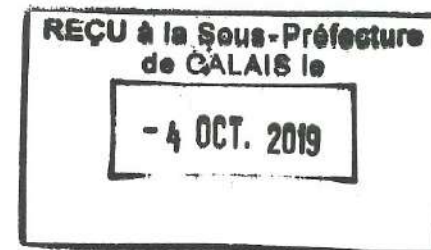


Plan Local d'Urbanisme Intercommunal "v2"

Délibérations :

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



Partie 5:

Projet communautaire et justifications des traductions réglementaires

Rapport de présentation

1.



Marc MEDINE
Président

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

Cette partie vise à **exposer les motifs qui ont abouti au Projet d'Aménagement et de Développement Durables** : il s'agit d'expliquer les raisons pour lesquelles, en fonction des enjeux issus du diagnostic et des contraintes juridiques applicables sur le territoire intercommunal, la collectivité a fixé le parti d'aménagement véhiculé par le projet d'Aménagement et de Développement Durables.

D'autre part, cette partie permettra d'expliquer les caractéristiques de chacune des zones du plan de zonage et les raisons qui ont conduit à les délimiter.

De plus, les **méthodes d'accompagnement du projet par l'évaluation environnementale** seront présentées.

Les incidences du projet sur l'environnement seront évaluées et développées dans la partie suivante (Cf. 01 Partie 6 Evaluation des incidences sur l'environnement et mesures prises pour sa préservation). Celle-ci exposera la manière dont l'ensemble du projet prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement dans lequel se situe la Communauté de Communes Pays d'Opale

SOMMAIRE

A. Formulation du projet communautaire	7
1. Une procédure de révision engagée du PLUI v1	9
2. Méthode de construction du projet	11
2.1. Définition des objectifs du projet initial (PLUI v1) dans le cadre d'un séminaire	11
2.2. Chronologie de la révision PLUI V2	14
3. Territorialisation de la philosophie du projet sur le nouveau périmètre de l'intercommunalité	15
4. Respect des objectifs nationaux dans la construction du projet	17
4. 1. Rappel des finalités d'un projet de développement durable	17
4.2. Le projet au regard des finalités du développement durable	17
5. Déclinaison du projet	29
5.1. Préserver l'identité de la Communauté de Communes : 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	29
5.2. Promouvoir le développement économique du territoire en renforçant les filières existantes et en s'appuyant sur l'identité agricole	33
Focus : Pérenniser et développer l'activité agricole autour de la protection du foncier : mise en œuvre d'un PAEN	34
5.3. Garantir la préservation du cadre de vie par un développement adapté et rééquilibré qui favorise les courtes distances	39
B. Estimatif prospectif	43
1. Prospective démographique	45
1.1. Rappel et dernière actualisation des données INSEE	45
1.2. Volonté de s'inscrire dans une croissance réaliste et raisonnée au sein du Pays du Calais	46
2. Prospective logement et indicateurs retenus	49
<i>Préambule : quelle population et logements à échéance 2028 en l'absence de projet / scénario au fil de l'eau</i>	
2.1. Besoins en logements pour assurer le maintien de population	49

2.2. Prise en compte de la vacance, du renouvellement urbain et des résidences secondaires	51
2.3. Les besoins logements à échéance du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal	52
3. Répartition de la masse logement et politique habitat (valant PLH)	53
3.1. Les enjeux de la politique Habitat du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal	53
3.2. La déclinaison de la politique habitat	55
3.3. Répartition globale de la masse logement au sein du PADD	56
3.4. Répartition territorialisée de la masse logement (Cf. 05.OAP)	58
3.5. Déclinaison de la répartition par commune	59
3.6. Estimation du compte foncier consommé depuis 2014 (date d'approbation du SCoT)	61
3.7. Estimation des terrains libres de construction au sein des enveloppes urbaines	64
4. Les variables d'ajustement	67
4.1. Les espaces disponibles au sein des enveloppes urbaines	67
4.2. La rétention foncière sur les terrains constructibles	67
4.3. La vocation mixte des enveloppes urbaines	67
5. Prospective des autres besoins	69
5.1. Assurer la ressource en eau et l'assainissement	69
5.2. Perspective de développement en matière de développement économique	69
5.3. Perspective de développement lié à l'activité agricole	71
5.4. Perspective de développement en matière d'équipements touristiques	72
C. Justifications des traductions réglementaires au sein du projet	73
1. Déclinaisons réglementaires des principes du PADD communautaire	75
1.1. Axe 1 – Le VERT	76
1.2. Axe 2 – Le VRAI	82
1.3. Axe 3 – La VIE	84
2. Elaboration du règlement graphique et écrit : mise en œuvre du PADD	87
2.1. Aperçu des différents secteurs de zonage déclinant le PADD	87
2.2. Définition des dispositions réglementaires	90
3. Justification des transcriptions graphiques par pays	113
3.1. Pays de Guînes	113
3.2. Pays de Licques	139
3.3. Pays de Hardinghen	167
3.4. Pays d'Ardres	189
3.5. Pays de Bonningues	223
3.6. Bilan des surfaces vouées à être artificialisées	241

4. Justification des autres éléments réglementaires visibles au zonage	249
4.1. La protection des zones à risques	249
4.2. La protection des éléments de paysage au titre des articles L 151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme	254
4.3. Les bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé	257
4.4. Les Emplacements réservés	258
4.5. La servitude de mixité sociale au titre de l'art. L 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme	260
4.6. Les notifications concernant l'emplacement d'activités possiblement nuisibles	261
4.7. Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global	262
5. Déclinaison des Orientations d'Aménagement et de Programmation	263
5.1. Les nouveaux quartiers	263
5.2. Les secteur d'activités	265
5.3. Les zones de densification	266

FORMULATION DU PROJET COMMUNAUTAIRE

A

**Pour mémoire, le diagnostic établi l'état des lieux de la Communauté de Communes Pays d'Opale :
il est constitué de plusieurs volets repris de la manière suivante :**

- 01. Partie 1 – Analyse de l'Etat Initial de l'Environnement**
- 02. Partie 2 – Analyse urbaine et fonctionnelle**
- 03. Partie 3 – Analyse agricole**
- 04. Partie 4 – Analyse socio démographique, socio-économique et analyse de l'habitat**

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 des Trois-Pays 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 Calaisis (CCSOC) : Bonningues, Peuplingues, Pihen les Guînes et Saint-Tricat.



Afin d'intégrer les communes de l'Ardrésis l'ayant rejointe au 1^{er} 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^{er} janvier 2017, 4 communes de l'ex Communauté de Communes du Sud-Ouest du Calaisis 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^{er} janvier 2017, la Communauté de Communes Pays d'Opale a laissé la place à la **Communauté de Communes 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.).

2.1. Définition des objectifs du projet initial (PLUI v1) dans le cadre d'un séminaire

2.1.1. Méthode

A l'issue du diagnostic, un **SEMINAIRE** a été organisé avec l'ensemble des élus constituant la commission d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Cette journée s'est déroulée en plusieurs temps :

1. Un diagnostic partagé par l'ensemble

Cette journée a permis de dresser un bilan de l'état des lieux de la Communauté de Communes aujourd'hui et de faire émerger les grands enjeux précités.

2. Des ambitions à définir

Dans un premier temps, par petits groupes de travail : débattre des enjeux proposés et fixer des ambitions à atteindre pour y répondre.

Dans un deuxième temps, débat sur la restitution synthèse des choix validés par groupes.

Bilan de la journée : validation des ambitions pour chacune des thématiques abordées. **Ces ambitions serviront de socle à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.**

2.1.2. Les thématiques abordées : LE VERT, LE VRAI, LA VIE - slogan identitaire du territoire de la Communauté de Communes

Pour chacune des questions qui ont été posées lors de ce séminaire, plusieurs scénarios ont été proposés aux élus : du scénario à minima répondant aux exigences des lois et des documents « cadres » à un scénario ambitieux.

Les élus se sont ainsi positionnés quant aux objectifs qu'ils souhaitent atteindre au travers du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.



LE VERT : Environnement et patrimoine

ENJEU 2 : Assurer la valorisation des écrans verts aux pourtours des villages, identitaire de la Communauté de Communes

Question 1 : Comment préserver la trame bocagère ?



LE VERT : Environnement et patrimoine

ENJEU 1 : Préserver les continuités écologiques

Comment retranscrire les corridors écologiques présents sur le territoire ?

Question 1 : Comment retranscrire les corridors écologiques liés aux milieux humides et aquatiques ?

Question 2 : Comment retranscrire les corridors écologiques liés aux pelouses calcicoles ?

Question 3 : Comment retranscrire les corridors écologiques liés aux milieux forestiers ?

ENJEU 2 : Assurer la valorisation des écrans verts au pourtour des villages, identitaire de la Communauté de Communes

Question 1 : Comment préserver la trame bocagère ?

Question 2 : Quelles conditions à l'arrachage des éléments identifiés au titre du L 123-1-5 7° ?

ENJEU 3 : Décliner la trame verte et bleue à l'échelle locale

Question 1 : Comment retranscrire les espaces relais ?

Question 2 : Comment retranscrire les cœurs de nature ?

ENJEU 4 : Assurer la protection des personnes et des biens

Question 1 : Quelle prise en compte des risques naturels (inondations, retrait gonflement des argiles, submersion marine,...) ?

Question 2 : Quelle prise en compte des risques technologiques (bruit, puits de mines,...) ?

Question 3 : Comment lutter contre le phénomène d'inondations ?

LE VRAI : Economie et agriculture

ENJEU 1 : Renforcer le dynamisme agricole présent sur le territoire

Quel développement agricole et quelle protection du foncier agricole ?

L'activité agricole est une fonction économique majeure du territoire qui façonne les paysages et le cadre de vie

ENJEU 2 : Assurer le développement économique de la Communauté de Communes

Quel développement des zones à vocation économique ?

Quel développement de l'activité touristique ?

LA VIE : Démographie, Habitat, mobilité et équipements

ENJEU 1 : Renforcer les polarités

Quelle répartition de l'enveloppe de logements ?

Comment organise t-on le développement ?

Pour quelle consommation foncière ?

ENJEU 2 : Renforcer la dualité ville / campagne

Quelle typologie architecturale des constructions ?

Quelle politique en faveur de la réhabilitation du parc ancien ?

ENJEU 3 : Répondre aux besoins de la population

Quelle répartition de l'enveloppe de logements selon le statut d'occupation et leur localisation ?

ENJEU 4 : S'engager pour une réduction des gaz à effets de serre

Quelle performance énergétique des nouveaux logements ?

Comment réduire les gaz à effet de serre liés aux déplacements ?

ENJEU 5 : Quelle politique d'équipements et de services publics locaux ?

Quelle répartition des équipements scolaires ?

Quel développement durable d'infrastructures, d'équipements et de services et avec quels moyens ?

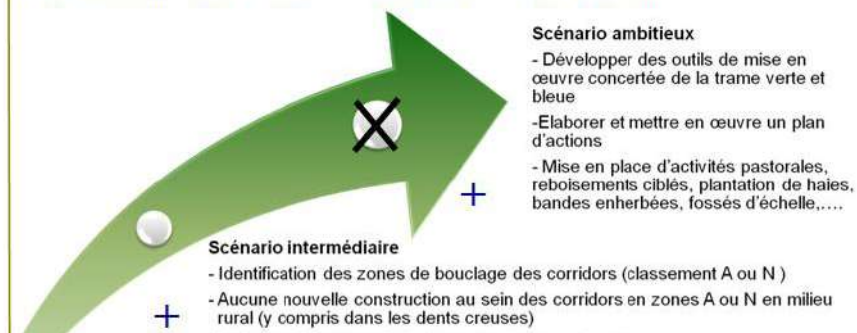
2.1.3. Synthèse

Pour l'ensemble des thématiques abordées, les scénarios intermédiaires voire ambitieux ont été retenus.

LE VERT : Environnement et patrimoine

ENJEU 1 : Préserver les continuités écologiques

Comment retranscrire les corridors écologiques présents sur le territoire ?

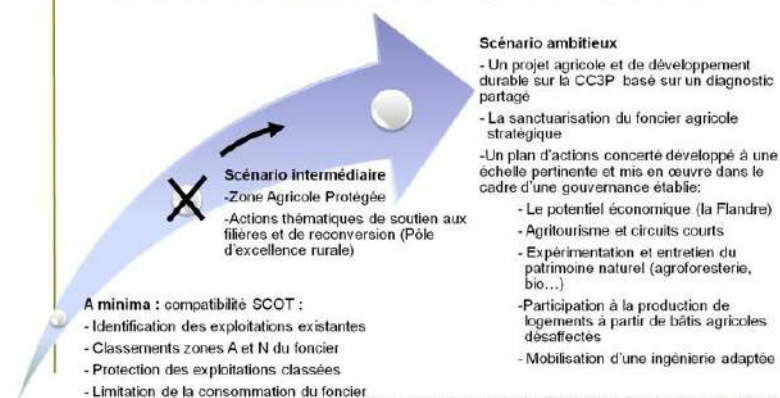


LE VRAI : Economie et agriculture

ENJEU 1 : Renforcer le dynamisme agricole présent sur le territoire

Quel développement agricole et quelle protection du foncier agricole ?

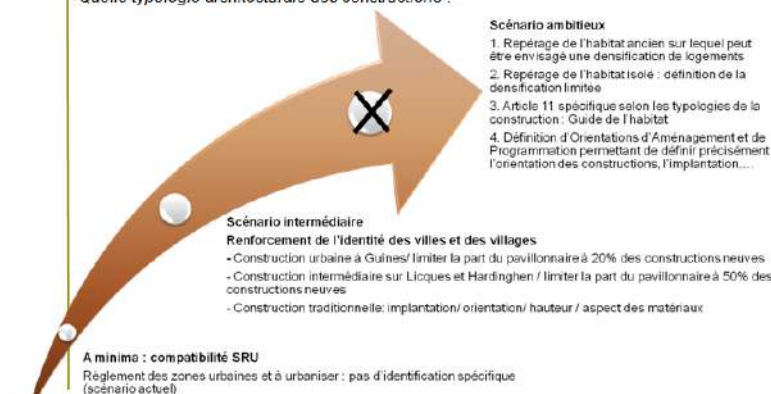
L'activité agricole est une fonction économique majeure du territoire qui façonne les paysages et le cadre de vie



LA VIE : Démographie, Habitat, mobilité et équipements

ENJEU 2 : Renforcer la dualité ville / campagne

Quelle typologie architecturale des constructions ?



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – SEMAIRE PREALABLE A L'ELABORATION DU PADD – 18 février 2012
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES TROIS PAYS

Seule la thématique des équipements, symbolisée par celle des écoles, n'a pas été retenue.

Malgré l'intérêt d'accompagner l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par une réflexion sur l'organisation des écoles, il a été retenu un scénario à minima pour les équipements :

Préserver la structuration actuelle, par pays sans créer de déséquilibre.

2.2. Chronologie de la révision PLUI V2

Evolution de la Communauté de Communes

1^{er} janvier 2014: intégration au sein de la Communauté de Communes des Trois-Pays des 8 communes de l'Ardrésis

1^{er} janvier 2017 : fusion de la Communauté de Communes des Trois-Pays avec 4 communes de l'ex CCSOC
Naissance de la Communauté de Communes Pays d'Opale

Procédure de révision du PLUI

Avril 2015 : approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V1

Avril 2015 : Révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1

Dès l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V1, la Communauté de Communes s'est engagée dans la procédure de révision afin d'y intégrer les 8 communes de l'ex CCRAVH.

Aussi, un diagnostic a été réalisé sur l'ensemble de ces communes et partagé par l'ensemble. De nombreuses réunions thématiques ont été organisées afin de présenter à l'ensemble des élus l'état des lieux sur le nouveau périmètre de la Communauté de Communes.

Janvier 2017 : poursuite de la procédure de révision engagée à l'échelle du nouveau périmètre de la Communauté de Communes

La Communauté de Communes du Sud-Ouest du Calaisis ayant engagée l'élaboration de son document de planification : un diagnostic avait été réalisé sur le territoire. Aussi, disposant d'un diagnostic sur l'ensemble du nouveau périmètre de l'intercommunalité : les élus ont décidé de poursuivre la révision du document sur le périmètre de la Communauté de Communes à 27 communes.

Ainsi, dès février 2017 : les principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables V1 ont été exposés à l'ensemble des communes dont celles qui ont rejoint la Communauté de Communes au 1^{er} janvier 2014 et 2017.

Territorialisation des principes à l'échelle de la Communauté de Communes Pays d'Opale

Démarche :

- **S'appuyer sur les entités du territoire** cohérentes pour une échelle pertinente de réflexion (fonctionnement global, morphologie, organisation spatiale et socio économique communes),
- Identifier les villes relais dont le développement serait **PRIORITAIRE**,
- Promouvoir une répartition équilibrée mise en réseau autour des villes centre et relais.

La stratégie territoriale s'appuie sur la **dualité de la Communauté de Communes** : une **identité urbaine en accroche avec le Calaisis** (au travers des villes centre de Ardres et de Guînes) et l'**identité rurale des autres communes** de la Communauté de Communes afin de répondre aux enjeux nationaux de réduction de la consommation des espaces, des énergies fossiles et d'émissions de GES.

L'expertise de territoire (paysage, activités, géomorphologie, mobilité...) a permis de **confirmer les 5 territoires ou « Pays » identitaires de la Communauté de Communes**. Le PADD décline des objectifs et des orientations concernant l'entièreté de la Communauté de Communes et valorise l'identité de chacun des entités par la mise en exergue de leurs spécificités.

Un emboîtement d'échelle :

Au sein de chacun des « Pays », le PADD met en avant les **villages relais**, support à la stratégie territoriale mise en avant depuis de nombreuses années.

Il a été défini pour chacun des Pays, une commune relais, **commune polarisante** du pôle de par l'importance et le rôle qu'elle joue au sein du pôle (population, équipements, activités,...). Il s'agit de **Guînes, Ardres Licques, Bonningues et Hardinghen** pour chacun des « pays » éponymes.

Sur le Pays de Guînes, Ardres et de Hardinghen, ont été identifiés des **villages support** : il s'agit des villages qui participent au projet global de la Communauté de Communes de par leur positionnement particulier sur l'une ou l'autre des thématiques abordées au travers du PADD.

Caffiers constitue un pôle économique important, générateur d'emplois, de par l'implantation sur son territoire de la Scora et d'une des maisons de retraite que compte la Communauté de Communes. De plus, Caffiers dispose de la gare présente sur le territoire communautaire et se situe proche de la ville centre et du pôle du Calaisis. Ce lien est par ailleurs renforcé par la réalisation du contournement des communes de Saint-Tricat à l'ouest de la commune de Guînes : cette nouvelle liaison constitue une alternative à la RD 217 pour rejoindre Calais.

Andres, de par son importance en poids de population et la proximité immédiate de la ville centre de Guînes, a été retenue comme support.

Brêmes, de par sa proximité géographique immédiate et imbriquée avec la commune de Ardres, constitue un support au développement de la polarité de la ville centre.

Balinghem, dispose également de cette proximité.

Plus largement, on identifie un **axe support au développement compris entre les villes centre de Guînes et Ardres**, qui dispose d'une desserte aisée vers les agglomérations voisines, de la proximité avec la ville centre.

L'objectif de ce travail, toujours avec l'ambition de répondre aux enjeux nationaux et de porter le PADD communautaire est de porter le développement sur ces villages (développement de l'habitat et/ou développement touristique, équipements...).

L'ambition de cette répartition et de l'établissement de villages relais est **le développement équilibré et intégré du territoire**.

Ainsi, les villages relais et support permettent d'avoir un point d'accroche au territoire et de formaliser concrètement les objectifs du PADD communautaire.

4. 1. Rappel des finalités d'un projet de développement durable

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 ainsi que la prise en compte du changement climatique.

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** :

- Energie, climat,
- Biodiversité ressource
- Qualité de vie
- Cohésion, solidarité
- Production, consommation responsable

Numéros	Domaines d'actions	Finalités				
		F1 Energie, climat	F2 Biodiversité, ressources	F3 Qualité de vie	F4 Cohésion, solidarité	F5 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	Équipements partagés, services mutualisés		●	●		
17	Agriculture urbaine et périurbaine		●			●
18	Déchets et matériaux		●	●		●

4.2. Le projet au regard des finalités du développement durable

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**.

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**.

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

1. PROTEGER LA POPULATION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

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
- Plan de Prévention des Risques Naturels des Pieds de Coteaux (en cours d'élaboration)
- Les zones inondées constatées
- Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrains (procédure abandonnée, aléas identifiés)
- 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

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		●	●		●

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

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

2. PRESERVER LES MILIEUX NATURELS ET GARANTIR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Conformément à l'article L.121-1 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.121-1 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 Calais
- SRCAE
- SDAGE Artois Picardie
- SAGE du Delta de l'Aa et du Boulonnais

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		●	●		●

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

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

3. ŒUVRER POUR UNE MEILLEURE PROTECTION DES RESSOURCES

Conformément à l'article L.121-1 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**,...

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 du Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) et des plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existeront.

Les documents de référence :

- La loi n°2005781 du 13 juillet 2005 de Programme fixant les Orientations de la Politique Énergétique dite loi POPE
- La loi n°2009967 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement du 03 août 2009
- La loi n°2010788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- SRCAE
- SDAGE Artois Picardie
- SAGE du Delta de l'Aa et du Boulonnais

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		●	●		●

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

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

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

4. PRESERVER LES PAYSAGES IDENTITAIRES DU TERRITOIRE

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°772 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.

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		●	●		●

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

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

Axe 2 : PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE EN RENFORCANT LES FILIERES EXISTANTES ET EN S'APPUYANT SUR L'IDENTITE AGRICOLE

1. ACCOMPAGNER LE DYNAMISME AGRICOLE QUI CONTRIBUE A FAIRE DES PAYS D'OPALE UN TERRITOIRE DE PRODUCTION A PROXIMITE DES POLES URBAINS DE LA COTE D'OPALE

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 Départemental 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
- Plan Régional d'Agriculture Durable

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		●	●		●

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

Engagement n°2 : Préserver les possibilités de développer un pôle céréalier intégré au paysage à proximité de la voie ferrée

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

2. ASSURER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN RENFORÇANT LES FILIERES COMMERCIALES ET ARTISANALES EXISTANTES

L'article L. 1211 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 projet de 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 »
- SDTAN : Schéma Directeur du très haut débit en Nord-Pas de Calais
- SCOT du Calaisis

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		●	●		●

Engagement n°1 : Renforcer le dynamisme économique de Guînes et Ardres et s'appuyer sur les villes relais pour créer un maillage du territoire

Engagement n°2 : Soutenir le dynamisme commercial de la ville centre et des villes relais

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

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

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

3. PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT INDUSTRIEL A L'OUEST DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Engagement n°1 : Poursuivre le développement du pôle industriel de Caffiers

Engagement n°2 : Affirmer le pôle énergie autour du projet IFA 2000 et ELEC LINK

Engagement n°3 : Renforcer l'activité autour du pôle gare / Pont d'Ardres : développement du fret, des échanges multi modaux

4. S'APPUYER SUR L'IDENTITE MEME DU TERRITOIRE POUR PROMOUVOIR L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

Engagement n°1 : Valoriser et accroître l'offre en hébergement touristique

Engagement n°2 : Permettre le développement des équipements touristiques moteurs du développement de la Communauté de Communes

Engagement n°3 : Promouvoir l'identité du territoire par la préservation et la valorisation du patrimoine architectural local

Engagement n°4 : Renforcer la valorisation des itinéraires de randonnées et du tourisme vert

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		●	●		●

Axe 3 : GARANTIR LA PRESERVATION DU CADRE DE VIE PAR UN DEVELOPPEMENT ADAPTE ET REEQUILIBRE QUI FAVORISE LES COURTES DISTANCES

1. PROGRAMMER UN DEVELOPPEMENT MESURE DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DANS LE RESPECT DU PRINCIPE DE REEQUILIBRE URBAIN MIS EN AVANT DANS LE SCOT DU CALAISIS

L'article L. 121-1 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**;

...

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
- SRCAE
- Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Engagement n°1 : Projeter une CROISSANCE de population REALISTE / limitée à 2% de la population d'ici 2028 : un FREIN au développement périurbain non maîtrisé de ces dernières années

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

Engagement n°3 : Permettre un développement mesuré des villages

Engagement n°4 : Réduire la consommation des espaces naturels et agricoles

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		●	●		●

2. ASSURER LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR REpondre AUX BESOINS DES HABITANTS ET GARANTIR LE PARCOURS RESIDENTIEL SUR LE TERRITOIRE

L'article L. 121-1 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**, 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 Calais
- Le Plan Départemental de l'Habitat
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
- Le Plan Départemental Accueil, Hébergement et Insertion
- SRCAE
- Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

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		●	●		●

Engagement n°1 : Renforcer l'offre de logements locatifs aidés et introduire l'accession sociale à la propriété

Engagement n°2 : Cibler les efforts de production du logement aidé sur les villes relais, autour des services, commerces et transport en commun

Engagement n°3 : Poursuivre la diversification des typologies de logements et répondre aux populations spécifiques

3. ORGANISER LE DEVELOPPEMENT EN COHERENCE AVEC LA STRUCTURE URBAINE HISTORIQUE DU TERRITOIRE POUR FAVORISER LA VILLE DES COURTES DISTANCES

L'article L. 121-1 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 Calaisis, 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 »
- Le SCOT du Calaisis
- SRCAE

Engagement n°1 : Mettre le piéton au cœur des réflexions

Engagement n°2 : Promouvoir le recours au transport en commun et aux modes de déplacements doux : alternatives au « tout voiture »

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		●	●		●

4. VALORISER LES MORPHOLOGIES URBAINES ET LES STRUCTURES DES VILLAGES

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
- SRCAE

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		●	●		●

Engagement n°1 : Renforcer l'identité des villes relais pour promouvoir une urbanisation dense et une architecture adaptée

Engagement n°2 : Préserver l'identité des campagnes en s'attachant à circonscrire le développement au sein de la trame urbaine identifiée

Engagement n°3 : identifier l'habitat isolé et assurer les conditions de sa préservation

Au plus proche des objectifs de développement durable, 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**.

Le projet se structure dans la continuité des démarches déjà engagées et se décline **en trois axes identitaires du territoire**.

La déclinaison du projet reprend celle inscrite au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1, complémenté et amandé suite aux réunions de travail sur la territorialisation du projet sur le nouveau périmètre de l'intercommunalité.

5.1. Préserver l'identité de la Communauté de Communes : 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

5.1.1. Protéger la population des risques naturels et technologiques

Engagements	Orientations	Actions
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	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter tout nouveau logement dans les secteurs à risques d'inondations - Limiter les extensions des constructions existantes dans les secteurs à risques - Inscrire des prescriptions spécifiques pour les extensions autorisées
	Mettre l'ensemble de la population à l'abri des aléas ruissellements des eaux de surface	<ul style="list-style-type: none"> - Eviter toute urbanisation dans la continuité des axes de ruissellements - Préserver les champs d'expansion des crues - Poursuivre les aménagements favorisant le tamponnement des eaux pluviales/ projet ARARAT / SYMVAHEM - Préserver l'ensemble des éléments naturels qui concourent à la gestion des eaux de ruissellements : haies, bande enherbée, fossés,...
	Assurer l'information des populations concernées par des contraintes naturelles	<ul style="list-style-type: none"> - Traduire visuellement sur les documents graphiques, les secteurs concernés par les risques naturels majeurs d'inondations - Informer 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 - Limiter le développement dans les secteurs soumis aux remontées de nappe - Limiter le développement dans les secteurs soumis à l'aléa fort des retraits/gonflement des argiles - Adapter les systèmes constructifs à la nature des sols

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	<ul style="list-style-type: none"> - Informer de la présence des sources de nuisances - Limiter le développement de l'habitat à proximité des grandes infrastructures de transport et de transports de l'énergie
	Réduire les nuisances dans l'habitat par l'application de la réglementation	<ul style="list-style-type: none"> - Prescrire des règles d'isolation acoustique pour toute habitation située à proximité des sources de nuisance sonore - 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
	Identifier les exploitations agricoles et privilégier le maintien d'une zone tampon entre ces dernières et les habitations	<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier le maintien d'une zone de protection aux pourtours des exploitations agricoles afin de protéger les tiers des nuisances potentielles

Le PPRI des Pieds de Coteaux prescrit en 2014 est en cours d'élaboration au stade d'approbation du présent PLUI v2 . Aussi, dès son approbation, une mise en compatibilité du PLUI v2 sera effectuée afin de reprendre sur les documents graphiques et réglementaires : la localisation des secteurs à risques et les prescriptions à respecter. Une trame identique à celle du PPRI de la Vallée de la Hem pourra être utilisée.

Dans l'attente de cette approbation, et dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, le PAC transmis en juillet 2018 par les services de l'Etat, sert de guide pour la prise en compte des aléas existants sur le territoire.

5.1.2. Préserver les milieux naturels et garantir les continuités écologiques

Engagements	Orientations	Actions
Protéger la richesse des unités naturelles qui composent le territoire	Assurer la protection stricte des périmètres répertoriés d'intérêt écologique	<ul style="list-style-type: none"> - 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,... - Limiter artificialisation et imperméabilisation des milieux naturels
	Protéger les identités naturelles	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les unités de boisements ainsi que les lisières / création d'une zone tampon - Protéger les grands ensembles naturels : cours d'eau et zones humides - Rééquilibrer et orienter l'accueil de la population vers les pôles relais existants (Guînes, Ardres, Licques, Bonningues et Hardinghen) - Réduire le développement en milieu rural
	Protéger la trame végétale des pourtours de village	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre un développement mesuré des villages au sein de l'enveloppe urbaine par le comblement des espaces interstitiels - Limiter fortement la consommation des espaces naturels et agricoles comme modèle de développement, en refusant l'étalement - Protéger les auréoles bocagères par le repérage de l'ensemble des éléments naturels participant à leur qualification: haies, arbres de haute tige, mares fossés,...

Protéger les continuités écologiques entre les grands ensembles	Assurer la protection des grands corridors écologiques identifiés	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir les corridors écologiques en place - Limiter l'artificialisation des milieux participant aux liaisons écologiques
	Identifier les secteurs naturels de liaisons écologiques	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer le maintien d'une continuité entre ensembles naturels - Assurer le maintien d'une continuité le long des berges naturelles et pourtours des cours d'eau, - Préserver les échanges en re-naturant ou préservant les espaces d'intérêt écologique

5.1.3. Œuvrer pour une meilleure protection des ressources

Engagements	Orientations	Actions
Œuvrer pour une meilleure protection de la ressource en EAU	Assurer la protection des champs captant	<ul style="list-style-type: none"> - Promouvoir la mise en place d'un assainissement collectif des zones urbaines situées dans les champs captants - Favoriser les techniques agricoles appropriées à la préservation de la ressource en eau dans les zones stratégiques - Limiter les risques de pollution en amont des zones de captages : améliorer la performance des installations individuelles de traitements des eaux usagées - Limiter l'imperméabilisation des espaces naturels afin de préserver les espaces assurant la filtration des eaux de ruissellement
	Assurer l'apport de la ressource pour la population d'aujourd'hui et celle de DEMAIN	<ul style="list-style-type: none"> - S'assurer de la disponibilité de la ressource avant tout projet de développement - Œuvrer pour une consommation RAISONNEE de la ressource pour préserver les générations futures : récupération des eaux de pluies, système d'économies d'eau dans l'habitat,...
	Préserver les milieux concourant à la gestion des eaux pluviales afin de réguler les écoulements et protéger les écosystèmes filtrants	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les trames bocagères et l'ensemble des prairies permanentes au pourtour des villages - Préserver les zones humides : éviter, réduire, compenser leur artificialisation - Préserver les ripisylves le long des cours d'eau afin de limiter les pollutions et dégradations
	S'engager pour la réduction des émissions des gaz à effet de serre liées aux déplacements	<ul style="list-style-type: none"> - Par la localisation du développement au plus près des pôles de vie et d'emplois - Par le développement des alternatives à la voiture individuelle - Par le développement du co voiturage et du Taxi-Vert: schéma des aires de parkings relais et covoiturage sur la Communauté de Communes. - Par le développement des modes doux : vélo en libre services sur Guînes, véloroute entre Ardres, Guînes, le marais de Guînes et Calais
Œuvrer pour une meilleure protection de la ressource AIR	S'engager pour la réduction des émissions des gaz à effet de serre liés aux chauffages urbains	<ul style="list-style-type: none"> - Par une meilleure efficacité thermique des constructions...vers les constructions passives - Par une meilleure orientation des constructions: notion de BIOCLIMATIQUE intégrée dans les OAP (cf. engagement n°3)

Œuvrer pour une économie des ressources en ENERGIE	Encourager les économies d'énergies	<ul style="list-style-type: none"> - Par la mise en œuvre de politiques publiques : contribution au programme « habiter mieux » de l'ANAH et OPAH (phase animation en cours : 2019/2023) - Par une exemplarité des constructions publiques sur le territoire : Boutoille – Maison de Pays de l'Ardresis(construction BEPOS) - Par une meilleure orientation des constructions: OAP
	Promouvoir le recours aux énergies renouvelables photovoltaïque, chauffe-eau solaire, géothermie,...	

5.1.4. Préserver les paysages identitaires du territoire

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.

Engagements	Orientations	Actions
Préserver les spécificités paysagères de chaque « Pays » Valoriser le patrimoine paysager et architectural de la Communauté de Communes	Préserver les unités de boisements	
	Préserver les coteaux calcaires	
	Préserver les auréoles bocagères du pays de Licques et Hardinghen	
	Préserver les zones 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	
	Identifier les éléments remarquables à protéger au titre des articles L 151-16 et 23° du Code de l'Urbanisme dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal	<ul style="list-style-type: none"> - Identifier et assurer la valorisation des éléments architecturaux classés et inscrits à l'inventaire des ABF - Identifier les éléments issus de l'inventaire du patrimoine sur les typologies des constructions (travail avec le PNRCMO) - Le petit patrimoine religieux : église, chapelles, calvaires,... - Les espaces publics remarquables, les espaces de respirations,... - Un travail avec les associations historiques pour une plus grande sensibilisation du public .
	Enrayer la dégradation du bâti ancien	<ul style="list-style-type: none"> - Promouvoir la réhabilitation de l'habitat ancien par le développement limité des nouvelles constructions au sein des villages - Poursuivre la sensibilisation des propriétaires occupants sur les enjeux d'amélioration énergétique du logement
	Adapter des règles de constructibilité selon le Pays	Proposer une traduction réglementaire des préconisations constructives du GUIDE DE l'HABITAT des TROIS-PAYS / OAP Patrimoine
	Assurer, dans le cadre des OAP, l'insertion des opérations urbaines dans leur environnement bâti et paysager: adapter les implantations, les orientations,...	<ul style="list-style-type: none"> - Modération de la consommation des espaces et prise en compte des ressources naturelles - 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

5.2. Promouvoir le développement économique du territoire en renforçant les filières existantes et en s'appuyant sur l'identité agricole

5.2.1. 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

Le territoire Pays d'Opale 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.

Engagements	Orientations	Actions
Soutenir l'économie du secteur agroalimentaire du territoire : pôle d'excellence rurale au sein du Pays du Calaisis Préserver les possibilités de développer un pôle céréalier Adapter les techniques agricoles à une gestion durable des milieux naturels	Identifier et conforter les exploitations agricoles en place sur la Communauté de Communes	
	Assurer les conditions de diversification d'activités des acteurs économiques	
	Développer l'insertion professionnelle par l'activité agro-rurale	
	Préserver les terres à usages agricoles de la pression urbaine	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de jardins solidaires sur Guînes et Hardingham - Développer la filière liée à l'hébergement touristique : AGRI TOURISME
	Identifier les exploitations agricoles en milieux sensibles et assurer les conditions de leur développement dans le respect des milieux naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Identification des terres indispensables au maintien et au renforcement de la dynamique agricole présente sur le territoire - 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.
	Anticiper les besoins en structures agronomiques du territoire en créant les conditions d'accueil d'un nouveau silo de stockage	
	Anticiper l'évolution des transports et promouvoir les échanges multi modaux par la préservation d'un espace spécifique en liaison avec les lignes de fret qui traversent le territoire	
	Encourager le renforcement de la coopération entre gouvernance de la Trame Verte et Bleue du territoire et monde agricole	
	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	
	Encourager aux modes de production raisonnés et durables	

Focus : Pérenniser et développer l'activité agricole autour de la protection du foncier : mise en œuvre d'un PPAENP

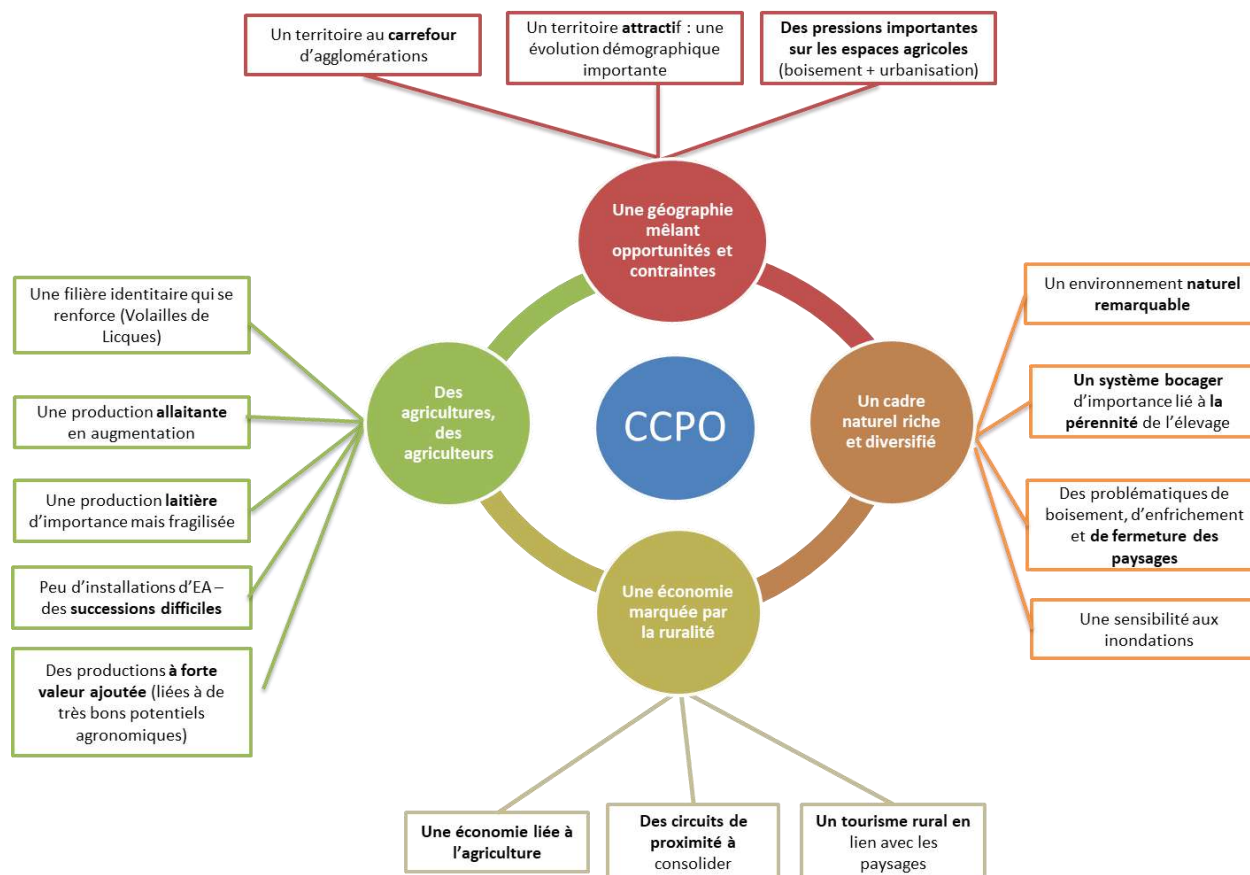
La Communauté de Communes Pays d'Opale est un territoire d'arrière-pays, au carrefour d'agglomérations importantes (Calais, Boulogne, Dunkerque, St-Omer ...), et qui a subi de nombreuses mutations depuis une dizaine d'années. Malgré ces changements profonds, la dynamique de ce territoire repose principalement sur son agriculture (Cf. 01.Partie 3-Analyse agricole). Celle-ci définit les spécificités, l'identité et l'attractivité de la Communauté de Communes par rapport aux territoires voisins. La présence d'espaces naturels remarquables et en lien avec l'activité agricole, est également un élément structurant de la Communauté de Communes.

Cependant, cet ensemble est fragilisé par une forte périurbanisation depuis 10 ans, et la poursuite d'une croissance sur le même rythme pourrait compromettre le slogan « Le Vert, le Vrai, la Vie » et avoir des conséquences importantes :

- Un recul de l'agriculture avec un impact sur les filières agro-alimentaires
- Une dévalorisation paysagère et une « banalisation » du territoire
- Un recul de l'attractivité touristique
- Des problématiques de risques naturels amplifiées par une imperméabilisation croissante des sols

L'ensemble des enjeux spécifiques de la Communauté de Communes Pays d'Opale peuvent être résumés comme suit :

Schéma des enjeux spécifiques à la CCPO (Source : GRECAT, OPCRA® 2017)



Source : GRECAT, OPCRA® 2017

Par conséquent, au regard des différents enjeux identifiés ci-dessus, la mise en place d'un PAEN prend ici toute sa pertinence pour préserver le potentiel du territoire tout en permettant un usage raisonné et raisonnable du foncier disponible. Il pourrait permettre également d'engager une dynamique de projets (notamment agricoles), et ainsi assurer un maintien et un développement cohérent des activités économiques sur le territoire.

Qu'est-ce qu'un PAEN ?

Les PAEN ont été créés dans le but de **limiter l'impact des villes et de l'étalement urbain sur les espaces agricoles et naturels**. C'est une compétence facultative des **Conseils Départementaux** qui a trois objectifs principaux sur les espaces périurbains :

- Favoriser l'exploitation agricole
- Favoriser la gestion forestière
- Favoriser la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages

La notion d'application de cette procédure sur les espaces périurbains reste cependant floue puisque la loi ne décrit pas ce qu'elle entend par « espace périurbain » et laisse donc aux collectivités le choix des zones à inclure dans ce périmètre.

Le PAEN est constitué de trois éléments :

- **Un périmètre de protection**
- **Un plan d'actions**
- **Une intervention foncière**

Le PAEN font l'objet d'une concertation avec les acteurs du territoire pour la délimitation du périmètre et du plan d'actions. Le PAEN ne peut être mis en place directement par le Conseil Départemental sans l'accord des communes, des EPCI compétents, de la Chambre d'Agriculture et de l'Office National des Forêts (si des forêts domaniales existent sur le territoire). La procédure inclut une validation administrative finale avec délibération des conseils municipaux des communes (et du conseil communautaire pour une communauté de communes). La Chambre d'Agriculture, l'ONF et le Parc Naturel Régional (si le périmètre du PAEN est inclus dans un PNR et qu'il possède des forêts domaniales) donnent leur avis final sur l'ensemble des éléments du PAEN. Suite à l'enquête publique, un arrêté final du Président du Conseil Départemental promulgue le PAEN. D'après la mise en cohérence des documents d'urbanisme, le

PAEN doit être en compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial et avec la Charte du Parc Naturel Régional.

Le périmètre de protection

Le périmètre du PAEN se construit sur des zones agricoles et naturelles, identifiées comme telles dans les documents d'urbanisme. D'après l'article L143-4, « les terrains compris dans un périmètre délimité en application de l'article L. 143-1 ne peuvent être inclus ni dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un plan local d'urbanisme, ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale ou dans un périmètre ou un périmètre provisoire de zone d'aménagement différé. » Ainsi, par rapport aux documents d'urbanisme existants, le PAEN ne peut inclure des zonages U¹ ou AU² dans les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) ou U et Na³ dans les Plans d'Occupation des Sols (POS). Il ne peut également pas inclure des périmètres d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) ou d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Cependant, il peut inclure l'ensemble des zonages existants caractérisant un espace agricole ou naturel dans ces documents d'urbanisme.

En cas de documents d'urbanisme déjà en place, le PAEN n'est pas un outil qui permet de faire revenir les communes ou EPCI sur leurs décisions antérieures ou leurs volontés d'aménagement existantes dans les documents d'urbanisme. Il peut cependant permettre d'entamer une réflexion auprès des élus lors d'une future révision, quant à la nécessité de conserver certaines parcelles constructibles. **Sur l'ex Communauté de Communes des Trois-Pays, la co-construction d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et d'un PAEN permet de mettre en cohérence ces zonages et de pouvoir les bâtir de manière pertinente.**

¹ Zone Urbaine des Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) ou des Plan d'Occupation des Sols (POS).

² Zone à urbaniser des PLU.

³ Zone naturelle d'urbanisation future.

Le département peut modifier le périmètre et le programme d'actions avec l'accord des communes concernées et après avis de la chambre départementale d'agriculture.

En cas d'élargissement du périmètre, une enquête publique est demandée. En cas de réduction ou de suppression du périmètre, seul un décret pris sur les rapports des ministres chargés de l'agriculture, de l'environnement et de l'urbanisme peut permettre de réduire le périmètre.

L'acquisition possible de terrains

Sur le périmètre déterminé, d'après l'article L143-3, « les terrains peuvent être acquis par le département ou avec son accord et après information des communes et des établissements publics de coopération intercommunale concernés en vue de la protection et de la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ».

Plusieurs cas sont possibles :

- Si le terrain se situe dans une zone de préemption d'un Espace Naturel Sensible (ENS), le Conseil Départemental peut acheter directement par la voie amiable, l'expropriation, l'acquisition ou la préemption.
- En dehors des ENS, la préemption peut être menée par la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) à la demande et au nom du département.
- Les acquisitions peuvent également être menées par les Etablissements Publics Fonciers (EPF)

La SAFER doit avertir le Conseil Départemental de toutes les Déclarations d'Intention d'Aliéner⁴ (DIA) sur les PAEN.

Les terrains acquis par le Conseil Départemental entrent directement dans le domaine privé. Sur ces terrains, celui-ci peut céder, louer, ou faire des concessions temporaires en respectant l'obligation de publicité préalable.

Le plan d'actions

Selon l'article L143-2 du code de l'urbanisme, « Le département élabore, en accord avec la ou les communes ou établissements publics de coopération intercommunale compétents, un programme d'action qui précise les aménagements et les orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages au sein du périmètre délimité en application de l'article L. 143-1. Lorsque ce périmètre inclut une partie du territoire d'un parc naturel régional, le programme d'action doit être compatible avec la Charte du parc. »

Le **programme d'actions** est construit à partir du diagnostic territorial qui a permis de mettre en avant les grands enjeux de l'agriculture du territoire. Le plan d'actions peut inclure des **actions agricoles, naturelles, forestières, foncières... le but étant de préserver et valoriser les activités sur le périmètre**. Les délais de mise en application des actions sont laissés libres par la loi.

De la même manière que le périmètre, le plan d'actions doit être validé par les communes et par les EPCI compétents. Cependant, cette validation ne doit pas forcément avoir lieu en même temps que le périmètre : ainsi, le programme d'actions n'apparaît pas toujours dans l'enquête publique.

Il est également à noter que le plan d'actions initié dans le cadre du PAEN doit disposer de moyens tant humains que financiers pour pouvoir fonctionner. Dans le cadre des PAEN existants, ils s'appuient généralement sur des dispositifs existants ou en lien avec une ou des structures partenaires de l'élaboration du document.

⁴ La DIA est une formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier dans les périmètres où existe un droit de préemption. C'est un acte juridique par lequel le

propriétaire notifie au bénéficiaire du droit de préemption (généralement une collectivité publique) son intention de vendre son bien et les conditions de la vente (notamment le prix).

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

Engagements	Orientations	Actions
Renforcer le dynamisme économique de Guînes et Ardres 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	
	Promouvoir les liaisons entre Guînes, Ardres, Licques, Bonningues et Hardinghen : taxi vert / rabattage – mobilité	
	Préserver le cœur de ville à vocation commerciale : vers la définition d'un périmètre de sauvegarde du commerce à Guînes	
	Agrémenter les espaces publics en lien avec le tissu commercial (accessibilité, cheminements, verdissement,...)	- Améliorer la gestion du stationnement aux abords de l'hyper centre
Soutenir le dynamisme commercial des villes centres et des villes relais	Introduire la spécificité locale : valorisation des circuits courts/ épicerie solidaire ou épicerie du Pays : regroupement des produits locaux (promotion de la vente directe)	
	Orienter les activités spécifiques non souhaitables en zone urbaine sur des zones dédiées : les zones d'activités	
	Améliorer l'intégration paysagère des zones de développement en entrée de commune	<ul style="list-style-type: none"> - Développer la zone COMMUNAUTAIRE du Moulin à Huile de Guînes et des moulins à Autingues - Identifier et étendre la zone d'activités de Licques - Identifier une zone d'activités réservée aux activités industrielles à Caffiers autour de l'entreprise Scora et sur Pont d'Ardres (ancienn sucrerie) - Repérer et réserver un secteur de développement en lien avec les possibilités de développer le fret
	Limitier la consommation du foncier à destination de l'activité économique	<ul style="list-style-type: none"> - Définir les modalités de développement des zones dans le respect de la réglementation en vigueur concernant les axes à grande circulation - Assurer l'intégration de la zone d'activités de Licques en entrée de ville - Maîtriser l'impact paysager des futures constructions
Poursuivre l'accueil des activités spécifiques sur les zones d'activités de la Communauté de Communes	Structurer le réseau des acteurs économiques autour de l'espace multiservices	
	Impulser la création d'activité économique	
	Assurer les conditions du développement de l'activité économique existante sur tout le territoire et dans tous les villages	- Faire émerger des partenariats entre professionnels
		- Mettre en place des outils pour la transmission et la création d'entreprise
Favoriser la création d'activité et le développement de l'activité existante		

5.2.3. Permettre un développement industriel à l'ouest de la Communauté de Communes

Engagements	Orientations	Actions
Poursuivre le développement du pôle industriel de Caffiers Affirmer le pôle énergie autour du projet IFA 2000 et ELEC LINK Renforcer l'activité autour du pôle gare de Caffiers et Pont d'Ardres : développement du fret, des échanges multi modaux	Anticiper le développement de l'activité industrielle en place	<ul style="list-style-type: none"> - Identifier les besoins de l'activité et garantir ses possibilités d'extension dans le temps - Limiter le développement de l'habitat à proximité immédiate de l'entreprise et de ses abords
	Permettre et encourager le développement des activités connexes à celle du pôle industriel afin de promouvoir la proximité	
	Intégrer les possibilités d'extension des carrières en limite du territoire	
	Identifier les secteurs nécessaires au développement de ces projets majeurs de transport de l'énergie vers la Grande Bretagne	
	Permettre l'implantation de nouvelles activités ayant recours au transport ferroviaire	

5.2.4. S'appuyer sur l'identité même du territoire pour promouvoir l'attractivité touristique de la Communauté de Communes

Engagements	Orientations	Actions
Valoriser et accroître l'offre en hébergement touristique Permettre le développement des équipements touristiques moteurs du développement de la Communauté de Communes	Valoriser les offres existantes : les campings, les chambres d'hôtes,...	
	Diversifier les offres d'hébergement	<ul style="list-style-type: none"> - Pôle hôtelier sur l'ancien château de Caffiers - Diversification de l'activité agricole : l'agri-tourisme - Réhabilitation et valorisation du site de la briqueterie : habitat léger de loisirs et gîtes de groupes
	Permettre et favoriser le développement des activités en place et des nouvelles activités	
	Renforcer la mise en réseau des équipements	

Promouvoir l'identité du territoire par la préservation et la valorisation du patrimoine architectural local Renforcer la valorisation des itinéraires de randonnées et du tourisme vert	Soutenir les initiatives privées de réhabilitation du patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner les projets pour promouvoir une architecture identitaire - Lutter contre voire interdire les styles architecturaux « importés »
	Promouvoir la réhabilitation des constructions emblématiques	<ul style="list-style-type: none"> - Reconversion des anciennes exploitations agricoles - Projet de Réhabilitation du château de Caffiers
	Favoriser et organiser la desserte piétonne des équipements touristiques	
	- Renforcer les projets en accroche avec la Via Francigéna	

5.3. Garantir la préservation du cadre de vie par un développement adapté et rééquilibré qui favorise les courtes distances

La cohérence et la complémentarité des projets aux échelles communale et intercommunale, permet de multiplier et de renforcer les actions grâce à :

- une politique globale,
- un projet de territoire partagé,
- une ingénierie que ne peuvent développer les communes isolément,
- des rapports de proximité entre les habitants, les activités et le territoire.

L'aménagement urbain constitue un enjeu prioritaire pour améliorer la qualité de vie et pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, notamment en mettant en œuvre la Ville durable, en préservant nos ressources, nos paysages et notre territoire et en préparant les conditions de la création d'une offre de logements pour satisfaire les besoins.

La Communauté de Communes Pays d'Opale a choisi de freiner la croissance observée ces dernières années afin de lutter contre le phénomène de périurbanisation de ces dernières années qui a vu se développer les territoires ruraux arrières littoraux au détriment des agglomérations et notamment celle du Calaisis.

De plus, la Communauté de Communes s'engage pour réduire la consommation des espaces agricoles et naturels nécessaires à la préservation de son identité paysagère. Aussi en parallèle des réflexions initiées dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, **la Communauté de Communes s'est engagée dans la mise en œuvre d'un PPAENP.**

Au niveau du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, la priorité du projet a été de densifier la trame existante dans un premier temps avant de réfléchir à consommer de l'espace agricole ou naturel.

Si la préservation du caractère du village constitue un axe fondamental du projet, il s'agit aussi de déterminer un mode de développement respectueux de la Loi SRU.

Cette volonté de développement se concrétise spatialement par :

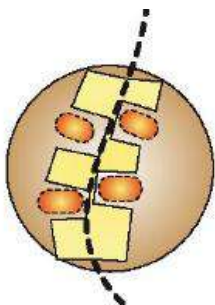
- une densification de la trame bâtie existante,
- une ouverture à l'urbanisation répondant strictement aux besoins définis selon les facteurs d'ajustement,
- une localisation des zones de développement futures au plus proche du cœur de village et de manière concentrique au sein de la trame existante.

Le développement urbain se traduit par quelques principes importants :

- un développement urbain priorisé sur les cœurs de village et densifié sur les espaces interstitiels de la trame existante
- des zones d'urbanisation au plus près des pôles générateurs de déplacements afin de réduire les déplacements et de répondre au mieux aux notions de développement durable
- une densité de l'habitat renforcée, et adaptée au milieu environnant afin d'assurer une limitation de la consommation des espaces identifiés comme naturels ou agricoles : réduction de la consommation par rapport aux décennies précédentes.

Maîtrise de l'ouverture à l'urbanisation

Arrêt de l'étalement linéaire et comblement de la trame urbanisée existante



Le projet d'aménagement et de développement durables prévoit de **stopper les extensions linéaires en sortie de commune** afin de répondre aux enjeux nationaux de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels, de contribuer à la réduction des émissions de GES, liées essentiellement aux déplacements.

De plus, l'extension linéaire a notamment pour effet de banaliser les paysages mais également de fermer les ouvertures paysagères.

Le projet d'aménagement et de développement durables affirme clairement l'arrêt de l'extension linéaire le long des voies de circulation.

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, culturels,...), afin de promouvoir le village des courtes distances (renforcement de la centralité).

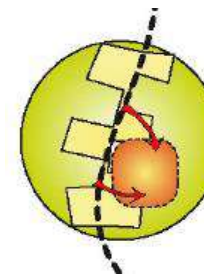
La priorité a été donnée au développement concentrique du cœur de village au sein de la trame bâtie existante. Ainsi le développement se réalisera en priorité sur le centre village où se localise les pôles de vie : mairie, église, commerces, services et/ou équipements...

Le renouvellement urbain, le comblement des dents creuses et l'investissement des logements vacants devront permettre de satisfaire entre 50% et 60% des besoins en habitat.

Selon l'évaluation environnementale du projet et selon les morphologies des villages, il a été choisi de ne pas privilégier un développement en épaisseur des villages : ce développement s'adapte mal aux villages « rue » du Pays de Licques par exemple.

Prioriser le développement concentrique du cœur de village en cœurs d'îlot

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.

Maîtrise de la localisation de l'urbanisation :

Un développement urbain maîtrisé au sein de la trame déjà constituée :

- hors des zones reconnues comme inondées ou inondables
- hors des secteurs identifiés à risques : hors de la bande de 100 mètres des exploitations agricoles classées pour l'environnement afin de maîtriser les potentielles nuisances réciproques
- hors des espaces naturels à préserver
- hors des espaces voués à l'agriculture et dont le potentiel agronomique n'est pas à démontrer
- et hors, dans la mesure du possible, selon la hiérarchisation et la priorisation des enjeux, des pâtures identifiées comme filtrantes et/ou importantes pour la gestion des eaux de surfaces (Etude de caractérisation des zones humides pour les communes de Sanghen, Alembon, Rodelinghem, Saint-Tricat, Landrethun-lez-Ardres,...).

Le développement par la densification de la trame urbaine ou par l'accueil d'une zone de développement s'est réalisé avec le respect avant tout de l'environnement immédiat et de l'identité même du village et du pôle.

C'est ainsi que sur la ville de Guînes, le développement se réalisera dans un premier temps au sein de la zone de développement identifiée (le secteur identifié en renouvellement urbain permettra de répondre dans un second temps aux besoins, la mise en œuvre opérationnelle nécessitant plus de délais). Au sein des villages relais, le développement sera organisé par densification de la trame existante (comblement des dents creuses et renouvellement urbain) et par l'aménagement d'un projet d'ensemble. Au sein des villages, le développement mesuré se réalisera par densification de la trame existante.

Maîtrise de la consommation des espaces naturels et agricoles

Densification de la trame urbaine existante

Ces zones accueilleront des nouveaux logements :

- avec une densité à atteindre à minima, supérieure à celle inscrite au SCoT du Pays du Calais pour tendre vers celles recommandées par la Charte du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale
- avec une typologie adaptée à la demande et répondant à une nécessité en terme de densité et d'insertion dans l'environnement immédiat

Peu de zones en extension urbaine

Peu de zones d'ouverture à l'urbanisation ont été projetées. Il s'agit avant tout de donner la possibilité de mise en œuvre du PADD communautaire. Aussi, selon les enjeux soulevés et les contraintes et morphologies du territoire, il a été projeté :

- 1 à 2 zones de développement sur les villes centre : Ardres et Guînes,
- une zone sur les villages relais et supports.

Ces zones à urbaniser (zone AU) ont été ouvertes pour accueillir de l'habitat mais aussi répondre aux besoins du pôle en termes de services ou équipements (ex Maison de Pays de Licques, Maison de santé sur Peuplingues,...)

ESTIMATIF PROSPECTIF

B

1.1. Rappel et dernière actualisation des données INSEE

Actualisation (données INSEE) et rappels

Note : les dernières données INSEE disponibles et mise à jour le sont sur le périmètre de la Communauté de Communes établies après l'évolution de la CDCI de 2014. Aussi, les 4 communes ayant intégrées la Communauté de Communes Pays d'Opale ne sont pas accessibles à ce jour.

Population en 2014 :

- Estimation pour les 4 communes de l'ex CCSOC : 2573 habitants
- Estimation à l'échelle de la Communauté de Communes des Trois-Pays (23 communes) : 25 015 habitants
- Estimation à l'échelle de la Communauté de Communes Pays d'Opale : 27 588 habitants
 - **Sur Guînes : 5708 habitants**
 - **Sur Ardres : 4304 habitants**
 - **Sur les autres communes : 17 576 habitants**

Parc logements / résidences principales :

- Estimation pour les 4 communes de l'ex CCSOC : 976 résidences principales
- Estimation à l'échelle de la Communauté de Communes des Trois-Pays (23 communes) : 9357
- Estimation à l'échelle de la Communauté de Communes Pays d'Opale : 10 033 résidences principales
 - **Sur Guînes : 2 114 résidences principales**
 - **Sur Ardres : 1 758 résidences principales**
 - **Sur les autres communes : 6 461 résidences principales**

POP T1 - Population

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Population	18 036	18 007	19 288	20 939	21 925	24 071	25 015
Densité moyenne (hab/km²)	95,3	95,1	101,9	110,6	115,8	127,1	132,1

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 et RP2014 exploitations principales.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Ensemble	5 297	5 828	6 819	7 603	8 093	9 669	10 357
Résidences principales	4 916	5 144	5 839	6 557	7 375	8 798	9 357
Résidences secondaires et logements occasionnels	201	400	586	618	388	430	345
Logements vacants	180	284	394	428	330	441	655

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 et RP2014 exploitations principales.

Evolution de la croissance de population :

Estimatif de la population de la Communauté de Communes Pays d'Opale (par agrégation des données INSEE) :

- En 1990 : 22 856 habitants
- En 1999 : 24 089 habitants
- En 2009 : 26 521 habitants
- En 2014 : 27 588 habitants

Soit une accélération de la croissance annuelle moyenne qui se ralentit à partir de 2009:

- Croissance moyenne annuelle entre 1990 et 1999 : + 0.6 % par an
- Croissance moyenne annuelle entre 1999 et 2009 : + 1% par an
- Croissance entre 2009 et 2014 : + 0.8% par an

1.2. Volonté de s'inscrire dans une croissance réaliste et raisonnée au sein du Pays du Calais

Le projet s'inscrit dans une politique globale d'aménagement au sein du Pays du Calais qui vise à mettre **un frein au développement péri-urbain constaté** sur le territoire.

Le développement du pays du Calais se base sur une **croissance réaliste de la population de 2%** répartie à 70% sur l'agglomération et 30% sur les intercommunalités arrière littoral.

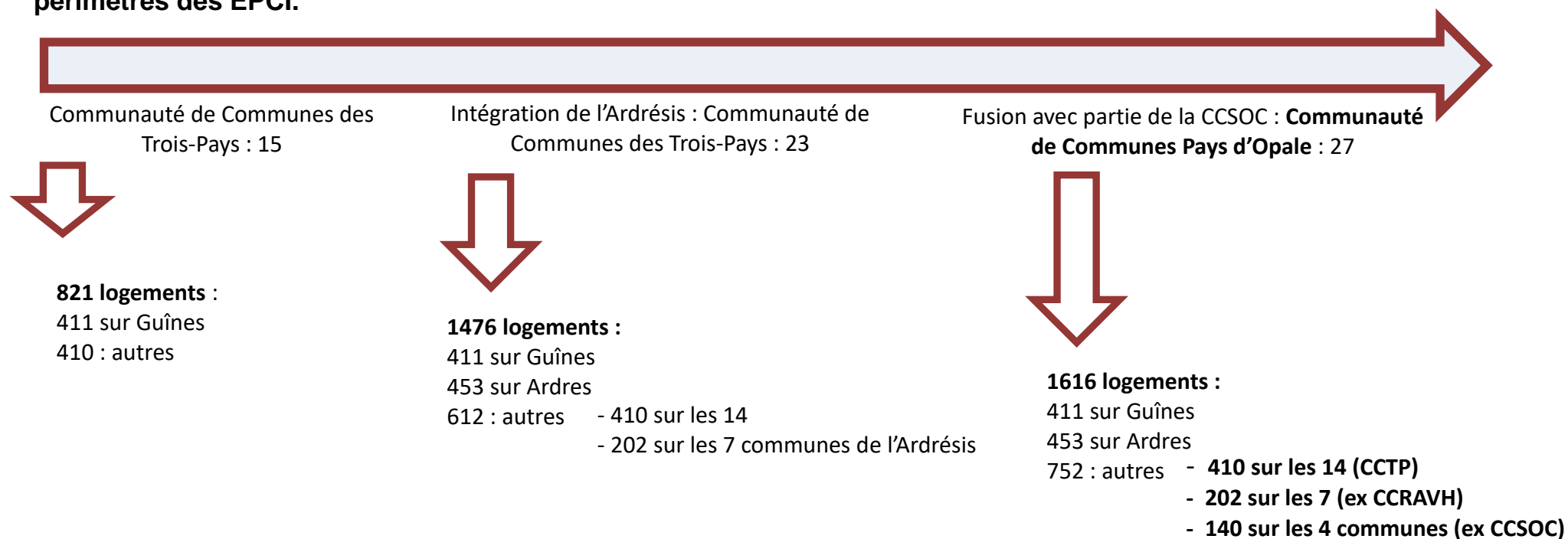
Le projet se base sur la volonté de mettre un terme à la dynamique observée ces dernières années qui vise à déplacer des populations des agglomérations vers les communes rurales.

Phénomène qui a pour conséquence :

- Une augmentation des mobilités sur le territoire et une augmentation des distances parcourues,
- Un développement urbain en milieu rural : perte des identités paysagères et,
- Une consommation excessive des espaces naturels ou agricoles.

Le projet s'inscrit dans la volonté de permettre une croissance limitée de la population et de répondre de manière qualitative aux besoins des habitants du territoire (diversification des statuts et typologies de logements).

Le Scot du Pays de Calais a été modifié pour faire suite à l'évolution du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale de 2014 et 2017. La répartition du compte foncier a été mise à jour suivant l'évolution des périmètres des EPCI.



Si la croissance de la population est fixée à +1.5% à échéance 2028, les besoins en termes de logements correspondent à plusieurs facteurs à prendre en compte :

- **le phénomène de desserrement des ménages** (baisse du taux d'occupation des logements) qui fait qu'à population égale, les besoins en termes de résidences principales sont supérieurs,
- **le renouvellement du parc** qui résulte de la démolition, de la restructuration (2 logements en 1) des logements et qui entraîne la disparition d'un % des logements en place,
- **la vacance** : part de logement non occupé qui assure une certaine rotation au sein du parc de logements,
- **les résidences secondaires.**

Préambule : quelle population et logements à échéance 2028 en l'absence de projet / scénario au fil de l'eau

En partant du constant relatif à l'évolution de population entre 1999 et 2008 (soit un accroissement de l'ordre de 1% annuel) et sans mise en œuvre d'aucune politique habitat : on estime une augmentation de population de l'ordre de 3800 habitants à l'échelle de la Communauté de Communes à échéance 2028. Avec une répartition similaire à celle constatée : le territoire connaîtrait une augmentation des résidences principales sous forme d'habitat pavillonnaire sur les communes les plus au sud de la Communauté de Communes et un ralentissement accru des communes centre.

Ce scénario au fil de l'eau abouti à la poursuite de la tendance actuelle :

- augmentation de la consommation du foncier agricole sur les communes les plus rurales du territoire,
- réduction de la part des logements locatifs aidés au sein du parc logements par la production en grande majorité de logements occupés en pleine propriété,
- ...

2.1. Besoins en logements pour assurer le maintien de population

Le desserrement des ménages (diminution du nombre de personnes par logements) a un impact important sur le lien entre le nombre de logements et le nombre d'habitants. La diminution du taux d'occupation des logements risque de se poursuivre en raison du vieillissement progressif de la population. Ce phénomène est national et encore plus marqué dans les milieux ruraux.

Afin de prendre en compte ce phénomène, la prospective doit prendre en compte l'estimatif du taux d'occupation à échéance du document d'urbanisme (sous 15 ans).

On note une baisse conséquente du taux d'occupation moyen sur la Communauté de Communes.

La baisse du taux d'occupation et le desserrement des ménages impliquent d'accueillir plus de logements pour maintenir la population actuelle. Aussi, la politique affichée est d'affirmer l'accueil de familles, en adaptant notamment les logements et en permettant un turn-over sur les petits logements et un parcours résidentiel facilité.

Aussi le taux d'occupation retenu tient compte du projet politique porté par la collectivité, avec l'objectif de **maîtriser l'urbanisation et les extensions dans leur densité et leur forme urbaine**. Ce taux diffère d'un scénario au fil de l'eau (poursuite de la tendance actuelle) qui serait alors inférieur à 2.4.

La masse de logements qui est à prévoir dans le projet du PLUI pour le maintien de la population est calculée à partir du taux d'occupation projetée à échéance 2028 :

- **2.45 personnes par habitation sur les ville de Guînes** (qui correspond au « taux - 0.25 » validé au SCoT)
- **2.2 personnes par habitation sur les ville de Ardre** (qui correspond au « taux - 0.25 » validé au SCoT)
- **2.43 personnes par habitation sur les autres communes** (qui correspond au « taux - 0.2875 » validé au SCoT) :

Il s'agit donc de calculer le nombre de logements pour le maintien de la population. On distinguera les données entre Guînes, Ardres et les autres communes

	2014			Echéance du PLUI		
	Population	Nombre de résidences principales	Taux d'occupation 2014	Taux d'occupation projeté	Nombre de résidences principales nécessaires	Nombre de logements à construire
Guînes	5708	2114	2.70	-0.25 soit 2.45	2330	215
Ardres	4304	1758	2.45	-0.25 soit 2.2	1956	198
Les autres communes	17576	6461	2.72	-0.2875 soit 2.43	7233	772
Total Pays d'Opale	27 588	10333	2.7	—	11 519	1 186

1 186 logements nécessaires pour assurer le maintien de la population à échéance 2028

2.2. Prise en compte de la vacance, du renouvellement urbain et des résidences secondaires

Le PADD de la Communauté de Communes valide deux postulats de départ (en cohérence avec les données SCoT) :

- un **taux de vacance actuel de 6.9 % ramené à 6%** du parc logements
- un **taux de résidences secondaires maintenu au taux actuel :3.8**

Résidences principales estimées à échéance du PLUI pour le maintien de la population : 11 519 résidences principales.

Ces 11 519 résidences principales représentent 92.2% du parc (100% - 6% de vacance et 3.8% de résidences secondaires). **Aussi par extrapolation, le parc résultant à échéance du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal devra compter 12 493 logements répartis de la sorte :**

- **11 519 résidences principales,**
- **691 logements vacants (garantissant ainsi la rotation des ménages au sein du parc)**
- **474 résidences secondaires.**

Aussi, par rapport au nombre de logements de 2014 (10 333 logements) ce sont 1326 logements supplémentaires qui sont à réaliser.

Ces logements produits se répartiront de la sorte :

- 1186 pour le maintien de population,
- 140 logements pour garantir la rotation des ménages (vacance de 6%) et poursuivre une part de résidences secondaires de l'ordre de 3.8%

140 logements nécessaires pour assurer le maintien d'un taux de vacance à 6 % et un taux de résidences secondaires à 3.8% à échéance 2028

D'autre part, le phénomène de renouvellement urbain doit être pris en compte. Ce phénomène correspond à la démolition d'habitat (destruction d'habitat vétuste, regroupement de plusieurs logements en 1 seul, démolition pour réalisation d'infrastructures, d'équipements...). **Le taux de renouvellement annuel est estimé à 0.1%** des logements par an.

Logements existants en 2014 : 10 333

L'hypothèse de renouvellement de 0.1% du parc principale par an soit 1% à échéance du Plan Local d'Urbanisme

Intercommunal représente environ 104 logements qui seront supprimés soit par regroupements soit par démolition. Aussi, on estime que ce sont 104 logements nouveaux à construire supplémentaire pour compenser ce phénomène de renouvellement urbain.

104 logements nécessaires pour assurer le renouvellement urbain du parc à échéance 2028

Ces chiffres peuvent être regardés en comparaison de la part des résidences principales datant d'avant 1919 (14%) soit 1445 logements.

2.3. Les besoins logements à échéance du PLUI

A échéance du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, ce sont entre 1624 logements qui seront nécessaires pour :

- Assurer le maintien de la population : 1186 logements
 - Permettre une croissance de l'ordre de 1.5% de la population :
 - 27 588 habitants en 2014
 - Projection avec croissance de 1.5 % : 413 habitants supplémentaires
 - Taux d'occupation projeté entre 2.2 et 2.45 : entre 170 et 187 logements à construire pour accueillir cette nouvelle population
 - Assurer un taux de vacance :
 - Une part des résidences secondaires :
 - Un renouvellement urbain du parc : 104 logements.
- } 140 logements

Entre 1600 et 1617 logements à échéance 2028

Les besoins identifiés s'inscrivent dans les projections du SCoT : la Communauté de Communes projette alors une production de 1616 logements à échéance 2028.

3.1. Les enjeux de la politique Habitat du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Loin d'être une tâche exclusivement technique qui consisterait simplement à bien positionner dans le document d'urbanisme les différentes pièces du PLH, l'absorption du PLH par le PLU relève d'un exercice hautement politique qui implique d'ouvrir un débat sur **la politique locale du logement, sur les niveaux de production et sur la répartition géographique des efforts consentis pour adapter l'offre aux besoins.**

En effet, les PLH sont conçus, non pas comme des documents destinés à avoir une portée normative, mais comme des documents de nature politique, utiles pour fixer des arbitrages, établir un consensus sur les principes à mettre en œuvre pour remédier aux dysfonctionnements du marché local de l'habitat et tendre, comme la loi l'impose, à établir une offre à la hauteur de la demande dans le respect du principe de mixité.

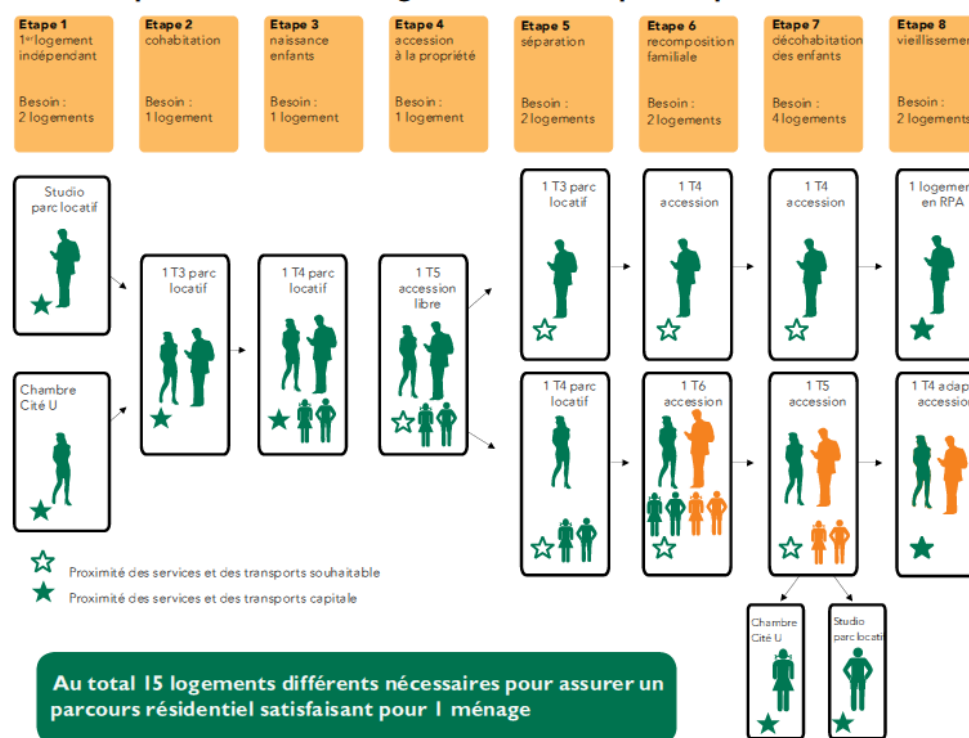
Les enjeux se sont posés en termes de forme de développement d'une part, de formes urbaines et la réflexion s'est poursuivie sur des notions de typologies de logements et l'adaptation aux profils de la population demandeuse du territoire, le tout afin de donner une réponse satisfaisante au projet de développement durable de la Communauté de Communes Pays d'Opale

3.1.1. Répondre aux divers parcours résidentiels : déclinaison par statuts d'occupation et typologies d'habitat

Le projet doit anticiper sur 15 ans les besoins en logements. Il s'agit d'assurer l'apport de diverses typologies de logements, afin de répondre aux divers profils de population.

Le **principe de mixité et de diversité** sera recherché de manière systématique : il s'agit de **créer les conditions pour permettre une offre la plus diversifiée possible en logements afin d'assurer une mixité sociale et intergénérationnelle.**

Un exemple de besoins en logements induits par un parcours résidentiel



ASSURER LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE :

- **renforcer l'offre de logements locatifs aidés** et introduire l'accès social à la propriété. La Communauté de Communes s'engage pour une augmentation de la part des logements locatifs aidés au sein du parc global des logements : **tendre à 10% de logements locatifs aidés.**
- **cibler les efforts de production du logement aidé sur les villes relais**, autour des services, commerces et transport en commun
- poursuivre la diversification des typologies de logements et répondre aux populations spécifiques.

Les typologies de logements proposées devront permettre et faciliter le parcours résidentiel des habitants sur l'ensemble du territoire. Ainsi, le projet souhaite maîtriser sur l'ensemble des villages hors relais et supports, les possibilités de réhabilitation d'anciens bâtiments.

Une programmation spécifique (ex réhabilitation en bguinage pour personnes âgées) est définie dans le cadre du Plan Local de l'Habitat (POA du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal).

La programmation de logements locatifs aidés permettra également d'offrir une offre diversifiée en termes de typologie afin de répondre aux besoins de la population en place : petits et grands logements à destination de jeunes couples, personnes vieillissantes ou des familles.

3.1.2. Répondre aux enjeux urbains

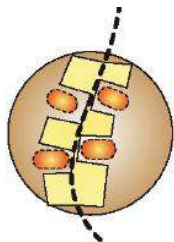
Adapter l'architecture des nouvelles constructions et réfléchir les formes urbaines sur les zones de développement

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.

Importance de la densification et des formes de développement

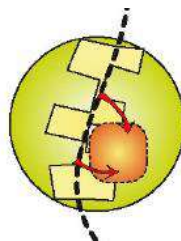
La réalisation des nouveaux logements s'appuie en priorité sur les opérations de réhabilitation de l'habitat ancien et du comblement des espaces interstitiels.



Le renouvellement urbain, le comblement des dents creuses et dans une moindre mesure (au regard du taux de vacance déjà faible sur le territoire) l'investissement des logements vacants **devront permettre de satisfaire entre 50% et 60% des besoins en habitat.**

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% des logements sera recherché au sein d'opérations d'ensemble et contribueront au renforcement urbain des villes relais sur les Pays.

Sur ces espaces de développement, des OAP sont définies.

3.2. La déclinaison de la politique habitat

La construction du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) se fait à partir de chacune des étapes de la procédure du PLUI.

En effet, la stratégie de développement de l'habitat est établie dès le **Rapport de Présentation** qui prend en compte les données essentielles à son établissement. Ce dernier permet d'appréhender la **situation existante et les évolutions en cours**, et d'observer **l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat** (notamment liés aux déplacements et aux transports). De plus, il donne une évaluation des résultats de la politique de l'habitat mise en œuvre sur le territoire ces dernières années. A ce titre, il contient un bilan des actions réalisées et mises en œuvre sur l'habitat, ainsi qu'un état des lieux du marché du logement. Enfin, le rapport de présentation donne son diagnostic sur la mixité sociale du territoire.

L'ensemble du P.L.H. est ensuite ventilé dans les divers documents du PLUI, et plus particulièrement dans le cadre du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** et des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** et le **Programme d'Orientations et d'Actions (POA)** ainsi que de la **traduction réglementaire graphique** (Plan de zonage).

3.2.1. Au sein du PADD

Suivant le nouvel article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation et détermine, en outre, les principes mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports.

Article R.302-1-2 Code de la construction et de l'habitation

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
«arrête les orientations générales concernant l'habitat».

3.2.2. Au sein des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « **définissent les objectifs et les principes de la politique de l'habitat** » en les complétant par des orientations établies à une échelle plus restreinte (Article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Elles sont l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). Il s'agit d'une pièce obligatoire, qui expose la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. C'est un outil de projet pour le PLUI de la Communauté de Communes Pays d'Opale en faveur du développement durable.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent conduire à mettre en place des outils de maîtrise foncière complémentaires.

La création d'orientations « habitat » est prévue dans les PLU intercommunaux. Elle est destinée à permettre d'intégrer et/ou de créer les Plans Locaux d'Habitat (PLH).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont déclinées selon trois niveaux. Elles contribuent ainsi à intégrer le Programme Local d'Habitat.

3 - OAP - ESQUISSES
Orientations «aménagement» selon un schéma d'aménagement (conditions de réalisation et d'évolution)

2 - OAP - TERRITORIALISEES
Orientations d'aménagement et de programmation par secteur

1 - OAP - GENERALE
Orientation d'aménagement et de programmation générale

3.3. Répartition globale de la masse logement au sein du PADD

La démarche a consisté à définir les enjeux prioritaires par pays afin de visualiser les possibilités de densification et de développement de chacun des pays.

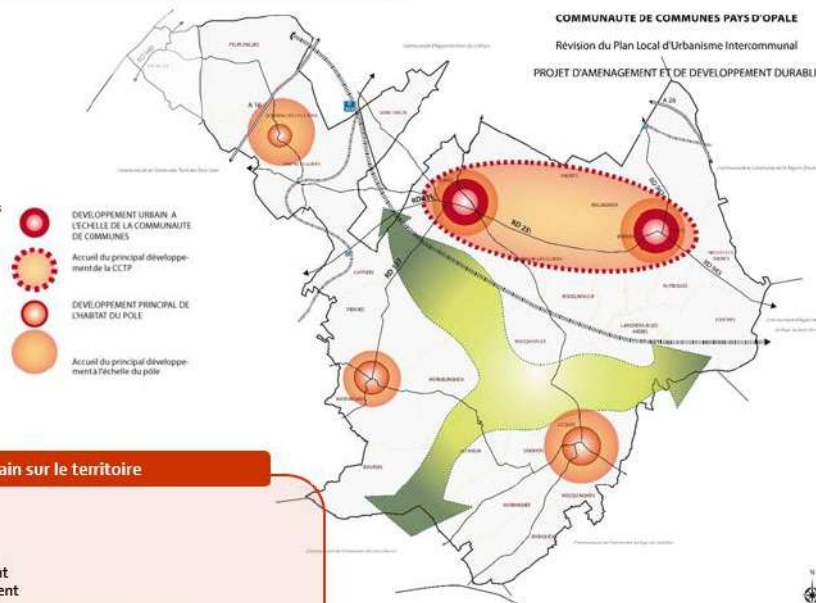
Il s'agit de **concentrer le développement** là où il existe une confluence de réseaux, d'équipements de commerces et/ou de facilité d'accessibilité.

Evolution du périmètre de l'EPCI :

La production en nombre de logements a été maintenue à l'identique de celle inscrite au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V1. Toutefois, la part relative que représente ces logements a évolué suite à l'arrivée de nouvelles communes dans le calcul de la répartition des logements.

Le projet communautaire répartit ainsi 72% de la production sur les pays de Ardres et Guînes dont 50 % sur les villes centre et répartit le reste sur les trois pays de la Communauté de Communes, en appuyant l'accueil de nouvelles populations en priorité sur les villages relais.

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'Hardingham : 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

Ainsi, sur la masse logement projetée pour l'accueil d'une nouvelle population à échéance du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :

- 32% sera localisée sur le pays de Guînes
- 40% sur le pays de Ardres
- 10% sur le pays de Licques
- 8.5% sur le pays d'Hardinghen et
- 9.5% sur le pays de Bonningues.

Cette répartition assure la préservation des spécificités rurales, des richesses naturelles, de la prévention des risques afin de mettre en lumière une utilisation raisonnée des espaces sur chacun des pays identitaires de la Communauté de Communes.

La déclinaison des typologies et des statuts d'occupation sera priorisée sur les villages relais

Le projet décline la répartition des logements par statut d'occupation et identifie les **villes SUPPORTS**, prioritaires pour l'accueil des logements locatifs aidés et accession sociale.

Cette répartition permet de :

- Tendre à **10 % de logements locatifs aidés au sein du parc global** (échelle Communauté de Communes) soit un besoin de l'ordre de 338 logements locatifs aidés
- Tendre à **20 % de logements locatifs aidés au sein du parc global de Guînes** soit un besoin de l'ordre de 120 logements
- **Introduire les logements en accession à la propriété** : 21 % de la programmation PLUI

Pour chacune des zones de développement retenues, des orientations d'aménagement et Programmation permettront de fixer des objectifs tant au niveau de la typologie des constructions que du statut d'occupation recherché et déclineront les objectifs de PLH.

Sur chacun des pôles, un village relais est défini notamment selon la concentration des pôles de vie (équipements, services, commerces, population...) et selon son positionnement sur son territoire sauf sur le Pays de Bonningues sur lequel, on n'identifie pas de réelle polarité. On distinguera Bonningues des autres communes, au regard de la présence d'équipements structurants.

Le projet communautaire pousse à développer l'accueil de population sur les « villages relais », villages qui concentreront les efforts du pôle en termes d'équipements et de services.

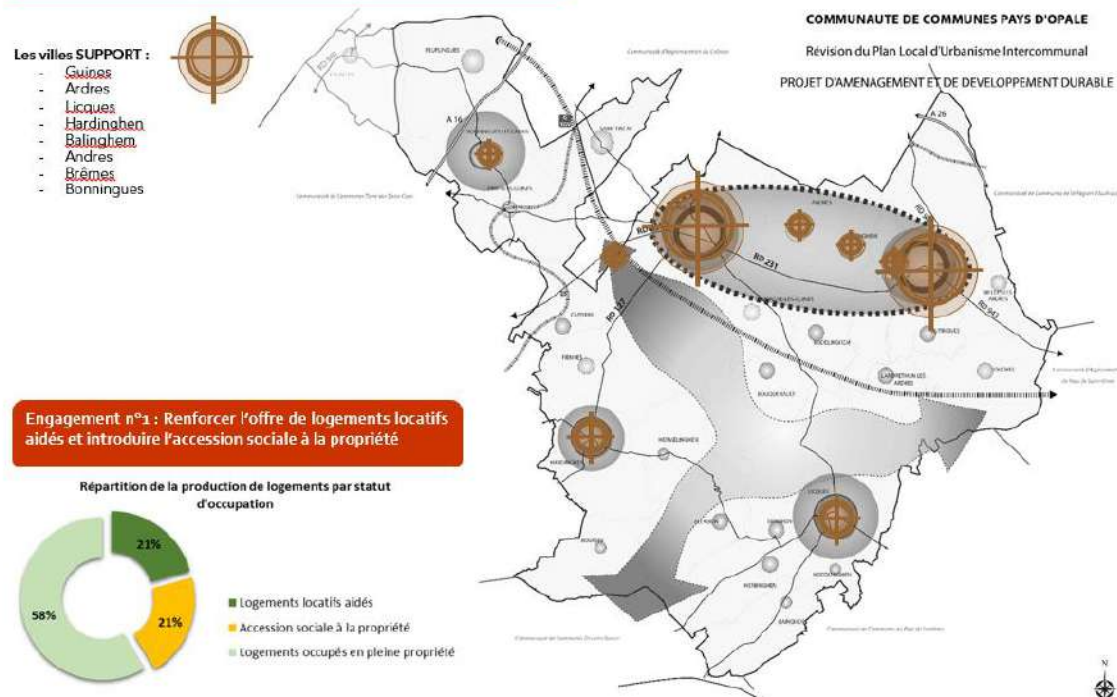
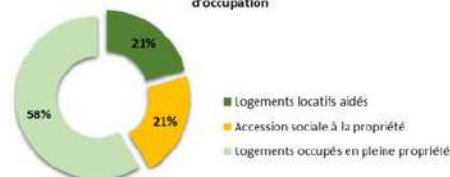
Engagement n°2 : Cibler les efforts de production du logement aidé sur les villes relais

Les villes SUPPORT :

- Guînes
- Ardres
- Licques
- Hardinghen
- Balinghem
- Ardres
- Brêmes
- Bonningues

Engagement n°1 : Renforcer l'offre de logements locatifs aidés et introduire l'accession sociale à la propriété

Répartition de la production de logements par statut d'occupation



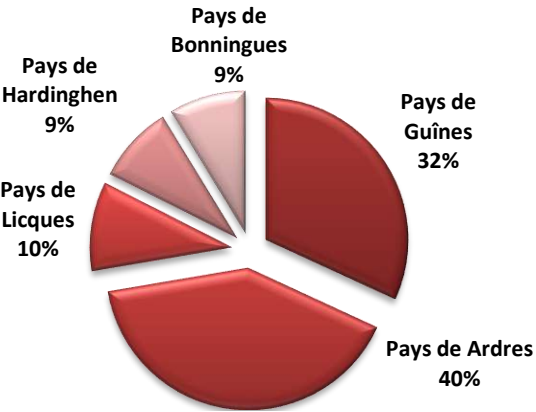
3.4. Répartition territorialisée de la masse logement (Cf. 03.OAP).

Si la masse logement globale a été estimée à 1616 logements, la répartition proposée ne tient pas compte de nombreux facteurs d'évolutions qui rentreront en ligne de compte lors de la traduction réglementaire du projet: rétention foncière, construction en cours... Cette répartition tient compte des spécificités de pôle (paysage, morphologie...), du cadre légal et règlementaire et des espaces a priori disponible au sein de la PAU de chacun des villages.

La temporalité correspond à celle mise en place à échelle du SCoT, c'est-à-dire 2014-2028. Aussi, afin de caler au mieux à cette temporalité, le PLH se décompte en 2 temps dont le premier a débuté à l'approbation du PLUI v1. Toutefois, la répartition des masses logements peut également être projetées sur une durée de 6 ans correspond à la durée du PLH. Aussi, la colonne de droite des tableaux suivants correspond à la production des logements sur la période 2020-2025.

Masse logements à échéance 2028 :1616 logements supplémentaires répartis entre les différents « pays » de la Communauté de Communes :

	Répartition de la masse de logements Echéance PLUI (2015-2028) : 1616 logements	Répartition de la masse de logements Echéance PLH (2020-2025) : 646 logements
Pays de Guines	+/- 32 % = +/- 515 logements	+/- 206 logements
Pays de Ardres	+/- 40.5 % = +/- 654 logements	+/- 260 logements
Pays de Licques	+/- 10% = +/- 163 logements	+/- 65 logements
Pays de Hardinghen	+/- 8.8 % = +/- 143 logements	+/- 57 logements
Pays de Bonningues	+/- 8.7 % = +/- 141 logements	+/- 56 logements

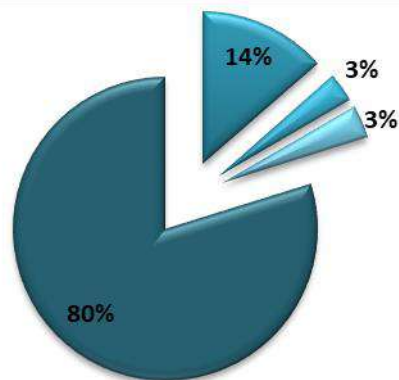


Masse logements à échéance 2028 : 340 logements locatifs aidés supplémentaires répartis par « Pays »

Part des logements locatifs aidés	
Répartition de la masse de logements Echéance PLUI (2015-2028) : 21% de la masse globale de logements	+/- 340 logements
Pays de Guines	+/- 43 % = +/- 145 logements
Pays de Ardres	+/- 37 % = +/- 125 logements
Pays de Licques	+/- 9% = +/- 31 logements
Pays de Hardinghen	+/- 9 % = +/- 31 logements
Pays de Bonningues	+/- 2 % = +/- 8 logements

3.5. Déclinaison de la répartition par commune

Masse logements à échéance 2028 : **515 logements** supplémentaires répartis sur le Pays de Guînes :

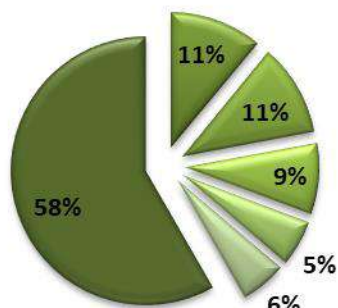


Pays de Guînes	Répartition de la masse de logements Echéance PLUI (2015-2028) : 515 logements	Répartition de la masse de logements Echéance PLH (2020-2025) : 206 logements
Guînes	+/- 80 % = +/- 411 logements	+/- 164 logements
Andres	+/- 13.5% = +/- 70 logements	+/- 28 logements
Bouquehault	+/- 3.5 % = +/- 18 logements	+/- 7 logements
Campagne les Guînes	+/- 3 % = +/- 16 logements	+/- 6 logements

Masse logements à échéance 2028 : **654 logements** supplémentaires répartis sur le Pays de Ardres :

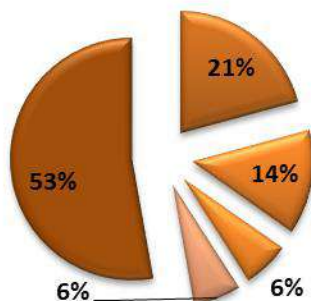
Pays de Ardres	Répartition de la masse de logements Echéance PLUI (2015-2028) : 654 logements	Répartition de la masse de logements Echéance PLH (2020-2025) : 206 logements
Ardres	+/- 69.3 % = +/- 453 logements	+/- 209 logements
Autingues	+/- 1.7 % = +/- 11 logements	+/- 5 logements
Balinghem	+/- 6.6 % = +/- 43 logements	+/- 20 logements
Brême	+/- 7.3 % = +/- 48 logements	+/- 22 logements
Landrethun lez Ardres	+/- 4 % = +/- 26 logements	+/- 12 logements
Louches	+/- 5.2 % = +/- 34 logements	+/- 16 logements
Nielles les Ardres	+/- 2.9 % = +/- 19 logements	+/- 9 logements
Rodelinghem	+/- 3.1 % = +/- 20 logements	+/- 9 logements

Masse logements à échéance 2028 : **163 logements** supplémentaires répartis sur le Pays de Licques :



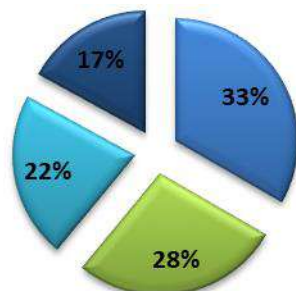
Pays de Licques	Répartition de la masse de logements Echéance PLUI (2015-2028) : 163 logements	Répartition de la masse de logements Echéance PLH (2020-2025) : 65 logements
Licques	+/- 58 % = +/- 95 logements	+/- 38 logements
Alembon	+/- 11 % = +/- 18 logements	+/- 7 logements
Bainghen	+/- 5.5 % = +/- 9 logements	+/- 4 logements
Herbinghen	+/- 11 % = +/- 18 logements	+/- 7 logements
Hocquinghen	+/- 5.5 % = +/- 9 logements	+/- 4 logements
Sanghen	+/- 9 % = +/- 14 logements	+/- 6 logements

Masse logements à échéance 2028 : **143 logements** supplémentaires répartis sur le Pays de Hardinghen :



Pays de Hardinghen	Répartition de la masse de logements Echéance PLUI (2015-2028) : 143 logements	Répartition de la masse de logements Echéance PLH (2020-2025) : 57 logements
Hardinghen	+/- 53 % = +/- 75 logements	+/- 30 logements
Boursin	+/- 6 % = +/- 9 logements	+/- 4 logements
Caffiers	+/- 21 % = +/- 30 logements	+/- 12 logements
Fiennes	+/- 14 % = +/- 20 logements	+/- 8 logements
Hermelinghen	+/- 6 % = +/- 9 logements	+/- 4 logements

Masse logements à échéance 2028 : **141 logements** supplémentaires répartis sur le Pays de Bonningues :



Pays de Bonningues	Répartition de la masse de logements Echéance PLUI (2015-2028) : 141 logements	Répartition de la masse de logements Echéance PLH (2020-2025) : 56 logements
Bonningues	+/- 33.3 % = +/- 47 logements	+/- 22 logements
Peuplingues	+/- 27.7 % = +/- 39 logements	+/- 18 logements
Pihen les Guînes	+/- 22 % = +/- 24 logements	+/- 14 logements
Saint-Tricat	+/- 17 % = +/- 31 logements	+/- 11 logements

3.6. Estimation du compte foncier consommé depuis 2014 (date d'approbation du SCoT)

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1 (avant approbation du SCoT), la base de travail de la déclinaison réglementaire a été de connaître le potentiel foncier total encore disponible sur le territoire de la Communauté de Communes.

Aucune autorisation validée antérieurement à l'approbation du SCoT est à reprendre dans le compte foncier.

Ainsi a été proposé une Partie Actuellement Urbanisée aux élus des commissions locales reprenant l'ensemble des centres villages mais aussi les enveloppes urbaines identifiées. Ces unités urbaines ont été identifiées au sortir du diagnostic.

Ont alors été décomptés du potentiel logement :

- les parcelles sur lesquelles un projet est engagé : permis de construire validé, certificat d'urbanisme positif sans sursis à statuer,
- les parcelles constituant le jardin d'agrément d'une maison d'habitation.

Le compte foncier a alors été identifié en priorité sur le potentiel au sein de la trame et au-delà, si le potentiel était inférieur au besoin.

Toutefois, le nombre de logements réalisés entre 2014 et 2018 a été évalués dans le cadre du PLUI v2.

Le tableau ci-après reprend le nombre de constructions réalisées entre 2014-2018, depuis l'approbation du SCoT sur le territoire du PLUI v1 .

	Répartition du compte logements (2014-2028)	Nombre de logements réalisées entre 2014 et 2018	Reste à réaliser à l'échelle du PLUI v2
Pays de Guînes	515 logements		
Guînes	+/- 411	95 (dont 41 sur la zone 1 AU)	+/- 316
Andres	+/- 70	30	+/- 40
Bouquehault	+/- 18	11	+/- 7
Campagne les Guînes	+/- 16	0	+/- 16
Pays de Licques	163 logements		
Licques	+/- 95	30	+/- 65
Alembon	+/- 18	5	+/- 13
Bainghen	+/- 9	1	+/- 8
Herbinghen	+/- 18	10	+/- 8
Hocquinghen	+/- 9	1	+/- 8
Sanghen	+/- 14	3	+/- 11
Pays de Hardinghen	143 logements		
Hardinghen	+/- 75	14	+/- 61
Boursin	+/- 9	6	+/-3
Caffiers	+/- 30	4	+/- 26
Fiennes	+/- 20	8	+/- 12
Hermelinghen	+/- 9	10	+/- 0

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2, une étape supplémentaire a consisté à :

- **Identifier les constructions réalisées depuis 2014 mais correspondant à une opération autorisée antérieurement à l'approbation du ScoT** et donc à ne pas reprendre dans le compte foncier.

Les opérations validées avant l'approbation du SCoT sont :

- Domaine de la Ligne d'Anvin à Ardres (62 logements)
 - Lotissement des Charmilles à Ardres (40 logements)
 - Domaine de la Rocherie à Pihen-les –Guînes (31 logements)
 - Permis d'aménager sur Bonningues (13 logements)
 - Permis d'aménager sur Peuplingues (4 logements)
- **Identifier le nombre de constructions réalisées à déduire du compte foncier** : cette étape a été effectuée pour les nouvelles communes concernées par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2 puisque le zonage du V1 n'est pas remis en cause et a été effectué avant l'approbation du ScoT.
- **Identifier les projets engagés et en cours de construction qui ont été validés après 2014** et dont le programme vient en déduction des comptes fonciers :
 - Permis d'aménager sur la commune de Balinghem : programme de 28 logements

Le tableau ci-contre (mis à jour des constructions réalisées en 2017 et 2018) établit le **bilan du reste à réaliser sur les communes des Pays de Ardres et Bonningues / compte foncier du SCoT** :

	Répartition du compte logements (2014-2028)	Estimation du nombre de logements réalisés sur la période 2014/2016 (hors ceux réalisés sur des opérations validés avant 2014)	Estimation du nombre de logements réalisés sur la période 2017/2018 (hors ceux réalisés sur des opérations validés avant 2014)	Opération engagée à déduire du potentiel à construire (nombre de logements prévus)	Reste à réaliser (nbr de logements) au travers du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2
Pays de Ardres	654 logements				
Ardres	+/- 453	+/- 19	+/- 10	–	+/- 420
Autingues	+/- 11	+/- 1	+/-0	–	+/- 10
Balinghem	+/- 43	+/- 4	+/- 12 (dont 7 lié au PA)	PA Hauts de France : 28 logements	+/- 27
Brêmes	+/- 48	+/- 2	+/- 10	–	+/- 36
Landrethun-lez-Ardres	+/- 26	+/- 9	+/- 12		+/- 5
Louches	+/- 34	+/- 5	+/- 3		+/- 26
Nielles les Ardres	+/- 19	+/-12	+/-5		+/- 2
Rodelinghem	+/- 20	+/-7	+/-9		+/- 4
Pays de Bonningues	141 logements				
Bonningues	+/- 47	+/- 9	+/- 12		+/- 26
Peuplingues	+/- 39	+/-7	+/-3		+/- 29
Pihen-les-Guînes	+/- 24	+/- 1	+/- 3		+/- 20
Saint-Tricat	+/- 31	+/- 19	+/- 3		+/- 9

3.7. Estimation des terrains libres de construction au sein des enveloppes urbaines

Le tableau ci-dessous permet d'évaluer les possibilités de constructions possibles au sein des trames urbaines existantes de chacune des communes.

Ce tableau diffère du bilan des documents d'urbanisme en vigueur sur l'ensemble du territoire. En effet, le tableau ci-après ne prend pas en compte les zones de développement futur inscrites dans les différents documents de planification. Sur les documents en vigueur, ce sont près de 170 Ha qui sont inscrits en zone à urbaniser à l'échelle de la Communauté de Communes Pays d'Opale dont environ 30 hectares ont été consommés.

Ainsi au-delà des possibilités au sein de la trame bâti : ce sont environ 140 Ha qui sont actuellement classés en zone de développement futur.

	Répartition du compte logements (2014-2028)	Reste à réaliser pour la période 2019-2028	Estimation du nombre de logements possibles au sein de la trame (mis à jour fin 2018) sans tenir compte de la rétention foncière possible (+/- 30%)
Pays de Guînes	515 logements		
Guînes	+/- 411	+/- 316	+/- 175
Andres	+/- 70	+/- 40	+/- 16
Bouquehault	+/- 18	+/- 7	+/- 18
Campagne les Guînes	+/- 16	+/- 16	+/- 14
Pays de Ardres	654 logements		
Ardres	+/- 453	+/- 420	+/- 50
Autingues	+/- 11	+/- 10	+/- 8
Balinghem	+/- 43	+/- 27 (dont 21 PA)	+/- 17
Brêmes	+/- 48	+/- 36	+/- 4
Landrethun-lez-Ardres	+/- 26	+/- 5	+/- 15
Louches	+/- 34	+/- 26	+/- 31
Nielles les Ardres	+/- 19	+/- 2	+/- 7
Rodelinghem	+/- 20	+/- 4	+/- 6
Pays de Licques	163 logements		
Licques	+/- 95	+/- 65	+/- 42
Alembon	+/- 18	+/- 13	+/- 17
Bainghen	+/- 9	+/- 8	+/- 9
Herbinghen	+/- 18	+/- 8	+/- 15
Hocquinghen	+/- 9	+/- 8	+/- 6
Sanghen	+/- 14	+/- 11	+/- 10
Pays de Hardinghen	143 logements		
Hardinghen	+/- 75	+/- 61	+/- 40
Boursin	+/- 9	+/-3	+/-5
Caffiers	+/- 30	+/- 26	+/- 34
Fiennes	+/- 20	+/- 12	+/- 26
Hermelinghen	+/- 9	+/- 0	+/- 5
Pays de Bonningues	141 logements		
Bonningues	+/- 47	+/- 26	+/-5
Peuplingues	+/- 39	+/- 29	+/-11
Pihen-les-Guînes	+/- 24	+/- 20	+/-13
Saint-Tricat	+/- 31	+/- 9	+/-3

Le bilan foncier repris au tableau ci-dessus a été réalisé par commune : il a permis d'évaluer le nombre de logements possibles au sein de la trame urbaine. Ces données ont été mises à jour au stade approbation.

Ce potentiel « logements » correspond au potentiel identifiés en dents creuses et au potentiel identifié en renouvellement urbain. Sur le territoire, peu de friches sont identifiées : elles sont présentées dans le rapport de présentation relatif au diagnostic urbain et au sein du POA. On distingue essentiellement deux secteurs :

- le premier sur Guînes correspond au site sur lequel La Coopérative Agricole La Flandre est en activités : ce site stratégique est identifié par Un PAPAG qui permet de mettre en attente l'aménagement du site pour une opération d'ensemble dont le programme reste à définir. Ce secteur représente 1.8 hectares,
- le second, sur Licques, correspond à une ancienne exploitation agricole située à proximité des équipements.

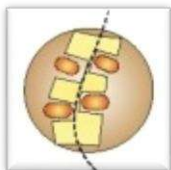
D'autre part, sur les communes de Guînes et Ardres, certains secteurs urbains pouvant faire l'objet d'une opération d'ensemble ont été pris en compte. Afin de calculer le potentiel logements de ces secteurs, une densité comprise entre 25 et 30 logements à l'hectare a été appliquée.

- 5. hectares sont identifiés sur Guînes,
- 1.1 hectare sur Ardres.

La plupart des communes dispose des emprises nécessaires au sein de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins identifiés en terme d'accueil de nouveaux logements. Lorsque le potentiel foncier existant est insuffisant, des secteurs en développement ont été définis.

C'est pourquoi, sur la commune d'Ardres, le potentiel en extension est supérieur à la donnée SCoT : le potentiel foncier en trame urbaine répond partiellement au besoin, seuls 50 logements sont envisagés au sein de cette dernière. C'est pourquoi, le compte foncier est reporté en extension urbaine.

4.1. Les espaces disponibles au sein des enveloppes urbaines



Il a été privilégié la densification de la trame urbaine en premier lieu afin de répondre aux exigences de réduction de consommation des espaces agricoles et naturels et sécuriser le document juridiquement.

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.

Néanmoins, tous les espaces entre deux constructions ne seront pas à urbaniser. La définition est faite d'une part selon leur statut et leur usage (centre village, enveloppe urbaine identifiée ou habitats isolés) et d'autre part, le projet souligne une réflexion au cas par cas afin de protéger notamment :

- certaines pâtures, ou prairie de fauche, importantes pour la biodiversité ou l'activité agricole,
- certaines parcelles naturelles ou en friche, qui participent à la mise en valeur de l'ensemble rural (perspective sur une église ou panorama sur les plateaux), biodiversité d'intérêt pour les corridors écologiques ou respirations au sein d'un couloir urbain...

4.2. La rétention foncière sur les terrains constructibles

Tous les espaces reconnus en dents creuses ne sont pas bâtis bien que situés dans l'enveloppe urbaine. On peut donc estimer que certains des terrains inscrits en zone constructibles ne se bâtissent pas dans les 15 ans à venir, et ce pour diverses raisons (succession, vocation agricole du terrain...).

Il convient alors de prendre en compte le phénomène de rétention foncière dans la traduction graphique réglementaire de la prospective de développement. La rétention foncière est variable selon les communes mais sur la plupart des communes rurales, la rétention est souvent plus importante.

Dans l'optique d'estimer au plus juste les possibilités de construction, il est envisagé une **rétention foncière d'environ 30 %** sur l'entièreté du territoire de la Communauté de Communes Pays d'Opale.

4.3. La vocation mixte des enveloppes urbaines

Les zones urbaines sont, depuis la loi SRU, des zones avant tout à vocation mixte. Ainsi, on parle d'accueil de logement au sein de la trame urbaine, mais la zone U, déclinaison d'un projet communautaire, sera aussi une zone pouvant accueillir : commerces, artisanat, services, équipements,...

Aussi, l'ouverture des surfaces à l'urbanisation est calculée et anticipée selon un projet défini (les zones de développement inscrites en AU et sur lesquelles ont été travaillées des OAP).

Toutefois, le projet communautaire souligne la volonté de pouvoir accueillir au sein des zones « urbaines » et/ou « A urbaniser » divers vocations et usages de développement (en lien avec la vocation mixte définie par la loi SRU).

Ainsi, il convient d'anticiper les besoins liés aux implantations d'activités et commerces au sein des trames urbaines qui viendront minimiser les potentiels logements.

Notons que les OAP spécifient que lorsque le projet comporte une mixité sociale : la densité s'applique sur la surface restant et les répartitions par typologie et par statut d'occupation s'appliquent à partir des % validés.

5.1. Assurer la ressource en eau et l'assainissement

Il s'agit de s'assurer que le projet de développement global de la Communauté de Communes Pays d'Opale ne contrarie pas la ressource et que celle-ci sera suffisante pour le développement envisagé.

L'alimentation en eau potable de l'ensemble des 27 communes est assurée par plusieurs syndicats, chacun doté de sa propre ressource en eau potable, de son propre réseau et de ses moyens propres.

Un français consomme en moyenne 150 litres d'eau par jour (soit 55 m³ par personne et par an), les statistiques de l'INSEE font état d'une consommation variée selon les régions. Pour le Nord-Pas-de Calais, la consommation totale par habitants et par jour est de 133 litres / habitants / jour.

La Communauté de Communes Pays d'Opale envisage d'accueillir sous 15 ans moins de 450 habitants, ce qui correspondra environ à un volume équivalent :

= 67 500 litres d'eau consommés en plus par jour

= 24 750 m³ par an

C'est 24 750 m³ doivent donc être répartie entre les différents points de captage existants avec une grande majorité des besoins sur les captages du nord du territoire.

Les besoins en eau de la collectivité pour réaliser les projets de développement sont en adéquation avec les ressources disponibles. (Cf. 07. Annexes Sanitaires)

5.2. Perspective de développement en matière de développement économique

Cf. Rapport 01.Partie 2 – Analyse urbaine et fonctionnelle : 2.4.2. Les zones d'activités de la Communauté de Communes

Les zones d'activités mixtes

Les **zones d'activités de Guînes, Ardres et Licques** regroupent une grande partie des activités de la Communauté de Communes et ce afin de réduire l'artificialisation des villages périphériques.

La **zone communautaire (Parc du Moulin à Huiles)** est localisée sur la route départementale 231 qui assure la liaison entre Ardres et Guînes : l'accès est facilité par l'aménagement d'un tourne à gauche qui sécurise le trafic au droit de la zone. La grande accessibilité de cette zone d'activités, sa mise hors gel et la place disponible, rend la zone attractive aux nouvelles entreprises.

Guînes : zone communautaire du Moulin à Huiles (ZACOM au SCOT Pays du Calais) :

- *Zone actuelle : 12 Ha*
- *Taux de remplissage : 79 %*
- *Superficie disponible au document d'urbanisme en vigueur : 12 Ha (UE) + réserve de 5 Ha en zone 1 AUe (PLUI v1) / en cours d'acquisition*
- *Vocation de la zone : mixte (artisanat, services et commerces)*
- *Desserte depuis la RD 231 (voie classée à grande circulation*

Les zones communautaires des Moulins et du Plat d'Or sont localisées le long de la RD 943, au sud de la commune de Ardres en direction de l'agglomération de Saint-Omer, sur le territoire communal de Autingues. Les accès sont facilités par l'management d'un tourne à gauche pour l'une et par une desserte depuis la voie secondaire pour l'autre. Aucune entreprise ne se dessert directement sur la RD. La grande accessibilité de ces zones ainsi que leur positionnement les rendent très attractives pour les nouvelles entreprises.

Autingues : zone communautaire du Moulin (ZACOM au SCOT Pays du Calaisis) :

- Zone actuelle : 8,6 Ha (zone Ua de la carte communale d'Autingues)
- Taux de remplissage : 60 % (100% de la zone aménagée)
- Vocation de la zone : mixte (artisanat, services et commerces)
- Desserte depuis la RD 231 (voie classée à grande circulation)

Autingues : zone communautaire du Plat d'Or

- Zone d'activités : 2.6 Ha
- Taux de remplissage : 100 %

L'accès de la zone se fait depuis la RD 227. La zone bénéficie d'une façade sur la RD 943 mais pas d'accès directs. Une voie de desserte interne permet la desserte des activités et services implantés sur le site.

Le PADD projette de finaliser l'accueil d'entreprises sur les zones d'activités et d'anticiper le développement de celle de Guînes. En effet, l'occupation de la zone actuelle atteint plus de 80% avec les projets en cours de réalisation. Aussi, la Communauté de Communes identifie une extension du Parc du Moulin à Huiles et de la zone des Moulins.

Le projet de PLUI accompagne la dynamique de développement en se donnant les moyens de soutenir le développement de l'économie et notamment par l'accueil de nouvelles entreprises innovantes ou de nouveaux artisans.

Sur la zone de Licques, est implantée l'entreprise Licques Volailles qui compte en 2017, 80 producteurs-fournisseurs, dont 19 (à peine 24 %) sont situés sur la Communauté de Communes Pays d'Opale.

Licques Volailles est en plein développement et cherche toujours des producteurs supplémentaires.

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1, l'entreprise s'est engagée dans un investissement important : construction d'une nouvelle usine de fabrication de 1 800 m². Ce nouvel espace permettra de développer la volaille de découpe et les plats cuisinés. Ce projet permettra la création de 12 emplois au démarrage, une trentaine à terme.

De ce point de vue, la coopérative cherche également un développement du côté du bio, et propose à ses producteurs de se lancer dans la production en agriculture biologique, toujours dans une logique de marchés porteurs.

Aussi, la Communauté de Communes entend accompagner le développement de cette entreprise identitaire du territoire et prévoit une légère extension à la zone d'activités présente sur Licques.

La zone industrielle de la SCORA

L'entreprise SCORA conçoit et fabrique des produits performants, basés sur une connaissance approfondie de la chimie du calcium et du magnésium. Cette entreprise est installée depuis 1931 sur son site actuel, en raison de la proximité de dolomites permettant la production de carbonate de calcium et d'oxyde de magnésium. Les premières applications ont été mises en œuvre dans le domaine agricole avec les engrais. Celles-ci se diversifient avec la sidérurgie (site d'Isbergues), ou encore l'industrie des pneumatiques. Les propriétés remarquables des deux produits font que les applications sont assez larges, et trouvent progressivement des utilisations dans les domaines de l'agro-alimentaire et de la pharmacie (sel, biscuit, lait, compléments alimentaires – nutraceutique- avec la lutte contre l'ostéoporose etc.).

Si ceux-ci représentaient 12 % du chiffre d'affaires en 1996, ils atteignent aujourd'hui près de 50 %, et ils constituent une forte source de développement pour les années qui viennent. Comptant actuellement 75 salariés, cet effectif est appelé à croître. Cette entreprise, discrète et finalement peu connue, a paradoxalement un ancrage agricole ancien, ainsi qu'agro-alimentaire et agro-industriel récent qui vient renforcer le poids de ces secteurs sur la Communauté de Communes.

Usine SCORA de Caffiers: zone privée

- Zone actuelle : 4.5 Ha
- Superficie occupée : 3.3 Ha soit 74 %



5.3. Perspective de développement liée à l'activité agricole

La Communauté de Communes Pays d'Opale est un territoire d'arrière-pays, au carrefour d'agglomérations importantes (Calais, Boulogne, Dunkerque, St-Omer ...), et qui a subi de nombreuses mutations depuis une dizaine d'années. Malgré ces changements profonds, la dynamique de ce territoire repose principalement sur son agriculture (Cf. 01.Partie 3- Analyse agricole). Celle-ci définit les spécificités, l'identité et l'attractivité de la Communauté de Communes par rapport aux territoires voisins.

La présence d'espaces naturels remarquables et en lien avec l'activité agricole, est également un élément structurant de la Communauté de Communes Pays d'Opale.

Par conséquent, au regard des différents enjeux identifiés ci-dessus, la mise en place d'un PAEN prend ici toute sa pertinence pour préserver le potentiel du territoire tout en permettant un usage raisonné et raisonnable du foncier disponible. Il pourrait permettre également d'engager une dynamique de projets (notamment agricoles), et ainsi assurer un maintien et un développement cohérent des activités économiques sur le territoire.

D'autre part, le projet de la Communauté de Communes prend en compte le développement d'un nouveau silo agricole.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et afin de promouvoir les échanges multimodaux, l'implantation a été priorisée à proximité de la ligne de chemin de fer.

Toutefois, pour des raisons fonctionnelles, il s'avère complexe la réalisation du silo sur le secteur envisagé. Ce dernier pourrait alors s'implanter sur l'extension de la zone du Moulin à Huiles de Guînes sans consommation foncière supplémentaire par rapport au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V1.

Les possibilités de développements liées à l'activité agricole ont été encadrées et réfléchies lors de la réalisation du document. Ces activités peuvent s'implanter et se développer sur l'ensemble des espaces de la commune reconnus comme dévolus à l'activité agricole selon des règles d'implantation vis-à-vis des dessertes. De plus, les exploitations existantes dans le tissu urbain ont la possibilité de se développer.

Certains corps de ferme en zone dévolue à l'activité agricole peuvent, de plus, trouver une deuxième vocation avec le changement possible de destination (bâtiments repérés au plan de zonage).

5.4. Perspective de développement en matière d'équipements touristiques

Le territoire est une destination touristique privilégiée pour ses milieux, son patrimoine et son terroir.

La Communauté de Communes souhaite permettre le tourisme rural en améliorant qualitativement et quantitativement l'hébergement et la communication autour des produits de terroirs et des sites touristiques. D'autre part, la Communauté de Communes soutient la valorisation des richesses naturelles et notamment les projets de valorisation des sites et réhabilitation du patrimoine bâti au pourtour du site du Lac d'Ardres.

La Communauté de Communes soutient également l'implantation d'un pôle hôtelier sur l'ancienne maison de retraite de Caffiers. Ce projet permettra de réhabiliter une bâtisse aux caractères remarquables et d'enrichir l'offre en hébergement du territoire.

Pour mémoire, la réhabilitation du Moulin Bouteille a permis de regrouper en un site l'ensemble des services communautaires et l'office de Tourisme Pays d'Opale.



JUSTIFICATIONS DES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES DU PROJET

C

Préalable : du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1 au v2

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.

Toutefois, la présente révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal 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 :

- Et notamment l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme qui renforce **le recours Exceptionnel au Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** : ainsi les constructions à usage d'habitation identifiées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1 en zone Ah, Ahs, Nh ou Nhs ne feront plus l'objet d'un repérage : toute construction à usage d'habitations située en dehors d'une zone urbanisée constituée sera maintenue en zone agricole ou naturelle selon sa situation géographique. Ce classement ne remet pas en cause les possibilités d'extension mesurée inscrite au règlement.
- relatives à l'écriture du règlement. Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 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.

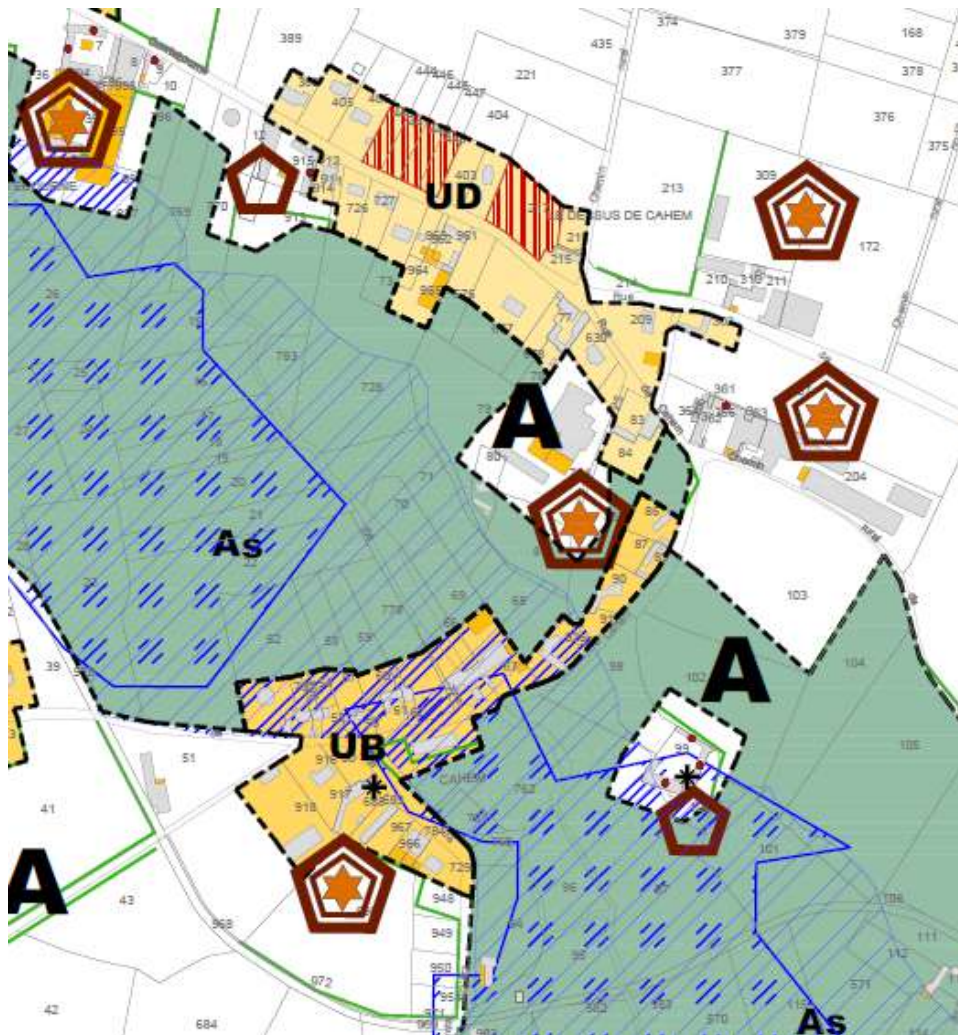
Ainsi, l'ensemble du règlement a évolué afin d'adopter la nouvelle nomenclature réglementaire. Un tableau de correspondance sera présenté au point 2.2. suivant.

1.1. Axe 1 – Le VERT

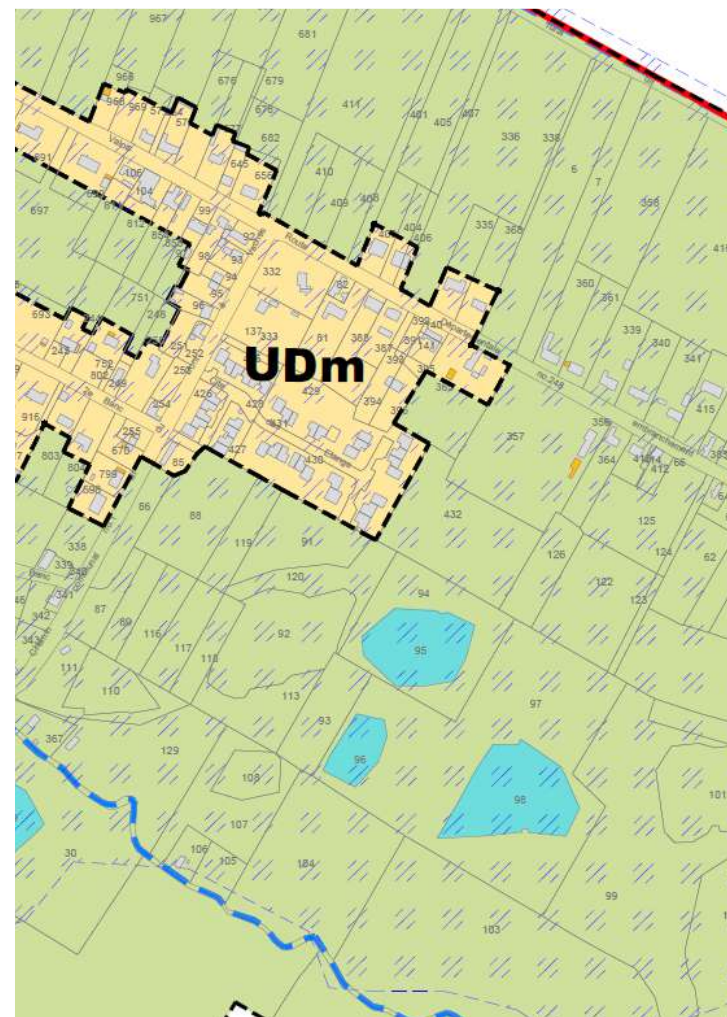
AMBITION n°1 : Protéger la population des risques naturels et technologiques

DÉCLINAISON AU ZONAGE		DÉCLINAISON AU RÈGLEMENT
<ul style="list-style-type: none"> Visualiser sur le zonage l'ensemble des aléas des PPRI et des ZIC grâce à une <u>trame spécifique</u> 	A ou N selon les milieux	<ul style="list-style-type: none"> Référence au règlement graphique et écrit du PPRI sur les secteurs tramés Pour l'aléa et les ZIC, réglementation spécifique avec interdiction des constructions dans les aléas forts et prescriptions pour les autres secteurs (interdiction caves et sous-sol, rehausse, infiltration à la parcelle)
<ul style="list-style-type: none"> Parcelles non bâties identifiées au sein d'une zone à risque et/ou potentiellement à risques 	A ou N selon les milieux	<ul style="list-style-type: none"> Pas de constructions possibles, outre pour de l'intérêt général
<ul style="list-style-type: none"> Secteur habité en amont de zones identifiées à risque = à surveiller afin de ne pas aggraver les aléas 	U	<ul style="list-style-type: none"> sur les secteurs bâtis dont les risques ne sont pas nul = règles applicables sur les trames spécifiques = pas de construction en dessous du terrain naturel
<ul style="list-style-type: none"> Aléas de Retrait/ gonflement des argiles = carte des aléas reprise en légende du plan de zonage Présence des puits de mines: localisation par un symbole au plan de zonage + sous-secteur indicé p 	<ul style="list-style-type: none"> Sur toutes les zones, en introduction : préconiser la réalisation d'études géotechniques spécifiques préalables 	
<ul style="list-style-type: none"> Exploitations classées ICPEa/ définition d'un espace tampon à vocation agricole au pourtour de l'exploitation Exploitations classées au RSD Carrières et extension : zone spécifique Ac 	A Symboles particuliers sur toutes zones	Règles spécifiques / activités agricoles

Illustrations :



Visualisation des zones inondables du PPRI de la Vallée de la Hem sur Licques:
hachure bleue



Visualisation des zones inondées constatées : exemple
marais de Guînes

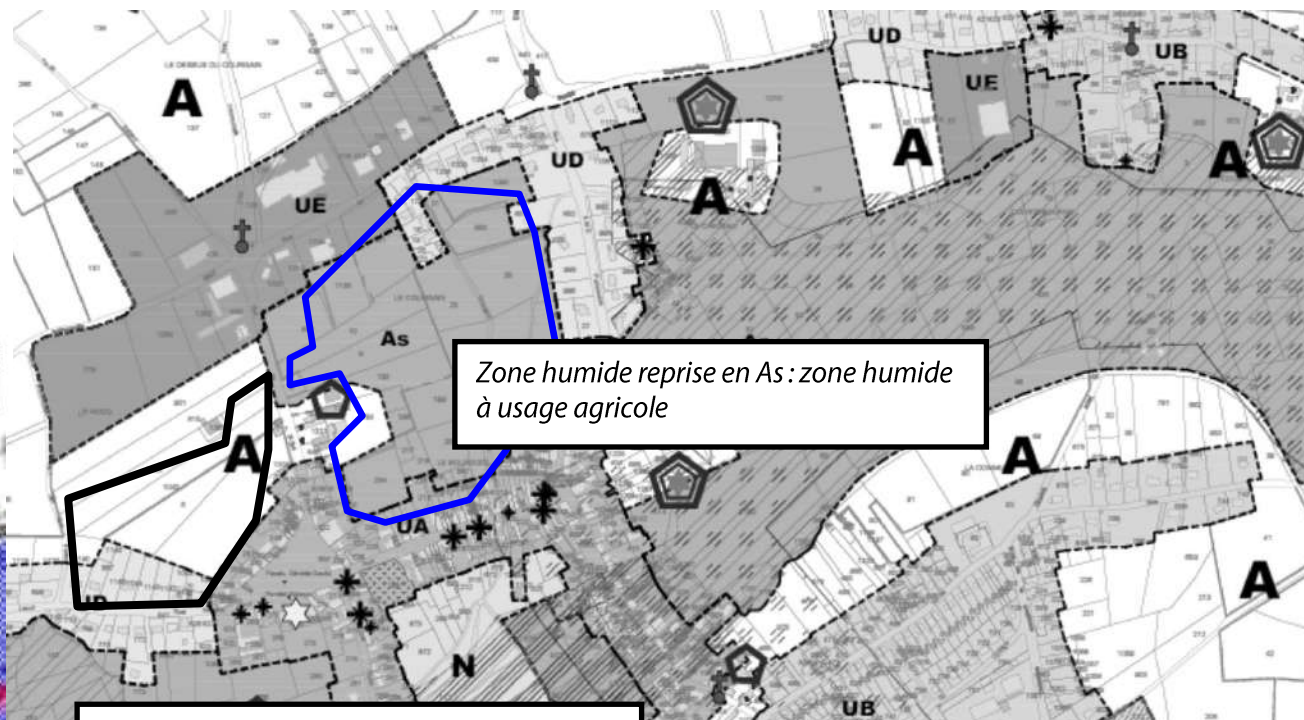
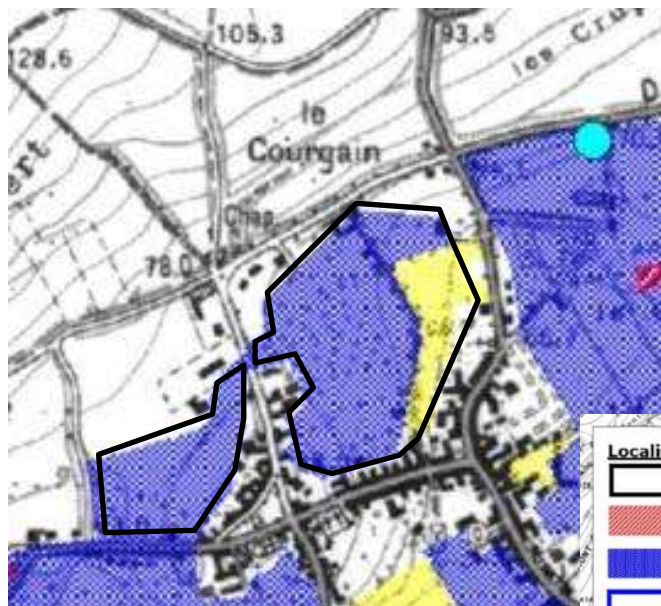
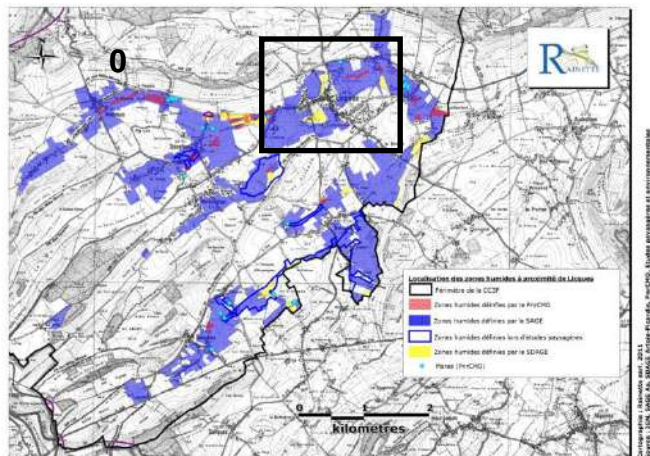
AMBITION n°2 : Préserver les milieux naturels et garantir les continuités écologiques

DÉCLINAISON AU ZONAGE		DÉCLINAISON AU RÈGLEMENT
<ul style="list-style-type: none"> Protection stricte des périmètres d'intérêt écologique / cœur de biodiversité : ZNIEFF 1, Zone Natura 2000, ZICO 	Ns	<ul style="list-style-type: none"> Pas de constructions possibles
<ul style="list-style-type: none"> Identifier l'habitat isolé au sein des périmètres d'intérêt et zones humides 	Ns	<ul style="list-style-type: none"> Extensions mesurées, réglementation sur les annexes à la construction Limiter l'imperméabilisation
<ul style="list-style-type: none"> Préserver les zones humides / reprise des dents creuses au sein des trames urbaines (ETUDE DE CARACTERISATION) 	Ns ou As	<ul style="list-style-type: none"> Interdire toutes nouvelles constructions
<ul style="list-style-type: none"> Protection des entités naturelles : boisement + frange, ... 	N	<ul style="list-style-type: none"> Pas de constructions possibles
<ul style="list-style-type: none"> Protection des espaces relais : protection des éléments qui concourent au bocage: haies, alignements d'arbres, fossés, ... 	Repérage au titre du L 151-23 du CU	<ul style="list-style-type: none"> Intervention sur ces éléments soumise à autorisation du maire et à conditions Recul des constructions et clôtures par rapport aux berges des cours d'eau afin de permettre l'entretien des berges Prise en compte au sein des OAP
<ul style="list-style-type: none"> Identifier les exploitations agricoles au sein des milieux (ZNIEFF 1, zones humides) 	A et As	<ul style="list-style-type: none"> Définition d'un encart A aux pourtours immédiats de l'exploitation Extensions mesurées possibles des exploitations en As

AMBITION n°3 : Œuvrer pour une meilleure protection des ressources

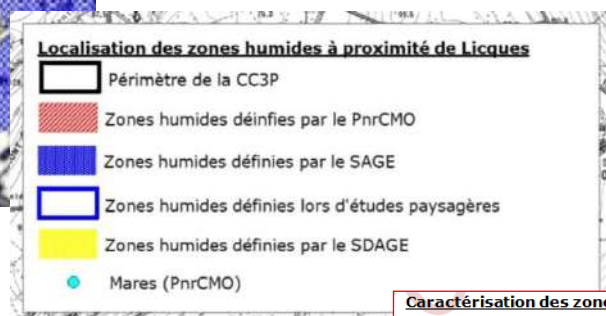
DÉCLINAISON AU ZONAGE		DÉCLINAISON AU RÈGLEMENT
<ul style="list-style-type: none"> Protection des champs captants 	U, N, A selon les milieux	<ul style="list-style-type: none"> Limitation de l'imperméabilisation des sols en zone U / recours préconisé à l'assainissement collectif Pas de constructions possibles en zone N
<ul style="list-style-type: none"> Protection des entités naturelles : boisement + frange, ... 	N	<ul style="list-style-type: none"> Pas de constructions possibles
<ul style="list-style-type: none"> Protection des éléments qui concourent au bocage: haies, alignements d'arbres, fossés, ... 	Repérage au titre du L 151-23 du CU	<ul style="list-style-type: none"> Intervention sur ces éléments soumise à autorisation du maire et à conditions Recul des constructions et clôtures par rapport aux berges des cours d'eau Préconisations au sein des OAP

Copyright © 2004 by John Wiley & Sons, Inc. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without permission in writing from John Wiley & Sons, Inc.



Zone humide reprise en As : zone humide à usage agricole

Zone humide non reprise en As suite étude de CARACTERISATION



Caractérisation des zones humides :

L'analyse de la végétation ne conclut pas en la présence de zones humides sur l'aire d'étude selon la méthodologie de l'arrêté ministériel.



Zones humides et plan de zonage : zoom sur Licques

1.2. Axe 2 – Le VRAI

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

DÉCLINAISON AU ZONAGE		DÉCLINAISON AU RÈGLEMENT
<ul style="list-style-type: none"> • Exploitations classées ICPEa / RSD : définition d'un espace tampon à vocation agricole au pourtour de l'exploitation 	A	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre les nouveaux bâtiments à usage d'activités ▪ Permettre la diversification de l'activité ▪ Permettre à l'exploitant de résider sur place (dans la limite d'une habitation par exploitation) / 1 seule construction neuve de type « pavillon » mais réhabilitation possible dans l'ancien pour créer plus d'un logement si nécessaire (GAEC,...)
<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation située en zone naturelle sensible ou zone humide 	Encart A	<ul style="list-style-type: none"> • Règles spécifiques pour limiter l'impact des constructions sur les milieux : imperméabilisations limitées,...
<ul style="list-style-type: none"> • Identification des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial pour permettre le changement de destination 	Trame sur chacun des bâtiments repérés au plan de zonage	<ul style="list-style-type: none"> • Règle spécifique sur ce qui est autorisé en termes de changement de destination: nombre de logements, si chambre d'hôte (vocation touristique), artisanat... • Extension mesurée des constructions / annexes

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

DÉCLINAISON AU ZONAGE		DÉCLINAISON AU RÈGLEMENT
<ul style="list-style-type: none"> • Mixité des zones urbaines 	UA, UB et UD	<ul style="list-style-type: none"> • Priorité d'implantation des commerces, artisanat, services et équipements en zone urbaine • Règles d'implantation et de hauteur adaptées aux activités
<ul style="list-style-type: none"> • Définition de plusieurs zones de développement économique + industrielles 	UE et 1AUe OAP / Loi Barnier sur Guînes et Ardres	<ul style="list-style-type: none"> • Règles spécifiques pour limiter l'impact des constructions sur les milieux et paysages • Fixer un seuil minimal pour les commerces afin de prioriser leur implantation en zone urbaine et réserver les ZA aux entreprises peu souhaitables en zone urbaine : seuil variable selon spécificité locale

<ul style="list-style-type: none"> • Identification des activités isolées sur le territoire 	Ne ou Ae selon les milieux	<ul style="list-style-type: none"> • Règles spécifiques d'implantation, de hauteur pour limiter l'impact des constructions sur les milieux et paysages
<ul style="list-style-type: none"> • Permettre la réalisation des aires de stationnement/ parking relais 	Emplacement Réservé	

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

DÉCLINAISON AU ZONAGE		DÉCLINAISON AU RÈGLEMENT
<ul style="list-style-type: none"> • Identification du pôle industriel de Caffiers et de Pont d'Ardres 	UJ	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'implantation d'activités connexes à celle de l'industrie La SCORA • Règles spécifiques d'implantation, de hauteur adaptée à la vocation des constructions
<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'extension des carrières 	Ac	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre les affouillements des sols nécessaires à l'activité

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

DÉCLINAISON AU ZONAGE		DÉCLINAISON AU RÈGLEMENT
<ul style="list-style-type: none"> • Identifier les équipements touristiques 	Ut ou Nt selon le caractère isolé ou non des équipements	<ul style="list-style-type: none"> • Règles spécifiques d'implantation, hauteur, aspects en fonction des équipements en place
<ul style="list-style-type: none"> • Identification du patrimoine remarquable 	symbole	<ul style="list-style-type: none"> • Intervention sur le patrimoine soumis à autorisation: permis de démolir mis en place • Règles spécifiques de réhabilitation : OAP patrimoine
<ul style="list-style-type: none"> • Permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles présentant une qualité architecturale ou patrimoniale 	Repérage par une trame au plan de zonage	<ul style="list-style-type: none"> • Autoriser les vocations touristiques : chambres d'hôtes, gîtes,...

1.3. Axe 3 – La VIE

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 Calaisais

DÉCLINAISON AU ZONAGE		DÉCLINAISON AU RÈGLEMENT
<ul style="list-style-type: none"> Mixité des zones urbaines / comblement des dents creuses au sein de la trame Enveloppes bâties hiérarchisées selon positionnement du cœur de bourg/ densité Définition de la partie actuellement urbanisée / ouverture sup à 40 mètres : non repris dans la trame urbaine Choix de secteurs où un % de logements locatifs aidés sera imposé 	UA, UB et UD Sous-secteur UDm –marais de Guînes	<ul style="list-style-type: none"> Possibilité de créer commerces, artisanat, services et équipements en zone urbaine Changement de destination (commerce vers habitat) interdit sur le cœur de Guînes Importance de la construction réglementée par l'article 3 « volumétrie et implantation des constructions » / correspond aux anciens articles 6-7-8-9, 10 Favoriser une mixité fonctionnelle des zones urbaines (art 1 et 2) Adapter les règles de constructibilité aux différentes zones : en fonction des typologies d'habitat (implantation, hauteur, aspect...) Règlement adapté aux activités existantes en termes d'implantations, de hauteur, d'aspect... Règlement décliné dans les OAP-PLH : Maîtrise de l'organisation de la zone (recul, implantations, hauteur, aspect)
<ul style="list-style-type: none"> Définition de zones de développement sur les villes centre et relais 	1 AU + OAP	<ul style="list-style-type: none"> Règles spécifiques pour adapter les typologies bâties / densité et intégrer les constructions aux milieux et paysages Déclinaison au sein du POA et des OAP Aménagement: définition de la programmation et des principes d'aménagement
<ul style="list-style-type: none"> Identification de l'habitat isolé 	N, Ns ou A, As selon les milieux	<ul style="list-style-type: none"> Constructibilité limitée des espaces bâtis isolés : art 1 et 2: Interdictions des nouvelles constructions d'habitation Extensions mesurées : <ul style="list-style-type: none"> ✓ A et N : 40 m² max + 40m² d'annexes (au total sur la parcelle) ✓ As et Ns : 30 m² max +30m² annexes (au total sur la parcelle) Permettre le changement de destination des bâtiments

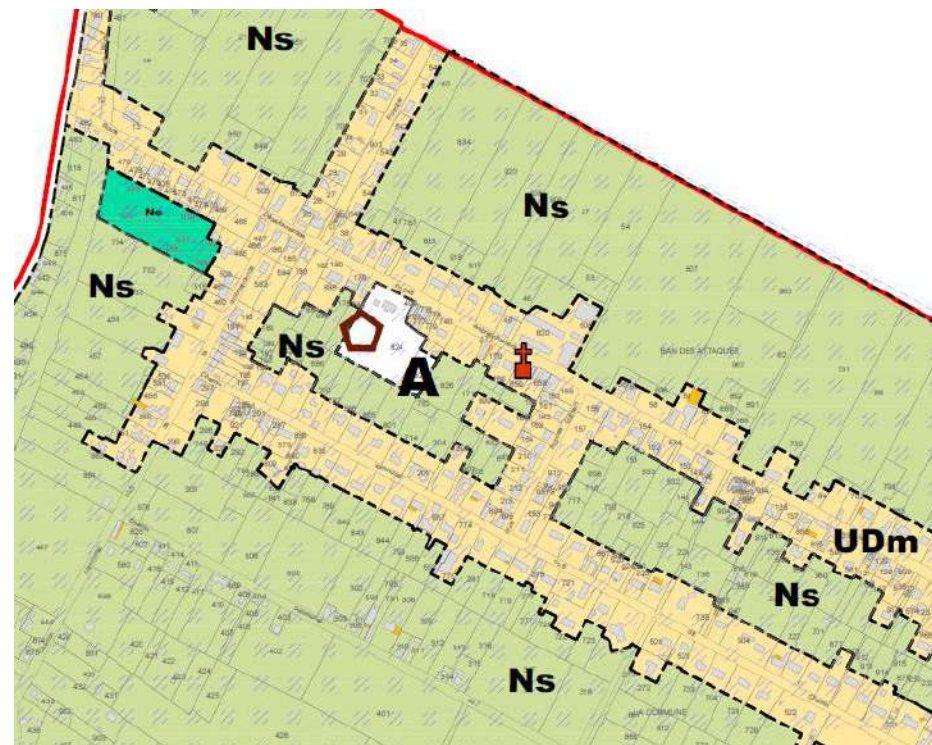
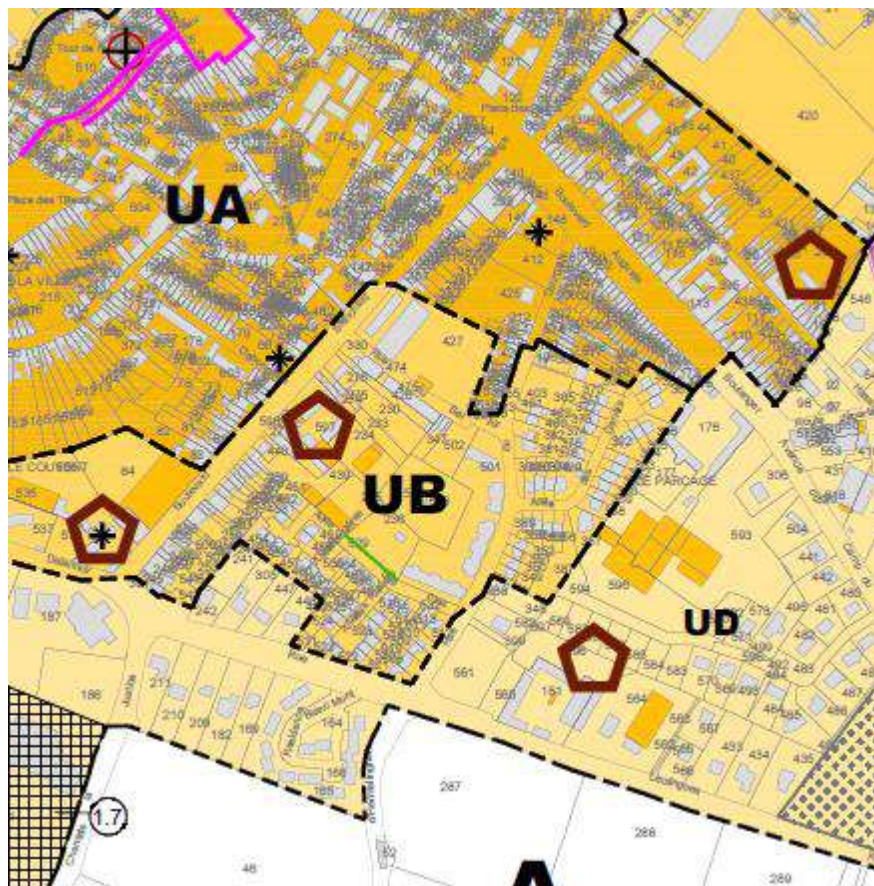
Mobilité :

Aire de covoiturage : 4 aires sont aujourd'hui aménagées :

- 2 sur la ville de Guînes : la première en direction de Calais depuis le centre de Guînes, la seconde sur le site de la Minoterie Boutoille, en lien avec la nouvelle voie de contournement réalisée.
- 1 sur l'entrée de ville de Ardres

Sont à l'étude la mise en place d'aire de co voiturage sur le site de la gare de Caffiers et sur la place de Licques.

Illustrations : Hiérarchisation des zones urbaines du Pays de Guînes



Guînes :

- UA : habitat dense de cœur de bourg
- UB : habitat : 1^{ère} extension de la ville : habitat dense
- UD : habitat récent : pavillonnaire, peu dense
- UDm : habitat pavillonnaire du marais

2.1. Aperçu des différents secteurs de zonage déclinant le PADD

2.1.1. Les zones urbaines

Différentes zones urbaines sont visibles sur le territoire de la Communauté de Communes Pays d'Opale correspondant aux différents tissus bâtis et où les règles de constructibilité sont adaptées à une typologie bâtie, à une morphologie de village et à une identité de territoire :

- Une **zone UA** de typologie bâtie plutôt dense correspondant au centre des « bourg centre » de Guînes et Ardres ainsi que les centres des « bourg relais » de Licques et Hardinghen,
- Une **zone UB** correspondant à l'ensemble des centres des villages de l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes. Ces zones ont été principalement identifiées grâce à la présence de pôles de vie (équipements, commerces...),
- Une **zone UD** correspondant à l'ensemble des unités urbaines récentes,
 - ✓ Un sous-secteur UDM correspondant au marais de Guînes. Il s'agit d'une unité urbaine d'importance au sein d'un ensemble naturel de grande qualité paysagère et environnementale,
- Une **zone UE** correspondant à une zone à vocation économique,
- Une **zone UH** réservée aux équipements et services publics
- Une **zone UJ** correspondant à la zone industrielle de Caffiers,
- Une **zone UT** correspondant à une zone à vocation touristique

2.1.2. Les zones à urbaniser

Il s'agit de secteurs naturels et/ou agricoles de la Communauté de Communes Pays d'Opale voués à être ouverts à l'urbanisation. Sa vocation est avant tout mixte : habitat, équipements, commerces, services... Ces zones identifient les secteurs au sein de chaque ville relais qui accueillera une partie du développement porté par le PADD (habitat, mais aussi équipements, services...)

On note trois types de zones à urbaniser :

- **1 AU** : Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.
 - ✓ Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'ensemble.
 - ✓ Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont définies dans les orientations d'aménagement, qui sont opposables aux tiers.
- **1AUe** : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation économique.
- **2 AU** : Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'urbanisation de ces secteurs nécessitera alors une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2.

Les zones AU ont été identifiées et définies hors de toutes contraintes et risques. Néanmoins, ces secteurs peuvent être touchés par des Obligations Diverses ou par des Servitudes d'Utilité Publique :

- la protection par rapport aux voies classées à grande circulation,
- la protection par rapport aux axes terrestres bruyants,
- la protection des sites archéologiques,...

Les usagers prendront connaissance, des dispositions particulières attachées aux obligations et servitudes et qui s'ajoutent à celles du règlement de zone (Cf. 07.Servitudes d'Utilité Publique, Obligations Diverses).

Plusieurs zones 1AU ont été identifiées :

- Sur le Pays de Guînes : 2 zones à vocation mixte et une réservée au développement économique. Cette dernière est identifiée à l'entrée est de Guînes dans le prolongement de la zone existante. Celle-ci a pour but de porter la majeure partie du développement économique de l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes, inscrite dans son PADD.
- Sur le Pays de Licques : 1 zone à vocation mixte, un secteur y est réservé pour la réalisation de la Maison de Pays de Licques.
- Sur le Pays de Ardres : 4 zones à vocation mixte dont 1 inscrite sur le long terme (2AU) qui nécessitera une procédure de modification
- Sur le Pays de Bonningues : 4 zones à vocation mixte qui permettra de répondre aux besoins en terme de logements des différentes communes dont les disponibilités au sein de la trame ne sont plus suffisantes.

Ces zones 1AU sont liées à des OAP.

2.1.3. Les zones naturelles

Les zones **N** correspondent à des zones de protection des espaces naturels et forestiers.

« Peuvent être classés en zones naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il s'agit de l'ensemble de la richesse naturelle de la Communauté de Communes Pays d'Opale en biodiversité et paysages.

N'y sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. » (R151-24 et 25 du code de l'urbanisme).

Certaines parcelles en secteur N peuvent de plus faire l'objet d'obligations diverses ou de Servitudes d'Utilité Publique.

Les usagers prendront connaissance, des dispositions particulières attachées aux obligations et servitudes et qui s'ajoutent à celles du règlement de zone (Servitudes d'utilité publique, obligations diverses et annexes).

Conformément à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, la zone N comprend des secteurs de capacité d'accueil limitée dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Un **sous-secteur Ns** identifie les zones naturelles les plus sensibles sur lesquelles a été répertoriée une biodiversité d'intérêt. Sont ainsi pris en compte :

- Les zones NATURA 2000,
- Les Espaces Naturels Sensibles,
- Les ZNIEFF de type 1,
- Une partie des zones humides inscrites au SAGEs et SDAGE

A noter que les zones identifiées humides au SDAGE et SAGE du Delta de l'Aa (non repris dans les périmètres ci-dessus) ont été classée en zone agricole « sensible » : As, afin d'y interdire toute construction autre que celles liées à l'exploitation agricole (autorisées mais d'une importance limitée).

2.1.4. Les zones agricoles

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il s'agit des secteurs de la Communauté de Communes Pays d'Opale voués à l'activité agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Certaines parcelles en secteur A peuvent être concernées par des obligations diverses ou par des servitudes d'utilité publique telles que périmètres de 100 mètres autour des ICPE a (Installations classées pour

Toutefois, une étude de caractérisation a été menée sur l'ensemble des zones pressenties au développement et sur les dents creuses repérées en zone humide : on retrouve ces caractérisations notamment dans les vallées du Pays de Licques (sur Sanghen et Alembon) mais également sur Landrethun lez Ardres, Balinghem, Saint-Tricat..

Les zones « non caractérisées » en tant que zone humide n'ont alors pas été reprises en sous-secteur sensible au plan de zonage. **L'étude complète figure dans les Annexes au rapport de présentation.**

La zone Naturelle identifie donc des sous-secteurs où les installations et constructions sont limitées selon l'environnement immédiat et l'existant :

- ✓ Un sous-secteur **Ne** reprenant les bâtiments existants à vocation d'activité économique et/ou équipement en secteur naturel,
- ✓ Des sous-secteurs **Nt** ont été identifiés, correspondant à une activité liée au tourisme, se trouvant en secteur naturel, afin de permettre sa pérennisation.
- ✓ Des sous-secteurs **Nv**, reprenant les secteurs en fonds de vallon
- ✓ Des sous-secteurs **Nhl** reprenant les secteurs sur lesquels des habitats léger de loisirs ont été réalisés.

l'environnement), la protection des liaisons hertziennes contre les perturbations et les obstacles, la protection des sites archéologiques...

Les usagers prendront connaissance, des dispositions particulières attachées aux obligations et servitudes et qui s'ajoutent à celles du règlement de zone.

Des sous-secteurs ont été identifiés dans la zone A :

- ✓ un sous-secteur **Ac**, zone agricole au sein de laquelle les extensions de carrières sont possibles,
- ✓ un sous-secteur **Ae** reprenant les bâtiments existants à vocation d'activités économiques en secteur agricole,
- ✓ un sous-secteur **Ap**, qui identifie les secteurs concernés par des risques miniers,

✓ un sous-secteur **As**, zone à vocation agricole identifiée comme sensible ; traduction des inventaires des zones humides des SAGEs sans réalisation d'étude de caractérisation

✓ un sous-secteur **At**, zone agricole au sein de laquelle on retrouve des activités d'hébergement touristiques.

2.2. Définition des dispositions réglementaires

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a été établi avec la prise en compte des évolutions législatives, jurisprudentielle afin de porter le projet communautaire.

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 règlement 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.

2.2.1. Modernisation du contenu du règlement du PLUI : 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 1er du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 leurs sont applicables.**

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.

Tableau de concordance entre l'ancienne et la nouvelle nomenclature

Ancienne nomenclature		Nouvelle nomenclature		
N°	Dénomination	N°	Dénomination	Remarques
1	Occupations et utilisation des sols interdites	1	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	Cet article regroupe maintenant : - ce qui est interdit, - ce qui est soumis à conditions et - ce qui est spécifiques au regard des risques naturels
2	Conditions et utilisations des sols soumises à des conditions particulières			
3	Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public	7	Desserte par les voies publiques ou privées	
4	Conditions de desserte par les réseaux	8	Desserte par les réseaux	
5	Superficie Minimale des terrains constructibles			Cet article n'existe plus
6	Implantations des constructions aux voies et emprises publiques	3	Volumétrie et implantation des constructions	Ce paragraphe regroupe l'ensemble des éléments relatifs à l'importance et l'implantation de la construction. Il regroupe 6 éléments : les conditions d'implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, aux constructions sur la même unité foncière, à des cas particuliers (rivières) et à l'importance de la construction (hauteur et emprise au sol)
7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives			
8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété			
9	Emprise au sol des constructions			
10	Hauteur des constructions			
11	Aspect extérieur	4	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	On retrouve une structure similaire de l'article relatif aux aspects extérieurs plus des éléments sur la gestion des abords.
12	Obligations en matière d'aires de stationnement	6	Gestion du stationnement	Cet article est complété des obligations en matière de stationnement des véhicules électriques et des engins non motorisés.
13	Obligations en matière d'espaces libres et plantations	5	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
14	Coefficient d'occupation des sols			
15	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale			
16	Obligations en matière d'infrastructures et réseau de communication électronique			On retrouve une partie de cet article dans l'article 8 relatif aux réseaux
		2	Mixité sociale et fonctionnelle	Cet article reprend les obligations en matière de productions de logements sociaux, de protections des linéaires commerciaux.

2.2.2. Article 1 relatif à l'occupation et l'utilisation des sols

Le PLUI prévoit l'affectation des sols selon les usages principaux par une lecture combinée de la vocation de la zone reprise au chapeau et du contenu de l'article 1 qui énumère : - les occupations et utilisations du sol interdites,

- les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- les conditions spéciales concernant les risques naturels

Les différentes zones U font l'objet d'un chapitre entier et d'un développement de chacun des articles tandis que pour les zones Agricoles et/ou Naturelles, les différentes zones sont identifiées en sous-secteurs, permettant de souligner l'exception de constructibilité. Les conditions spéciales concernant les risques sont reprises sur l'ensemble des zones, qu'elles soient urbaines ou naturelles.

Au sein des zones urbaines et à urbaniser :

- ✓ Permettre toute constructibilité en permettant le caractère mixte de la zone (artisanat, commerces et logements)
- ✓ Permettre une densification de l'enveloppe urbaine
- ✓ Ne pas autoriser de nouvelles activités qui pourraient engendrer des risques pour les tiers

Zone UA	Zone UB	Zone UD	Zone UE	Zone UJ	Zone UT
Zone 1AU			Zone 1 AUe		
Sont interdits : <ol style="list-style-type: none"> 1. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques, tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, 2. L'ouverture et l'extension de toute carrière, 3. La création de sièges d'exploitation agricole, 4. L'aménagement de terrains de camping-caravanings ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, 5. Les parcs résidentiels de loisirs, 					
			En +, sont interdits: les constructions à destination commerciale dès lors que la surface de plancher affectée à chaque unité de commerce est inférieure à 100m² . Ce seuil est porté à 500m² sur Guînes au regard de la grande fragilité du commerce de centre ville.	En +, sont interdits: les constructions à destination commerciale .	En +, sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage industriel, entrepôts de stockage - les constructions à usage d'habitat permanent - les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage à l'exception des installations de chantier,

Spécifiquement : dans les secteurs concernés par le PAPAG en zone UB sur Guînes : tout est interdit sauf les extensions des constructions existantes.

Zone UA	Zone UB	Zone UD	Zone UE	Zone UJ	Zone UT
Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :					
<p>1. Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.</p> <p>2. Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat, de services, de commerces et d'équipements, tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures, liés à des garages ou stations-services, chaufferie collective...</p> <p>3. L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances</p>				<p>Les constructions et installations à usage d'activité touristique et les extensions ou modification des établissements à usage d'activité touristique existant.</p>	
<p>les créations et l'extension des bâtiments agricoles, y compris les bâtiments d'élevage, sont autorisés uniquement s'ils sont liés à une exploitation existante dans la zone.</p> <p>Les groupes de garages individuels de plus de quatre unités sous réserve d'être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.</p>			<p>Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.</p>		
<p>Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activité, sous réserve qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face et qu'ils soient non visibles de la voie publique.</p>					

Au sein des zones naturelles :

- ✓ Préserver avant tout la vocation de la zone : interdire toute constructibilité à l'exception de :
 - La reconstruction après sinistre à l'identique.
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types autorisés,
 - La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation.
- ✓ Constructibilité limitée et évolution possible dans les STECAL identifiés :
 - En Ne/ Nes, sont autorisées les constructions et l'extension des constructions à usage d'activités existantes à la date d'approbation du PLUI, ainsi que les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garage, abris de jardin...) en lien avec des activités économiques isolées, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements dans la limite de l'emprise au sol autorisée.
- ✓ Constructibilité limitée des constructions à usage d'habitation existantes au sein des milieux naturels :
 - En zone naturelle : est autorisée l'évolution des constructions existantes dans la limite de 40 m², et les constructions de bâtiments annexes dont la surface n'excède pas 40m² situés sur la même unité foncière
 - En zone naturelle sensible : sont autorisés l'évolution des constructions existantes dans la limite de 30m² et les constructions de bâtiments annexes dont la surface n'excède pas 30m² situés sur la même unité foncière

Au sein des zones agricoles :

- ✓ Protection des terres les plus sensibles : As : zones humides repérées au SAGEs qui ne sont pas incluses en zone naturelle sensible (ZNIEFF, Natura 2000,...) mais dont la caractérisation n'a pas été effectuée :
 - Des extensions et constructions à usage agricole sont possibles sous conditions d'emprise maximale et de proximité avec les autres bâtiments. Toutefois, au regard des contraintes liées à la notion des Label tel « label Rouge Volaille de Licques », il n'est pas judicieux de préciser une valeur à cette distance qui varie d'un label à l'autre.
D'autre part, l'implantation d'un bâtiment répond avant tout à des critères de :
 - topographie de la parcelle,
 - fonctionnalité au sein de l'exploitation,
 - Orientation,
 - ...

- ✓ Pérenniser les activités agricoles et permettre les nouvelles constructions liées à l'activité agricole :
 - La création et l'extension de bâtiments liés aux activités agricoles et ressortant ou non de la législation sur les installations classées.
 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin...) lorsqu'elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant. Le nombre d'habitation est limité à une habitation par exploitation.
 - Les constructions et installations réputées agricoles en vertu des dispositions du code rural.
 - Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés au le plan de zonage (sous conditions)
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - La construction de digues et tout autre ouvrage visant à assurer la gestion des phénomènes d'inondation.
- Constructibilité limitée et évolution possible dans les STECAL identifiés :
 - En Ac, l'ouverture et l'extension des carrières,
 - En Ae, sont autorisées l'extension des constructions à usage d'activités existantes à la date d'approbation du PLUI, ainsi que les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garage, abris de jardin...) en lien avec des activités économiques isolées, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements dans la limite de l'emprise au sol autorisée.
 - En At, sont autorisés les constructions et installations à usage d'activité touristique ainsi que leurs extensions à condition que ces établissements puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants, les constructions et installations relatives au bon fonctionnement des équipements touristiques en place (blocs sanitaires, abris,...), les équipements publics de faible importance, Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations, ainsi que les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations, les constructions à usage d'activités, de commerces ou de services sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité en place et au caractère touristique de la zone dans la limite de l'emprise au sol autorisée.
- ✓ Constructibilité limitée des constructions à usage d'habitation existantes au sein des espaces agricoles :
 - En zone agricole : est autorisée l'évolution des constructions existantes dans la limite de 40 m², et les constructions de bâtiments annexes dont la surface n'excède pas 40m² situés sur la même unité foncière
 - En zone agricole sensible : sont autorisés l'évolution des constructions existantes dans la limite de 30m² et les constructions de bâtiments annexes dont la surface n'excède pas 30m² situés sur la même unité foncière

Les conditions spéciales concernant les risques naturels

Le règlement liste l'ensemble des risques qui prévoient des dispositions particulières. Il fait référence à ces documents sans intégrer leurs spécificités car ils sont susceptibles d'évoluer indépendamment du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

On recense :

- Les secteurs soumis à un risque d'inondation, concernés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem,
- les secteurs soumis à un risque d'inondation identifiés en zones inondées constatées,
- les secteurs tramés pour les risques liés à la présence de puits de mine,
- les secteurs concernés par la protection des captages en eau potable.

2.2.3. Article 2 relatif à la mixité sociale

La modernisation du PLU consacre les outils existants en matière de mixité fonctionnelle et sociale. À ce titre le PLU peut encadrer les interdictions et soumettre à conditions particulières des destinations et sous-destinations de constructions pour poursuivre les objectifs rappelés par la loi. Il peut également utiliser une série de dispositions concourant à la mixité sociale et fonctionnelle :

- ✓ des outils coercitifs tels que les emplacements réservés pour réaliser des programmes de logement social ou encore les dispositions de protections du commerce de détail et de proximité,
- ✓ des outils incitatifs tels que des règles différenciées en fonction de la destination et sous-destination des constructions.

En matière de commerce et notamment pour le maintien du commerce de proximité ou du quotidien en ville, le Conseil Départemental de l'environnement et du développement durable dans son rapport de mars 2017 « Inscrire les dynamiques du commerce dans la ville durable : Les fondements d'une nouvelle politique des périphéries urbaines et commerciales »², rappelle le droit de l'union européenne. Celui-ci reconnaît que la restriction à la liberté d'établissement peut être fondée sur des motifs d'aménagement du territoire. En effet la restriction à la liberté d'implantation commerciale ou de service peut être justifiée au niveau communautaire par une raison impérieuse d'intérêt général, tout en étant propre à garantir la réalisation de l'objectif poursuivi, sans aller au-delà de ce qui est nécessaire pour l'atteindre.

Sur cette base et en utilisant les dispositions favorisant la diversité commerciale, le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2 instaure sur le cœur de Guînes une protection de linéaires commerciaux : le changement de destination des commerces existants sur ces linéaires en logement ne sera pas autorisé.

En matière de logement, la loi a introduit diverses dispositions, telles que la localisation d'emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale, en application du 4° de l'article L151-41. Elle permet aux auteurs de PLU de prévoir des emplacements réservés en imposant des pourcentages de réalisation de programmes de logements spécifiques

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2 détermine au plan de zonage des secteurs sur lesquels un pourcentage de logements locatifs aidés devra être réalisé. D'autre part, sur les secteurs de développement urbain (zone 1AU), des Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de définir à la fois les modalités de l'aménagement mais également les typologies de logements à réaliser.

Afin de favoriser la mixité fonctionnelle de ces zones : la programmation pourra être revue à la baisse (en valeur) lorsque le projet d'aménagement propose l'implantation de cellules commerciales, équipements, services au cœur de la zone.

Articles recodifiés	Anciens articles	Contenu des dispositions
<i>Chapitre I : Contenu du plan local d'urbanisme</i>		
<i>Section 3 : Le règlement</i>		
<i>Sous-section 3 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités</i>		
1° R.151-37	Création	Possibilité d'imposer une mixité des destinations et sous-destinations au sein d'une construction
2° R.151-37	Création	Possibilité d'instaurer un bonus de constructibilité se référant à la hauteur ou à l'emprise au sol
3° R.151-37	Création	Possibilité de définir des règles différenciées entre les rez-de-chaussée et les étages supérieurs
4° R.151-37	L.123-1-5, II 5**	Délimitation graphique des linéaires commerciaux à préserver en application (L.151-16)
5° R.151-37	L.123-1-11*	Délimitation graphique des secteurs où les constructions à usage d'habitation peuvent bénéficier d'une majoration des règles de hauteurs ou d'emprise au sol pour répondre à des objectifs de performance énergétique des bâtiments (1° du L.151-28)
6° R.151-37	L.127-1*	Délimitation graphique des secteurs où les logements locatifs sociaux peuvent bénéficier d'une majoration des règles de hauteur et d'emprise au sol (2° du L.151-28)
7° R.151-37	L.128-1*	Délimitation des secteurs où les logements peuvent bénéficier d'une majoration du volume constructible (4° de l'article L.151-28)
1° R.151-38	c) du R.123-12	Emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements pour répondre à des objectifs de mixité sociale (4° du L.151-41)
2° R.151-38	e) du R.123-12	Secteurs comportant un pourcentage de logements d'une taille minimale (L.151-14)
3° R.151-38	f) du R.123-12	Secteurs dans lesquels un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements locatifs définis. (L.151-15)

2.2.4. Article 3 relatif à la volumétrie et l'implantation des constructions

L'article 3 de la nouvelle nomenclature correspond à la combinaison des articles 6, 7, 8, 9 et 10 détermine l'implantation des constructions mais également son importance.

Plusieurs objectifs sont poursuivis et le règlement appose des règles sur chacune des zones dans l'optique de répondre à la philosophie du PADD.

Cet article se décompose de la manière suivante :

ARTICLE 3.

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 1. Conditions d'implantation par rapport à la voirie**
- 2. Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives**
- 3. Conditions d'implantation entre les constructions sur une même propriété**
- 4. Conditions d'implantations spécifiques**
- 5. Hauteur des constructions**

D'une manière générale, dans toutes les zones, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (tours hertziennes ...).

De plus dans toutes les zones, sur les secteurs tramés visibles au zonage, correspondant à l'identification d'aléas inondation faibles à forts et sur les parcelles sur lesquelles des inondations ont été constatées :

- Sont interdit les garages, les sous-sols, caves et ouvrages en dessous du niveau naturel pour éviter tout risque potentiel d'inondation.
- Les constructions principales devront avoir leur premier plancher à une côte altimétrique supérieure à 0.50 m par rapport au terrain naturel ou à une côte altimétrique supérieure à 0.30m par rapport au niveau de l'axe de la chaussée qui dessert le terrain, sans dépasser 0.80 au-dessus du niveau de la chaussée afin d'éviter les effets de butte et préserver au maximum les sols naturels avant aménagement.

6. Emprise au sol des constructions

De manière générale, les emprises au sol sont limitées pour laisser les surfaces naturelles et semi-naturelles les plus filtrantes possibles, et maintenir des espaces non imperméabilisés. L'emprise au sol des constructions a été réglementée dans les secteurs dont la préservation des sites et des paysages était nécessaire et/ou prioritaire et ce même en secteur bâti.

Aussi, les zones reconnues comme inondées et/ou ayant un rôle dans la gestion des eaux de surface, comporte des règles afin de minimiser l'imperméabilisation des parcelles et réduire l'artificialisation.

Ainsi lorsque les aléas inondation sont reconnus, l'emprise au sol est limitée : dans le secteur tramé correspondant à l'identification d'aléas inondation faibles à forts (PPRI de la Vallée de la Hem) et sur les parcelles identifiées inondées de manière régulière et/ou présence de fils d'eau importants localisées au zonage (données mairies).

Au sein des zones urbaines et à urbaniser

- ✓ Respect de l'enveloppe urbaine et de l'identité de la commune avec possibilité d'alignement par rapport aux voies publiques ou privée de desserte, afin de laisser de nouvelles constructions s'apparenter à des implantations traditionnelles,
- ✓ Prise en compte de l'environnement dans le cas des constructions en dents creuses : qui ce soit pour l'implantation comme pour la hauteur,
- ✓ Laisser la possibilité de densifier l'ensemble des enveloppes urbaines identifiées, base au projet et objectifs poursuivis par le SRCAE et la Loi Grenelle au sein de l'entièreté de la zone U
- ✓ Prise en compte de la voie classée à grande circulation (RD 231, 943) : Etude Loi Barnier
 - les constructions doivent être implantées avec retrait d'au moins 30 mètres par rapport aux axes des RD 231 et 943.
 - tout nouvel accès automobile direct sur la RD 231 et 943 st interdit.

Dans le cas d'un lotissement devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent article s'appliquent à chacun des terrains résultant de la division.

1. Conditions d'implantation par rapport à la voirie

Zone UA	Zone UB	Zone UD	Zone UE	Zone UJ	Zone UT
Toute construction doit être implantée :					
soit à l'alignement du domaine public ou de l'emprise de la voie publique ou privée soit avec un retrait identique à l'une des deux constructions limitrophes	soit à l'alignement du domaine public soit avec un recul minimum de 5 mètres et maximum de 20 mètres	avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des voies.		soit à l'alignement soit avec un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës	
	Dans le cas d'une construction en dent creuse, il pourra être imposé un retrait identique à l'une ou l'autre des constructions limitrophes.			soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.	
L'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas : <ul style="list-style-type: none">- aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle et réalisées dans le prolongement de celles-ci- aux annexes d'une superficie inférieure à 40 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres,- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif- aux constructions existantes, selon l'article R. 152-6, pour la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le présent règlement.					

2. Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives

Zone UA	Zone UB	Zone UD	Zone UE	Zone UJ	Zone UT
En front à rue, l'implantation des constructions sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives est obligatoire.	En front à rue, l'implantation des constructions sur l'une ou l'autre des limites séparatives est possible mais pas obligatoire.		Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que la hauteur des bâtiments en limite séparative n'excède pas 3,5 mètres mesurés à l'égout de toiture.		L'implantation sur limite séparative est possible mais non obligatoire.
Dans une bande de 20 mètre : l'implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives possible Au-delà de la bande des 20 mètres : implantation sur l'une ou l'autre possible mais sous conditions			L'implantation sur limites séparatives est interdite sur les limites jouxtant une zone à vocation mixte (UB, UD et 1AU) : retrait obligatoire de 10 mètres.		
Implantation en retrait des limites est variable : - <u>Selon la hauteur de la construction projetée</u> : Lorsque la hauteur maximale de la construction projetée (mesurée au plus près de la limite séparative) est supérieure à 3 mètres, la construction s'implantera avec un retrait minimal de 3 mètres de la limite séparative. Lorsque la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres, la construction peut s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 3 mètres de la limite séparative. - <u>Selon la présence ou non de baies sur la façade concernée</u> : quelle que soit sa hauteur, lorsque la façade comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 4 mètres de la limite séparative.			Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L > H/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.		La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres : $L = H/2 \geq 3$ mètres.
			la distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les bâtiments annexes dont l'emprise au sol n'est pas supérieure à 20m ² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres		
L'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas : - aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle et réalisées dans le prolongement de celles-ci - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 15 m ²					

3. Conditions d'implantation entre les constructions sur une même propriété

Afin de garantir les conditions de sécurité entre 2 bâtiments édifiés sur une même propriété, une distance minimale est fixée pour garantir à la fois l'entretien mais également le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance est variable selon l'importance des constructions : elle est fixée à 4 mètres sauf pour les bâtiments de faible dimension (hauteur inférieure à 3 mètres et surface inférieure à 20 m²) pour lesquelles cette distance est ramenée à 1.5 mètre.

4. Conditions d'implantations spécifiques

Afin de garantir l'entretien des berges des cours d'eau, une distance minimale est à respecter pour l'implantation de toutes nouvelles constructions.

Et afin de garantir la sécurité et réduire les nuisances par rapport aux voies ferrées, une distance est également à respecter pour toute implantation à proximité de ces installations.

D'autre part, afin de limiter les éventuelles nuisances portées aux tiers par l'implantation d'activités : pour les constructions à usage d'activités économiques ou agricoles :

- l'implantation des constructions sur limites séparatives est interdite sur les limites jouxtant une zone à vocation mixte (UB, UD et 1AU)
- un retrait de 10 mètres est obligatoire.

5. Hauteur des constructions

L'article relatif à la hauteur permet de maîtriser la cohérence bâtie de l'enveloppe urbaine. Ainsi en hyper centre de Guînes et Ardres, la hauteur de construction autorisée est plus importante que celle autorisée au sein des enveloppes urbaines des villages relais et des villages.

Dans le cas d'une construction entre deux constructions existantes, afin de garantir une harmonie d'ensemble : sa hauteur - à l'égout des couvertures comme au faitage - doit être sensiblement identique à celle de l'immeuble voisin soit le plus haut, soit le plus bas. Lorsqu'un immeuble présente en façade sur voie des hauteurs variables, celles-ci doivent être situées dans l'écart formé par les hauteurs de référence maximale et minimale définies ci-dessus.

En UA / 1AU :

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter :

- plus de deux niveaux habitables sur rez de chaussée sur Guînes et Ardres : R+2+C / 10 mètres mesurés à l'égout et 15 mètres au faitage,
- plus de un niveau habitable sur rez de chaussée sur les autres communes : R+1+C / 7 mètres mesurés à l'égout et 13 mètres au faitage,

En UB :

La hauteur maximale autorisée :

- pour les constructions à usage d'habitat : la hauteur correspondra à une typologie maximale de R+1+C / 7 mètres mesurés à l'égout et 13 mètres au faîtage
- pour les constructions à usage agricole est fixée à 12 mètres mesurés au faîtage.
- pour les équipements est fixée à 12 mètres au faîtage pour Guînes, Ardres et 9 sur les autres communes de la Communauté de Communes.

En UD :

La hauteur maximale autorisée :

- pour les constructions à usage d'habitat : la hauteur correspondra à une typologie maximale de R+C / 4 mètres mesurés à l'égout et 9 mètres au faîtage
- pour les constructions à usage agricole est fixée à 12 mètres mesurés au faîtage.
- pour les équipements est fixée à 12 mètres au faîtage pour Guînes et 9 sur les autres communes de la Communauté de Communes.

En UE / 1AUe :

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser :

- 30 mètres sur Bonningues (uniquement pour la zone UE)
- 15 mètres à l'égout de la toiture sur Guînes et Ardres
- 12 mètres à l'égout de toiture sur les autres communes

En UJ :

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage industriel.

En UT :

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage touristique.

6. Emprise au sol des constructions

En **zone UA** : pas d'emprise au sol limitée afin de permettre la densification des trames urbaines existantes de centres villes. A l'exception des parcelles identifiées inondées de manière régulière et/ou présence de fils d'eau important localisés au zonage où l'emprise au sol est limitée.

En **zone UB / 1AU** : emprise au sol limitée afin de préserver l'identité paysagère des zones urbanisées.

- 60 % de la superficie de l'unité foncière globale pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- 80 % de la superficie de l'unité foncière globale pour les autres constructions (équipements, activités, commerces,...)

En **zone UD** : parce que ces enveloppes urbaines sont en secteurs à dominante rural, il s'agit de préserver à minima des surfaces filtrantes et des espaces de respiration au sein de la trame bâtie : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder :

- 40 % de l'unité foncière pour les bâtiments à usage principal d'habitation,
- 50 % pour les autres constructions.

Sur le sous-secteur du marais de Guînes, UDM, l'emprise au sol est fortement limitée :

- à 20% de la superficie de l'unité foncière globale pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- 30% pour les autres constructions.

En zone UE, UJ/ 1AUe, l'emprise au sol est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière globale.

En zone UT, l'emprise au sol est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière globale au regard des enjeux environnementaux et passagers liés aux activités touristiques.

En plus, quelle que soit la zone, dans les secteurs concernés par des risques naturels inondations (PPRI et ZIC), l'emprise au sol :

- des nouvelles constructions à usage d'habitation est limitée à un maximum de 20% de la superficie totale de l'unité foncière,
- des nouvelles constructions à usage d'activités ou services est limitée à un maximum de 30% de la superficie totale de l'unité foncière,
- des extensions des bâtiments à usage d'habitation est limitée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Si ce plafond est déjà atteint, une extension de 20m² sera autorisée,
- des extensions des bâtiments à usage d'activités ou de services est limitée à 30% de la superficie totale de l'unité foncière. Si ce plafond est déjà atteint, une extension d'une superficie de 20% de la surface de l'activité existante à date d'approbation du PLUI sera autorisée.

Au sein des zones agricoles et naturelles

- ✓ Maintien de la vocation agricole ou naturelle de la zone et du caractère identitaire grâce à la réglementation
- ✓ Limitation et encadrement de la constructibilité et de l'urbanisation dans les secteurs isolés
- ✓ Conservation et évolution possible des bâtiments dans la limite de volume acceptable : afin de pérenniser et de ne pas contraindre les activités économiques,
- ✓ Pour des motifs de nuisances éventuelles et d'incompatibilité, des reculs pour les bâtiments d'activité sont prescrits par rapport à l'axe des voies et par rapport aux limites séparatives ou limites de zones.

1. Conditions d'implantation par rapport à la voirie

Afin de faciliter la compréhension du règlement, on distingue la règle en fonction de la destination principale de la construction. Le tableau ci-après synthétise les éléments.

De manière générale, et au regard de l'importance des constructions agricoles, celles s'implanteront avec un retrait plus important que les autres constructions autorisées (extension d'habitation existante, annexe, abri,...) de faible ampleur.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe des RD 231, 943 (classées à grande circulation par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010) sauf exceptions prévues à l'article L111-8 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

	En zone naturelle	En zone agricole
pour les constructions à usage agricole	les constructions doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none">avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies départementalesavec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies	
pour les autres constructions	Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait : <ol style="list-style-type: none">d'au moins 75 mètres des RD classées à grande circulationd'au moins 100 mètres des autoroutes A16 et A26d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres routes départementales.	
	Le long des autres voies, les constructions peuvent s'implanter : <ul style="list-style-type: none">à l'alignement du domaine public ou à la limite d'emprise de la voie publique ou privéeavec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public ou à la limite d'emprise de la voie publique ou privée	
L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas : <ul style="list-style-type: none">aux extensions attenantes aux constructions existantes sur la parcelle et réalisées dans le prolongement de celles-ci qui ne respectent déjà pas ces distances. Dans ce cas, l'extension s'implantera avec le même retrait que celui de la construction existante. aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m², à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité et que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.		

2. Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives

	En zone naturelle	En zone agricole
pour les constructions à usage agricole	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives Les constructions peuvent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives. 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantation avec marge d'isolement Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L > H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. 	
pour les autres constructions	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives Les constructions peuvent être implantées sur l'une ou l'autre des limites séparatives. Lorsque la façade concernée de la construction comporte des baies, l'implantation sur l'une ou l'autre des limites séparatives est interdite. 	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantation avec marge d'isolement Lorsque la hauteur de la construction projetée (mesurée au plus près de la limite séparative) est supérieure à 3 mètres, la construction s'implantera avec un retrait minimal de $H/2$ avec un minima de 3 mètres de la limite séparative. Lorsque la hauteur de la construction projetée est inférieure ou égale à 3 mètres, la construction peut s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 3 mètres de la limite séparative. Toutefois, lorsque la façade concernée de la construction, quelle que soit sa hauteur, comporte des baies, l'implantation avec marge d'isolement est obligatoire : le retrait minimal est porté à 4 mètres de la limite séparative. 	

3. Conditions d'implantation entre les constructions sur une même propriété

Afin de garantir les conditions de sécurité entre 2 bâtiments édifiés sur une même propriété, une distance minimale est fixée pour garantir à la fois l'entretien mais également le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance est variable selon l'importance des constructions : elle est fixée à 4 mètres sauf pour les bâtiments de faible dimension (hauteur inférieure à 3 mètres et surface inférieure à 20 m²) pour lesquelles cette distance est ramenée à 1.5 mètre.

4. Conditions d'implantations spécifiques

Afin de garantir l'entretien des berges des cours d'eau, une distance minimale est à respecter pour l'implantation de toutes nouvelles constructions.
Et afin de garantir la sécurité et réduire les nuisances par rapport aux voies ferrées, une distance est également à respecter pour toute implantation à proximité de ces installations.

D'autre part, afin de limiter les éventuelles nuisances portées aux tiers par l'implantation d'activités : pour les constructions à usage d'activités économiques ou agricoles :

- l'implantation des constructions sur limites séparatives est interdite sur les limites jouxtant une zone à vocation mixte (UB, UD et 1AU)
- un retrait de 10 mètres est obligatoire.

5. Hauteur des constructions

Le règlement tient compte des spécificités des activités agricoles présentes sur le territoire :

- élevage et polyculture sur les pays de Licques et Hardingham et polyculture sur le Pays de Guînes. Les bâtiments implantés sur ce dernier, sont plus imposants, c'est pourquoi, les hauteurs autorisées diffèrent selon les pays.
- Présence de constructions à usage d'habitation et activités au sein des milieux naturels et espaces agricoles.

D'autre part, afin de réduire l'impact des constructions dans le paysage : pour le cas d'implantation sur un terrain en pente, un équilibre d'assise de la construction sera recherchée :

	En zone naturelle	En zone agricole
pour les constructions à usage agricole	La hauteur maximale autorisée pour les bâtiments à usage agricole est fixée à 12 mètres à l'égout de toiture.	La hauteur maximale autorisée pour les bâtiments à usage agricole est fixée à : <ul style="list-style-type: none"> - à 12 mètres à l'égout de toiture, sur les Pays d'Hardingham et de Licques, - à 15 mètres à l'égout de toiture sur le Pays de Guînes, Ardres et Bonningues
pour les autres constructions	Les constructions à usage principal d'habitation autorisée à l'article N I.1.2. ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez de chaussée. Il ne peut être aménagé plus d'un étage dans les combles.	Les constructions à usage principal d'habitation autorisée à l'article A.I.1.2 ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez de chaussée. Il ne peut être aménagé plus d'un étage dans les combles.
	La hauteur maximale des autres constructions autorisées à l'article N I.1.2. est fixée à 9 mètres au faitage.	

6. Emprise au sol des constructions

Au sein des zones naturelles

- ✓ Maintien du caractère naturel et paysager de la zone et du caractère identitaire grâce à la réglementation sur l'emprise au sol,
- ✓ Limitation et encadrement de la constructibilité et de l'urbanisation dans les secteurs isolés au sein des espaces naturels : conservation et évolution possible des bâtiments dans la limite de volume acceptable.

Afin de minimiser l'imperméabilité des surfaces et préserver des espaces semi naturel filtrants, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder :

- 30 % de l'unité foncière pour les bâtiments à usage principal d'habitation, pour les secteurs d'habitat isolé
- 20% de l'unité foncière pour les bâtiments liés à l'activité économique et/ou touristique en place (Ne ou Nt)
- 20% de l'unité foncière pour les autres constructions.

De plus, dans les secteurs concernés par des risques naturels inondations (PPRI et ZIC), l'emprise au sol :

- des extensions des bâtiments à usage d'habitation est limitée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Si ce plafond est déjà atteint, une extension de 20m² d'emprise au sol sera autorisée,
- des extensions des bâtiments à usage d'activités ou de services est limitée à 30% de la superficie totale de l'unité foncière. Si ce plafond est déjà atteint, une extension d'une emprise au sol de 20% de la surface de l'activité existante (à date d'approbation du PLUI) sera autorisée.

2.2.5. Article 4 relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De manière générale, il s'agit de maintenir le contexte local en favorisant une insertion paysagère des nouvelles constructions tout en respectant l'architecture traditionnelle et ne pas empêcher les innovations au niveau de la construction concernant les énergies renouvelables et/ou l'intégration de démarches qualitatives (gestion des eaux, isolation, terrasses végétalisées...).

Au sein des zones agricoles

- ✓ Limitation et encadrement de la constructibilité et de l'urbanisation dans les secteurs isolés au sein des espaces agricoles : conservation et évolution possible des bâtiments dans la limite de volume acceptable

Afin de minimiser l'imperméabilité des surfaces et préserver des espaces semi naturel filtrants, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder :

- 30 % de l'unité foncière pour les bâtiments à usage principal d'habitation,
- 40% de l'unité foncière pour les bâtiments liés à l'activité économique et/ou touristique en place
- 20% de l'unité foncière pour les autres constructions.

De plus, il s'agit de respecter une harmonie au niveau de l'ensemble des bâtiments au sein des enveloppes urbaines mais aussi au sein des plaines agricoles ou des espaces naturels.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages

naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Le projet valide également la préservation des constructions traditionnelles de la Communauté de Communes :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-19° du Code

de l'Urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au Code de l'Urbanisme.

Toute transformation d'une construction existante, identifiée au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, vue de l'espace public veillera au respect de la construction originelle : les travaux respecteront les objectifs mis en avant dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation « PATRIMOINE »**.

Pour toutes les zones, le règlement se structure de la manière suivante :

ARTICLE 4.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Dispositions générales
2. Patrimoine architectural
3. Volumétrie et toiture
4. Traitement des façades et de la couverture
5. Traitement des clôtures

2.2.6. Article 5 relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis des constructions

Afin de respecter au mieux l'environnement immédiat et inscrire la commune au sein d'un schéma cohérent de prise en compte de la biodiversité, cet article impose le traitement végétal de la parcelle.

Cet article doit servir l'intégration optimum de la commune au sein du SRCE-TV. Cet article au sein de chacune des zones prévoit de préserver l'existant et impose de planter des essences locales afin de restaurer les milieux et permettre les meilleures conditions aux échanges écologiques même au sein de la trame bâtie.

De plus, il régleme la préservation des éléments de paysage naturel au titre de l'article L 151-23 visualisés et repérés sur le plan de zonage. Un chapitre spécifique est réservé à la préservation et valorisation du patrimoine naturel de la Communauté de Communes.

Pour toutes les zones, le règlement se structure de la manière suivante :

ARTICLE 5.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Obligations en matière de réalisation des espaces libre de plantations
2. Patrimoine paysager
3. Obligations en matière de gestion des abords des constructions

2.2.7. Article 6 relatif à la gestion du stationnement

Afin de limiter l'occupation de l'espace public et de sécuriser les usagers des modes de déplacements doux, le Plan Local d'Urbanisme contient une réglementation stricte imposant le stationnement sur la parcelle. Le nombre de véhicules par ménage étant de plus en plus important, toute parcelle privée accueillera au moins deux places de stationnement par logement dont une place de jour.

De plus, devra être intégré des places pour le stationnement des cycles dans les opérations d'habitat collectif ainsi que des réservations pour le stationnement des véhicules électriques.

Toutefois, dans les centres urbains les plus denses (UA) et afin de permettre la réhabilitation du patrimoine ancien, il n'est exigé deux places de stationnement réalisées sur le domaine privé par logement qu'à partir du 2ème logement réalisé par unité foncière, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.

Le règlement s'établit de la manière suivante en distinguant les différentes modes de circulation :

ARTICLE 6.

GESTION DU STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules motorisés
2. Stationnement des véhicules électriques
3. Stationnement des véhicules non motorisés

Afin d'établir des règles adaptés aux usages de la construction : au sein des articles on distinguera la destination des constructions. On retrouvera globalement les destinations suivantes : Constructions à usage d'habitation, Constructions à usage de commerce et activités de service et Autres constructions.

Concernant les constructions à destination d'activités économiques, la règle doit pouvoir s'adapter aux besoins de la construction. En effet, les besoins sont très variables en fonction du type d'activité. L'adaptation de la règle permet notamment de gérer l'évolution de l'activité, dans la mesure où il pourra être demandé au pétitionnaire un nombre plus important de places de stationnement, si la nouvelle activité engendre d'autres besoins.

2.2.8. Article 7 relatif à la desserte par les voies publiques ou privées

La rédaction est similaire sur l'entièreté des zones et s'applique toutes constructions et installations.

Afin de sauvegarder un paysage urbain agréable et des villages à dominante rural sans linéaire minéral, l'implantation des groupes de garages individuels est réglementée.

Au-delà de l'aspect esthétique, elle se justifie également en termes de sécurité routière. Cette disposition permet d'éviter la multiplication des accès à la voirie sur des espaces réduits.

Afin de prendre en compte la réglementation en vigueur concernant la défense incendie (circulaire de 1951 et règlement opérationnel départemental), les voiries et accès doivent être suffisamment larges pour permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

2.2.9. Article 8 relatif à la desserte par les réseaux

L'article 8 détaille les conditions nécessaires à la constructibilité de la parcelle par rapport à la gestion des réseaux et notamment la gestion des eaux pluviales et des eaux vannes (assainissement). L'article se compose de la manière suivante :

ARTICLE 8.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable
2. Assainissement
3. Eaux pluviales
4. Autres réseaux

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est rendue obligatoire sur l'entièreté des zones afin de répondre aux enjeux liés à la ressource en EAU et aux attentes du Grenelle.

- Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être **infiltrées sur la parcelle**, éventuellement après stockage provisoire. Si l'infiltration est techniquement impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle.
- Le gestionnaire pourra imposer la mise en place d'un ouvrage de rétention ou d'autres dispositions techniques permettant de respecter un débit de fuite prédéterminé vers les installations publiques d'assainissement : **le débit de fuite sera limité à 2l/s/hectare.**

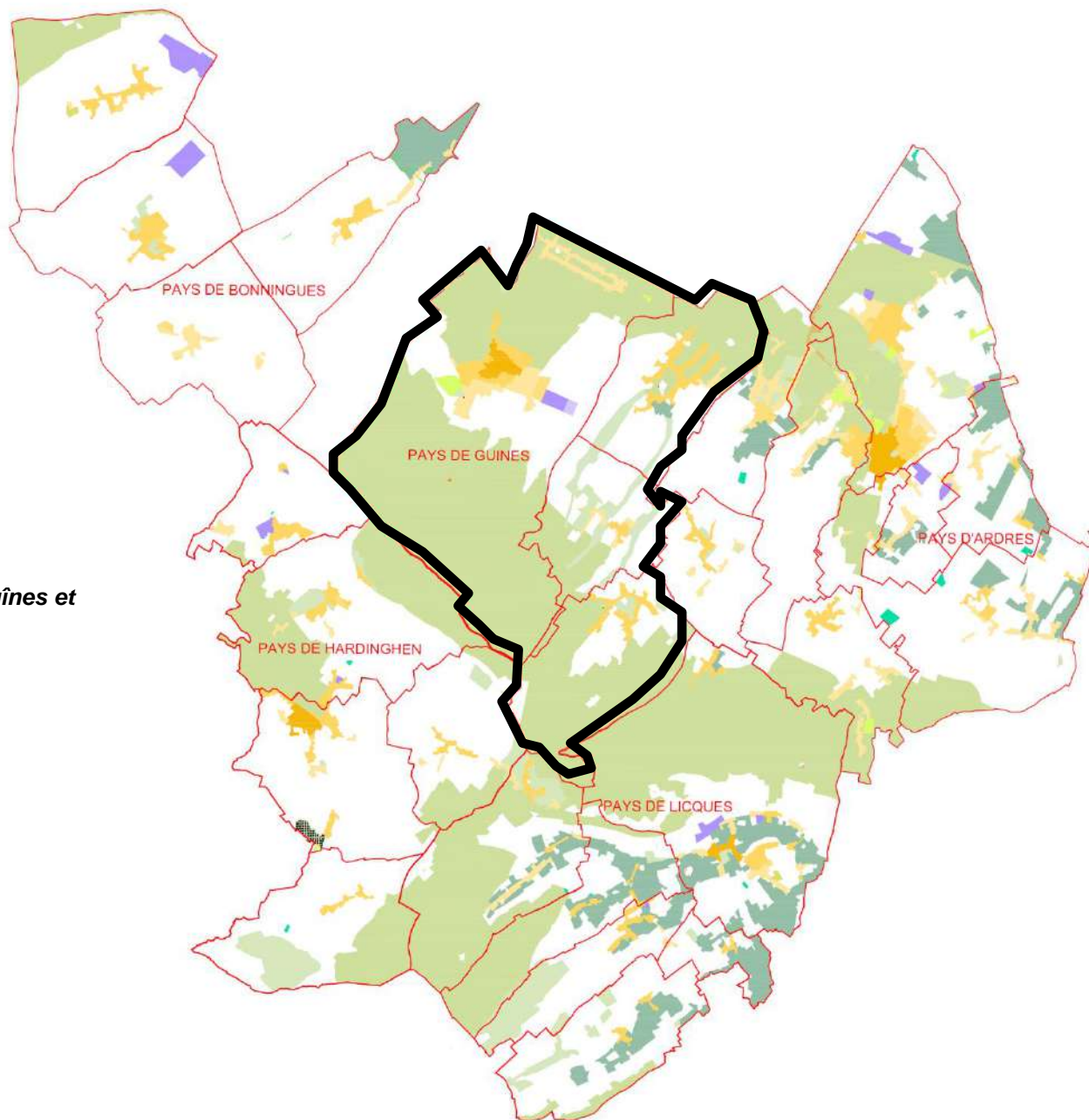
Ce chapitre a pour but de visualiser les grands principes de la traduction réglementaire sur le territoire à une échelle plus fine sur la Communauté de Communes Pays d'Opale. Cette présentation ne se veut pas exhaustive mais vise essentiellement à justifier certains cas particuliers.

Le présent chapitre complète le chapitre établi dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1,

- **d'un paragraphe faisant ressortir les évolutions de zonage mises en œuvre par la procédure de révision,**
- **de deux parties relatives à la justification des limites de zones sur le Pays de Ardres et celui de Bonningues.**

3.1. Pays de Guînes

Communes de Andres, Bouquehault, Campagne-les Guînes et Guînes



3.1.1. Les zones urbaines

UA : zone mixte de l'hyper centre de la ville de Guînes

UB : ensemble des unités urbaines cohérentes du centre de Guînes et des centres village

UD : zone mixte d'habitat peu dense en extension de la ville centre et des villages / UDM : sous-secteur identifiant la zone urbanisée du marais de Guînes

UE : Zone à vocation économique : Parc du Moulin à Huiles

JUSTIFICATION DES LIMITATIONS DE ZONE - PRINCIPES GENERAUX

La zone UA correspond à la partie la plus ancienne de Guînes, qui correspond à l'hyper centre (commerces, équipements publics, espaces publics identitaires) : c'est sur ce secteur que l'on retrouve des fronts bâtis continus et un habitat de centre bourg dense.

La zone UB correspond au centre village tandis que la zone UD reprend les ensembles bâtis les moins denses. Au-delà de ces enveloppes : l'habitat est repris en secteur d'habitat isolé.

Cas particulier : le marais de Guînes

Parce que le marais est une partie urbanisée qui regroupe une partie importante de la population et parce qu'il fonctionne comme un véritable « village » au regard des équipements présents (école, salles des fêtes,...) le marais est classé en zone urbaine.

Toutefois, parce qu'il est situé en terres de waterings, au milieu d'espaces naturels remarquables, un sous-secteur spécifique est créé : UDM. L'imperméabilisation des sols y sera fortement limitée et des prescriptions en lien avec la hauteur d'implantation des constructions sont intégrées au règlement.

La définition des limites de la zone urbaine est guidée par la volonté de réduire la consommation d'espaces remarquables ou à usage agricole : c'est pourquoi la constructibilité hors des enveloppes urbaines déjà existantes a été limitée et l'étalement linéaire proscrit.

La profondeur choisie pour la zone urbaine a été de 50 mètres

Toutefois :

- lorsque la parcelle bâtie représente une profondeur inférieure, la zone U a été réduite à cette dernière,
- le tracé en profondeur a été étendu lorsqu'il existe déjà une construction au-delà de ces 50 mètres.

Sur le secteur du marais, la profondeur de la zone urbaine a été réduite à 40 mètres. Certaines adaptations de la profondeur de la zone UDM reprennent les principes appliqués pour la zone U.

Le long des voies, la zone urbaine s'arrête aux dernières constructions existantes hors périmètre de protection des milieux (ZNIEFF 1). Néanmoins, afin de répondre aux besoins en logement, le tracé s'est adapté à la morphologie du village dans son ensemble (village rue, en étoile,...) et aux possibilités de construction :

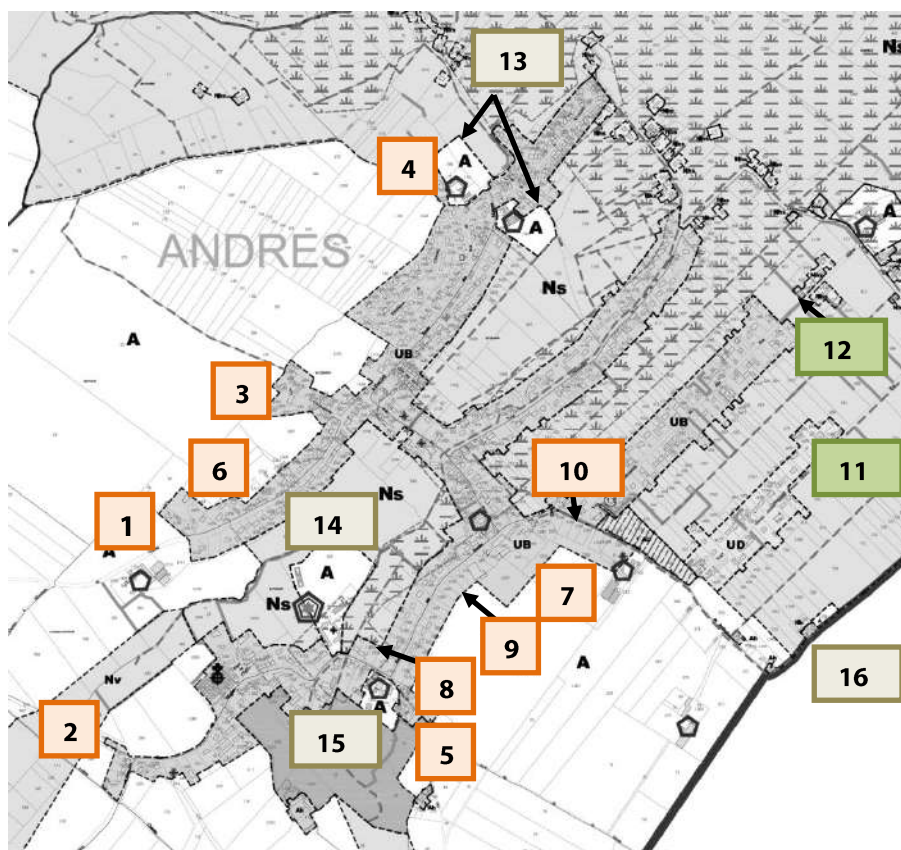
- les espaces disponibles au sein des enveloppes urbaines **de moins de 40 mètres** de façade ont été intégrés dans la zone urbaine sauf ceux repris dans le cadre d'un inventaire ZNIEFF 1, ENS et/ou lorsque des inondations ont été constatées par les services de la mairie lors des fortes précipitations de décembre 2012 : c'est le cas de certaines dents creuses situées au nord du 1^{er} banc du marais de Guînes,
- les espaces disponibles au sein des enveloppes urbaines **de plus de 40 mètres** de façade ont fait l'objet d'une **étude au cas par cas** : prise en compte de la morphologie de la commune, de la proximité avec le centre bourg et des équipements, la présence de milieux remarquables (zones humides, ZNIEFF 1, points de captages, coupure paysagère,...) et dans les villages de la présence des exploitations agricoles,

- les opérations engagées avant la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : lorsqu'un permis de construire ou un certificat d'urbanisme opérationnel a été délivré positif, la parcelle, sur laquelle l'accord a été engagé, est reprise en zone urbaine (ou en habitat isolé dans certains cas).

La zone UE reprend le périmètre du Parc d'activités du Moulin à Huiles situé à l'est de la ville de Guînes.

Une **évaluation des incidences de l'urbanisation des secteurs de développement**, y compris en zone urbaine, a été réalisée : cette étude a permis de bénéficier d'un diagnostic environnemental sur les sites étudiés et ainsi de déterminer les principes d'aménagement à mettre en œuvre. D'autre part, ces études ont permis de déterminer le caractère humide ou non de ces parcelles – au titre de l'arrêté ministériel /zones humides. (**Etude de caractérisation**)

APPLICATION PAR COMMUNE



Andres / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V1

Enveloppe de la zone UB du centre et de la rue du Milieu

- fin de l'urbanisation linéaire : 1.2.3.4.5.12.
- profondeur étendue
 - les bâtiments repris sur l'arrière en zone agricole n'existent plus : maintien de la frange en zone urbaine : 6
 - intégration des équipements sportifs de la commune : 7
- définition d'une coupure paysagère de plus de 40 mètres identifiées en zone humide au SAGE du Delta de l'Aa : 12
- intégration de certaines dents creuses de plus de 40 mètres
 - prise en compte des opérations engagées : 8
 - dans le centre du village : 8.9.10.
 - proche des équipements scolaires et sportifs : 8.9.10.
 - **Etude de caractérisation** dans le cadre de l'évaluation des incidences environnementales : 2 parcelles analysées : 9.10.

Conclusion : secteur NON humide au sens de l'arrêté ministériel (Cf. Annexe n°1 au rapport de présentation)

Traduction : intégrée à la zone urbaine avec une OAP densité

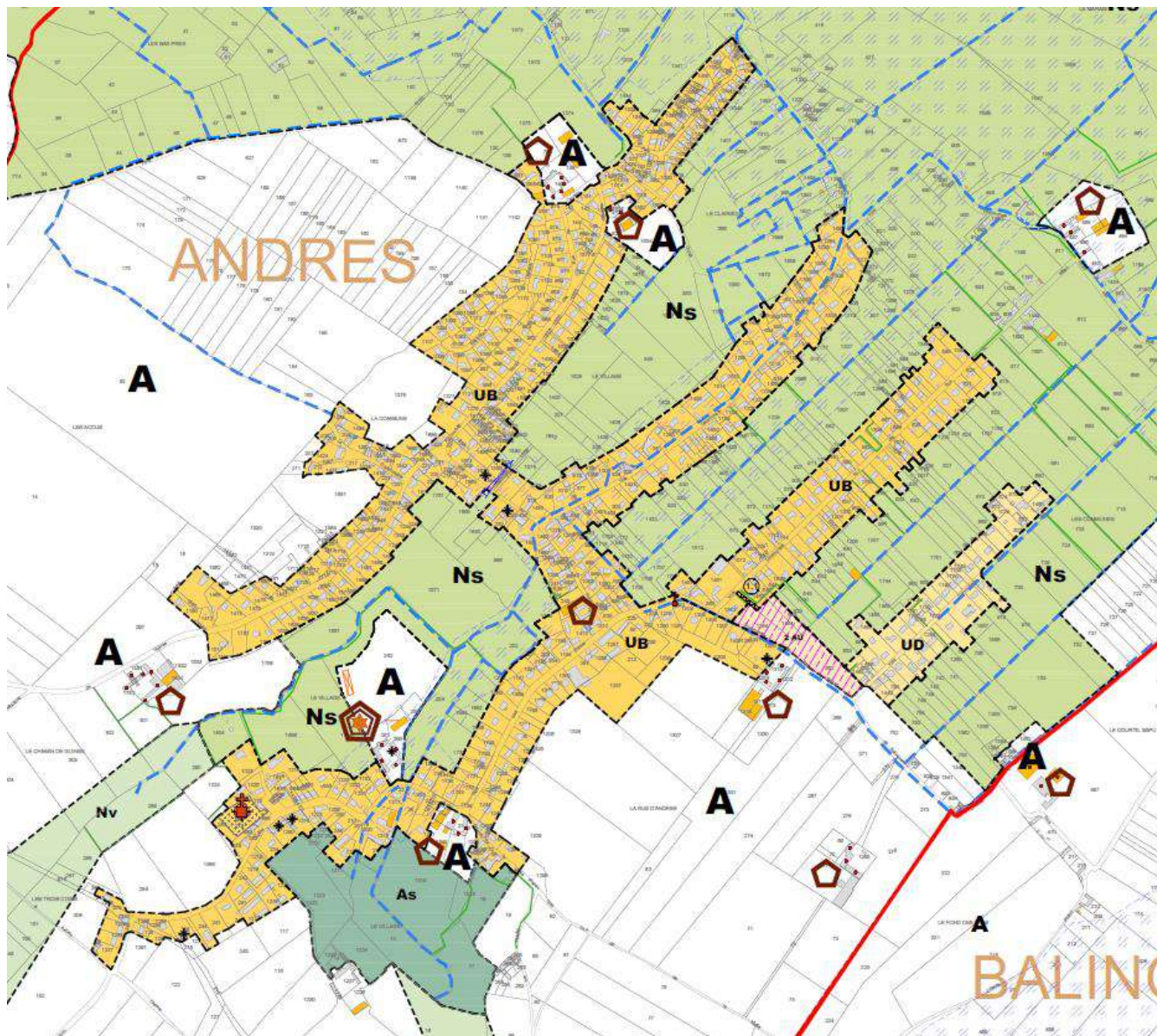
Enveloppe de la zone UD : urbanisation de la rue Lannoy

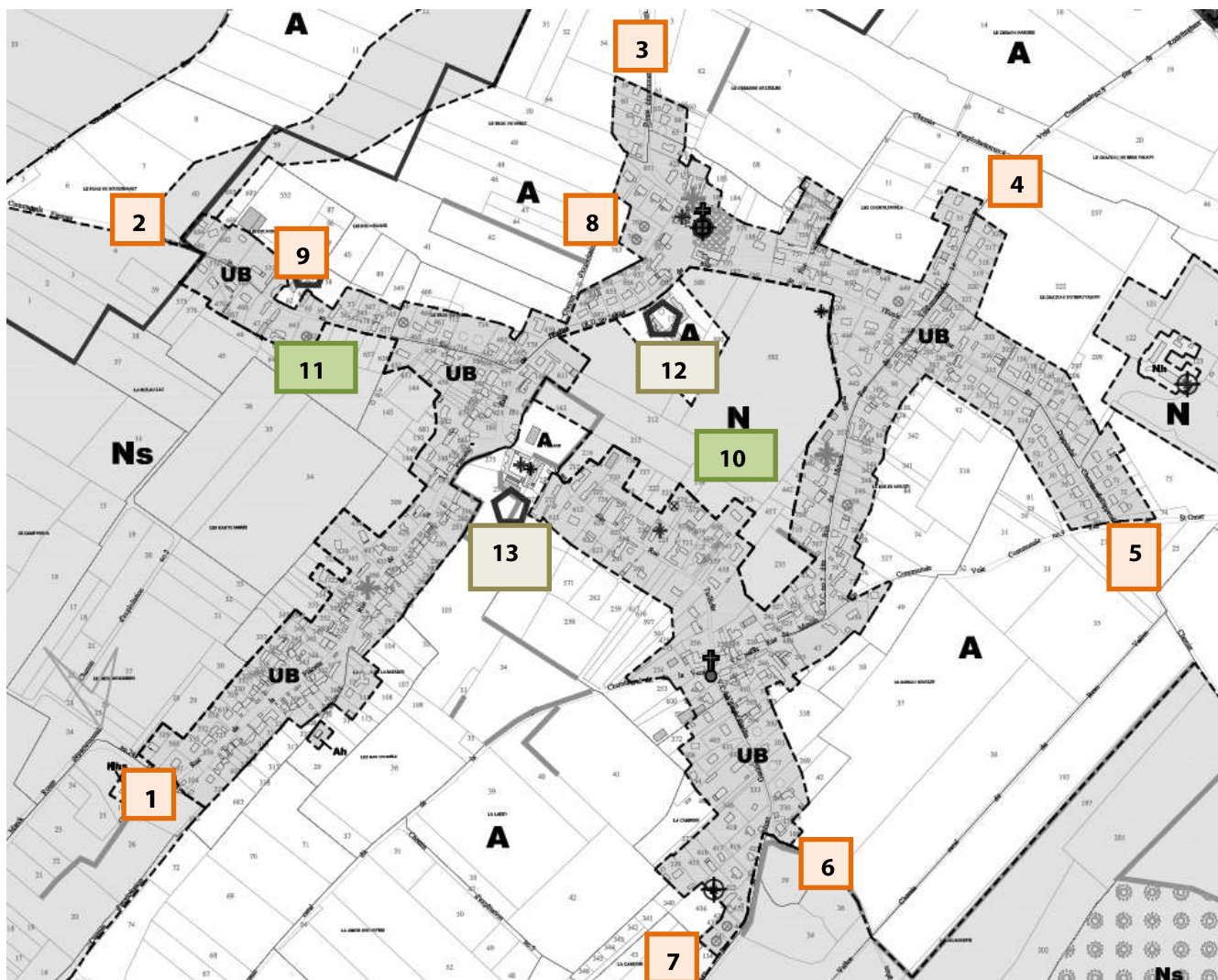
- fin de l'urbanisation aux dernières constructions hors zone humide : 11.

Exclusion des exploitations agricoles des zones urbaines : création d'encart A : 13.14.15 – y compris pour l'exploitation dont le siège se situe sur Balinghem (16.).

Andres / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2 : Pas de modifications sur les limites des zones urbaines.

Toutefois, les OAP densités ont été supprimées car les opérations ont été réalisées.





Bouquehault / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V1

Enveloppe de la zone UB du centre définie autour d'un cœur naturel (hors corps de ferme)

▪ fin de l'urbanisation linéaire : 1.2.3.4.5.6

▪ prise en compte des opérations engagées : 7

▪ profondeur étendue / réduite

- intégration des projets engagés : 8

- présence d'une exploitation agricole sur l'arrière : 9

▪ exclusion des dents creuses de plus de 40 mètres

- cœur de village à préserver en espace naturel : identité paysagère de la commune : 10

- parcelle incluse dans le périmètre de la ZNIEFF de type 1

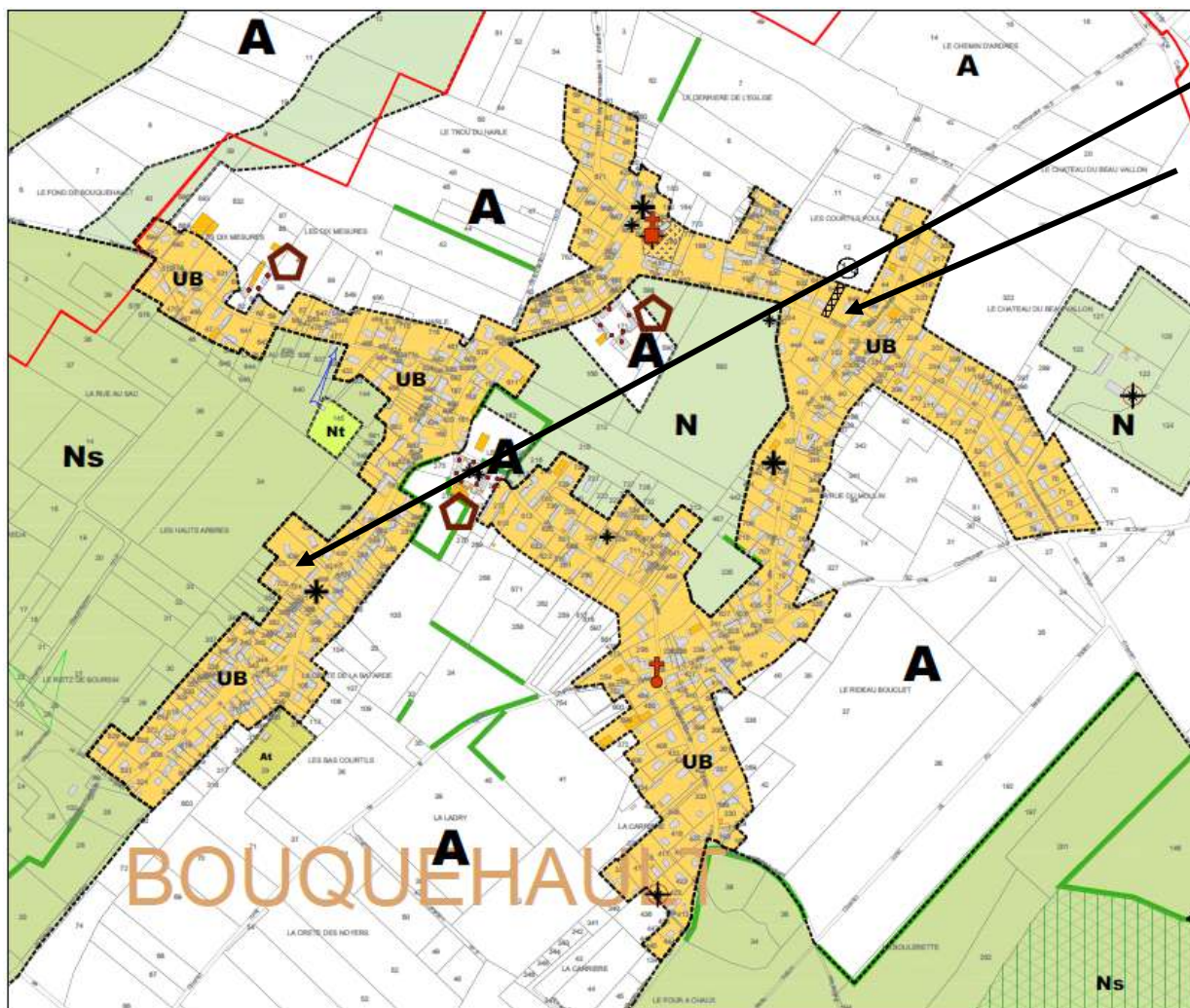
Exclusion des exploitations agricoles des zones urbaines : création d'encart A : 12.13.



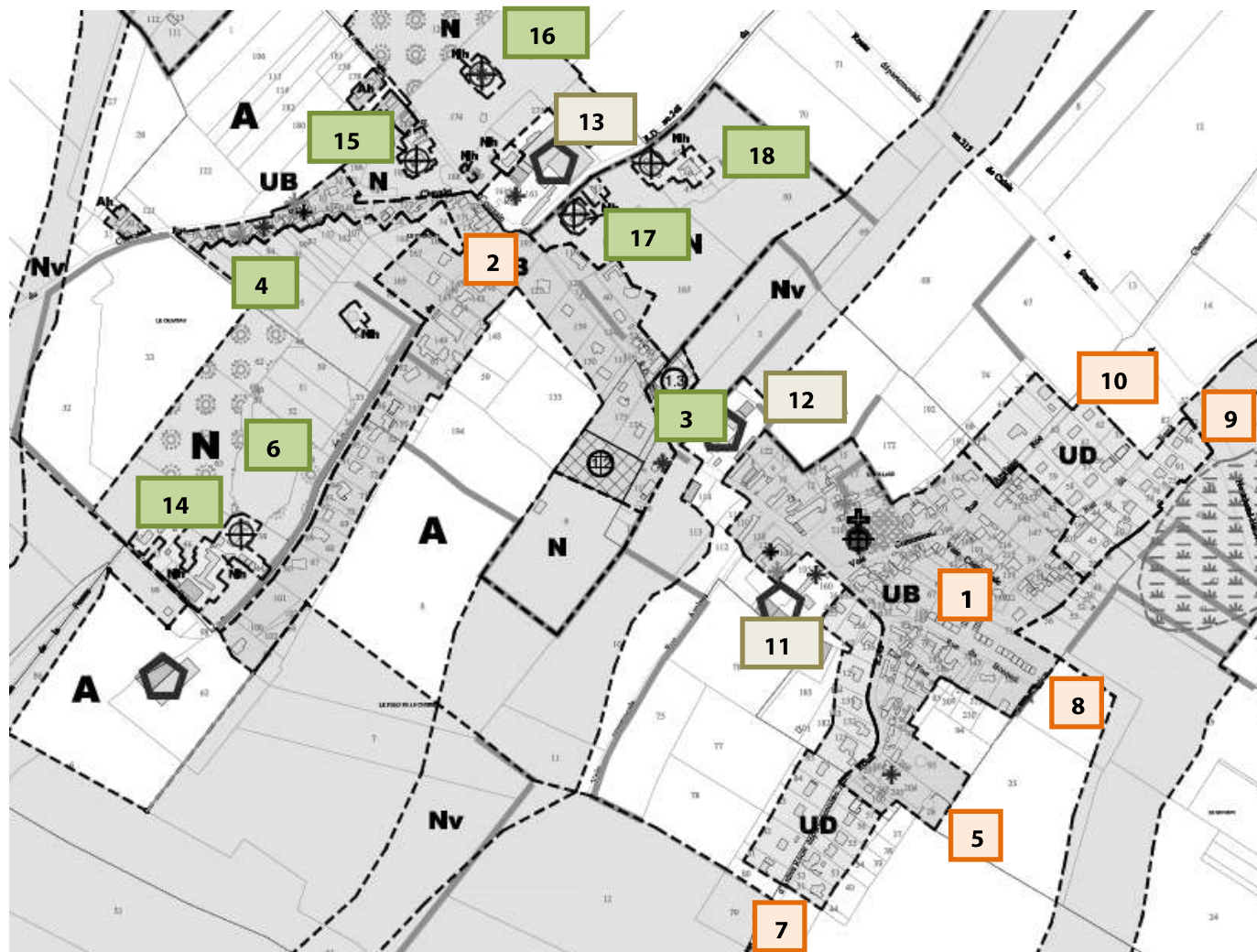
Déclassement de plusieurs secteurs inscrits en 1AU et 2 AU au PLU en vigueur de la commune pour reprendre les principes inscrits au PADD communautaire / développement priorisé sur les villes relais et préservation des identités paysagères et rurales des communes.

Bouquehault / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2

Les modifications apportées sur les limites des zones urbaines sont :



- rectification d'une erreur matérielle sur la trame urbaine / dent creuse reprise en zone U
- définition d'un emplacement réservé pour préserver un accès sur la parcelle arrière (non reprise au PPAENP)



Campagne-les Guînes / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V1

Enveloppe de la zone UB : deux entités urbanisées (1.2.) séparées par un fond de vallon à préserver (gestion des eaux pluviales (3.))

- profondeur étendue / réduite
 - préservation du cœur d'îlot paysager « parc » : 4.
 - intégration des projets engagés : 5.
- exclusion des dents creuses de plus de 40 mètres : identité paysagère – notion de parc : 6.

Enveloppe de la zone UD : urbanisation en extension de la zone urbaine organisée autour de l'église et des équipements scolaires

- fin de l'urbanisation aux dernières constructions : 7.8.9.10.

Exclusion des exploitations agricoles des zones urbaines : création d'encart A : 11.12.13.

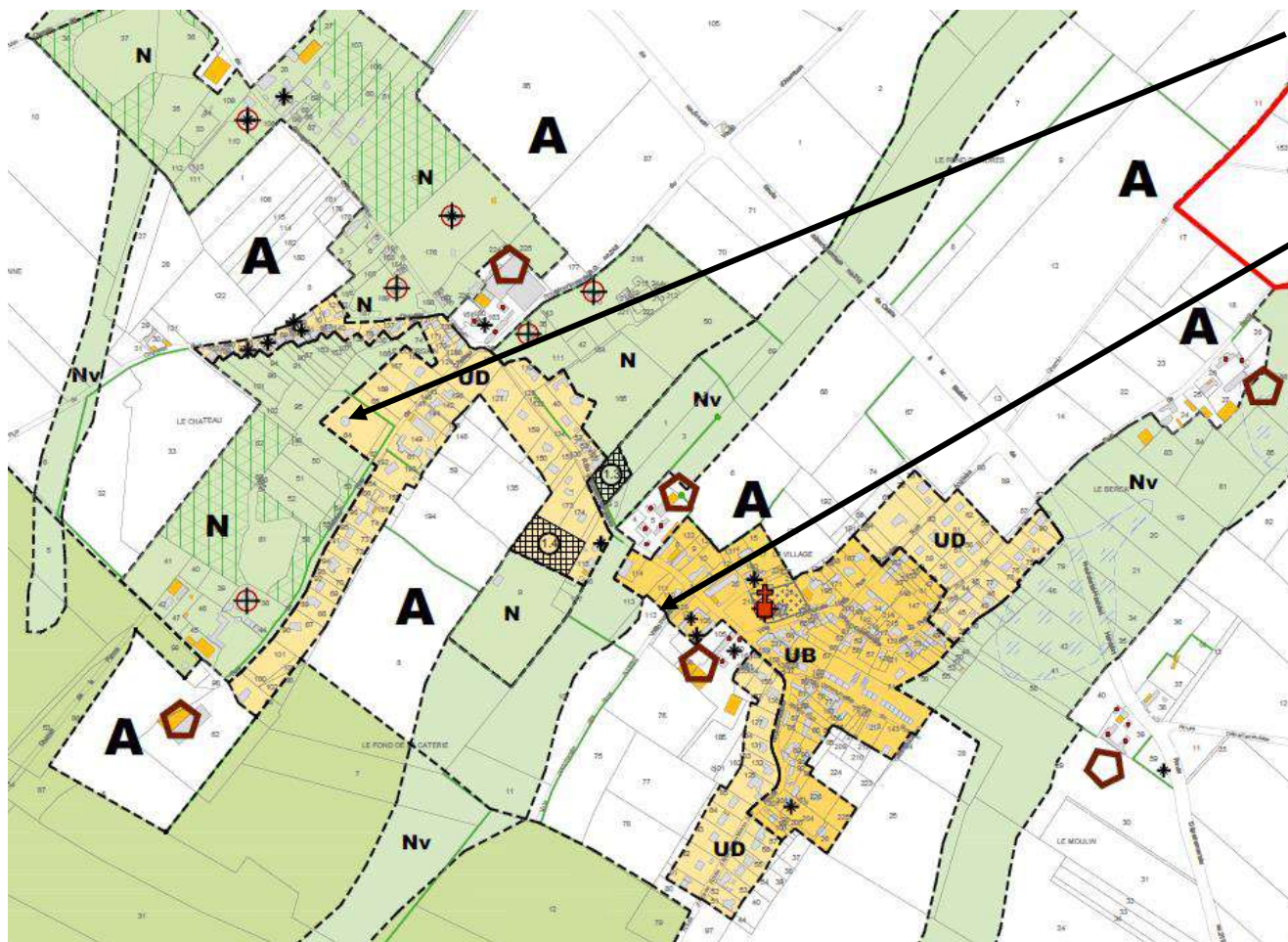
Les châteaux de Campagne-les - Guînes identifiés en habitat isolé au sein d'un parc paysagé (Nh) : 14.15.16.17.18.



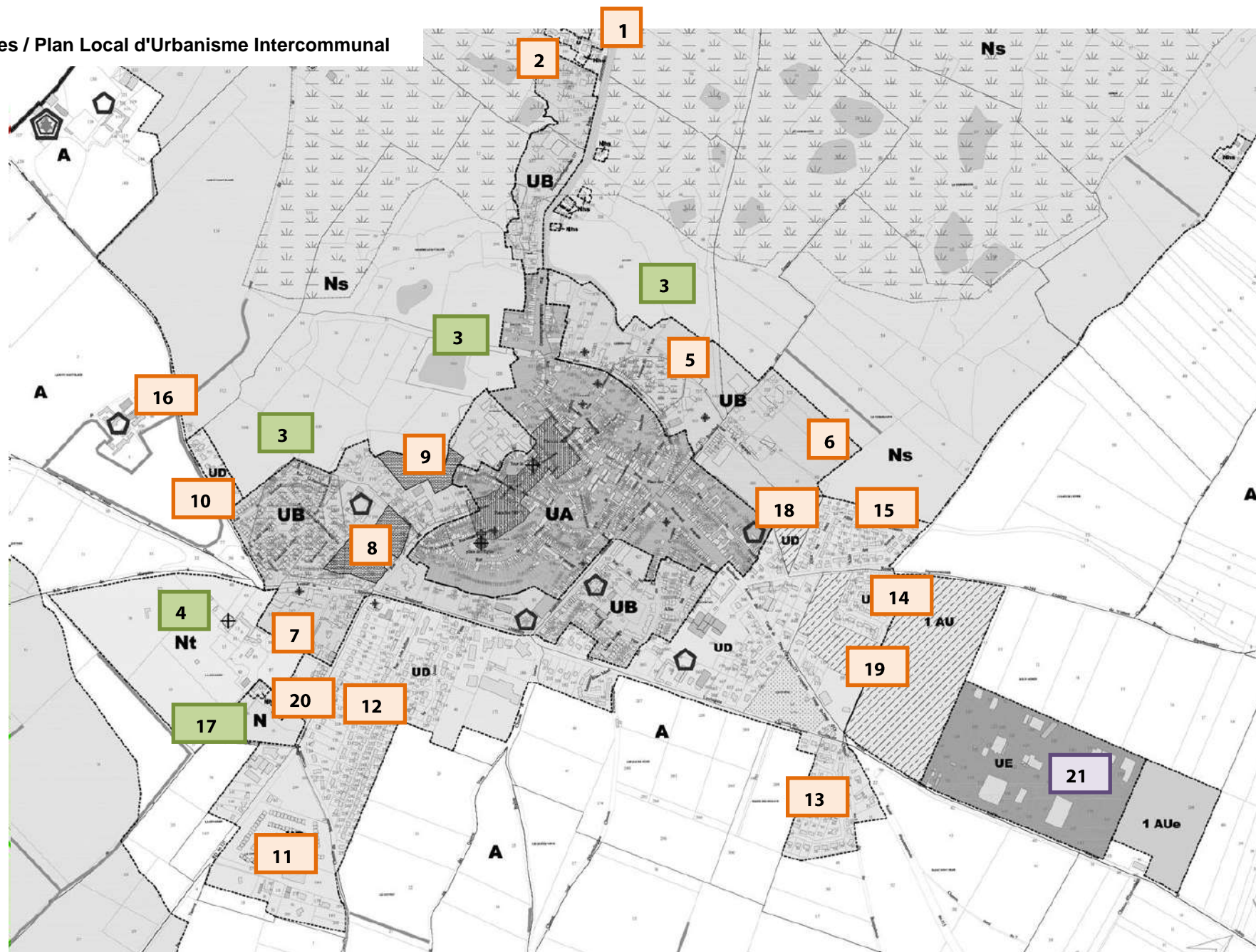
Déclassement de la zone 1AU inscrite au PLU en vigueur de la commune pour reprendre les principes inscrits au PADD communautaire / développement priorisé sur les villes relais et préservation des identités paysagères et rurales des communes.

Campagne les Guînes / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2

Les modifications apportées sur les limites des zones urbaines sont :



- reprise en zone urbaine de la construction existante et intégration de la dent creuse résultante
- intégration d'une dent creuse au cœur de village / dent creuse reprise en zone U



Enveloppe de la zone UA : hyper centre de Guînes défini autour de la place et de la tour de l'Horloge / centre historique de la ville

Enveloppe de la zone UB : 1^{ère} extension des pourtours de la ville

- fin de l'urbanisation linéaire : **1.** au nord, la zone UB correspond à l'extension urbaine accompagnant le canal de Calais. Seule la rive ouest, est reprise en zone urbaine. La zone s'arrête aux dernières constructions non incluses dans le périmètre de la ZNIEFF de type 1 : au-delà, les constructions sont reprises en habitat isolé.
- profondeur étendue / réduite
 - la zone urbaine intègre les opérations engagées : **2.**
 - la limite nord du centre est marquée par la limite de la ZNIEFF : **3.**
 - la limite est marquée par le site de la Bien Assise reprise en zone naturelle **4.**
 - la zone intègre également les équipements publics : station d'épuration (**5.**), équipements sportifs (**6.**)
- Identification des sites stratégiques en renouvellement urbain : **7.8.9.**
 - le moulin Bouteille **7.** Sur lequel une étude est en cours de réalisation avec la CAUE : réhabilitation du site et intégration des services communautaires. C'est le site dans sa globalité qui est intégré à la zone urbaine.
 - Le site de la Flandre **8.**, en activité, représente un secteur stratégique pour le renouvellement urbain du centre de Guînes : définition d'un PAPAG sur l'ensemble du périmètre.
 - La parcelle **9.**, à l'interface entre l'hyper centre et le marais qui pourrait permettre de mettre en relation la place avec le site de la Flandre : définition d'un PAPAG.

Enveloppe de la zone UD : extension la plus récente sous forme d'extension linéaire 10. ou d'opérations d'ensembles 11.12.13.14.15.

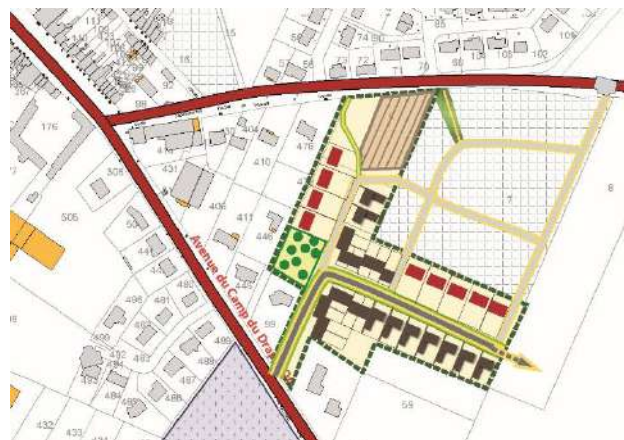
- fin de l'urbanisation aux dernières constructions : **16.** : la zone linéaire ne reprend que les constructions existantes, le vis-à-vis est maintenu en zone agricole, le point de captage marque la fin de la ville, il est maintenu en zone naturelle
- définition d'une coupure paysagère de plus de 40 mètres marquée par la présence du château identifié en Nh : **17.**
- intégration de cœur d'îlot non urbanisé au sein de la zone urbaine : **18.19.20.**

Evaluation des incidences environnementales sur les 3 parcelles identifiées.

Traduction : intégrée à la zone urbaine avec une OAP esquisse sur les zones **19. 20.**

Intégration des exploitations agricoles au sein de la zone urbaines

Enveloppe de la zone UE : correspondant au périmètre du Parc du Moulin à Huiles existant : 20



Guînes / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V1
Guînes marais

Enveloppe de la zone UDM de la partie urbaine du marais

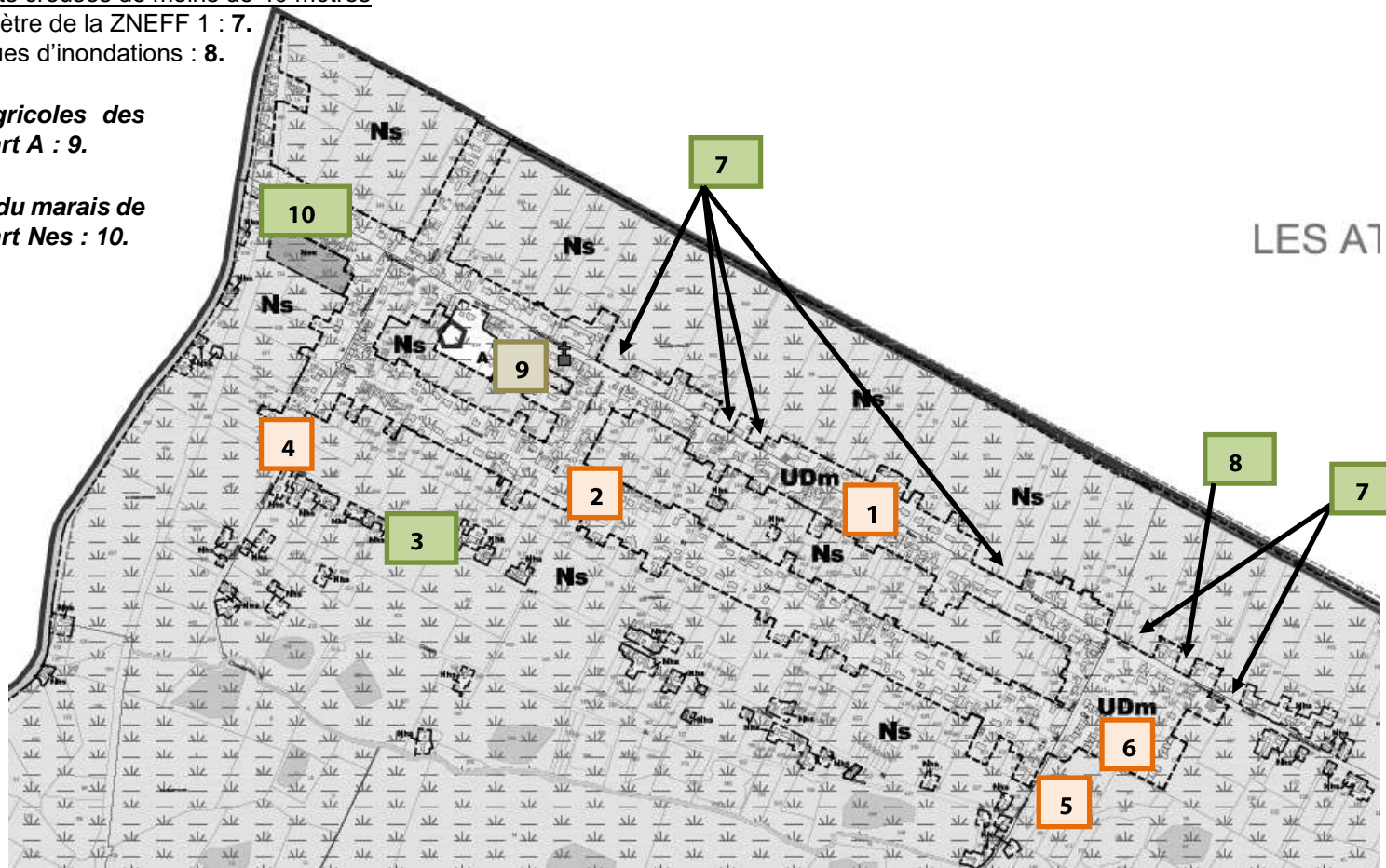
Sont repris en zone urbaine l'habitat continu du 1^{er} (1.) et 2^{ème} banc (2.). Le 3^{ème} banc (3.) est repris en habitat isolé

La profondeur de la zone urbaine est réduire à 40 mètres

- fin de l'urbanisation linéaire : 4.5.
- profondeur étendue selon les constructions existantes : 6.
- exclusion de toutes les dents creuses de plus de 40mètres
- exclusion de certaines dents creuses de moins de 40 mètres
 - prise en compte du périmètre de la ZNEFF 1 : 7.
 - prise en compte des risques d'inondations : 8.

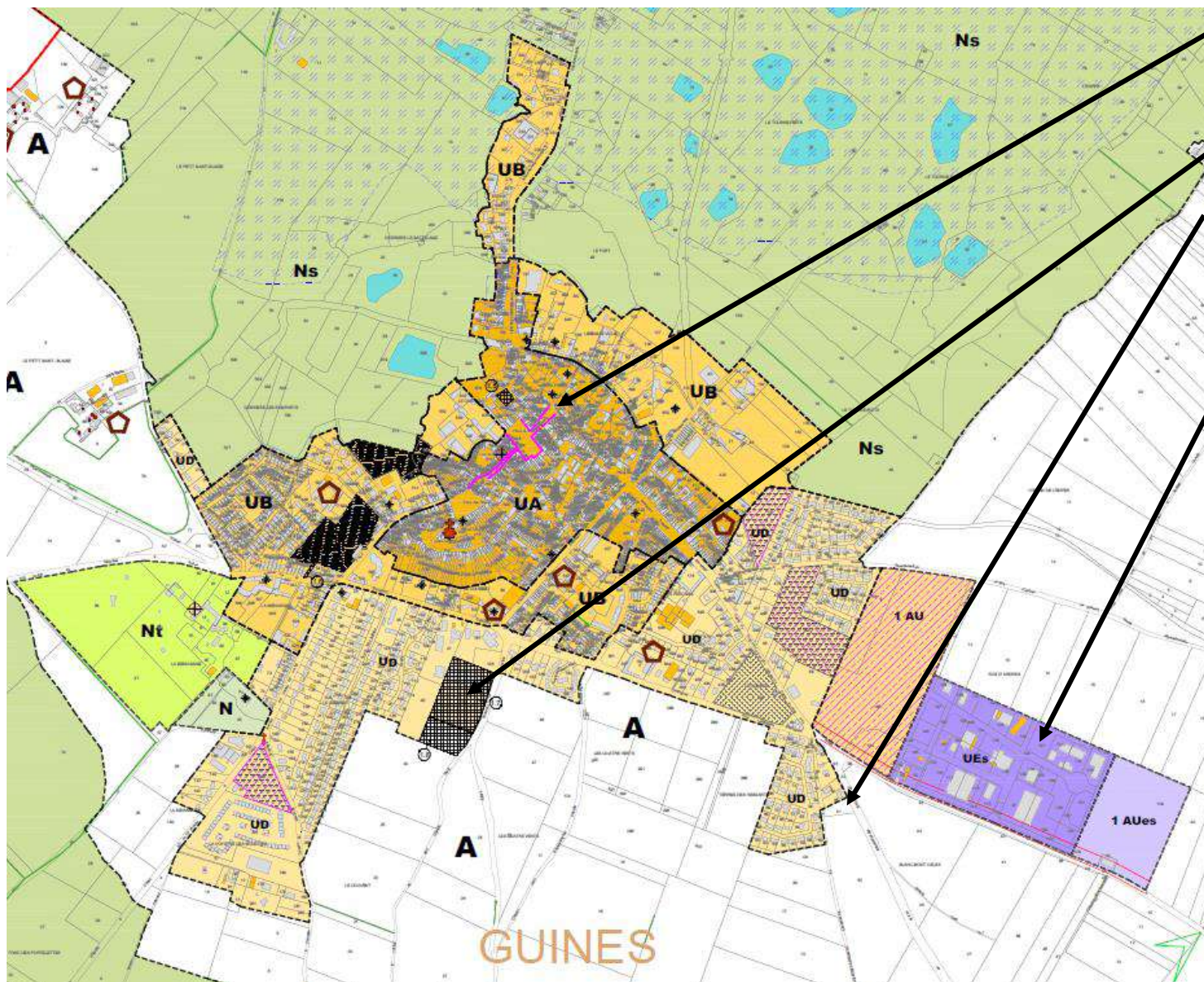
Exclusion des exploitations agricoles des zones urbaines : création d'encart A : 9.

Exclusion du parc pédagogique du marais de la zone urbaine : création d'encart Nes : 10.



Guînes / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2

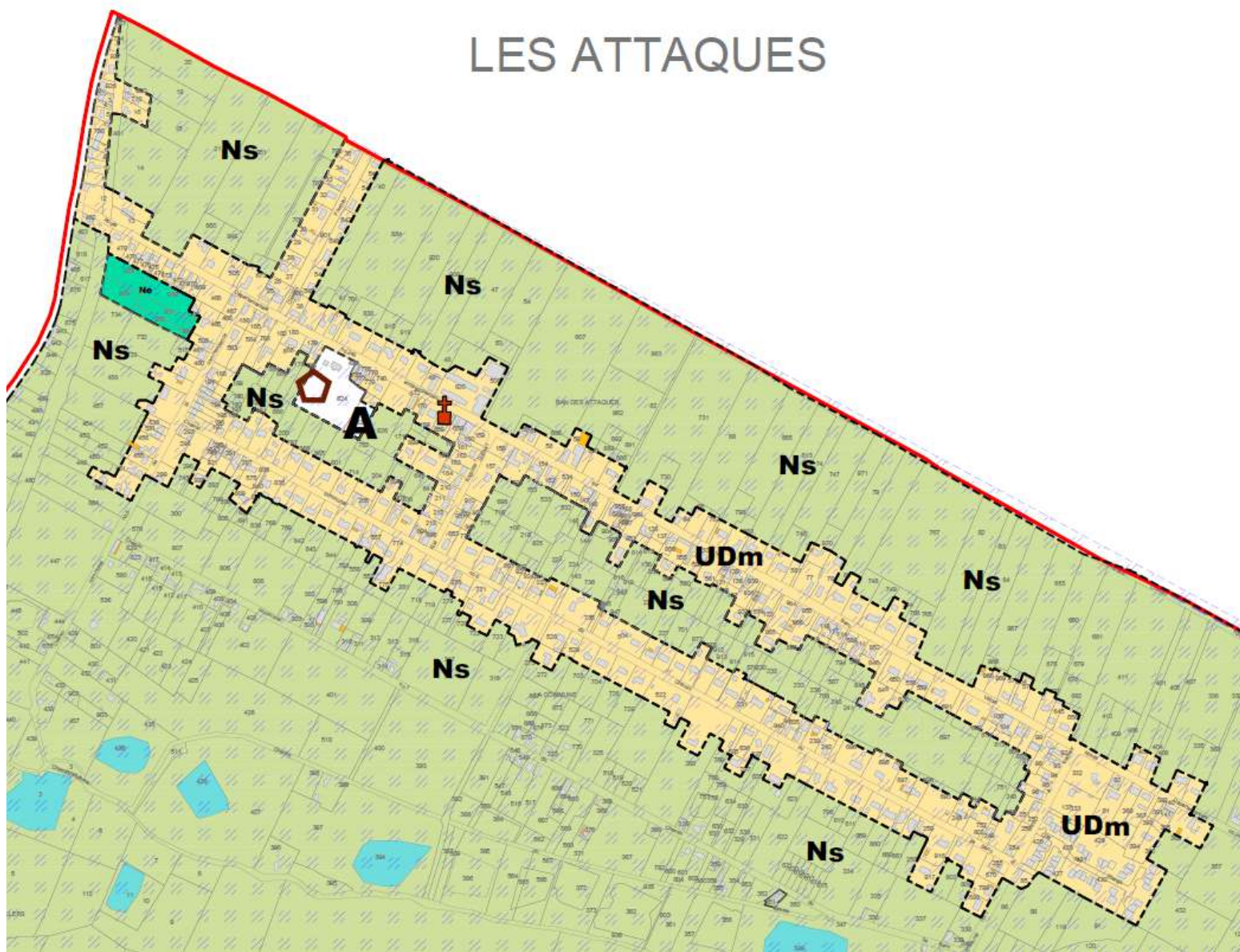
Les modifications apportées sur les limites des zones urbaines sont :



- Identification du linéaire commercial à sauvegarder / interdiction du changement de destination
- Définition d'emplacements réservés supplémentaires
- Réduction de la zone UD : suppression de la parcelle de desserte de la zone
- Classement en UEs et 1AUes des zones économiques : le seuil minimal des commerces autorisés est relevé à 500m² au regard de la fragilité du commerce de centre ville
-

Le marais de Guînes / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2 : Pas de modifications apportées sur les limites de la zone urbaine.

LES ATTAQUES



3.1.2. Les zones à urbaniser

1 AU : zone mixte de développement de l'hyper centre de la ville de Guînes

2 AU : zone mixte de développement sur Andres

1 AUe : Extension du Parc du Moulin à Huiles

JUSTIFICATION DES LIMITATIONS DE ZONE - PRINCIPES GENERAUX

Il s'agit de zones mixtes dont la principale destination est l'habitat pour répondre aux besoins estimés en logements à échéance du document, mais pouvant également accueillir des activités complémentaires à ces zones (commerces, bureaux, artisanat) ou des équipements publics.

Afin de répondre aux enjeux nationaux de réduction des déplacements (réduction de émission de GES) de réduction de la consommation des énergies fossiles (maîtrise de la construction et de la consommation des énergies dans le résidentiel), de mutualisation des équipements : seules les communes de Guînes et Andres accueillent une zone de développement en extension de la trame urbaine actuelle.

L'ensemble de ces zones a été réfléchi en concertation avec l'ensemble des structures associées intéressés par les problématiques des sites.

Une évaluation des incidences de l'urbanisation de ces sites a été réalisée : cette étude a permis de bénéficier d'un diagnostic environnemental et ainsi de déterminer les principes d'aménagement à mettre en œuvre.

D'autre part, ces études ont permis de déterminer le caractère humide ou non de ces parcelles – au titre de l'arrêté ministériel relatif aux zones humides (**étude de caractérisation**).

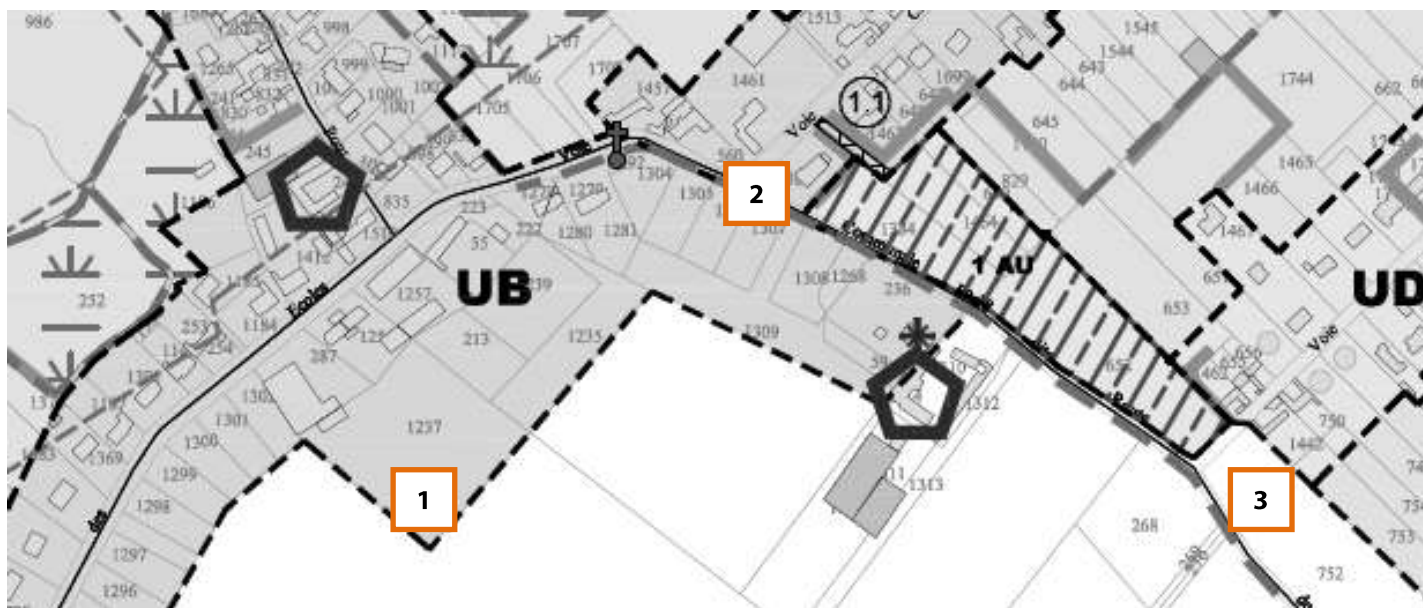
Les typologies de construction et la programmation doit pouvoir répondre de manière diversifiée et dans le respect du milieu, aux besoins. Ces secteurs sont également identifiés pour répondre à la diversité des statuts d'occupation nécessaire au parcours résidentiel et inscrit aux OAP.

Des Emplacement Réservés ont été apposés sur les entrées et sorties de la zone de Andres afin de s'assurer de la disponibilité de la parcelle valant accès à la zone de développement.

Si la mixité des fonctions urbaines est prioritaire, il est nécessaire de définir un secteur d'accueil préférentiel pour les entreprises peu souhaitables au cœur des zones d'habitat. Ainsi, il a été validé l'extension du Parc du Moulin à Huiles dans la continuité du parc existant.

LES ZONES DE DEVELOPPEMENT PAR COMMUNE

Andres / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V1



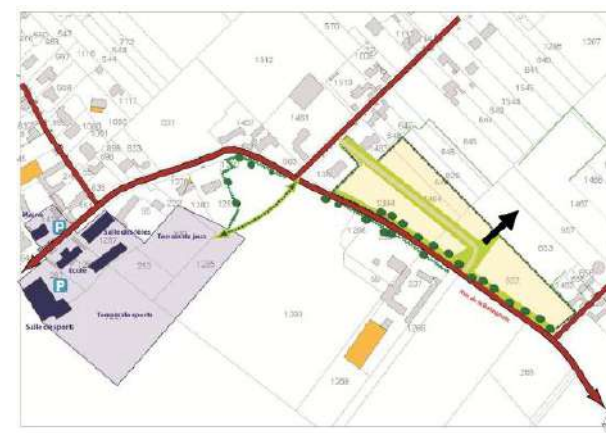
La zone 1AU est définie dans le prolongement du centre de Andres, dans le respect de la morphologie urbaine actuelle. La zone reprend la parcelle située :

- au plus près des équipements municipaux (écoles et équipements sportifs) : 1
- la rue du Milieu : 2,
- et la rue Lannoy : 3.

Une évaluation des incidences de l'urbanisation de ce site a été réalisée : cette étude a permis de bénéficier d'un diagnostic environnemental et ainsi de déterminer les principes d'aménagement à mettre en œuvre. (Cf. OAP esquisses).

Le site d'une large façade sur la route de Balinghem : l'esquisse vise à la préservation de la qualité de l'entrée de commune : aucune construction ne pourra se desservir directement sur cette voie : création d'une voie interne.

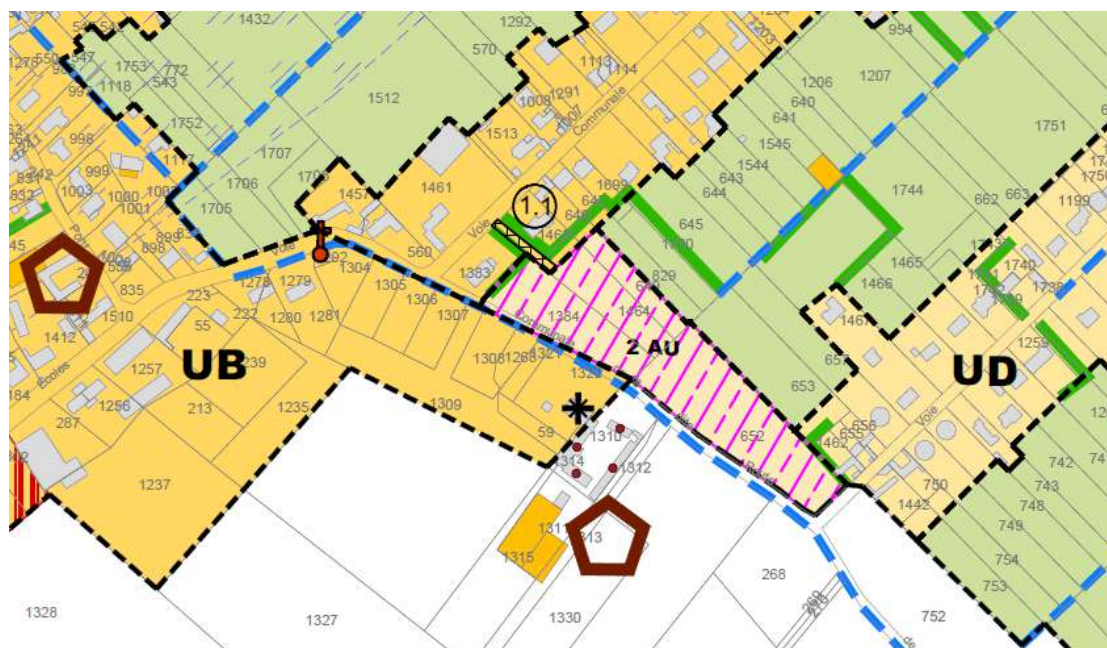
La zone retenue a été réduite par rapport à celle analysée.



Andres / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2

Les modifications apportées sur les limites des zones à urbaniser sont :

- classement en 2AU de la zone : la municipalité souhaite prioriser le développement dans le comblement des dents et ensuite s'engager dans un renforcement des réseaux afin de réaliser la zone. C'est pourquoi, cette dernière est reprise en zone 2 AU du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2.
- Les OAP et programmation sont maintenues à l'identique.



Guînes / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V1

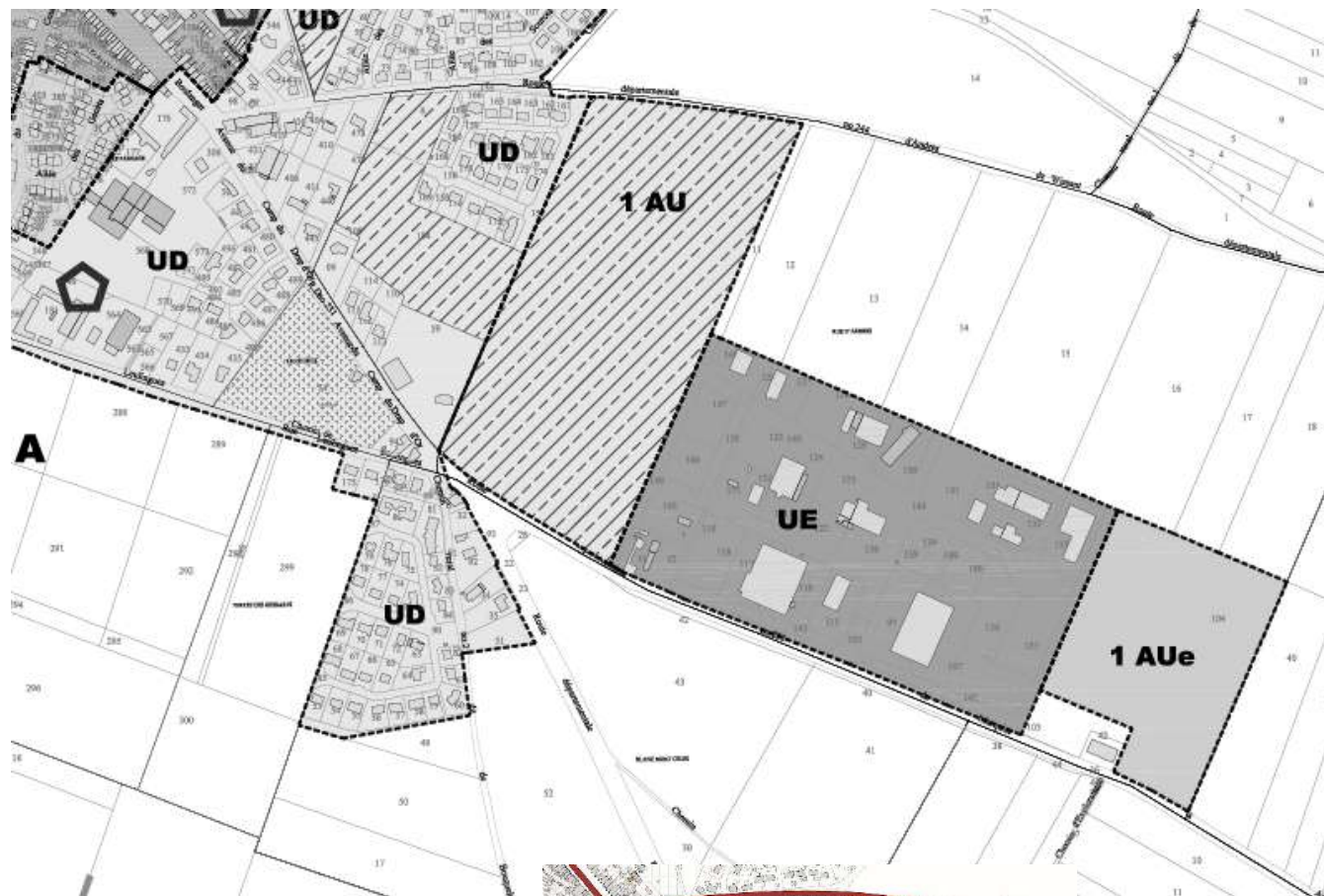
La zone 1AU, qui accueillera la moitié du développement de Guînes et près d'un quart du développement de la Communauté de Communes est définie en continuité de la trame urbaine existante : la zone vient en comblement entre la zone urbaine mixte (1.) et la zone d'activités située à l'est de la ville (2.).

La zone est limitée au nord par la rue d'Andres (3.) et la route départementale 231 au sud (4.).

La zone 1AUe vient en prolongement de la zone actuelle : 5.

A partir de l'étude Loi Barnier et afin de permettre le développement de l'activité agricole en place : une partie de la bande de 30mètres mesurés à l'axe de la chaussée a été classée en zone A : 6.

Une évaluation des incidences de l'urbanisation de ces deux sites a été réalisée : cette étude a permis de bénéficier d'un diagnostic environnemental et ainsi de déterminer les principes d'aménagement à mettre en œuvre. (Cf. OAP esquisses).

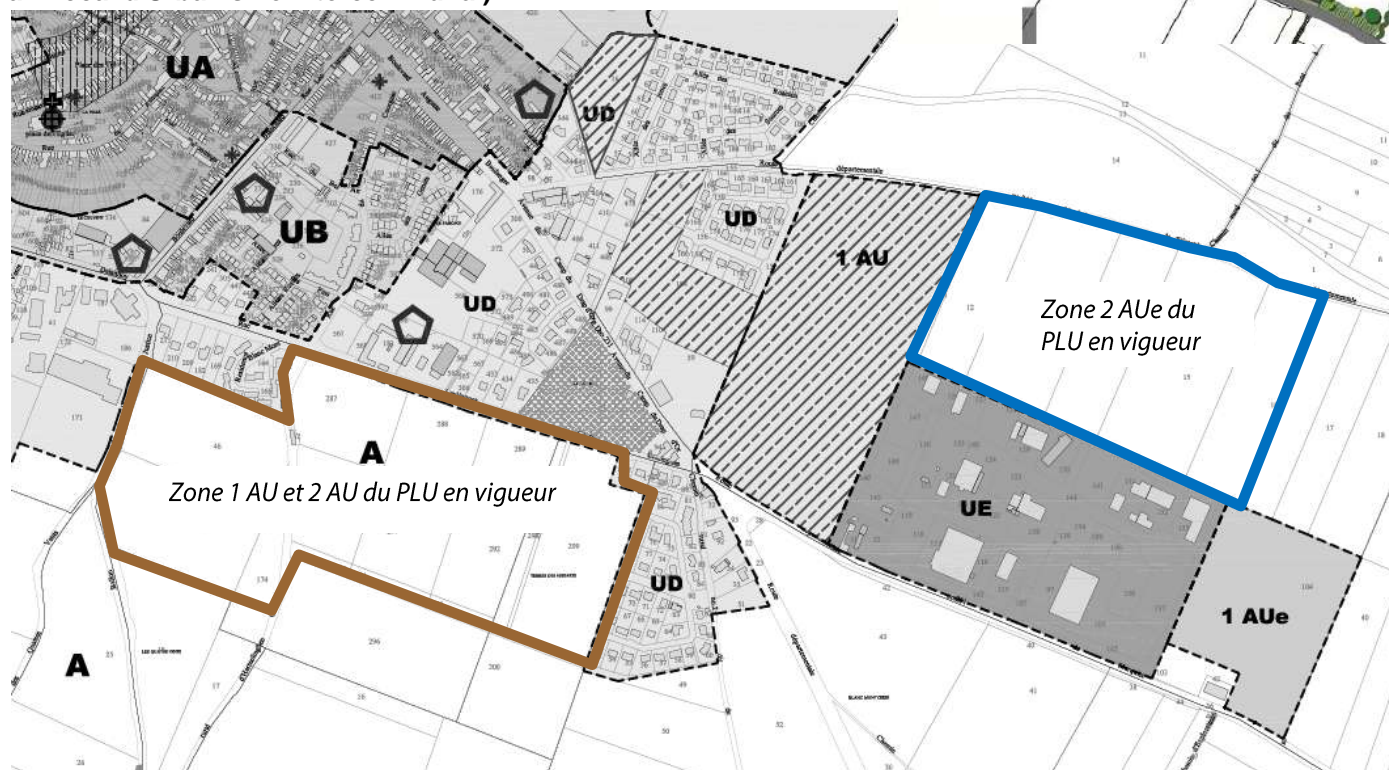


Une évaluation des incidences de l'urbanisation sur l'exploitation agricole concernée a été réalisée. Afin de permettre son développement : l'extension du bâtiment existant en façade de la RD est rendu possible et le terrain concerné est maintenu en zone agricole. L'orientation d'aménagement tient compte du passage du drain agricole et la bande paysagère nord sud correspond à son passage afin de limiter les désordres.

D'autre part, parallèlement à la définition du PLUi, la collectivité effectue les recherches nécessaires afin de procéder à un échange de terres et réduire les incidences foncières pour l'exploitation.

Déclassement des plusieurs de zones 1AU et 2 AU inscrites au PLU en vigueur de la commune pour reprendre les principes inscrits au PADD communautaire / priorisation des opérations en renouvellement urbain et en cœur de zone urbaine et densification des zones de développement.

Soit près de 18 hectares préservés pour l'activité agricole (soit plus que l'ensemble des zones 1AU inscrites au présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal)



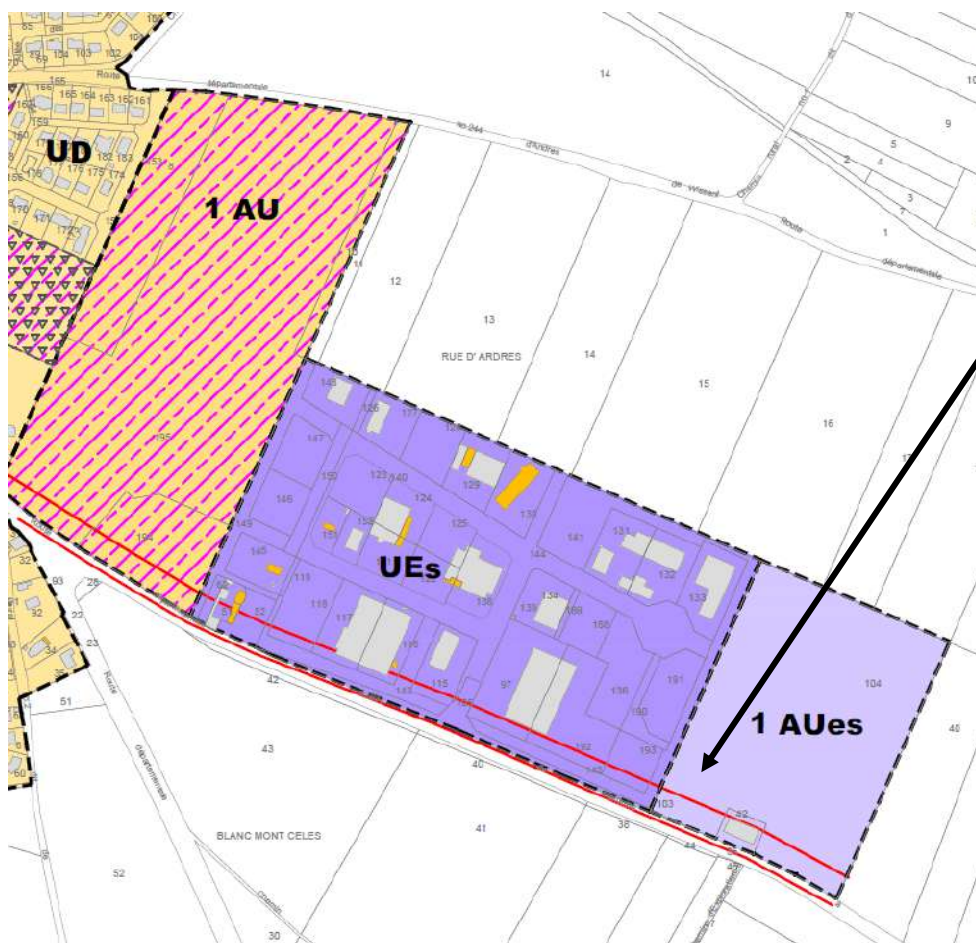
La zone 1AUe, a également fait l'objet de réflexion et modification par rapport à celle inscrite au PLU en vigueur sur la ville centre. Initialement prévue sur l'arrière de la zone, la zone a été **réduite de plus de la moitié** et implantée en continuité le long de la RD 231. Ainsi, ce sont près de **7 hectares de surfaces agricoles** qui ont été préservés pour l'activité agricole.

Plusieurs scénarios ont été envisagés : celui retenu correspond aux besoins à échéance du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et assure une meilleure intégration de la zone dans le paysage (Cf. Annexes – Dossier Loi Barnier). Le choix entre le maintien de l'extension sur l'arrière de la zone ou dans le prolongement le long de la RD a été porté par :

- un impact paysager moins important,
- une faisabilité technique et financière plus aisée.

Toutefois, le projet tient compte du bâtiment agricole existant : la frange non constructible (Etude Loi Barnier) a été classée en zone agricole.

Guînes / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2



- au regard de l'imbrication des terrains : intégration au sein de la zone 1AUe, du bâtiment agricole existant
A noter que le règlement de la zone permet les extensions des activités existantes au sein de la zone, y compris celles des activités agricoles
- Reprise du tracé /Loi barnier pour une plus grande lisibilité

3.1.3. Les zones naturelles

La révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : PLUI v2 se fait en application notamment l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme qui renforce **le recours Exceptionnel au Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :**

ainsi les constructions à usage d'habitation identifiées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1 en zone Nh ou Nhs ne font plus l'objet d'un repérage, toutefois ce classement ne remet pas en cause les possibilités d'extension mesurée inscrite au règlement.

N : secteur naturel

Ns : secteur naturel à caractère sensible (ZNIEFF, zones humides)

Nv : secteur naturel : corridor entre la forêt de Guînes et le marais

Nt : secteur naturel à vocation touristique- vocation d'hébergement

Ne : construction à usage d'activités ou d'équipements isolés en secteur naturel et/ou sensible

JUSTIFICATION DES LIMITATIONS DE ZONE - PRINCIPES GENERAUX

Il s'agit de zones naturelles à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages.

Des secteurs « naturels sensibles » ont été identifiés afin de visualiser les périmètres répertoriés des espaces d'intérêts écologiques : ZNIEFF 1, NATURA 2000, ENS et les zones humides ayant un caractère naturel. Au sein de ces zones, la maîtrise de l'artificialisation est encore plus restreinte que sur les zones N.

La constructibilité au sein des zones N et Ns est pratiquement nulle à l'exception des extensions autorisées pour les constructions à usage d'habitations existantes. Ces évolutions sont restreintes dans la limite de volume, hauteur et emprise au sol.

Si la **présence des zones naturelles** a été prise en compte par la création d'un **sous-secteur N, Ns, les sièges des exploitations existantes** ont été repris **en zone A**.

La dynamique économique du territoire s'appuie sur l'agriculture et le PADD de la Communauté de Communes intègre comme priorité la pérennisation et le développement de l'activité agricole : l'encart de la zone A a été défini, en lien avec la Chambre d'Agriculture et le GRECAT, à partir des bâtiments existants et des projets en cours sur chacune des exploitations concernées.

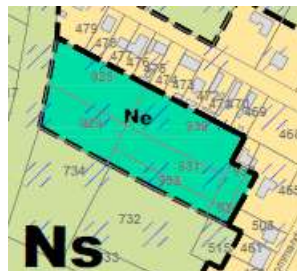
Concernant la **définition des zones d'activités isolées (Ne, Nt) :** elle se base sur le périmètre actuel des activités.

La zone Nv correspond au fond de vallon identifié entre Campagne les Guînes et Andres, c'est également sur ces secteurs que le projet ARARAT est en cours de réalisation.

JUSTIFICATION DES CAS PARTICULIERS

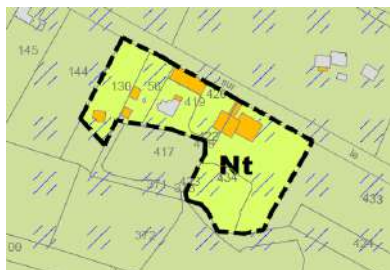
1. Parc pédagogique du marais

Le site pédagogique, classé en zone Ne, reprend le périmètre actuel d'occupation.



2. Saint-Joseph Village

Le site touristique, classé en zone Nt, reprend le périmètre actuel d'occupation sans agrandissement possible.



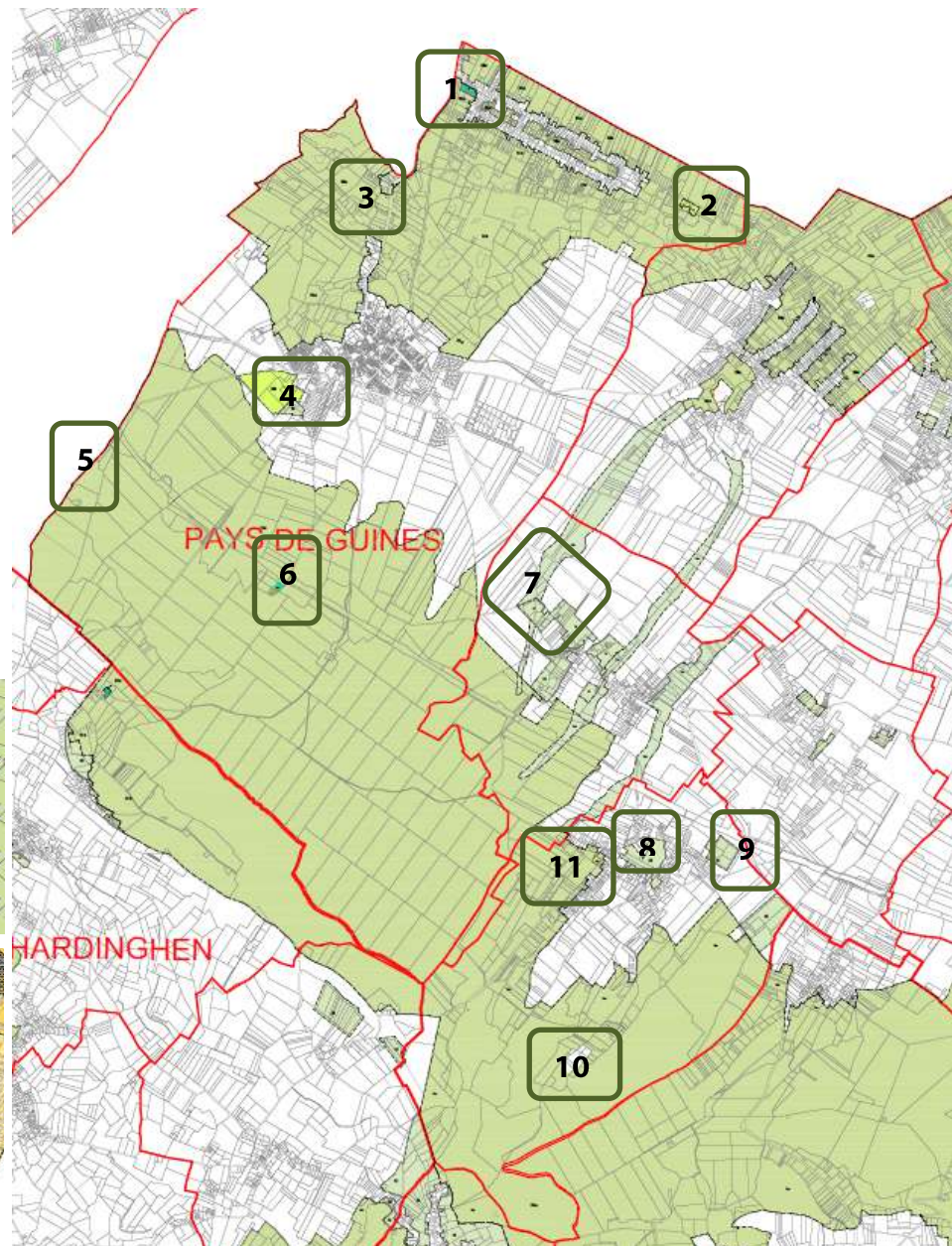
3. Site des Eaux de Calais

Le site d'activité du service public relatif à la distribution de l'eau Potable est repris en secteur d'activités isolées.



4. La Bien Assise

Le site de l'hébergement de plein air de Guînes est classé en zone Nt : le périmètre reprend l'ensemble du camping existant.



5. Activité équestre isolée

L'activité équestre en frange de la forêt de Guînes est identifiée en Ne et correspond au périmètre de l'activité en place (bâtiments et carrière)



6. Activité touristique isolée

L'activité équestre en frange de la forêt de Guînes est identifiée en Nes et correspond au périmètre de l'activité en place (bâtiments et carrière)



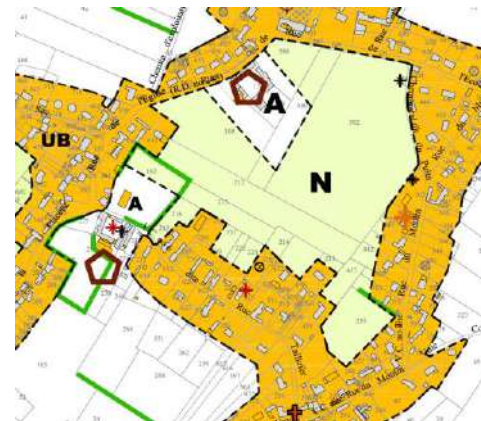
7. Parc autour des Châteaux de Campagne

Les parcs arborés des châteaux de Campagne-les-Guînes repérés par l'architecte des Bâtiments de France, sont classés en zone naturelle.



8. Cœur de village

Le cœur de la commune de Bouquehault, identitaire de la commune est classé en zone naturelle. Seul le pourtour de l'exploitation agricole est classé en zone agricole.



9. Pâtures manoirs

Comme sur Campagne-les –Guînes, les pâtures manoirs sur Bouquehault sont reprises en zone naturelle. Elles forment un ensemble paysager de grande qualité à préserver.



10. Exploitation agricole

Un encart a été défini aux pourtours de l'exploitation agricole classée ICPEa, identifiée en zone ZNIEFF. Le périmètre a été défini en concertation avec la Chambre d'Agriculture de manière à intégrer les projets de développement de l'activité.



La révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : PLUI v2

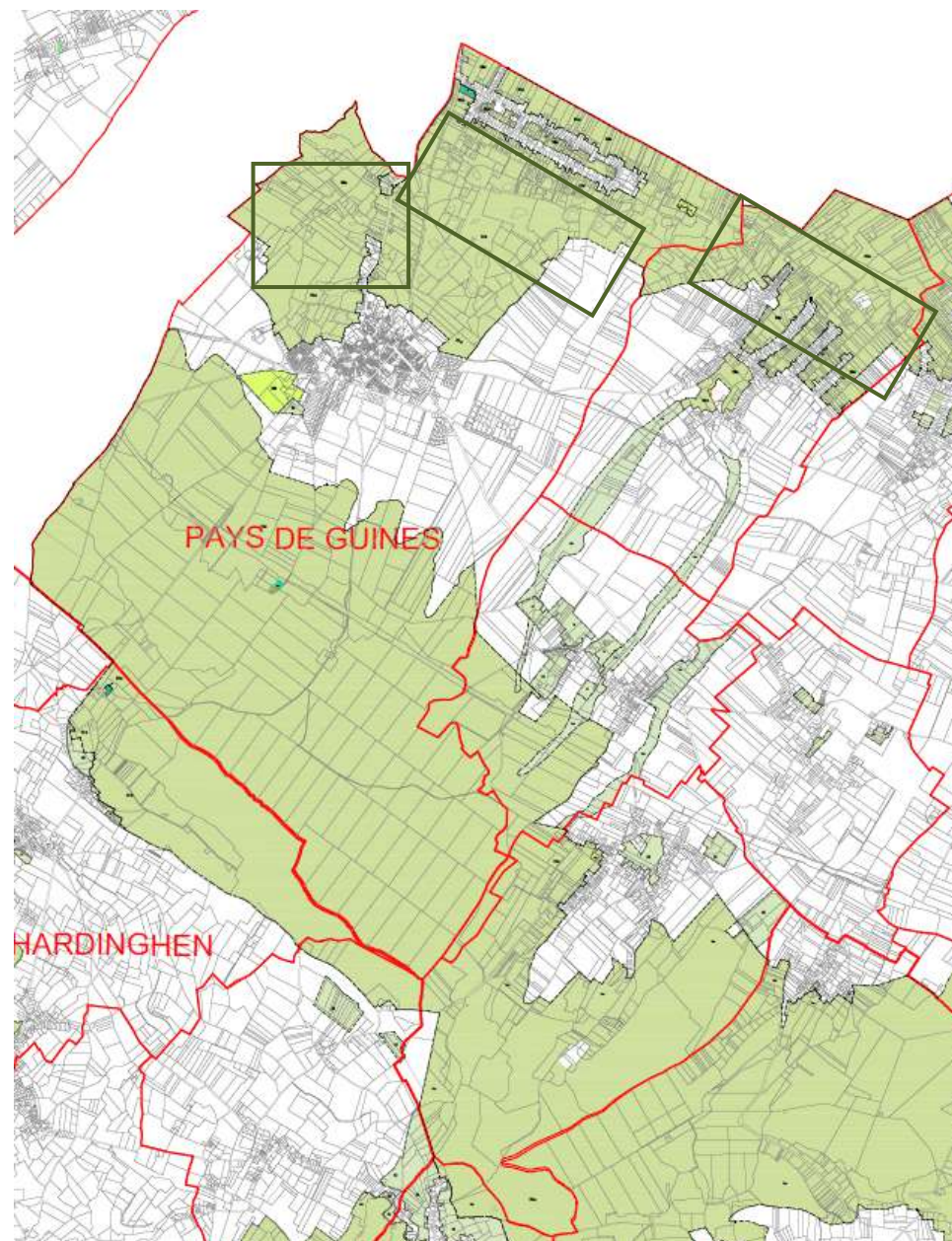
11. Camping existant au sein de la zone naturelle

Le site de l'hébergement de plein air est classé en zone Nt : le périmètre reprend l'ensemble du site.



L'HABITAT ISOLE AU MILIEU DES ESPACES NATURELS

Anciennement classées en zone Nh ou Nhs, les constructions à usage d'habitations ne sont plus identifiées par un STECAL dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2. Aussi, on retrouve de nombreuses constructions isolées en dehors des formes urbaines consacrées.



3.1.4. Les zones agricoles

La révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : PLUI v2 se fait en application notamment l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme qui renforce **le recours Exceptionnel au Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** :

ainsi les constructions à usage d'habitation identifiées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1 en zone Ah, Ahs, ne font plus l'objet d'un repérage spécifique, toutefois cela ne remet pas en cause les possibilités d'extension mesurée inscrite au règlement.

JUSTIFICATION DES LIMITATIONS DE ZONE - PRINCIPES GENERAUX

La zone A ou Agricole identifie les zones à vocation agricole du territoire où l'implantation de constructions en lien avec l'activité agricole est possible mais strictement encadrée. Ce secteur reprend aussi la majorité des exploitations qui ont été répertoriées encore en activité.

Par défaut et pour souligner le caractère à dominante rural de la Communauté de Communes Pays d'Opale, l'ensemble des zones non identifiées comme urbaines a été repris en zone agricole. De ces zones ont été déduits les secteurs protégés au titre de la NATURA 2000, ENS et ZNIEFF de type1.

Si la **présence des zones humides** a été prise en compte par la création d'un **sous-secteur As**, les **sièges des exploitations existantes** ont été repris **en zone A**.

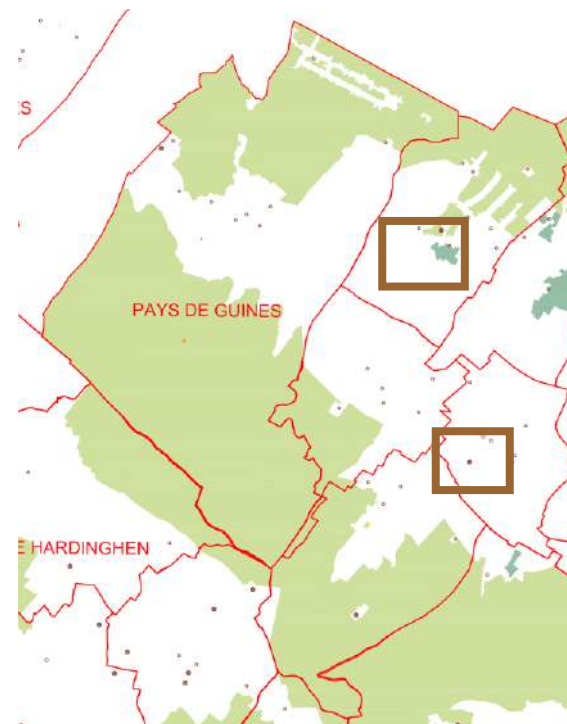
Les possibilités de construire sont limitée sen zone As. S'il s'avérait nécessaire de dépasser les conditions fixées au règlement : une étude de caractérisation serait alors réalisée. En fonction des résultats de l'étude (confirmation ou non du caractère humide du secteur) : une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal serait alors engagée pour modifier le périmètre de la zone As.



Secteur identifié / As et At

La dynamique économique du territoire s'appuie sur l'agriculture et le PADD de la Communauté de Communes intègre comme priorité la pérennisation et le développement de l'activité agricole : l'encart de la zone A a été défini, en lien avec la Chambre d'Agriculture et le GRECAT, à partir des bâtiments existants et des projets en cours sur chacune des exploitations concernées.

D'autre part, à partir des conclusions des études de caractérisation réalisées dans le cadre du suivi environnemental de l'ensemble de la procédure Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, certains secteurs humides (du SAGE du Delta de l'Aa) n'ont pas été classés en As mais en A.



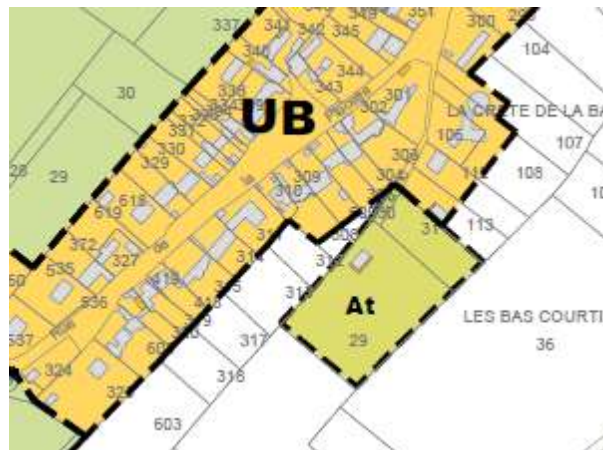
Ont également été définis des sous-secteurs où sont identifiés les bâtiments existants mais reconnus comme isolés au sein des espaces agricoles :

- le sous-secteur Ae identifie les constructions à usage d'activités ou d'équipements isolées.
- Le sous-secteur At identifie les constructions à usage touristiques

Concernant la **définition des zones d'activités isolées (Ae, At)** : elle se base sur le périmètre actuel des activités.

Camping existant au sein de la zone agricole

Le site de l'hébergement de plein air est classé en zone At :
le périmètre reprend l'ensemble du site.

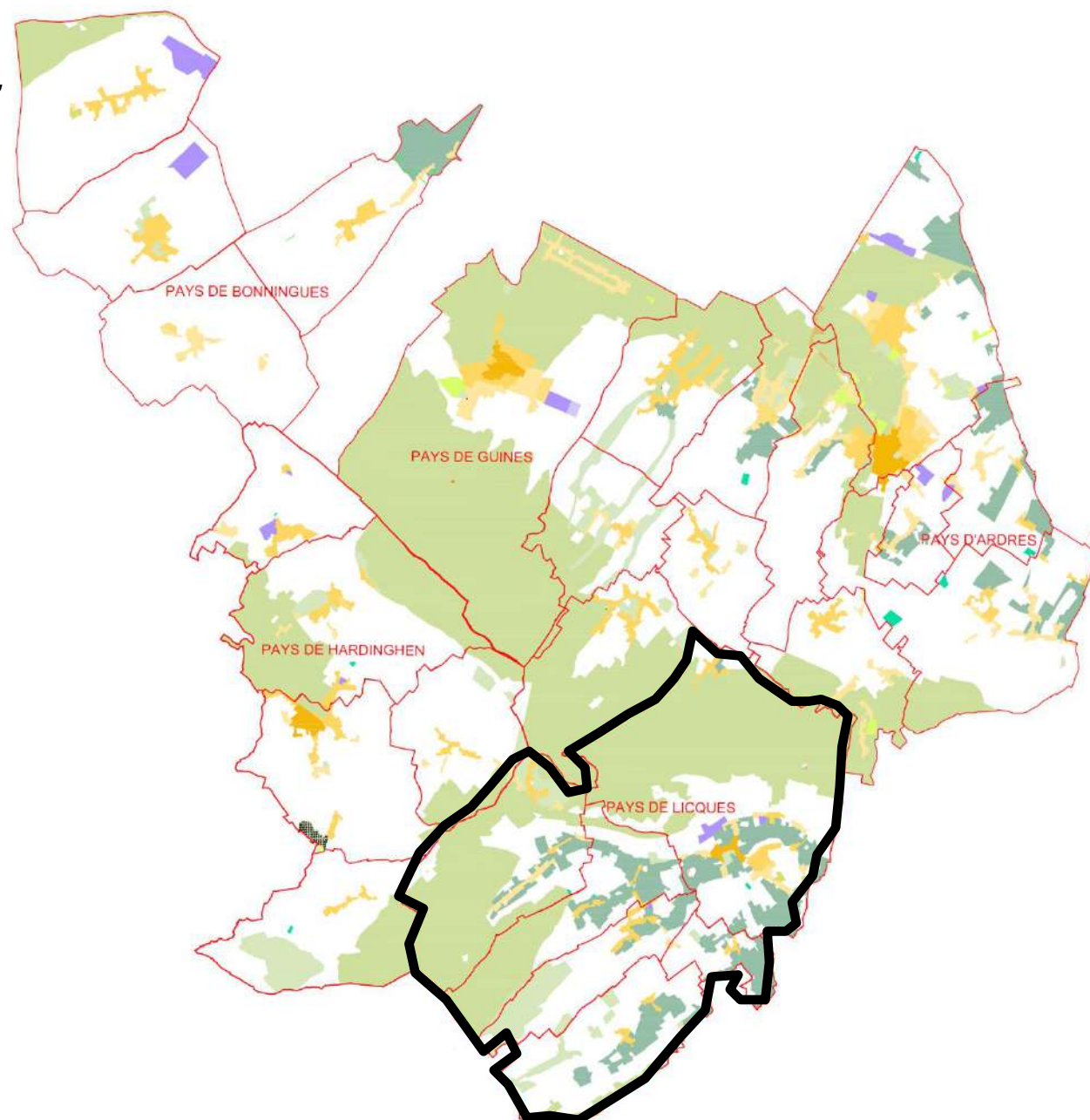


L'HABITAT ISOLE AU MILIEU DES ESPACES AGRICOLES

Anciennement classées en zone Ah ou Ahs, les constructions à usage d'habitations ne sont plus identifiées par un STECAL dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2. Aussi, on retrouve de nombreuses constructions isolées en dehors des formes urbaines consacrées.

3.2. Pays de Licques

Communes de Alembon, Bainghen, Herbinghen, Hocquinghen, Licques et Sanghen



3.2.1. Les zones urbaines

UA : zone mixte de l'hyper centre de la ville de Licques

UB : ensemble des unités urbaines cohérentes du centre de Licques et des centres village

UD : zone mixte d'habitat peu dense en extension de la ville relais et des villages /

UE : Zone à vocation économique et activité isolée en continuité immédiate de la zone urbaine

UT : Zone urbaine sur laquelle est implantée une activité touristique d'hébergement

JUSTIFICATION DES LIMITATIONS DE ZONE - PRINCIPES GENERAUX

La zone UA correspond au cœur de Licques autour de l'Abbatiale et le long des deux structurantes (nord/sud et est/ouest) de la commune : c'est sur ce secteur que l'on retrouve des fronts bâtis continus.

La zone UB correspond au centre village tandis que la zone UD reprend les ensembles bâtis les moins denses. Au-delà de ces enveloppes : l'habitat est repris en secteur d'habitat isolé.

La définition des limites de la zone urbaine est guidée par la volonté de réduire la consommation d'espaces remarquables ou à usage agricole : c'est pourquoi la constructibilité hors des enveloppes urbaines déjà existantes a été limitée et l'étalement linéaire proscrit.

La profondeur choisie pour la zone urbaine a été de 50 mètres
Toutefois :

- lorsque la parcelle bâtie représente une profondeur inférieure, la zone U a été réduite à cette dernière,
- le tracé en profondeur a été étendu lorsqu'il existe déjà une construction au-delà de ces 50 mètres.

Le long des voies, la zone urbaine s'arrête aux dernières constructions existantes hors périmètre de protection des milieux (ZNIEFF 1).

Néanmoins, afin de répondre aux besoins en logement, le tracé s'est adapté à la morphologie du village dans son ensemble (village rue, en étoile,...) et aux possibilités de construction :

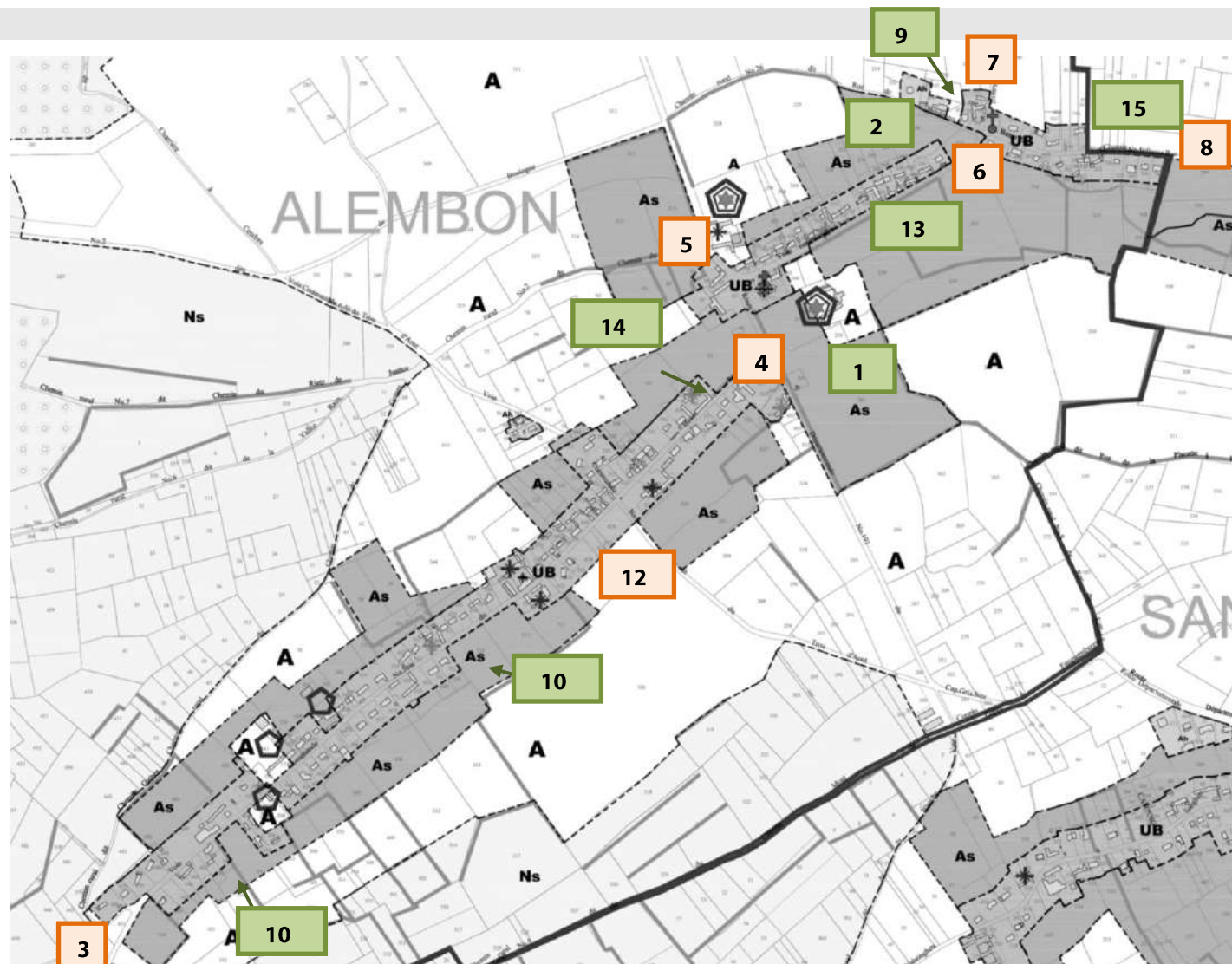
- les espaces disponibles au sein des enveloppes urbaines **de moins de 40 mètres** de façade ont été intégrés dans la zone urbaine sauf ceux repris dans le cadre d'un inventaire ZNIEFF 1, ENS et/ou lorsque des secteurs sont concernés par les risques inondations inscrits au PPRI de la Vallée de la Hem : c'est le cas de certaines dents creuses situées Rue Léonce Clipet sur Licques,
- les espaces disponibles au sein des enveloppes urbaines **de plus de 40 mètres** de façade ont fait l'objet d'une **étude au cas par cas** : prise en compte de la morphologie de la commune, de la proximité avec le centre bourg et les équipements, la présence de milieux remarquables (zones humides, ZNIEFF, points de captages, coupure paysagère,...), et dans les villages de la présence des exploitations agricoles,
- les opérations engagées avant la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : lorsqu'un permis de construire ou un certificat d'urbanisme opérationnel a été délivré positif, la parcelle, sur laquelle l'accord a été engagé, est reprise en zone urbaine (ou en habitat isolé dans certains cas).

La zone UE reprend le périmètre de la zone d'activité existante sur Licques et l'extension nécessaire à l'entreprise agro alimentaire en place.

Une **évaluation des incidences de l'urbanisation des secteurs de développement**, y compris en zone urbaine, a été réalisée : cette étude a permis de bénéficier d'un diagnostic environnemental sur les sites étudiés et ainsi de déterminer les principes d'aménagement à mettre en œuvre. D'autre part, ces études ont permis de déterminer le caractère humide ou non de ces parcelles – au titre de l'arrêté ministériel relatif aux zones humides. (**Etude de caractérisation**)

APPLICATION PAR COMMUNE

Alembon / Plan Local
d'Urbanisme Intercommunal v1



Le village se caractérise par un développement urbain en fond de vallée. On distingue plusieurs entités bâties marquées par la présence de zones humides et les périmètres de captage qui forment des ***coupures au sein de la trame*** : 1.2.

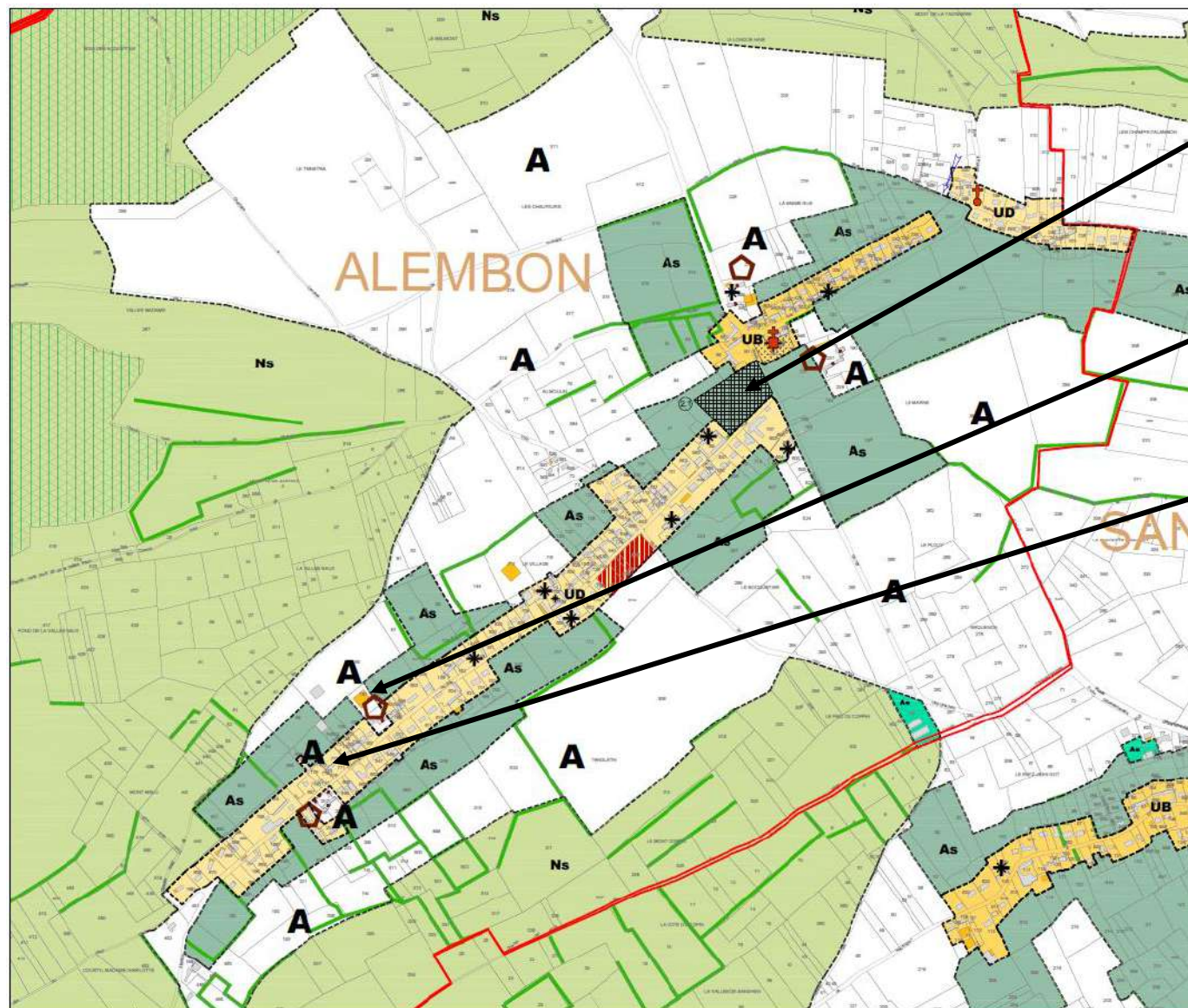
L'enveloppe des entités UB est définie par :

- fin de l'urbanisation linéaire : 3.4.5.6.7.8.
- exclusion des dents creuses de moins de 40 mètres : 9.
 - dans le centre du village.
 - risque d'inondations
- exclusion des dents creuses de plus de 40 mètres : 10.11.
 - dans le centre du village
 - et après **étude de caractérisation** (Cf. Annexe n°2 au rapport de présentation) / conclusion : secteur OUI humide au sens de l'arrêté ministériel
- intégration de certaines dents creuses de plus de 40 mètres : 12.
 - dans le centre du village
 - et après **étude de caractérisation** (Cf. Annexe n°2 au rapport de présentation) / conclusion : secteur NON humide au sens de l'arrêté ministériel
- Exclusion des vis-à-vis contribuant à l'étalement linéaire, en dehors de la trame actuelle et repris en zone humide au SAGE : 13.14.15.



Alembon / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2

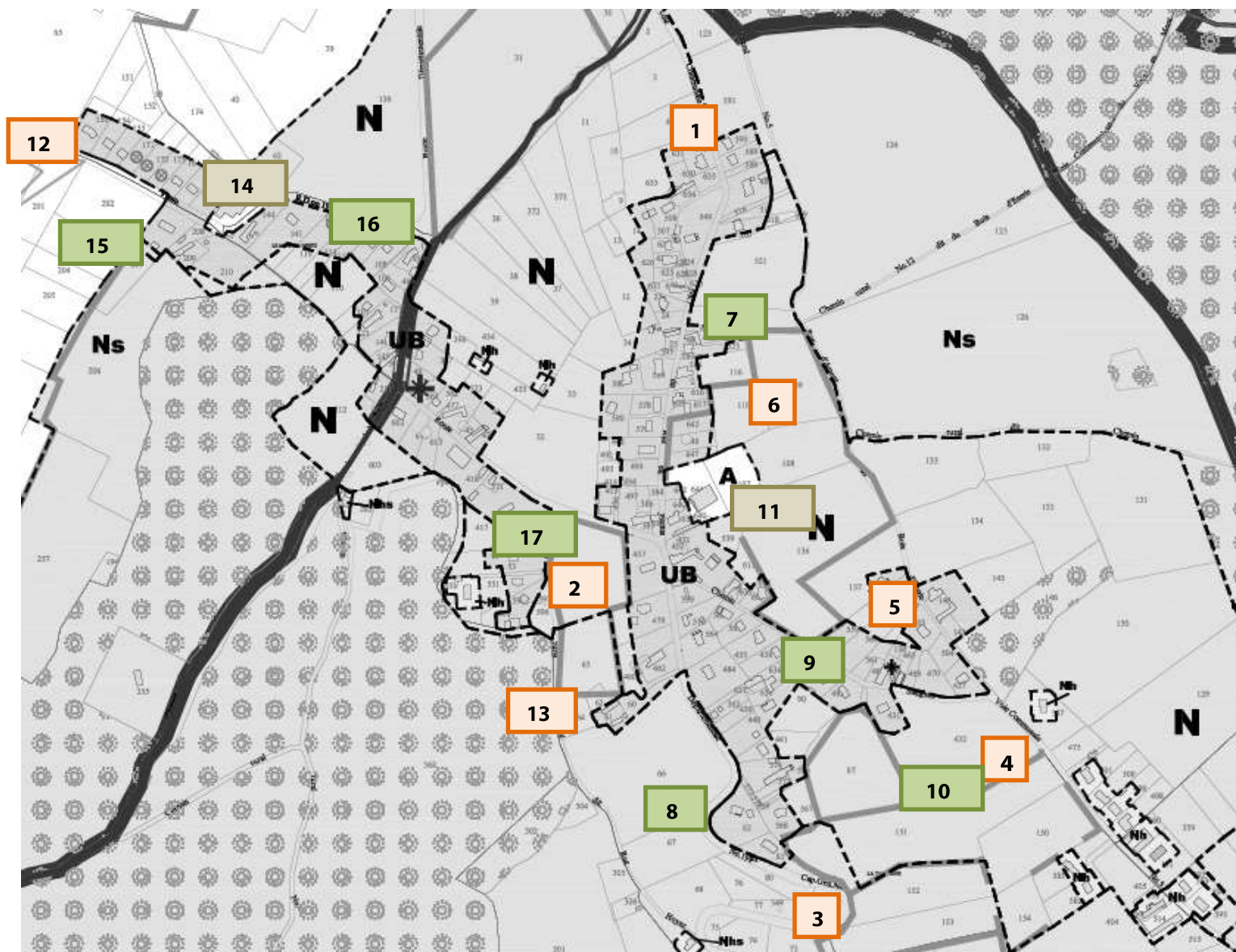
Les modifications apportées sur les limites des zones urbaines sont :



Définition d'un emplacement réservé supplémentaire pour permettre la réalisation d'une aire de jeux multisports pour enfants ainsi que la restauration d'une zone humide au point bas de la zone

Rectification d'une erreur matérielle : ferme non identifiée en A au v1

Reprise en zone urbaine d'une exploitation n'existant plus à date du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2



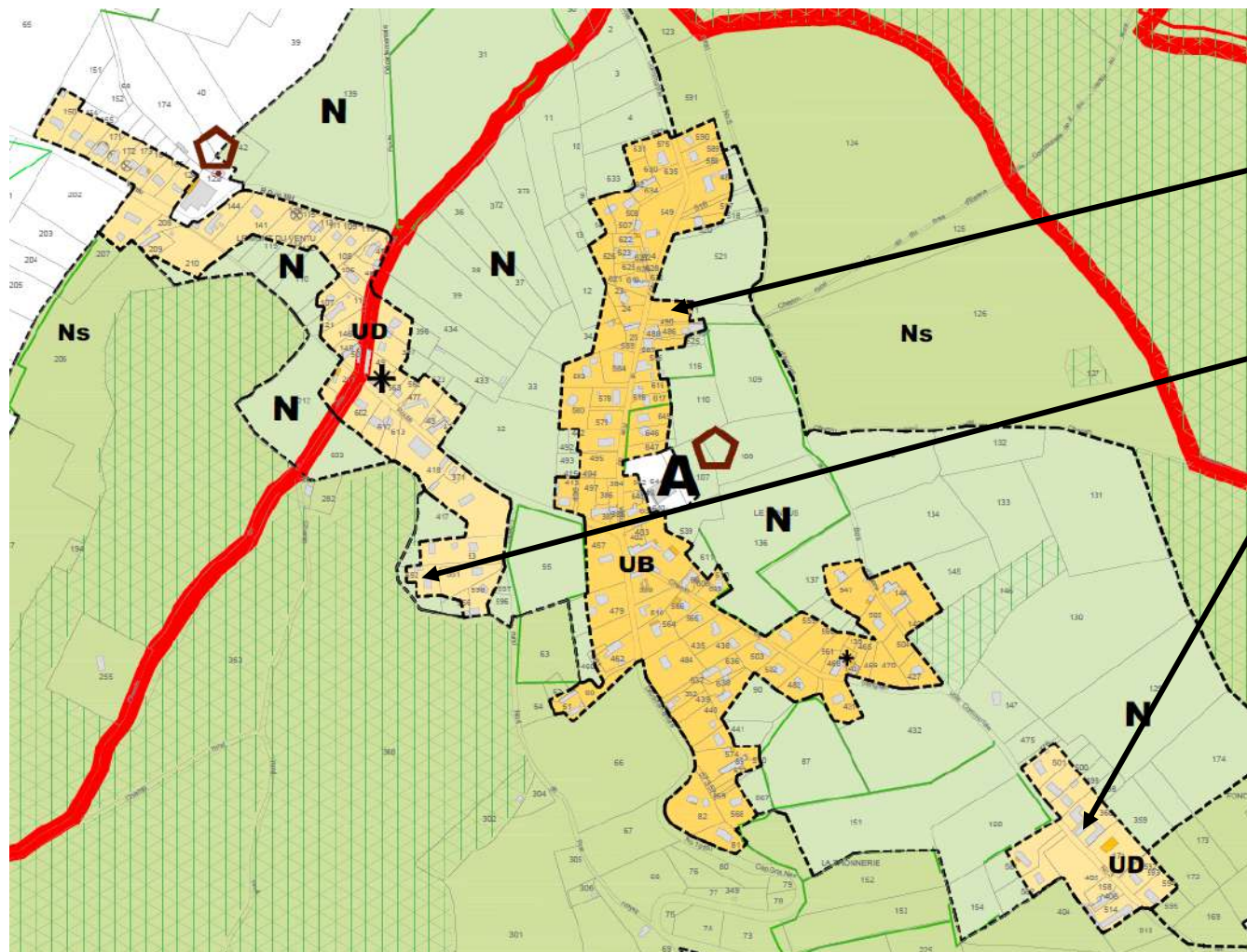
Alembon Le Ventu/ Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1

Enveloppe de la zone UB

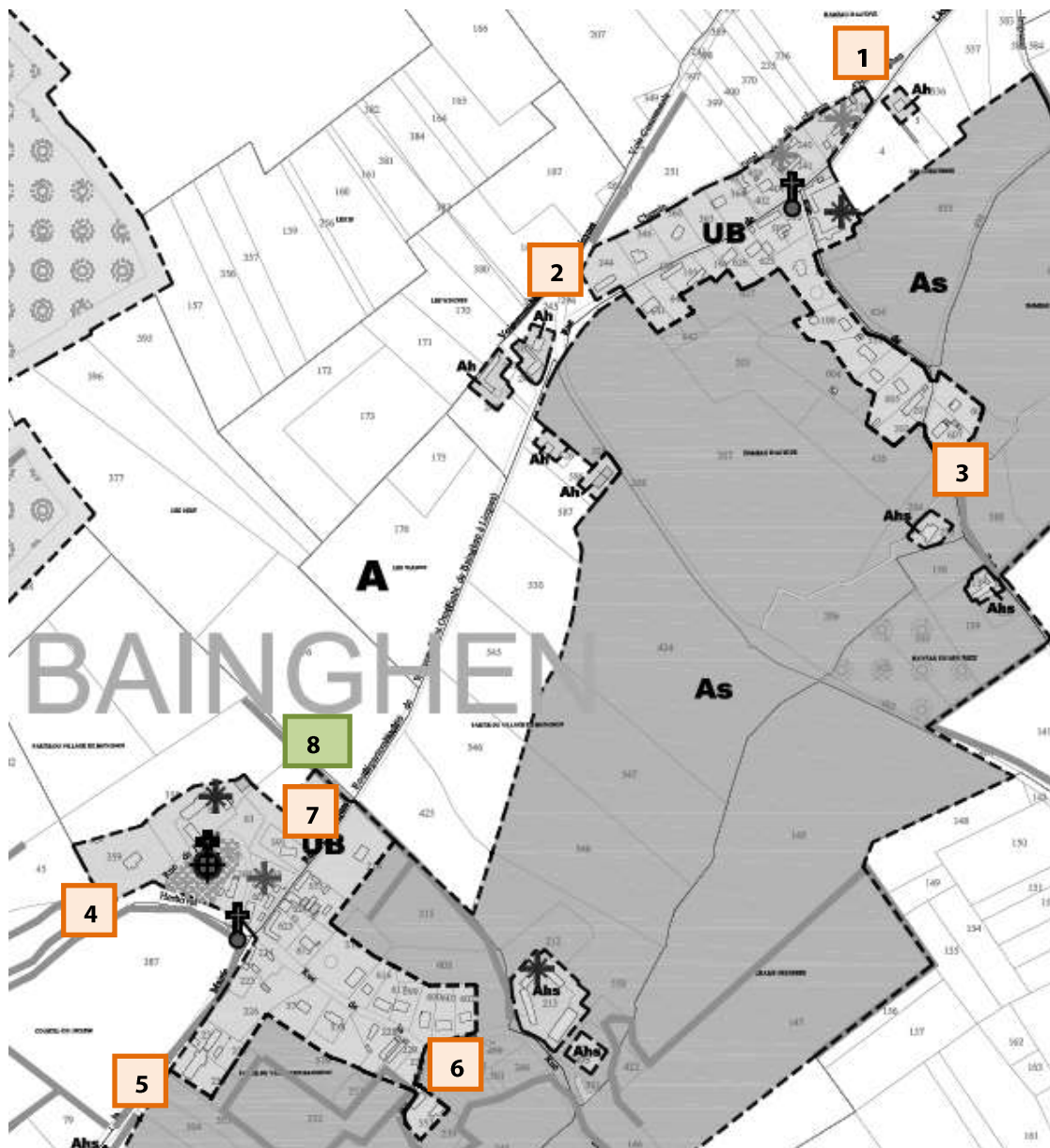
- fin de l'urbanisation linéaire : **1.2.3.4.5.12.13.**
- profondeur étendue : intégration des constructions existantes : **6.**
- Exclusion des dents creuses de plus de 40 mètres : **7.8.9.10.15.16.17.**
- Exclusion des bâtiments agricoles : **11.14.**

Alembon / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2

Les modifications apportées sur les limites des zones urbaines sont :



- Reprise en zone urbaine d'une parcelle limitrophe à la zone UB, complètement imperméabilisée et faisant partie de l'unité foncière de la parcelle voisine.
- Reprise en zone urbaine de la construction située directement sur l'arrière de la zone UD
- Reprise en zone urbaine l'ensemble de plus de 10 constructions isolées identifiées le long du chemin de Sanghen



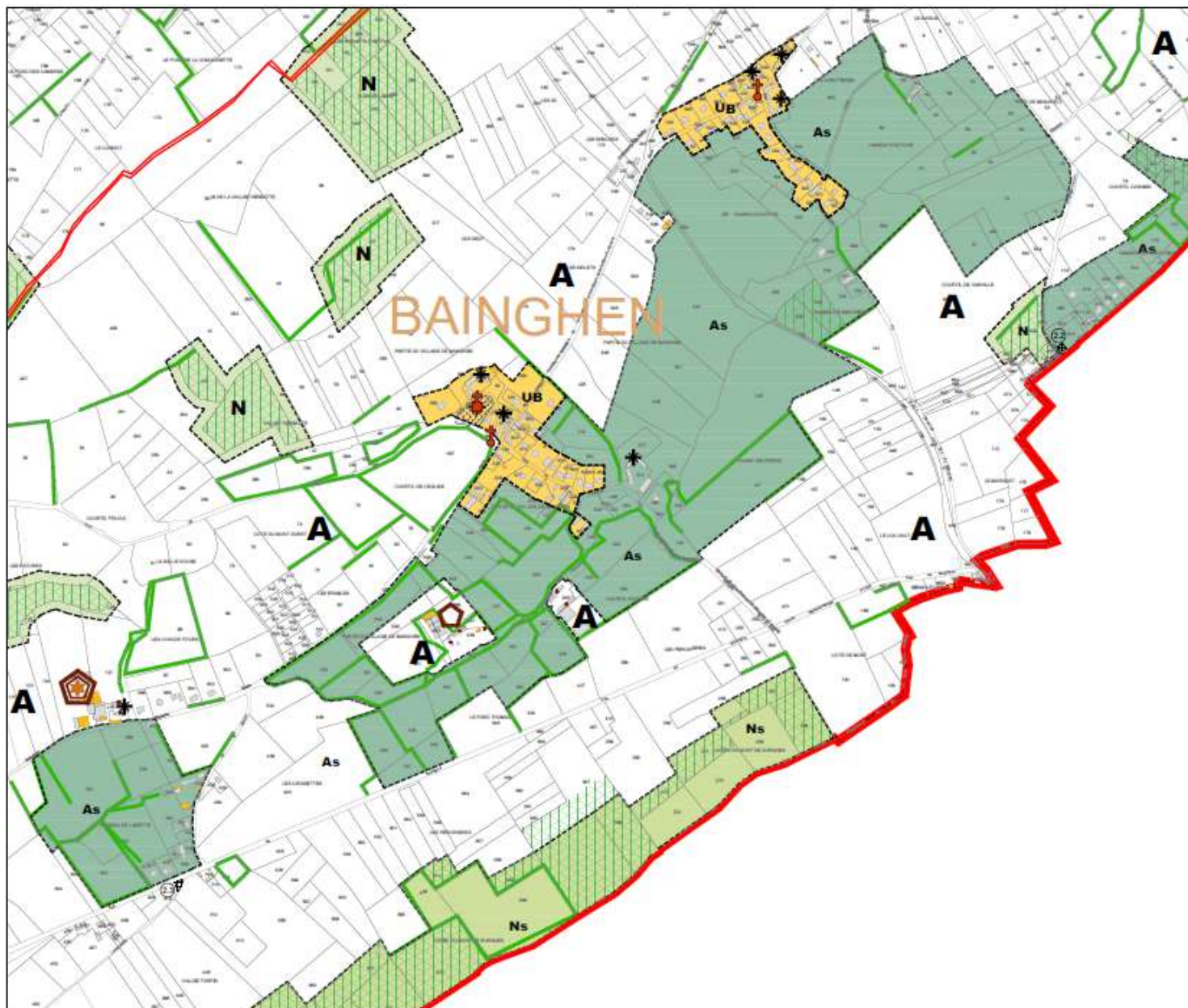
Bainghen / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1

Enveloppe de la zone UB en deux entités distinctes

▪ fin de l'urbanisation linéaire : 1.2.3.4.5.6.

▪ intégration de certaines dents creuses de plus de 40 mètres
- dans le centre du village, proche des équipements scolaires et en vis-à-vis des constructions existantes 7. L'intégration est assurée par la présence d'une haie arbustive en entrée de commune : 8.

Bainghen / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2 : Pas de modifications sur les limites des zones urbaines.



Herbinghen / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1

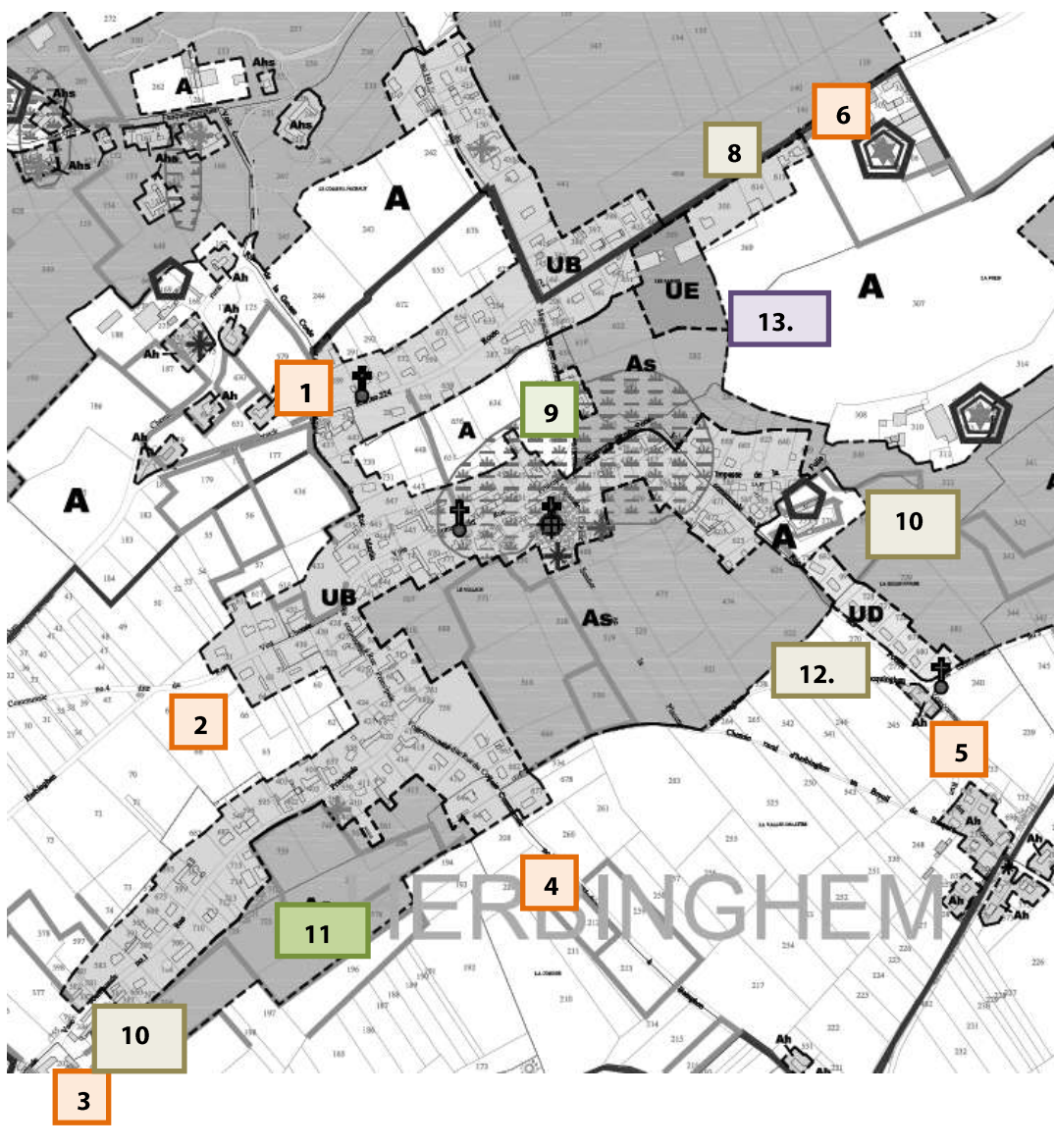
Le village se caractérise par un développement urbain continu en fond de vallée

Enveloppe de la zone UB est définie par :

- fin de l'urbanisation linéaire : 1.2.3.4.5.6.
- exclusion des vis-à-vis hors de la trame urbaine : 8.12.
- Exclusion des dents creuses de moins de 40 mètres / prise en compte des risques inondations : 9.
- Exclusion des exploitations agricoles des zones urbaines / création d'encart A : 10.
- exclusion des dents creuses de plus de 40 mètres : 11.
 - dans le centre du village
 - mais prise en compte de la zone humide SAGE du Delta de l'Aa

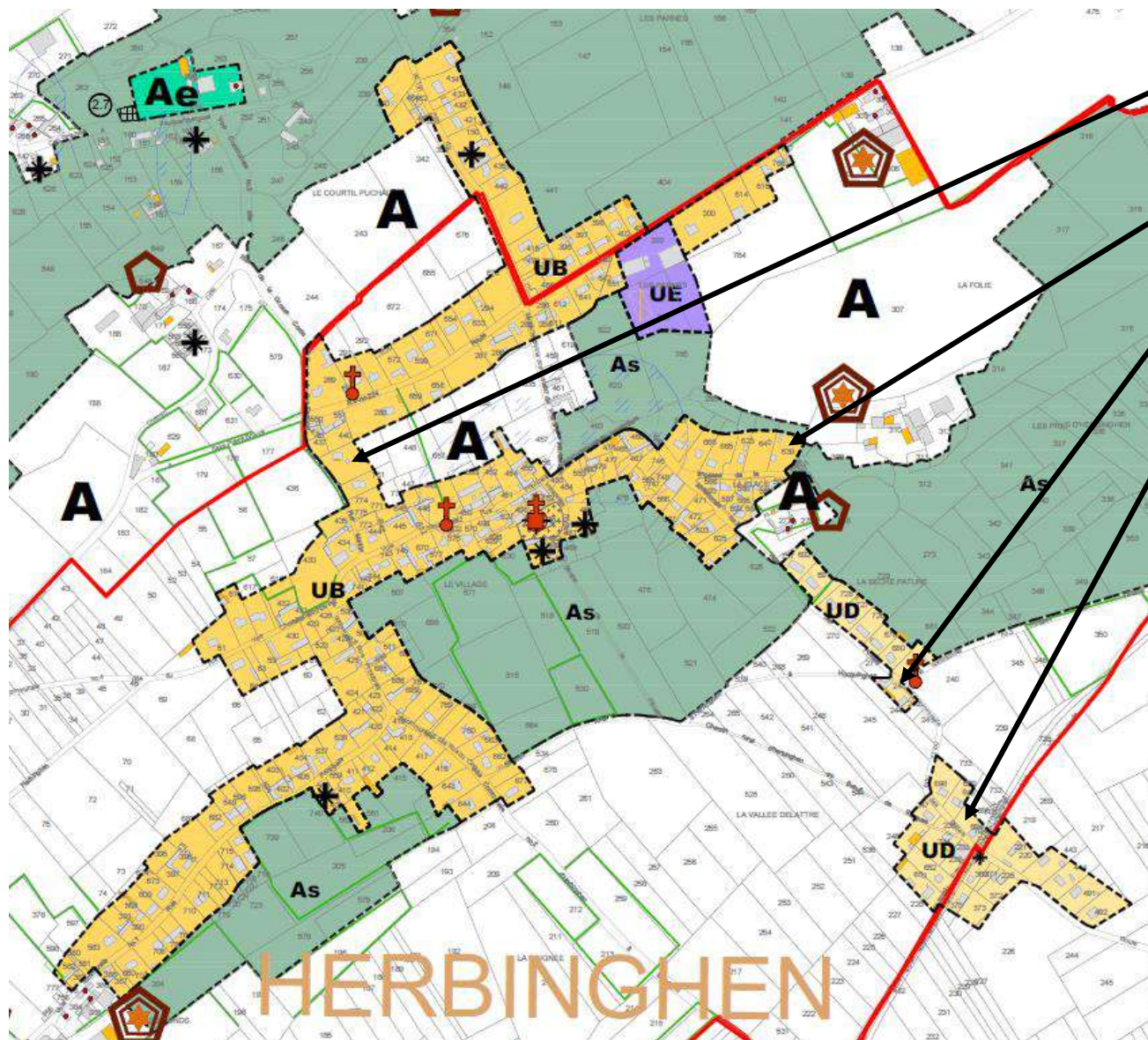
Enveloppe de la zone UE, correspondant au périmètre :

de l'enveloppe actuelle utilisée par l'entreprise en place (13.)

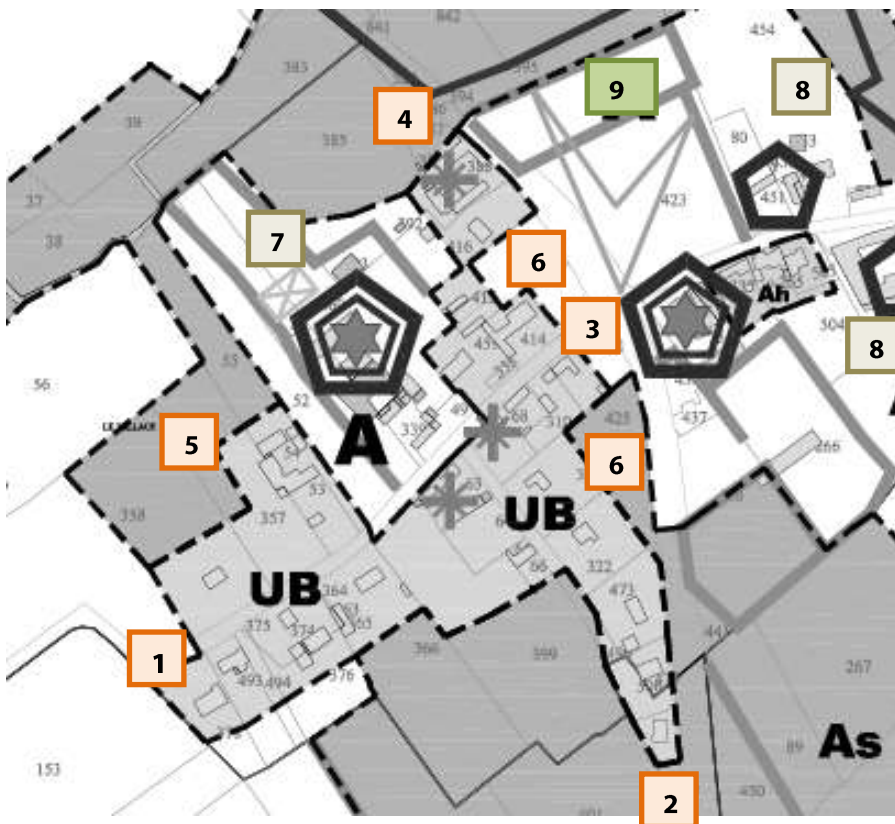


Herbinghen / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2

Les modifications apportées sur les limites des zones urbaines sont :



- Rectification d'une erreur sur la définition de la zone urbaine : profondeur de 50 mètres
- Rectification de la limite de la zone urbaine / prise en compte de l'entiereté de la façade de la parcelle bâtie
- Intégration en zone urbaine de la constcrction limitrophe à la zone U reprise en habitat isolé au PLUIv1
- Reprise en zone urbaine l'ensemble de plus de 14 constructions isolées identifiées sur la limite entre Herbinghen et Hocquinghen.



Hocquinghen / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1

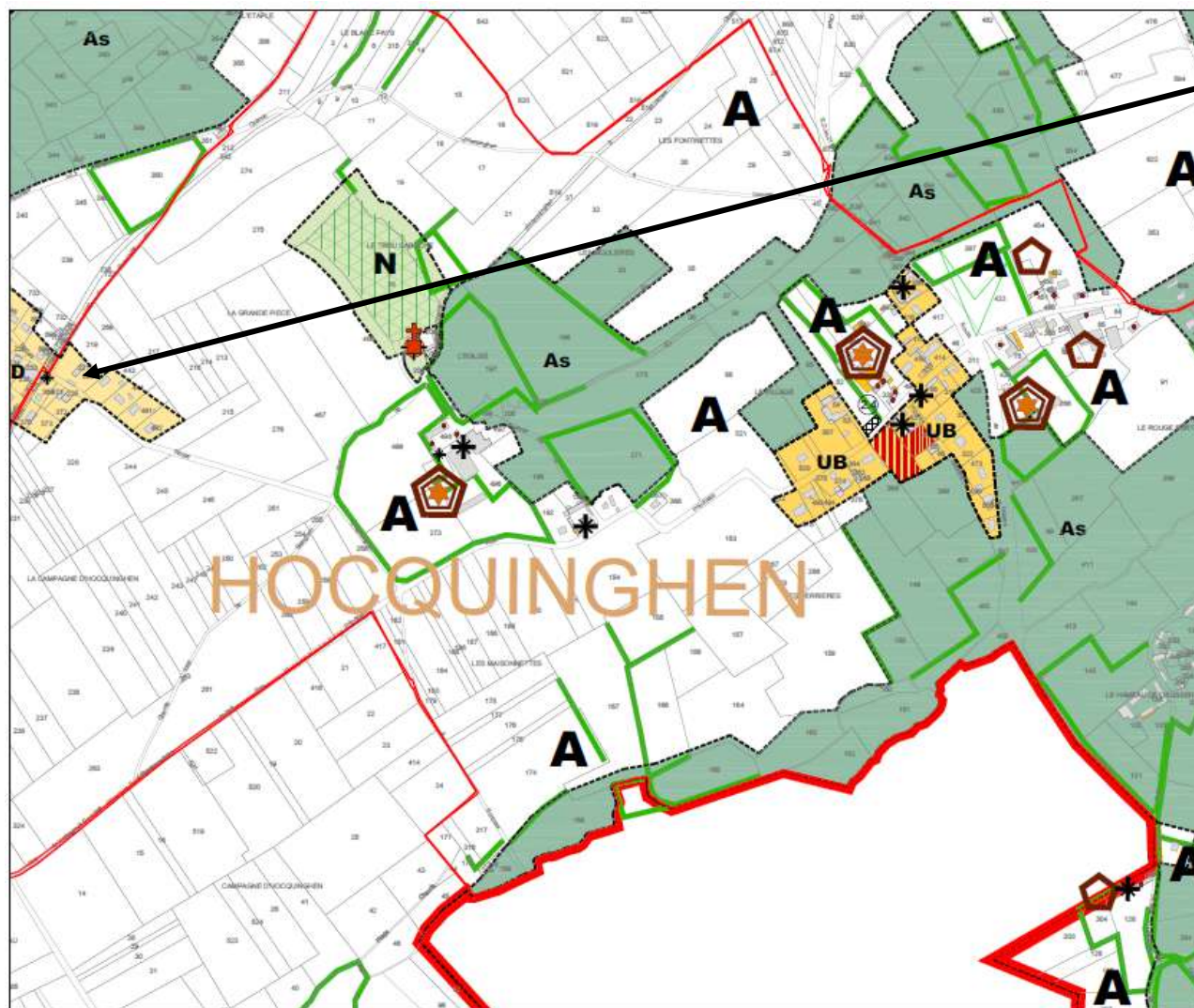
Enveloppe de la zone UB du centre identifié à l'ouest de la route de Licques, en dehors des zones humides

- fin de l'urbanisation linéaire : 1.2.3.4.
- profondeur étendue pour reprendre les constructions existantes : 5.
- Exclusion des parcelles ayant un accès unique sur la route départemental : 6.
- ***Exclusion des exploitations agricoles des zones urbaines : création d'encart A*** : 7.

L'identité agricole du village marquée par la présence des exploitations agricoles à l'est de la route de Licques (8.) ainsi que la présence d'une perspective remarquable sur l'Abbatiale de Licques (9.) ont amené au classement en zone agricole de ce secteur, les constructions existantes (autre qu'agricoles) ont été reprises en zone Ah.

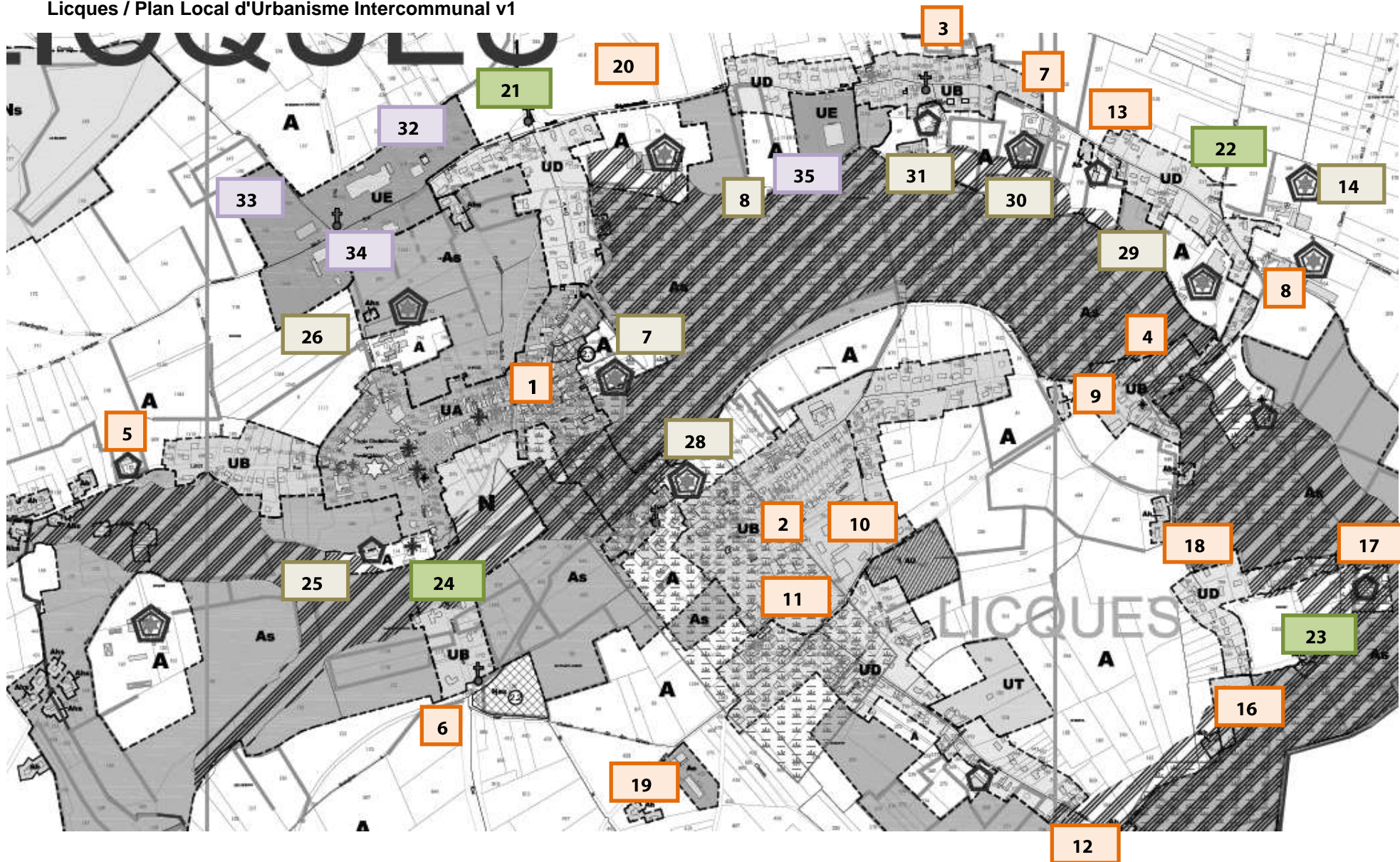
Hocquinghen / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2

Les modifications apportées sur les limites des zones urbaines sont :



- Reprise en zone urbaine l'ensemble de plus de 14 constructions isolées identifiées sur la limite entre Herbinghen et Hocquinghen.

Licques / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1



Enveloppe de la zone UA : hyper centre de Licques définie autour de la place de l'Abbatiale et le long des deux axes principaux de la commune 1.

Enveloppe de la zone UB : 1^{ère} extension des pourtours de la ville – 3 secteurs identifiés : au pourtour du cœur ancien, sur Courtebourne et Cahem : 2.3.4.

- fin de l'urbanisation linéaire : 5.6.7.8.9.
- profondeur étendue / réduite
 - la zone intègre également les équipements publics : collège Jean Rostand (10.), équipements sportifs (11.)

Enveloppe de la zone UD : extension la plus récente sous forme d'extension linéaire :

- fin de l'urbanisation aux dernières constructions : 12. à 20.
- la zone linéaire ne reprend que les constructions existantes, le vis-à-vis est maintenu en zone agricole : 21.22.23.
- définition d'une coupure paysagère marquée par le passage de la Hem et de la définition des secteurs comportant des risques / inondations : 24.

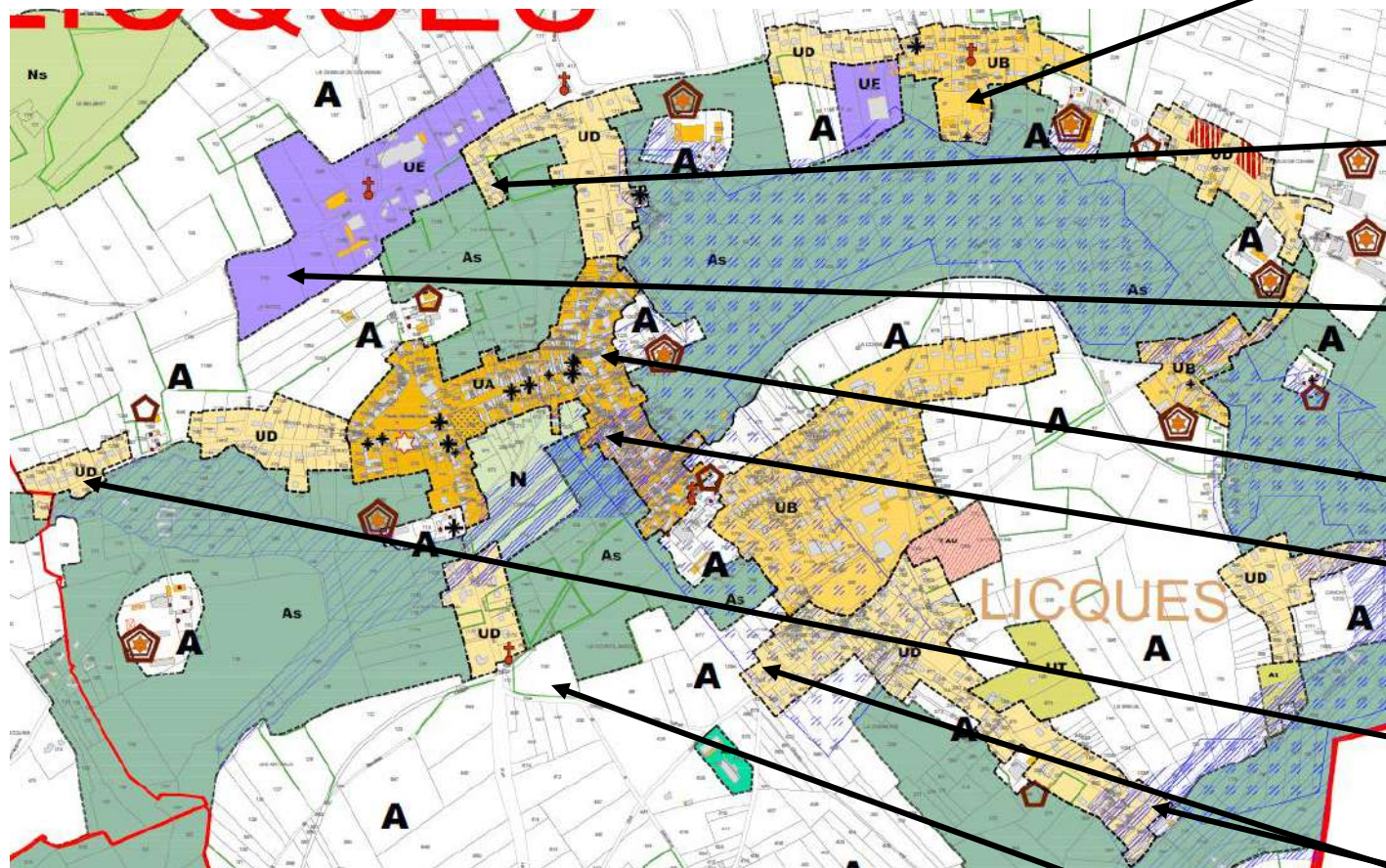
Exclusion des exploitations agricoles de la zone urbaines : 25.26.27.28.29.30.31.

Enveloppe de la zone UE, correspondant au périmètre :

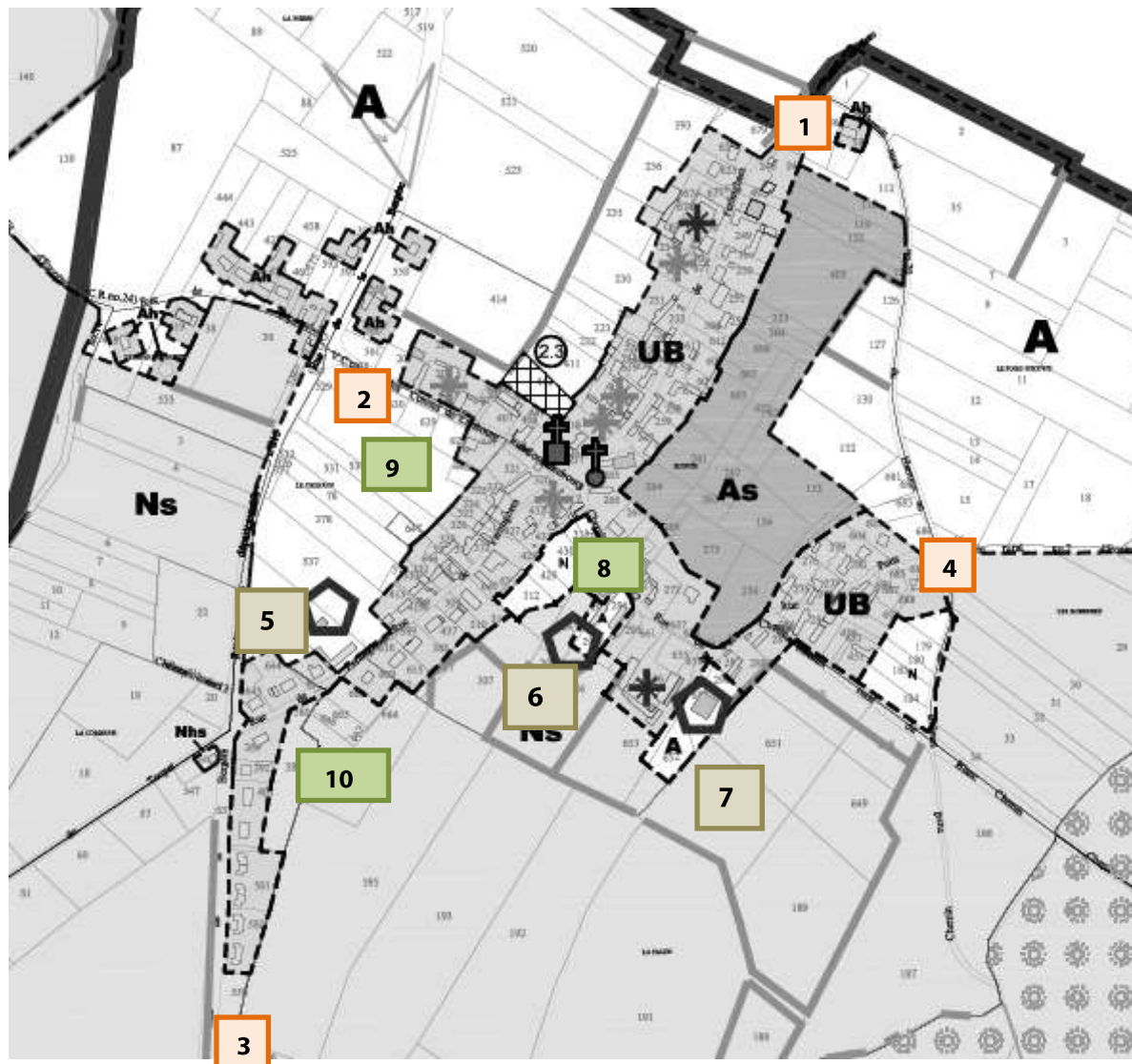
- de la zone actuelle (32.) à laquelle le site d'implantation de la caserne des pompiers (33.) a été intégré ainsi que les habitations situées en vis à vis (34.)
- de la parcelle sur laquelle est implantée l'enseigne commerciale ainsi que celle permettant son agrandissement repris au SCoT du Calaisis (35.)

Licques / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2

Les modifications apportées sur les limites des zones urbaines sont :



- Reprise en zone urbaine l'ensemble de l'ensemble des constructions en continuité directe avec celles implantées Place de la Croix Courtebourne suite à la disparition de l'exploitation agricole
- Reprise en zone urbaine l'ensemble de l'ensemble des constructions en continuité directe avec celles implantées le long de la rue de l'Abbé Pruvost
- Extension de la zone d'activités afin de permettre l'extension de la nouvelle unité agro-alimentaire de Licques Volaille en cours de construction.
- Suppression de l'emplacement réserve pour le bégainage
-
- Modification de la profondeur de la zone urbaine afin de permettre un renouvellement urbain de la superette en place : une OAP est défini sur le secteur.
- Reprise en zone urbaine de l'ensemble de plus de 11 constructions isolées identifiée sur la limite entre Licques et Sanghen
- Correction de deux erreurs matérielles : constructions réalisées pendant la procédure du V1 mais non identifiées
- Suppression de l'emplacement réservé pour l'extension du cimetière : réalisé sur un autre secteur

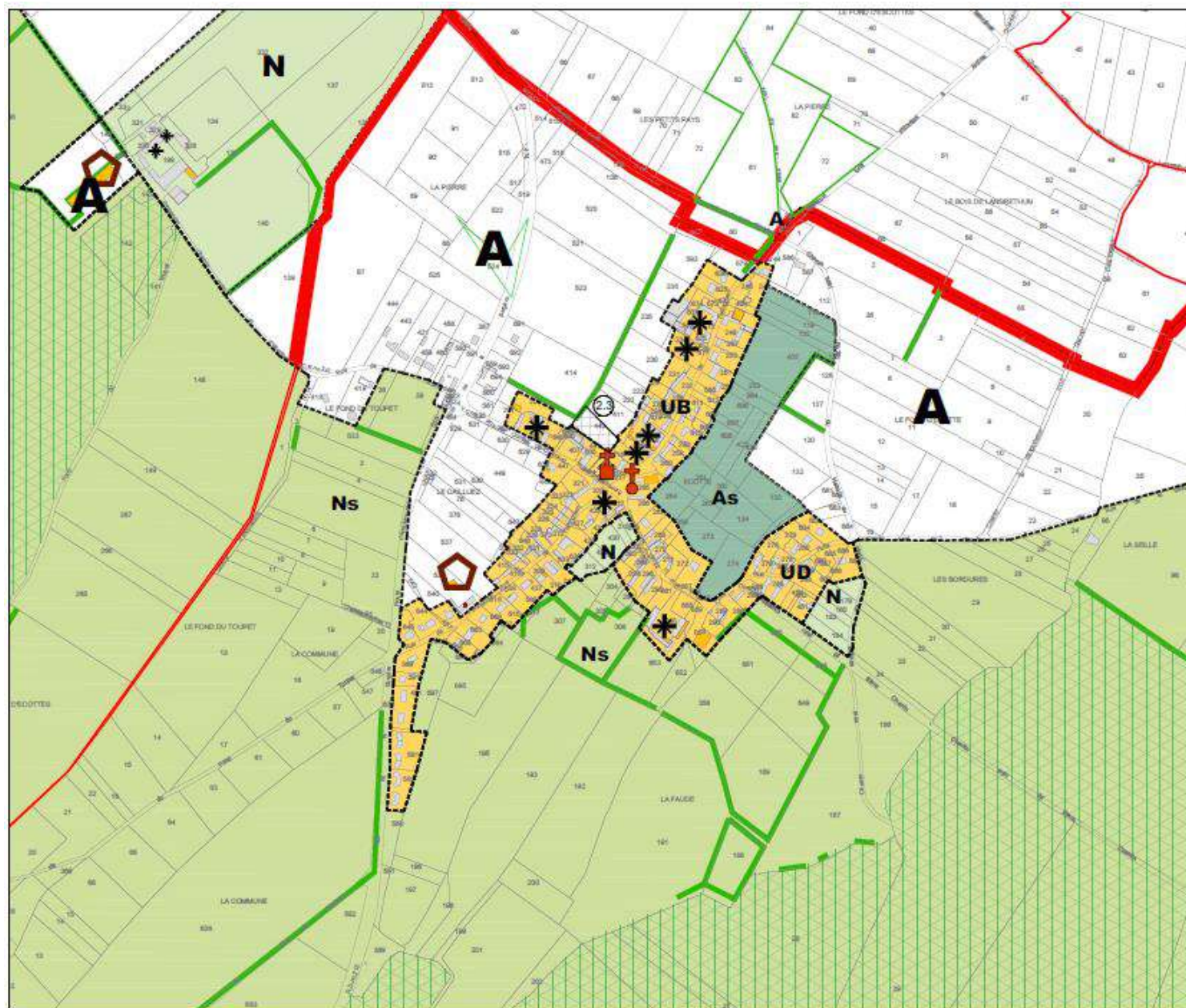


Licques Ecottes / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1

Enveloppe de la zone UB est définie par une urbanisation continu en dehors des zones humides par :

- fin de l'urbanisation linéaire : 1.2.3.4.
- Exclusion des exploitations agricoles des zones urbaines / création d'encart A : 5.6.7.
- Exclusion des dents creuses de moins de 40 mètres :
8.
 - dans le centre du village
 - mais prise en compte de la zone humide SAGE du Delta de l'Aa
- exclusion des vis-à-vis hors de la trame urbaine :
9.10.

Licques Ecottes / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2 : Pas de modifications sur les limites des zones urbaines.



Sanghen / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1

Le village se caractérise par un développement urbain en fond de vallée. On distingue plusieurs entités bâties marquées par la présence de zones humides qui forment des **coupures au sein de la trame** : **1.2.**

Enveloppe des entités UB définie par :

- fin de l'urbanisation linéaire : **3.4.5.6.7.8.**
- exclusion des dents creuses de plus de 40 mètres :

- dans le centre du village
- et après **étude de caractérisation** (Cf. Annexe n°2 au rapport de présentation) / conclusion : secteur OUI humide au sens de l'arrêté ministériel : **9.**

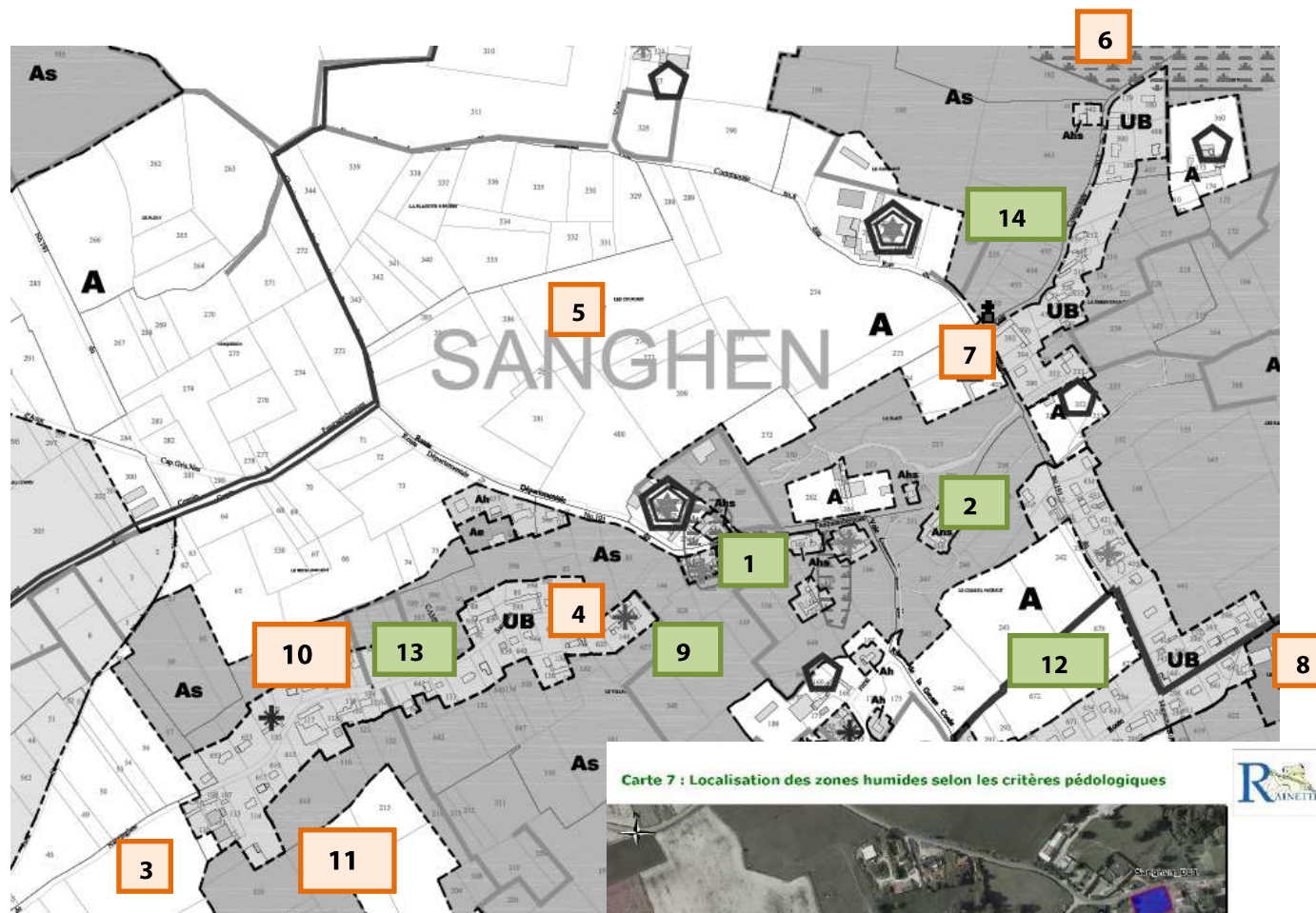
- intégration de certaines dents creuses de plus de 40 mètres : **10.**

- dans le centre du village
- et après **étude de caractérisation** (Cf. Annexe n°2 au rapport de présentation) / conclusion : secteur NON humide au sens de l'arrêté ministériel
- risques d'inondations démontrées lors de l'enquête publique **13.** (site de l'ancien camping)

- intégration des dents creuses de moins de 40 mètres :

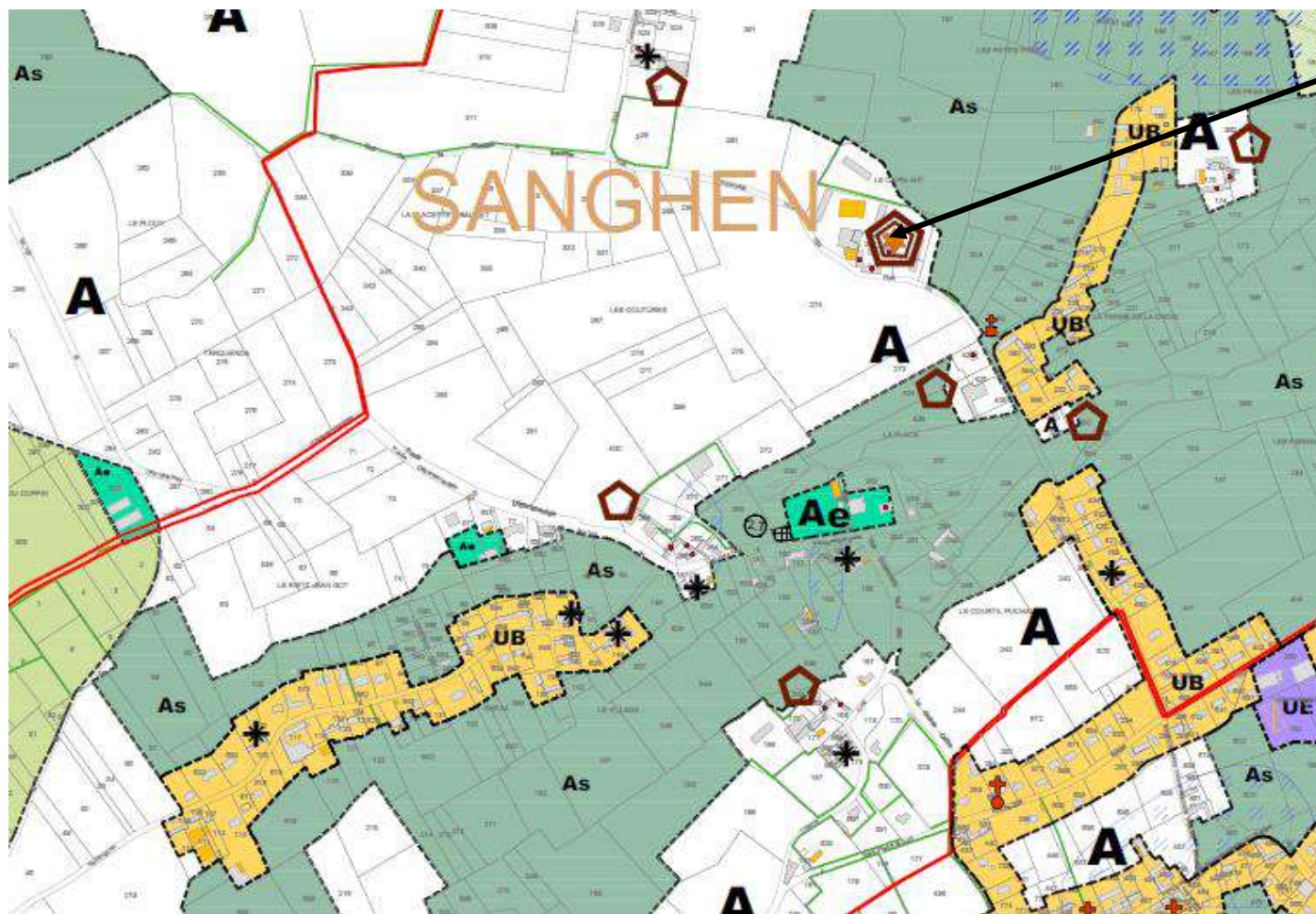
- dans le centre du village.
- et après **étude de caractérisation** (Cf. Annexe n°2 au rapport de présentation) / conclusion : seul le secteur **11.** est caractérisé humide au sens de l'arrêté ministériel

- Exclusion des vis-à-vis contribuant à l'étalement linéaire, en dehors de la trame actuelle : **12.14.**



Sanghen / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2 :

Les modifications apportées sur les limites des zones urbaines sont :



- Rectification d'une erreur matérielle : parcelle située en double front sans accès possible : la parcelle est sortie de la zone urbaine

3.2.2. Les zones à urbaniser

1 AU : zone mixte de développement de la ville de Licques

JUSTIFICATION DES LIMITATIONS DE ZONE - PRINCIPES GENERAUX

Il s'agit d'une zone mixte dont la principale destination est l'habitat pour répondre aux besoins estimés en logements à échéance du document, mais pouvant également accueillir des activités complémentaires à ces zones (commerces, bureaux, artisanat) ou des équipements publics.

Le Pays de Licques accueille environ 10 % du développement de la Communauté de Communes Pays d'Opale et la ville relais près de 60% du développement du «pays».

Afin de répondre aux enjeux nationaux de réduction des déplacements (réduction de émission de GES) de réduction de la consommation des énergies fossiles (maîtrise de la construction et de la consommation des énergies dans le résidentiel), de mutualisation des équipements : seule la communes de Licques accueille une zone de développement en extension de la trame urbaine actuelle.

Une évaluation des incidences de l'urbanisation de deux sites a été réalisée : cette étude a permis de bénéficier d'un diagnostic environnemental et ainsi de déterminer la zone la moins impactante à retenir et les principes d'aménagement à mettre en œuvre.

D'autre part, cette étude a permis de déterminer le caractère humide ou non des deux parcelles étudiées – au titre de l'arrêté ministériel relatif aux zones humides (**étude de caractérisation**).

Les typologies de construction et la programmation doit pouvoir répondre de manière diversifiée et dans le respect du milieu, aux besoins. Ce secteur est également identifié pour répondre à la diversité des statuts d'occupation nécessaire au parcours résidentiel et inscrit aux OAP.

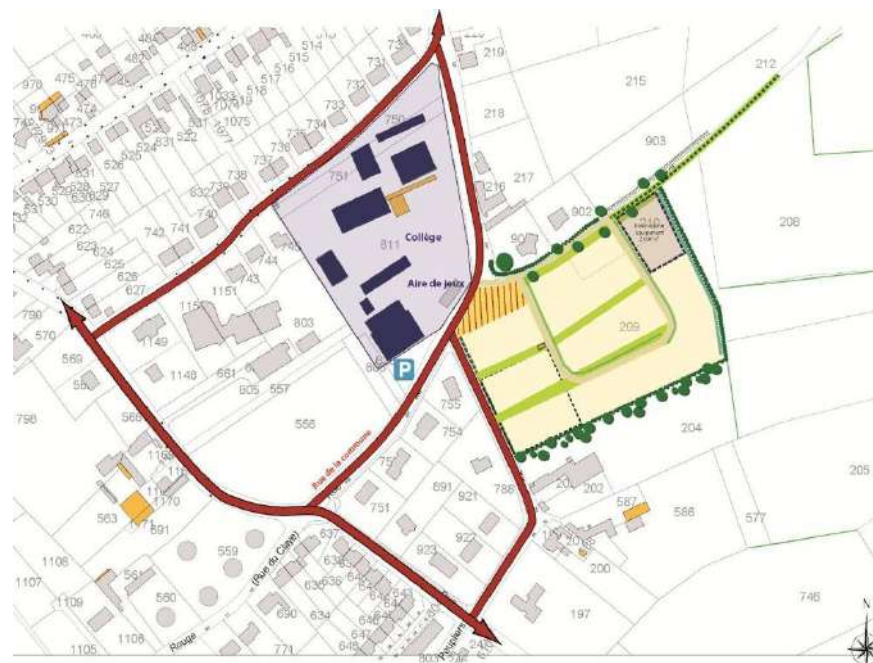
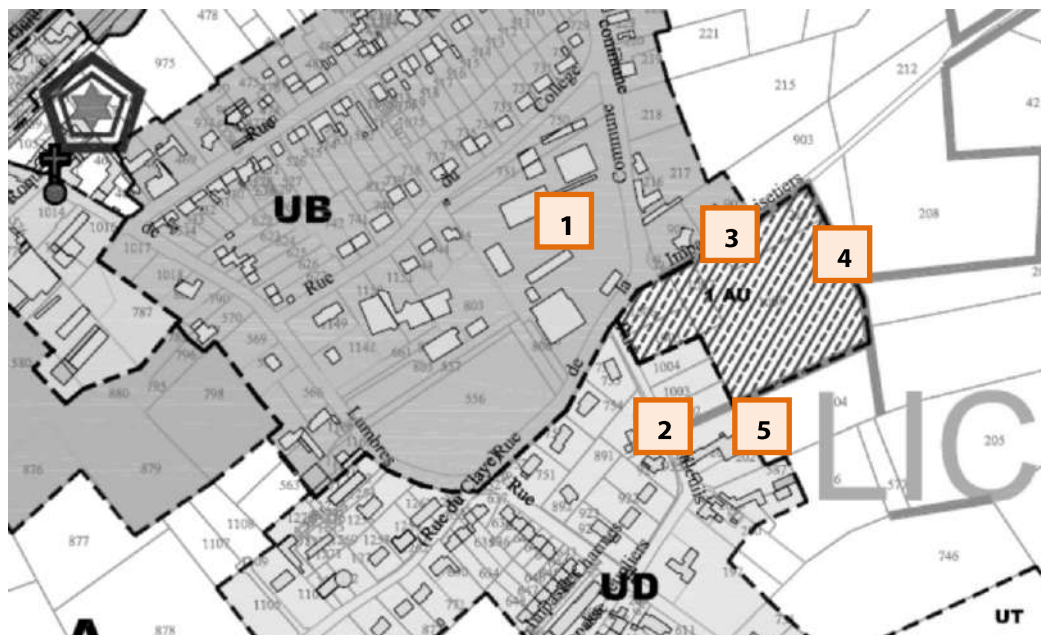
LA ZONE DE DEVELOPPEMENT DE LICQUES

La zone 1AU, qui accueillera 30% du développement de Licques est définie en continuité de la trame urbaine et des équipements structurants existants : le collège Rostand (1.) et aire de jeux pour enfants. Le site retenu en comblement se situe entre deux voies de desserte de la commune : Rue des tilleuls (2.) et Impasse des Noisetiers (3.).

La zone est limitée au nord par le chemin piétonnier (3.), à l'est par une haie arbustive (4.) et au sud par les constructions existantes. (5.).



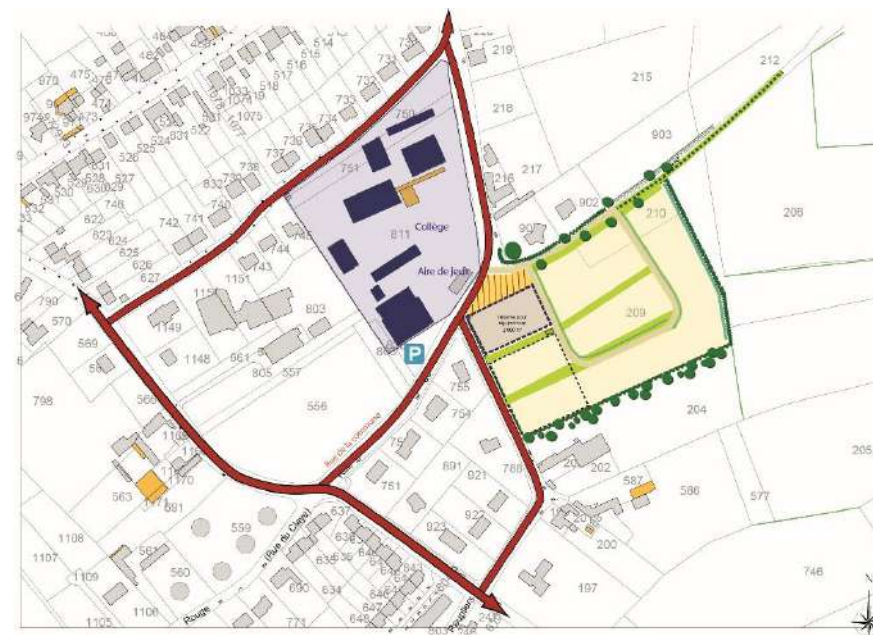
Photo 79 : Vue générale du site 19 (Rainette, 2012)



Licques / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2

Les modifications apportées sur les limites des zones à urbaniser sont :

- Modification de l'OAP : la future Maison de Pays de Licques se situera en façade de la rue de la commune.



3.2.3. Les zones naturelles

La révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : PLUI v2 se fait en application notamment l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme qui renforce **le recours Exceptionnel au Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** :

ainsi les constructions à usage d'habitation identifiées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1 en zone Nh ou Nhs ne font plus l'objet d'un repérage, toutefois ce classement ne remet pas en cause les possibilités d'extension mesurée inscrite au règlement.

N : secteur naturel

Ns : secteur naturel à caractère sensible (ZNIEFF, zones humides)

JUSTIFICATION DES LIMITATIONS DE ZONE - PRINCIPES GENERAUX

Il s'agit de zones naturelles à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages.

Des secteurs « naturels sensibles » ont été identifiés afin de visualiser les périmètres répertoriés des espaces d'intérêts écologiques : ZNIEFF 1, NATURA 2000, ENS et les zones humides ayant un caractère naturel. Au sein de ces zones, la maîtrise de l'artificialisation est encore plus restreinte que sur les zones N.

La constructibilité au sein des zones N et Ns est pratiquement nulle à l'exception des extensions autorisées pour les constructions à usage d'habitations existantes. Ces évolutions sont restreintes dans la limite de volume, hauteur et emprise au sol.

Si la **présence des zones naturelles** a été prise en compte par la création d'un **sous-secteur N, Ns, les sièges des exploitations existantes** ont été repris **en zone A**.

La dynamique économique du territoire s'appuie sur l'agriculture et le PADD de la Communauté de Communes intègre comme priorité la pérennisation et le développement de l'activité agricole : l'encart de la zone A a été défini, en lien avec la Chambre d'Agriculture et le GRECAT, à partir des bâtiments existants et des projets en cours sur chacune des exploitations concernées.

Concernant la **définition des zones d'activités isolées (Ne, Nes, Nt)** : elle se base sur le périmètre actuel des activités.

Espaces protégés :

- ZNIEFF 1 : Couronne boisée de Licques
- ZNIEFF 1 : Mont d'Eclémy
- Natura 2000 : Pelouses et bois neutrocalcicoles des Cuestas du Boulonnais et du Pays de Licques
- ZNIEFF 1 : Bois de Haut, Bois de l'Enclos et coteaux adjacents

JUSTIFICATION DES CAS PARTICULIERS

1. Exploitation agricole

Sur Sanghen, un encart a été défini aux pourtours de l'exploitation agricole classée ICPEa, identifiée en zone ZNIEFF. Le périmètre a été défini en concertation avec la Chambre d'Agriculture de manière à intégrer les projets de développement de l'activité.



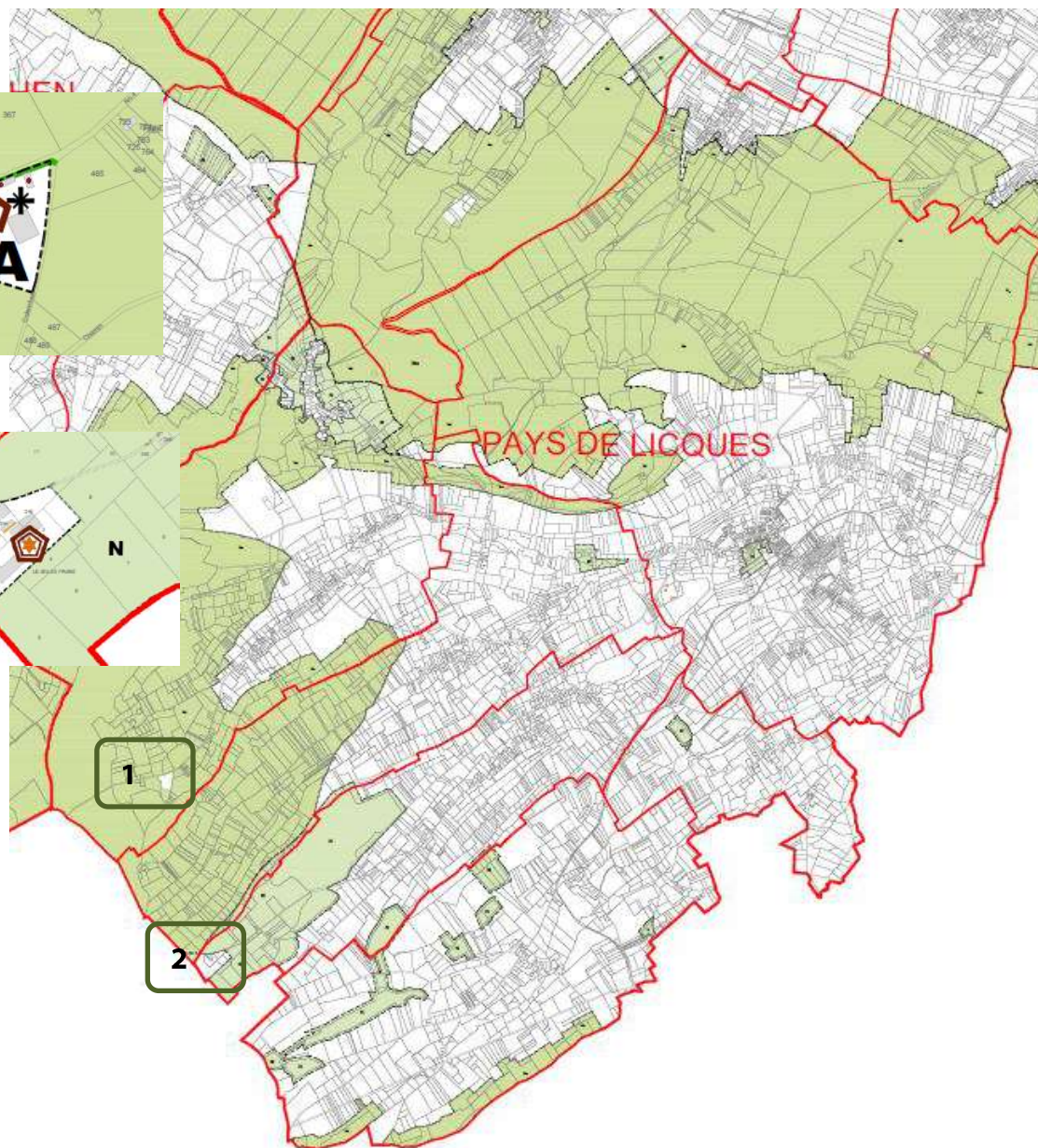
2. Exploitation agricole

Sur Herbinghen, un encart a été défini aux pourtours de l'exploitation agricole classée ICPEa, identifiée en zone ZNIEFF. Le périmètre a été défini en concertation avec la Chambre d'Agriculture de manière à intégrer les projets de développement de l'activité.



L'HABITAT ISOLE AU MILIEU DES ESPACES NATURELS

Anciennement classées en zone Nh ou Nhs, les constructions à usage d'habitations ne sont plus identifiées par un STECAL dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2. Aussi, on retrouve de nombreuses constructions isolées en dehors des formes urbaines consacrées.



3.2.4. Les zones agricoles

La révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : PLUI v2 se fait en application notamment l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme qui renforce **le recours Exceptionnel au Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :**

Ainsi les constructions à usage d'habitation identifiées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1 en zone Ah, Ahs, ne font plus l'objet d'un repérage, toutefois ce classement ne remet pas en cause les possibilités d'extension mesurée inscrite au règlement.

JUSTIFICATION DES LIMITATIONS DE ZONE - PRINCIPES GENERAUX

La zone A ou Agricole identifie les zones à vocation agricole du territoire où l'implantation de constructions en lien avec l'activité agricole est possible mais strictement encadrée. Ce secteur reprend aussi la majorité des exploitations qui ont été répertoriées encore en activité.

Par défaut et pour souligner le caractère à dominante rural de la Communauté de Communes Pays d'Opale , l'ensemble des zones non identifiées comme urbaines a été repris en zone agricole. De ces zones ont été déduits les secteurs protégés au titre de la NATURA 2000, ENS et ZNIEFF de type1.

Si la **présence des zones humides** a été prise en compte par la création d'un **sous-secteur As**, les **sièges des exploitations existantes** ont été repris **en zone A**.

Les possibilités de construire sont limitée sen zone As. S'il s'avérait nécessaire de dépasser les conditions fixées au règlement : une étude de caractérisation serait alors réalisée. En fonction des résultats de l'étude (confirmation ou non du caractère humide du secteur) : une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal serait alors engagée pour modifier le périmètre de la zone As.



Secteur identifié / As

La dynamique économique du territoire s'appuie sur l'agriculture et le PADD de la Communauté de Communes intègre comme priorité la pérennisation et le développement de l'activité agricole : l'encart de la zone A a été défini, en lien avec la Chambre d'Agriculture et le GRECAT, à partir des bâtiments existants et des projets en cours sur chacune des exploitations concernées

D'autre part, à partir des conclusions des études de caractérisation réalisées dans le cadre du suivi environnemental de l'ensemble de la procédure Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, certains secteurs humides (du SAGE du Delta de l'Aa) n'ont pas été classés en As mais en A.

Ont également été définis des sous-secteurs où sont identifiés les bâtiments existants mais reconnus comme isolés au sein des espaces agricoles :

- le sous-secteur Ae identifie les constructions à usage d'activités ou d'équipements isolées.

Concernant la **définition des zones d'activités isolées (Ae, At) :** elle se base sur le périmètre actuel des activités.

JUSTIFICATION DES CAS PARTICULIERS

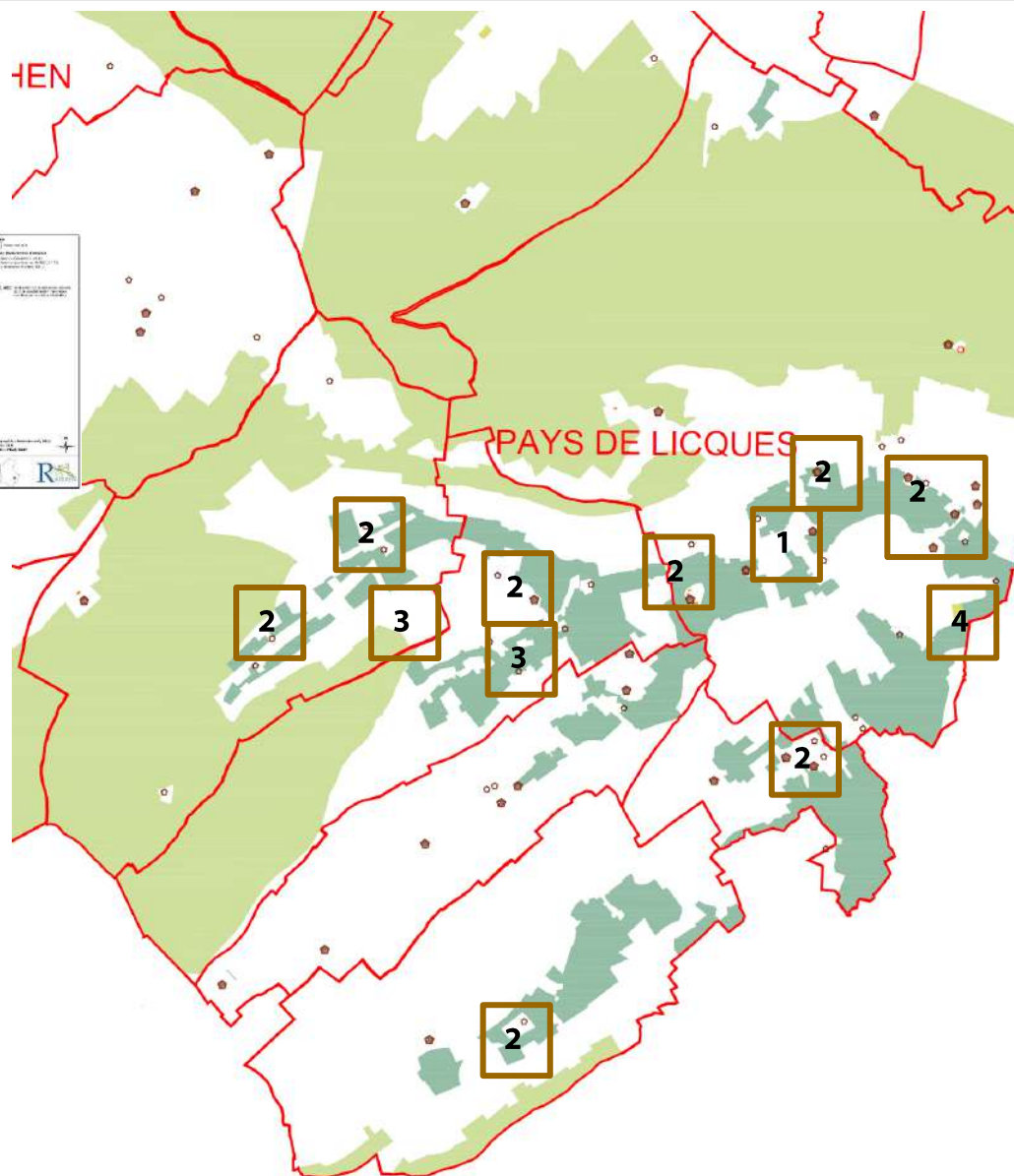
Les zones humides du SAGE du Delta de l'Aa ont été classées en As. Ont été exclues :

1. Les zones identifiées non humides dans le cadre de la caractérisation des zones potentielles mais non retenues (ex cas de Licques)



2. Les exploitations agricoles

Un encart a été défini aux pourtours des exploitations agricoles, identifiées en zone humide au SAGE du Delta de l'Aa. Le périmètre a été défini en concertation avec la Chambre d'Agriculture de manière à intégrer les projets de développement de l'activité.



3. les activités économiques isolées sur le territoire

Sur Licques, l'entreprise commerciale Gamm Vert est reprise en Ae dans la limite du site actuel.



Sur Licques, en frange de commune de Clerques, l'entreprise est identifiée en Ae dans la limite de site actuel



Sur Sanghen, l'entreprise de matériel agricole situé au cœur du village est elle aussi, identifiée en activité isolée.

Ainsi que celle située à la sortie du village.

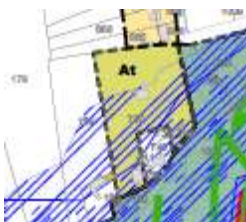


Sur Alembon, le site d'une ancienne exploitation agricole est identifiée en activité isolée : l'entreprise de transport implantée au cœur du village s'y est implantée de manière à sésuiser les traversées de la commune.



4. les activités touristiques isolées

Sur Licques, l'activité touristique d'hébergement située rue de Canchy est reprise en At dans la limite du site actuel.

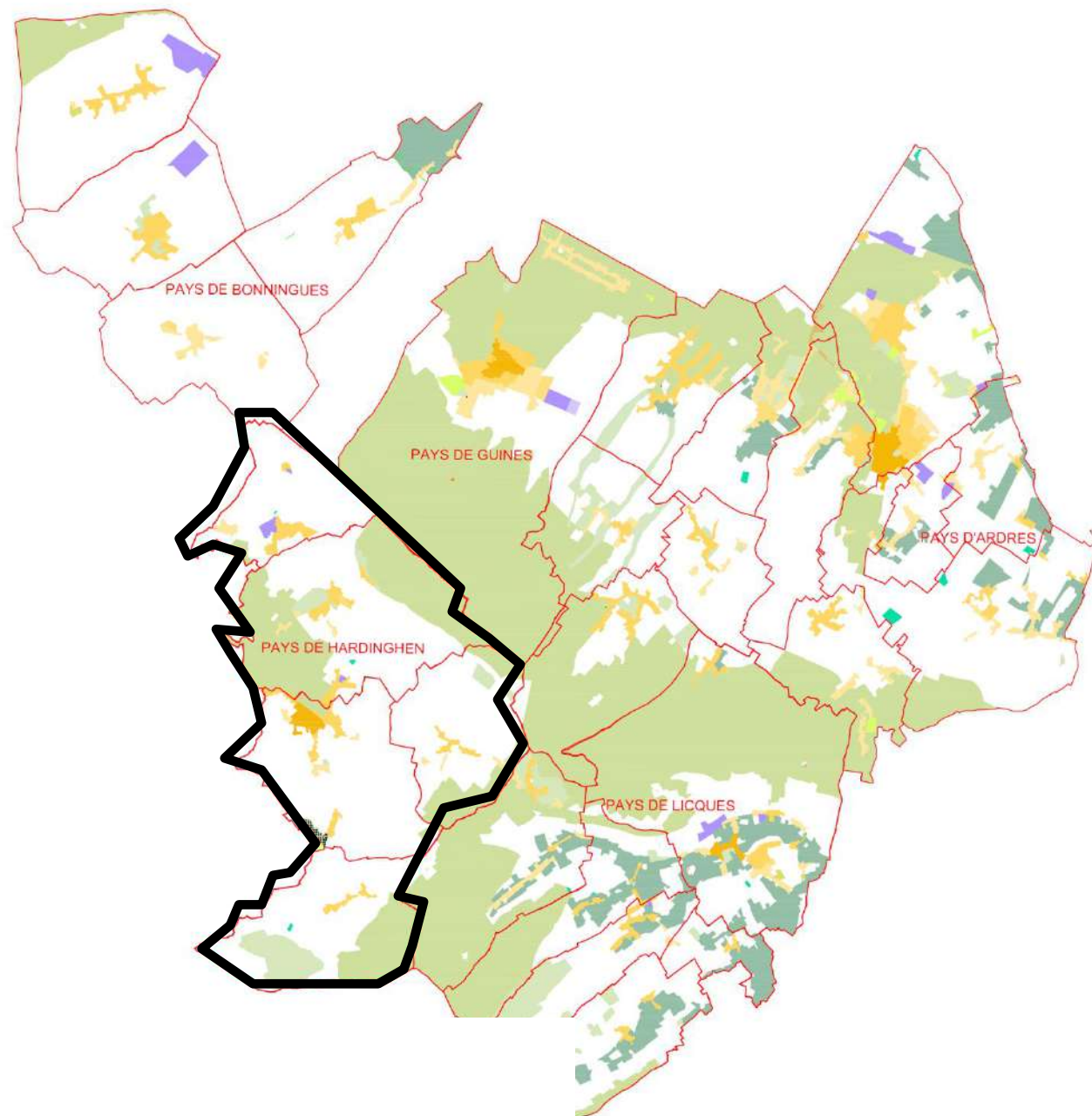


L'HABITAT ISOLE AU MILIEU DES ESPACES AGRICOLES

Anciennement classées en zone Ah ou Ahs, les constructions à usage d'habitations ne sont plus identifiées par un STECAL dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2. Aussi, on retrouve de nombreuses constructions isolées en dehors des formes urbaines consacrées.

3.3. Pays de Hardingen

Communes de Boursin, Caffiers, Fiennes, Hardingen et Hermelinghen



3.3.1. Les zones urbaines

UA : zone mixte de l'hyper centre de la ville de Hardingen

UB : ensemble des unités urbaines cohérentes en extension de Hardingen et des centres village

UD : zone mixte d'habitat peu dense en extension de la ville relais et des villages

UE : Activité isolée en continuité immédiate de la zone urbaine

UH : zone réservée aux équipements et services publics

UJ : zone industrielle en lien avec l'entreprise en place LA SCORA

JUSTIFICATION DES LIMITATIONS DE ZONE - PRINCIPES GENERAUX

La zone UA correspond au cœur de Hardingen : c'est sur ce secteur que l'on retrouve des fronts bâtis continus et de nombreuses constructions remarquables identifiées au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme.

La zone UB correspond au centre village tandis que la zone UD reprend les ensembles bâtis les moins denses. Au-delà de ces enveloppes : l'habitat est repris en secteur d'habitat isolé.

La définition des limites de la zone urbaine est guidée par la volonté de réduire la consommation d'espaces remarquables ou à usage agricole : c'est pourquoi la constructibilité hors des enveloppes urbaines déjà existantes a été limitée et l'étalement linéaire proscrit.

La **profondeur choisie pour la zone urbaine a été de 50 mètres**
Toutefois :

- lorsque la parcelle bâtie représente une profondeur inférieure, la zone U a été réduite à cette dernière,
- le tracé en profondeur a été étendu lorsqu'il existe déjà une construction au-delà de ces 50 mètres.

Le long des voies, la zone urbaine s'arrête aux dernières constructions existantes hors périmètre de protection des milieux (ZNIEFF 1).

Néanmoins, afin de répondre aux besoins en logement, le tracé s'est adapté à la morphologie du village dans son ensemble (village rue, en étoile,...) et aux possibilités de construction :

- les espaces disponibles au sein des enveloppes urbaines **de moins de 40 mètres** de façade ont été intégrés dans la zone urbaine sauf ceux repris dans le cadre d'un inventaire ZNIEFF 1, ENS
- les espaces disponibles au sein des enveloppes urbaines **de plus de 40 mètres** de façade ont fait l'objet d'une **étude au cas par cas** : prise en compte de la morphologie de la commune, de la proximité avec le centre bourg et les équipements, la présence de milieux remarquables (zones humides, ZNIEFF, points de captages, coupure paysagère,...), et dans les villages de la présence des exploitations agricoles,
- et les opérations engagées avant la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : lorsqu'un permis de construire ou un certificat d'urbanisme opérationnel a été délivré positif, la parcelle, sur lequel l'accord a été engagé, est reprise en zone urbaine (ou en habitat isolé dans certains cas).

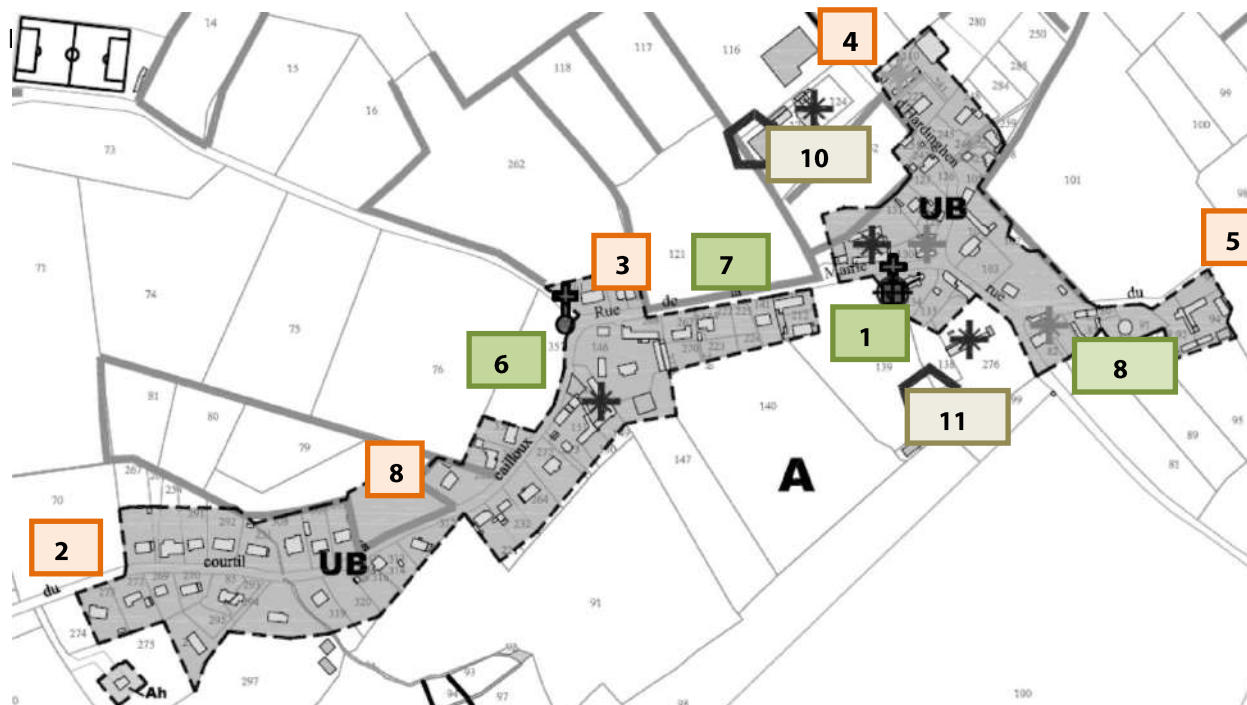
La zone UE reprend le périmètre de l'activité économique existante dans la continuité de la trame urbaine sur Boeucres (unité urbaine de Fiennes dans la continuité immédiate de Hardingen), ainsi que le site de la gare de Caffiers.

La zone UH reprend le périmètre des équipements ou services publics.

La zone UJ reprend le périmètre de l'activité en place ainsi que les emprises nécessaires au développement de l'entreprise.

Une **évaluation des incidences de l'urbanisation des secteurs de développement**, y compris en zone urbaine, a été réalisée : cette étude a permis de bénéficier d'un diagnostic environnemental sur les sites étudiés et ainsi de déterminer les principes d'aménagement à mettre en œuvre.

APPLICATION PAR COMMUNE



Boursin / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1

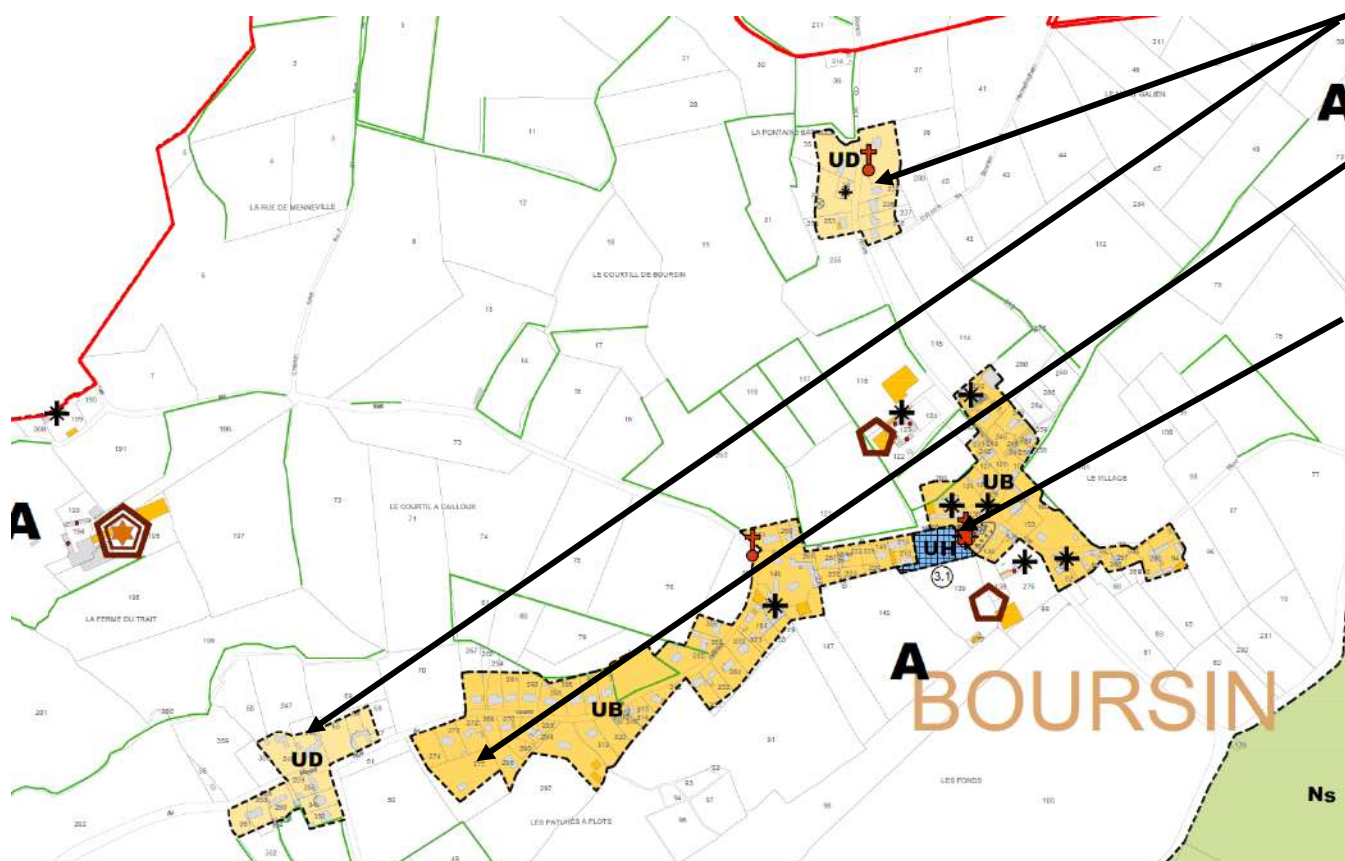
Le village se caractérise par un développement urbain en fond de vallée. On distingue deux entités bâties marquées par la présence d'une zone humide au SAGE au pourtour de l'église qui forme une coupure au sein de la trame: **1**.

Enveloppe des entités UB est définie par :

- fin de l'urbanisation linéaire : **2.3. 4.5.**
- exclusion des vis-à-vis contribuant à l'étalement linéaire, en dehors de la trame actuelle : **6.7.8.**
- intégration de certaines dents creuses de plus de 40 mètres : **8.**
 - dans le centre du village
 - hors des zones humides
- exclusion des corps de ferme repris en A : **10.11.**

Boursin / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2

Les modifications apportées sur les limites des zones urbaines sont :



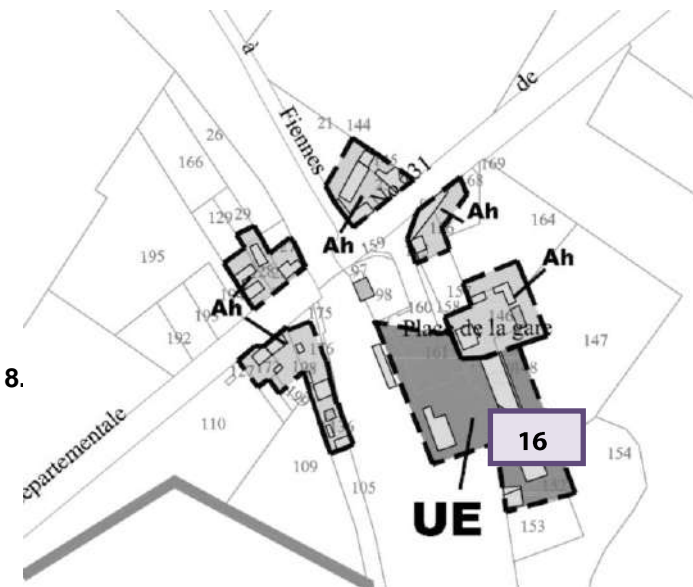
- Reprise en zone urbaine de 2 ensembles de 10 constructions contigües existantes
- Intégration d'une maison en double front existante dans la continuité immédiate de la trame urbaine.
- Création d'une zone UH et définition d'un emplacement réservé pour aménagement d'un espace de stationnement, d'une extension du cimetière ainsi que d'un espace multisports à destination des enfants

Caffiers / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1

Enveloppe de la zone UB sur le centre bourg / Enveloppe de la zone UD : hameau

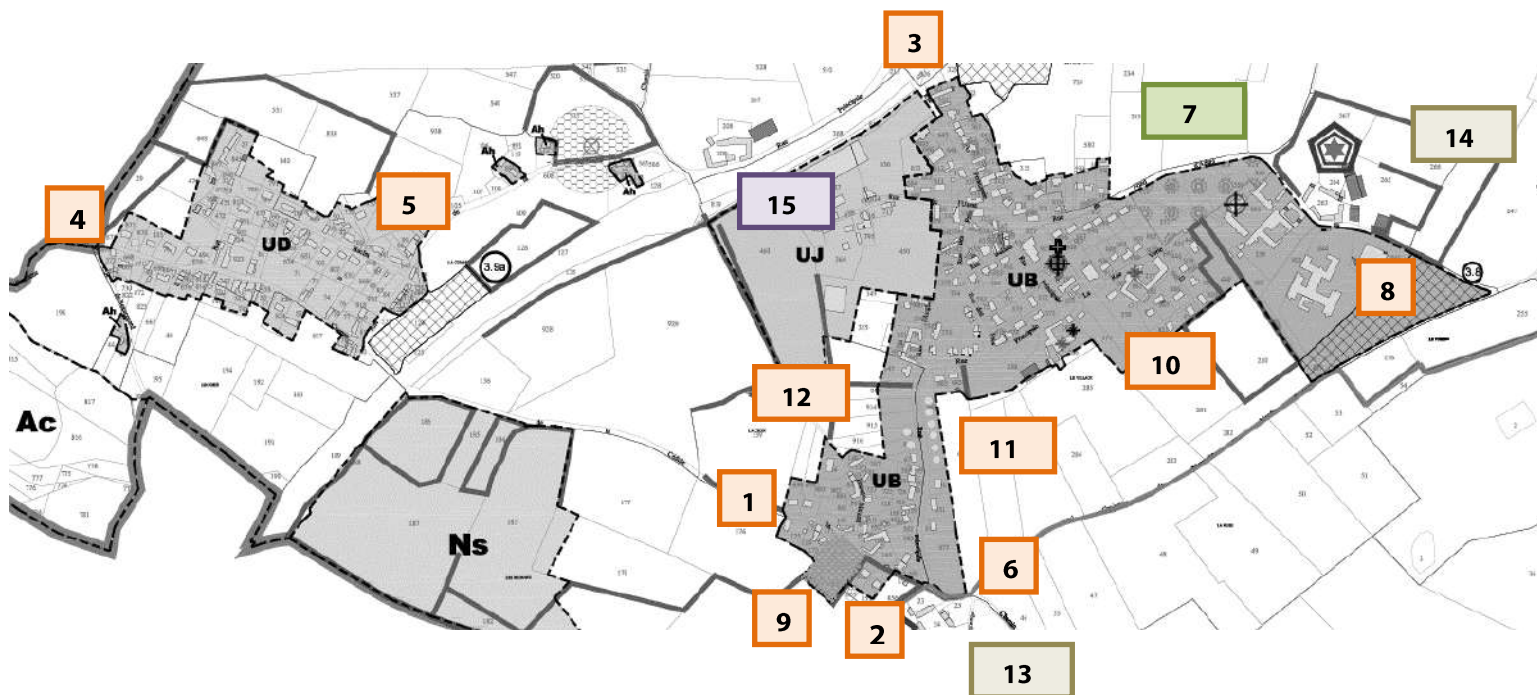
2 entités urbaines distinctes définies par :

- fin de l'urbanisation linéaire : 1.2.3.4.5.
- intégration du vis-à-vis situé dans l'enveloppe urbaine de la commune : 6.
- exclusion des vis-à-vis en extension, hors de l'enveloppe : 7.
- profondeur étendue
 - la zone intègre les équipements publics : maison de retraite et son extension envisagée : 8.
 - cimetière 9.
 - la zone intègre les constructions existantes : 10.
- Intégration des dents creuses de plus de 40 mètres : 11.12.
 - en cœur de la zone UB
 - hors zones à risques
- Exclusion des exploitations agricoles de la zone urbaines : 13.14.



Enveloppe de la zone UJ, correspondant au périmètre actuel de l'industrie et de son potentiel d'extension : 15.

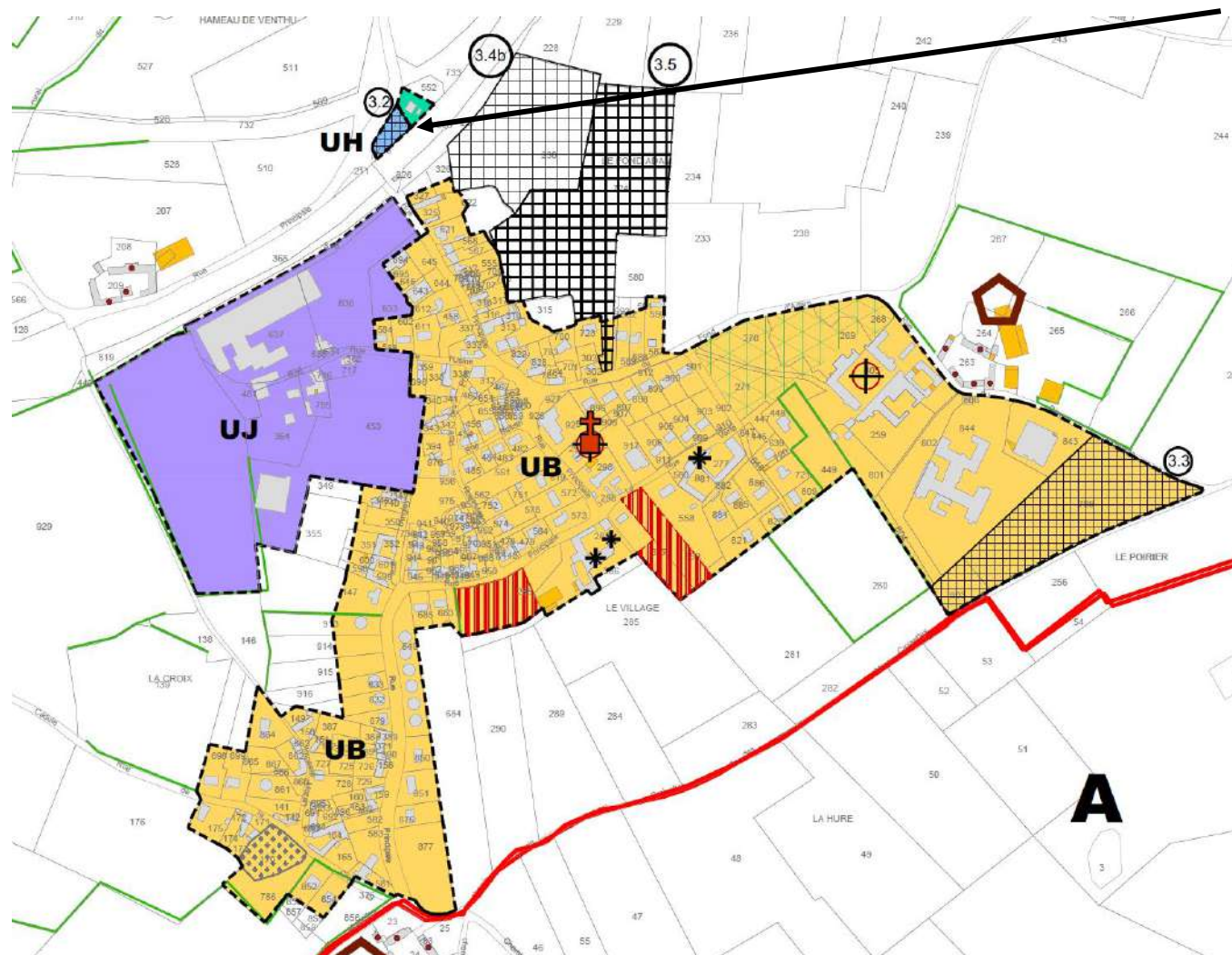
Enveloppe de la zone UE, correspondant au périmètre de la cour de gare : 16.



Caffiers centre / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2 :

Note : les emplacements réservés identifiés permettront la réalisation d'une station d'assainissement par lagunage, ce qui nécessite une superficie plus conséquente. Ce jour : 2 secteurs sont identifiés/ un seul espace sera mobilisé.

Les modifications apportées sur les limites des zones urbaines sont :



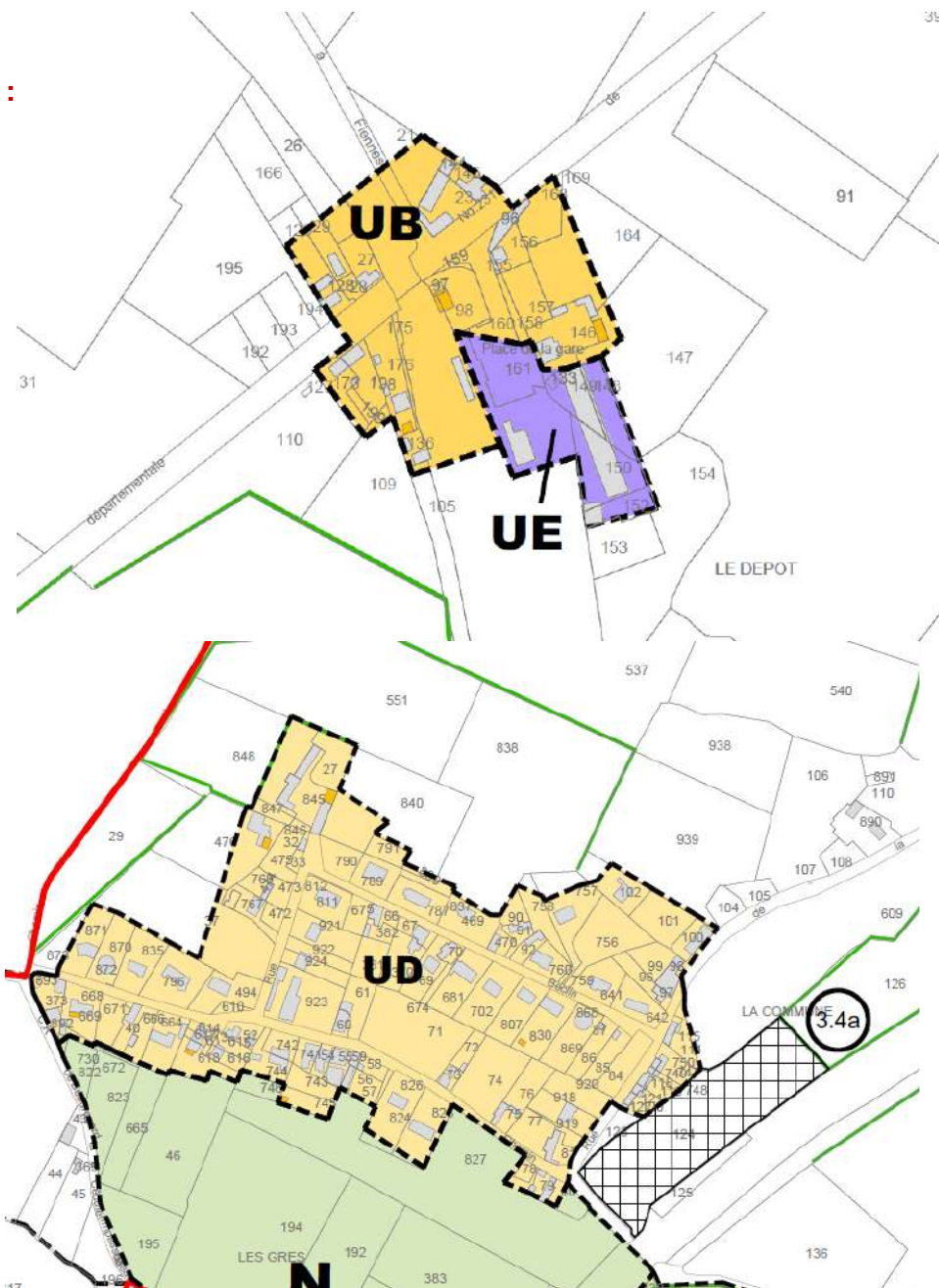
- création d'un secteur UH pour l'implantation de l'atelier municipal

Caffiers hameaux / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2 :

Les modifications apportées sur les limites des zones urbaines sont :

- Reprise en zone urbaine de l'ensemble des constructions aux pourtours de la gare.

Pas de modifications de la zone urbaine sur ce hameau.



Fiennes / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1

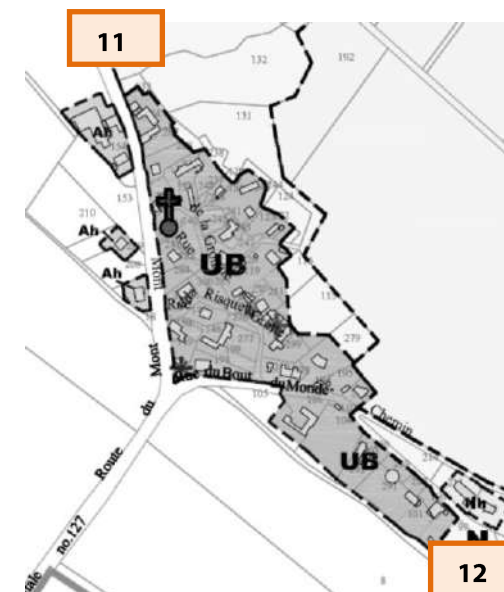
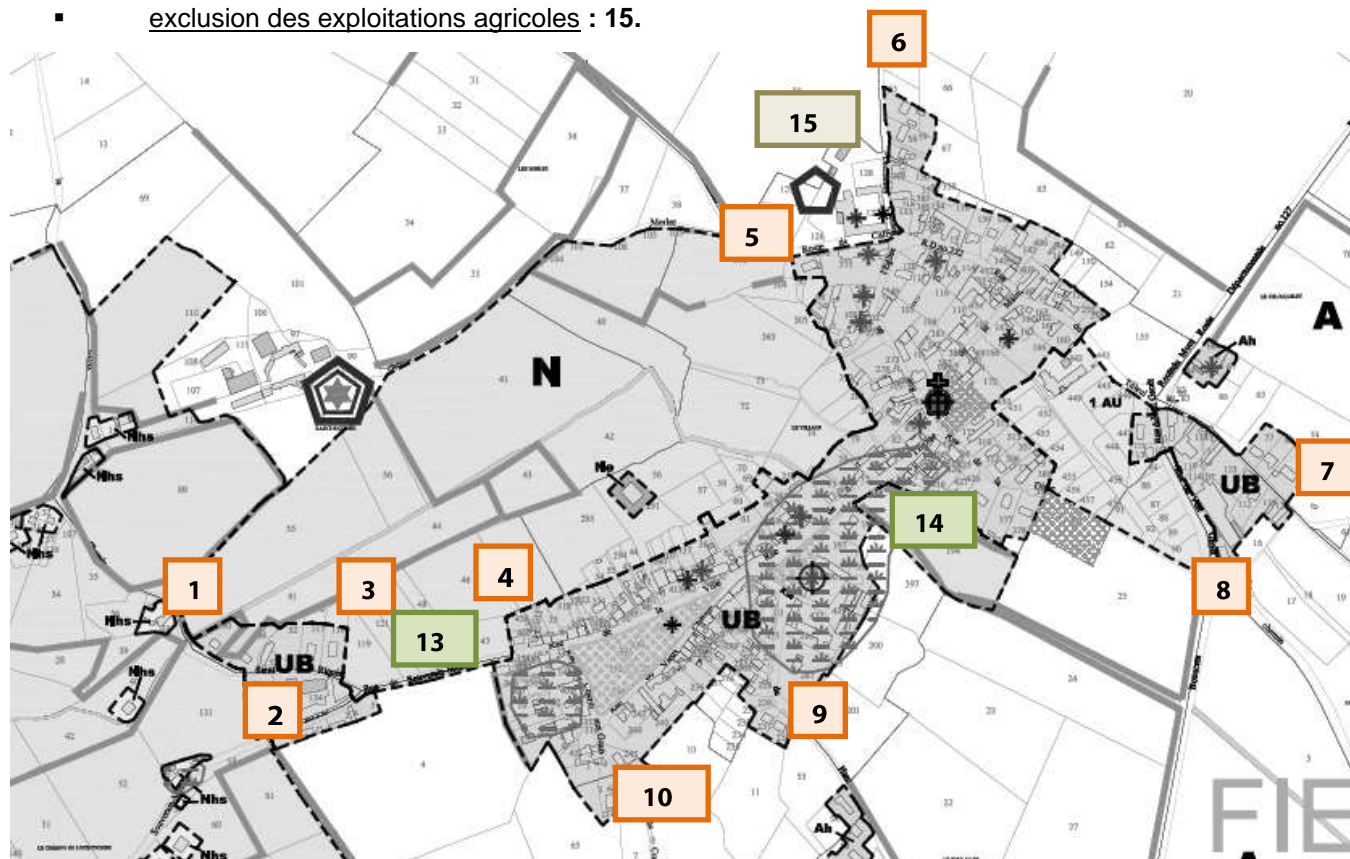
Enveloppe de la zone UB sur le centre bourg et sur le hameau du Ventu

2 entités urbaines distinctes définies par :

- fin de l'urbanisation linéaire : 1.à 12.

Sur le Ventu, seules les constructions en continue, situées à l'est de la route départementale ont été intégrées à la zone urbaine.

- exclusion des dents creuses de plus de 40 mètres : 13.14.
 - coupure urbaine : 13.
 - concernée par des risques inondations :14.
- exclusion des exploitations agricoles : 15.



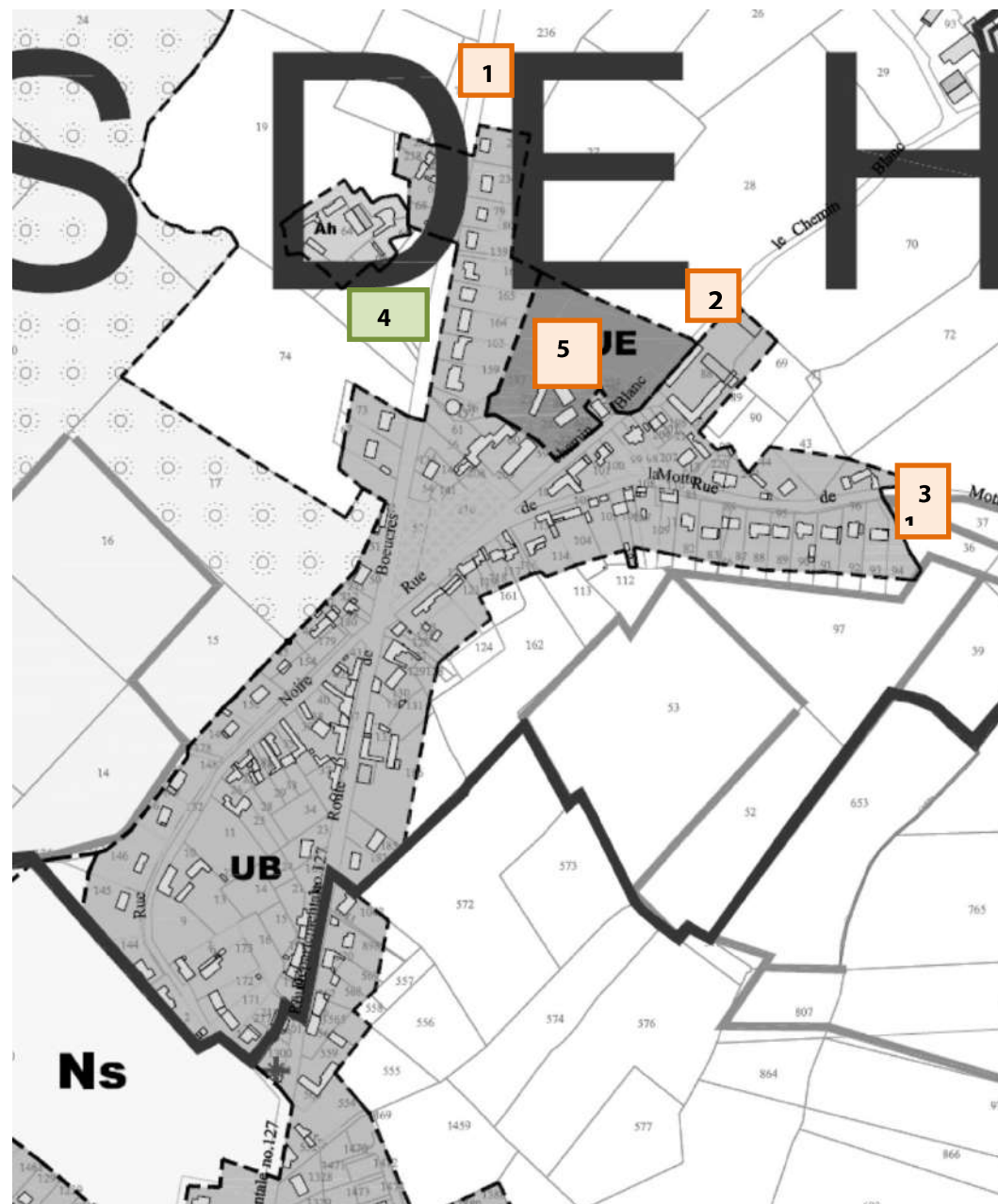
Fiennes – Boeucres

La commune de Fiennes comporte un hameau Boeucres implanté en continuité du tissu urbain de Hardinghen.

Enveloppe de la zone UB définie par :

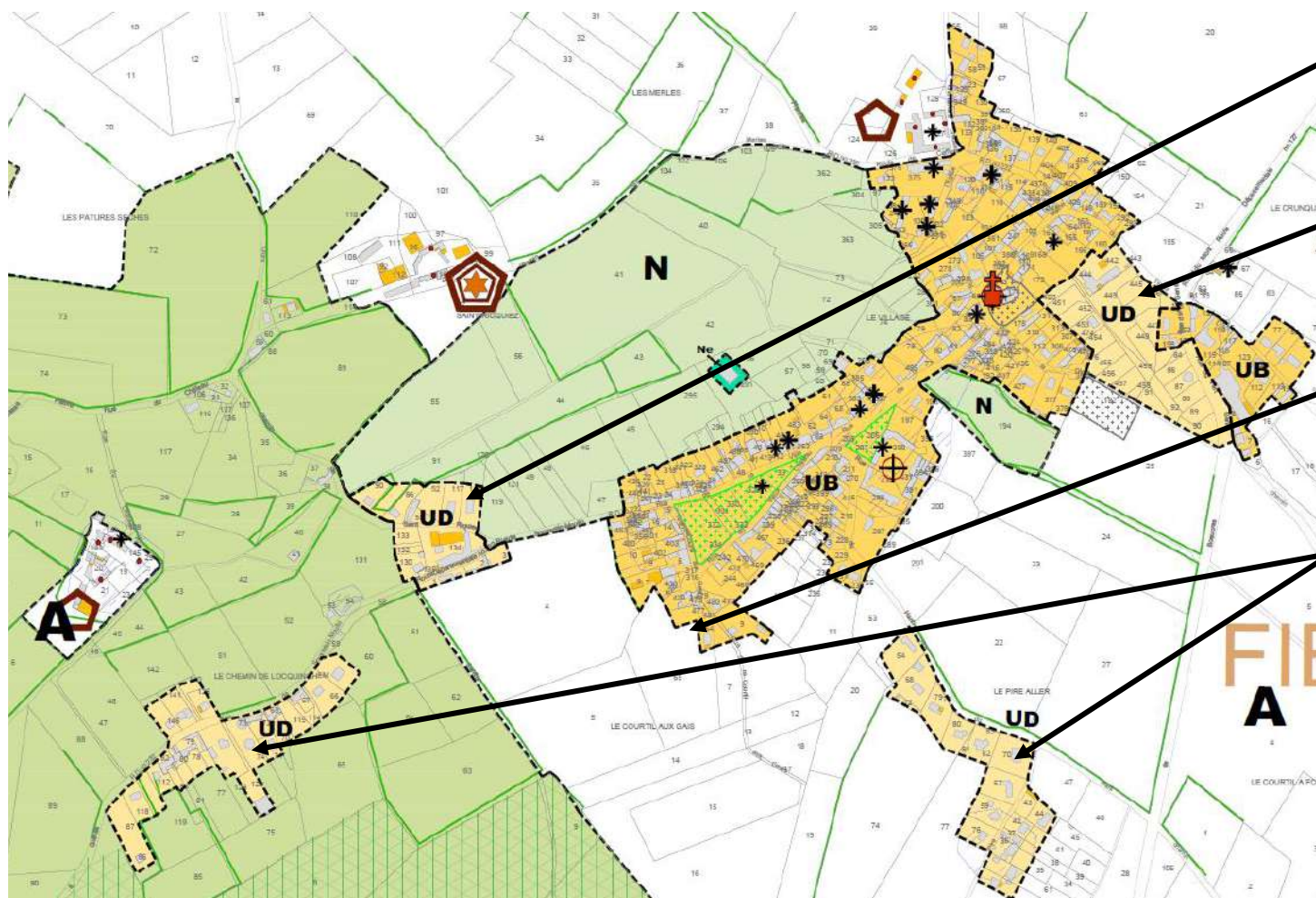
- fin de l'urbanisation linéaire : 1.2.3.
- exclusion des dents creuses de plus de 40 mètres : 4.

Enveloppe de la UE définie par l'activité en place au cœur de la zone urbaine : aire de retournement des camions : 5.



Fiennes centre / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2 :

Les modifications apportées sur les limites des zones urbaines sont :



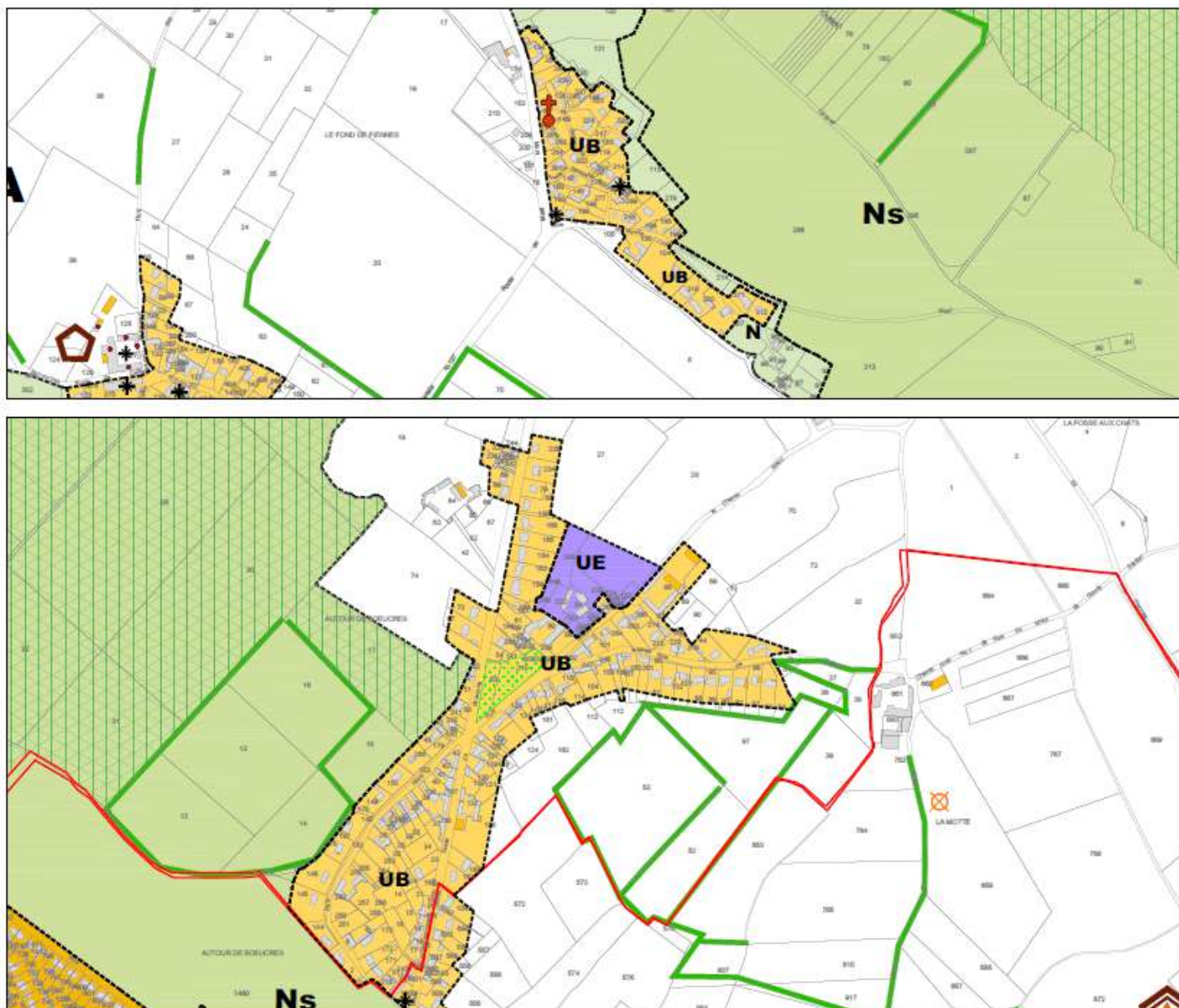
- Correction d'une erreur de classement : zone UD au lieu de la zone UB / caractère urbain moins dense

- Intégration de la zone classée en zone 1AU au PLUIv1 en zone UD suite à la réalisation de l'ensemble des aménagements de la zone.

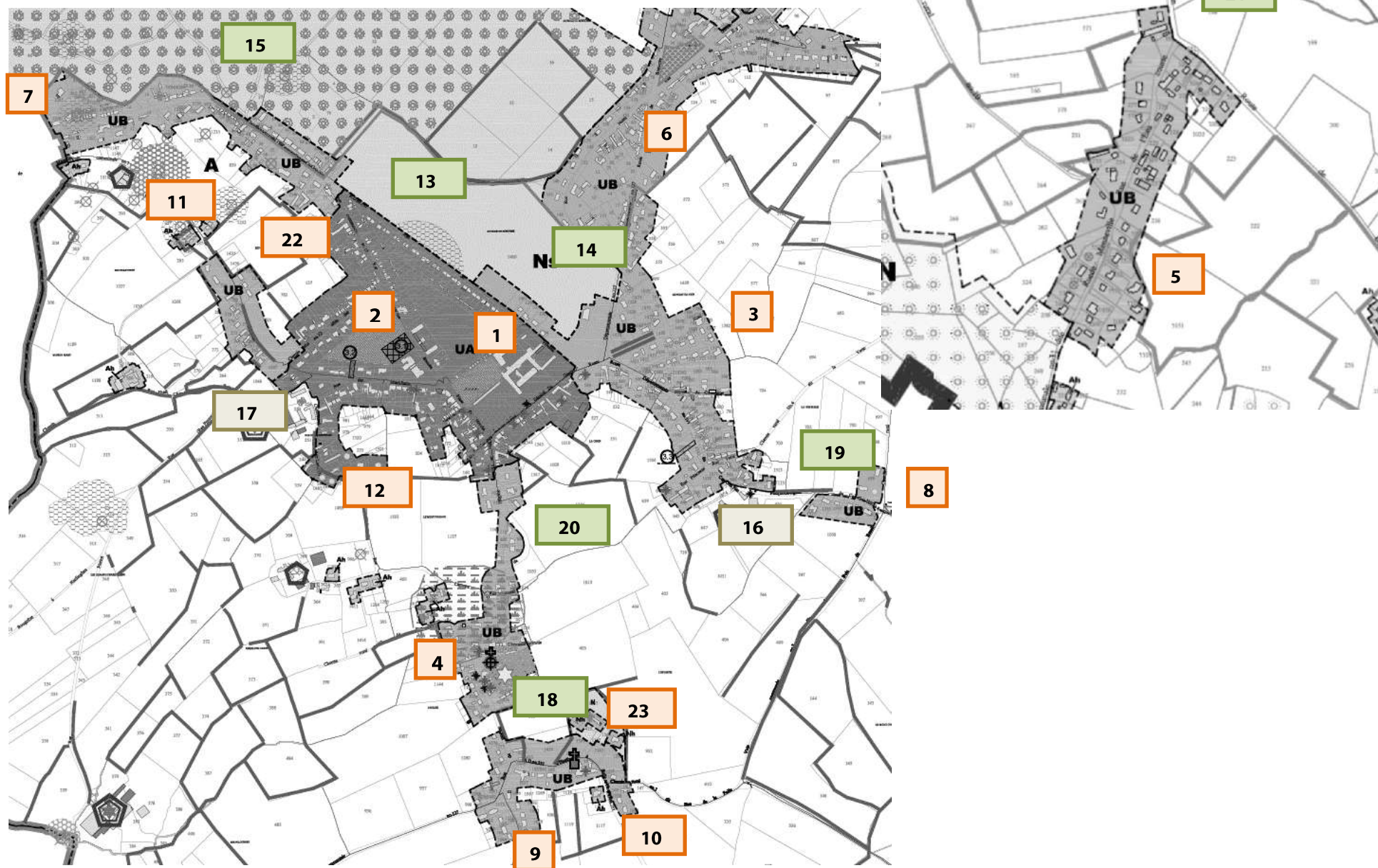
- Rectification d'un erreur matérielle : retrait de la zone urbaine d'une parcelle située en double front non accessible

- Reprise en zone urbaine de l'ensemble de plus de 10 constructions identifiées en habitat isolé

Fiennes hameaux / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2 : Pas de modifications sur les limites des zones urbaines



Hardinghen / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1



Une évaluation des incidences de l'urbanisation de ce site a été réalisée : cette étude a permis de bénéficier d'un diagnostic environnemental et ainsi de déterminer les principes d'aménagement à mettre en œuvre. (Cf. OAP esquisses).
Traduction : intégrée à la zone urbaine avec une OAP esquisse sur la zone **2**.

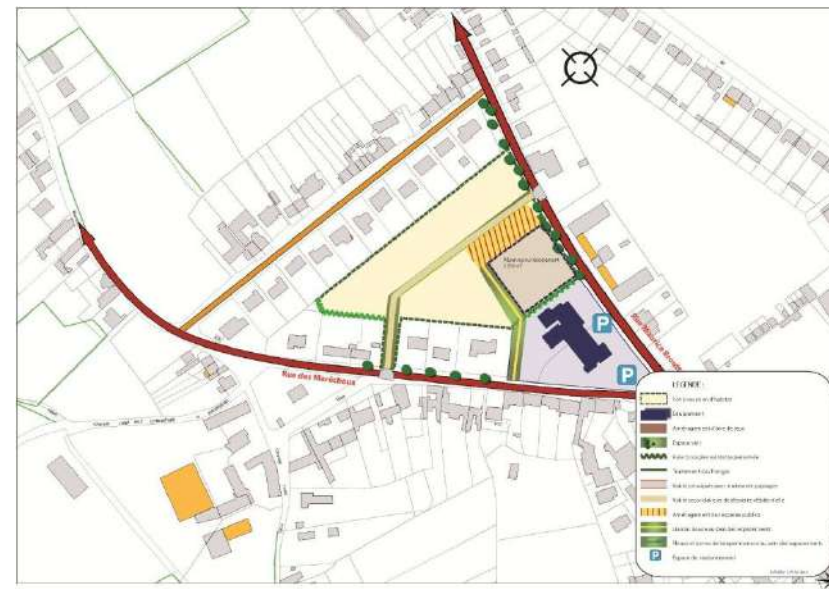
- profondeur étendue / réduite
 - la zone urbaine intègre les opérations engagées : **3.**
 - la zone urbaine intègre les constructions existantes : **4.5.**
 - la limite nord du centre est marquée par la limite de la commune **6.7.**

- exclusion des zones humides situées au nord de la commune: **13.14.**

- exclusion des exploitations agricoles : **16.17.**

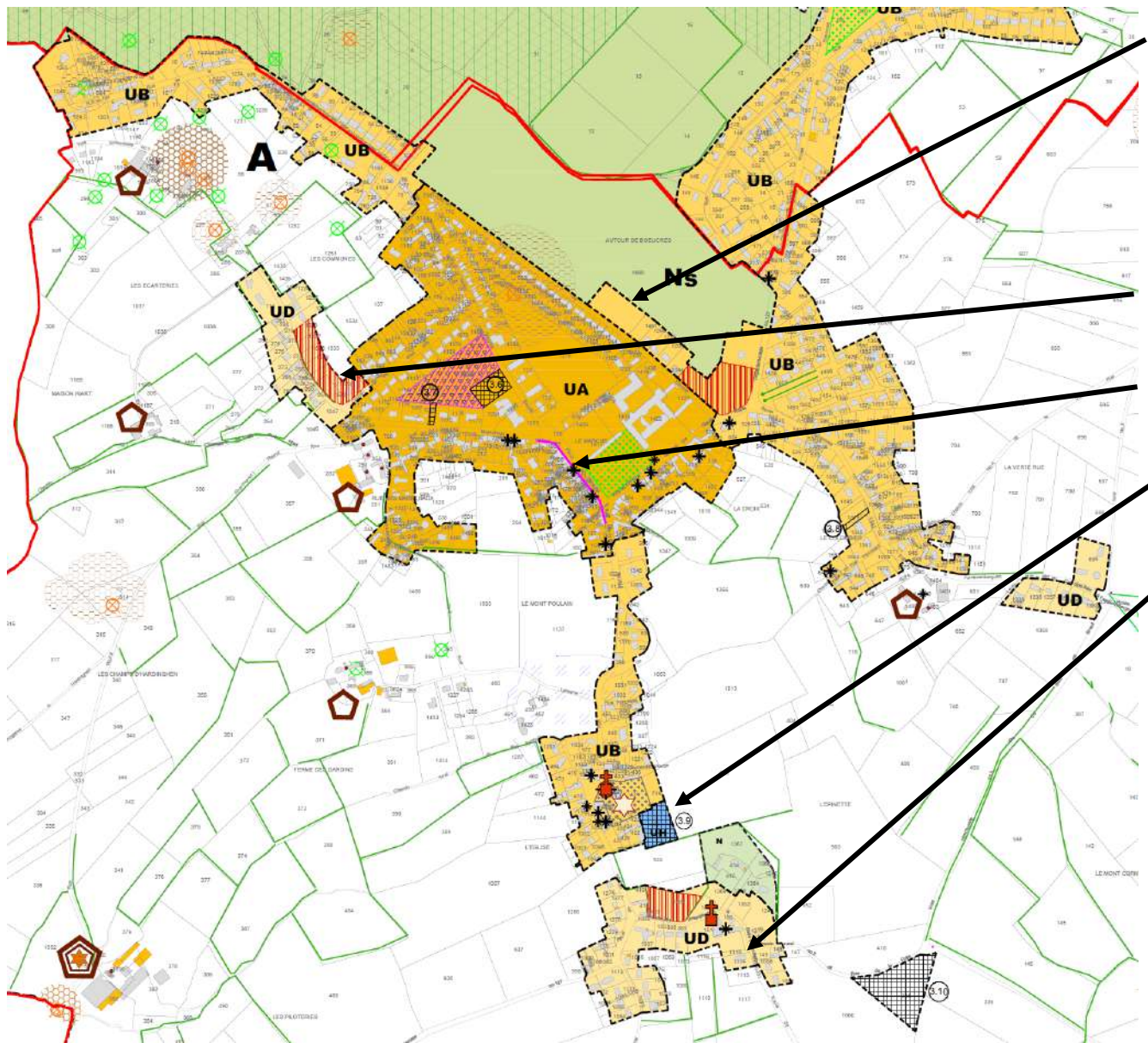
- exclusion des vis-à-vis situés hors de l'enveloppe urbaine : **19.20.21.**

- intégration des dents creuses de plus de 40 mètres :
 - en cœur de la trame urbaine/ proximité des équipements (scolaires, petite enfance) : **22.**
 - En trame urbaine / étude de caractérisation : **23.**



Hardinghen / Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2 :

Les modifications apportées sur les limites des zones urbaines sont :



- Justification supplémentaire/ zonage identique au PLUiv1 : maintien en zone urbaine des opérations engagées et validées préalablement au PLUI v1 : permis d'aménager en cours de validité sur lesquels des permis ont été délivrés positifs

- Rectification d'une erreur : définition d'une OAP densité

- Définition d'un linéaire de protection des fonds de commerces

- Création d'un secteur UH pour l'extension du cimetière

- Rectification d'une erreur : intégration à la zone urbaine de la construction d'habitat limitrophe

Enveloppe des entités UB est définie par :

- Communauté de Communes Pays d'Opale – Révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : PLUI v 2
Rapport de présentation – Partie 5 : Projet communautaire et justifications des traductions réglementaires

Les modifications apportées sur les limites des zones urbaines sont :

- Reprise en zone urbaine de l'ensemble de l'ensemble de plus de 10 constructions identifiées en habitat isolé
- Correction d'une erreur de classement : zone UD au lieu de la zone UB / caractère habitat linéaire

3.3.2. Les zones à urbaniser

1 AU : zone mixte de développement de la ville de Fiennes

JUSTIFICATION DES LIMITATIONS DE ZONE - PRINCIPES GENERAUX

Il s'agit d'une zone mixte dont la principale destination est l'habitat pour répondre aux besoins estimés en logements à échéance du document, mais pouvant également accueillir des activités complémentaires à ces zones (commerces, bureaux, artisanat) ou des équipements publics.

Le Pays de Hardingen accueille environ 9 % du développement de la Communauté de Communes Pays d'Opale et la ville relais près de 53 % du développement du «pays».

Aucune zone en extension n'a été programmée sur Hardingen : la zone de développement étant située en cœur de ville en zone U.

Une zone de développement est toutefois inscrite sur la commune de Fiennes : elle reprend le projet en cours de réalisation : pour lequel un permis d'aménager a été délivré positif avant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Ce projet est en cours de réalisation.

Une évaluation des incidences de l'urbanisation des sites de développement a été réalisée : cette étude a permis de bénéficier d'un diagnostic environnemental et ainsi de déterminer les zones les moins impactantes à retenir ainsi que les principes d'aménagement à mettre en œuvre. (Cf. Annexe 1 au rapport de présentation)

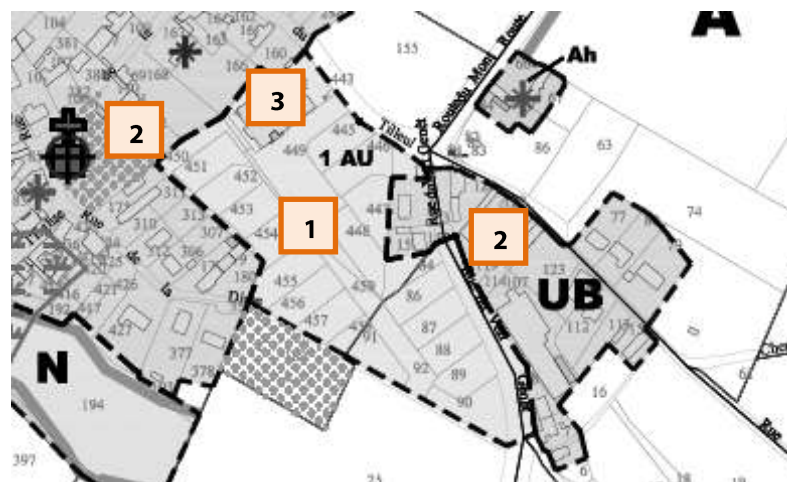
D'autre part, cette étude a permis de déterminer le caractère humide ou non des deux parcelles étudiées – au titre de l'arrêté ministériel relatif aux zones humides (**étude de caractérisation**).

LA ZONE DE DEVELOPPEMENT DE FIENNES

Le périmètre de la zone de Fiennes reprend le périmètre du projet en cours de réalisation **(1.)** La zone vient en comblement entre des deux entités bâties de la commune **(2.)**. Cette zone est située en continuité immédiate des équipements : une nouvelle école été réalisée sur la zone **(3.)**.

Parce que le projet a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé avant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, aucune OAP n'a été définie sur ce secteur : les travaux étant en cours de réalisation.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2 :
La zone 1 AU a été reprise en zone UD.



3.3.3. Les zones naturelles

La révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : PLUI v2 se fait en application notamment l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme qui renforce **le recours Exceptionnel au Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :**

ainsi les constructions à usage d'habitation identifiées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1 en zone Nh ou Nhs ne font plus l'objet d'un repérage, toutefois ce classement ne remet pas en cause les possibilités d'extension mesurée inscrite au règlement.

N : secteur naturel

Ns : secteur naturel à caractère sensible (ZNIEFF, zones humides)

Nv : secteur naturel : corridor entre la forêt de Guînes et le marais

Nt : secteur naturel à vocation touristique- vocation d'hébergement

Nes : construction à usage d'activités ou d'équipements isolés en secteur naturel sensible

JUSTIFICATION DES LIMITATIONS DE ZONE - PRINCIPES GENERAUX

Il s'agit de zones naturelles à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages.

Des secteurs « naturels sensibles » ont été identifiés afin de visualiser les périmètres répertoriés des espaces d'intérêts écologiques : ZNIEFF 1, NATURA 2000, ENS et les zones humides ayant un caractère naturel. Au sein de ces zones, la maîtrise de l'artificialisation est encore plus restreinte que sur les zones N.

La constructibilité au sein des zones N et Ns est pratiquement nulle à l'exception des extensions autorisées pour les constructions à usage d'habitations existantes. Ces évolutions sont restreintes dans la limite de volume, hauteur et emprise au sol.

Si la **présence des zones naturelles** a été prise en compte par la création d'un **sous-secteur N, Ns, les sièges des exploitations existantes** ont été repris **en zone A**.

La dynamique économique du territoire s'appuie sur l'agriculture et le PADD de la Communauté de Communes intègre comme priorité la pérennisation et le développement de l'activité agricole : l'encart de la zone A a été défini, en lien avec la Chambre d'Agriculture et le GRECAT, à partir des bâtiments existants et des projets en cours sur chacune des exploitations concernées.

Concernant la **définition des zones d'activités isolées (Ne, Nes, Nt) :** elle se base sur le périmètre actuel des activités.

Espaces protégés :

- ZNIEFF 1 : Forêt Domaniale de Guînes
- ZNIEFF 1 : Couronne boisée de Licques
- ZNIEFF 1 : Bois de Beaulieu e carrière de la Parisienne
- Natura 2000 : Pelouses et bois neutrocalcicoles des Cuestas du Boulonnais et du Pays de Licques
- ZNIEFF 1 : Bois de Haut, Bois de l'Enclos et coteaux adjacents
- Les unités de boisements
- Les zones humides du SDAGE et SAGE du Boulonnais

JUSTIFICATION DES CAS PARTICULIERS

1. Extension de la zone naturelle

Afin de préserver la frange située entre la partie urbanisée et le site des carrières et parce que le secteur n'a pas un caractère agricole : L'ensemble située entre le hameau et les carrières est repris en zone Naturelle.

Suite à la décision du tribunal administratif de Lille en date du 22 juin 2018, la Communauté de Communes Pays d'Opale a été tenu de procéder à l'abrogation de la délibération du 02 avril 2015 en tant qu'elle classe en A les parcelles cadastrées B 930, 932 et 934 sur la commune de Caffiers, dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement. Cette abrogation a été faite en séance du 28 juin 2018 : le conseil communautaire de la Communauté de Communes Pays d'Opale a abrogé la délibération du 02 avril 2015 en tant qu'il classe en A les parcelles B 930, 932 et 934 et a décidé de classer en zone naturelle l'ensemble des parcelles situées entre le bâti et le site des carrières en zone naturelle.

2. Frange de la Forêt domaniale de Guînes

Afin de préserver la frange située entre la partie urbanisée de Fiennes et la forêt, les parcelles ont été reprise en zone N.

3. Exploitation agricole

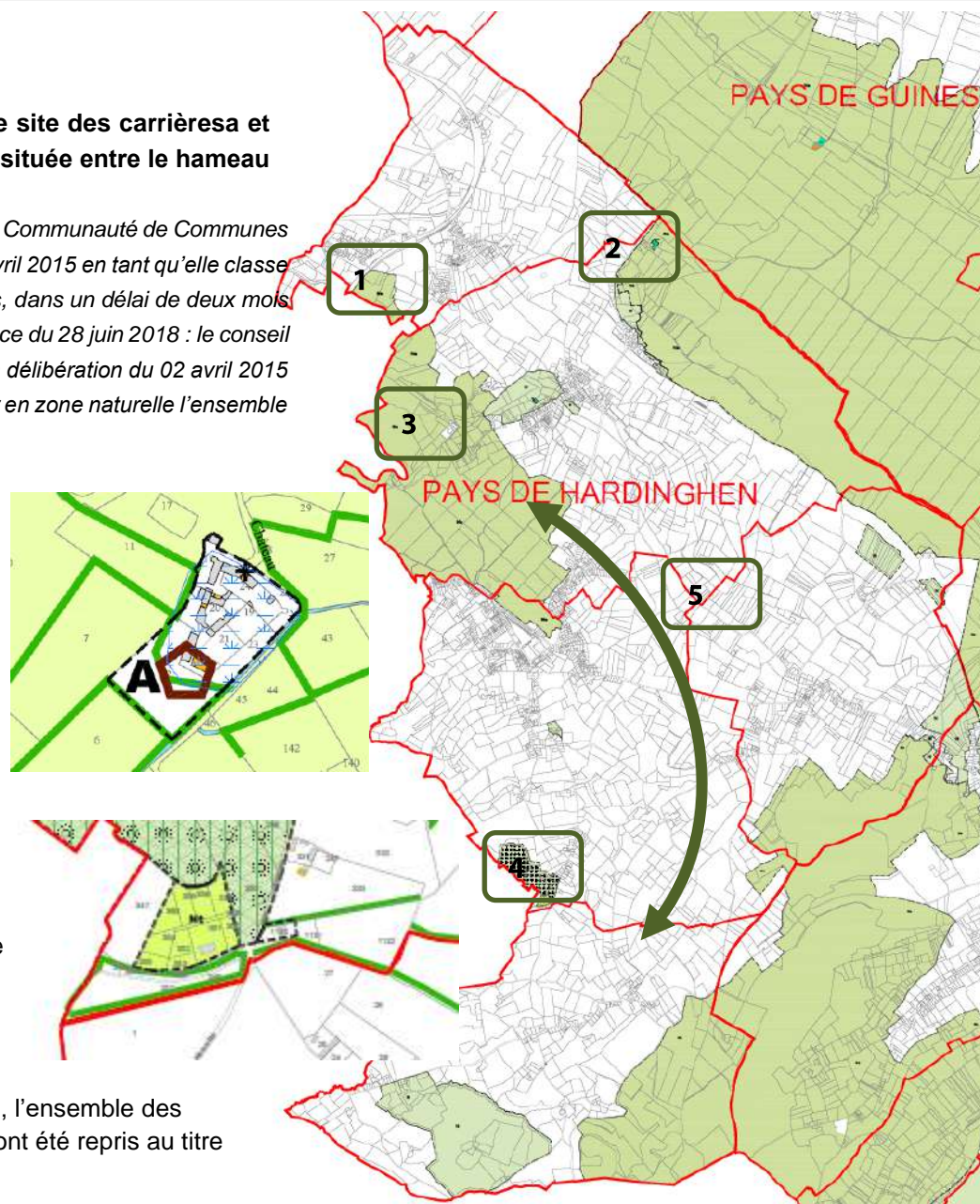
Un encart a été défini aux pourtours de l'exploitation agricole classée ICPEa, identifiée en zone ZNIEFF 1. Le périmètre a été défini en concertation avec la Chambre d'Agriculture de manière à intégrer les projets de développement de l'activité.

4. Reprise de l'activité touristique

L'activité en place a été reprise en secteur Nt : le périmètre correspond à celui existant à ce jour.

5. Préservation des bocages et du corridor nord - sud

A vocation agricole, les espaces ont été classés en zone A, toutefois, l'ensemble des éléments naturels (haies, bandes enherbées) assurant la continuité ont été repris au titre de l'article L 151-23.



L'HABITAT ISOLE AU MILIEU DES ESPACES NATURELS

Anciennement classées en zone Nh ou Nhs, les constructions à usage d'habitations ne sont plus identifiées par un STECAL dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2. Aussi, on retrouve de nombreuses constructions isolées en dehors des formes urbaines consacrées

3.3.4. Les zones agricoles

La révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : PLUI v2 se fait en application notamment l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme qui renforce **le recours Exceptionnel au Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :**

ainsi les constructions à usage d'habitation identifiées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1 en zone Ah, Ahs, ne font plus l'objet d'un repérage, toutefois ce classement ne remet pas en cause les possibilités d'extension mesurée inscrite au règlement.

JUSTIFICATION DES LIMITATIONS DE ZONE - PRINCIPES GENERAUX

La zone A ou Agricole identifie les zones à vocation agricole du territoire où l'implantation de constructions en lien avec l'activité agricole est possible mais strictement encadrée. Ce secteur reprend aussi la majorité des exploitations qui ont été répertoriées encore en activité.

Par défaut et pour souligner le caractère à dominante rural de la Communauté de Communes Pays d'Opale, l'ensemble des zones non identifiées comme urbaines a été repris en zone agricole. De ces zones ont été déduits les secteurs protégés au titre de la NATURA 2000, ENS et ZNIEFF de type1.

Si la **présence des zones humides** a été prise en compte par la création d'un **sous-secteur As**, les **sièges des exploitations existantes** ont été repris **en zone A**.

Les possibilités de construire sont limitée en zone As. S'il s'avérait nécessaire de dépasser les conditions fixées au règlement : une étude de caractérisation serait alors réalisée. En fonction des résultats de l'étude (confirmation ou non du caractère humide du secteur) : une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal serait alors engagée pour modifier le périmètre de la zone As.



Secteur identifié / As

La dynamique économique du territoire s'appuie sur l'agriculture et le PADD de la Communauté de Communes intègre comme priorité la pérennisation et le développement de l'activité agricole : l'encart de la zone A a été défini, en lien avec la Chambre d'Agriculture et le GRECAT, à partir des bâtiments existants et des projets en cours sur chacune des exploitations concernées.

Ont également été définis des sous-secteurs où sont identifiés les bâtiments existants mais reconnus comme isolés au sein des espaces agricoles :

- le sous-secteur Ae identifie les constructions à usage d'activités ou d'équipements isolées.
- le sous-secteur Ac identifie la zone à usage agricole sur lequel l'extension des carrières est possible
- le sous-secteur At : secteur agricole à vocation touristique- vocation d'hébergement

Concernant la **définition des zones d'activités isolées (Ae, At) :** elle se base sur le périmètre actuel des activités.

JUSTIFICATION DES CAS PARTICULIERS

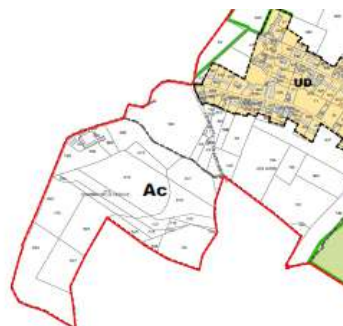
1. L'implantation d'un silo céréalier a été envisagée en cohérence avec les objectifs du PADD à proximité de la voie ferrée : un **sous-secteur Aa** réservé à cet effet est défini au plan de zonage.

Afin de limiter l'impact dans le paysage, l'implantation possible retenue se situe au nord de la voie et à l'ouest de la RD d'accès. Toutefois, en l'absence d'études techniques détaillant avec précision l'implantation idéale du silo, un périmètre élargi a été défini.

Cette possibilité a été écartée dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : PLUI v2

2. L'extension des carrières a également été prise en compte par la création d'un **sous-secteur Ac**.

Ce périmètre vient en continuité immédiate du site actuel en limite du territoire de la Communauté de Communes Pays d'Opale et de la commune de Caffiers.



3. Reprise de l'activité isolée sur Fiennes

L'activité implantée sur le site d'une ancienne exploitation agricole est reprise en zone d'activité isolée.



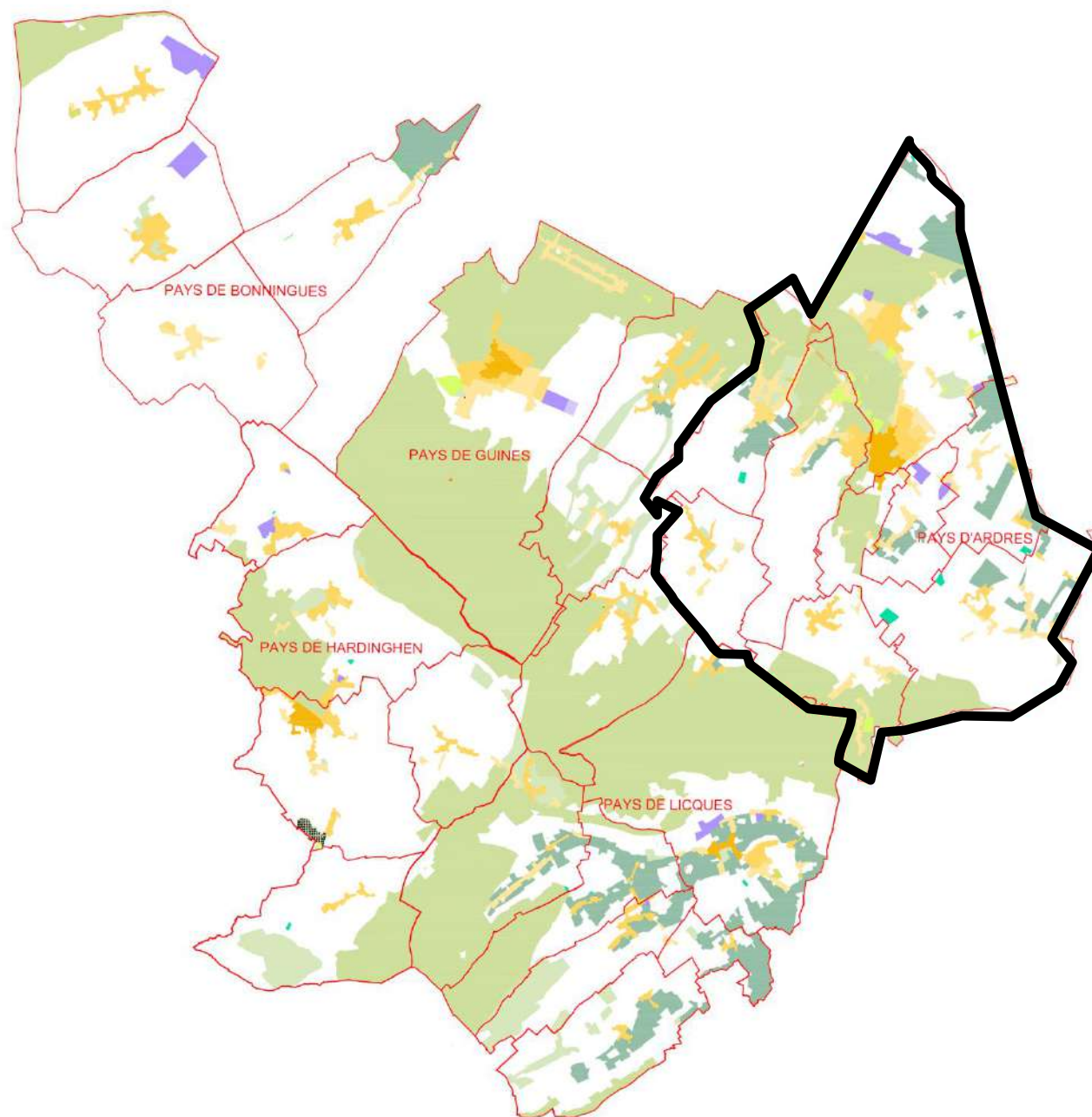
L'HABITAT ISOLE AU MILIEU DES ESPACES AGRICOLES

Anciennement classées en zone Ah ou Ahs, les constructions à usage d'habitations ne sont plus identifiées par un STECAL dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2. Aussi, on retrouve de nombreuses constructions isolées en dehors des formes urbaines consacrées.



3.4. Pays de Ardres

Communes de Ardres, Autingues, Balinghem, Brêmes, Landrethun lez Ardres, Louches, Nielles les Ardres et Rodelinghem



3.4.1. Les zones urbaines

UA : zone mixte de l'hyper centre de la ville de Ardres

UB : ensemble des unités urbaines cohérentes du centre bourg et des centres village

UD : zone mixte d'habitat peu dense en extension de la ville centre et des villages

UE : Zone à vocation économique sur Ardres et Autingues

UH : Zone à vocation d'équipements ou services publics

UT : zone à vocation touristique

JUSTIFICATION DES LIMITATIONS DE ZONE - PRINCIPES GENERAUX

La zone UA correspond à la partie la plus ancienne de Ardres, qui correspond à l'hyper centre (commerces, équipements publics, espaces publics identitaires) : c'est sur ce secteur que l'on retrouve des fronts bâtis continus et un habitat de centre bourg dense.

La zone UB correspond aux premières extensions de la ville centre et au centre village tandis que la zone UD reprend les ensembles bâtis les moins denses. Au-delà de ces enveloppes : l'habitat ne fait plus l'objet d'un repérage spécifique.

La définition des limites de la zone urbaine est guidée par la volonté de réduire la consommation d'espaces remarquables ou à usage agricole : c'est pourquoi la constructibilité hors des enveloppes urbaines déjà existantes a été limitée et l'étalement linéaire proscrit.

La profondeur choisie pour la zone urbaine a été de 50 mètres
Toutefois :

- lorsque la parcelle bâtie représente une profondeur inférieure, la zone U a été réduite à cette dernière,
- le tracé en profondeur a été étendu lorsqu'il existe déjà une construction au-delà de ces 50 mètres.

Le long des voies, la zone urbaine s'arrête aux dernières constructions existantes hors périmètre de protection des milieux (ZNIEFF 1). Néanmoins, afin de répondre aux besoins en logement, le tracé s'est adapté à la morphologie du village dans son ensemble (village rue, en étoile,...) et aux possibilités de construction :

- les espaces disponibles au sein des enveloppes urbaines **de moins de 40 mètres** de façade ont été intégrés dans la zone urbaine sauf ceux repris dans le cadre d'un inventaire ZNIEFF 1, ENS e
- les espaces disponibles au sein des enveloppes urbaines **de plus de 40 mètres** de façade ont fait l'objet d'une **étude au cas par cas** : prise en compte de la morphologie de la commune, de la proximité avec le centre bourg et des équipements, la présence de milieux remarquables (zones humides, ZNIEFF 1, points de captages, coupure paysagère,...) et dans les villages de la présence des exploitations agricoles,
- les opérations engagées avant la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : lorsqu'un permis de construire ou un certificat d'urbanisme opérationnel a été délivré positif, la parcelle, sur laquelle l'accord a été engagé, est reprise en zone urbaine

Les zones UE et UJ reprennent les périmètres des zones d'activités et industrielles existantes ainsi que leur extension envisagée quand cela est le cas.

Une **évaluation des incidences de l'urbanisation des secteurs de développement**, y compris en zone urbaine, a été réalisée : cette étude a permis de bénéficier d'un diagnostic environnemental sur les sites étudiés et ainsi de déterminer les principes d'aménagement à mettre en œuvre. D'autre part, ces études ont permis de déterminer le caractère humide ou non de ces parcelles – au titre de l'arrêté ministériel relatif aux zones humides. (**Etude de caractérisation**)

APPLICATION PAR COMMUNE

Note :

Si la présentation des justifications des limites de zone est organisée par commune, la construction du projet a largement dépassé cette logique. En effet, la ville centre d'un point de vue urbain uniquement, dépasse les limites du territoire communal. La carte ci-contre met en avant les limites des communes et la notion de polarité. C'est bien dans un souci de cohérence d'ensemble que les zones ont été réfléchies.



Ardres centre bourg

Enveloppe de la zone UA : hyper centre de Ardres sur lequel on retrouve le tissu urbain le plus dense de la ville. Cette zone est définie :

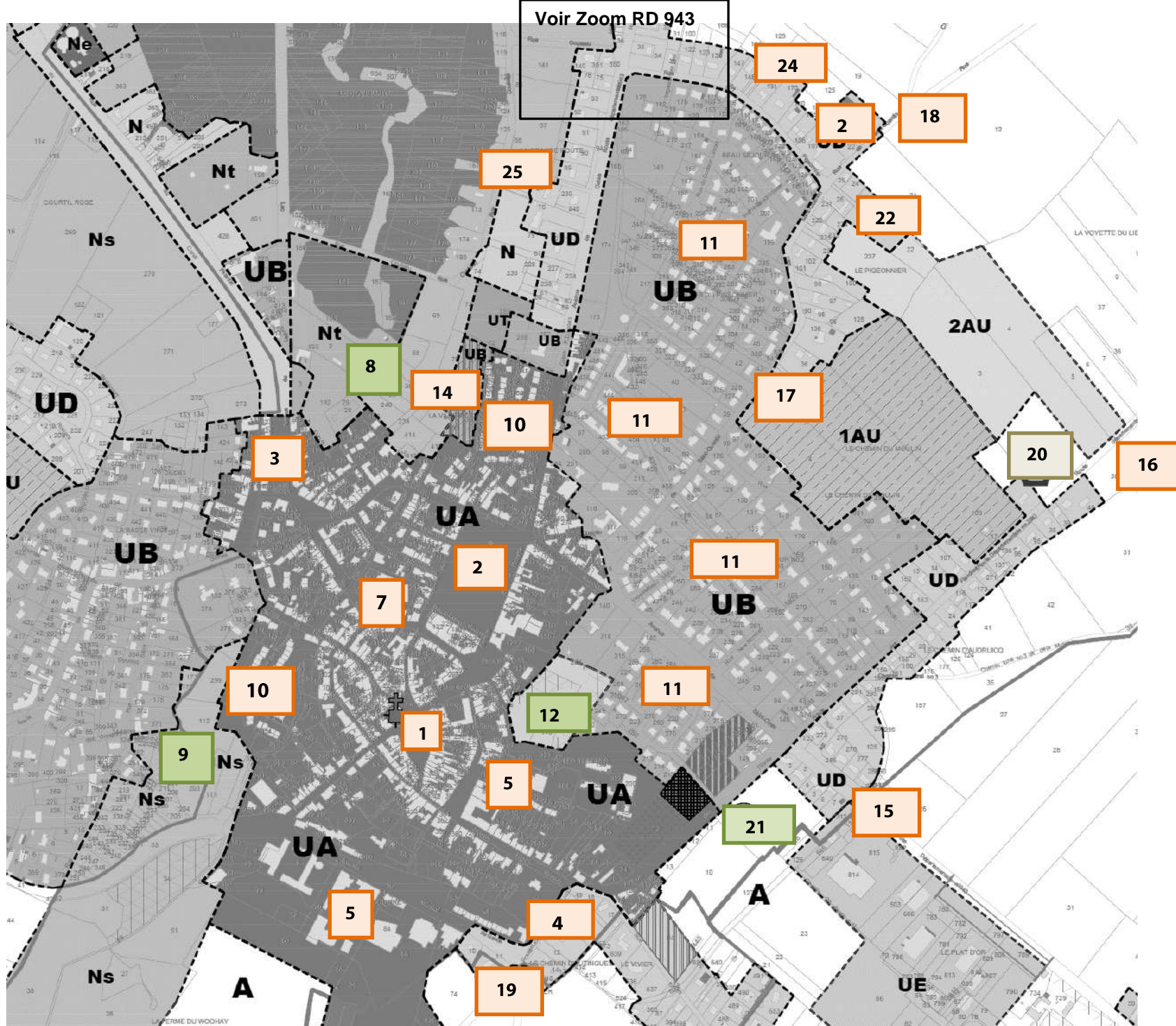
- autour des espaces publics majeurs de la commune : Places d'Armes (1.) et du Champs de Foire (2.), aux abords desquels les commerces et services se sont développés
- autour de la tête du Canal d'Ardres :3.
- au sud, par la RD 224 qui forme une transition (4.)
- en intégrant les équipements : scolaires par la présence des collèges (5.) et écoles primaires, sportifs (6.), de santé Maison de retraite (7.),...
- par des espaces naturels qui forme rupture : lac d'Ardres au nord (8.), site de la cressonnière entre Ardres et Brêmes (9.)
- en intégrant les opérations d'extension dense réalisées dans la continuité immédiate du cœur de ville (10.)

Enveloppe de la zone UB : 1^{ère} extension du cœur de ville. Cette zone est définie :

- dans la continuité immédiate de la zone UA,
- en intégrant les opérations d'extension les plus récentes de densité moyenne :11.
- en excluant le site des Bastions, repris en zone naturelle en cœur de ville :12.
- en intégrant l'urbanisation ancienne réalisée au bord de l'Avenue du Lac : 13.
- en intégrant des franges : zone d'habitat de transition entre la zone UA et les espaces naturels du Lac : 14.

Au-delà, de ces zones denses, l'urbanisation s'est développée de manière linéaire. Les constructions sont alors reprises en zone UD. Les limites de ces zones sont définies par les principes suivants :

- fin de l'urbanisation linéaire : 16.17.18.19.
- exclusion des exploitations agricoles / entreprise agricole : 20.
- exclusion des dents creuses de plus de 40 mètres :
 - espace de respiration le long de l'Allée des Tilleuls, classés :21.
- Profondeur de la zone étendue pour reprendre les constructions existantes en double front : : 22.23.24.25.



Ardres Bois en Ardres et hameaux

Enveloppe de la zone UB : centre de Bois en Ardres sur lequel on retrouve le tissu urbain le plus dense du hameau. Cette zone est définie :

- De part et d'autre de la RD 943 (1.) aux abords de laquelle les commerces et services se sont développés
- en intégrant les équipements : scolaires (2.), sportifs (3.), ...
- en intégrant les opérations d'extension dense réalisées dans la continuité immédiate (4.)
- par des espaces naturels qui forme rupture : lac d'Ardres au sud (5.),
- par des espaces à vocation d'accueil touristique en interface entre la ville et le lac (6.)
- en excluant des dents creuses de plus de 40 mètres en zone naturelle sensible (7.)

Enveloppe de la zone UD : extension récente concentrique et étalement linéaire des lieux dits.

La zone concentrique UD est définie :

- dans la continuité immédiate de la zone UB,
- en intégrant les opérations d'extension les plus récentes de densité moyenne :8.

Les zones de développement linéaire reprennent les constructions existantes en respectant les principes suivants :

- fin de l'urbanisation linéaire : 9.10.11.
- exclusion des exploitations agricoles / entreprise agricole : 12.
- exclusion des vis-à-vis situés hors de l'enveloppe urbaine : 13.14.15.
- Profondeur de la zone étendue pour reprendre les constructions existantes en double front : 16.

Enveloppe de la zone UE

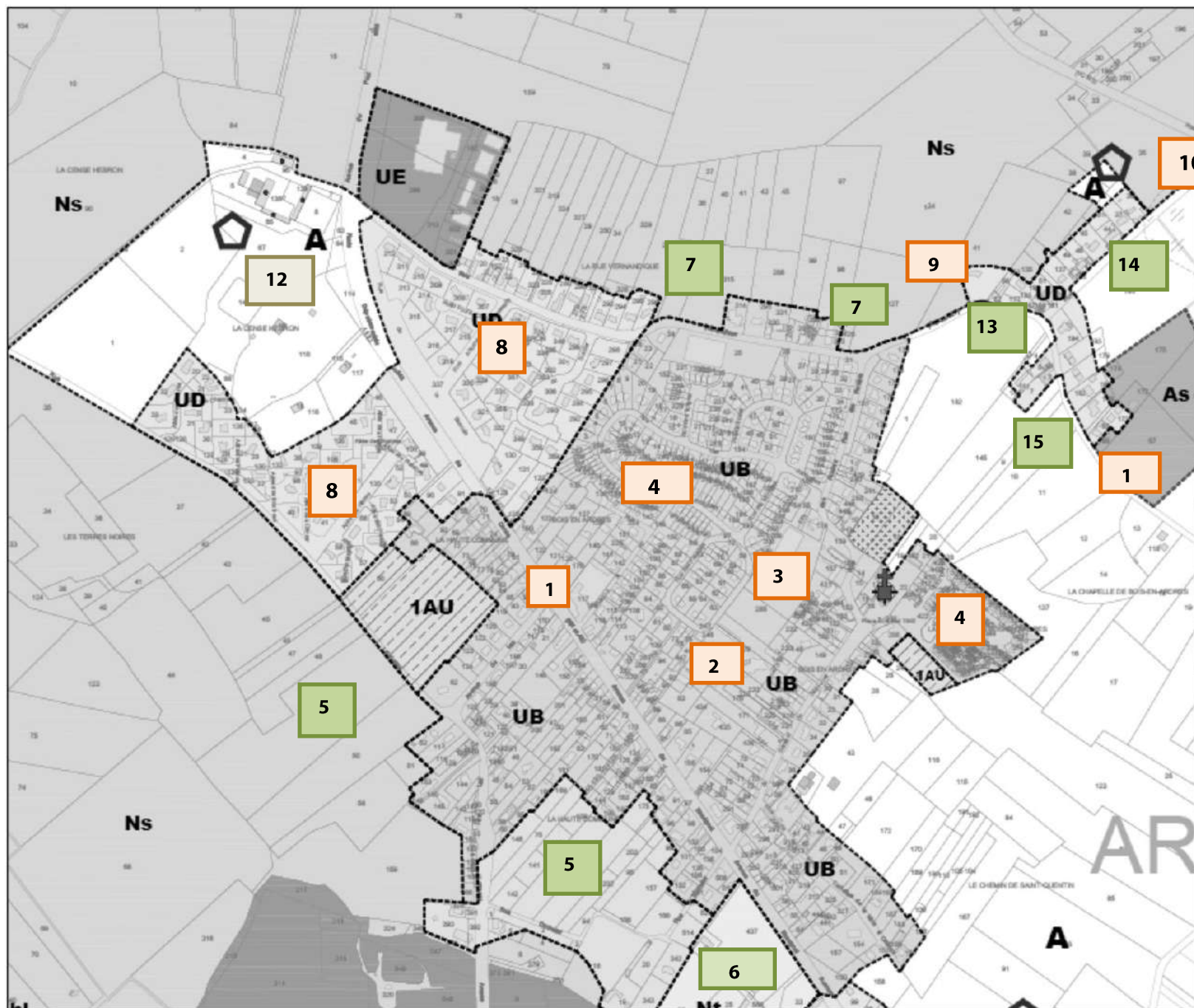
La zone UE reprend strictement l'aménagement actuel de la zone commerciale et service existante.



Déclassement d'une grande partie de la zone d'activités et suppression de son extension. L'ensemble des terrains ont faits l'objet d'une convention avec le conseil départemental au titre de la gestion des espaces naturels sensibles.

Soit près de 15 hectares préservés pour les milieux naturels, la biodiversité.





Ardres – long de la RD 943 et hameaux

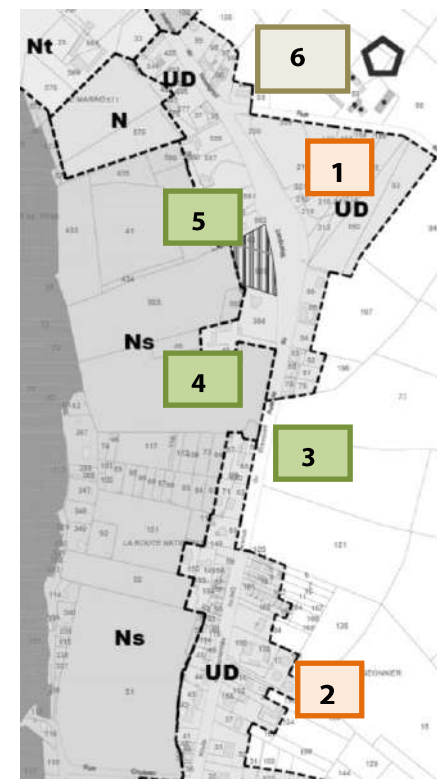
La zone urbaine UD, le long de la RD 943 reprend les constructions existantes en respectant les principes suivants :

- Intégration de la nouvelle gendarmerie : 1.
- Profondeur de la zone étendue pour reprendre les constructions existantes en double front : 2.
- Exclusion des dents creuses de plus de 40 mètres de façade : 3.
- Exclusion des parcelles situées en zone humide remarquable : 4.
- Inclusion des dents creuses de plus de 40 mètres après étude de caractérisation et sous conditions (OAP densité) : 5.
- Exclusion des exploitations agricoles : 6.



La zone urbaine UD, des lieux-dits reprend les constructions existantes en respectant les principes suivants :

- fin de l'urbanisation linéaire : 1.2.3.4.
- exclusion des exploitations agricoles / entreprise agricole : 5.
- exclusion des vis-à-vis situés hors de l'enveloppe urbaine : 6.7.8.



Une zone UE est également définie sur l'entreprise implantée Rue des Pèlerins

Autingues

La commune d'Autingues se caractérise par un développement linéaire sur deux secteurs :

- le cœur de village,
- la rue des Moulins dans le prolongement d'Ardres.

On identifie également une petite entité contiguë à la commune de Nielles les Ardres, deux secteurs d'activités repris en zone UE et un secteur touristique.

Enveloppe de la zone UD :

La zone urbaine UD, du centre village reprend les constructions existantes en respectant les principes suivant :

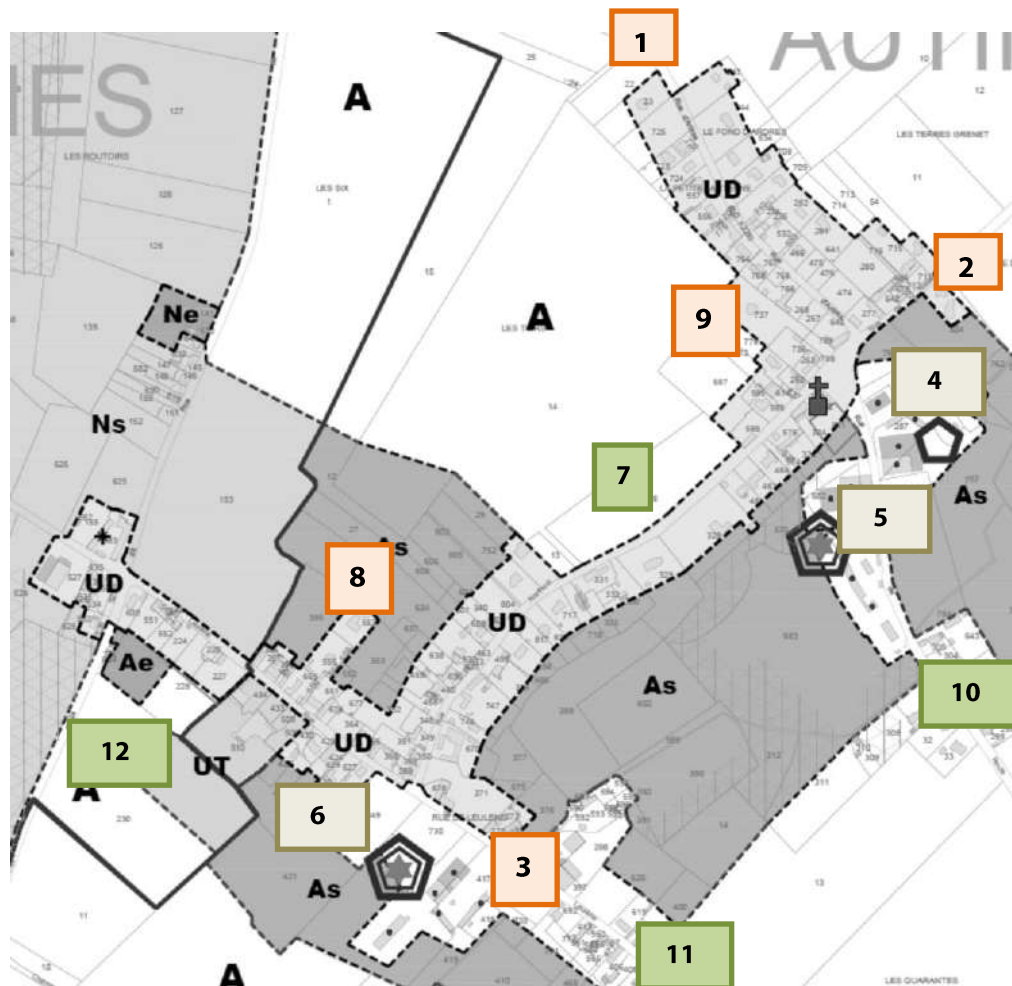
- fin de l'urbanisation linéaire : 1.2.3.

Cette évolution entraine le déclassement de quelques terrains identifiés en sortie de commune mais inscrits en zone constructible dans la carte communale.

- exclusion des exploitations agricoles / entreprise agricole : 4.5.6.
- exclusion des dents creuses de plus de 40 mètres de façade : 7.
- Profondeur de la zone étendue pour reprendre les constructions existantes en double front : 8.9.

Au-delà de cette trame urbaine, les constructions à usage d'habitations (10.11.) sont considérées comme isolées et ne ont plus l'objet d'un repérage spécifique : les exploitations agricoles (4.5.6.) ainsi que les espaces agricoles sensibles (zones humides) forment une rupture dans la continuité du tissu et les habitations ne forment pas une entité urbaine consacrée (moins de 10 habitations).

La zone UT (12.) reprend le périmètre du camping existant et implanté sur Autingues et Louches.

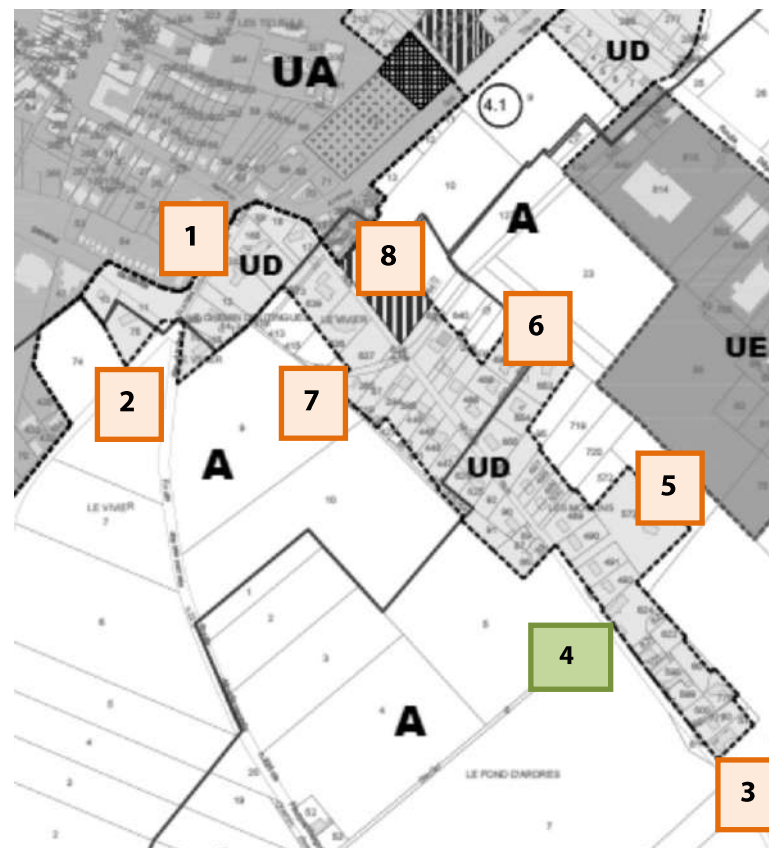
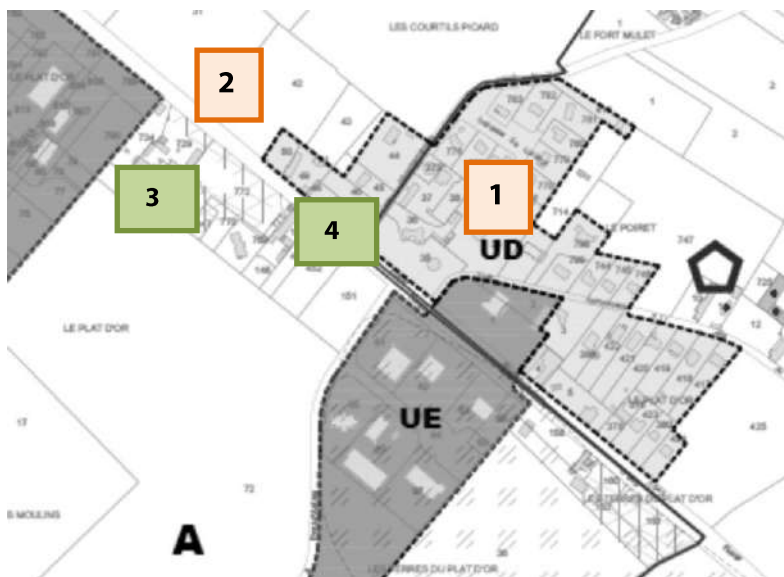


Enveloppe de la zone UD de la rue des Moulins, et du Plat d'Or

La définition de la zone UD sur ce secteur se justifie de manière commune aux communes d'Ardres, Autingues et Louches. Cette urbanisation correspond à un étalement linéaire en prolongement du centre d'Ardres.

La zone urbaine UD, reprend les constructions existantes en respectant les principes suivant :

- Accroche à la zone UB d'Ardres, RD 224 comme transition : 1.
- Fin de l'urbanisation linéaire : 2.3.
- exclusion des vis-à-vis situés hors de l'enveloppe urbaine : 4.
- Profondeur de la zone étendue pour reprendre les constructions existantes en double front : 5.6.7.
- Inclusion des dents creuses de plus de 40 mètres sous conditions (OAP densité) : 8.



La zone urbaine UD en accroche de la commune de Nielles reprend les constructions existantes en respectant les principes suivant :

- Accroche à la zone UD de Nielles les Ardres : 1.
- Fin de l'urbanisation linéaire : 2.

Au-delà, les constructions à usage d'habitations (3.) sont considérées comme isolées et ne ont plus l'objet d'un repérage spécifique : la RD 943 (4.) forme une rupture et les habitations ne forment pas une entité urbaine consacrée (moins de 10 habitations).

Enveloppe des zones commerciales et d'activités

La zone UE reprend l'aménagement actuel de zones commerciale (celle la plus au nord de la RD 943) et service existantes -ZACOM identifiée au SCoT. Au regard du taux de remplissage de cette zone, uen légère extension est prévue: **1.**

Notons que cette extension reprend structurement le périmètre de la zone UA de la cartecommunale d'Autingues.

La zone artisanale **2.** ne disposant plus de disponibilités foncières, une légère extension de la zone artisanale est prévue afin de permettre l'extension des activités en place sur le secteur **.4.** Les entrées et sorties se feront en dehors de la RD 943.

Le pépiniériste implanté au nord de la RD a été intégré à la zone UE. **3.**



Balinghem centre bourg

Enveloppe de la zone UB : la zone UB de Balinghem correspond au centre ancien de la commune. La zone se définit :

- autour de l'église : **1.**
- En intégrant les principaux équipements : mairie **2.**, école **3.**, salle des fêtes **4.**, AFAPEI **5.**

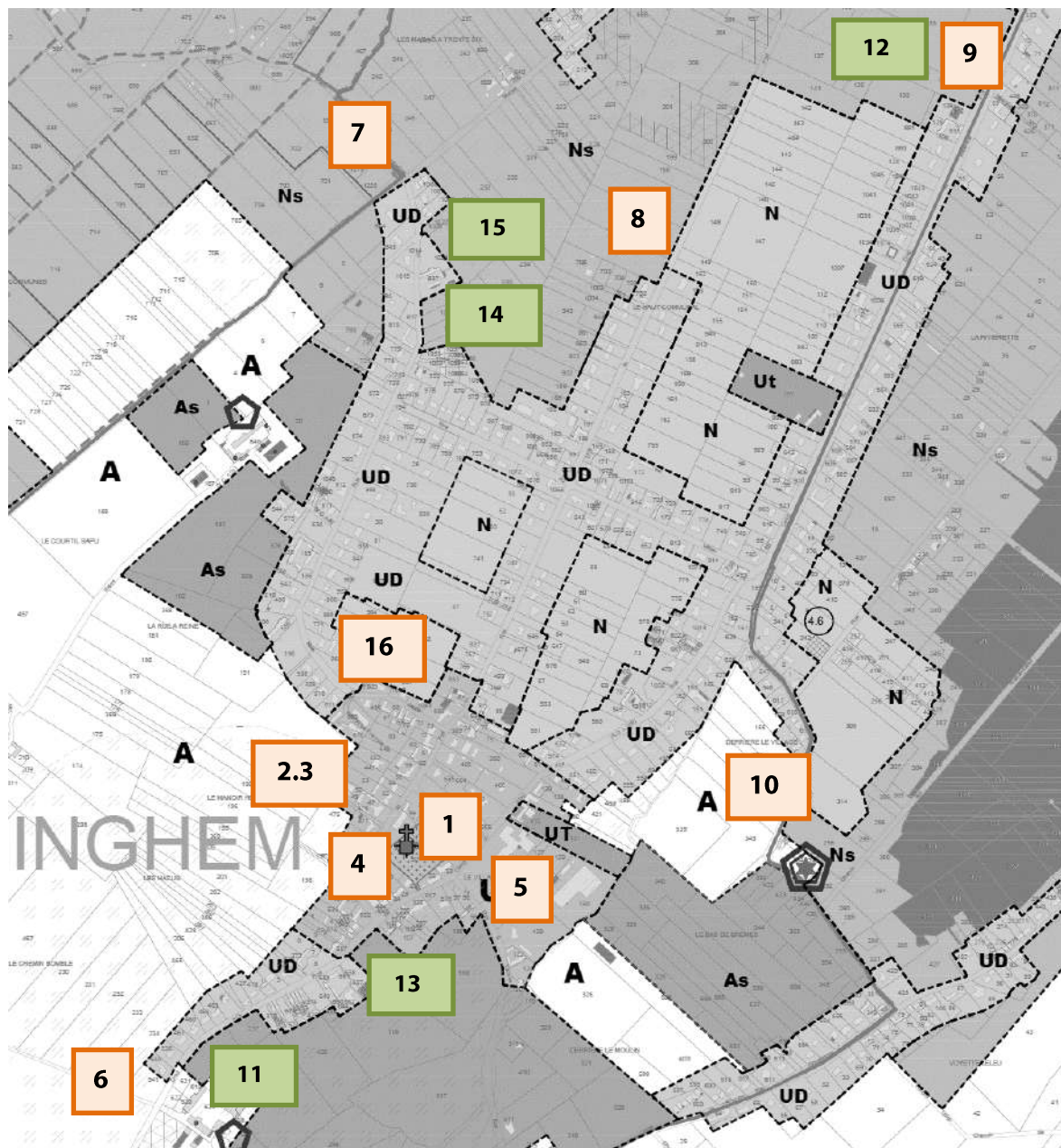
Au-delà de cette zone, le développement de la commune s'est essentiellement organisé de manière linéaire, c'est pourquoi, on retrouve de nombreux étalement de zone UD le long des voies structurant le territoire communal.

Enveloppe de la zone UD

Les zones de développement linéaire reprennent les constructions existantes en respectant les principes suivants :

- fin de l'urbanisation linéaire : **6.7.8.9.10.**
- exclusion des vis-à-vis situés hors de l'enveloppe urbaine : **11.12.**
- exclusion des dents creuses de plus de 40 mètres : **13.14.15.**
- Profondeur de la zone étendue pour reprendre l'opération engagée pour la réalisation d'un lotissement mixte entre la rue du Fort et la rue Jacob : **16.**

Cette évolution entraîne le déclassement de quelques terrains identifiés en sortie de commune mais inscrits en zone constructible au PLU de la commune.



Les mêmes principes sont appliqués pour la zone UD de la rue du Marais et de la Rivière Neuve : seules les constructions existantes (1.) ont été reprises en zone UD. Les vis-à-vis (2.3.) sont reprises en zone naturelles sensibles au regard des enjeux environnementaux présents sur ces parcelles.

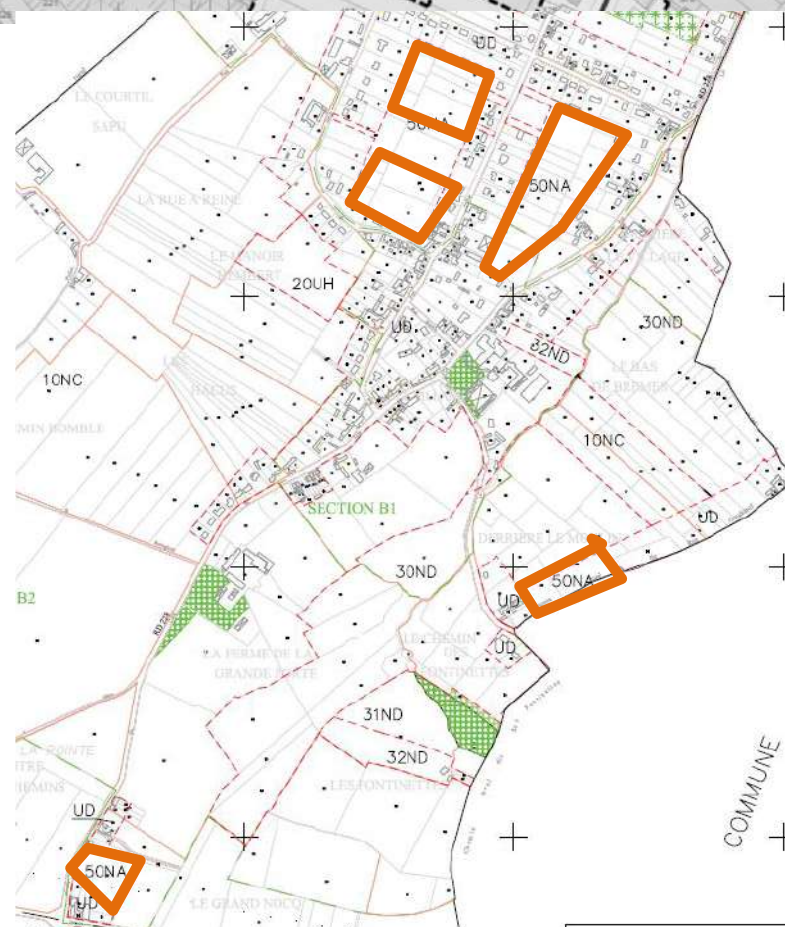


D'autre part, la définition de certaines zones UD telles que celle sur la rue du Palentin, rue de le Camp du Drap d'Or ou rue Goudenove, se justifie de manière commune aux communes d'Ardres, Balinghem et Brêmes.



Déclassement de plusieurs zones de développement inscrites au PLU de la commune : plusieurs secteurs 50 NA ont été déclassés au PLUI v2 : les disponibilités en dents creuses et programmés au sein de la zone en cours de réalisation permet de répondre de manière positive aux besoins identifiés.

Soit près de 8 hectares préservés pour les milieux naturels, la biodiversité : classés en zone naturelle sensible ou agricole sensible.



Brêmes centre bourg

Enveloppe de la zone UB : la zone UB de Brêmes correspond à la partie dense et agglomérée de la commune en accroche de la RD 943 dans la continuité immédiate de Ardres. Cette zone ne correspond pas à la partie la plus ancienne de la commune que l'on retrouve en zone UD au regard de la morphologie de village rue. Ainsi la zone UB se définit :

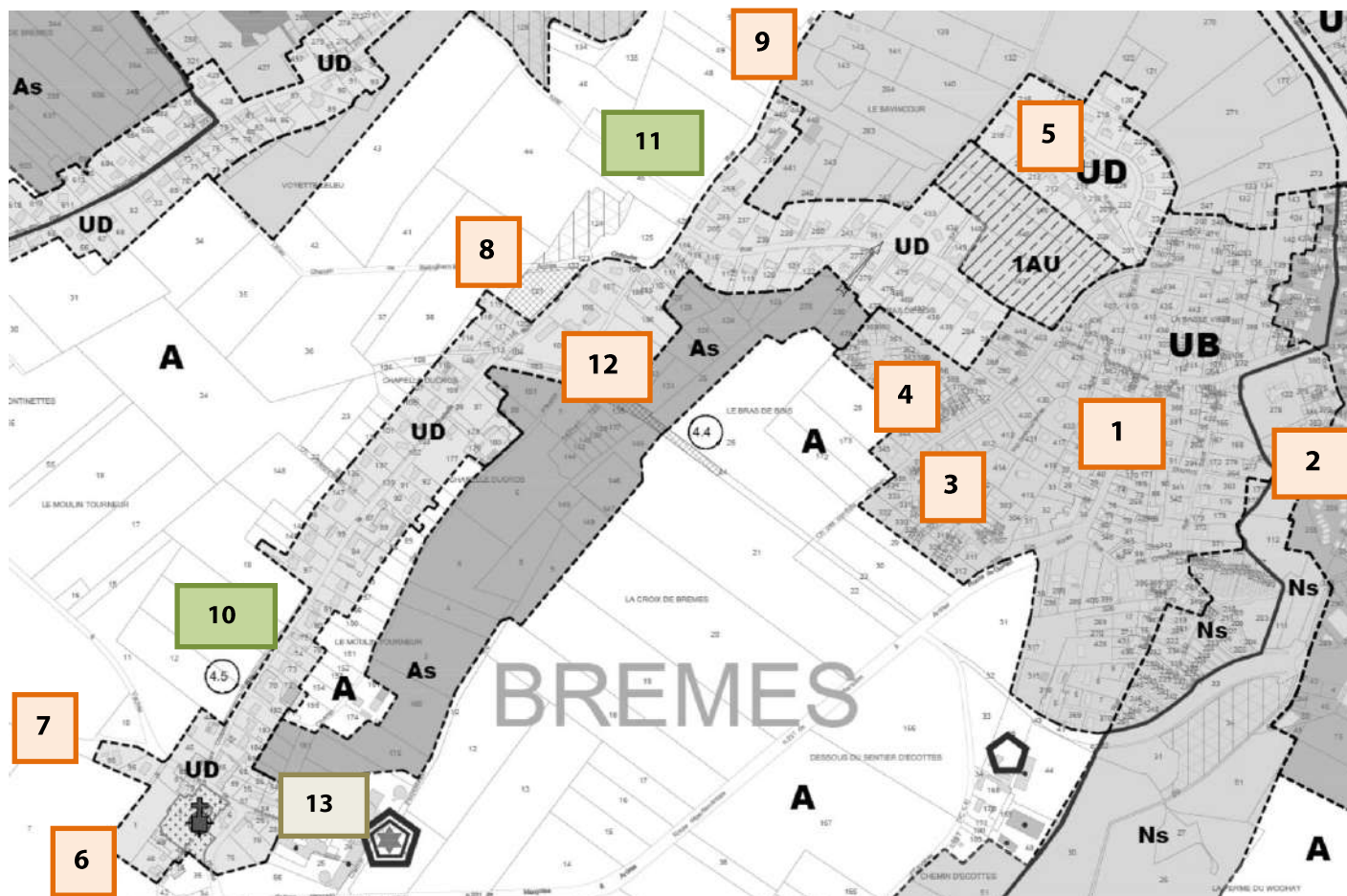
- De part et d'autre de la RD 943: **1.**
- En accroche de Ardres : **2.**
- En intégrant les opérations d'ensembles réalisées : **3.4.**

Au-delà de cette zone, le développement de la commune s'est essentiellement organisé de manière linéaire, c'est pourquoi, on retrouve plusieurs secteurs en zone UD : le centre ancien, la rue Goudenove, la rue du Camp du Drap d'or et du Palentin (ces deux derniers étant communs avec Balinghem et Ardres)

Enveloppe de la zone UD

Les zones de développement linéaire reprennent les constructions existantes en respectant les principes suivants :

- En intégrant les opérations de faible densité réalisées : 5.
- fin de l'urbanisation linéaire : 6.7.8.9.
- exclusion des vis-à-vis situés hors de l'enveloppe urbaine : 10.11.
- Profondeur de la zone étendue pour reprendre les équipements communaux : 12.
- Exclusion des exploitations agricoles : 13.



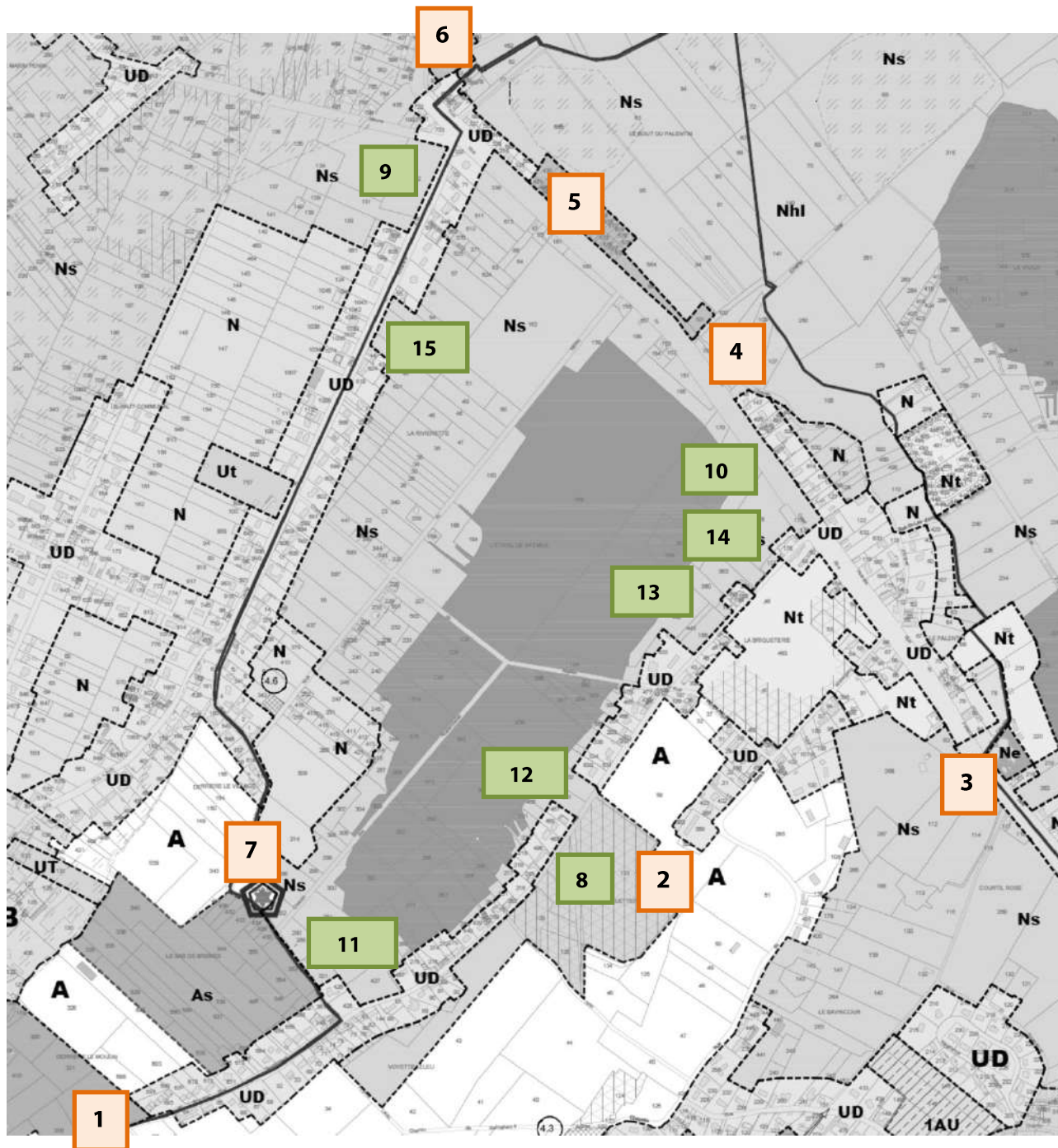
Brêmes marais

On retrouve les secteurs en accroche avec les communes limitrophes (Balinghem et Ardres).

Les zones de développement linéaire reprennent les constructions existantes en respectant les principes suivants :

- fin de l'urbanisation linéaire : 1.2.3.4.5.6.7.
- exclusion des vis-à-vis situés hors de l'enveloppe urbaine : 8.9.10.
- exclusion des dents creuses de plus de 40 mètres :

11.12.13.14.15



Landrethun lez Ardres

La commune de Landrethun lez- Ardres est constituée de plusieurs entités urbaines distinctes : on recense le centre bourg, Le Fresne, Yeuse, West Heuse et Le Val. Le passage de la ligne TGV forme une rupture entre les 2 premiers et les 3 autres entités.

Centre bourg

Le centre bourg de Landrethun-lez-Ardres est repris en zone UB : la zone correspond à la partie dense et agglomérée de la commune. Elle se définit :

- autour de l'église : **1.**
- Des équipements municipaux : **2.**
- Ainsi que les extensions linéaires qui se sont développées le long des voies communales.

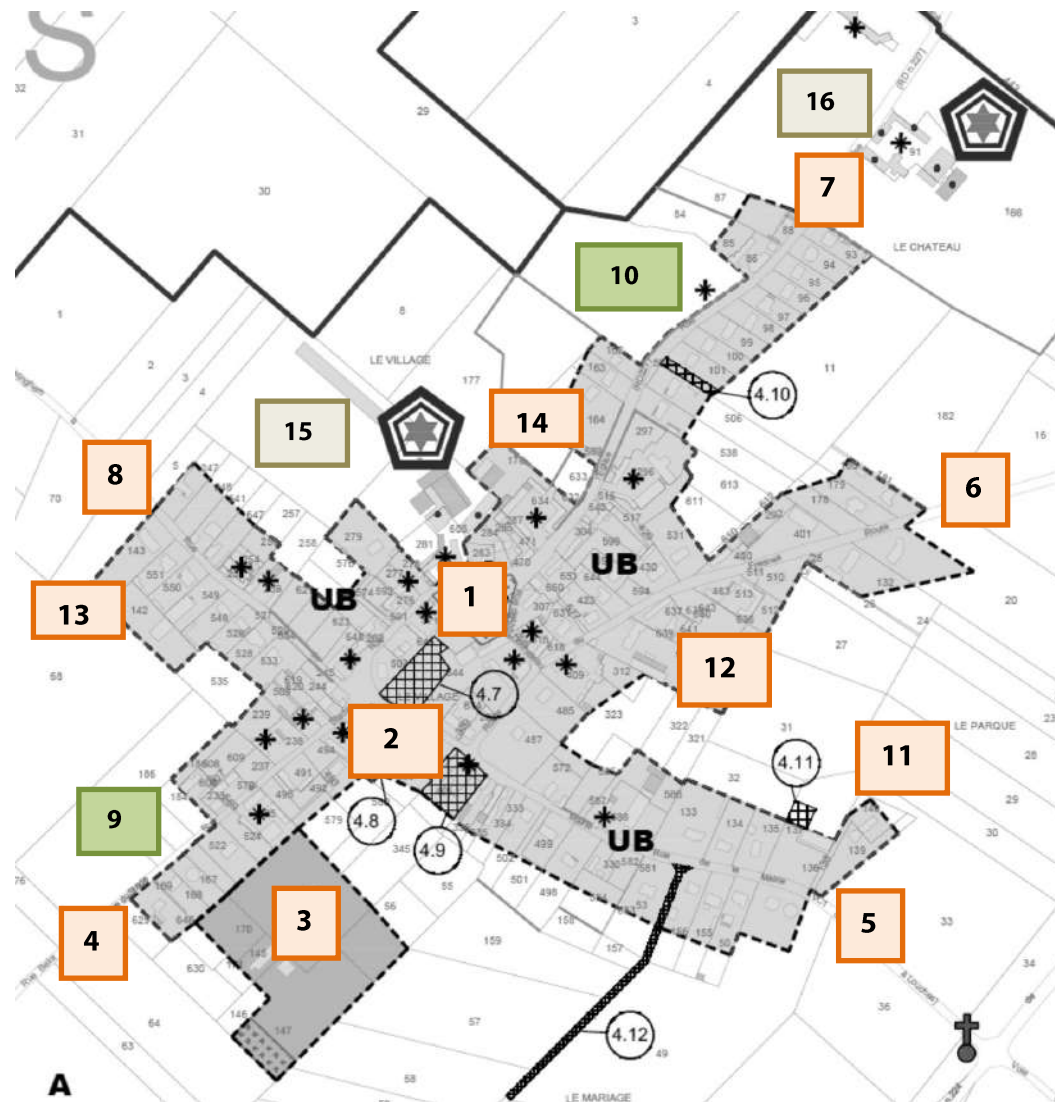
Le long de ces dernières, la zone reprend les constructions existantes en respectant les principes suivants :

- fin de l'urbanisation linéaire : **4.5.6.7.8.**
- exclusion des vis-à-vis situés hors de l'enveloppe urbaine : **9.**
- Exclusion des dents creuses de plus de 40 mètres : **10.**
- Profondeur de la zone étendue pour reprendre les constructions existantes au-delà des 50 mètres : **11.12.13.14.**
- Exclusion des exploitations agricoles : **15.16.**

Le terrain de foot et les équipements sportifs sont repris en zone UH : **3.**

Cette évolution entraîne le déclassement de quelques terrains identifiés en sortie de commune mais inscrits en zone constructible au PLU de la commune.

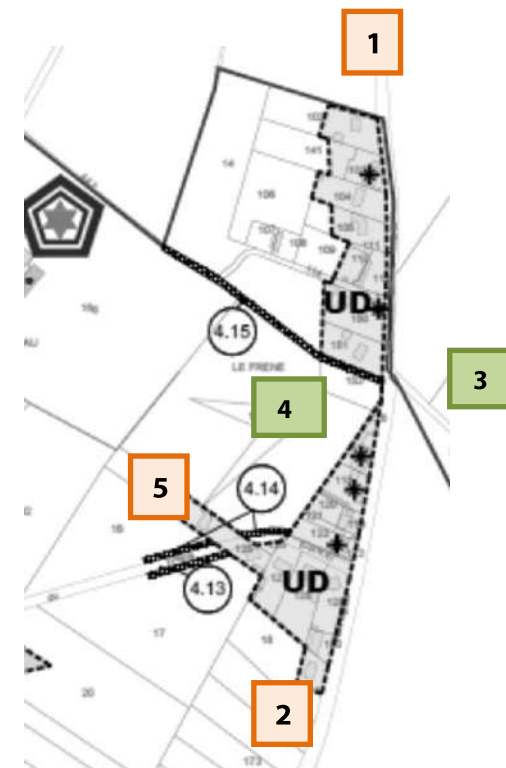
D'autre part, la zone 1AU inscrite au PLU de la commune a également été déclassée.



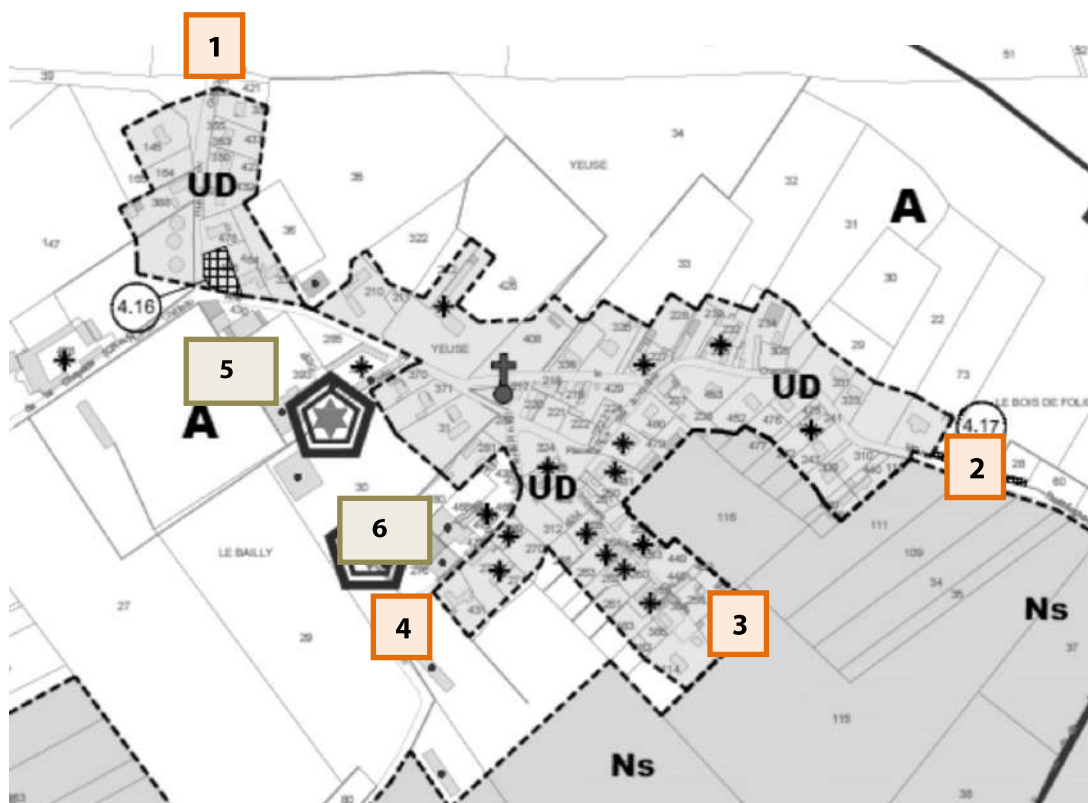
Le Fresne

Le secteur Le Fresne reprend l'urbanisation implantée le long de la RD 224 (Ardres-Licques). La zone reprend les constructions existantes en respectant les principes suivants :

- fin de l'urbanisation linéaire : 1.2.
- exclusion des vis-à-vis situés hors de l'enveloppe urbaine / est de la RD : 3.
- Exclusion des dents creuses / ouverture paysagère : 4.
- Profondeur de la zone étendue pour reprendre les constructions existantes au-delà des 50 mètres : 5.



Yeuse



La zone urbaine de Yeuse reprend l'urbanisation implantée le long de la rue de la Chapelle et les voies adjacentes. Hameau agricole, le secteur s'est développé de manière linéaire par l'implantation de construction pavillonnaire récente. La zone reprend les constructions existantes en respectant les principes suivants :

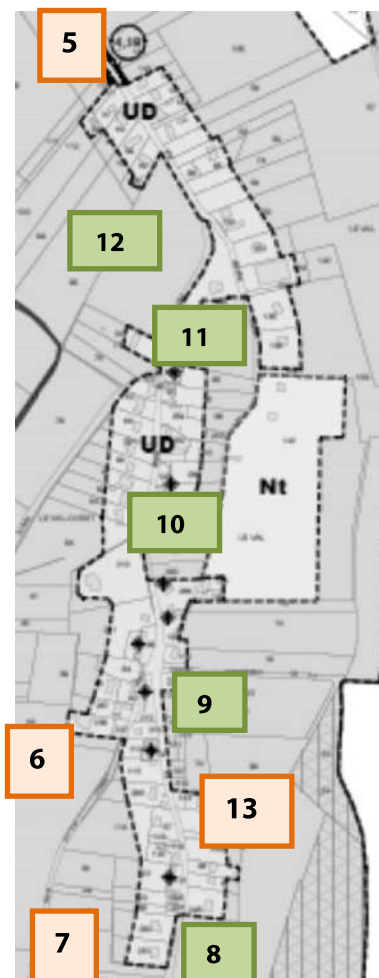
- fin de l'urbanisation linéaire : 1.2.3.4
- Exclusion des exploitations agricoles : 5.6.

West Yeuse

La zone urbaine de West Yeuse reprend l'urbanisation implantée le long de l'Impasse de West Yeuse et de la rue du Val.

Le secteur s'est développé de manière linéaire par l'implantation de construction pavillonnaire récente. La zone reprend les constructions existantes en respectant les principes suivants :

- fin de l'urbanisation linéaire : 1.2.3.
- intégration de la construction au nord de la rue de la Chapelle : 4.



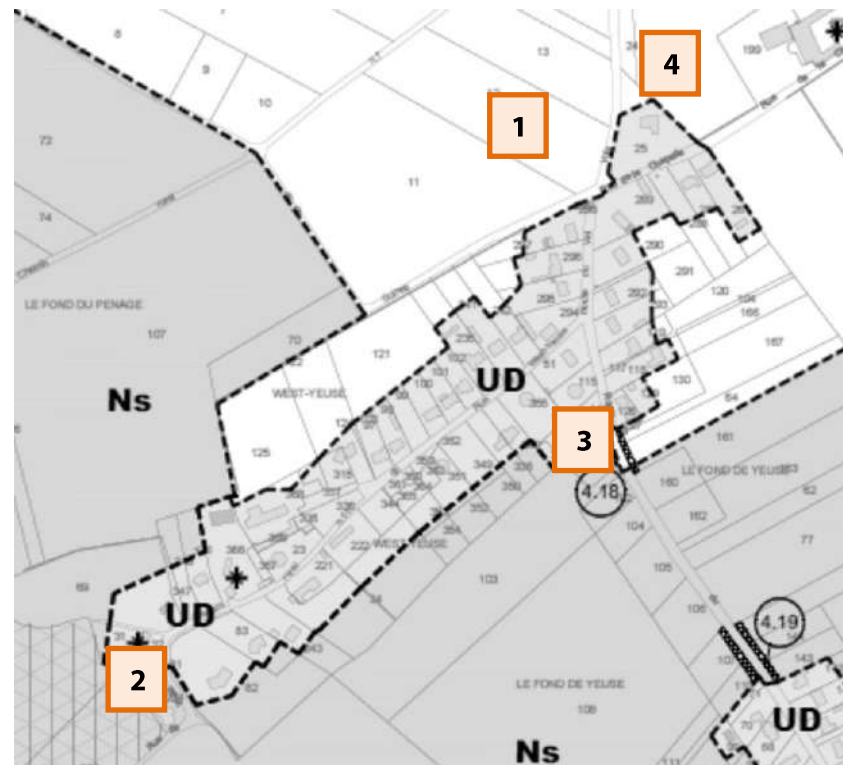
Le Val

La zone urbaine du Val reprend l'urbanisation implantée le long de la rue du Val.

Le secteur s'est développé de manière linéaire par l'implantation de construction pavillonnaire récente. La zone reprend les constructions existantes en respectant les principes suivants :

- fin de l'urbanisation linéaire : .5.6.7.
- exclusion des vis-à-vis situés hors de l'enveloppe urbaine : 8.
- Exclusion des dents creuses de plus de 40 mètres : 9.10.11.12.
- Profondeur de la zone étendue pour reprendre les constructions existantes au-delà des 50 mètres : 13.

Cette évolution entraîne le déclassement de quelques terrains identifiés en sortie de commune mais inscrits en zone constructible au PLU de la commune.



Louches – centre bourg

La commune de Louches est constituée de plusieurs entités urbaines distinctes : on recense le centre bourg, l'urbanisation linéaire de Grand Rue, le secteur de Lostebarne en continuité de Autingues et Ardres, ainsi que Lostrat et Bertern en accroche sur la RD 943.

Centre bourg

Le centre bourg de Louches est repris en zone UB : la zone correspond à la partie dense et agglomérée de la commune. Elle se définit :

- autour de l'église : **1.**
- des équipements municipaux : **2.3. 4.**

et intègre l'opération d'ensemble réalisée en face de l'école : **5.**

Le long des voies, la zone reprend les constructions existantes en respectant les principes suivants :

- fin de l'urbanisation linéaire : **6.7.8.9.**
- Exclusion des dents creuses de plus de 40 mètres : **10. 11.**
 - Située en zone à risques au PPRI : **12.**
- Exclusion des exploitations agricoles : **13.14.15.16.**

Grand Rue

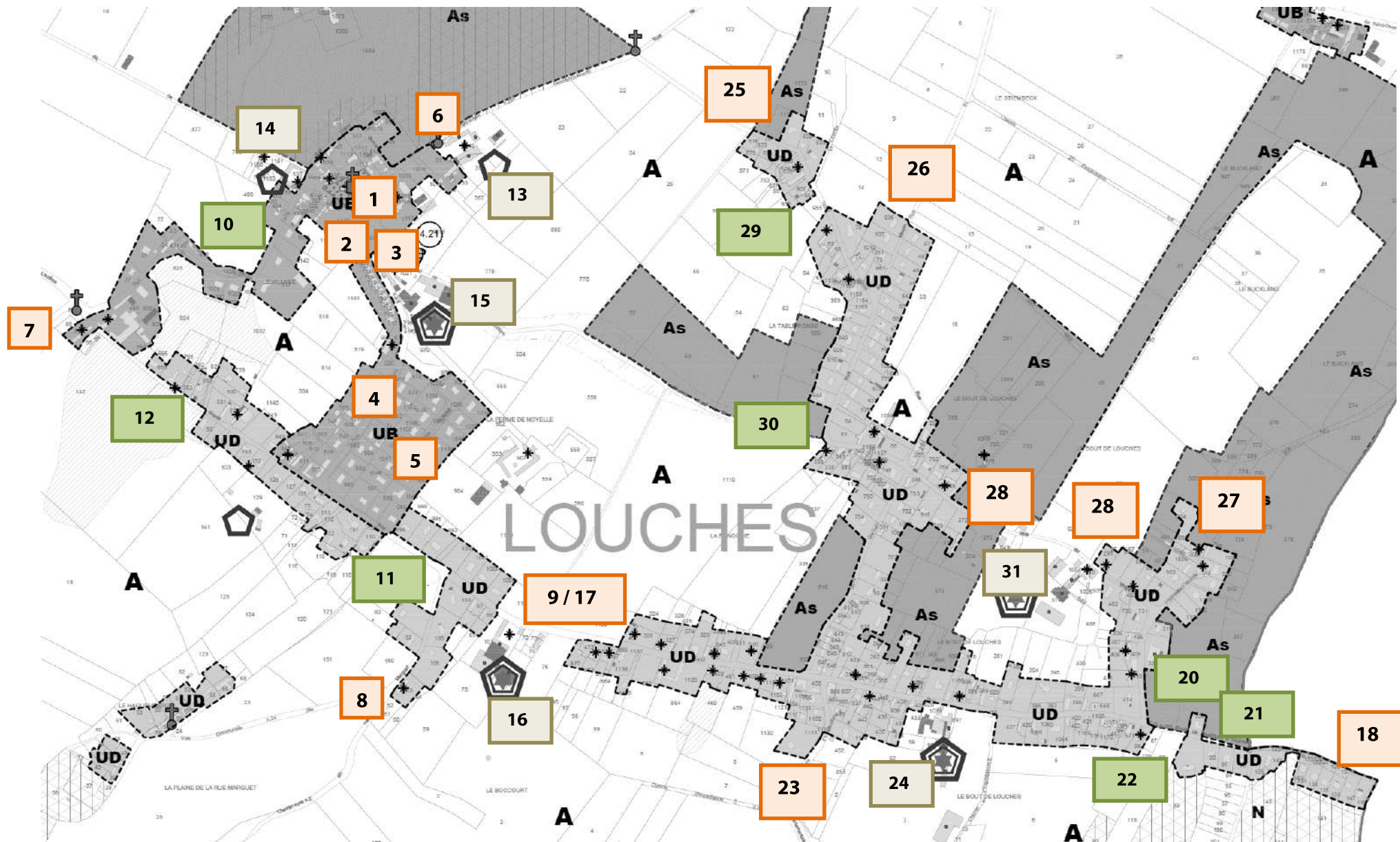
L'ensemble de l'urbanisation linéaire de la Grand Rue est repris en zone UD : le long des voies, la zone reprend les constructions existantes en respectant les principes suivants :

- fin de l'urbanisation linéaire : **17.18.**
- exclusion des vis-à-vis situés hors de l'enveloppe urbaine : **19.**
- Exclusion des dents creuses de plus de 40 mètres : **20.21.22.**
- Profondeur de la zone étendue pour reprendre les constructions existantes au-delà des 50 mètres : **23.**
- Exclusion des exploitations agricoles : **24.**

Le long des autres voies communales,

L'ensemble de l'urbanisation linéaire de la Grand Rue est repris en zone UD : le long des voies, la zone reprend les constructions existantes en respectant les principes suivants :

- fin de l'urbanisation linéaire : **25.26.27.28.**
- Exclusion des dents creuses de plus de 40 mètres : **29.30.**
- Exclusion des exploitations agricoles : **31.**



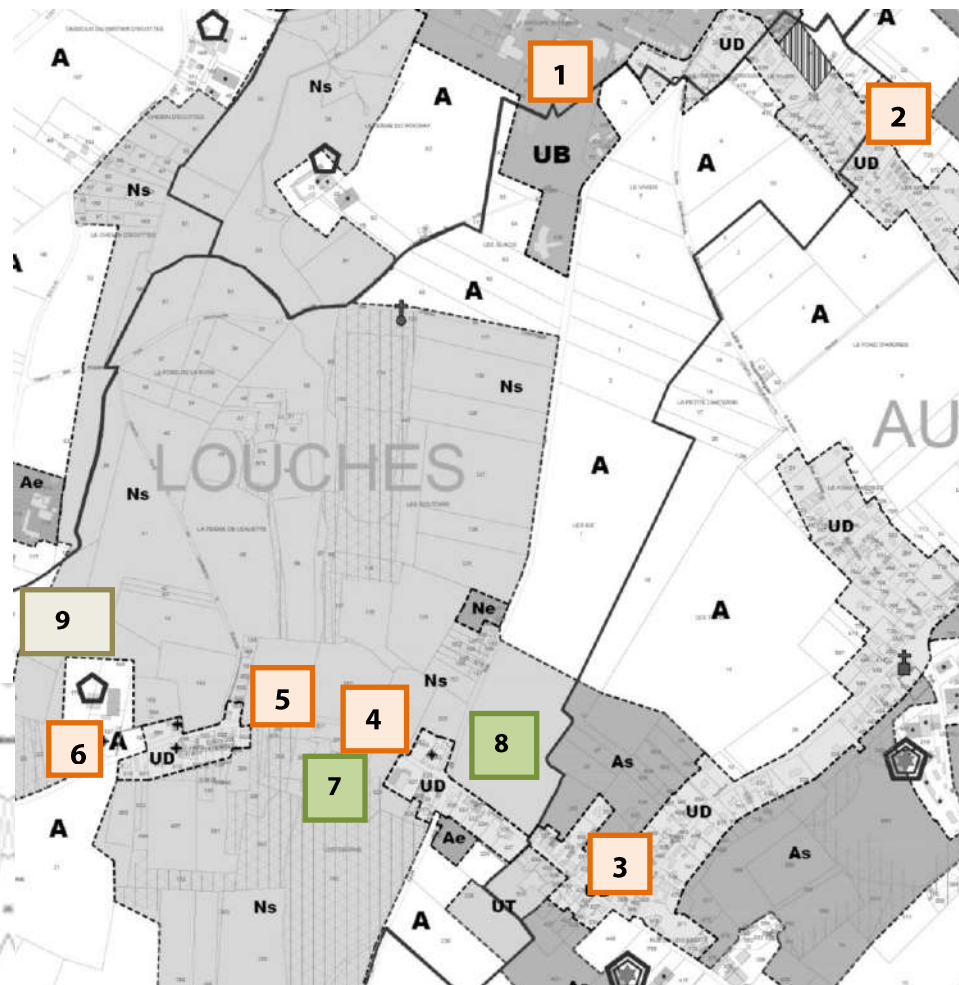
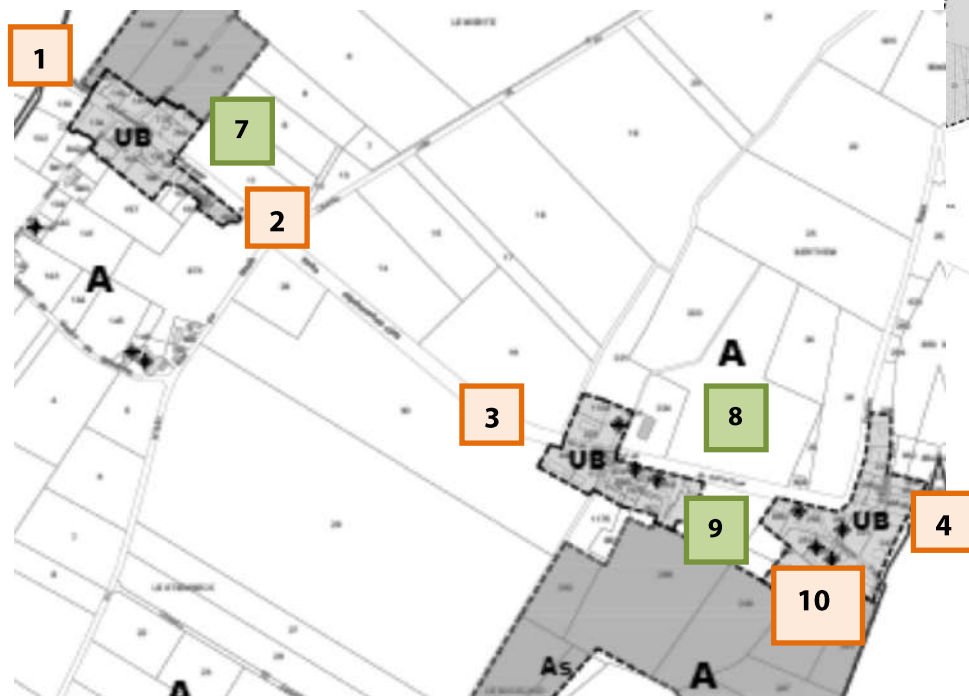
Louches – Lostebarne

L'urbanisation de Lostebarne se justifie au regard de celle identifiée sur Ardres et Autingues .

- Zone urbaine UB qui reprend les équipements en frange sud de la commune de Ardres : 1.
- Zone urbaine linéaire le long de la Rue des Moulins, entre Ardres et Autingues : 2.

L'ensemble de l'urbanisation linéaire le long de la rue de Leulène est repris en zone UD, dans la continuité de celle identifiée sur Autingues (3.). Elle reprend les constructions existantes en respectant les principes suivants :

- fin de l'urbanisation linéaire : 4.5.6.
- exclusion des vis-à-vis situés hors de l'enveloppe urbaine : 7.
- Exclusion des dents creuses de plus de 40 mètres : 8.
- Exclusion des exploitations agricoles : 9.



Louches- Lostrat et Berthem

L'ensemble de l'urbanisation implantée en accroche sur la RD 943 est reprise en zone UB au regard de son caractère ancien et plus dense. La zone reprend les constructions existantes en respectant les principes suivants :

- fin de l'urbanisation linéaire : 1.2.3.4.
- exclusion des vis-à-vis situés hors de l'enveloppe urbaine : 7.8.
- Exclusion des dents creuses de plus de 40 mètres : 9.
- Profondeur étendue pour reprendre les constructions existantes : 10.

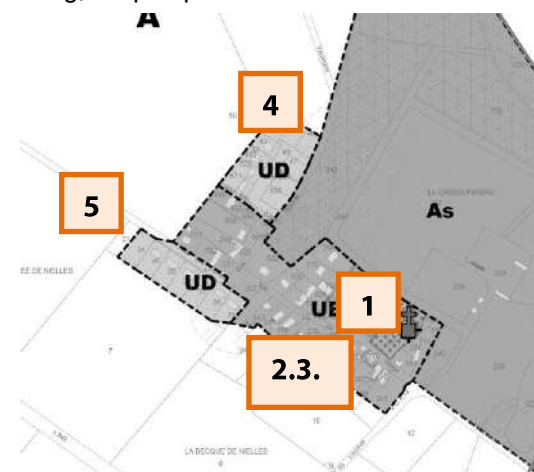
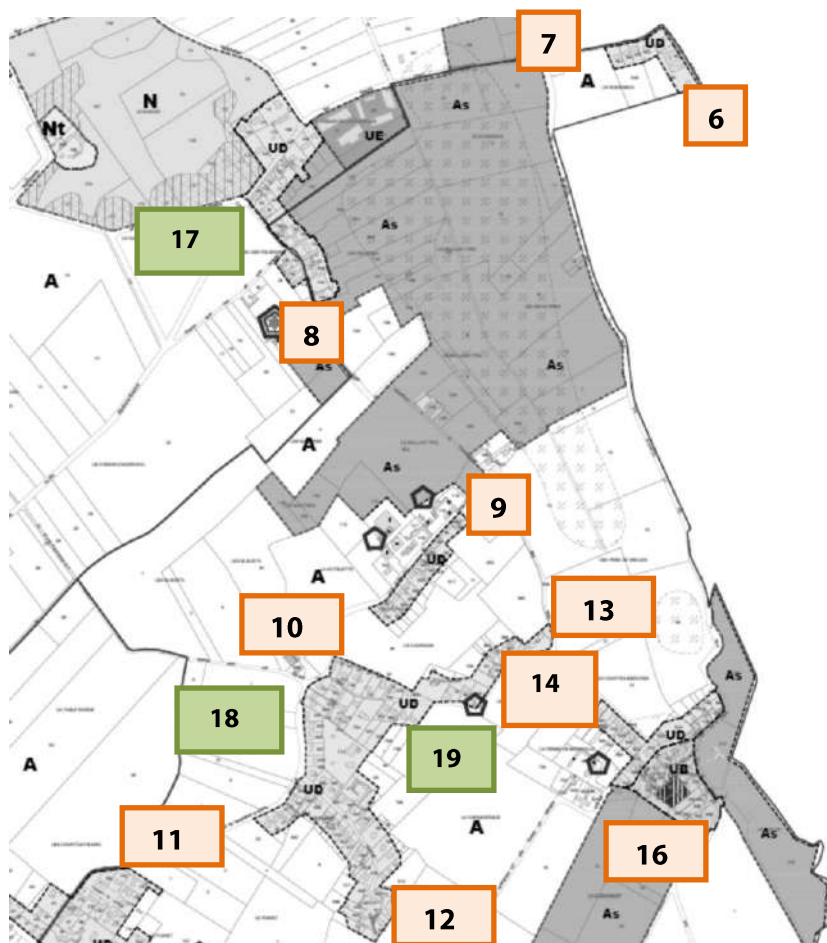
Nielles les Ardres

La commune de Nielles les Ardres est constituée de plusieurs entités urbaines distinctes : on recense le centre bourg, et quelques hameaux dont certains en accroche avec les communes voisines de Ardres et Zutkerque.

Centre bourg

Le centre bourg de Nielles les Ardres est repris en zone UB : la zone correspond à la partie dense et agglomérée de la commune. Elle se définit :

- autour de l'église : **1.**
- des équipements municipaux : **2.3.**



ZU

Au-delà, le développement linéaire est repris en zone UD et intègre l'opération d'ensemble réalisée récemment : **4.** La zone reprend les constructions existantes en respectant les principes suivants :

- fin de l'urbanisation linéaire prévue par un permis d'aménager : **5.**

Hameaux

Les différents hameaux sont repris en zone UD, leur urbanisation est essentiellement constituée de constructions pavillonnaires implantées de manière linéaire le long des voies.

Aussi, la zone reprend les constructions existantes en respectant les principes suivants :

- fin de l'urbanisation linéaire : **6.7.8.9.10.11.12.13.14.15.16.**
- exclusion des vis-à-vis situés hors de l'enveloppe urbaine : **17.18.19.**
- Exclusion des exploitations agricoles :

Rodelinghem

Le centre bourg de la commune est repris en zone UB : cela correspond à la partie dense et agglomérée de la commune.

Ainsi la zone UB se définit :

- Autour de l'église : 1.
- Autour des équipements : 2.
- En intégrant les opérations d'ensembles réalisées : 3.4.

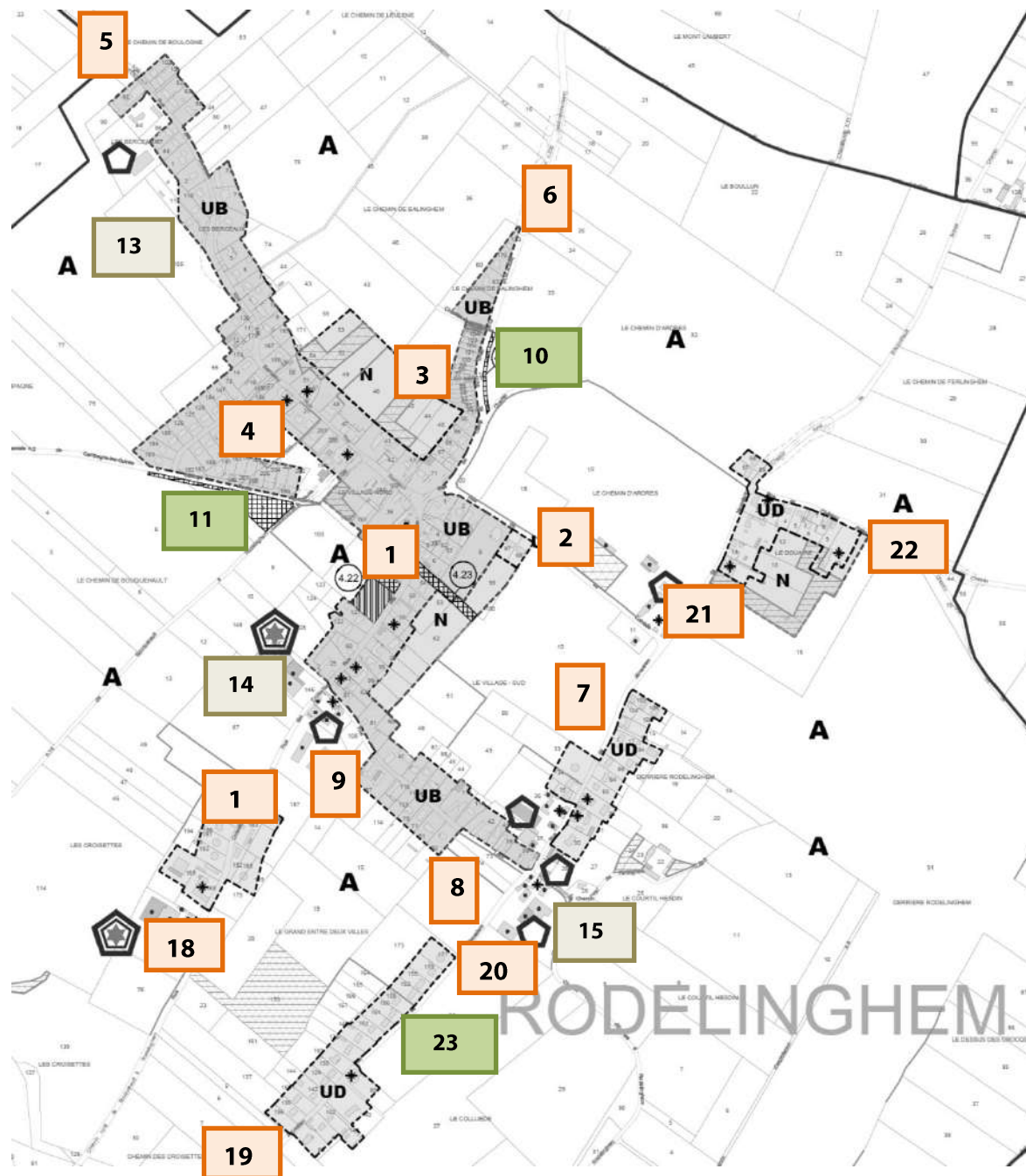
On identifie également les extensions linéaires établies le long des voies à partir du cœur de Bourg. Cette zone reprend alors les constructions existantes en respectant les principes suivants :

- fin de l'urbanisation linéaire : 5.6.7.8.9.
- exclusion des vis-à-vis situés hors de l'enveloppe urbaine : 10.11.12.
- exclusion des exploitations agricoles / entreprise agricole : 13.14.15. (qui constituent des ruptures dans le tissu urbain)
- exclusion des dents creuses : 16.

Sur les écarts, les parties urbanisées sont reprises en zone UD., en respectant els principe suivants :

- fin de l'urbanisation linéaire : .17.18.19.20.21.22
- exclusion des vis-à-vis situés hors de l'enveloppe urbaine : 23.

Cette évolution entraine le déclassement de nombreux terrains identifiés en sortie de commune mais inscrits en zone constructible dans le document PLU de la commune.



3.4.2. Les zones à urbaniser

1 AU : zone mixte de développement de la ville de Ardres, Brêmes

2 AU : zone mixte de développement à long terme de la ville de Ardres

JUSTIFICATION DES LIMITATIONS DE ZONE - PRINCIPES GENERAUX

Il s'agit d'une zone mixte dont la principale destination est l'habitat pour répondre aux besoins estimés en logements à échéance du document, mais pouvant également accueillir des activités complémentaires à ces zones (commerces, bureaux, artisanat) ou des équipements publics.

Le Pays de Ardres accueille environ 40 % du développement de la Communauté de Communes Pays d'Opale et la ville centre de Ardres près de 70 % du développement du «pays».

Une évaluation des incidences de l'urbanisation des sites de développement a été réalisée : cette étude a permis de bénéficier d'un diagnostic environnemental et ainsi de déterminer les zones les moins impactantes à retenir ainsi que les principes d'aménagement à mettre en œuvre.

LES ZONES DE DEVELOPPEMENT PAR COMMUNE

Ardres centre

La zone 1AU est définie dans le prolongement des opérations récentes portées sur la ville de Ardres « Domain de la Ligne d'Anvin » (1), au nord-est du centre bourg (2) en direction du secteur de Bois en Ardres.

La zone reprend les parcelles situées:

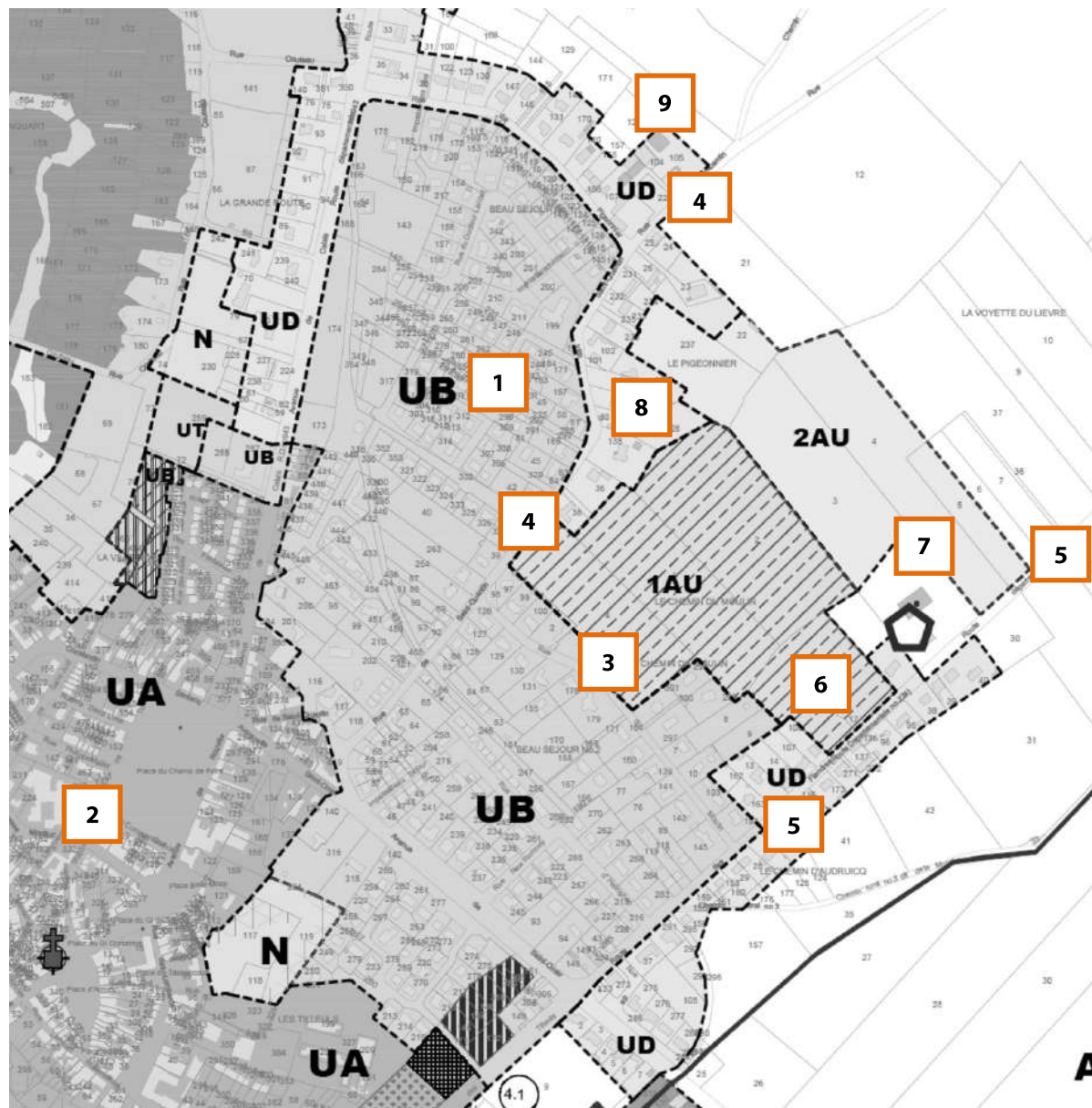
- au plus près des habitations existantes Rue des Moulins (3)
- et entre la Rue de Saint-Quentin (4) et la route des Flandres (5).

La zone englobe l'ancien moulin existant (6) sur cette voie et évite le périmètre de l'entreprise économique implantée front à rue (7).

La profondeur de la zone, est marquée par le décroché formé par les habitations existantes au sud de la rue de Saint-Quentin (8) et l'entreprise identifiée (7).

Dans le prolongement de cette zone, et parce que son urbanisation nécessiterait un renforcement des réseaux, une 2AU a été définie pour permettre à la ville de réaliser les logements nécessaires.

Celle-ci est délimitée au nord de la zone 1AU, et la route des Flandres (5) et la rue de Saint-Quentin (4). L'objectif de cette configuration est de poursuivre le développement concentrique de la ville- dans la limite marquée par l'urbanisation de la rue des Pigeonniers (9), et d'assurer des liaisons entre les deux voies précitées.



La zone 1AU est définie sur une prairie fortement insérée dans le tissu urbain de Bois-en- Ardres. Classé en zone 1AU : ce secteur peut être considéré comme intégré à la trame urbaine. D'autre part, son impact paysager sera fortement réduit. Il ne constitue pas, en ce sens, une « véritable extension urbaine ».

- l'urbanisation du lotissement de la Cense Hébron **(1)**
- les constructions implantées sur la route départementale **(2)**
- celles implantées Avenue du Lac **(3)** et
- la rue de l'Epinette **(4)**.



L'évaluation des incidences de l'urbanisation de site a été réalisée : cette étude a permis de mettre en évidence la présence sur ce secteur d'une zone humide.

Des aménagements spécifiques sont pris en compte dans le cadre des OAP afin de réduire les effets négatifs de cette urbanisation (Cf. OAP Aménagement et 06. Evaluation environnementale).

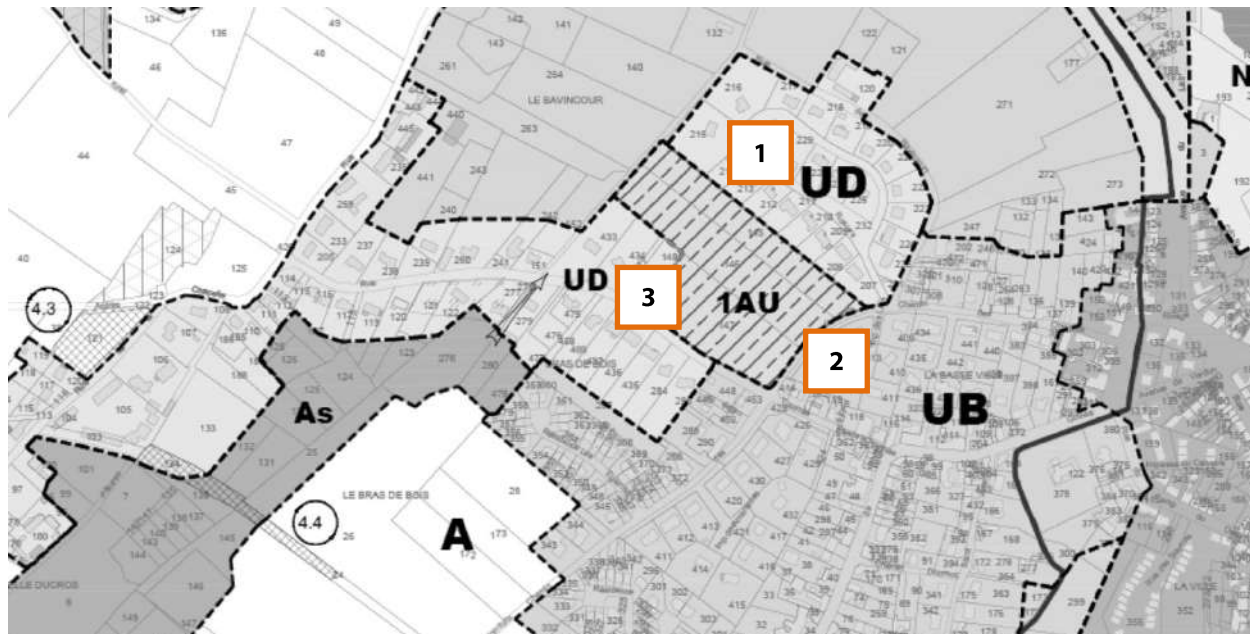


La zone 1AU est définie sur un champ cultivé fortement inséré dans le tissu urbain de Brêmes, à proximité immédiate de la ville de Ardres.

Classé en zone 1AU : ce secteur peut être considéré comme intégré à la trame urbaine. D'autre part, son impact paysager sera fortement réduit. Il ne constitue pas, en ce sens, une « véritable extension urbaine ».

La zone reprend la totalité de la parcelle comprise entre :

- l'urbanisation de la résidence des Rosiers **(1)**
- le Chemin des Conduits **(2)**
- les constructions implantées Rue de la Tournée **(3)**.



L'évaluation des incidences de l'urbanisation de ces deux sites a été réalisée : cette étude a permis de bénéficier d'un diagnostic environnemental et ainsi de déterminer les principes d'aménagement à mettre en œuvre. (Cf. OAP esquisses).

Une évaluation des incidences de l'urbanisation sur l'exploitation agricole concernée a été réalisée.



3.4.3. Les zones naturelles

La révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : PLUI v2 se fait en application notamment l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme qui renforce **le recours Exceptionnel au Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :**

ainsi toute construction à usage d'habitation située aux seins des milieux naturels identifiés ne fera pas l'objet d'un repérage spécifique : les possibilités d'extension mesurée sont inscrites au règlement de la zone

N : secteur naturel

Ns : secteur naturel à caractère sensible (ZNIEFF, zones humides)

Nt : secteur naturel à vocation touristique- vocation d'hébergement

Ne : construction à usage d'activités ou d'équipements isolés en secteur naturel

Nhl : secteur naturel sur lequel des habitations légères de loisirs sont identifiées

JUSTIFICATION DES LIMITATIONS DE ZONE - PRINCIPES GENERAUX

Il s'agit de zones naturelles à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages.

Des secteurs « naturels sensibles » ont été identifiés afin de visualiser les périmètres répertoriés des espaces d'intérêts écologiques : ZNIEFF 1, NATURA 2000, ENS et les zones humides ayant un caractère naturel. Au sein de ces zones, la maîtrise de l'artificialisation est encore plus restreinte que sur les zones N.

La constructibilité au sein des zones N et Ns est pratiquement nulle à l'exception des extensions autorisées pour les constructions à usage d'habitations existantes. Ces évolutions sont restreintes dans la limite de volume, hauteur et emprise au sol.

Si la **présence des zones naturelles** a été prise en compte par la création d'un **sous-secteur N, Ns, les sièges des exploitations existantes** ont été repris **en zone A**.

La dynamique économique du territoire s'appuie sur l'agriculture et le PADD de la Communauté de Communes intègre comme priorité la pérennisation et le développement de l'activité agricole : l'encart de la zone A a été défini, en lien avec la Chambre d'Agriculture et le GRECAT, à partir des bâtiments existants et des projets en cours sur chacune des exploitations concernées.

Concernant la **définition des zones d'activités isolées (Ne, Nt)** : elle se base sur le périmètre actuel des activités.

Espaces protégés :

- ZNIEFF 1 : Marais de Guînes
- ZNIEFF 1 : Watergangs des Attaques et d'Andres et Lac d'Andres
- ZNIEFF 1 : Couronne boisée de Licques
- ZNIEFF 1 : Prairies et bois de Lostebarne-Woohay
- Natura 2000 : Pelouses et bois neutrocalcicoles des Cuestas du Boulonnais et du Pays de Licques
- Site inscrit du Lac d'Andres
- Les unités de boisements
- Les zones humides du SDAGE et SAGE du Delta de l'Aa

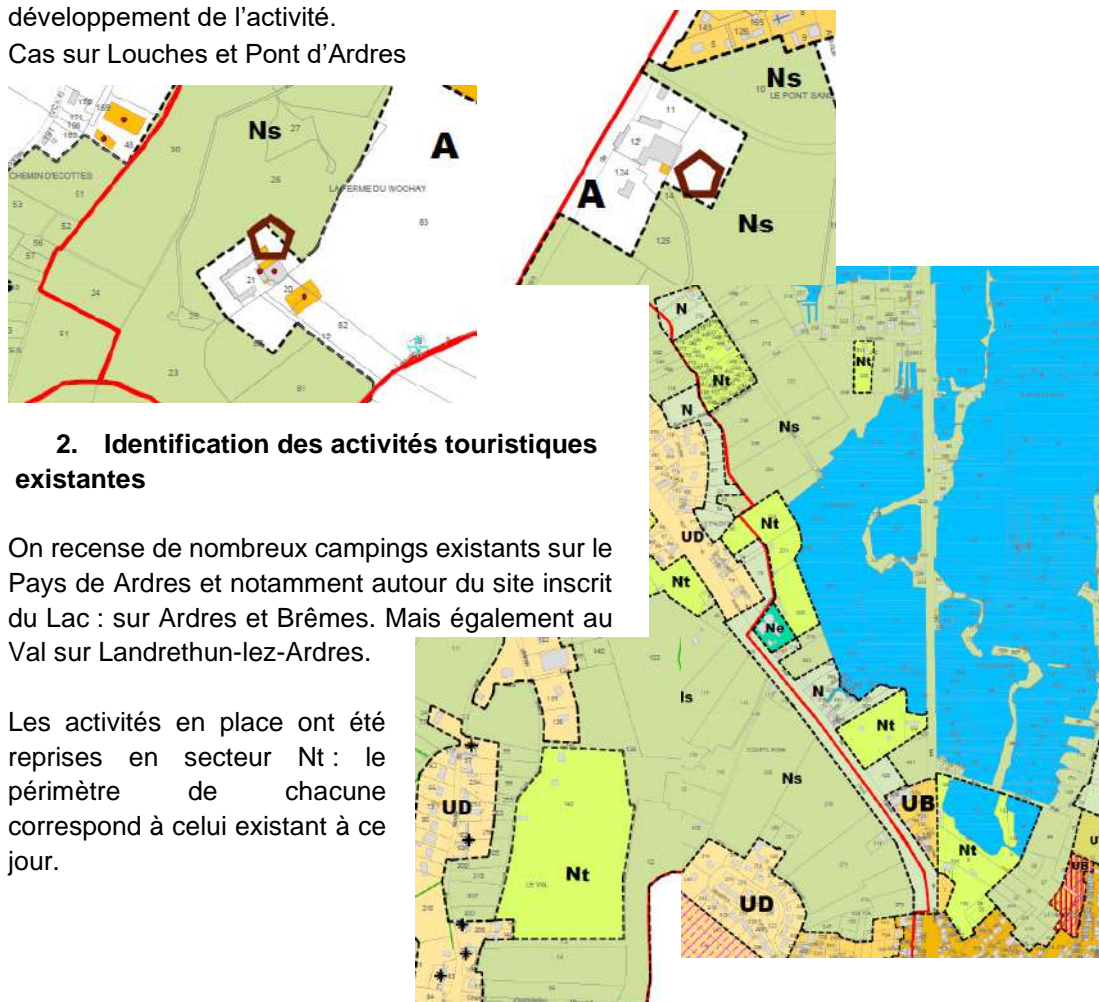
JUSTIFICATION DES CAS PARTICULIERS

1. Exploitation agricole

Un encart a été défini aux pourtours des exploitations agricoles classées ICPEa, ou soumises au RSD identifiées en zone ZNIEFF 1.

Le périmètre a été défini à environ 20 mètres des bâtiments existants, en concertation avec la Chambre d'Agriculture de manière à intégrer les projets de développement de l'activité.

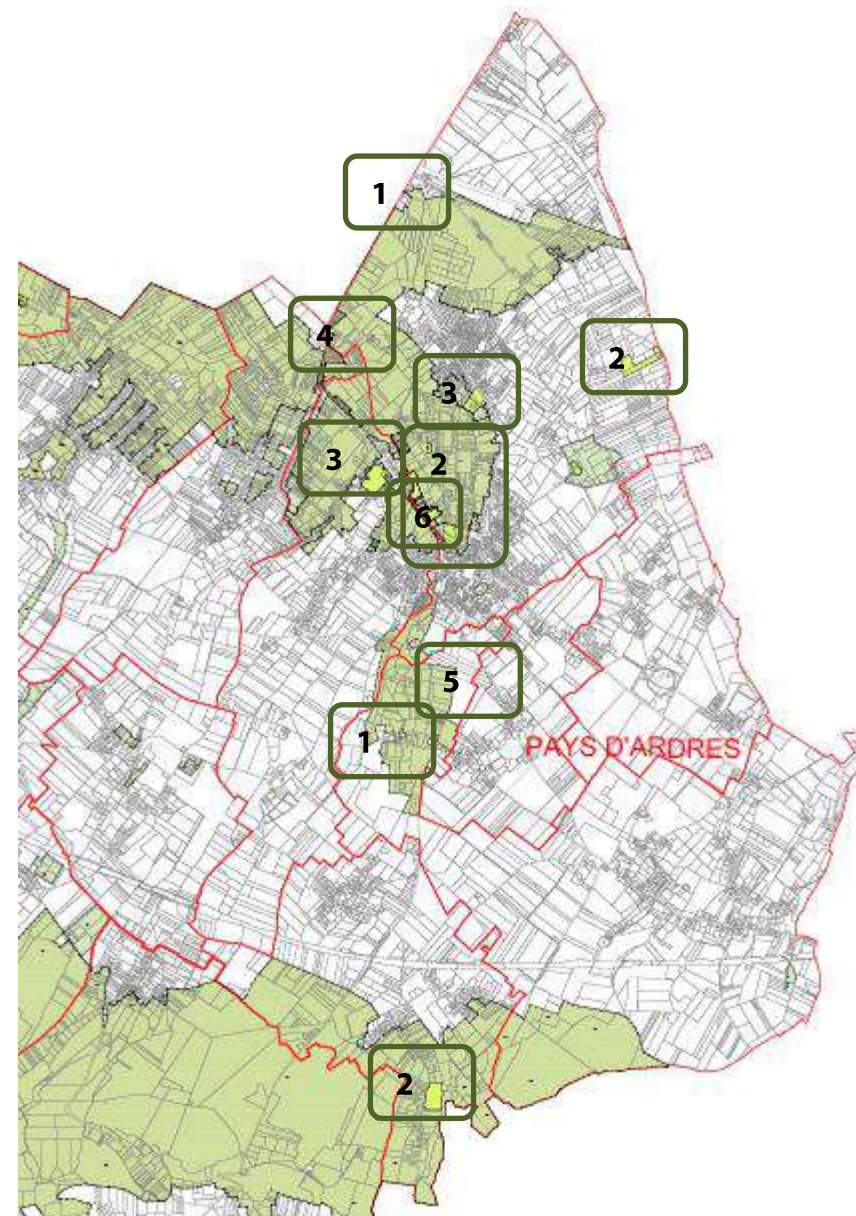
Cas sur Louches et Pont d'Ardres



2. Identification des activités touristiques existantes

On recense de nombreux campings existants sur le Pays de Ardres et notamment autour du site inscrit du Lac : sur Ardres et Brêmes. Mais également au Val sur Landrethun-lez-Ardres.

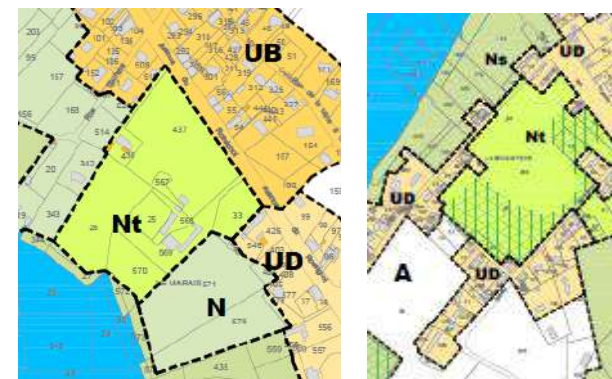
Les activités en place ont été reprises en secteur Nt : le périmètre de chacune correspond à celui existant à ce jour.



3. Identification de projets touristiques autour du lac

On recense deux projets de développement touristique en lien avec les objectifs du PADD de développer et diversifier les hébergements sur le territoire. De plus ces 2 projets visent au renouvellement urbain et à la valorisation du patrimoine existant :

- Réhabilitation du site de la briqueterie de Brêmes : hébergement léger de loisirs, gîtes de groupe, salle de restauration espace culturel,
- Valorisation d'un ancien site agricole sur Bois-en Ardres en surplomb du lac : hébergement diversifié dont gîtes, valorisation des perspectives depuis la RD, ...



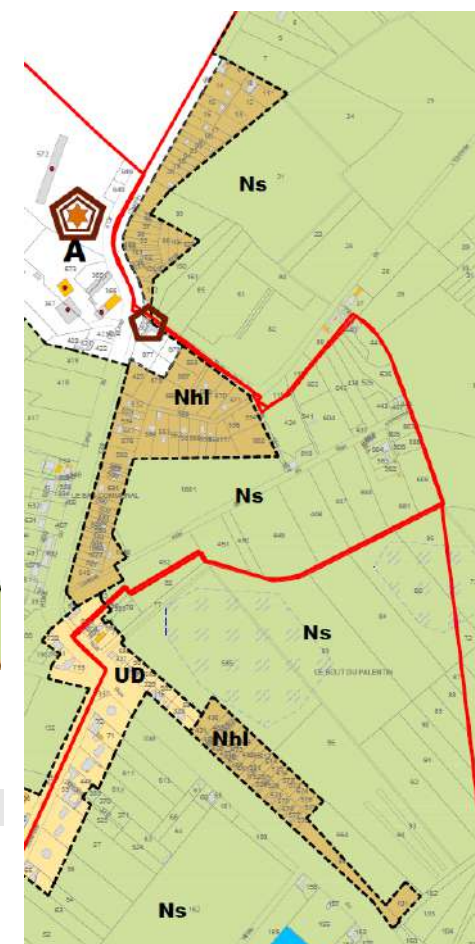
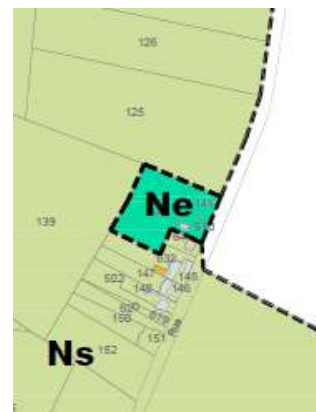
4. Identification de l'habitat léger de loisirs

On recense de nombreuses constructions à usage léger de loisirs dont de nombreuses réalisées illégalement. L'identification d'un sous-secteur Nhl permet de pérenniser celles reprises dans le périmètre : sans extensions possibles et avec obligation de se mettre en conformité par rapport à l'assainissement. L'exploitation agricole présente en limite de ce secteur, récemment reprise par une jeune exploitante a été exclue du secteur et repéré en zone agricole.

5. Identification d'une activité économique sur Louches dans le secteur de Lostebarne

L'activité en place est reprise en STECAL afin de permettre el développement de l'activité en place : artisanale et touristique avec un atelier de poterie ouvert au public.

6. Identification de la station d'épuration en Ne sur Ardres.



L'HABITAT ISOLE AU MILIEU DES ESPACES NATURELS

Anciennement classées en zone Nh ou Nhs, les constructions à usage d'habitations ne sont plus identifiées par un STECAL dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2. Aussi, on retrouve de nombreuses constructions isolées en dehors des formes urbaines consacrées.

3.4.4. Les zones agricoles

La révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : PLUI v2 se fait en application notamment l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme qui renforce **le recours Exceptionnel au Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** :

ainsi toute construction à usage d'habitation située aux seins des milieux agricoles identifiés ne fera pas l'objet d'un repérage spécifique : les possibilités d'extension mesurée sont inscrites au règlement de la zone

JUSTIFICATION DES LIMITATIONS DE ZONE - PRINCIPES GENERAUX

La zone A ou Agricole identifie les zones à vocation agricole du territoire où l'implantation de constructions en lien avec l'activité agricole est possible mais strictement encadrée. Ce secteur reprend aussi la majorité des exploitations qui ont été répertoriées encore en activité.

Par défaut et pour souligner le caractère à dominante rural de la Communauté de Communes Pays d'Opale , l'ensemble des zones non identifiées comme urbaines a été repris en zone agricole. De ces zones ont été déduits les secteurs protégés au titre de la NATURA 2000, ENS et ZNIEFF de type1.

Si la **présence des zones humides** a été prise en compte par la création d'un **sous-secteur As**, les **sièges des exploitations existantes** ont été repris **en zone A**.

Les possibilités de construire sont limitées sen zone As. S'il s'avérait nécessaire de dépasser les conditions fixées au règlement : une étude de caractérisation serait alors réalisée. En fonction des résultats de l'étude (confirmation ou non du caractère humide du secteur) : une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal serait alors engagée pour modifier le périmètre de la zone As.



Secteur identifié / As

La dynamique économique du territoire s'appuie sur l'agriculture et le PADD de la Communauté de Communes intègre comme priorité la pérennisation et le développement de l'activité agricole : l'encart de la zone A a été défini, en lien avec la Chambre d'Agriculture et le GRECAT à partir des bâtiments existants et des projets en cours sur chacune des exploitations concernées.

Ont également été définis des sous-secteurs où sont identifiés les bâtiments existants mais reconnus comme isolés au sein des espaces agricoles :

- le sous-secteur Ae identifie les constructions à usage d'activités ou d'équipements isolées.

Concernant la **définition des zones d'activités isolées (Ae)** : elle se base sur le périmètre actuel des activités.

JUSTIFICATION DES CAS PARTICULIERS

Les zones humides du SAGE du Delta de l'Aa ont été classées en As.

Ont été exclues :

1. Les exploitations agricoles

Un encart a été défini aux pourtours des exploitations agricoles, identifiées en zone humide au SAGE du Delta de l'Aa. Le périmètre a été défini à partir d'environ 20 mètres des constructions existantes et en concertation avec la Chambre d'Agriculture de manière à intégrer les projets de développement de l'activité.

2. Ont été également identifiées les entreprises isolées sur le territoire :

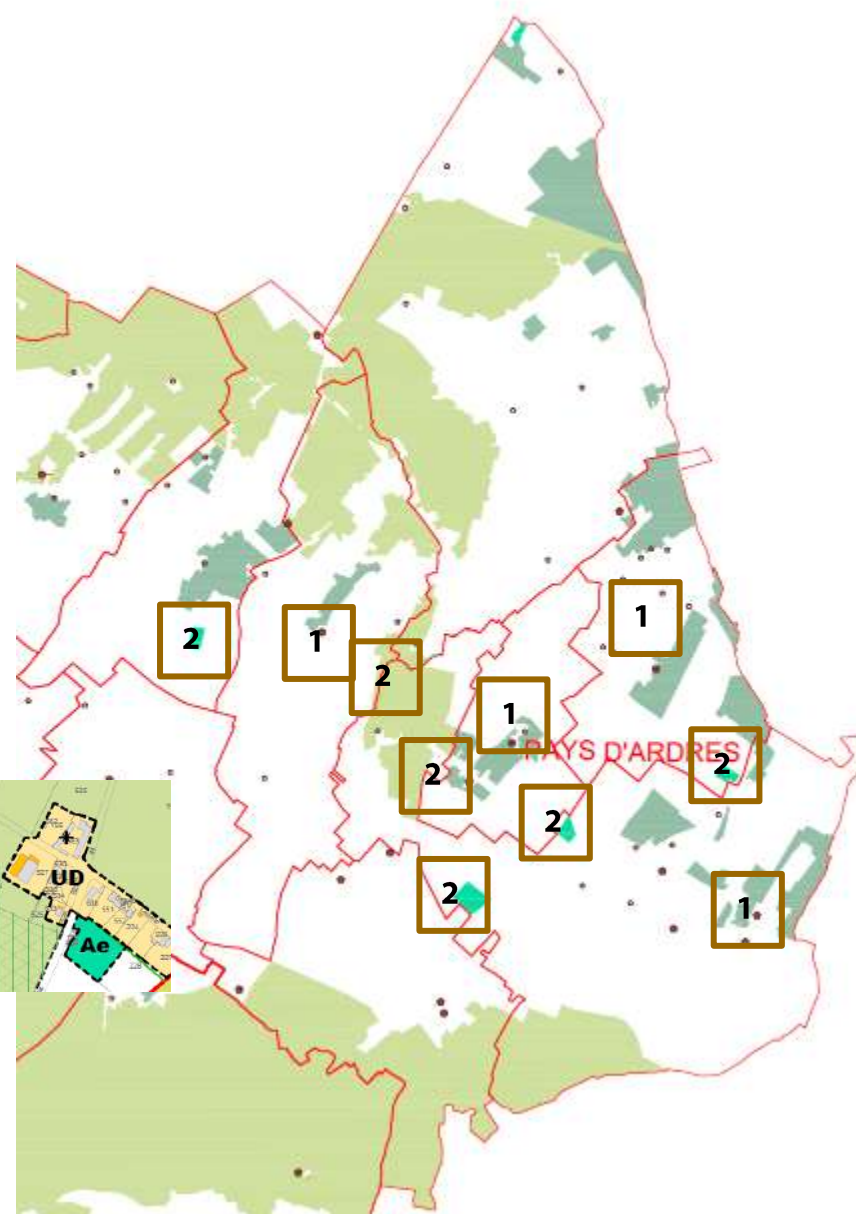
Les entreprises économiques isolées sont reprises en Ae dans la limite du site actuel. On identifie :

- l'entreprise Cache sur Balinghem,
- l'entreprise de produits agricoles sur Nielles les Ardres
- la déchetterie implantée sur Louches,
- l'entreprise Adricompost sur Louches
- l'entreprise de TP sur Brêmes
- l'entreprise d'électricité sur Louches



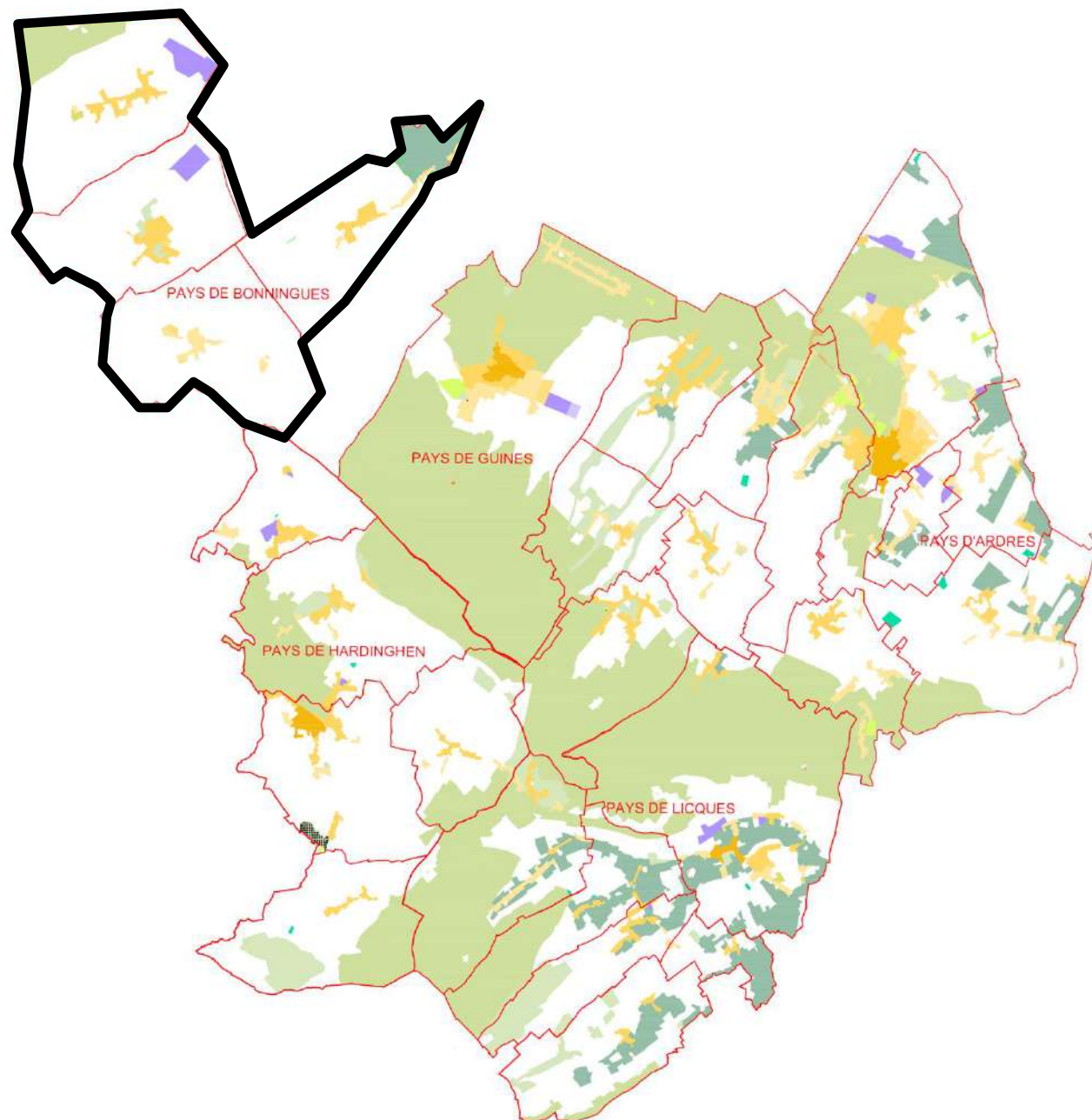
L'HABITAT ISOLE AU MILIEU DES ESPACES AGRICOLES

Anciennement classées en zone Ah ou Ahs, les constructions à usage d'habitations ne sont plus identifiées par un STECAL dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2. Aussi, on retrouve de nombreuses constructions isolées en dehors des formes urbaines consacrées.



3.5. Pays de Bonningues

*Communes de Bonningues, Peuplingues,
Pihen les Guînes et Saint-Tricat*



3.5.1. Les zones urbaines

UB : ensemble des unités urbaines cohérentes du centre des villages

UD : zone mixte d'habitat peu dense en extension

UJ : Zone à vocation industrielle : Zone IFA 2000 sur Bonningues

UE : Zone à vocation économique : Site Eurotunnel sur Peuplingues / point d'entrée de la voie ferrée sous le tunnel

UT : zone à vocation touristique

JUSTIFICATION DES LIMITATIONS DE ZONE - PRINCIPES GENERAUX

La zone UB correspond au centre village tandis que la zone UD reprend les ensembles bâtis les moins denses. Au-delà de ces enveloppes : l'habitat n'est plus identifié en STECAL mais repris en zone agricole ou naturelle selon le milieu dans lequel il se situe.

La définition des limites de la zone urbaine est guidée par la volonté de réduire la consommation d'espaces remarquables ou à usage agricole : c'est pourquoi la constructibilité hors des enveloppes urbaines déjà existantes a été limitée et l'étalement linéaire proscrit.

La profondeur choisie pour la zone urbaine a été de 50 mètres

Toutefois :

- lorsque la parcelle bâtie représente une profondeur inférieure, la zone U a été réduite à cette dernière,
- le tracé en profondeur a été étendu lorsqu'il existe déjà une construction au-delà de ces 50 mètres.

Le long des voies, la zone urbaine s'arrête aux dernières constructions existantes hors périmètre de protection des milieux (ZNIEFF 1).

Néanmoins, afin de répondre aux besoins en logement, le tracé s'est adapté à la morphologie du village dans son ensemble (village rue, en étoile,...) et aux possibilités de construction :

- les espaces disponibles au sein des enveloppes urbaines **de moins de 40 mètres** de façade ont été intégrés dans la zone urbaine sauf ceux repris dans le cadre d'un inventaire ZNIEFF 1, ENS et/ou lorsque des inondations ont été constatées.
- les espaces disponibles au sein des enveloppes urbaines **de plus de 40 mètres** de façade ont fait l'objet d'une **étude au cas par cas** : prise en compte de la morphologie de la commune, de la proximité avec le centre bourg et des équipements, la présence de milieux remarquables (zones humides, ZNIEFF 1, points de captages, coupure paysagère,...) et dans les villages de la présence des exploitations agricoles,
- les opérations engagées avant la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : lorsqu'un permis de construire ou un certificat d'urbanisme opérationnel a été délivré positif, la parcelle, sur laquelle l'accord a été engagé, est reprise en zone urbaine.
- La zone UE reprend le périmètre de la zone Eurotunnel et la zone UJ celui du site IFA 2000.

Une **évaluation des incidences de l'urbanisation des secteurs de développement**, y compris en zone urbaine, a été réalisée : cette étude a permis de bénéficier d'un diagnostic environnemental sur les sites étudiés et ainsi de déterminer les principes d'aménagement à mettre en œuvre. D'autre part, ces études ont permis de déterminer le caractère humide ou non de ces parcelles – au titre de l'arrêté ministériel relatif aux zones humides. (**Etude de caractérisation**).

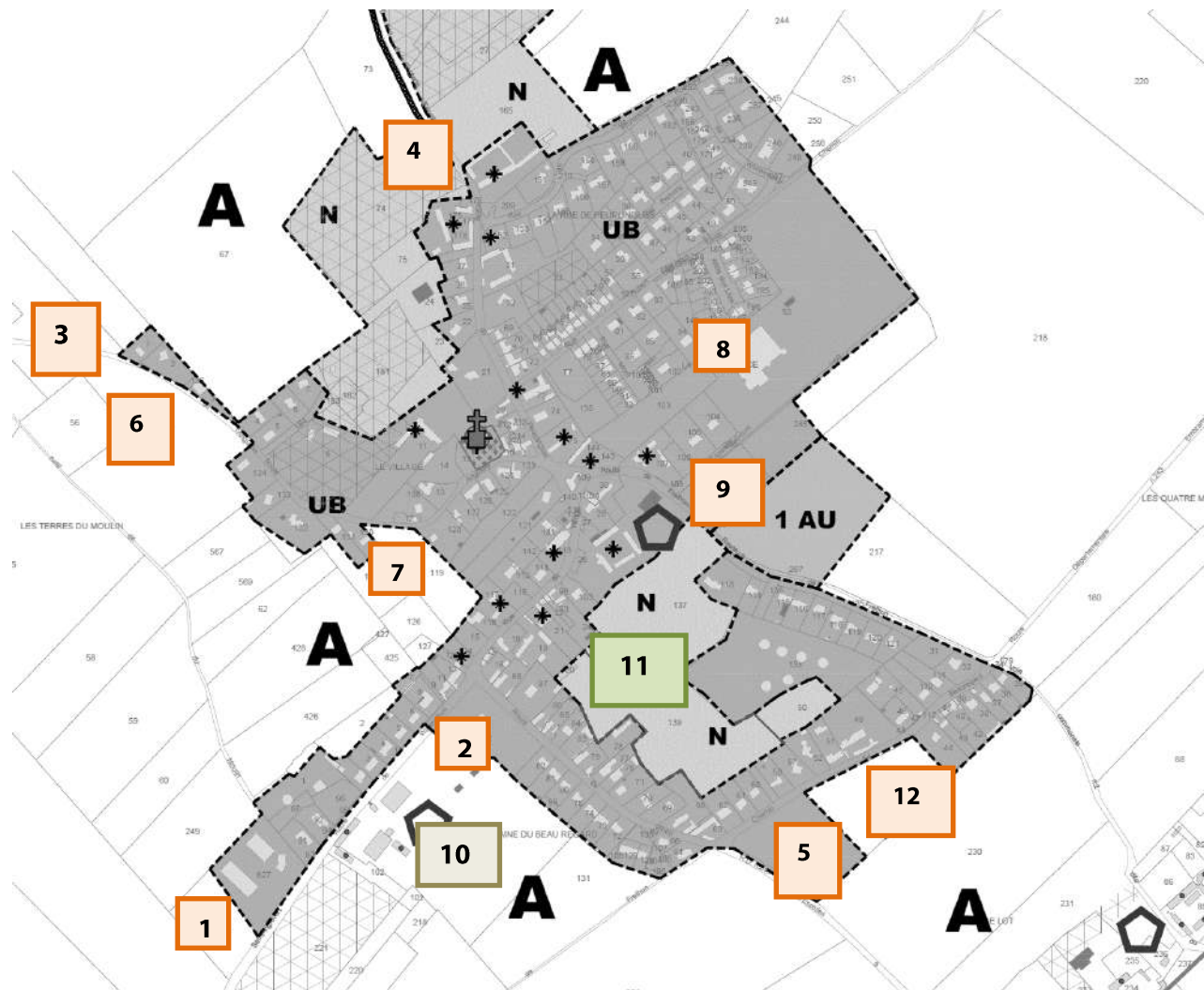
APPLICATION PAR COMMUNE

Bonningues

Enveloppe de la zone UB sur le centre bourg

l'entité urbaine est définie par :

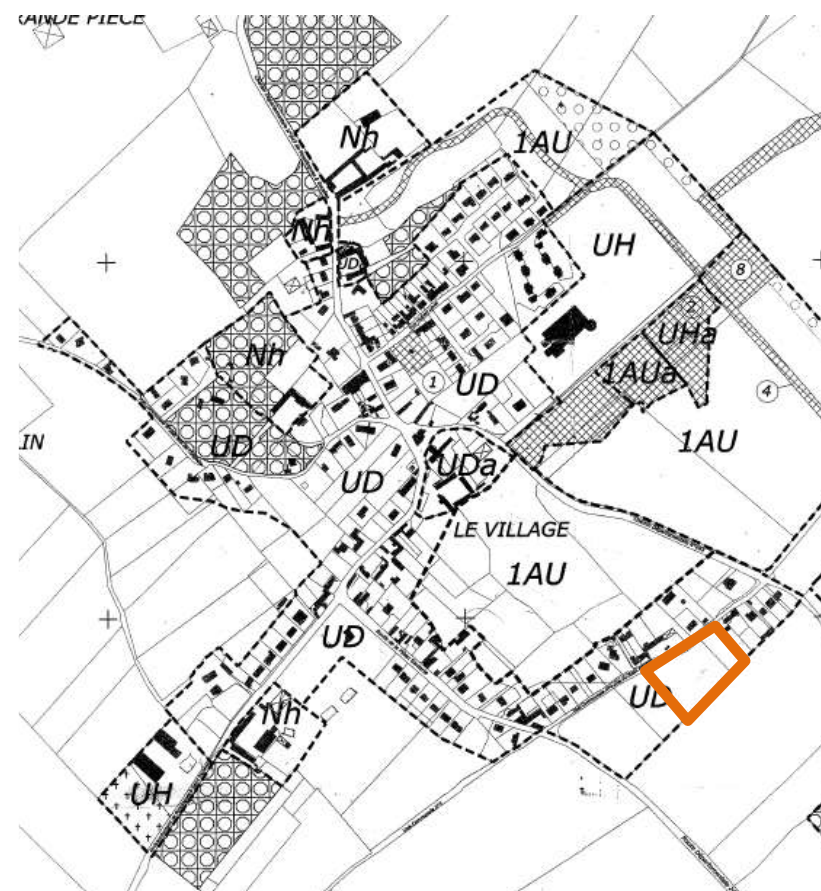
- fin de l'urbanisation linéaire : 1.2.3. 4.
- intégration de l'opération engagée avant la validation du Scot : 5.
- exclusion des vis-à-vis en extension, hors de l'enveloppe : 6.
- Exclusion des dents creuses de plus de 40 mètres : 7.12.
- profondeur étendue
- la zone intègre les équipements publics sportifs existants y compris les terrains de sports (8) ainsi que la médiathèque la Rose des Vents (9.)
- Exclusion des exploitations agricoles de la zone urbaines : 10
- Exclusion du cœur paysager (11.)



Enveloppe de la zone UJ, correspondant au périmètre actuel des installations électriques



Déclassement d'une zone UD ne répondant pas à la notion de dents creuse façade de plus de 140 mètres .
pour reprendre les principes inscrits au PADD communautaire / priorisation des opérations en renouvellement urbain et en cœur de zone urbaine et densification des zones de développement.
Soit près de 1.1 hectares préservés pour l'activité agricole.



Peuplingues

3 entités urbaines distinctes définies par :

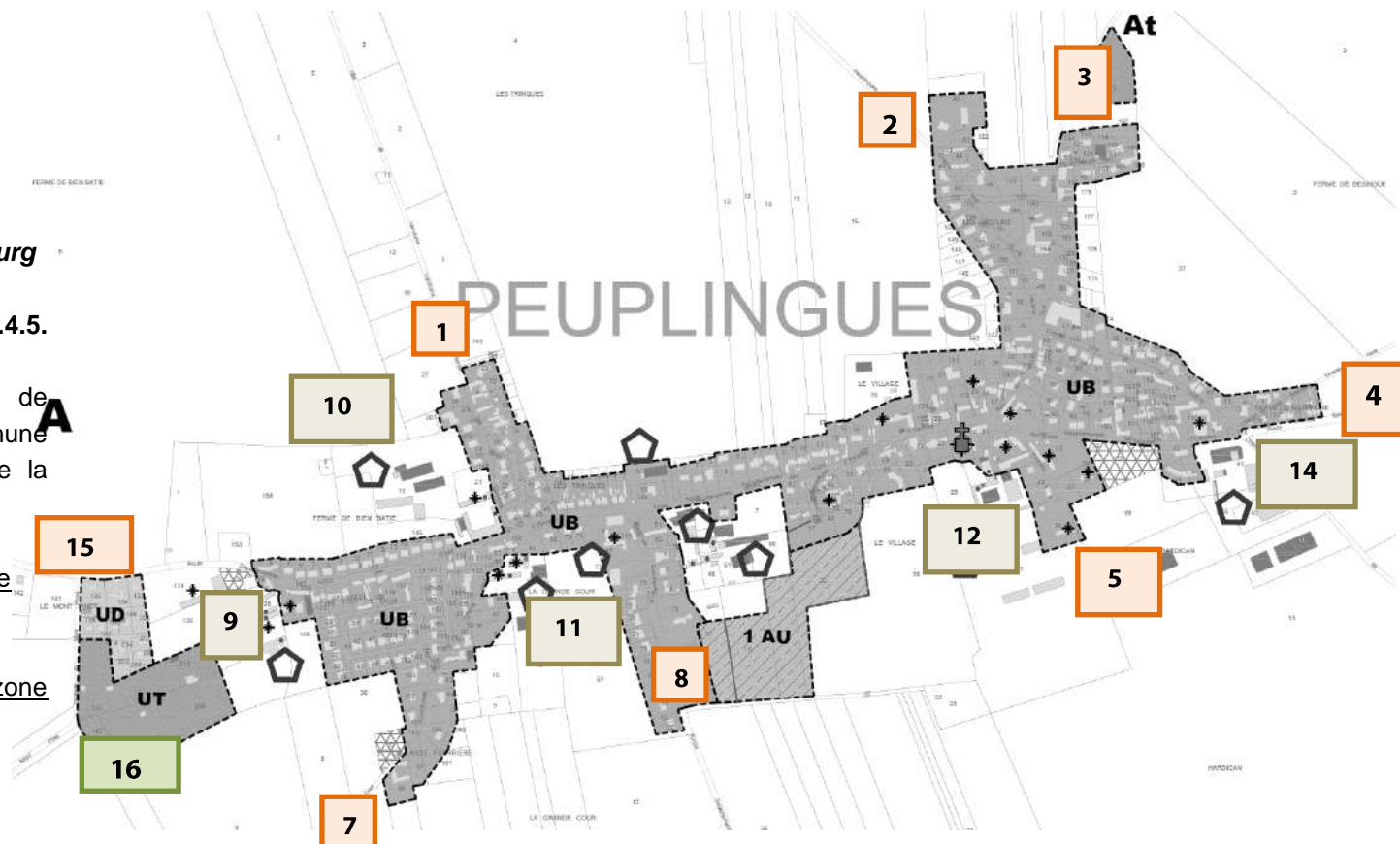
Enveloppe de la zone UB sur le centre bourg

- fin de l'urbanisation linéaire : 1.2.3.4.5.6.7.

Cette évolution entraîne le déclassement de quelques terrains identifiés en sortie de commune mais inscrits en zone urbaine au POS de la commune.

- intégration de l'opération engagée avant la validation du Scot : 8.

Exclusion des exploitations agricoles de la zone urbaines : 9.10.11.12.13.

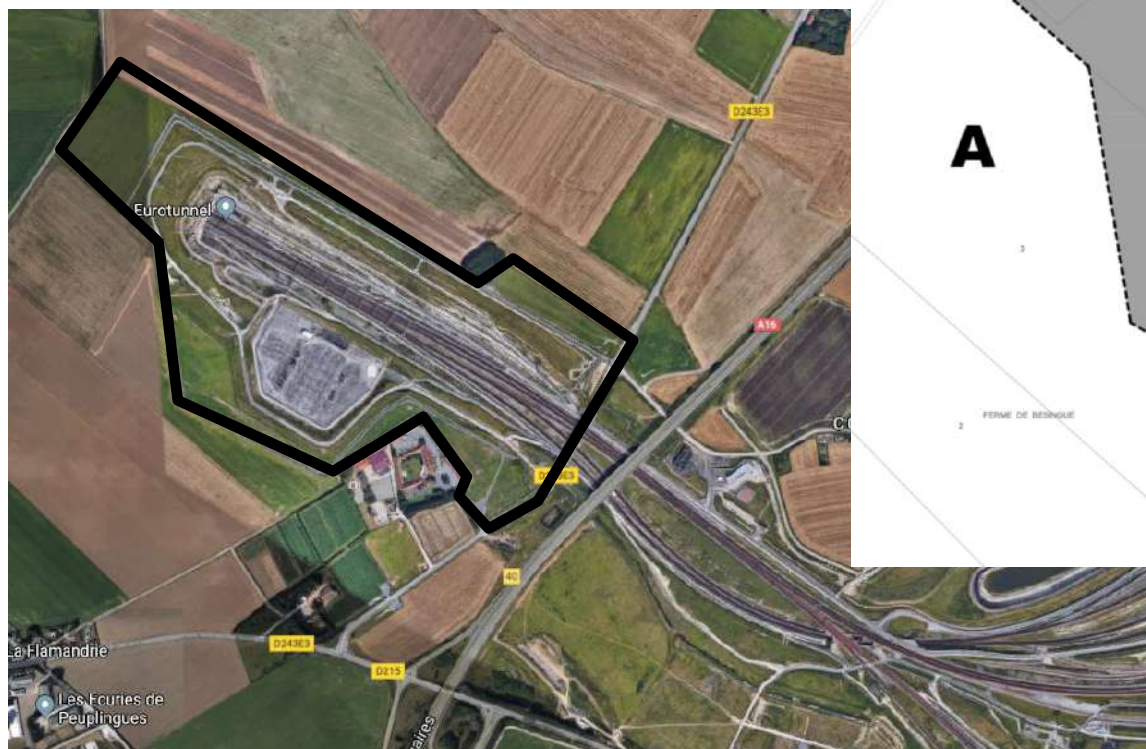


Enveloppe de la zone UD et UT correspondant un groupe d'habitation récente en sortie de commune (15.) et du périmètre du camping existant implanté dans la continuité (16.) : pas d'extension possible, reprise des périmètres actuels.

Cet ensemble est isolé de la trame UB par une exploitation agricole existante (9.).



Enveloppe de la zone UEt, correspondant au périmètre de la ZAC Eurotunnel et au périmètre des installations existantes



Pihen les Guînes

3 entités urbaines distinctes définies par :

**Enveloppe de la zone sur le centre bourg
UB sur la partie la plus dense de la
commune**

**Enveloppe de la zone sur les premières
extensions et extensions récentes en UD :**

- fin de l'urbanisation linéaire : 1.2.3.4.

Cette évolution entraîne le déclassement de quelques terrains identifiés en sortie de commune mais inscrits en zone urbaine au PLU de la commune.

- exclusion des vis-à-vis en extension, hors de l'enveloppe : 5.

- lavoie ferrée comme limite :

Exclusion des exploitations agricoles de la zone urbaines : 6.7.8.

Enveloppe de la zone de la Rocherie, sur le pla

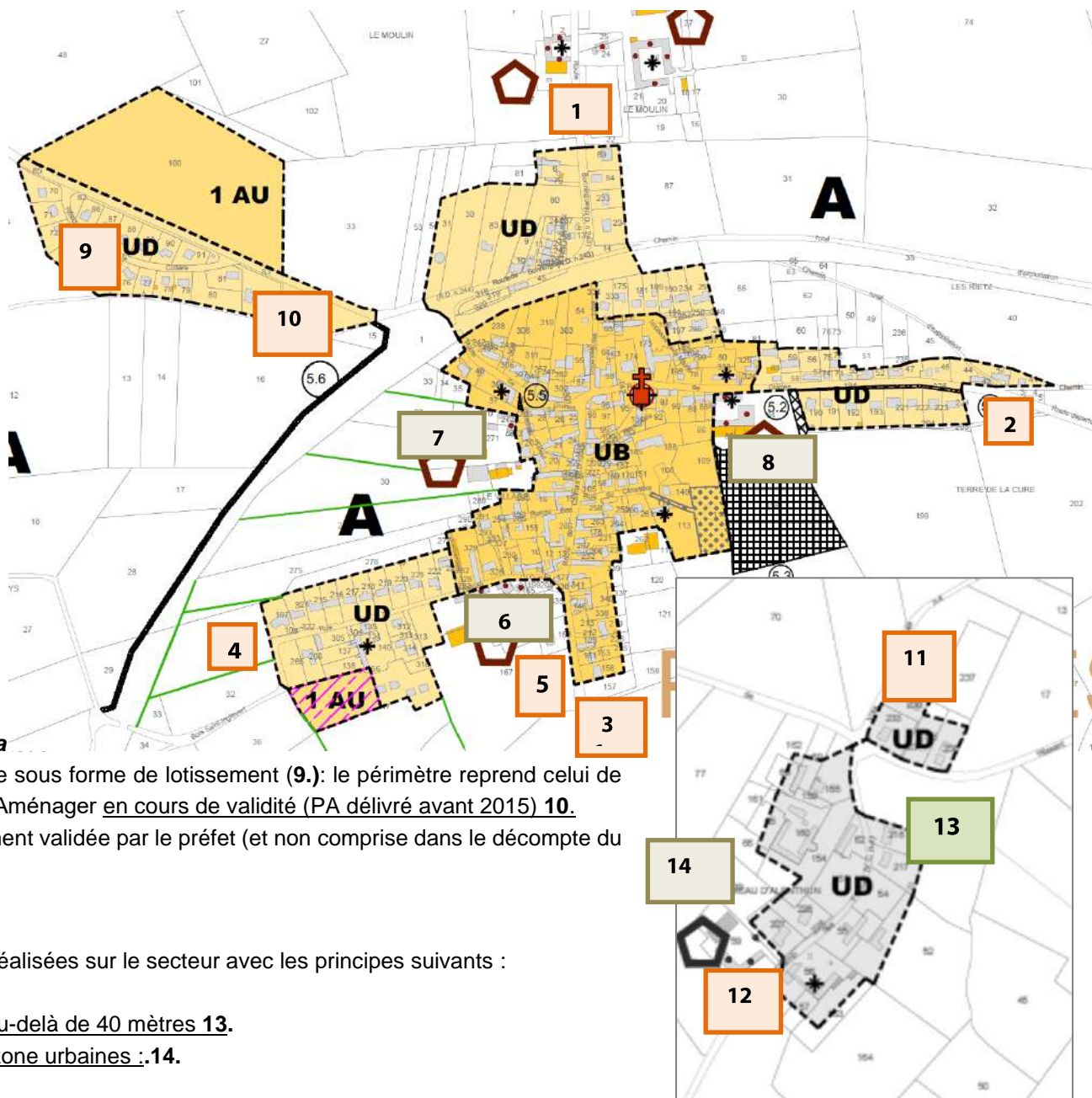
Le secteur correspond à une urbanisation récente sous forme de lotissement (9.) : le périmètre reprend celui de l'opération réalisée ainsi que celui d'un Permis d'Aménager en cours de validité (PA délivré avant 2015) 10.

On retrouve en vis-à-vis une zone de développement validée par le préfet (et non comprise dans le décompte du SCoT)

Enveloppe de la zone sur le lieu-dit Alenthun

Le secteur reprend l'ensemble des constructions réalisées sur le secteur avec les principes suivants :

- fin de l'urbanisation linéaire : 11.12
- exclusion des parcelles non construites au-delà de 40 mètres 13.
- Exclusion de l'exploitation agricole de la zone urbaines : 14.



Saint-Tricat

**2 entités urbaines distinctes
définies par :**

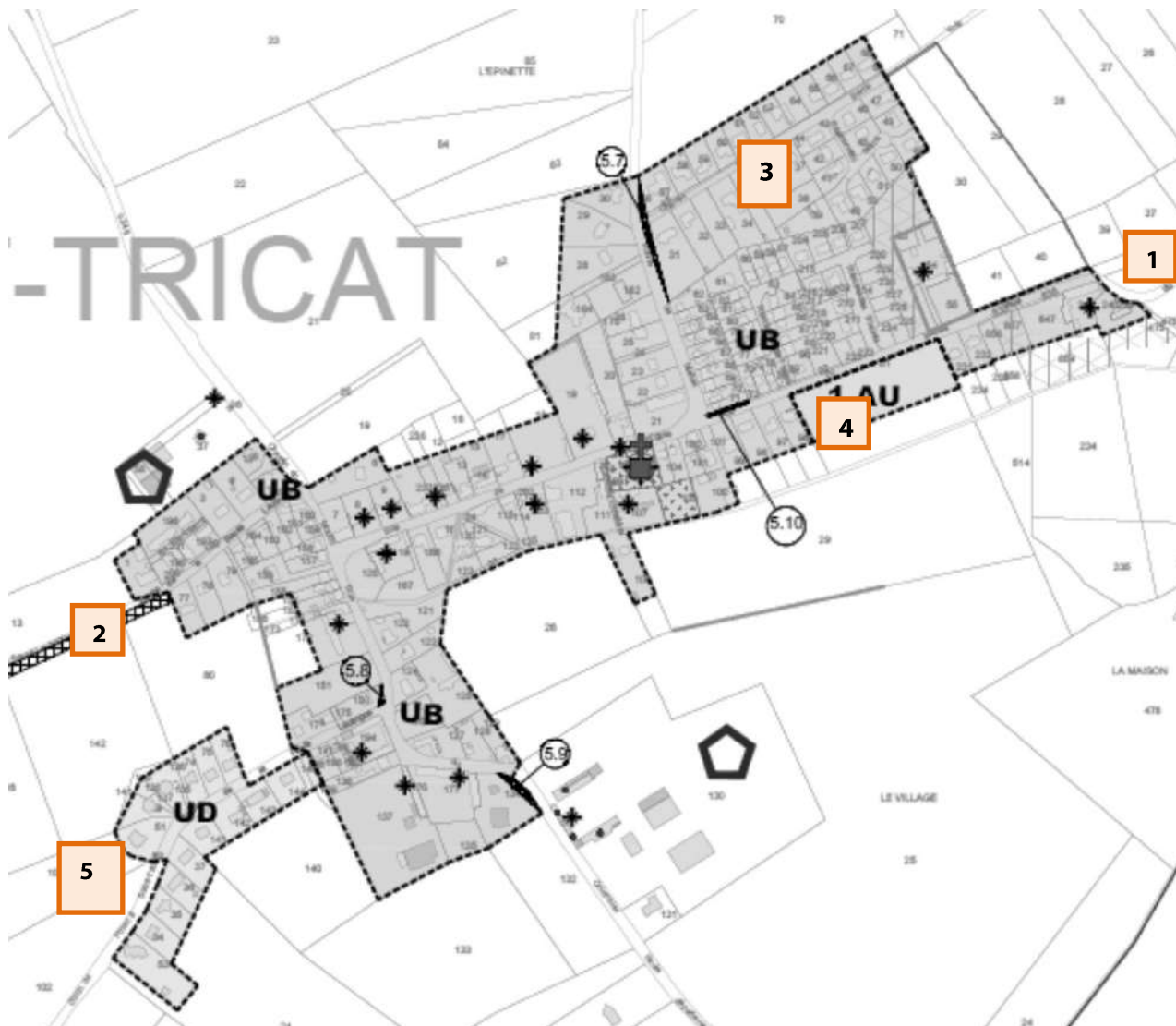
Enveloppe de la zone UB sur le centre bourg

- fin de l'urbanisation linéaire : 1.2.
- intégration des opérations d'urbanisation d'ensemble 3.
- intégration du vis-à-vis (au-delà d'une façade de 40 mètres) situé dans l'enveloppe urbaine de la commune : création du secteur 1AU : 4.

Enveloppe UD :

Secteur définir par l'étalement linéaire en sortie de commune :

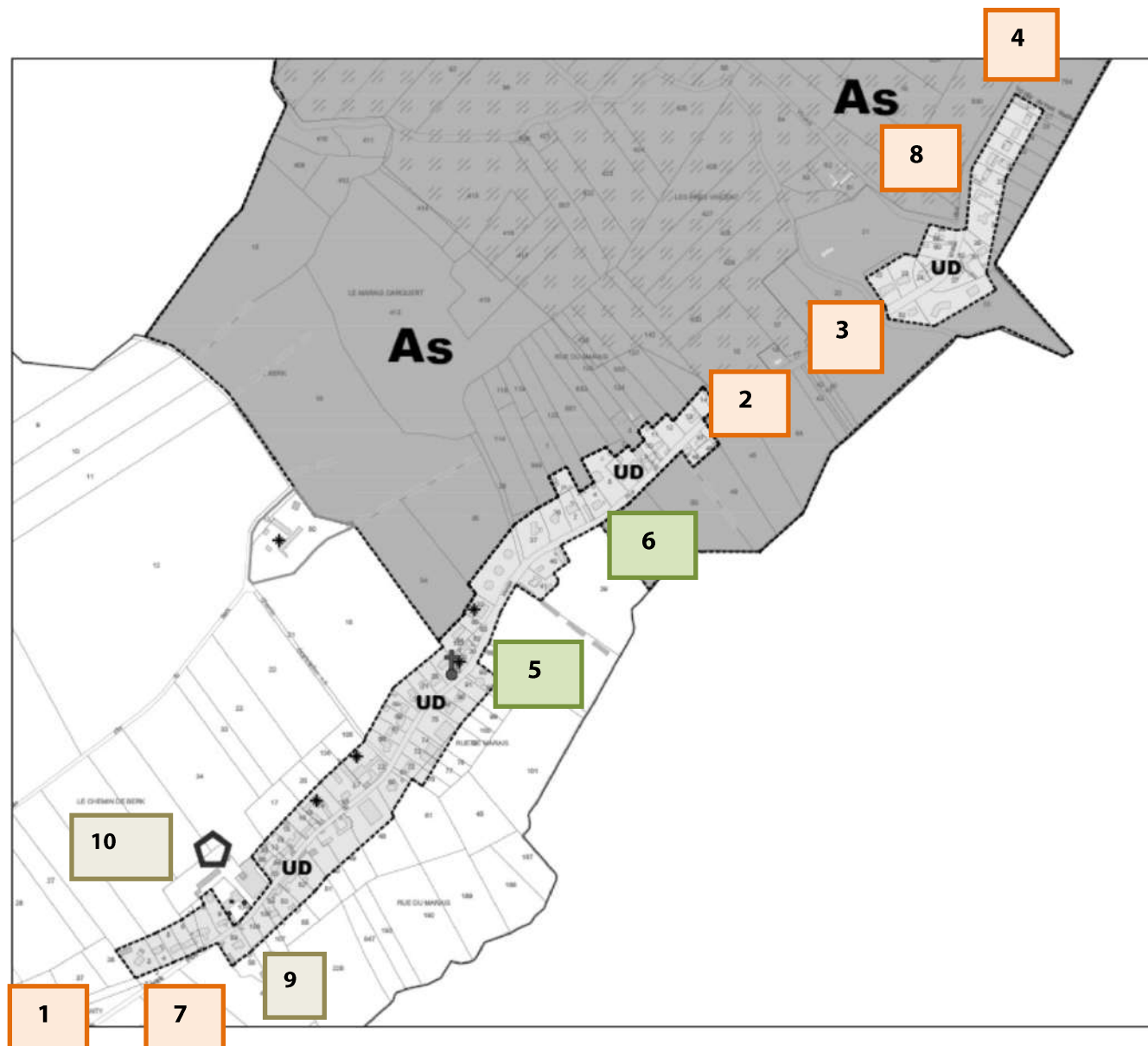
- exclusion des vis-à-vis en extension, hors de l'enveloppe : 5.



Enveloppe de l'urbanisation linéaire du marais

La zone UD reprend l'ensemble des constructions réalisées le long de la rue du Marais :

- fin de l'urbanisation linéaire : 1.2.3.4.
- exclusion des dents creuses de plus de 40 mètres 5.6.
- exclusion des vis-à-vis en dehors de l'enveloppe bâtie 7.8.
- Exclusion des exploitations agricoles 9.10.



3.5.2. Les zones à urbaniser

1 AU : zone mixte de développement sur les communes de Bonningues, Peuplingues, Pihen-les-Guînes et Saint-Tricat.

JUSTIFICATION DES LIMITATIONS DE ZONE - PRINCIPES GENERAUX

Il s'agit d'une zone mixte dont la principale destination est l'habitat pour répondre aux besoins estimés en logements à échéance du document, mais pouvant également accueillir des activités complémentaires à ces zones (commerces, bureaux, artisanat) ou des équipements publics.

Le Pays de Bonningues accueille environ 9 % du développement de la Communauté de Communes Pays d'Opale. Au regard de la morphologie même du secteur, le développement est répartie de manière moins polarisée que sur les autres pays de la Communauté de Communes au sein desquels une ville centre ou relais est aisément identifiée.

La répartition de la production logement se fait de manière équilibrée sur les 4 communes, tout en tenant compte des dynamiques existantes (services, équipements,...)

Les disponibilités au sein de la trame urbaine sont moins importantes que sur les autres communes de la Communauté de Communes. Aussi, la définition d'une zone de développement est nécessaire sur chacune des communes .

Une évaluation des incidences de l'urbanisation des sites de développement a été réalisée : cette étude a permis de bénéficier d'un diagnostic environnemental et ainsi de déterminer les zones les moins impactantes à retenir ainsi que les principes d'aménagement à mettre en œuvre.

Toutes les zones n'ont pas faits l'objet de cette évaluation – cas de la zone 1AU située au nord de Pihen les Guînes : il s'agit d'une opération validée avant 2014 et validée par le préfet.

LES ZONES DE DEVELOPPEMENT PAR COMMUNE

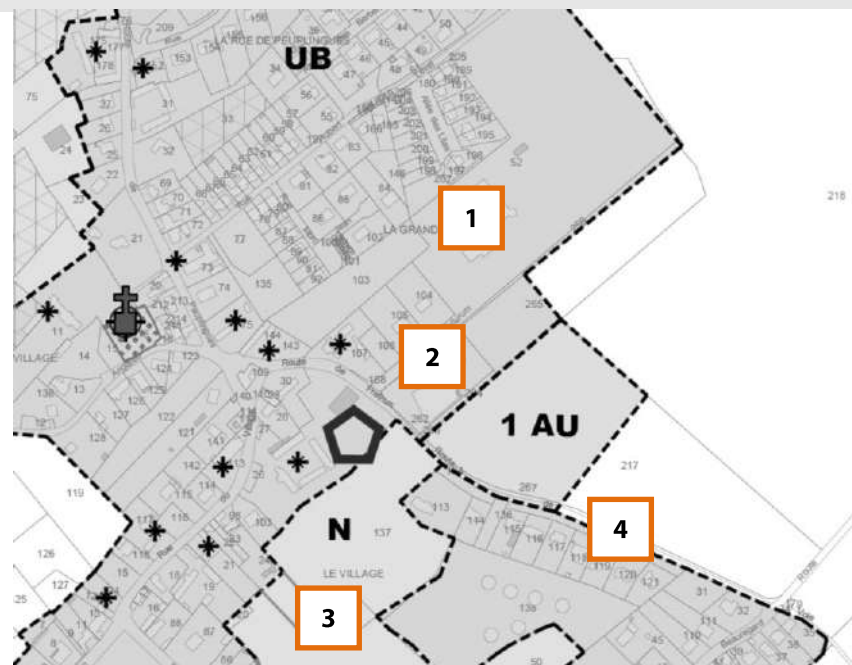
Bonningues

La zone 1AU est définie à proximité immédiate des équipements existants :

- sportifs et culturels de la commune (1)
- la médiathèque intercommunale « La Rose des Vents » (2)

La municipalité souhaitait préserver le cœur d'îlot paysager existant sur l'arrière des constructions récentes (3).

Aussi, la zone est située sur une parcelle cultivée entre la médiathèque (2), la route de Frethun (4).

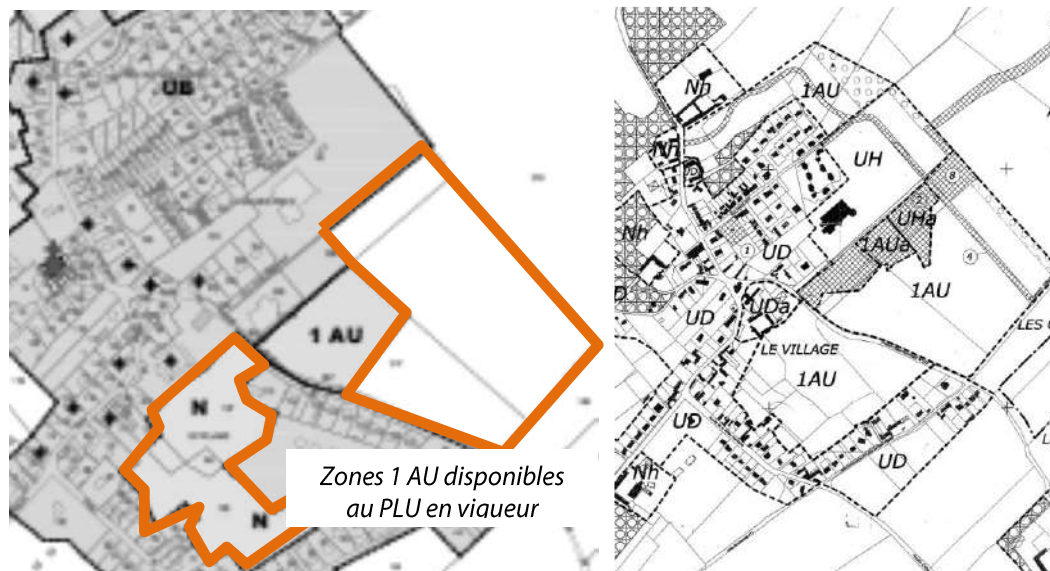


Une évaluation des incidences de l'urbanisation sur l'exploitation agricole concernée a été réalisée.



Déclassement de plusieurs zones 1 AU inscrites au PLU en vigueur de la commune pour reprendre les principes inscrits au PADD communautaire / priorisation des opérations en renouvellement urbain et en cœur de zone urbaine et densification des zones de développement.

Soit près de 13 hectares préservés pour l'activité agricole.



Peuplingues

La zone 1AU est définie à proximité immédiate du cœur de bourg.

La parcelle se situe de part et d'autre du site d'implantation de la maison de Santé en cours de construction (1).

La zone reprend :

- la parcelle qui permet de rejoindre le cœur de village (2)
- et celle comprise entre les habitations implantées rue de Bonningues (3) et le chemin en cours d'aménagement (4) afin de desservir la maison de Santé



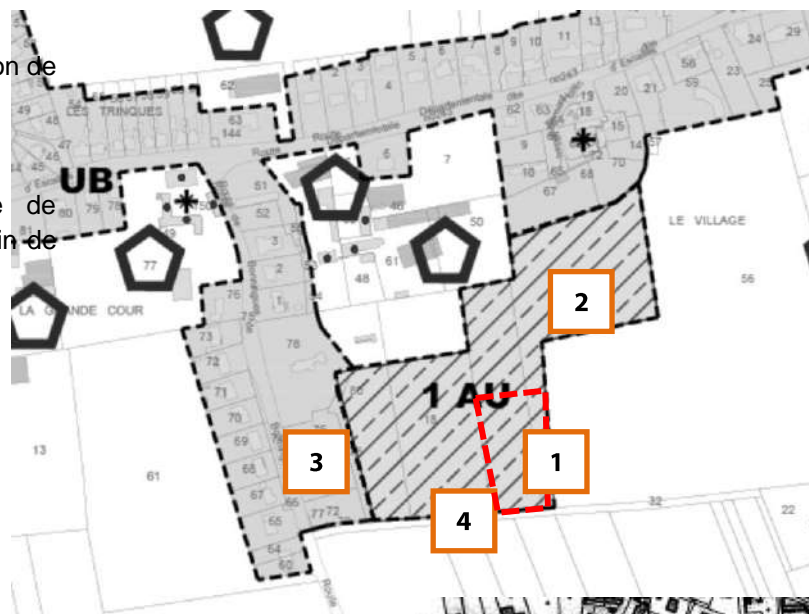
Construction de la Maison de Santé

Une évaluation des incidences de l'urbanisation sur l'exploitation agricole concernée a été réalisée. Afin de permettre le fonctionnement actuel des exploitations : des aménagements spécifiques sont intégrés au sein des OAP.



Déclassement de deux zones 50 NA inscrites au PLU en vigueur de la commune pour reprendre les principes inscrits au PADD communautaire / priorisation des opérations en renouvellement urbain et en cœur de zone urbaine et densification des zones de développement.

Soit près de 3.5 hectares préservés pour l'activité agricole.



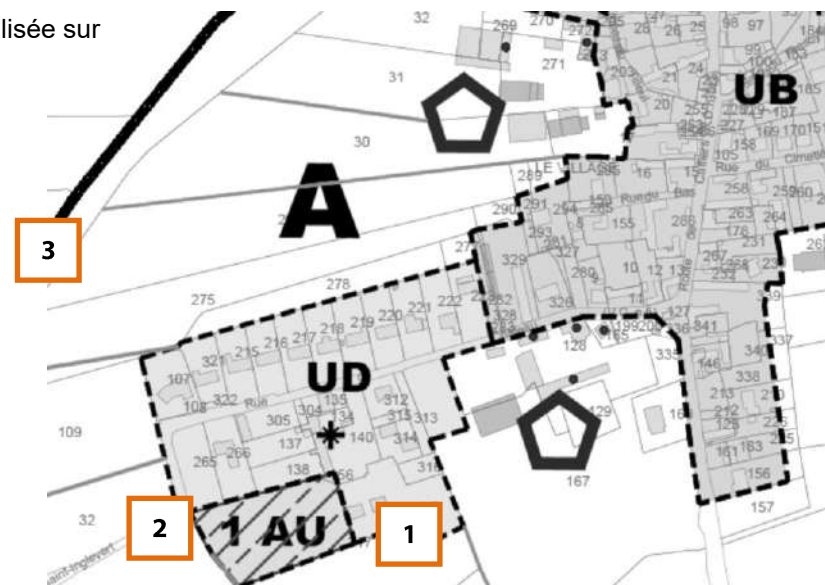
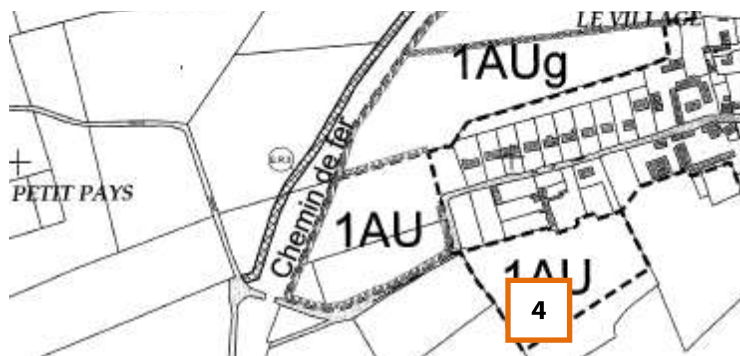
Zones 50 NA déclassées

Phen les Guînes

La zone de développement est déterminée en continuité d'une opération récente réalisée sur la commune (1), et vient rejoindre la rue du Château (2).

Cette zone se situe à l'écart de la voie ferrée (3).

Elle reprend pour partie celle inscrite au Plu de la commune (4)



L'évaluation des incidences de l'urbanisation de ce site a été réalisée : cette étude a permis de bénéficier d'un diagnostic environnemental et ainsi de déterminer les principes d'aménagement à mettre en œuvre. (Cf. OAP esquisses).

La parcelle étudiée dans le cadre de l'évaluation environnementale est plus large que celle inscrite au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : aide à la décision quant au secteur retenu.



Cette zone de 3.5 Hectares a fait l'objet d'un permis d'aménager de 31 parcelles accordé avant 2014 soit non repris au compte logement du ScoT.
Suite à des questions techniques (notamment sur la durée des actes / dossier loi sur l'eau validé postérieurement au PA) le préfet a tranché et confirme la validité de cette zone. Aussi, ni les 31 logements ni les 3.5 hectares ne sont repris dans les comptes / SCoT.



The figure consists of three maps of the same area, illustrating the evolution of the 1 AU zone. The top map, labeled 'A', shows the initial 1 AU zone in yellow. The middle map shows the 1 AU zone in grey and the 1 AUg zone in orange. The bottom map shows the 1 AU zone in grey and the 1 AUg zone in orange, with the 1 AUg zone labeled 'Zones 1 AU déclassées'.

Saint-Tricat

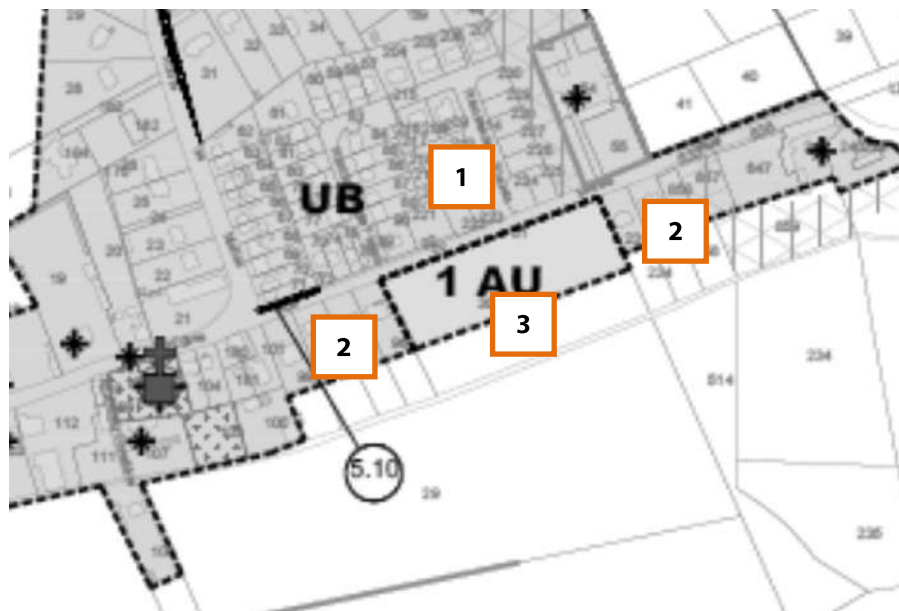
La zone 1AU est définie sur un champ cultivé fortement inséré dans le tissu urbain, au cœur du village.

Classé en zone 1AU : ce secteur peut être considéré comme intégré à la trame urbaine. D'autre part, son impact paysager sera fortement réduit. Il ne constitue pas, en ce sens, une « véritable extension urbaine ».

La zone reprend la totalité de la parcelle comprise entre :

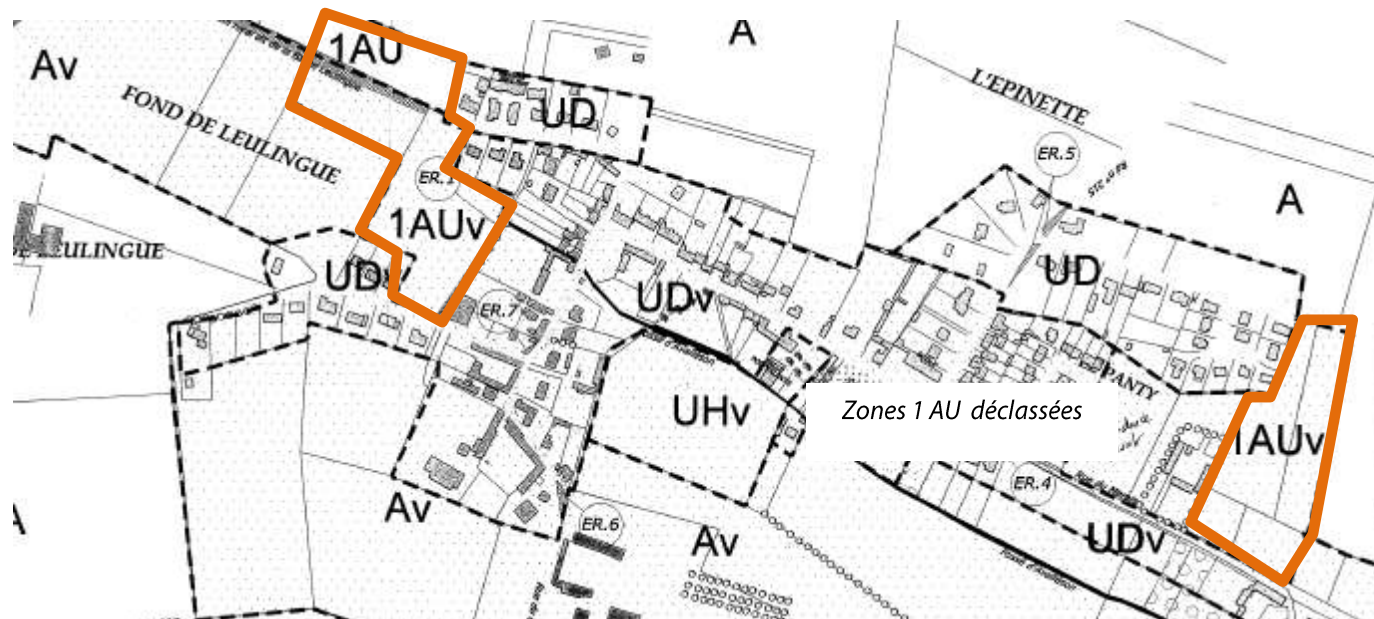
- l'urbanisation de la résidence des Bleuets (1)
- l'urbanisation implantée le long de la rue du Marais (2)
- sur une profondeur de 50 mètres (3).

Cette parcelle reprend celle classée en zone UD au PLU de la commune : volonté de l'identifier en zone de développement pour y maîtriser une urbanisation compacte et cohérente/ déterminer les principes d'aménagement à mettre en œuvre. (Cf. OAP esquisses).



Déclassement de plusieurs zones 1AU inscrites au PLU en vigueur de la commune pour reprendre les principes inscrits au PADD communautaire / priorisation des opérations en renouvellement urbain et en cœur de zone urbaine et densification des zones de développement.

Soit près de 6.5 hectares préservés pour l'activité agricole.



3.5.3. Les zones naturelles

La révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : PLUI v2 se fait en application notamment l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme qui renforce **le recours Exceptionnel au Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** :

ainsi toute construction à usage d'habitation située aux seins des milieux naturels identifiés ne fera pas l'objet d'un repérage spécifique : les possibilités d'extension mesurée sont inscrites au règlement de la zone

N : secteur naturel

Ns : secteur naturel à caractère sensible (ZNIEFF, zones humides)

JUSTIFICATION DES LIMITATIONS DE ZONE - PRINCIPES GENERAUX

Il s'agit de zones naturelles à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages.

Des secteurs « naturels sensibles » ont été identifiés afin de visualiser les périmètres répertoriés des espaces d'intérêts écologiques : ZNIEFF 1, NATURA 2000, ENS et les zones humides ayant un caractère naturel. Au sein de ces zones, la maîtrise de l'artificialisation est encore plus restreinte que sur les zones N.

La constructibilité au sein des zones N et Ns est pratiquement nulle à l'exception des extensions autorisées pour les constructions à usage d'habitations existantes. Ces évolutions sont restreintes dans la limite de volume, hauteur et emprise au sol.

Si la **présence des zones naturelles** a été prise en compte par la création d'un **sous-secteur N, Ns, les sièges des exploitations existantes** ont étaient repris **en zone A**.

La dynamique économique du territoire s'appuie sur l'agriculture et le PADD de la Communauté de Communes intègre comme priorité la pérennisation et le développement de l'activité agricole : l'encart de la zone A a été défini, en lien avec la Chambre d'Agriculture et le GRECAT, à partir des bâtiments existants et des projets en cours sur chacune des exploitations concernées.

Espaces protégés :

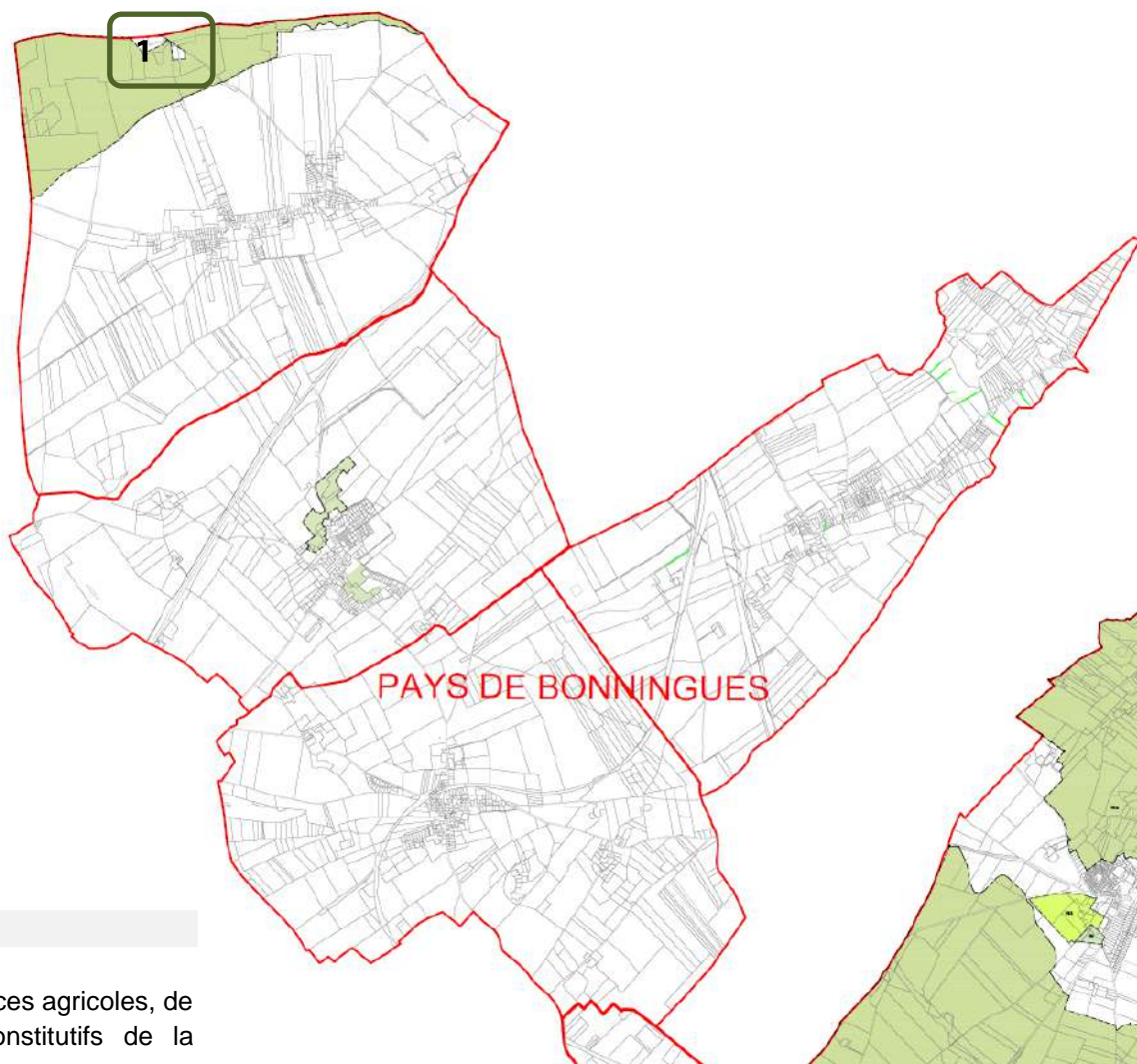
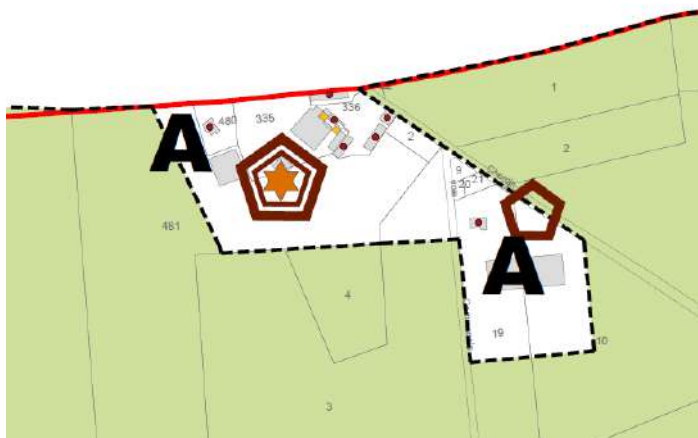
- ZNIEFF 1 : Falaises et pelouses du Cap Blanc Nez , Mont d'Hubert, Mont Vasseur et Fond de la forge
- SITE INSCRIT du Cap Blanc Nez
- Les unités de boisements
- Les zones humides du SDAGE et SAGE du Delta de l'Aa

JUSTIFICATION DES CAS PARTICULIERS

1. Exploitations agricoles

Deux encarts agricoles ont été définis aux pourtours des exploitations existantes, l'une classée ICPEa et l'autre soumise au RSD et situées en zone ZNIEFF 1.

Le périmètre a été défini à environ 20 mètres des bâtiments existants, en concertation avec la Chambre d'Agriculture de manière à intégrer les projets de développement de l'activité.



L'HABITAT ISOLE AU MILIEU DES ESPACES NATURELS

On recense quelques habitations isolées au sein des espaces agricoles, de manière plus ponctuelle que sur les autres pays constitutifs de la Communauté de Communes.

3.5.4. Les zones agricoles

La révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : PLUI v2 se fait en application notamment l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme qui renforce **le recours Exceptionnel au Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :**

ainsi toute construction à usage d'habitation située aux seins des milieux agricoles identifiés ne fera pas l'objet d'un repérage spécifique : les possibilités d'extension mesurée sont inscrites au règlement de la zone

JUSTIFICATION DES LIMITATIONS DE ZONE - PRINCIPES GENERAUX

La zone A ou Agricole identifie les zones à vocation agricole du territoire où l'implantation de constructions en lien avec l'activité agricole est possible mais strictement encadrée. Ce secteur reprend aussi la majorité des exploitations qui ont été répertoriées encore en activité.

Par défaut et pour souligner le caractère à dominante rural de la Communauté de Communes Pays d'Opale, l'ensemble des zones non identifiées comme urbaines a été repris en zone agricole. De ces zones ont été déduits les secteurs protégés au titre de la NATURA 2000, ENS et ZNIEFF de type1.

Si la **présence des zones humides** a été prise en compte par la création d'un **sous-secteur As**, les **sièges des exploitations existantes** ont été repris **en zone A**.

Les possibilités de construire sont limitée sen zone As. S'il s'avérait nécessaire de dépasser les conditions fixées au règlement : une étude de caractérisation serait alors réalisée. En fonction des résultats de l'étude (confirmation ou non du caractère humide du secteur) : une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal serait alors engagée pour modifier le périmètre de la zone As.



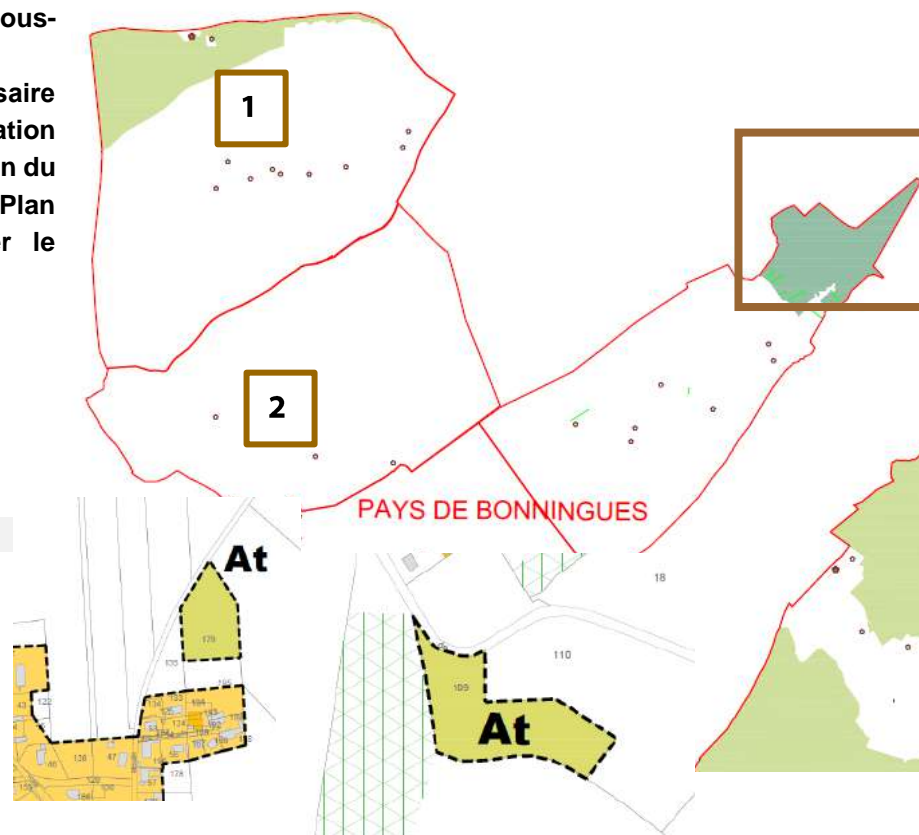
Secteur identifié / As

Ont également été définis des sous-secteurs où sont identifiés les bâtiments existants mais reconnus comme isolés au sein des espaces agricoles : le sous-secteur At identifie les constructions à usage d'activités touristiques isolées.

JUSTIFICATION DES CAS PARTICULIERS

Il a été identifié une zone As, sur le marais à l'extrémité nord de la commune de Saint-Tricat : il n'y a pas de siège d'exploitation dans ce secteur.

Concernant la **définition des zones d'activités isolées (At)** : elle se base sur le périmètre actuel des activités sur Peuplingues (1.) et Pihen-les-Guînes (2.).



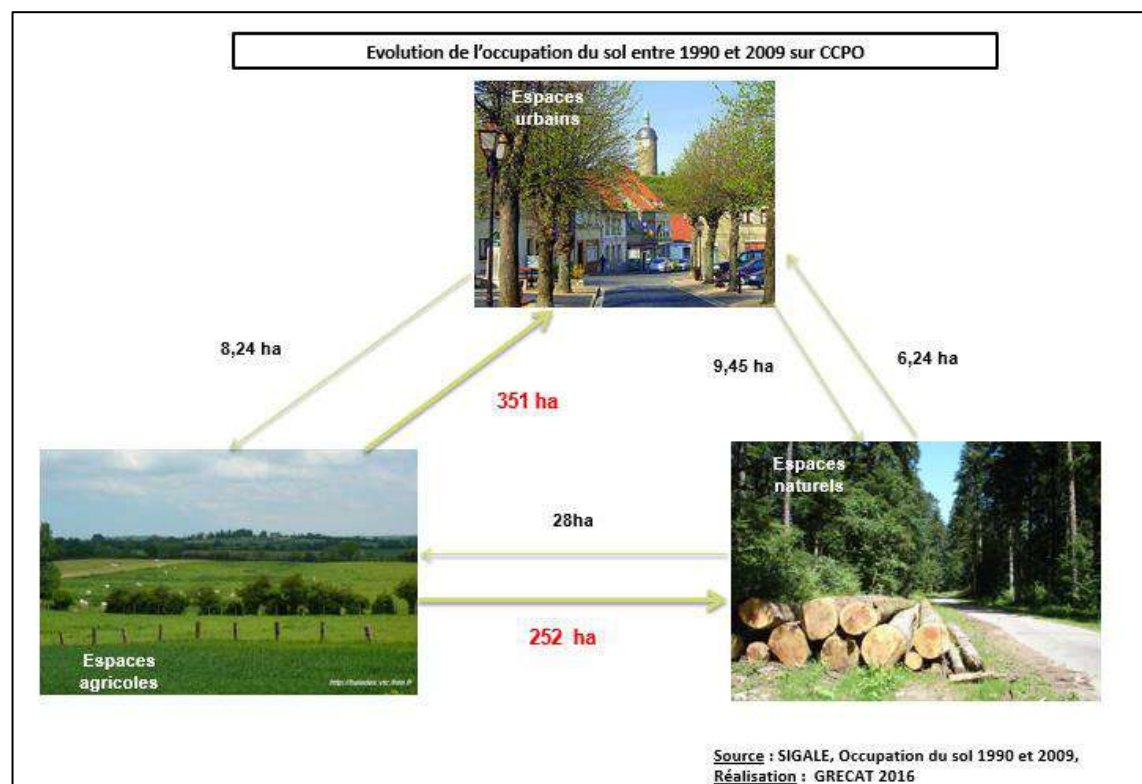
3.6. Bilan des surfaces vouées à être artificialisées

Le PLUi répond à tous les enjeux nationaux à prendre en compte, soulignés par les dernières évolutions réglementaires et/ou par les Schémas régionaux :

- Protection de la biodiversité des milieux les plus riches (espaces remarquables)
- Préservation de la biodiversité et des échanges écologiques
- Protection de la ressource en eau
- Réduction de la consommation des espaces naturels
- Réduction de la consommation des espaces agricoles
- Lutte contre l'étalement urbain et concentration/densification de l'existant
- Prévention contre les risques et baisse de l'imperméabilisation
- Réduction des émissions de GES
- Réduction de la consommation des énergies fossiles

et dans le même temps pérennise ses activités (notamment agricoles...) et accueille une croissance raisonnable au regard des objectifs du Pays du Calais.

Rappel des données SIGALE sur les dernières années :



Taux d'évolution des surfaces artificialisées

	1990/1998	1998/2005	2005/2009
CC Pays d'Opale	6,14%	6,92%	2,88%
CAB	6,27%	5,86%	1,65%
CCT2C	3,38%	4,72%	3,13%
CCDS	1,56%	3,74%	1,04%
NPDC	2,50%	5,50%	2,90%
PdC	2,71%	6,24%	3,01%

Sur la CCPO, le rythme d'artificialisation s'est fortement accéléré sur la période 1990 à 2005 pour ralentir ensuite de 2005 à 2009. Entre 1990 et 1998, il était même près de 2 fois supérieur à la moyenne régionale et départementale.

A l'échelle de la Communauté de Communes : les surfaces artificialisées entre 1990 et 2009 représentent 351 Ha soit 18.5Ha /An. Les données OCS2D (DDTM°) met en évidence une consommation de l'ordre de 213 Ha entre 2005 et 2015 soit 21 Ha/an.

Consommation foncière prévisionnelle à échéance 2028 :

Consommation foncière liée à l'habitat, aux services et équipements

Zonage	Surface	Pourcentage sur le territoire de la CCPO
Zones urbanisées	1 438,4 ha	6,36%
UA	99,8 ha	0,44%
UB	618,9 ha	2,73%
UD	519,6 ha	2,30%
UDm	43,6 ha	0,19%
UH	3,1 ha	0,01%
UE	86,9 ha	0,38%
UJ	49,1 ha	0,22%
UT	13,2	0,06%
Zones à urbaniser	47,31 ha	0,21%
1AU	36,3	0,16%
2AU	5,9 ha	0,03%
AUe	5,1	0,02%

Au sein de la trame urbaine existante, **en comblements des dents creuses**, on identifie **13.6 hectares qui pourront être lotis d'ici 2028**. Ces données sont estimées à partir du potentiel existant au sein de la trame et de la rétention foncière moyenne retenue (30%).

Sur la Communauté de Communes Pays d'Opale : plusieurs secteurs en trame urbaine ont été identifiés sous forme d'opérations d'ensemble:

- Plusieurs zones sur Guînes : 5 Hectares urbanisables
- Plusieurs secteurs sur Ardres : 1.1 hectare

Les secteurs en renouvellement urbain nécessitant des montages opérationnels complexes : environ 2.5 hectares. **NON PRIS EN COMPTE** à échéance du présent document / nécessite l'arrêt de l'activité peu probable à moyen terme.

Les secteurs en extension sont identifiés sur les villes centres, relais et certaines communes support ou celles dont le potentiel foncier en dent creuse était largement inférieur au besoin identifié : **soit 42.2 hectares**.

✓ **Soit à échéance 2028 : +/- 61.9 Hectares au sein de la trame urbaine et en extension qui pourront être urbanisés à destination de l'habitat.**

Plusieurs secteurs sont identifiés pour des équipements : seuls ceux générants des constructions ont été repris en zone urbaine. Toutefois, ceux relatifs à la gestion des eaux (citerne incendie ou station lagunage) ainsi que ceux liés à l'aménagement de voirie resteront en zone naturelle ou agricole selon les cas.

S'ils venaient à ne pas être réalisés, c'est le caractère naturel ou agricole qui sectoriel qui seraient alors mis en avant.

Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics seront repris en zone UH : les terrains sont aménagés à être artificialisés. Ils représentent environ **3.1 Ha à l'échelle de la CCPO**.

De plus, tous les emplacements réservés ne seront pas réalisés à court terme. Certains sont conditionnés au montage des dossiers préalables nécessaires : exemple la station de lagunage sur Caffiers.

- ✓ **Ainsi ce sont près de 3.1 Ha qui sont réservés à la réalisation des équipements et services qui sont le complément des zones d'habitat.**

Consommation foncière réservée aux activités économiques et industrielles

A noter : on identifie 2 zones existantes qui dépassent largement les limites du territoire communautaire : celles liées aux grandes infrastructures :

- la zone / projet transport de l'énergie sur Bonningues : 26 Ha
- la zone liée au Tunnel sous la Manche : 41 Ha

Sur la Communauté de Communes Pays d'Opale : plusieurs secteurs sont identifiés. Pour chacun d'entre eux, on distingue la superficie occupée, celle disponible et les extensions envisagées. Ces données sont reprises dans le tableau ci-dessous :

Dénomination	Superficie existante occupée en Ha / (taux d'occupation)	Superficie existante disponible en Ha	Superficie en extension en Ha
Zone du Moulin à Huiles (ZACOM) – pôle d'équilibre sur Guînes	10.9 / (90.8%)	1.1	5
Zone de la SCORA – site dédié à l'ets sur Caffiers	3.8 / (100%)	0	3.7
Zone de Courtebourne – site dédiée au commerce sur Licques (ZACOM)	1.1 (61%)	0.7	0
Zone de Licques – pôle d'équilibre sur Licques	6.3 (74%)	2.2	2.6
Zone des Moulins (ZACOM) – pôle d'équilibre sur Ardres	6.2 (100%)	0	2
Zone du Plat d'Or sur Ardres	3.7 (100%)	0	0.9
Zone du Pont Sans Pareil – pôle intermodal structurants sur Ardres	15 (100%)	0	0
TOTAL	47 HA	4	14,2

Au regard de la faible disponibilité au sein des zones (environ 4 hectares), plusieurs extensions de zones sont programmées afin de répondre aux besoins des entreprises en place et permettre aux villes de constituer de véritable relais d'équilibre au sein du territoire du Pays du Calaisis.

Ainsi des extensions sont programmées :

- Sur le pôle d'équilibre de Guînes : 5 Ha (inscrite au SCoT)
- Sur le site dédié de la SCORA sur Caffiers : 3.7 Ha
- Sur le pôle d'équilibre de Licques : 2.6 Ha inscrits en continuité immédiate de la zone existante afin de répondre aux besoins de l'entreprise agro alimentaire présente « Volaille de Licques » (absence de possibilité sur zone disponible à plus de 60% à moins de 5km)
- Sur le pôle d'équilibre d'Ardres : 2 Ha inscrits en continuité immédiate de la zone existante (absence de possibilité sur zone disponible à plus de 60% à moins de 5km)
- Sur la zone du Plat d'Or d'Ardres : 0.9 Ha en continuité immédiate afin de permettre aux activités en place de se développer.

Rappel : ci-contre les conditions d'extension des pôles d'équilibres reprises au DOO du SCoT du Pays du Calaisis

Conditions d'extension des pôles d'équilibres

L'extension des pôles d'équilibre, existants ou en projet, nécessite que les PLU des collectivités concernées, pour ouvrir à l'urbanisation de nouvelles extensions à l'urbanisation, justifient cumulativement :

- de l'inexistence de zones/parcs susceptibles d'accueillir la même typologie d'activités, dont le taux de commercialisation est inférieur à 60 % des surfaces d'implantation et dans un rayon de moins de 5 km,
- d'une organisation de l'extension dans le prolongement de l'existant (en continuité territoriale, ou fonctionnelle, c'est-à-dire structuré autour d'équipements d'infrastructures ou de superstructures communs avec l'existant),
- du respect des enveloppes foncières consacrées aux développements de l'économie en sites dédiés territorialisés définis par le présent document

✓ **Soit environ 18.2 hectares qui pourront être urbanisés à échéance 2028.**

Consommation foncière estimative des activités isolées sur le territoire

Le plan de zonage du PLUI v2 a identifié en tant que STECAL les activités isolées existantes sur le territoire de la CCPO. On distingue la destination du STECAL : activités économiques (indiqué « e ») et touristiques (indiqué « t »). On distingue également celles situées en zone agricole et celles en zone naturelle. Selon le secteur, une emprise maximale différente est autorisée : 40% en zone agricole et 20% en zone naturelle. Les secteurs en zone agricole représentent 14.7 ha, l'emprise maximale est fixée à 9.9 ha. Les secteurs en zone naturelle représentent 46.9 ha, l'emprise maximale est fixée à 9.4 Ha.

La plupart de des STECAL (Ae, Ne, At et Nt) sont déjà imperméabilisés pour partie : ces surfaces sont comptabilisées dans l'emprise max autorisée. Les extensions des STECAL seront obligatoirement inférieures. D'autre part, cette consommation est liée au développement des activités en place.

- ✓ **C'est pourquoi, nous avons retenu une probabilité de réalisation de 10% de cette emprise maximale. On estime que les extensions des activités isolées représenteront environ 2 hectares à échéances 2028.**

Conclusion / consommation foncière à échéance 2028

Une « consommation foncière » - y compris en trame urbaine de l'ordre de 65 hectares à échéance 2028, répartie de la manière suivante :

- 19.7 hectares en trame urbaine (sous forme de comblements des dents creuses et opérations d'ensemble)
- 42.2 hectares en extension urbaine
- 3.1 hectares réservés aux équipements publics

Une « consommation foncière » à vocation économique de l'ordre de 20.2 hectares à échéance 2028, répartie de la manière suivante :

- 4 hectares en trame économique : superficie disponible au sein des zones existantes
- 14.2 hectares en extension de zones
- 2 hectares pour les activités isolées

Soit environ 85.2 hectares qui seront potentiellement urbanisés à échéance 2028 soit sur la période 2018-2028, une moyenne de l'ordre de 7.8 hectares/an.

(Rappel : les données OCS2D (DDTM°) mettent en évidence une consommation de l'ordre de 213 Ha entre 2005 et 2015 soit 21 Ha/an)

Conclusion / consommation foncière par rapport au SCoT

BILAN des ENVELOPPES FONCIERES à destination de l'habitat / SCoT : Total des superficie en trame urbaine (y compris sous forme de comblement des dents creuses) et en projet : 81.3 Ha répartie de la manière suivante :

- 39.1 hectares en trame urbaine dont 19.4 déjà réalisés (2014-2018)
- 42.2 hectares en extension urbaine

Bilan estimatif de la consommation foncière à vocation d'habitat entre 2014 et 2018 :

Commune concernée	Enveloppe foncière en Ha	Dans la trame urbaine en Ha (réalisé + potentiel)	En espace d'extension en Ha
Guînes	16	6	10
Ardres	17.9	1.7	16.2
Autres communes	47.4	31.4	16
TOTAL	81.3	39.1	42.2

La superficie des logements réalisés entre 2014 et 2018 a été intégrée à la trame urbaine. Concernant le potentiel en Ha existant au sein de la trame, celui lié au comblement des dents creuses a été estimé à partir du nombre potentiel de logements auquel on a appliqué une rétention foncière de 30%.

Rappel du DOO :

La part de l'enveloppe foncière dans la trame existante est plus importante que celle inscrite au SCoT : le comblement de dents creuses permet de réduire les espaces consommés en extension.

A noter que le cas diffère sur la ville d'Ardres : au regard de la typologie de la commune, les espaces disponibles en trame urbaine sont inférieurs à ceux identifiés au SCoT. Si les besoins en extensions s'en trouvent alors augmentés, l'enveloppe foncière dédiée à la commune d'Ardres reste compatible avec le SCoT.

TERRITOIRES	DÉTAIL	LOGEMENTS ESTIMATIFS	ENVELOPPE FONCIÈRE EN HA	DANS LA TRAME URBAINE	EN ESPACE D'EXTENSION
CA Grand Calais Terres & Mers	Calais	5873	147	103	44
	Coquelles	311	12	4	8
	Coulogne	766	31	9	22
	Marck	968	39	12	27
	Sangatte	496	20	6	14
	Autres communes	266	16.5	4	12.5
	TOTAL	8 680	265.5	138	127.5
CC Région d'Audruicq	Audruicq	364	15	4,5	10,5
	Oye Plage	364	15	4,5	10,5
	Autres communes	727	48	12	36
	TOTAL	1 455	78	21	57
CC Pays d'Opale	Guînes	411	16	5	11
	Ardres	453	18	5	13
	Autres communes	769	49.5	14	35.5
	TOTAL	1 633	83.5	24	59.5
TOTAL		11 768	427ha	183 ha	244 ha

BILAN des ZONES ECONOMIQUES / SCoT : Total des superficie des zones existantes et en projet : 65.2 Ha

- 47 hectares de zones existantes occupées
- 4 hectares disponibles au sein des zones existantes
- 14.2 hectares en extension de zones

Rappel du DOO :

Le PLUI v2 est compatible avec les prescriptions du SCoT.

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 DANS LES ZONES EXISTANTES	SUPERFICIES DISPONIBLES DANS LES ZONES EXISTANTES	SUPERFICIE DES ZONES EN PROJET	TOTAL DES SUPERFICIES DES ZONES EXISTANTES ET EN PROJET
CA Grand Calais Terres & Mers	496 ha	110 ha	228 ha	834 ha
CCRA	32 ha	6 ha	64 ha	102 ha
CCPO	48 ha	3 ha	14 ha	65 ha
Pays du Calaisais	576 ha	119 ha	306 ha	1 001 ha
Infrastructures	622 ha		71 ha (quai Port 2015)	693 ha

4.1. La protection des zones à risques

Le territoire de la Communauté de Communes Pays d'Opale est exposé à un certain nombre de risques, dont les principaux sont liés à la présence de l'eau sur le territoire (inondations, ruissellements...). Le PADD prévoit la prise en compte des risques existants sur la Communauté de Communes dans le cadre de son futur développement et dans la définition des projets d'aménagement.

Le plan de zonage du PLUI permet de localiser les risques existants sur le territoire. Différentes trames permettent d'identifier ces risques.

- une trame correspond aux secteurs concernés par le PPRI de la Vallée de la Hem, et celui du Wimereux,
- une trame correspond aux zones inondées constatées répertoriées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer,
- un symbole et un périmètre indicé « p » pour les secteurs concernés par des risques miniers,

Le plan de zonage permet également de visualiser les risques relatifs au phénomène de retrait/gonflement des argiles.

4.1.1. Les zones soumises aux PPRI

Le projet de PLUI a pris en compte ces éléments même non approuvés. Ces risques sont visualisés sur le zonage et le règlement impose aussi des mesures en lien avec le PPRI. Les secteurs de développement ont été identifiés en dehors des zones à risques.

Au plan de zonage

Une trame spécifique identifie des espaces soumis aux aléas faibles à forts d'inondation identifiés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009. Cette trame concerne la commune de Licques.



Secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Hem approuvé le 7 décembre 2009 (Source de la donnée : cartographie DDTM 62)



Secteurs concernés par l'aléa inondation issu du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée du Wimereux, prescrit le 30 août 2010 (Source de la donnée : cartographie DDTM 62)

Une trame spécifique identifie des espaces soumis aux aléas faibles à forts d'inondation identifiés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée du Wimereux prescrit le 30 août 2010. Cette trame concerne la commune de Boursin.

Au règlement

Le règlement du PLUI prévoit des dispositions particulières dans les secteurs exposés aux risques.

Pour les secteurs concernés par le PPRI de la Vallée de la Hem, le règlement du PLUI précise l'existence du risque et renvoie aux dispositions du PPRI. Celui-ci règlemente les constructions autorisées à l'intérieur de ces secteurs ainsi que les modalités de construction.

De plus :

L'article 3 dans son chapitre relatif à l'emprise au sol prévoit que dans les secteurs concernés par des risques naturels inondations (PPRI et ZIC), l'emprise au sol :

- des nouvelles constructions à usage d'habitation est limitée à un maximum de 20% de la superficie totale de l'unité foncière,
- des nouvelles constructions à usage d'activités ou services est limitée à un maximum de 30% de la superficie totale de l'unité foncière,
- des extensions des bâtiments à usage d'habitation est limitée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Si ce plafond est déjà atteint, une extension de 20m² sera autorisée,
- des extensions des bâtiments à usage d'activités ou de services est limitée à 30% de la superficie totale de l'unité foncière. Si ce plafond est déjà atteint, une extension d'une superficie de 20% de la surface de l'activité existante à date d'approbation du PLUI sera autorisée.

A l'article 3 dans la partie relative à la hauteur des constructions prévoit qu'en sus, sur les secteurs concernés par des risques naturels inondations (PPRI et ZIC) :

- Sont interdits les garages, les sous-sol, caves et ouvrages en dessous du niveau naturel pour éviter tout risque potentiel d'inondation.
- Les constructions principales devront avoir leur premier plancher à une cote altimétrique supérieure à 0.50 m par rapport au terrain naturel ou à une cote altimétrique supérieure à 0.30m par rapport au niveau de l'axe de la chaussée qui dessert le terrain, sans dépasser 0.80 au-dessus du niveau de la chaussée afin d'éviter les effets de butte et préserver au maximum les sols naturels avant aménagement.

NOTA : le PPRI des Pieds de Coteaux

La transmission du PAC relatif au PPRN Pieds de Coteaux n'a été transmise qu'en juillet 2018. Dès lors, que le document est arrêté, il ne peut plus être modifié avant enquête publique. C'est pourquoi, aucune trame ne figure au plan de zonage du v2.

Aussi, il a été proposé **que dès approbation du PPRN Pieds de Coteaux, le PLUI v2 serait mis en compatibilité** et une trame identique à celle utilisée pour le PPRN Vallée de la Hem sera appliquée aux plans de zonage.

Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est fait usage du Porté A Connaissances et des prescriptions s'y référant en attente de l'approbation du document PPRN Pieds de Coteaux.

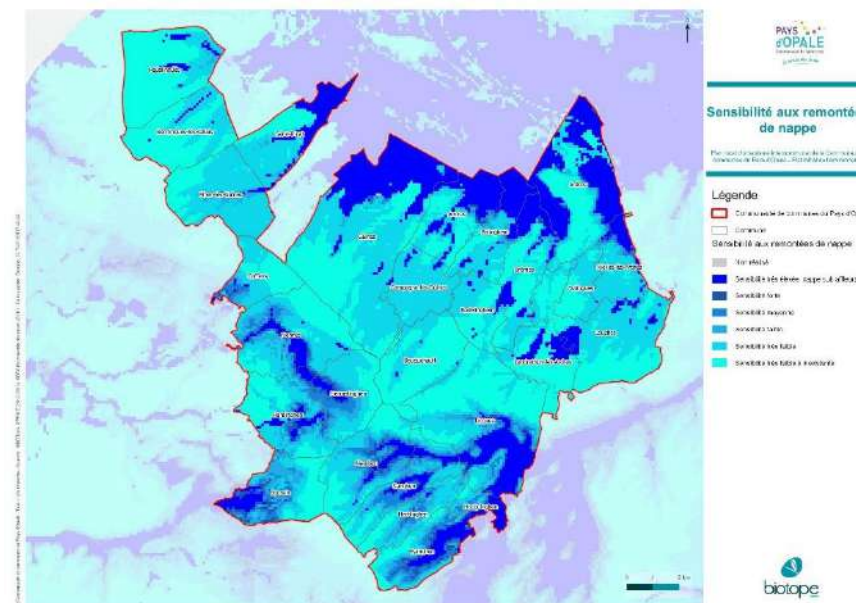
4.1.2. Les Remontées de Nappe

Lorsque l'infiltration de la pluie est particulièrement abondante et nettement prépondérante par rapport au débit des exutoires, la surface de la nappe peut monter relativement haut. Lors de cette situation, des sources habituellement inexistantes (sources temporaires) sont mises en fonctionnement et le débit des sources pérennes est augmenté. Cet accroissement de débit déborde dans les zones basses du relief et provoque des inondations prolongées.

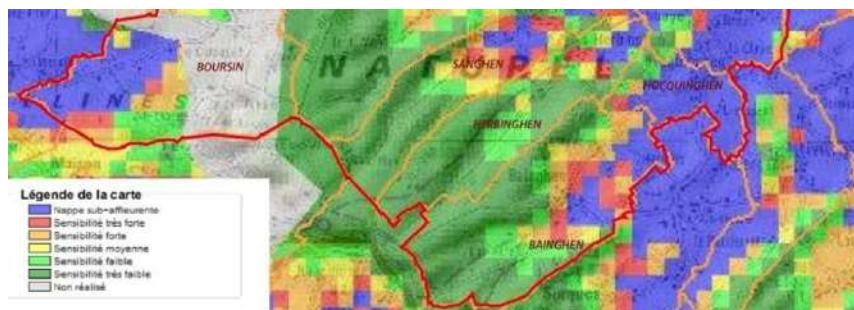
Lorsque le niveau de la nappe dépasse celui du sol naturel, il y a alors un véritable affleurement de la nappe, sous forme de mares plus ou moins étendues.

Deux secteurs du territoire sont particulièrement sensibles :

- Au nord, le marais de Guînes
- A l'est, les communes traversées par la Hem.



L'ensemble des secteurs sont repris en zone As ou Ns au plan de zonage : aussi le développement sur ces secteurs est extrêmement limité et l'emprise au sol possible très encadrée : l'imperméabilisation supplémentaire de ces secteurs est contrainte afin d'éviter d'accroître les phénomènes constatés.



4.1.3. Les Zones Inondées Constatées

Par anticipation et par respect des milieux, le projet d'ensemble appuie la volonté de préserver les espaces non artificialisés, naturels ou semi-naturels qui concourent à la gestion des eaux de surface et à l'équilibre général des échanges hydriques. Le choix de développement de chacun des villages s'est donc appuyé sur les connaissances actuelles et notamment les ZIC pour maîtriser la constructibilité de ces zones.

Une trame spécifique identifie les secteurs de Zones Inondées Constatées par la DDTM. Ces secteurs sont pour la majorité préservés de toutes constructions. Néanmoins, il se peut que la trame soit apposée sur les continuités urbaines existantes. Dans ces cas-là, un règlement spécifique s'applique sur une réhausse obligatoire et une emprise au sol maximum.



Secteurs concernés par une Zone Inondée Constatée (Source de la donnée : cartographie DDTM 62)

De plus, les éléments ponctuels naturels participant à la gestion des eaux de surface et à l'infiltration des eaux et des éventuelles pollutions ont été identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'art. L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme : trame bocagère, fossés, haies brise vents ou servant de fascines... ont été répertoriés sur l'ensemble des zones du territoire : secteurs agricoles, mais aussi urbains et naturels.

4.1.4. La doctrine des Wateringues

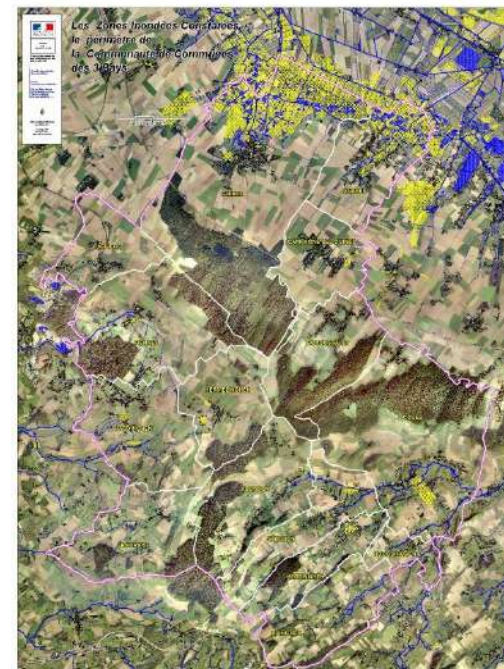
Les communes situées au nord de la Communauté de Communes, de Ardres à Saint-Tricat sont reprises en territoire de Wateringues, si aucune trame supplémentaire n'est apposée au plan de zonage, le règlement reprend les préconisations figurant au PAC.

Au zonage

Sur Guînes, le secteur urbanisé du marais, classé en Udm au plan de zonage correspond à l'urbanisation du 1^{er} et 2^{ème} banc (les plus haut). L'enveloppe urbaine a été définie au plus juste des constructions existantes : bande de constructibilité maximale de 40 mètres de profondeur. Les dents creuses reprises dans les périmètres des inventaires environnementaux ainsi que celles sur lesquelles des inondations ont été constatées par les services de la mairie ont été exclues de la zone urbaine.

Notons que ce secteur est entièrement repris en ZIC.

Pour les autres communes, seules les hameaux constitués de plus de 10 habitations ont été repris en zone urbaine : l'ensemble des constructions isolées est maintenu en zone naturelle sensible : les possibilités de développement sont fortement contraintes.



4.1.5. Les risques miniers

Le Plan de Prévention des Risques Miniers prescrit en 2010 a défini trois aléas dans le Boulonnais :

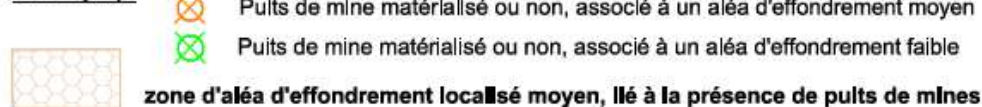
- Aléa effondrement localisé aux travaux souterrains de niveau moyen ou faible
- Aléa mouvement de terrains liés aux ouvrages de dépôts
- Aléa Emission de gaz de mine.

Au plan de zonage

Un symbole identifie la localisation potentielle du puits de mines, en orange pour les risques moyen et en vert pour les risques faibles. Le périmètre correspondant aux secteurs à risques moyens est repris sous forme d'une trame « nid d'abeille ».

Ce risque concerne les communes de Caffiers, Fiennes et Hardinghen.

Secteurs à risque minier, PPRM du Boulonnais (Source de la donnée : cartographie DDTM 62 de superposition d'aléa et d'enjeu) :



Au règlement

Le règlement reprend les prescriptions fournies au PAC.

Dans les secteurs indicés p, **sont interdits**,

Toute nouvelle construction

Toutefois dans ces mêmes secteurs, **sont autorisés, sous réserve des conditions ci-après :**

1. Les travaux relatifs au renforcement, à l'entretien et au maintien en l'état des constructions,
2. Les extensions de moins de 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâtiment existant et sous réserve de la prise en compte du risque au travers de dispositions constructives tenant compte de l'aléa effondrement.

4.1.6. Les aléas « retrait gonflement de argiles »

La Communauté de Communes Pays d'Opale est concernée par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Le plan de zonage permet de visualiser ces risques. Le règlement préconise la réalisation d'études géotechniques afin de s'assurer de la stabilité des sols.

« Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. »

4.1.7. Les risques liés à la présence potentielle de cavités souterraines

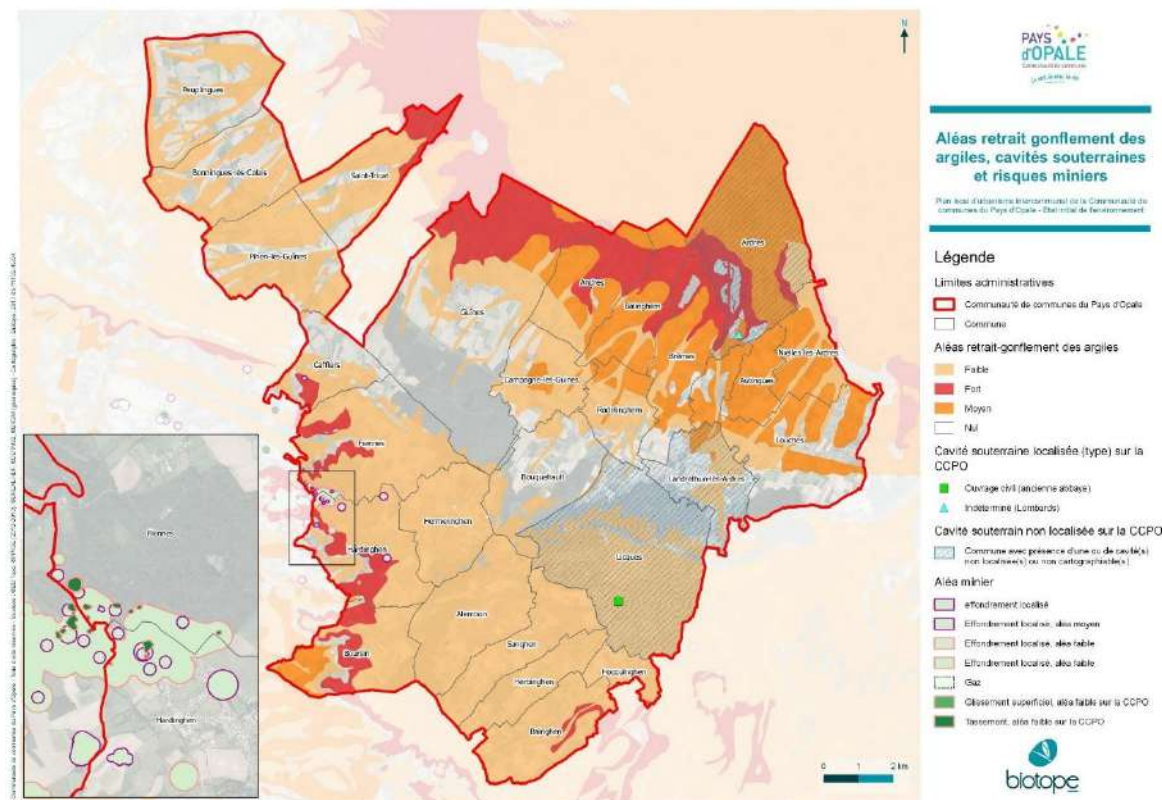
La Communauté de Communes Pays d'Opale est concernée par la présence potentielle de cavités souterraines. Le règlement préconise la réalisation d'études géotechniques afin de s'assurer de la stabilité des sols.

« Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte. »

4.2. La protection des éléments de paysage au titre des article L 151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme

L'article L. 151-19° du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Le champ matériel d'application de l'article L. 151-19° est particulièrement étendu de par la diversité des éléments visés par la disposition et l'ampleur des motifs qui peuvent être invoqués pour protéger un bien.



Les dispositions de l'article peuvent donc concerner à la fois des éléments de patrimoine bâti ou des éléments paysagers. Le projet de la Communauté de Communes prévoit à la fois la préservation de son patrimoine et de sa richesse paysagère.

Le plan de zonage du PLUI comprend une planche spécifique relative au repérage des éléments paysagers et patrimoniaux.

4.2.1. Les éléments patrimoniaux

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, l'inventaire, initié par le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale selon les typologies constructives des pans de bois a été étendue à toutes les typologies identifiées sur le territoire de la Communauté de Communes. Cet inventaire a été amendé et complété des éléments patrimoniaux classées au titre des Monuments. Historiques et de ceux repérés par l'architecte des bâtiments de France.

Ce repérage du patrimoine sur le plan de zonage s'appuyait sur ces inventaires. Le plan de zonage permet de faire une distinction entre les différents types de patrimoine.

- Les monuments historiques selon qu'ils soient classés, inscrits aux MH ou repérés par les architectes des ABF
- Les édifices religieux
- Le patrimoine privé
- Le petit patrimoine (puits, pigeonniers,...)

Une double entrée permet également d'identifier les grandes typologies constructives recensées sur le territoire.

- Le bâti à pans de bois et torchis,
- Le bâti en maçonnerie de craie,
- Le bâti en maçonnerie de grès et calcaires durs du Boulonnais,
- Le bâti en maçonnerie de briques

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2, un travail mené avec le Parc Naturel des Caps et Marais d'Opale sur la réhabilitation du patrimoine identitaire de la Communauté de Communes. L'objectif étant de proposer une OAP patrimoine afin de constituer un guide à destination des particuliers.

Aussi, il s'est avéré intéressant de s'éloigner de typologies constructives identifiées au V1 pour reprendre des typologies fonctionnelles.

LES TYPOLOGIES LIÉES À L'ACTIVITÉ :

Les fermes à cour et
les fermes manoirs

Les fermes élémentaires

Les maisons de maraîcher,
de tourbier et de batelier

Les granges, les courtils et
les manèges

Les moulins à eau

Les moulins à vent et les
pigeonniers

LES TYPOLOGIES LIÉES À L'HABITAT :

Les châteaux et les manoirs

Les maisons bourgeoises
et les villas

Les maisons de bourg

Les maisons villageoises

LES AUTRES TYPOLOGIES :

Les églises, les chapelles
et les oratoires

Les puits, les fours à pain et les
éléments de clôture : pilastres,
murs ...

Ainsi, le repérage a été traduit de manière synthétique au plan de zonage : ce document permet une visualisation des éléments identifiés par commune.

Le repérage du patrimoine au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme entraîne deux conséquences juridiques pour les travaux concernant les bâtiments identifiés:

- **l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux,**
- **l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé.**

Le règlement du PLUI ajoute que :

Toute transformation d'une construction existante, identifiée au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, vue de l'espace public veillera au respect de la construction originelle : les travaux respecteront les objectifs mis en avant dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation « PATRIMOINE »**.

4.2.2. Les éléments de paysage










Un inventaire précis des éléments paysagers présents sur le territoire a été réalisé dans le cadre du diagnostic du PLUI. En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUI qui prévoit la préservation des paysages et afin de répondre aux objectifs de la trame verte et bleue, ces éléments de paysage sont repris au plan de zonage.

Comme pour le patrimoine bâti, l'objectif est d'assurer la préservation de ces éléments qui présentent :

- un intérêt paysager fort,
- un intérêt environnemental car ils constituent un support aux continuités écologiques,
- un intérêt pour la gestion des phénomènes d'érosion des sols et de ruissellements.

Le plan de zonage permet de distinguer les différents éléments.

Repérage du patrimoine naturel au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

	Les haies		Les talus
	Les arbres remarquables		Les espaces verts et espaces naturels
	Les alignements d'arbres		Les unités de boisement
	Les mares		Les cônes de vue à préserver
	Les fossés		

Le règlement du PLUI ajoute que :

Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.151-23° doivent être conservés ou en cas d'impossibilité de conservation, remplacés à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère. Les aménagements avoisinants devront tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter atteinte.

Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :

- a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les constructions à usage d'activité (y compris agricole) sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
- b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
- c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales,

Le comblement des fossés est interdit. Toutefois, la mise en place d'un pont tablier est possible, après autorisation du Maire, afin de permettre l'accès à la parcelle, dans la limite d'une largeur de 6 mètres.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2 , le règlement a été complété de la manière suivante : « Le comblement et le busage des fossés est interdit. Toutefois, la mise en place d'un pont tablier est possible, après autorisation du Maire, afin de permettre l'accès à la parcelle (entre la voirie et la parcelle) et entre parcelles, dans la limite d'une largeur de 6 mètres. Cet ouvrage ne devra pas comporter d'éléments en élévation (muret,...). »

4.3. Les bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé

L'article L151-11 du Code de l'urbanisme précise que :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

...

2° **Désigner**, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.** Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Cet article permet la préservation, dans les zones A ou N, des bâtiments qui ne seraient plus utilisés pour l'agriculture mais qu'il convient de conserver en autorisant leur réutilisation dans un cadre non agricole.

Le changement de destination n'est pas autorisé sur l'ensemble des bâtiments agricoles existants en zone agricole.

Seuls ceux qui présentent un intérêt architectural ont été repris. Il s'agit de bâtiments en briques ou en pierre avec une toiture en tuile ou en ardoise.

Certains hangars agricoles ont également été identifiés et pourraient être support à l'accueil d'activités artisanales (atelier, matériel,...).

Les bâtiments les plus anciens et de qualité moindre (structure métallique, en tôle) n'ont pas été identifiés.

Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés au plan de zonage par un point rouge :

L'objectif pour la Communauté de Communes est d'encourager à la préservation du patrimoine architectural existant et à la diversification des exploitations agricoles afin d'en maintenir un maximum en activité.



Exemple de repérage

4.4. Les Emplacements réservés

L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement

global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

De nombreux emplacements réservés sont prévus sur le territoire de la Communauté de Communes : ils sont localisés sur le plan de zonage. Un numéro est attribué à chacun d'entre eux, par bassins de développement.

Les emplacements réservés prévus sur le territoire de la Communauté de Communes peuvent être regroupés par objectifs :

- Ceux relatifs à la création ou l'extension d'équipements publics ou sportifs,
- Ceux relatifs à la création d'un espace public et/ou de stationnement,
- Ceux relatifs à la création de voie d'accès ou à l'aménagement de voirie,
- Ceux relatifs à la création de cheminements piétons,
- Ceux relatifs à la création de gestion de l'assainissement

Le tableau ci-après reprend l'ensemble des emplacements réservés du PLUI.



Emplacements réservés au titre de l'article L 151-41-1° du Code de l'Urbanisme :

Tableau des surfaces :

Numéro au PLUI	Intitulé	Surface	Bénéficiaire
PAYS DE GUÎNES			
1.1	Andres : Création d'une voirie d'accès à la zone 1AU	300 m²	Commune de Andres
1.2	Bouquehault : Accès au développement futur de la commune	517 m²	Commune de Bouquehault
1.3	Campagne-les-Guînes : Stationnement / Création d'un espace public	4 525 m²	Commune de Campagne-les-Guînes
1.4	Campagne-les-Guînes : Création d'un équipement sportif	2 100 m²	Commune de Campagne-les-Guînes
1.5	Guînes : Aménagement d'espace public	860 m²	Commune de Guînes
1.6	Guînes : Aménagement d'un cheminement piéton	341 m²	Commune de Guînes
1.7	Guînes : Equipement d'intérêt général et espace public	16 892 m²	Commune de Guînes
1.8	Guînes : Bassin de rétention	6 695 m²	Commune de Guînes
PAYS DE LICQUES			
2.1	Alembon : Création d'une aire de jeux et réhabilitation d'une zone humide	12 925 m²	Commune de Alembon
2.2	Bainghen : Réserve pour défense incendie	210 m²	Commune de Bainghen
2.3	Bainghen : Réserve pour défense incendie	210 m²	Commune de Bainghen
2.4	Hocquinghen : Aménagement d'une citerne incendie	400 m²	Commune de Hocquinghen
2.5	Licques : Extension du cimetière, hameau d'Ecottes	1 930 m²	Commune de Licques
2.6	Sanghen : Extension du cimetière	1 700 m²	Commune de Sanghen
2.7	Sanghen : Aménagement d'un parking devant la mairie	400 m²	Commune de Sanghen
PAYS DE HARDINGHEN			
3.1	Boursin : Extension du cimetière, terrain multisports et aire de stationnement	3 500 m²	Commune de Boursin
3.2	Caffiers : Atelier municipal	990 m²	Commune de Caffiers
3.3	Caffiers : Extension de la maison de retraite et/ou réalisation d'un béguinage	17 450 m²	Commune de Caffiers
3.4	Caffiers : Création d'une station d'épuration	26 700 m²	Si de la Région d'Hardinghen
3.5	Caffiers : Aménagement d'un terrain de jeux multisports	26 150 m²	Commune de Caffiers
3.6	Hardinghen : Extension d'un équipement public	2 440 m²	Commune de Hardinghen
3.7	Hardinghen : Création d'une voirie d'accès à la zone de développement	380 m²	Commune de Hardinghen
3.8	Hardinghen : Bouclage de sentier piétonnier	430 m²	Commune de Hardinghen
3.9	Hardinghen : Extension du cimetière	3 550 m²	Commune de Hardinghen
3.10	Hardinghen : Création d'une station d'épuration	9 120 m²	Commune de Hardinghen
3.11	Hermelinghen : Extension du cimetière	700 m²	Commune de Hermelinghen
3.12	Hermelinghen : Equipement et installations sportives	11 980 m²	Commune de Hermelinghen

PAYS DE ANDRES			
4.1	Andres : Extension du cimetière	2 920 m²	Commune de Andres
4.2	Balinghem : Aménagement d'un tamponnement eau	31 652 m²	Commune de Balinghem
4.3	Brêmes : Aménagement d'une aire de stationnement	3 720 m²	Commune de Brêmes
4.4	Brêmes : Aménagement d'un cheminement piéton	3 110 m²	Commune de Brêmes
4.5	Brêmes : Aménagement de voirie	686 m²	Commune de Brêmes
4.6	Brêmes : Aménagement d'une réserve incendie	864 m²	Commune de Brêmes
4.7	Landrethun-lez-Andres : Espace public et stationnement	2 135 m²	Commune de Landrethun-lez-Andres
4.8	Landrethun-lez-Andres : Espace public	575 m²	Commune de Landrethun-lez-Andres
4.9	Landrethun-lez-Andres : Equipement public et stationnement	1 986 m²	Commune de Landrethun-lez-Andres
4.10	Landrethun-lez-Andres : Accès pour une future extension urbaine	430 m²	Commune de Landrethun-lez-Andres
4.11	Landrethun-lez-Andres : Création d'un dispositif de rétention et infiltration eaux	400 m²	Commune de Landrethun-lez-Andres
4.12	Landrethun-lez-Andres : Création de desserte automobile	1 610 m²	Commune de Landrethun-lez-Andres
4.13	Landrethun-lez-Andres : Aménagement des entrées de hameaux	400 m²	Commune de Landrethun-lez-Andres
4.14	Landrethun-lez-Andres : Aménagement des entrées de hameaux	515 m²	Commune de Landrethun-lez-Andres
4.15	Landrethun-lez-Andres : Création de cheminement doux	1 235 m²	Commune de Landrethun-lez-Andres
4.16	Landrethun-lez-Andres : Création d'un dispositif de rétention et infiltration eaux	920 m²	Commune de Landrethun-lez-Andres
4.17	Landrethun-lez-Andres : Aménagement des entrées de hameaux	430 m²	Commune de Landrethun-lez-Andres
4.18	Landrethun-lez-Andres : Aménagement des entrées de hameaux	320 m²	Commune de Landrethun-lez-Andres
4.19	Landrethun-lez-Andres : Aménagement des entrées de hameaux	645 m²	Commune de Landrethun-lez-Andres
4.20	Landrethun-lez-Andres : Extension de la réserve incendie	890 m²	Commune de Landrethun-lez-Andres
4.21	Louches : Equipement et espace public	1 820 m²	Commune de Balinghem
4.22	Rodelinghen : Extension du cimetière ou équipement public	985 m²	Commune de Rodelinghen
4.23	Rodelinghen : Accès aux équipements sportifs	1 820 m²	Commune de Rodelinghen
4.24	Rodelinghen : Aménagement paysager de l'entrée de ville	3 750 m²	Commune de Rodelinghen
4.25	Rodelinghen : Aménagement paysager entrée de ville	650 m²	Commune de Rodelinghen
PAYS DE BONNINGUES			
5.1	Bonningues les Calais : Aménagement d'une liaison douce	3 540 m²	Commune de Bonningues les Calais
5.2	Pihen-les-Guînes : Aménagement d'une liaison douce	590 m²	Commune de Pihen les Guînes
5.3	Pihen-les-Guînes : Zone d'équipement sportif	16 130 m²	Commune de Pihen les Guînes
5.4	Pihen-les-Guînes : Aménagement d'un trottoir	495 m²	Commune de Pihen les Guînes
5.5	Pihen-les-Guînes : Aménagement de stationnement	50 m²	Commune de Pihen les Guînes
5.6	Pihen-les-Guînes : Aménagement d'une liaison douce	2 975 m²	Commune de Pihen les Guînes
5.7	Saint-Tricat : Aménagement des abords du croisement RD 215/ Voie du Berk	400 m²	Commune de Saint-Tricat
5.8	Saint-Tricat : Aménagement des abords du croisement rue de la Haute Leulingue et rue du Colombier	60 m²	Commune de Saint-Tricat
5.9	Saint-Tricat : Aménagement du virage rue Colombier	260 m²	Commune de Saint-Tricat
5.10	Saint-Tricat : Aménagement du trottoir	120 m²	Commune de Saint-Tricat
5.11	Saint-Tricat : Aménagement du chemin rural	3 700 m²	Commune de Saint-Tricat

4.5. La servitude de mixité sociale au titre de l'art. L 151-15 ° du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des objectifs de mixité, le PLUI peut instituer en zone urbaine ou à urbaniser des servitudes consistant à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit (art. L. 151-15° du Code de l'Urbanisme).

Le projet de territoire prévoit de renforcer l'offre de logements aidés. A ce titre le PADD a identifié les secteurs destinés dans le cadre du PLUI à recevoir une offre de logements. Il s'agit des communes de Guînes, Ardres, Brêmes, Licques, Hardinghen et Andres.



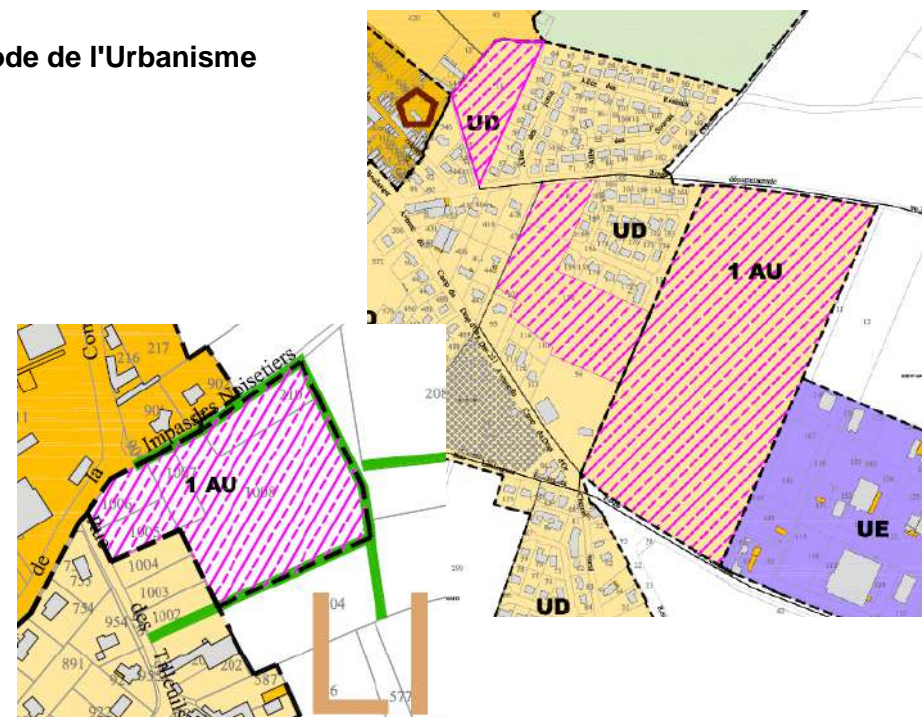
Afin de répondre à ces objectifs de mixité, le plan de zonage du PLUI affiche sur certains secteurs la servitude de mixité sociale prévue au titre de l'article L.151-15° du

code de l'urbanisme afin d'imposer sur ces opérations un certain pourcentage de logements aidés.

Le règlement spécifie :

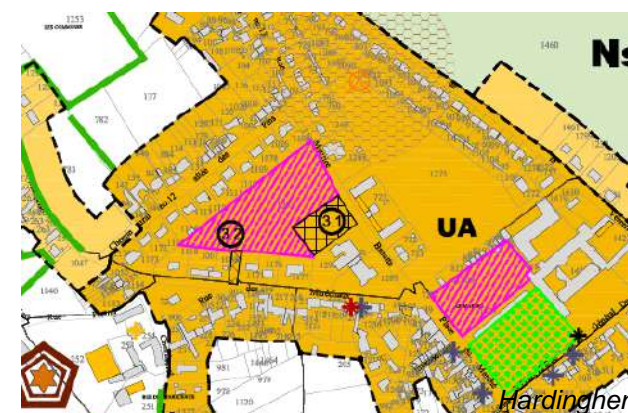
Une trame spécifique identifiée au sein des zones urbaines, une servitude de mixité sociale au titre de l'art. L 151-15 où est imposé un pourcentage minimal de **30% de logements locatifs aidés**.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation détaillent les répartitions par statut d'occupation par zone d'aménagement.



Licques

Visualisation sur Guînes



4.6. Les notifications concernant l'emplacement d'activités possiblement nuisibles

L'activité agricole est la principale activité du territoire. Le projet de la Communauté de Communes prend donc en compte la présence de ces activités ainsi que leurs éventuelles perspectives de développement.

Un symbole sur le plan de zonage permet de localiser les exploitations agricoles du territoire. Ce symbole est différent selon que l'exploitation relève du Règlement Sanitaire Départemental ou du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.



Exploitation agricole soumise au régime sanitaire départemental (R.S.D.)



Installation classée pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.)

Les périmètres de protection de 100 mètres autour des ICPE n'apparaissent pas sur le plan de zonage. En effet, le diagnostic réalisé, s'il permet de faire la distinction entre les exploitations RSD ou ICPE, ne permet pas de localiser précisément les bâtiments qui concourent au classement et qui engendrent un périmètre de protection de 100 mètres. En outre, **ces périmètres sont très évolutifs** en fonction du devenir des exploitations ainsi que du développement de celles-ci.

En l'état actuel des connaissances, il est donc impossible de faire figurer le périmètre de protection exact et réel des ICPE sur le plan de zonage. Il a été décidé, de ce fait, de ne pas faire apparaître de périmètre approximatif au plan de zonage, du fait des risques contentieux que cela pourrait engendrer pour la collectivité.

Le plan de zonage est toutefois conforme aux dispositions de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme puisqu'il fait apparaître grâce à un symbole les secteurs concernés par les éventuels risques ou nuisances liés aux exploitations agricoles, classées notamment.

Les exploitations agricoles classées sont retirées de la zone urbaine et reprises en zone agricole au plan de zonage.

Pour ce qui est des exploitations qui dépendent du règlement Sanitaire Départemental, celles-ci sont reprises en zone urbaine lorsqu'elles sont insérées au cœur du tissu bâti existant et en zone agricole lorsqu'elles se trouvent en dehors du tissu bâti.

Le plan de zonage a été élaboré de manière à ce que le développement urbain ne vienne pas contrarier les activités agricoles.

La localisation des secteurs de développement a tenu compte du diagnostic réalisé dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et évite les parcelles les plus importantes pour la viabilité des exploitations.

Pour ce qui est des exploitations agricoles classées, le principe général retenu est le déclassement des dents creuses situées dans le périmètre de protection de 100 mètres autour de ces exploitations. Toutefois, dans certains cas particuliers, lorsqu'une exploitation agricole classée était déjà insérée dans le tissu urbain avec la présence de plusieurs tiers, les dents creuses comprises dans le périmètre de protection de l'exploitation ont été maintenues en zone urbaine. En effet, dans ces cas particuliers, une habitation supplémentaire n'engendrera pas plus de nuisances pour l'activité, celle-ci se trouvant déjà entourée par du bâti existant.

Toutefois, le plan de zonage tel qu'il est établi ne vaut pas dérogation au titre de l'article L.111-3 du code rural. Les parcelles concernées devront faire l'objet d'une demande de dérogation au cas par cas lors du dépôt du permis de construire, auprès de la Chambre d'Agriculture.

4.7. Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global

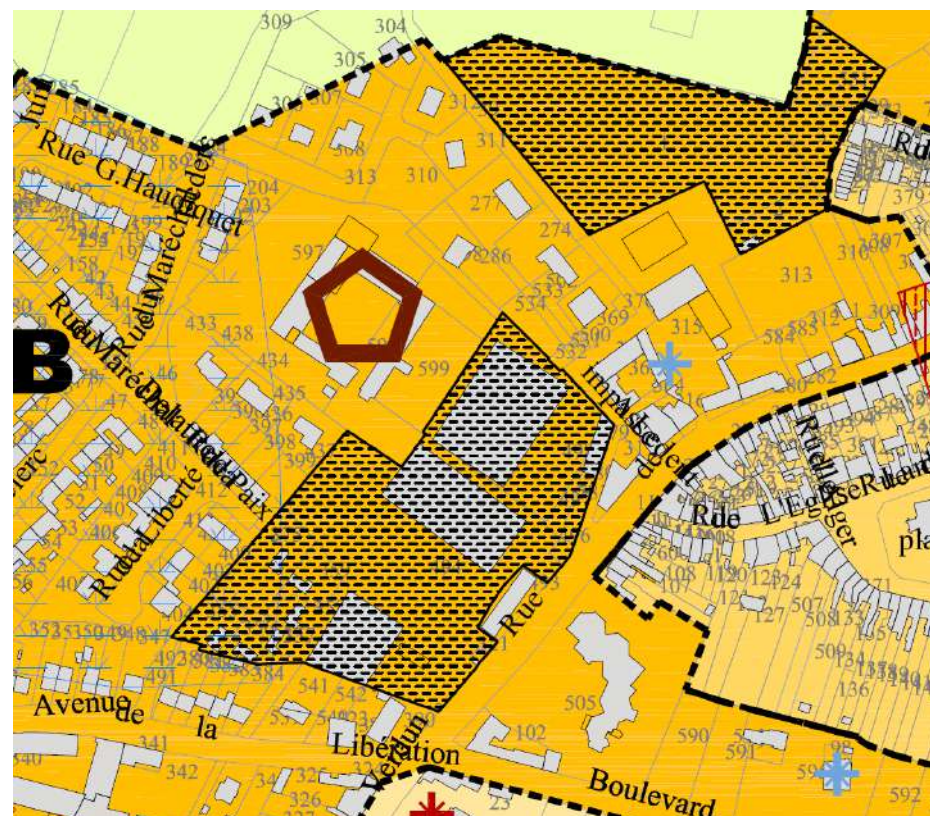
Un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) intervenant comme une servitude visible au plan de zonage est instauré sur une partie de la zone UB du cœur de Guînes :

Le site de la Flandre sur lequel l'activité est toujours en exploitation : au regard de sa localisation, constitue un site stratégique d'avenir pour la ville de Guînes. Il présente de nombreux atouts et le champ des possibles est important. Toutefois trop de questions quant au devenir du site et des abords restent en suspens. Aussi, il est prématuré de définir une OAP sur ce site. Une étude urbaine préalable sur le site et ses abords s'avère nécessaire.

Les prairies situées à l'interface entre l'hyper centre et les zones naturelles sont également intégrées au périmètre d'attente : elles permettront de mettre en relation le site de la Flandre et la place.

Un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global est mis en place dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et permettra de disposer du temps nécessaire à la réflexion.

Selon les modalités d'application de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, introduit par la loi SRU (n° 2000-1208 du 13 décembre 2000) et conforté par la loi ENL (13 juillet 2006), les communes ont la possibilité de différer une autorisation de construire, en zone urbaine, en secteur U et AU : c'est la **servitude d'attente**, qui s'applique dans le cadre d'un **périmètre délimité par un projet d'aménagement global** et pour une **durée maximale de 5 ans**.



Conformément à la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle 2) et à l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal comporte des orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation se situent dans une perspective pré opérationnelle, sans que les conditions de procédures, ni de montage financier ne soient connues.

Elles sont opposables, dans leurs principes, aux opérateurs et permettent de traduire concrètement les orientations du PADD, par des choix d'aménagement permettant leur mise en œuvre sur le terrain.

Alors que le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a tendance à s'assouplir pour permettre les réalisations favorables aux économies d'énergie et au développement durable, il ne peut plus être la seule forme d'encadrement des projets de développement. Les orientations d'aménagement de programmation ont ainsi une importance fondamentale pour permettre d'accompagner et d'encadrer ces projets.

5.1. Les nouveaux quartiers

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées sur chaque secteur de développement affiché au PLUI, qu'il s'agisse de zones urbaines ou à urbaniser. Elles ont été réalisées :

- dans le respect des orientations générales du PADD : souci d'économie de l'espace, de mixité sociale et fonctionnelle, de préservation des espaces naturels et de maîtrise des déplacements
- avec un souci de contextualisation des prescriptions sur chaque secteur : utilisées à toutes les échelles et dépassant la parcelle concernée par le projet pour la cohérence du projet,
- avec la volonté de densifier l'habitat et favoriser une mixité sociale.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent prendre des formes très diverses selon la logique de projet concerné, et le niveau de complexité du projet attendu.

Elles s'inscrivent en zoom par rapport aux orientations définies dans le PADD, et doivent donc en traduire toutes les exigences.

L'objet des orientations d'aménagement et de programmation peut être potentiellement triple : aménagement, habitat et transports/déplacements.

Il s'agit de déterminer le niveau de prescription pertinent de façon à ce que les enjeux et objectifs d'aménagement soient respectés, tout en gardant le niveau de souplesse nécessaire à la viabilité des projets.

Sur le territoire de la Communauté de Communes Pays d'Opale, les orientations d'aménagement et de programmation concernent 4 types de projets :

- des nouveaux quartiers d'habitat : en zone urbaine (cas de Hardinghen) ou en extension (cas de Guînes),
- des zones à vocations économiques,
- des zones de densification
- des constructions identitaires identifiées

Les principes d'aménagement concernent :

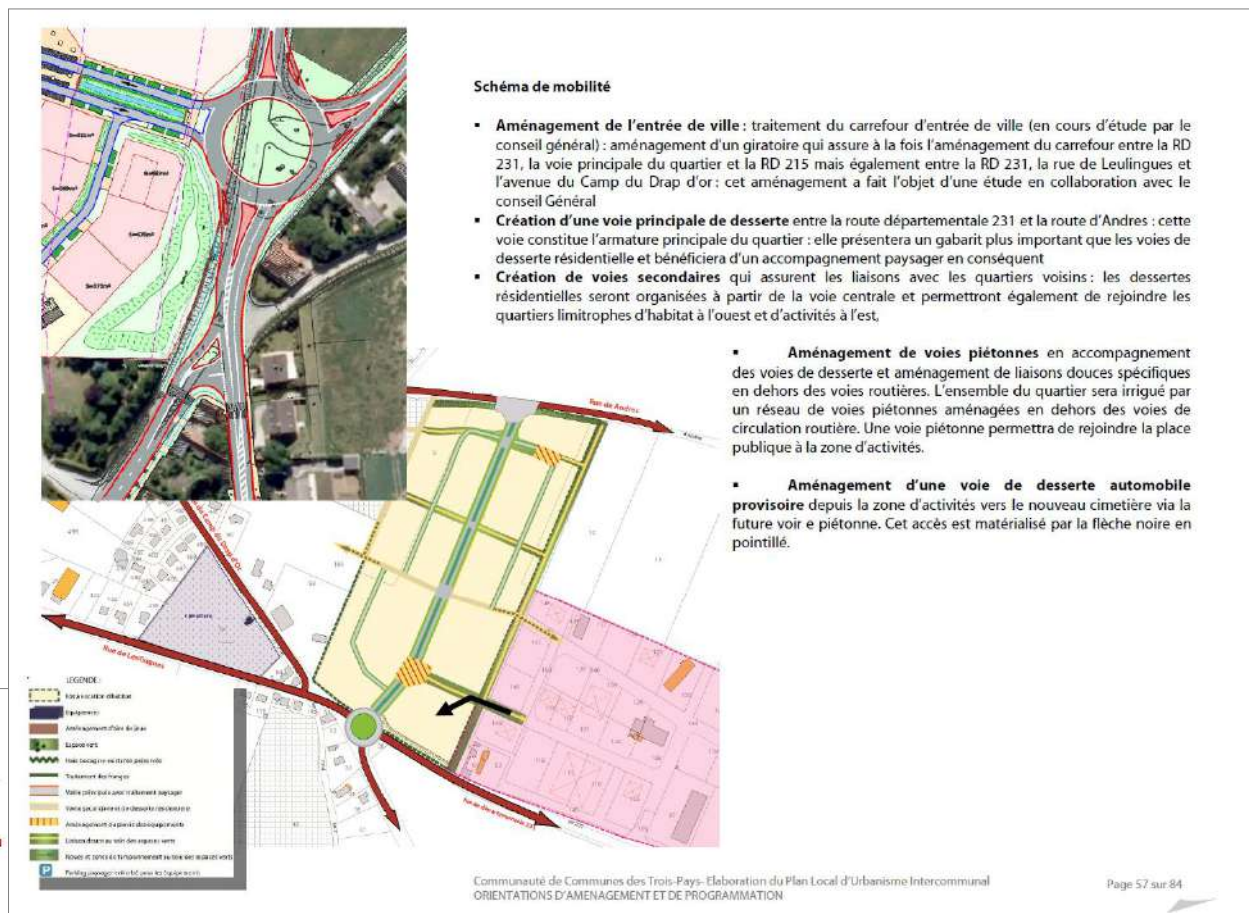
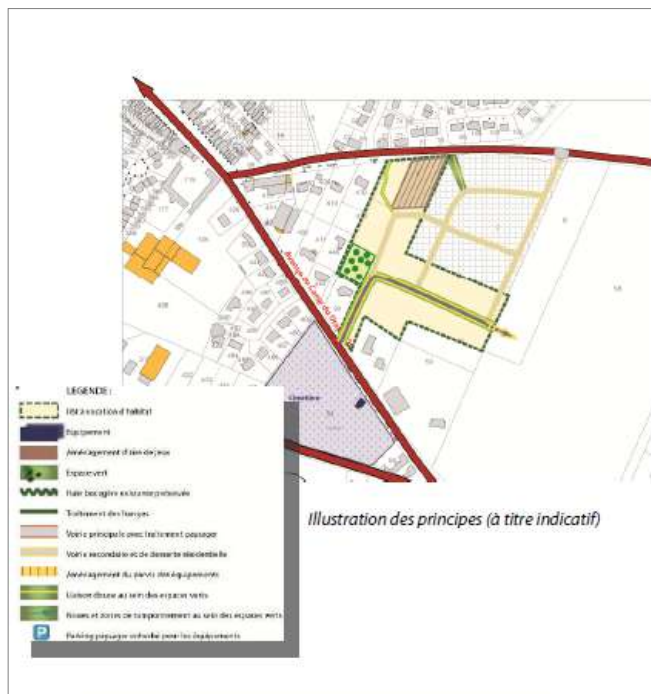
1

les accès et circulations : ces prescriptions concernent les circulations douces à préserver et à créer, les conditions d'accès au secteur à urbaniser, la desserte automobile des habitations : **définition d'un schéma de mobilité**

Exemple du schéma de mobilité de la zone 1AU sur Guînes

2

les aménagements paysagers à prévoir et les espaces communs : en fonction de la capacité d'accueil de la zone et de sa situation par rapport aux espaces publics existants à proximité : **définition de principes d'aménagement**



Une liaison douce devra être aménagée en direction de la route d'Andres

Principes d'aménagement paysager

- Aucun nouvel accès sur la rue d'Andres : les jardins communautaires seront maintenus et pourront être étendus à l'ensemble de la façade : réserve de 0.6 Ha
- Le verger sera préservé (0.2 Ha)
- Mixité des typologies des constructions : lots libres, habitat groupé
- Réflexion sur l'implantation des constructions afin de privilégier une orientation favorisant des performances énergétiques de l'habitat :
 - au nord de la voie de desserte : implantation du corps principal d'habitation en arrière plan afin de bénéficier d'un jardin côté sud / garage et annexes en avant plan afin de garantir une certaine intimité aux habitants
 - au sud de la voie : implantation des habitations à l'alignement de la voie afin de libérer un maximum d'espace de jardin orienté sud, les annexes sur le côté nord-ouest de la parcelle afin d'ouvrir au maximum les façades au sud
- Récupération des eaux pluviales à la parcelle : possibilité de stocker les eaux pour les sanitaires, arrosages des espaces verts, arrosage des voitures, .../citernes enterrées pour limiter leur impact dans le paysage de la rue.

3

la programmation logements attendue et la densité recherchée,



Illustration des principes (à titre indicatif)

Programmation habitat

▪ Densité moyenne de la zone : 25 logements/ hectare

Soit un minimum de 32 logements à réaliser. La programmation ci-dessus peut évoluer dans le cadre d'un programme mixte et le nombre de logements prévus revu à la baisse pour permettre l'implantation de bâtiments à usages d'activités ou de commerces et services. Toutefois, la diversité des typologies constructives devra être maintenue.

▪ Typologie de construction : Pour ce secteur la programmation comprendra un **minimum de 50 % de logements en mitoyenneté** (front bâti continu ou semi-continu)

▪ Statut d'occupation : Pour ce secteur la programmation comprendra :

- Un **minimum de 32 % en logements en accession sociale à la propriété**
- Un **minimum de 30 % en logements locatifs sociaux**
- Environ 38 % de lots libres

5.2. Les secteurs d'activités

Comme pour les quartiers urbains mixtes, la Communauté de Communes souhaite promouvoir la qualité au sein des zones d'activités : c'est pourquoi des OAP esquisses permettent de décliner les mêmes objectifs de qualité sur les zones à vocation économique.



Schéma de mobilité

- Aménagement d'une voie principale de desserte interne à la zone dans le prolongement de la voie actuelle : création d'une boucle de desserte permettant de proposer une diversité de lot
- Aucun accès automobile supplémentaire ne sera possible depuis la route départementale : l'accès à la zone d'activités reste le carrefour actuel aménagé avec un tourne à gauche.
- Accompagnement de la voie principale par une liaison douce : aménagement dans la continuité des voies existantes.

Principes d'aménagement paysager

- Un accompagnement paysager : traitement des points bas par une zone tampon et aménagement de noues (collecte des eaux pluviales)
- Aménagement d'une frange paysagère de long de la route départementale : préservation du talus et plantation de haies arbustives : cette frange vient en continuité de la bande paysagère déjà existante le long de la RD
- Le long de route départementale 231, aucune construction ne pourra s'implanter à moins de 30 mètres de l'axe de la voie
- Plantation d'une haie arbustive le long de la frange est qui marquera la transition entre la zone d'activités et les champs
- Les clôtures entre les parcelles seront plantées de haies végétales d'essences locales



Schéma opposable

Exemple de l'esquisse d'aménagement sur l'extension de la zone du Moulin à Huiles

5.3. Les zones de densification

Ces secteurs correspondent à des secteurs de comblement du tissu urbain situé à proximité immédiate des centres bourgs.

Ces secteurs ne constituent pas des dents creuses en tant que telles car ils sont supérieurs à 40 mètres de façade. Toutefois, ils se situent dans le prolongement immédiat des centres bourgs et répondent à l'objectif de favoriser les courtes distances.

Sur ces secteurs des OAP ont été réalisées afin d'y maîtriser l'urbanisation en imposant une densité minimale et un nombre de logements à respecter afin de limiter la consommation d'espaces.

Exemple des OAP densité sur la commune de Caffiers



Caffiers

Afin de garder une cohérence au niveau de la rue, les principes suivants s'appliquent :

1. les constructions devront s'implanter de manière à répondre au caractère paysager de la rue et de l'environnement immédiat (implantation avec pignon sur rue pour exemple, intégration dans la pente ...).
2. **Accueil de 6 logements minimum pour le site 1 et 8 logements pour le site 2 dont 8 logements en accession à la propriété.**