

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
- Approbation de la procédure de modification de droit commun : 06 avril 2023

Programmation d'Orientations et d'Actions (POA)

Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 6 avril 2023

Le Président,

Ludovic LOQUET



Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

SOMMAIRE

Préambule

1. La déclinaison de la politique de l'habitat dans le document du PLUI	5
2. Cadrage juridique	7
3. Les outils fonciers disponibles	11
4. Rappel prospective logement valant Plan Local de l'Habitat	15
	19

A. La Programmation d'Orientations et d'Actions : POA 21

Définition de la politique HABITAT / Fiches actions de la politique Habitat

- Objectif 1 : territorialiser les objectifs de logements
- Objectif 2 : assurer la diversification des logements
- Objectif 3 : améliorer la qualité du parc existant
- Objectif 4 : répondre aux besoins particuliers des populations spécifiques

1. Déclinaison par « Pays » de la répartition logements	37
2. Déclinaison par statut d'occupation de la répartition logements	41
3. Déclinaison par typologie de la répartition logements	47
4. Déclinaison de la répartition logements destinés aux populations spécifiques	51

B. Les Orientations d'Aménagement et de programmation : OAP 53

1. Les objectifs recherchés au travers des OAP	55
2. Les OAP « aménagement »	61
2.1. Pays de Guînes	61
2.2. Pays de Licques	86
2.3. Pays de Hardinghamen	94
2.4. Pays d'Ardres	98
2.5. Pays de Bonningues	108
3. Les OAP « Patrimoine »	118
3.1. Synthèse des typologies identitaires de la Communauté de Communes Pays d'Opale	119
3.2. Déclinaison de la traduction réglementaire	130
4. Les OAP « Densité »	148

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

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



Les lois **Grenelle 1 et 2** placent les objectifs de développement durable au cœur du PLU et introduisent plusieurs modifications fondamentales du PLU dans une perspective de développement durable : d'une part, le SCOT devient la "clé de voute" de l'aménagement durable et l'accent est mis sur l'intercommunalité et sur l'urbanisme de projet et d'autre part, des **modifications importantes sont introduites au niveau des orientations d'aménagement et de programmation**, et de nouveaux instruments règlementaires sont créés.

Le nouveau régime, instauré par la Loi Grenelle de juillet 2010, est entré en vigueur depuis le 13 janvier 2011, à l'exception de certaines mesures différées. Cette refonte modifie ainsi très largement certains cadres du droit de l'urbanisme. Le législateur entend assimiler la planification territoriale à des instruments de développement durable.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté de Communes Pays d'Opale, est une réflexion d'ensemble pour l'aménagement du territoire. Un des thèmes majeurs de l'aménagement est le volet habitat dans **l'objectif de définir une véritable politique intercommunale de l'habitat**.

Le volet Habitat est tenu de comporter des orientations précises pour chaque partie du territoire sous la forme de programmes d'actions détaillés par secteur géographique. Il a pour vocation de décliner une stratégie intercommunale de l'habitat.

Ce volet Habitat vaut « **Programme Local de l'Habitat** » (P.L.H.). Ce dernier est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

L'essentiel :

Le volet Habitat valant PLH est tenu de comporter :

- des orientations précises pour chaque partie du territoire
- sous la forme de programmes d'actions détaillés

Il est décliné au sein du PADD et au sein des OAP.

La loi distingue **trois types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** (1°, 2° et 3° de l'article L.123-1-4), selon qu'elles portent sur l'**aménagement**, sur l'**habitat**, et/ou sur **les transports** et déplacements.

La déclinaison de la politique de l'habitat dans le document du PLUI

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)**, de la **Programmation d'Orientations et d'Actions (POA)** et des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

□ Au sein du PADD :

Suivant le nouvel article L. 123-1-3 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».

☐ Au sein du POA et des OAP :

Les OAP sont utiles pour :

- maîtriser des projets qui auront un impact fort sur le paysage, le territoire.
- répondre utilement aux enjeux actuels que sont notamment l'étalement urbain et les questions d'environnement, que ce soit en milieu urbain ou rural.

Les OAP sont des outils de politique urbaine souples qui permettent :

- d'apporter des réponses adaptées aux choix politiques et aux enjeux identifiés,
- de laisser une latitude d'action aux décideurs et concepteurs des futurs projets d'aménagement.

Les OAP sont des pièces essentielles du PLUI:

- elles sont le fruit des réflexions issues du diagnostic,
- elles doivent être en cohérence avec le PADD,
- elles trouvent toute leur pertinence dans une complémentarité à rechercher avec le règlement du PLUI.

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).

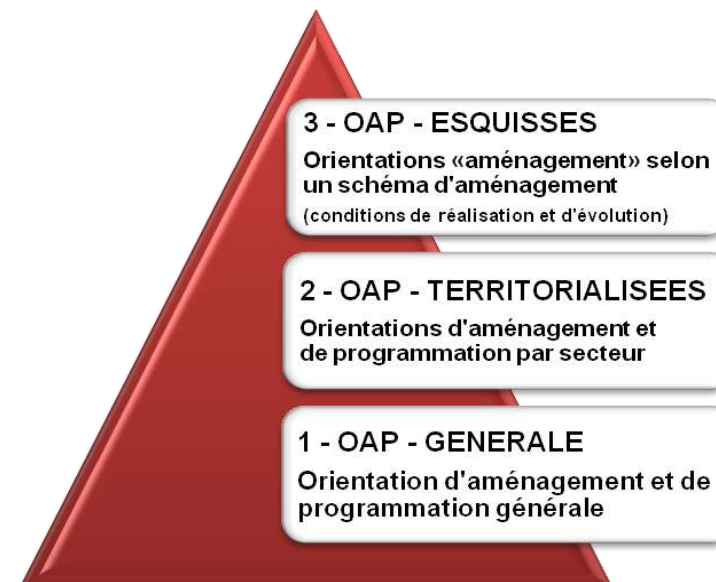
Elles sont l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). Il s'agit d'une pièce obligatoire, qui expose la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. C'est un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

Intégration du PLH dans les OAP : un schéma à trois étages :

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



OAP – GENERALE : Orientation d'Aménagement et de Programmation Générale

Il s'agit du volet habitat du projet politique de la Communauté de Communes Pays d'Opale :

- La stratégie générale est d'une part développée dans l'ensemble des AXES du PADD. Ce sont les **grands objectifs de la politique de l'habitat**, exposés de manière synthétique dans le PADD, et qui trouvent déclinaison à l'échelle de l'ensemble du territoire.
- D'autre part, la politique globale de l'habitat est développée au sein de la POA, selon des orientations de mise en œuvre globale.

POA/ Programmation d'Orientations et d'Actions

Ce document représente un second niveau d'objectifs: ce sont des **orientations quantitatives et qualitatives** déclinées à l'échelle des cinq Pays (bassin de vie défini dans le cadre du projet) constituant la Communauté de Communes.

Par « Pays », il s'agit de répartir quantitativement et qualitativement la masse de logements sur les secteurs de développement.

Les données traiteront :

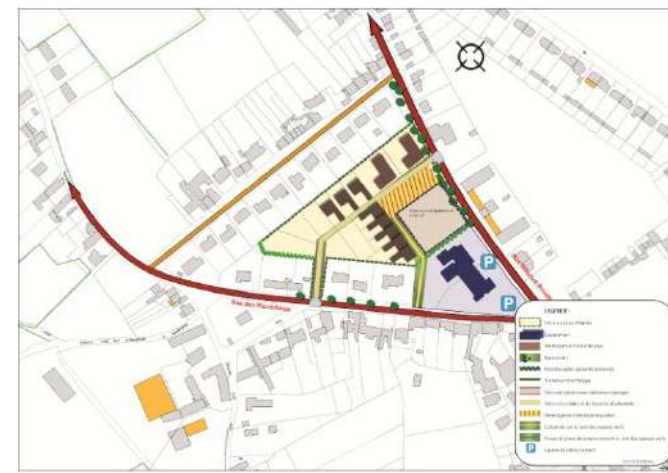
- du nombre et des types de logements à réaliser,
- des moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés,
- de l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements.

OAP/ Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement fixent, au moyen d'un **schéma d'aménagement**, les conditions de réalisation et d'aménagement des sites retenus. Il s'agit de proposer des aménagements sous la forme d'esquisses **sur des zones de développement stratégiques**.

On retrouve également des **OAP densité** afin de garantir une densité minimale sur certains secteurs identifiés ainsi qu'une **OAP patrimoine** afin de promouvoir et guider la réhabilitation sur patrimoine ancien repéré comme identitaire pour le territoire.

Exemple de schéma d'aménagement



Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

Cadragage juridique

☐ Article R 151-20 du Code de l'Urbanisme

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

☐ Art L 151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. **En ce qui concerne l'aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. **En ce qui concerne l'habitat**, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

3. **En ce qui concerne les transports et les déplacements**, elles définissent les besoins des personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

☐ **Art R 151-54 du Code de l'Urbanisme**

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de **programme local de l'habitat** :

1° Le rapport de présentation comprend le diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement, sur la situation de l'hébergement et sur les conditions d'habitat définies à l'article L. 302-1 et à l'article R. 302-1-1 du code de la construction et de l'habitation

2° Le projet d'aménagement et de développement durables détermine 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

3° Le programme d'orientations et d'actions comprend notamment les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, ainsi que le programme d'actions défini au IV de l'article L. 302-1 et à l'article R. 302-1-3 du code de la construction et de l'habitation. Il indique également les conditions de mise en place du dispositif d'observation de l'habitat prévu au III de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation et défini par l'article R. 302-1-4 de ce même code.

Article R 302-1-2 du 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 :

d) Les communes et, le cas échéant, **secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires**,

e) La **politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain**, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,

g) Les **réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes**, et notamment des étudiants.

Article R 302-1-3 du Code de la construction et de l'habitation

Le programme d'actions indique :

a) Les **modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat** et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat,

b) Les **objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement** et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale,

- c) La **liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés** existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels a dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ; (OPAH notamment),
- d) La **description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés** en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social,
- e) Les **interventions en matière foncière** permettant la réalisation des actions du programme. (ZAC, zone U et AU + servitudes, DPU, etc...).

Art L 152-1 du Code de l'Urbanisme

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent, en outre, être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner.

Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de **compatibilité**.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

Les outils fonciers disponibles

3.1 Les outils issus du Code de l'urbanisme

Les emplacements réservés (L. 151-41 du Code de l'Urbanisme)

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 ;

La création d'un emplacement réservé permet :

- de planifier la localisation des équipements,
- d'annoncer, d'identifier et de localiser le projet correspondant, tout en désignant le bénéficiaire et le responsable,
- de préserver la localisation,
- et de dimensionner, le cas échéant, les immeubles réservés aux besoins des équipements à réaliser.

L'ER doit figurer dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La création d'un emplacement réservé n'affecte pas la propriété des biens immeubles qui y sont situés.

Le bénéficiaire ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité.

Est ouvert, aux propriétaires concernés par un emplacement réservé, un droit de délaissement leur permettant de mettre les bénéficiaires en demeure d'acquiescer ou de lever la réserve.

Des emplacements relatifs à la mixité sociale

- Uniquement en zone U et AU des PLU et PLUI:
- pour la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (à définir)

Seules les constructions qui répondent à l'objet de la servitude sont autorisées.

L'ER doit figurer dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

L'article L.151-14 et 15 du Code de l'urbanisme

Ces articles donnent la possibilité de **délimiter**, dans les zones urbaines ou à urbaniser, **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 et/ou de taille spécifique qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.**

Les objectifs de mixité sociale peuvent relever de la production de logements sociaux ou au contraire de logements non-sociaux.

Le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (L.151-41 5°)

Le PLUI peut instituer, dans les zones urbaines, des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement dans un périmètre qu'il délimite et **pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.**

Cette possibilité d'opposer, dans l'attente d'études plus précises, un sursis à statuer aux demandes de permis de construire à l'intérieur du périmètre ainsi délimité, est justifiée par la nécessité de ne pas compromettre ou de ne pas rendre plus onéreuse la réalisation du-dit projet.

À ce stade, la commune ignore, en effet, le contenu opérationnel de ce projet d'aménagement global, ses caractéristiques (localisation de la voirie). Quand le projet urbain sera arrêté, la Communauté de Communes pourra modifier ou réviser son PLUI pour intégrer le projet d'aménagement.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme. 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.

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

La collectivité influe sur les projets structurants de son territoire même si elle ne maîtrise pas le foncier.

Les OAP sont utiles pour :

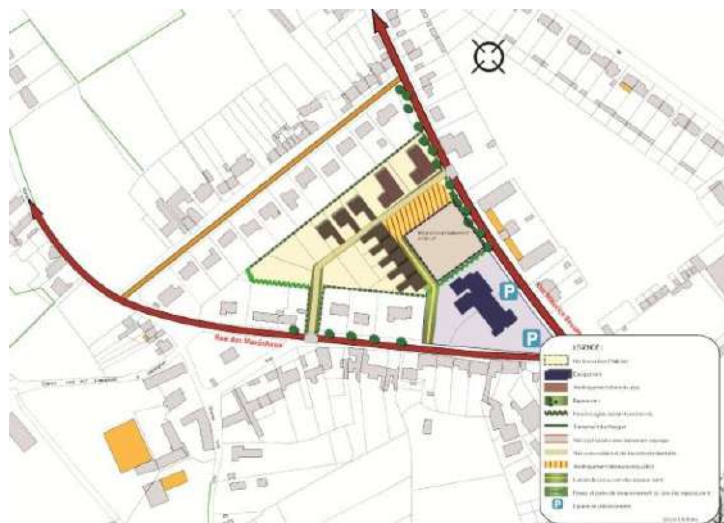
- maîtriser des projets qui auront un impact fort sur le paysage, le territoire.
- répondre utilement aux enjeux actuels que sont notamment l'étalement urbain et les questions d'environnement, que ce soit en milieu urbain ou rural.

Les OAP sont des outils de politique urbaine souples qui permettent :

- d'apporter des réponses adaptées aux choix politiques et aux enjeux identifiés,
- de laisser une latitude d'action aux décideurs et concepteurs des futurs projets d'aménagement.

Les OAP sont des pièces essentielles du PLU :

- elles sont le fruit des réflexions issues du diagnostic,
- elles doivent être en cohérence avec le PADD,
- elles trouvent toute leur pertinence dans une complémentarité à rechercher avec le règlement.



3.2. Les procédures de financements des équipements publics

Programme Urbain Partenarial (PUP: L 332-11-3 du Code de l'Urbanisme)

Objectifs

Le PUP est un mécanisme financier qui permet de faire participer les constructeurs ou aménageurs, en lieu et place de la TLE, au financement des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone (notions de lien et de rendu nécessaire).

Il doit répondre à un objectif d'aménagement d'ensemble.

Procédure

Une convention est passée avec l'aménageur pour le PUP, celle-ci précise :

- le périmètre,
- la nature des équipements publics,
- le coût et le délai prévus pour leur réalisation,
- la part mise à la charge des constructeurs, la répartition entre les divers constructeurs, et, si besoin est, les critères de répartition entre les différentes catégories de construction (exonération, par exemple, pour les logements locatifs sociaux)

Avantages / Contraintes

Les avantages :

- une gestion de projets urbains de relative importance qui exige une réflexion poussée sur le programme,
- le PUP permet de financer les équipements en fonction de leur coût (dans la limite des besoins des futurs habitants),
- le PUP est adapté aux zones insuffisamment équipées.

Les inconvénients : La collectivité s'engage à réaliser les équipements prévus dans les délais fixés « dans la limite des besoins des futurs habitants ».

☐ Zone d'Aménagement concertée (ZAC)

Objectifs

La ZAC est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité décide d'intervenir pour réaliser (régie directe) ou faire réaliser (concession d'aménagement) l'aménagement et l'équipement de terrains.

Ces terrains, une fois équipés, sont revendus, le coût des équipements publics étant incorporés dans le prix de vente.

L'attribution des concessions (L 300-4) est soumise à publicité et mise en concurrence.

Procédure

Le projet d'aménagement est inclus dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La procédure ZAC nécessite une concertation préalable (Délib. du CM définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation).

La ZAC se compose :

- d'un **Dossier de création** comportant les pièces suivantes :
 - Rapport de présentation
 - Programme prévisionnel des constructions
 - Plan de situation
 - Plan de délimitation
 - Régime au regard de la TA
 - Étude d'impact
- d'un **Dossier de réalisation** comportant les pièces suivantes :
 - Programme d'équipements publics avec l'accord, si nécessaire, des autres collectivités maîtres d'ouvrage
 - Projet de programme global de constructions à réaliser
 - Modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps
- d'autres documents tels que :
 - Le cahier de charge de cessions de terrain (art L 311.6) règle les relations entre aménageur et constructeurs
 - La concession d'aménagement (arts L 300-4 et 5) règle les relations entre la commune et l'aménageur

Avantages / Contraintes

Les avantages :

La procédure est adaptée pour des opérations d'une certaine complexité et ampleur. Elle permet découpage, regroupement de parcelles, et viabilisation des terrains.

La possession de terrain n'est pas un préalable obligatoire à la création de la ZAC : les propriétaires des terrains du périmètre de la ZAC ont un droit de délaissement.

La ZAC fixe un cadre général (mixité, architecture...) d'une opération au sein de laquelle des opérations ponctuelles peuvent être accueillies.

La ZAC établit contractuellement un régime de participation.

Les inconvénients :

La procédure nécessite une bonne évaluation dans le cadre du bilan financier et une prise en compte de la charge foncière.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

Rappel prospective logement valant PLH

❑ Objectifs

La Communauté de Communes Pays d'Opale a connu cette dernière décennie un développement péri-urbain important non maîtrisé qui a abouti :

- à un développement du territoire (croissance de population entre 1999 et 2008) quand dans le même temps, l'agglomération du Calaisis a connu une période de décroissance,
- à un développement des campagnes du sud du territoire au détriment des villes centre et dans une moindre mesure des bourgs relais.

Les ambitions du projet de la Communauté de Communes, au travers de son PADD sont de :

1. **Programmer un développement mesuré du territoire de la Communauté de Communes** dans le respect du principe de rééquilibrage urbain mis en avant dans le SCOT du Calaisis,
2. **Assurer la diversification de l'offre de logements** pour répondre aux besoins des habitants et **garantir le parcours résidentiel** sur le territoire.

❑ Chiffres Clés

- le projet s'inscrit dans un **objectif réaliste de croissance de 2% de la population du Pays du Calaisis** à échéance 2028
- **Croissance répartie à 70% sur l'agglomération et 30% sur les 2 intercommunalités** dont la Communauté de Communes Pays d'Opale (issue du regroupement de la Communauté de Communes des Trois-Pays, de 8 communes de la CCRAVH (1^{er} janvier 2014) et de 4 communes de la CCSOC (1^{er} janvier 2017).
- Un **desserrement des ménages établi à 2.52 sur la ville de Guînes et 2.54** sur les autres communes
- **Maintien du taux de vacance actuel** (environ 5%)

❑ Fixation des comptes fonciers

A partir des objectifs prospectifs, **le SCoT** - dans ses différentes versions successives (liées aux évolutions du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale) **détermine une enveloppe logements par intercommunalités** :

- une enveloppe de **821 logements** est attribuée à la Communauté de Communes des Trois-Pays (15 communes)
- une enveloppe de **1476 logements** répartis entre Guînes (411 lgts), Ardres (453 lgts) et les autres communes (612 lgts)
- une enveloppe de 1633 logements répartis entre Guînes (411 lgts), Ardres (453 lgts) et les autres communes (769 lgts)
-

« Les documents d'urbanisme intercommunaux, les PLH viendront préciser la répartition fixée par le SCoT. » Cf. POA

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

La Programmation d'Orientations et d'Actions : POA

Les **objectifs du PLH** indiquent notamment :

d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires : **territorialisation des objectifs de logements et définition de la diversification du programme**

e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion : **définition de l'accompagnement du parc de logements anciens**

g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants : **répondre aux besoins des publics spécifiques**

En accompagnement des objectifs du PLH : les conditions de suivi et d'évaluation du PLH sont proposées pour chacun des objectifs présentés.

Au regard des enjeux spécifiques mis en exergue dans le diagnostic du territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a identifié 4 grandes ambitions :

1. **Programmer un développement mesuré** du territoire de la Communauté de Communes **dans le respect du principe de rééquilibrage urbain** mis en avant dans le SCOT du Calaisis
2. Assurer la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants et **garantir le parcours résidentiel sur le territoire**
3. Organiser le développement en cohérence avec la structure urbaine historique du territoire pour **favoriser la ville des courtes distances**
4. **Valoriser les morphologies urbaines et les structures des villages**

Afin de répondre aux ambitions pré-citées, la Programmation d'Orientations et d'Actions sur le territoire de la Communauté de Communes Pays d'Opale se décline en quatre objectifs divisés en actions organisées en une dizaine de fiches actions.

Définition de la politique HABITAT

Objectif 1 : Territorialiser les objectifs de logements

Action n°1 – Répartir de manière équilibrée et hiérarchisée l'offre de logements à l'échelle des « Pays »

Action n°2 – Développer les actions foncières pour l'habitat

Action n°3 – Réduire la consommation du foncier agricole

Objectif 2 : Assurer la diversification des logements

Action n°4 – Poursuivre la diversification du parc en développant l'offre locatif aidée

Action n°5 – Introduire les logements en accession à la propriété pour promouvoir un réel parcours résidentiel

Objectif 3 : Améliorer la qualité du parc existant

Action n°6 – Améliorer la connaissance des interventions sur le parc existant

Action n°7 – Encourager l'investissement dans des sources d'énergie renouvelables et éco-matériaux pour les initiatives de réhabilitations privées

Action n°8 – Permettre un débat sur l'approche financière de la construction et sur la participation de la Communauté de Communes

Objectif 4 : Répondre aux besoins particuliers des populations spécifiques

Action n°9 – Permettre le développement d'habitat pour les personnes âgées

Action n°10 – Permettre le logement des populations fragilisées par la production de logements très sociaux

Action n°11 – Permettre le logement des populations spécifiques

Indicateurs de suivi :

Mise en œuvre d'un **observatoire de l'habitat** à l'échelle de la Communauté de Communes : constitution d'une base de données pour assurer l'évaluation triennale de la production logement :

- Nombre de logements achevés et commencés
- Localisation des projets
- Nombre de projets de réhabilitation commencée
- Nombre de projet par changement de destination
- Typologie des logements construits

Action n°1 – Répartir de manière équilibrée et hiérarchisée l'offre de logements à l'échelle des « Pays »

Contexte : Afin de participer aux efforts de renforcement urbain et de lutte contre le phénomène de péri urbanisation au sein du Pays du Calaisis, la Communauté de Communes Pays d'Opale s'est engagée dans un développement démographique maîtrisé du territoire. Ainsi, ce sont 1616 logements supplémentaires qui devront être réalisés à échéance du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (suite évolutions successives du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale / 2014 et 2017).

Objectifs : Aussi, la Communauté de Communes soutient les mêmes objectifs à l'échelle de son territoire :

- A l'échelle de la Communauté de Communes, renforcer le poids des villes centres (Guînes et Ardres / promouvoir la ville des courtes distances et réduire les déplacements,
- A l'échelle des « Pays », prioriser le développement des villes relais sur lesquels on retrouve une dynamique autour des équipements, des commerces, services,
- A l'échelle des villages, permettre un développement mesuré au sein de la trame urbaine actuelle.

Déclinaison de l'action :

▪ Répartition par « Pays » : un effort concentré sur le pôle central et les villes centres :

- +/- 32 % de la programmation globale sur le pôle de Guînes : 515 logements
- +/- 40,5 % de la programmation globale sur le pôle de Ardres : 654 logements
- +/- 10 % de la programmation globale sur le pôle de Licques : 163 logements
- +/- 8.8 % de la programmation globale sur le pôle de Hardingham : 143 logements
- +/- 8.7 % de la programmation globale sur le pôle de Bonningues : 141 logements

▪ Répartition au sein des Pays : un effort polarisé sur les villes centre et villes relais :

- +/- 80 % de la programmation des pôles de Guînes et Ardres sera localisé sur la ville centre : 411 logements sur Guînes et 543 sur Ardres
- Entre 50 et 60 % de la programmation des autres pôles sera localisé sur la ville relais du « Pays » : +/- 95 logements sur Licques et +/- 75 logements sur Hardingham

Echéancier prévisionnel :

Programmation logements à échéance du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (2013-2028) : 1616 logements

515 Pays de Guînes / 654 Pays de Ardres / 163 Pays de Licques / 143 Pays de Hardingham et 141 Pays de Bonningues

Outils :

- Transcription au plan de zonage : définition des zones AU sur les villes relais, zone urbaine sur les villages
- Définition d'orientation aménagement sur les zones AU
- Définition de densité minimale à respecter

Partenaires à mobiliser :

- Communauté de Communes Pays d'Opale
- Communes
- Etat
- Bailleurs sociaux

Indicateurs de suivi :

Mise en œuvre d'un **observatoire de l'habitat** à l'échelle de la Communauté de Communes : constitution d'une base de données pour assurer l'**évaluation triennale** de la production logement : Suivi de la mobilisation du foncier sur la Communauté de Communes / nombre de logements commencés sur secteur urbain déjà bâti.
 Mise en place d'un comité pilotage de mise en œuvre des projets (Communauté de Communes, EPF, région, PNR,...)

Action n°2 – Développer les actions foncières pour l'habitat

Contexte : Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal programme la réalisation de 1616 logements supplémentaires à échéance 2028. Ces logements seront construits en priorité **au sein des zones urbaines (U)** existantes par comblement des dents creuses, dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain (par réhabilitation des friches existantes ou en devenir) et **au sein des zones d'urbanisation future (AU)**.

Objectif : La mise en œuvre d'un tel projet, et notamment pour les opérations de renouvellement urbain, implique obligatoirement **la maîtrise du foncier** : aussi une stratégie foncière doit être portée par la Communauté de Communes.

Déclinaison de l'action:

- **Maîtriser et mobiliser le foncier sur les secteurs en forts enjeux de renouvellement urbain :**
 - Améliorer la connaissance du foncier mutable
 - Hiérarchiser l'échéancier des projets de renouvellement urbain (friche Desseille,...)
- **Poursuivre et développer le partenariat avec l'EPF dans le cadre du portage foncier nécessaire pour les opérations en renouvellement urbain**
- **Permettre de réaliser les objectifs de constructions établis par :**
 - La maîtrise des fluctuations du prix du foncier
 - La promotion du renouvellement urbain : **entre 55 et 60%** des besoins en logements devront trouver concrétisation au sein de la trame urbaine

Echéancier prévisionnel :

2013 – Etude sur la réhabilitation de la friche Boutoille et programmation
 2014 – Mission de maîtrise d'œuvre de la réhabilitation Boutoille : choix du maître d'œuvre et permis
 2016 :2017 – Livraison de la Maison des Services de la Communauté de Communes, office de tourisme et Centre Intercommunal d'actions Sociales sur le site de la Minoterie
 2014/2028 - Suivi en continu des opportunités foncières des cœurs de bourgs
 2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour intégrer les nouvelles communes
 2018 - Bilan triennal du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur le périmètre v1

Outils :

- Recensement du foncier disponible en zone et des secteurs en renouvellement dans le cadre du diagnostic du PLUI
- Mise en place d'une veille foncière sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes (site de la Flandre sur Guînes)
- Mise en place d'un partenariat avec l'EPF sur la résorption des friches urbaines identifiées (
- Cession aux bailleurs sur sites stratégiques en renouvellement urbain (Ferme Taufour, friche Desseille, ancienne perception sur Guînes et ancienne ferme sur Licques)

Partenaires à mobiliser :

- Communauté de communes Pays d'Opale
- Bailleurs
- Etablissement Public Foncier
- Etat
- Région Nord Pas-de Calais

Indicateurs de suivi :

Mise en œuvre d'un **observatoire de l'habitat** à l'échelle de la Communauté de Communes : constitution d'une base de données pour assurer **l'évaluation triennale** de la production logement :
 Suivi des superficies imperméabilisées/ nombre de logements commencés et évolution de la population
 Suivi de l'évolution de la taille des parcelles (densités et formes urbaines)
 Suivi des programmes sur les secteurs concernés par les OAP

Action n°3 – Réduire la consommation du foncier agricole

Contexte : La Communauté de Communes Pays d'Opale a connu de manière importante le phénomène de péri urbanisation ces dix dernières années. L'urbanisation récente s'est traduite par une consommation importante de l'espace agricole (350 Ha entre 1990 et 2009) au travers la constructibilité de grandes parcelles et par l'étalement linéaire constatée sur certaines communes entraînant une évolution des paysages.
 Les objectifs nationaux fixés par le Grenelle de l'Environnement et ceux déclinés à l'échelle régionale imposent à la Communauté de Communes de maîtriser la péri urbanisation du territoire et de réduire la consommation foncière de son développement.

Objectif : La révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal programme la réalisation de 1633 logements supplémentaires entre 2015-2028. Ces logements seront construits **en priorité au sein des zones urbaines (U)** existantes par comblement des dents creuses, et dans le cadre d'opération de renouvellement urbain. L'objectif est de tendre à réduire **par 3**, la consommation annuelle du foncier agricole pour satisfaire les besoins en logements.

Déclinaison de l'action :

- **Entre 55 et 60% des besoins en logements devront trouver concrétisation au sein de la trame urbaine**
- **Privilégier le développement concentrique à l'étalement urbain : choix d'un développement sous forme d'opérations d'ensemble**
- **Promouvoir la densification des opérations**

Echéancier prévisionnel :

2015 – Approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V1 : application des règles et OAP définies dans le document

2016/2017 – Aménagement de la phase 1 de la zone de développement de Guînes

2014/2028 – mise en œuvre des OAP aménagement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et notamment sur les secteurs de réhabilitation

2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour intégrer les nouvelles communes

2018 - Bilan triennal du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur le périmètre v1

2014/2017 - Validation du PPAENP v1

Outils :

- Concentrer le développement au sein de la trame : pas d'extension linéaire
- Orienter le développement concentrique sur les villes relais
- Imposer des densités qui tendent à respecter celles inscrites dans la charte du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale : urbanisme compact adapté au tissu dans lequel il s'insère
 - **30 logements à l'hectare sur le centre bourg de Guînes et Ardres**
 - **25 logements à l'hectare pour les extensions de Guînes et Ardres centre**
 - **20 logements à l'hectare pour les extensions sur les bourgs relais (Licques et Hardinghen)**
 - **18 logements à l'hectare pour les villages**
- Mettre en œuvre les OAP

Partenaires à mobiliser :

- Communauté de communes Pays d'Opale
- Bailleurs
- Etablissement Public Foncier
- Etat
- Conseil Départemental
- Professionnels de l'immobilier

Identification des principaux secteurs de renouvellement urbain localisés sur la Communauté de Communes



Commune de Guînes – Ancienne exploitation agricole

Localisation : Rue du Petit Moulin

Superficie : +/- 1 700 m²

Projet envisagé : réalisation d'un béguinage

Etat du projet fin 2017 : Permis déposé / consultations des entreprises en cours



Commune de Guînes – Ancienne Perception

Localisation : Rue du Petit Moulin

Superficie : +/- 460 m²

Projet envisagé : réalisation de logements

Etat du projet fin 2017 : Projet en cours de définition par le bailleur



Commune de Guînes – Moulin Bouteille

Localisation : Avenue de la Libération

Superficie : +/- 19 000 m²

Projet envisagé : réalisation de la Maison des Services de la Communauté de Communes,

Etat du projet fin 2017 : Bâtiment inauguré en septembre 2017



Commune de Guînes – Friche Desseille

Localisation : Rue de la Justice

Superficie : +/- 8 000 m²

Projet envisagé : non défini à ce jour

A plus long terme



Commune de Guînes – Site de la Flandre

Localisation : Rue de Guizelin

Superficie : +/- 18 000 m²

Projet envisagé : veille foncière / site en activités



Commune de Licques – Ancienne exploitation agricole

Localisation : Rue Neuve

Superficie : +/- 8 000 m²

Projet envisagé : non défini à ce jour

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le

S²LO

ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

Indicateurs de suivi :

Mise en œuvre d'un **observatoire de l'habitat** à l'échelle de la Communauté de Communes : constitution d'une base de données pour assurer **l'évaluation triennale** de la production logement :

Suivi du nombre de logements locatifs aidés commencés, de leur localisation

Suivi de la part des logements à loyer modéré au sein des résidences principales

Action n°4 – Poursuivre la diversification du parc en développant l'offre locatif aidée

Contexte : Pour que le parc locatif social puisse pleinement jouer son rôle d'accueil, il est nécessaire qu'il soit accessible soit par la création de nouveaux logements, soit par la rotation.

Or, sur la Communauté de Communes Pays d'Opale, la part des logements locatifs sociaux est faible et en baisse alors que la part des ménages pouvant y prétendre est en augmentation. En 2012, la part des logements locatifs aidés représente 8.1% du parc des résidences principales sur la Communauté de Communes Pays d'Opale.

C'est pourquoi, la Communauté de Communes s'engage vers **un programme ambitieux de la production de logements aidés d'ici 2028.**

Objectif : Tendre à atteindre une part des logements locatifs aidés de 10 % du parc résidentiel à l'échelle du territoire pour répondre aux besoins des populations en place

Déclinaison de l'action :

- **21% de la programmation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal seront réservés à la production de logements locatifs aidés** soit la production de +/- 340 logements
- **Concentrer les efforts de production sur la ville centre et les villes relais**
 - 80% sur les « pays » de Guînes et Ardres
 - 9% sur le « pays » de Licques
 - 9% sur le « pays » de Hardinghen (Hardinghen et Caffiers)
 - 2% sur le « pays » de Bonningues
- **Tendre à 20 % de logements locatifs aidés au sein du parc global de Guînes** soit un besoin de l'ordre de +/- 120 logements
- **Pour toutes les opérations de plus de 20 logements (y compris en rénovation) : 15% minimum des logements seront des logements locatifs**

Echéancier prévisionnel :

2015 – Approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : application des règles et OAP définies dans le document

2016/2017 – Aménagement de la phase 1 de la zone de développement de Guînes

2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour intégrer les nouvelles communes

2018 - Bilan triennal du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur le périmètre v1

Outils :

- Utiliser les OAP pour inscrire les objectifs de mixité sociale,
- Traduire réglementairement les objectifs sociaux : emplacements réservés et servitudes de mixité sociale
- Contractualisation des objectifs avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire

Partenaires à mobiliser :

- Communauté de communes Pays d'Opale
- Bailleurs
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- Etat
- Conseil Départemental

Indicateurs de suivi :

Mise en œuvre d'un **observatoire de l'habitat** à l'échelle de la Communauté de Communes : constitution d'une base de données pour assurer **l'évaluation triennale** de la production logement :
Suivi du nombre de logements en accession à la propriété, de leur localisation

Action n°5 – Introduire les logements en accession à la propriété pour promouvoir un réel parcours résidentiel

Contexte : Il n'existe pas ou que très peu de logements en accession sociale sur le territoire. Parce que cette typologie constitue un chaînon manquant permettant la mise en œuvre d'un véritable parcours résidentiel, la Communauté de Communes s'engage vers **un programme ambitieux de la production de logements d'ici 2028**.

Objectif : Aussi, la Communauté de Communes souhaite favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes .

Déclinaison de l'action :

- **21% de la programmation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal seront réservés à la production de logements en accession sociale** soit la production de +/- 340 logements
- **Concentrer les efforts de production sur la ville centre et les villes relais**
 - 80% sur le « pays » de Guînes et Ardres
 - 9% sur le « pays » de Licques
 - 9% sur le « pays » de Hardinghen (Hardinghen et Caffiers)
 - 2% sur le « pays » de Bonningues

Echéancier prévisionnel :

2015 – Approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : application des règles et OAP définies dans le document
2016/2017 – Aménagement de la phase 1 de la zone de développement de Guînes
2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour intégrer les nouvelles communes
2018 - Bilan triennal du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur le périmètre v1

Outils :

- Utiliser les OAP pour inscrire les objectifs de mixité sociale,
- Contractualisation des objectifs avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire

Partenaires à mobiliser :

- Communauté de communes Pays d'Opale
- Bailleurs
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- Etat
- Conseil Départemental

Indicateurs de suivi :

Mise en œuvre d'un **observatoire de l'habitat** à l'échelle de la Communauté de Communes : constitution d'une base de données pour assurer l'**évaluation triennale** de la production logement :

Nombre de logements réhabilités

Nombre de logements dont la performance énergétique a été améliorée

Action n°6 – Améliorer la connaissance des interventions sur le parc existant

Contexte : Le projet de la Communauté de Communes s'inscrit dans la volonté de réduire son empreinte environnementale et la consommation du foncier agricole en faveur de l'habitat. Aussi, le programme est essentiellement orienté sur le comblement de dents creuses. Par une réduction du foncier ouvert à l'urbanisation, la Communauté de Communes souhaite également promouvoir et valoriser le parc logement existant et inciter à son amélioration.

Objectif : Aussi, la Communauté de Communes souhaite accroître les interventions sur le parc ancien pour favoriser leur adaptation au marché (statut d'occupation, taille des logements, confort, performance énergétique).

Déclinaison de l'action :

- Diminuer le nombre de logements précaires
- Accroître le nombre de nouveaux logements par la réhabilitation
- Réduire la précarité énergétique des ménages par la réhabilitation thermique des logements anciens

Echéancier prévisionnel :

2015 – Approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : application des règles et OAP définies dans le document

2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour intégrer les nouvelles communes

2018 - Bilan triennal du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur le périmètre v1

2018 – Etude pré-opérationnelle : définition des volumes et cibles de l'opération engagée

2019 – Démarrage de la phase Animation de l'opération

Outils :

- Accompagner les propriétaires pour promouvoir les opérations de rénovation et d'amélioration des performances énergétiques de l'habitat : mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- Développer l'information autour des solutions et subventions pour l'amélioration énergétique

Partenaires à mobiliser :

- Communauté de communes Pays d'Opale
- Bailleurs
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- Etat
- ANAH – programme Habiter Mieux
- Conseil Départemental

Indicateurs de suivi :

Mise en œuvre d'un **observatoire de l'habitat** à l'échelle de la Communauté de Communes : constitution d'une base de données pour assurer **l'évaluation triennale** de la production logement :
Suivi du nombre de logement dont la performance énergétique a été améliorée

Action n°7 – Encourager l'investissement dans des sources d'énergie renouvelables et éco-matériaux pour les initiatives de réhabilitations privées

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

L'objectif national de réduction des consommations d'énergie lié au parc des bâtiments existants est fixé au minimum à 38 % d'ici à 2020. À cette fin, l'État se fixe comme objectif la rénovation complète de 400 000 logements chaque année à compter de 2013, contre 40 000 actuellement.

L'objectif est d'engager leur rénovation pour réduire d'au moins 40 % les consommations d'énergie et d'au moins 50 % les émissions de gaz à effet de serre de ces bâtiments dans un délai de huit ans.

Objectif : S'inscrire dans les politiques nationales et promouvoir la réhabilitation durable des logements.

Déclinaison de l'action :

- Améliorer les performances énergétiques de l'habitat
- Réduire la consommation énergétique et la production des Gaz à effet de Serre

Echéancier prévisionnel :

2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour intégrer les nouvelles communes

2018 - Bilan triennal du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur le périmètre v1

2016 – Passage en 1ere CLAH pour la mise en œuvre d'une opération en faveur de la réhabilitation énergétique des logements

2018 – Etude pré-opérationnelle : définition des volumes et cibles de l'opération engagée

2019 – Démarrage de la phase Animation de l'opération

Outils :

- Utiliser les OAP pour inscrire les objectifs de développement durable : définition de quartiers durables
- **Mise en œuvre du Programme Habiter Mieux de l'ANAH**
- **Promouvoir les énergies renouvelables et sensibiliser la population**
- **Mise en œuvre d'un Projet d'Intérêt Général Habitat (type OPAH)**
- Améliorer le conseil aux particuliers

Partenaires à mobiliser :

- Communauté de communes Pays d'Opale
- Bailleurs
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- Etat (ANAH)
- Conseil Départemental
- ADEME

Indicateurs de suivi :

Mise en œuvre d'un **observatoire de l'habitat** à l'échelle de la Communauté de Communes : constitution d'une base de données pour assurer **l'évaluation triennale** de la production logement :
Nombre d'opérations finalisées soutenues par la Communauté de Communes

Action n°8 – Permettre un débat sur l'approche financière de participation de la Communauté de Communes

Contexte : La mise en œuvre de la politique habitat nécessite une bonne coordination des actions menées par les différents acteurs et le suivi des différents objectifs à atteindre. Cela implique le suivi et l'animation de ce programme par la Communauté de Communes.

De plus, les objectifs de renouvellement urbain et d'adaptabilité des logements face aux enjeux énergétiques nécessitent un accompagnement auprès des particuliers dans la démarche de projet.

Objectif : S'appuyer sur l'échelle intercommunale comme garant de la mise en œuvre de la politique habitat.

Déclinaison de l'action :

- **Mutualisation des outils de suivi de la politique habitat**
- **Analyse des soutiens financiers possibles à apporter aux particuliers dans le cadre de la réhabilitation et l'adaptabilité des logements**

Echéancier prévisionnel :

2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour intégrer les nouvelles communes
2018 - Bilan triennal du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur le périmètre v1

Outils :

- **Mise en œuvre du Programme Habiter Mieux de l'ANAH**
- **Mise en œuvre du plan 100 000 logements**

Partenaires à mobiliser :

- Communauté de communes des Trois-Pays
- Bailleurs
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- Etat (ANAH)
- Conseil Départemental

Indicateurs de suivi :

Mise en œuvre d'un **observatoire de l'habitat** à l'échelle de la Communauté de Communes : constitution d'une base de données pour assurer **l'évaluation triennale** de la production logement :

Evolution des places disponibles au sein des équipements spécifiques

Evolution de la population des plus de 75 ans

Suivi de la mobilisation du foncier sur la Communauté de Communes / nombre de logements produits en renouvellement urbain

Action n°9 – Permettre le développement d'habitat pour les personnes âgées

Contexte : Le vieillissement amorcé de la population nécessite que le projet intègre cette problématique pour être en capacité de répondre aux besoins des personnes âgées en terme d'hébergement. En effet, celles-ci, restant de plus en plus longtemps autonomes, doivent pouvoir trouver des logements adaptés, situés prioritairement dans des zones bien équipées en services, commerces et transports en commun.

Objectif : Le projet de la Communauté de Communes s'engage dans la programmation logements à répondre aux besoins des habitants du territoire : **renforcement des équipements spécifiques et production de logements adaptés.**

Déclinaison de l'action :

- **Produire des logements et structures adaptés à la perte d'autonomie**
- **Permettre le maintien à domicile des personnes âgées : adaptabilité des logements**
- **Favoriser la mobilité sur le territoire**
- **Intégrer les besoins en petits logements dans les opérations d'ensemble pour promouvoir des quartiers intergénérationnels**

Echéancier prévisionnel :

2015 – Approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : application des règles et OAP définies dans le document

2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour intégrer les nouvelles communes

2018 - Bilan triennal du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur le périmètre v1

Outils :

- Réalisation de logements béguinage sur les villes centre et relais : Guines, Ardres, Brêmes, Licques, Hardinghen et Peuplingues
- Agrandissement des maisons de retraite de Hardinghen et Caffiers : traduction réglementaire par mise en œuvre d'emplacements réservés
- Création de deux unités Alzheimer
- Utiliser les OAP pour inscrire les objectifs de mixité sociale,
- Contractualisation des objectifs avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire
- Accompagner les propriétaires dans l'adaptabilité de leur logement
- Accroître le fonctionnement du réseau de transports à la demande « Taxi vert »

Partenaires à mobiliser :

- Communauté de communes Pays d'Opale
- CIAS
- Bailleurs
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- Etat (ANAH)
- Conseil Départemental
- Conseil Régional

Indicateurs de suivi :

Mise en œuvre d'un **observatoire de l'habitat** à l'échelle de la Communauté de Communes : constitution d'une base de données pour assurer l'**évaluation triennale** de la production logement :

Suivi du nombre de logements PLAI réalisés

Suivi de nombre d'hébergements d'urgence disponibles sur le territoire de la Communauté de Communes

Suivi de la demande de logements/ressources

Action n°10 – Permettre le logement des populations fragilisées par la production de logements très sociaux

Contexte : Près de 38% des ménages habitant sur la Communauté de Communes Pays d'Opale se situent sous le plafond du Prêt Locatif Aidé d'Insertion (PLAI) : leurs revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM. Face au manque de logements très sociaux sur le territoire de la Communauté de Communes, les habitants s'orientent vers le parc locatif privé. Ce report accroît le risque de dépendance énergétique face à un parc privé qui présente un niveau de performance énergétique inférieur à celui du parc public.

Objectif : Le projet de la Communauté de Communes s'engage dans la programmation de logements très sociaux à destination des ménages les plus modestes et en difficultés sur le territoire.

Déclinaison de l'action :

- **Produire des logements à destination des populations fragiles : création de 32% de logements PLAI dans les secteurs de mixité sociale**
- **Prioriser la réalisation d'une offre très sociale sur les ville de Guines et Ardres qui dispose des structures d'accompagnement des populations, des équipements et du transport en commun**
- **Réaliser des hébergements d'urgence sur la Communauté de Communes, en priorité sur la ville centre de Guînes**

Echéancier prévisionnel :

2015 – Approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : application des règles et OAP définies dans le document

2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour intégrer les nouvelles communes

2018 - Bilan triennal du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur le périmètre v1

Outils :

- Utiliser les OAP pour inscrire les objectifs de mixité sociale,
- Contractualisation des objectifs avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire

Partenaires à mobiliser :

- Communauté de communes Pays d'Opale
- CIAS
- Bailleurs
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- Etat (ANAH)
- Conseil Départemental
- Conseil Régional

Indicateurs de suivi :

Mise en œuvre d'un **observatoire de l'habitat** à l'échelle de la Communauté de Communes : constitution d'une base de données pour assurer l'évaluation triennale de la production logement :
 Suivi du nombre de logements PLAI réalisés

Action n°11 – Permettre le logement des populations spécifiques d'urgence, populations handicapées et jeunes

Contexte :

Près de 85% des ménages de moins de 25 ans habitent dans le parc privé : peu accèdent aux logements locatifs aidés.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Pas de Calais (2012-2018) détermine les besoins en aires d'accueil permanentes et de grands passages nécessaires sur le territoire. Pour la Communauté de Communes, est identifié un besoin d'une aire d'Accueil Permanente de 15 places court et moyen séjours sur la ville de Guînes.

Objectif :

Le projet de la Communauté de Communes s'engage dans la programmation de logements sociaux et très sociaux pour faciliter l'accès au logement des jeunes ménages.

Déclinaison de l'action :

- Produire des logements à destination des populations fragiles : création de 32% de logements PLAI dans les secteurs de mixité sociale
- Réaliser l'aire d'accueil permanente des gens du Voyage sur Guînes

Echéancier prévisionnel :

2015 – Approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : application des règles et OAP définies dans le document
 2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pour intégrer les nouvelles communes
 2018 - Bilan triennal du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur le périmètre v1

Outils :

- Utiliser les OAP pour inscrire les objectifs de mixité sociale,
- Contractualisation des objectifs avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire
- Emplacement réservé pour la mise en œuvre de l'aire d'Accueil des Gens du Voyage

Partenaires à mobiliser :

- Communauté de communes Pays d'Opale
- CIAS
- Bailleurs
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- Etat (ANAH)
- Conseil Départemental
- Conseil Régional

La Programmation d'Orientations et d'Actions (POA) présente la répartition des interventions d'aménagement de l'habitat à échéance du PLUI.

Déclinaison de la politique habitat par secteurs valant PLH

La Programmation d'Orientations et d'Actions par « Pays » présentent la répartition de la masse logements.

La POA prend la forme d'une prospective logement par secteur à échéance du PLUI et ramenée sous 6 ans (échéance PLH).

Cette prospective est détaillée, tel que le souhaite le code de la construction, **sur les villages relais**, où se localise une zone de développement bénéficiant d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Une offre diversifiée et adaptée pour la mise en place d'une mixité sociale et intergénérationnelle

La Programmation d'Orientations et d'Actions par « Pays » présentent la répartition de la masse logements selon des typologies mixtes de logements.

Le projet du PLUI de la Communauté de Communes prend en compte les différents profils de population en place, notamment en termes de revenus et d'âge, et se fixe des objectifs de mixité sociale. La mixité sociale des logements regroupe des ménages différents au niveau de l'âge, des catégories sociales, des revenus, des origines ethniques et confessions religieuses, et de l'ancienneté d'aménagement sur le territoire.

Cette volonté d'affirmer la place de la mixité sociale et intergénérationnelle dans le futur parc de logement se traduit concrètement par une répartition entre catégories d'habitats.

Parmi les résidences principales, il convient notamment d'assurer un équilibre entre les différents statuts d'occupation des logements, c'est-à-dire entre propriétaires et locataires.

En effet, un taux suffisant de ménages locataires permettra une meilleure rotation du parc de logements.

La POA indiquent la répartition de logements sur la

- Une part de logements en **lots libres**, qui sont des parcelles libres de constructeurs. Il s'agit du mode de conception traditionnel de l'habitat qui permet de construire une maison de son choix, sur un terrain nu, souvent viabilisé.
- Une part de logements en **accession aidée à la propriété**. Il s'agit de logements neufs, dont la vente est réservée à des accédants à la propriété ayant des revenus modestes ou intermédiaires. Grâce à des aides publiques, ces logements sont vendus à des prix inférieurs à ceux habituellement pratiqués sur le territoire de la Communauté de Communes.
- Une part de **logements locatifs aidés**, elle-même répartie entre :
 - une part de Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS), qui sont actuellement les dispositifs les plus fréquemment mobilisés pour le financement du logement social. Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale.
 - une part de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI), qui financent des logements locatifs destinés à des ménages qui présentent à la fois des difficultés économiques et sociales.
 - une part de Prêts Locatifs Sociaux (PLS), qui financent des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Cette répartition qualitative des logements est donnée en pourcentage de la masse logement totale.

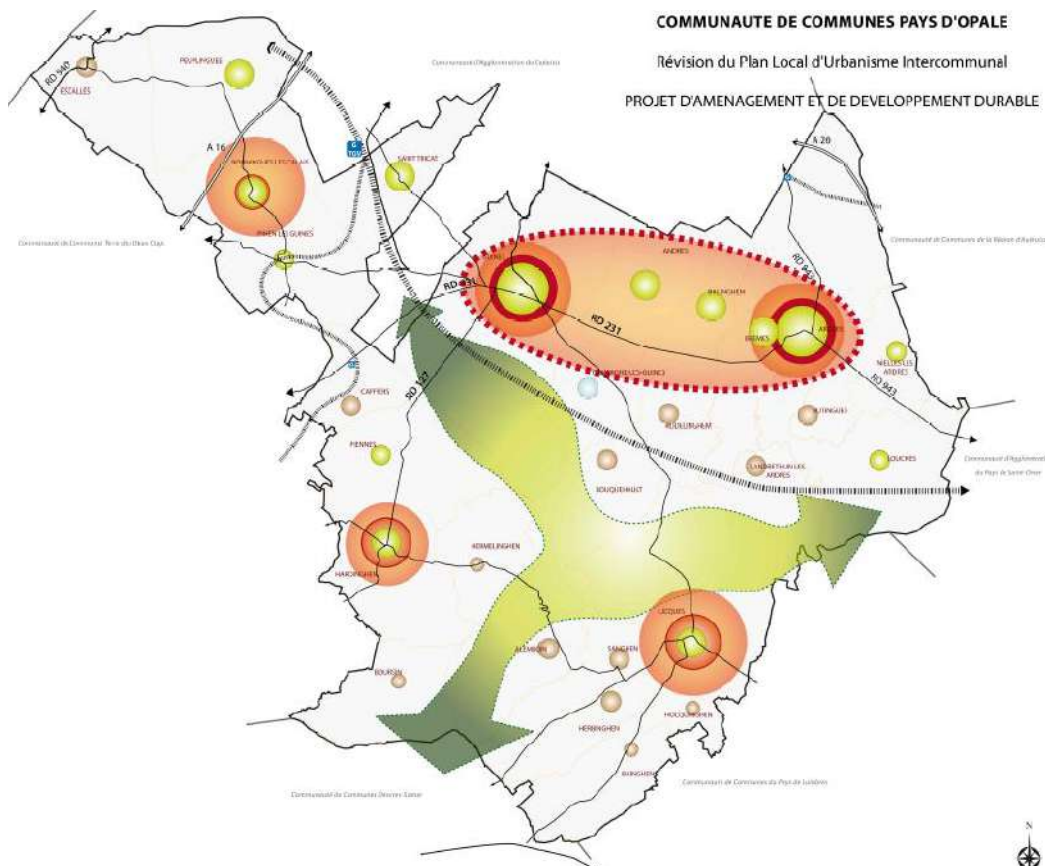
Développement urbain et réhabilitation

La Programmation d'Orientations et d'Actions fixe les objectifs de concentration urbaine et de réhabilitation.

Ces objectifs sont alors déclinés selon des objectifs de mobilisation du foncier disponible au sein des enveloppes urbaines existantes.

Les logements mobilisables par réduction de la vacance impactent peu les décomptes fonciers : on constate un marché tendu où la vacance est globalement faible (moins de 5% du parc).

Pour chacune des ambitions, plusieurs engagements ont été pris :



Répartition du développement urbain sur le territoire

PROGRAMMER UN DEVELOPPEMENT MESURE :

- projeter une **CROISSANCE de population REALISTE**, volontairement **limitée à 2%** de la population (conformément au SCoT du Calais). Il s'agit là de **mettre un FREIN au développement périurbain non** Ainsi, après 2 évolutions de son périmètre géographique, le compte foncier de la Communauté de Communes est fixé à **1616 logements**.
- Affirmer Guînes et Ardres dans leur rôle de villes centres et répartir l'accueil de la population en fonction des dynamiques identifiées sur les villes relais. **53 % de l'offre logements sera localisée sur les 2 villes centre** soit 864 logements
- permettre un développement mesuré des villages. La répartition des logements se fait par « Pays », au sein desquels les villes relais seront le support privilégié du développement : **entre 50 et 60% des logements affectés au « Pays » seront localisés sur les villes relais de Licques et Hardinghen**. Le développement au sein des villages sera évalué à partir du poids démographique de la commune, des dynamiques économiques existantes et de la présence ou non de transports en commun.

ASSURER LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE :

- **renforcer l'offre de logements locatifs aidés** et introduire l'accession sociale 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.



Le quota logements locatifs aidés s'entend hors reconstitution de l'offre de logements liés à la vente de logements sociaux.

Déclinaison par « Pays » de la répartition logements

Suivant la stratégie inscrite au PADD et justifiée au rapport de présentation, les besoins logements ont été répartis entre les pôles de la Communauté de Communes. **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.**

La masse globale logements est établie à **1616 logements** répartie de la manière suivante :

*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

Entre 50 et 60 % des besoins des pôles seront répartis sur les villes relais (Licques et Hardinghen). Le développement au sein des villages est évalué à partir du poids démographiques de la commune, des dynamiques économiques existantes et de la présence ou non de transports en commun
80% des besoins des pôles de Guines et Ardres seront répartis sur la ville centre.

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

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

*Masse logements à échéance 2028 : **654 logements** supplémentaires répartis sur le Pays d'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

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE



Déclinaison par statut d'occupation de la répartition log

Promouvoir le parcours résidentiel par la diversification des statuts d'occupation :

- Tendre à **10 % de logements locatifs aidés au sein du parc global** (échelle Communauté de Communes) soit un besoin de l'ordre de 205 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** : 25 % de la programmation PLUI

Masse logements à échéance 2028 : 821 logements supplémentaires répartis par statut d'occupation

	Part des logements locatifs aidés	Part des logements en accession à la propriété	Part des logements libres de constructeur
Répartition de la masse de logements Echéance PLUI (2015-2028) : 1616 logements	21 % = +/- 340 logements	21 % = +/- 340 logements	58 % = +/- 936 logements
Répartition de la masse de logements Echéance PLH (2015-2019) : 746 logements	+/- 157 logements	+/- 157 logements	+/- 432 logements

Répartition de la masse logements par statut d'occupation au sein de chacun des Pays

Masse logements à échéance 2028 : répartition par typologies au sein de la programmation des « Pays »

	Part des logements locatifs aidés / nombre du logement « Pays »	Part des logements en accession à la propriété / nombre du logement « Pays »	Part des logements libres de constructeur / nombre du logement « Pays »
Répartition de la masse de logements Echéance PLUI (2015-2028) : 1616 logements	+/- 21 % = +/- 340 logements	+/- 21 % = +/- 340 logements	+/- 58 % = +/- 936 logements
Pays de Guînes : +/- 515 logements	+/- 145 logements soit 28 %	+/- 145 logements soit 28 %	+/- 225 logements soit 44 %
Pays de Ardres : +/- 654 logements	+/- 125 logements soit 19.2 %	+/- 125 logements soit 19.2 %	+/- 404 logements soit 61.6 %
Pays de Licques : +/- 163 logements	+/- 31 logements soit 19 %	+/- 31 logements soit 19 %	+/- 101 logements soit 62 %
Pays de Hardinghen : +/- 143 logements	+/- 31 logements soit 21.6 %	+/- 31 logements soit 21.6 %	+/- 81 logements soit 56.8 %
Pays de Bonningues : +/- 141 logements	+/- 8 logements soit 5.7 %	+/- 8 logements soit 5.7 %	+/- 125 logements soit 88,6 %

Masse logements à échéance 2028 : 340 logements locatifs aidés supplémentaires

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

Cette masse logements sera répartie sur la ville centre du « Pays » et ponctuellement sur les communes proches de la ville centre qui bénéficient de la proximité immédiate de cette dernière, des équipements, pôle d'emploi et transports en commun soit les communes de **Andres et Caffiers**.

Masse logements à échéance 2028 : 340 logements en accession supplémentaires répartis par « Pays »

Part des logements en accession sociale à la propriété	
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

Masse logements à échéance 2028 : 936 logements libres de constructeurs supplémentaires répartis par « Pays »

Part des logements en lots libre de constructeur	
Répartition de la masse de logements Echéance PLUI (2015-2028) : 58 % de la masse globale de logements	+/- 936 logements
Pays de Guines	+/- 24 % = +/- 225 logements
Pays de Ardres	+/- 43.2 % = +/- 404 logements
Pays de Licques	+/- 10.8 % = +/- 101 logements
Pays de Hardinghen	+/- 8.7 % = +/- 81 logements
Pays de Bonningues	+/- 13.4 % = +/- 125 logements

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

Pays de Guines	515 logements	Part des logements locatifs aidés			Part des logements en accession à la propriété	Part des logements libres de constructeur
			Dont PLAI	Dont PLUS		
Guînes	80 % = +/- 411 logements	+/- 128 logements (+/- 32 %)	32% soit +/- 41 logements	68% soit +/-87 logements	+/- 125 logements (+/- 30 %)	+/- 158 logements (+/- 38 %)
Andres	13.5% = +/- 70 logements	+/- 16 logements (+/- 23 %)	32% soit +/- 5 logements	68 % soit +/-11 logements	+/- 19 logements (+/- 27 %)	+/- 35 logements (+/- 50 %)
Bouquehault	3.5 % = +/- 18 logements	—	—	—	—	+/- 18 logements
Campagne les Guînes	3 % = +/- 16 logements	—	—	—	—	+/- 16 logements

Masse logements à échéance 2028 : **654 logements** supplémentaires répartis sur

Pays de Ardres	654 logements	Part des logements locatifs aidés			Part des logements en accession à la propriété	Part des logements libres de constructeur
			Dont PLAI	Dont PLUS		
Ardres	69.3 % = +/- 453 logements	+/- 100 logements (+/- 22 %)	32% soit +/- 32 logements	68% soit +/-68 logements	+/- 100 logements (+/- 22 %)	+/- 253 logements (+/- 56 %)
Autingues	1.7 % = +/- 11 logements					+/- 11 logements
Balinghem	6.6 % = +/- 43 logements	+/- 15 logements (+/- 34.9%)	32% soit +/- 5 logements	68% soit +/-10 logements	+/- 15 logements (+/- 34.9 %)	+/- 13 logements (+/- 30.2 %)
Brême	7.3 % = +/- 48 logements	+/- 10 logements (+/- 20.8 %)	32% soit +/- 4 logements	68% soit +/-6 logements	+/- 10 logements (+/- 20.8 %)	+/- 28 logements (+/- 58.4 %)
Landrethun lez Ardres	4% = +/- 26logements					+/- 26 logements
Louches	5.2 % = +/- 34 logements					+/- 34 logements
Nielles les Ardres	2.9 % = +/- 19 logements					+/- 19 logements
Rodelinghem	3.1 % = +/- 20 logements					+/- 20 logements

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

Pays de Licques	163 logements	Part des logements locatifs aidés			Part des logements en accession à la propriété	Part des logements libres de constructeur
			Dont PLAI	Dont PLUS		
Licques	58 % = +/- 95 logements	+/- 33 logements (+/- 31 %)	32% soit +/- 10 logements	68% soit +/-23 logements	+/- 33 logements (+/- 31%)	+/- 29 logements (+/- 38 %)
Alembon	11 % = +/- 18 logements					+/- 18/ logements
Baighen	5.5 % = +/- 9 logements					+/- 9 logements
Herbinghen	11 % = +/- 18 logements					+/- 18 logements
Hocquinghen	5.5 % = +/- 9 logements					+/- 9 logements
Sanghen	9 % = +/- 14 logements					+/- 14 logements

Masse logements à échéance 2028 : **143 logements supplémentaires** répartis sur

Pays de Hardingham	143 logements	Part des logements locatifs aidés			Part des logements en accession à la propriété	Part des logements libres de constructeur
			Dont PLAI	Dont PLUS		
Hardingham	53 % = +/- 75 logements	+/- 23 logements (+/- 31 %)	32% soit +/- 10 logements	68% soit +/-23 logements	+/- 23 logements (+/- 31 %)	+/- 29 logements (+/- 38 %)
Boursin	6 % = +/- 9 logements	–	–	–	–	+/- 9/ logements
Caffiers	21 % = +/- 30 logements	+/- 10 logements (+/- 33 %)	–	–	+/- 10 logements (+/- 33 %)	+/- 10 logements (+/- 33 %)
Fiennes	14 % = +/- 20 logements	–	–	–	–	+/- 20 logements
Hermelinghen	6 % = +/- 9 logements	–	–	–	–	+/- 9 logements

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

Pays de Bonningues	141 logements	Part des logements locatifs aidés			Part des logements en accession à la propriété	Part des logements libres de constructeur
			Dont PLAI	Dont PLUS		
Bonningues	33.3 % = +/- 47 logements	+/- 8 logements (+/- 31 %)	32% soit +/- 2 logements	68% soit +/-6 logements	+/- 8 logements (+/- 31 %)	+/- 29 logements (+/- 38 %)
Peuplingues	27.7 % = +/- 39 logements	–	–	–	–	+/- 39 logements
Pihen les Guînes	22 % = +/- 24 logements	–	–	–	–	+/- 24 logements
Saint-Tricat	17 % = +/- 31 logements	–	–	–	–	+/- 31 logements

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



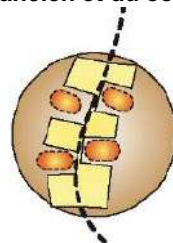
ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

Déclinaison par typologie de la répartition logement

Le projet de la Communauté de Communes s'inscrit pleinement dans les objectifs de la Région de réduire fortement la consommation du foncier agricole et naturel pour répondre aux besoins urbains (habitat, infrastructures et activités,...)

Le projet s'engage à tendre à réduire **par 3** sa consommation annuelle d'espaces naturels et/ou agricoles pour répondre aux besoins en matière d'habitat et d'activités.

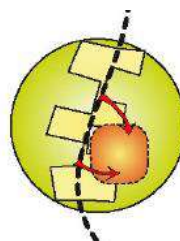
La réalisation des nouveaux logements s'appuie en priorité sur les opérations de réhabilitation de l'habitat ancien et du comblement des espaces interstitiels.



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 environ 55 % 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 : environ 45% des logements sera recherché au sein d'opérations d'ensemble et contribueront au renforcement urbain des villes relais sur les Pays.

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

Pays de Guïnes	515 logements	Potentiel foncier mobilisable au sein de la trame urbaine en % des objectifs de logements	Potentiel mobilisable par réduction de la vacance en % des objectifs de logements	Objectif de mobilisation au sein des zones en extension urbaine en % des objectifs de logements
Guïnes	80 % = +/- 411 logements	+/- 50%	—	+/- 50%
Andres	13.5% = +/- 70 logements	+/- 70%	—	+/- 30 %
Bouquehault	3.5 % = +/- 18 logements	100 %	—	—
Campagne les Guïnes	3 % = +/- 16 logements	+/- 90 %	+/- 10 %	—

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

Pays de Ardres	654 logements	Potentiel foncier mobilisable au sein de la trame urbaine en % des objectifs de logements	Potentiel mobilisable par réduction de la vacance en % des objectifs de logements	Objectif de mobilisation au sein des zones en extension urbaine en % des objectifs de logements
Ardres	69.3 % = +/- 453 logements	+/- 20%	—	+/- 80 %
Autingues	1.7 % = +/- 11 logements	100 %	—	—
Balinghem	6.6 % = +/- 43 logements	100 %	—	—
Brême	7.3 % = +/- 48 logements	+/- 20%	—	+/- 80 %
Landrethun lez Ardres	4% = +/- 26 logements	100 %	—	—
Louches	5.2 % = +/- 34 logements	100 %	—	—
Nielles les Ardres	2.9 % = +/- 19 logements	100 %	—	—
Rodelinghem	3.1 % = +/- 20 logements	100 %	—	—

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

Pays de Licques	163 logements	Potentiel foncier mobilisable au sein de la trame urbaine en % des objectifs de logements	Potentiel mobilisable par réduction de la vacance en % des objectifs de logements	Objectif de mobilisation au sein des zones en extension urbaine en % des objectifs de logements
Licques	58 % = +/- 95 logements	+/- 70%	—	+/- 30%
Alembon	11 % = +/- 18 logements	100 %	—	—
Baighen	5.5 % = +/- 9 logements	100 %	—	—
Herbinghen	11 % = +/- 18 logements	100 %	—	—
Hocquinghen	5.5 % = +/- 9 logements	+/- 90 %	+/- 10 %	—
Sanghen	9 % = +/- 14 logements	100 %	—	—

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

Pays de Hardingham	143 logements	Potentiel foncier mobilisable au sein de la trame urbaine en % des objectifs de logements	Potentiel mobilisable par réduction de la vacance en % des objectifs de logements	Objectif de mobilisation au sein des zones en extension urbaine en % des objectifs de logements
Hardingham	53 % = +/- 75 logements	100 %	–	–
Boursin	6 % = +/- 9 logements	100 %	–	–
Caffiers	21 % = +/- 30 logements	100 %	–	–
Fiennes	14 % = +/- 20 logements	+/- 90 %	+/- 10%	–
Hermelinghen	6 % = +/- 9 logements	100%	–	–

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

Pays de Bonningues	141 logements	Potentiel foncier mobilisable au sein de la trame urbaine en % des objectifs de logements	Potentiel mobilisable par réduction de la vacance en % des objectifs de logements	Objectif de mobilisation au sein des zones en extension urbaine en % des objectifs de logements
Bonningues	33.3 % = +/- 47 logements	+/- 30%	–	+/- 70%
Peuplingues	27.7 % = +/- 39 logements	+/- 10%	–	+/- 90%
Pihen les Guînes	22 % = +/- 24 logements	+/- 60%	–	+/- 40%
Saint-Tricat	17 % = +/- 31 logements	100 %	–	–

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

Déclinaison de la répartition logements destinés aux populations spécifiques

Répartition des logements pour répondre aux besoins des publics disposant de faibles ressources et rencontrant des difficultés sur le territoire.

La production de logements à destination des populations les plus fragiles sera concentrée sur les villes centre de Guînes et Ardres, ainsi que sur les villes relais qui dispose des équipements et services nécessaires à l'accompagnement de ces populations et au sein de laquelle on retrouve services, commerces, équipements du quotidien.

La ville de Guînes est desservie par le réseau de transports en commun de l'agglomération de Calais.

Aussi 32 % des logements programmés en logements locatifs aidés sur les villes centre et les villes relais seront des logements PLAI.

Répartition des logements pour répondre aux besoins des personnes âgées et vieillissantes

Extension des maisons de retraite de Hardinghen et de Caffiers

Création de 2 unités Alzheimer en accompagnement des maisons de retraite

Réalisation de béguinage sur les villes relais de chacun des Pays :

- **Sur Guînes : +/- 20 logements** en cœur de ville (proche de la place) dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain
- **Sur Licques : +/- 10 logements** en cœur de ville dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain
- **Sur Hardinghen : +/- 17 logements** réalisés en continuité de la maison de retraite existante au centre de la commune
- **Sur Andres : +/- 12 logements**
- **Sur Brêmes : +/- 10 logements**
- **Sur Balinghem**
- **Sur Peuplingues : +/- 16 logements**

Identification d'un terrain destiné à la réalisation d'une Aire d'accueil Permanente pour 15 places pour des courts à moyens séjours.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

LES OAP AMENAGEMENT



Les orientations d'aménagement proposent, sous la forme d'esquisses, des aménagements sur des zones de développement stratégiques identifiées. Des esquisses ont donc été réalisées par zones de développement. Sous forme de schémas d'aménagement, elles établissent ainsi les conditions de réalisation et d'évolution des projets.

Le schéma d'aménagement permet de traduire les Orientations d'Aménagement Territorialisées et permet de définir :

- d'une part, les principes d'aménagement, c'est-à-dire le passage des voies, la localisation des espaces publics, les éléments paysagers à préserver, la gestion des eaux pluviales à mettre en place,...
- d'autre part, une programmation logements, c'est à-dire le nombre de logements et éventuellement la localisation de logements locatifs, d'accession à la propriété, lots libres mais également la densité à respecter sur le secteur...

La méthode utilisée pour créer les orientations d'aménagement du PLUI de la Communauté de Communes, s'est déroulée sur trois étapes successives :

1. **la localisation des zones potentielles de développement urbain** (y compris au sein de la PAU) a été **complétée d'une analyse environnementale et d'une caractérisation zone humide de chacun de ces zones.**

Toutes les zones étudiées ne sont pas maintenues en zone urbaine ou à urbaniser. Sur les sites maintenus :

- 15 font l'objet d'OAP aménagement
 - 15 font l'objet d'une OAP densité et
 - 3 sont en cours d'urbanisation.
2. un travail sur **l'aménagement urbain des zones retenues : 7 en zones urbaines et 10 en zone d'extension** (desserte mobilité, formes urbaines et d'implantation des constructions)
 3. **un travail sur la programmation des logements** en cohérence avec la Programmation d'Orientations et d'Actions / territorialisation de l'offre logements

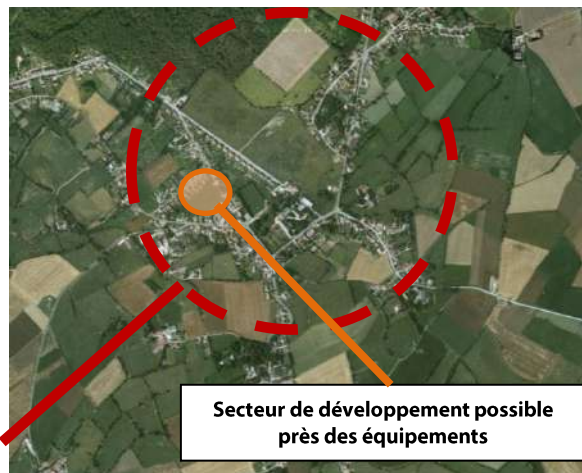
Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



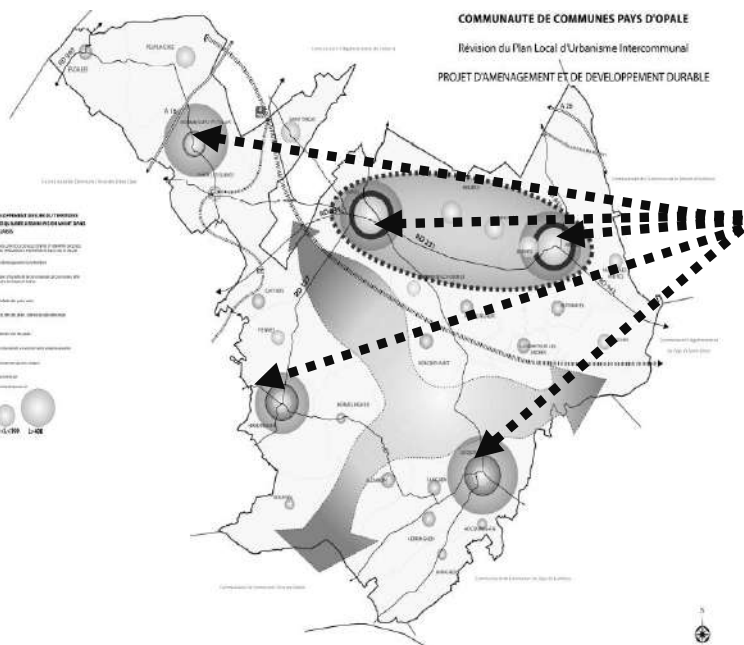
ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE



Secteur de développement possible près des équipements

Enveloppe urbaine du centre-bourg contenant les équipements

Localisation des OAP Aménagement sur le territoire de la Communauté de Communes



Les objectifs recherchés au travers des OAP

1.1. Localisation des zones d'aménagement

Les Orientations d'Aménagement de la Communauté de Communes Pays d'Opale répondent à plusieurs ambitions :

Localiser les opérations au plus proche des équipements

Le PADD de la Communauté de Communes priorise le développement au sein de la trame urbaine existante et limite l'ouverture à l'urbanisation à un développement concentrique. Les parcelles retenues seront alors :

- celles comptabilisées au plus près des équipements (scolaires, sportifs, administratifs, axes de mobilité et moyens de transport, ...) : en U au plan de zonage
- celles qui assurent le renforcement de la centralité : en zone AU sur les villes relais.

Avant tout, les parcelles choisies devront limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage, en dehors de toutes contraintes naturelles et risques, et en dehors des périmètres de protection des exploitations agricoles ou activités industrielles.

Localiser les opérations dans les villages relais et pôles

Les Orientations d'Aménagement définissent des opérations localisées prioritairement dans les villages relais de chacun des pays de la Communauté de Communes, ainsi que dans les villages ayant une forme urbaine propice à des zones de développement concentrique de l'habitat.

Nous distinguerons les OAP sur les zones mixtes et celles relatives aux zones à vocation économique ou touristique. Les communes concernées par une Orientation d'Aménagement sont donc reprises dans le tableau ci-dessous :

	Communes concernées	Nombre d'OAP Mixte	Nombre d'OAP Activités
Pays de Guînes	Guînes	4	1
	Andres	1	
Pays d'Ardres	Ardres	3	
	Brêmes	1	1
Pays de Licques	Licques	1	1
Pays de Hardingham	Hardingham	1	
Pays de Bonningues	Bonningues	1	
	Peuplingues	1	
	Pihen les Guînes	1	
	Saint-Tricat	1	

1.2. Les principes d'aménagement recherchés au travers des

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

L'établissement de l'orientation d'aménagement nécessite une approche large qui intègre la prise en compte :

- de l'environnement immédiat (géographie du site, nature du sous-sol, orientation, les vents dominants, les vues...)
- des infrastructures du site (routière, établissements publics, stationnement, réseaux publics, déchetterie), en vue d'un bon fonctionnement des constructions dans le futur, mais également à court terme pour le chantier
- des ressources naturelles (sources d'eau, bois, ...) à protéger ou utiliser

Plusieurs notions sont abordées et traduites au sein des orientations d'aménagement et de programmation proposées.

- Un travail sur une densité adaptée
- Une implantation et des dessertes à privilégier : **volet mobilité**
- Une adaptation des constructions à la géographie du site pour diminuer l'impact du bâti dans le paysage : **volet aménagement**
- Une mixité possible des opérations entre équipements et habitat : **volet programmation habitat**

☐ Augmenter la densité des logements à l'hectare

Les Orientations d'Aménagement permettent un aménagement réfléchi notamment sur la diminution de la consommation d'espaces en augmentant la densité des logements à l'hectare.

Concrètement, augmenter la densité des logements à l'hectare revient à réduire la superficie moyenne des parcelles ouvertes à l'urbanisation.

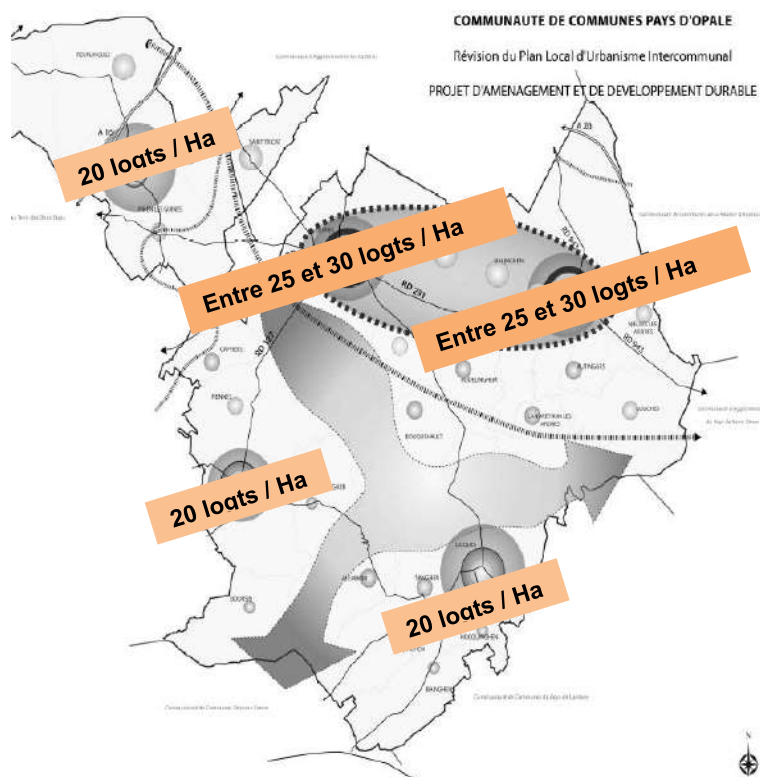
Les densités minimales retenues par la Communauté de Communes sont supérieures à celles imposées dans le projet de SCOT et se rapprochent des densités recommandées par la Charte du PARC.

Conformément au SCoT du Calaisis, le principe de densité intègre l'ensemble des espaces de voiries, de réseaux divers et d'espaces verts propres à l'opération. Les espaces nécessaires à la réalisation d'équipements publics ainsi que les espaces publics liés à ces derniers ne seront donc pas pris en compte pour le calcul de la densité.

En tenant compte des espaces publics et espaces verts :

- Une densité de **30 logements/hectare** (parcelles de l'ordre de 300m²): cette densité s'applique essentiellement à de l'habitat de ville au sein duquel on retrouve des typologies de logements en collectifs (appartements) ou de maison de ville (à l'alignement et sur limites séparatives).
- Une densité de **25 logements/hectare** (parcelles de l'ordre de 350 m²): cette densité nécessite la réalisation d'opérations mixtes au sein desquelles on trouve des logements en petits collectifs, des logements groupés et des logements pavillonnaires.
- Une densité de **20 logements/hectare** (parcelles de l'ordre de 450 m²)
- Une densité de **18 logements/hectare** (parcelles de l'ordre de 500 m²)

Il s'agit là de superficies moyennes données à titre indicatif : **le projet devra rechercher avant tout une diversité de typologies bâties et de taille de parcelles (petites, moyennes, plus grandes) et ainsi éviter la banalisation de l'opération par l'implantation d'une typologie unique.**



Localisation des densités appliquées sur le territoire

La densité à l'hectare du nombre de logements pour les zones de développement de l'environnement immédiat et dans un souci de respect des richesses paysagères et environnementales, afin de concourir à un développement harmonieux.

Pour une modération de la consommation des espaces, des OAP « densités » sont proposées sur les secteurs urbains de plus de 2000m² et dont la façade est supérieure à 60 mètres.

☐ Assurer les dessertes et renforcer les circulations piétonnes et deux roues

Les dessertes du site, aussi bien routières que piétonnes et deux roues, seront prises en compte afin de promouvoir les liaisons entre quartiers et éviter l'écueil parfois constaté d'une urbanisation « enclavée ». Il sera recherché la réalisation de quartiers connectés au travers :

- des aménagements de voirie qui favorisent le partage des espaces et assurent des conditions de sécurité (réduction de la vitesse,...)
- des aménagements pour les services de transports en commun (cas de Guînes).

La distribution et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite seront intégrées aux réflexions d'aménagement du quartier et des logements.

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

Voiries et cheminements :

- ✓ Limiter les remblais-déblais.
- ✓ Maîtriser la place de la voiture : limiter la taille des voiries, privilégier les voiries partagées, les sens uniques, privilégier des poches de stationnement peu visibles.
- ✓ Proposer des liaisons douces séparées de la voiture.
- ✓ Encourager aux déplacements doux en prévoyant du stationnement vélo lorsque c'est opportun et en proposant des poches de stationnement pour le covoiturage dans les opérations importantes, pouvant servir plus généralement aux habitants d'une commune ou d'un secteur.
- ✓ Ne pas sur-dimensionner les espaces de stationnement, favoriser les mutualisations.
- ✓ Valoriser les itinéraires de randonnées et les entretenir, préserver et entretenir les chemins ruraux.
- ✓ Privilégier des revêtements perméables en fonction de la nature des sols.
- ✓ Permettre l'accessibilité (largeur des cheminements adaptée, alignement du mobilier en dehors du cheminement, zones de repos...), sécuriser
- ✓ Adapter l'éclairage, l'optimiser, éviter de le surdimensionner ; choisir un éclairage économe en énergie.



Images de référence (voie mixte sur Arques et Boxel)

❑ Assurer l'intégration des constructions dans leur environnement

La **définition de la forme urbaine** des constructions (habitat de ville, maison individuelles, petit collectif,...) prendra en compte le tissu bâti environnant afin d'organiser les transitions urbaines et éviter le phénomène de rupture. La flexibilité (= possibilité d'évoluer dans le temps en fonction des utilisateurs) du programme pourra être un élément supplémentaire à intégrer.



Par une **orientation adaptée des bâtiments, et un gabarit maîtrisé**, le projet visera à promouvoir un habitat faiblement consommateur en énergie fossile : il s'agit de tirer avantage des ressources renouvelables à disposition. De même, le projet mesurera les impacts des constructions les unes sur les autres (phénomène des ombres portées) afin d'apporter un confort similaire pour l'ensemble des constructions.

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

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

❑ Une gestion durable de l'eau

Une gestion optimale de l'eau : système de récupération des eaux pluviales, réutilisation des eaux pluviales dans l'habitat, système d'économiseurs d'eau,... sera recherché au sein de chaque nouveau quartier.



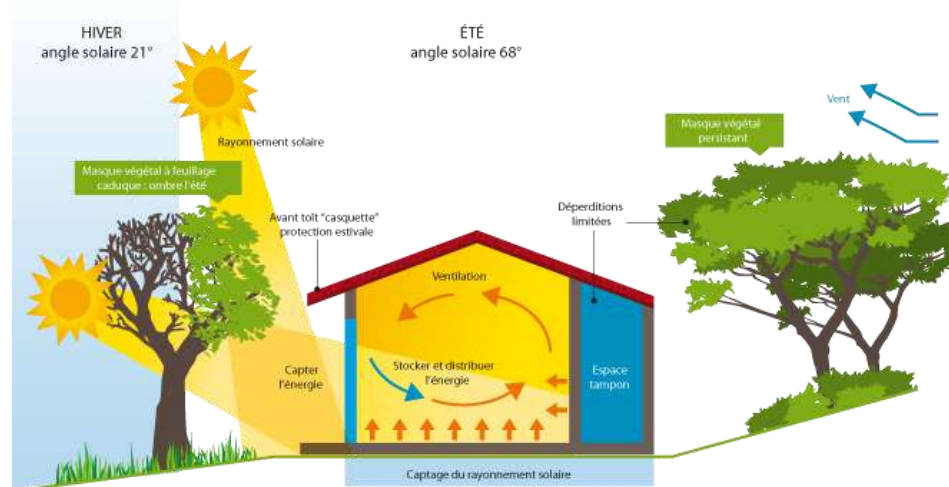
Allier la gestion des eaux et l'intégration paysagère

Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales au sein d'aménagements paysagers (pentes douces, plantations adaptées...) en fonction des caractéristiques du sol.

❑ Performance énergétique des constructions

Les nouvelles constructions devront respecter la réglementation en place (RT 2012) et s'engager résolument vers les constructions passives (objectif 2020). C'est pourquoi, la Communauté de Communes souhaite promouvoir :

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



❑ Adaptation de l'éclairage

La pollution lumineuse, générée par l'éclairage nocturne, a des effets négatifs sur, en particulier, l'avifaune et l'entomofaune. Elle peut provoquer un certain degré de mortalité des oiseaux migrateurs par collision avec des bâtiments trop éclairés la nuit par exemple. La pollution lumineuse est la deuxième cause de mortalité chez les insectes. Attirés par la lumière, les insectes meurent autour de ces sources ou deviennent des proies faciles pour leurs prédateurs.

Idéalement, une réflexion globale sur la politique d'éclairage du territoire pourrait aboutir à des bénéfices écologiques mais aussi économiques pour les communes. Des investissements à court terme permettant d'optimiser l'éclairage et de diminuer significativement les incidences sur les milieux naturels et les espèces associées sembleraient rapidement amorti.

Toutefois, nous proposons quelques préconisations de base à appliquer. L'objectif ici, serait de diminuer les incidences qu'aurait potentiellement la pollution lumineuse sur la faune. Cette mesure concerne à la fois l'ensemble du territoire et à la fois, les sites qui seront aménagés tant en phase chantier qu'après la phase après chantier, c'est-à-dire lorsque les lotissements seront habités.

Dans les zones urbanisées et dans les zones qui le seront, certains principes pourraient être appliqués afin de limiter la pollution lumineuse. Pour l'éclairage de nuit, certaines mesures pourraient être prises :

- Identifier les secteurs sur lesquels l'éclairage peut être évité.
- **Toute diffusion de la lumière vers le ciel est à proscrire.** Il est alors possible d'équiper les sources de lumières de système permettant le renvoi de la lumière vers le bas.
- **Le choix des lampes est également important.** En effet les lampes à vapeur de mercure ou à iodure métallique sont à proscrire. Il est préférable de choisir des lampes peu polluantes comme par exemple des lampes au sodium basse pression. Contrairement à des spectres bleus des lampes au mercure, la lumière jaune des lampes à sodium est sensiblement moins attractive pour les insectes et indirectement moins impactante pour la faune. **A noter que ces lampes au sodium présentent moins d'inconvénients d'élimination** et de recyclage en fin de vie.
- **La puissance des lampes doit être choisie en fonction des réels besoins.** Des systèmes de contrôle peuvent fournir la lumière dès quelle semble nécessaire.
- **Les horaires d'éclairage devront être adaptés à l'activité du lotissement.** Ainsi, l'éclairage entre 22h et 6h peut être supprimé, ce qui diminuera de manière significative les incidences négatives de la lumière.

De plus, le recours à la signalisation passive réfléchissante sera privilégié à l'éclairage.

Respect d'une charte végétale

Régulièrement réalisées dans le cadre d'aménagements paysagers, les plantations doivent répondre à certaines règles primordiales. Ces plantations, généralement réalisées pour améliorer l'aspect visuel d'un lieu, peuvent en effet avoir un impact négatif sur les milieux naturels environnants. C'est pourquoi il est impératif que certaines règles essentielles soient respectées afin que ces opérations soient réellement bénéfiques à la biodiversité. Ces généralités concernent tout type de plantations comme les plantations d'arbustes pour créer des haies, l'introduction de végétaux aquatiques pour la végétalisation de plans d'eau, le semis en prairies....

Les essences utilisées seront locales : préconisées par le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, la liste a été jointe au règlement du PLUi.

Pour les haies permettant d'assurer une limite parcellaire, il est conseillé de privilégier l'implantation d'une haie d'une largeur de 2 mètres.

Pour celles accompagnant les voies et les liaisons douces, la largeur recommandée est de 3 mètres.

Pour le trainement des franges, l'épaisseur est variable (entre 5 et 15 mètres) et dépend de la localisation du site à intégrer et de la topographie des lieux.

Espaces plantés :

- ✓ Privilégier les plantations d'essences locales (cf. liste du PNR actualisée en 2014) en pleine terre, adapter les essences aux situations pédoclimatiques et aux milieux.
- ✓ **Réaliser un préverdissement** (plantations d'ensemble accompagnant une opération dès le début de celle-ci), à minima pour les plantations prévues en limites d'opération, et dans les opérations en secteur classé, et de préférence également pour les limites séparatives donnant sur le domaine public et positionnées de telle sorte afin d'atteindre les objectifs assignés à cet espace...
- ✓ Permettre les bonnes conditions de vie des végétaux (limiter les fosses 1,50 x 1,50 au profit d'espaces plantés plus généreux, prévoir des bandes boisées en cas de vent dominant).
- ✓ Privilégier la gestion différenciée des espaces, tendre vers le zéro phyto et accueillir la faune et la flore (hôtels à insectes, mares...).
- ✓ Préserver et valoriser les vues et alignements d'arbres liés au patrimoine bâti.

Grands principes d'aménagement pour des espaces publics de qualité

- ✓ Conserver l'esprit rural des espaces (simplicité dans le mobilier, les revêtements, plantations type pâture, vergers, haies, plantations en pied de mur ou façades...), soigner les ambiances paysagères.
- ✓ Préserver au maximum l'existant : talus, haies, fossés, arbres isolés ou inclus dans les haies, arbres remarquables, vergers, mares... Ainsi que le petit patrimoine bâti, préserver les continuités des trames vertes et bleues.
- ✓ Pour toute opération de plus de 8 logements, réserver au moins 5 % d'espace public (hors trottoirs et voiries) ouvert, d'un seul tenant, dédié aux piétons, permettant d'apporter un espace de respiration valorisant la qualité du lieu (plantations...) et favorisant la convivialité (place ou pâture communale et banc, aire de jeux, verger, jardin partagé...)
- ✓ Assurer la greffe avec le bâti existant et le fonctionnement des usages existants et futurs du site.

- ✓ Valoriser le patrimoine bâti et les éléments de mémoire par l'espace public, créer des espaces structurant près des édifices principaux des villages (mairie, école, église...).
- ✓ Préserver et valoriser les vues vers le paysage environnant (proche et lointain) et le patrimoine bâti (église, moulin, bâtiments résidentiels et agricoles en pierre ou torchis...) ou naturel.
- ✓ Utiliser des matériaux de qualité et écologiques (bois local ou certifié, matériaux à faible empreinte carbone...), recycler (récupération de pierres...).

Favoriser une limite harmonieuse entre espaces publics et espaces privés :

- ✓ Soigner les limites avec les terrains privés.
- ✓ Soigner l'aspect extérieur des constructions : celui-ci conditionne en partie la qualité de l'espace public. L'unité de la rue peut être obtenue par l'alignement des constructions, la recherche d'un rythme dans la succession des façades, la qualité apportée aux annexes et aux stationnements...
- ✓ Intégrer les boîtes aux lettres, coffrets techniques, poubelles, transformateurs... par des éléments simples (bois, plantes grimpances...) en recherchant une unité d'ensemble.
- ✓ Privilégier l'enterrement des réseaux, notamment en site classé ou à proximité d'éléments patrimoniaux ou paysagers. Limiter le nombre d'éléments visibles dans le paysage (antennes relais...) et en cas de nécessité d'un nouvel élément, l'intégrer dans le site.
- ✓ Intégrer les éléments de publicité. Cf. la charte signalétique de l'affichage élaborée par le PNR.

Gestion des déchets

Pour les espaces privés :

- Prévoir à l'intérieur des futures constructions un espace suffisant de façon à permettre le tri sélectif des déchets en adéquation avec le dispositif de tri mis en place sur la Communauté de Communes
- Réaliser et remettre un livret d'accueil présentant : les bonnes pratiques, la démarche environnementale du quartier et ses règles (et précisant notamment les principes mis en œuvre pour le regroupement et la collecte des déchets)

Pour les espaces publics :

- Mettre en place sur l'espace public du mobilier urbain permettant le tri sélectif des déchets (localisation privilégiée à proximité des voies douces et des placettes)
- Au niveau des zones de regroupement des déchets, prévoir une intégration paysagère des poubelles

En phase chantier, promouvoir les démarches de chantier vert.

Pré existence des exploitations agricoles

Certains secteurs sont situés à proximité d'exploitations agricoles classées au titre du Règlement Sanitaire Départemental ou Installations Classées pour la Protection de l'Environnement repérées de la manière suivante :



Exploitation soumise au RSD



Exploitations classées ICPE

Aussi, nous attirons l'attention sur le fait que les futurs habitants seront informés expressément de la présence des exploitations (cultures et élevage) avec les sujétions normales liées à l'exercice de l'activité.

L'acte d'autorisation d'urbanisme mentionnera le bénéfice de l'antériorité acquis à l'exploitant en place.

Les **OAP « aménagement »** ont été définies sur les secteurs présentant un ensemble cohérent qu'il soit classé en zone urbaine ou en zone à urbaniser au plan de zonage.

Les **OAP « patrimoine »** sont proposées comme une aide à la conception pour l'ensemble des projets de réhabilitation sur le patrimoine ancien identitaire de la Communauté de Communes et repéré au plan de zonage.

Les **OAP « densités »** sont proposées sur les secteurs urbains de plus de 2000m² et dont la façade est supérieure à 60 mètres.

Les OAP « aménagement » par « Pays »

Les schémas d'aménagement ont été réalisés à l'échelle de chacun des Pays concernés par une Orientation d'Aménagement.

Au total, ce sont 14 schémas d'aménagement identifiés sur les communes suivantes : Guînes, Andres, Ardres, Brêmes, Licques, Hardinghen, Bonningues, Peuplingues et Pihen les Guînes.

Suite à la modification de droit commun, approuvée le 06 avril 2023, deux OAP (site n°5.1 et n°5.2) sur la commune de Guînes ont été ajoutées.

Localisation des zones de développement

Sites	Superficie	Zonage réglementaire	Vocation de la zone
Site n°1	10 Ha	Zone 1 AU	Mixte
Site n°2		Zone U	Mixte
Site n°3		Zone U	Mixte
Site n° 4		Zone U	Mixte
Site n°5		Zone 1 AUe	Activités
Site n°5.1		Zone U	Mixte
Site n°5.2		Zone U	Mixte

2.1. Pays de Guînes

Ville de Guînes

Le projet de la Communauté de Communes valide une priorisation du développement et de l'accueil de population sur les villes centre de Guînes et Ardres. Guînes concentrera 25.4% de la production des logements.

Sont identifiés plusieurs **sites stratégiques en renouvellement urbain** dont les deux principaux sont :

- **le moulin Bouteille**, après la réalisation d'une étude en partenariat avec le conseil Régional, le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, la réhabilitation du site a permis de créer la Maison des Services de la Communauté de Communes (siège de la Communauté de Communes). **Réalisé en 2016/2017, le site ne fait pas l'objet d'OAP dans le cadre du présent PLUI.**

- **le site de la Flandre** sur lequel l'activité est toujours en exploitation : au regard de sa localisation, il 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.



- Zone d'urbanisation future à vocation mixte
- Zone urbaine à vocation mixte
- Zone d'urbanisation future à vocation d'activités

OAP site n°1

Localisation :

Est du centre bourg

Entre la route départementale 241 et la route d'Andres

Superficie : 10 Ha

Etat des lieux :

Le site correspond à un champ de culture sur la partie sud de la zone et à une zone en friche au nord (route d'Andres). Les bordures du site, formant talus, constituent des zones rudérales et zones en friche.

Extrait de l'étude d'incidences- en annexes du rapport de présentation :

Diagnostic flore et habitat : La majeure partie des espèces sont très communes et la diversité floristique est plus élevée sur la partie sud de la zone.

Diagnostic faune : les enjeux sont variables selon les espèces : moyen pour l'avifaune, négligeable pour les amphibiens et très faible pour l'entomofaune et les mammifères.

Le site se situe entre la zone urbaine et la zone d'activités. Il constitue l'entrée de ville depuis Ardres.

On identifie plusieurs opérations d'ensemble en frange de la zone étudiée : ces opérations vivent de manière relativement isolée : absence de continuités du réseau viaire et des liaisons douces, et présentent un caractère mono fonctionnel (habitat seul) et peu de diversité en termes d'habitat tant en forme urbaine (pavillonnaire) qu'en statut d'occupation.



Photo 45 : Limite sud du site 4 bis (Rainette, 2012)



48 : Friche du site 5 (vue en direction du lotissement) (Rainette,

Schéma de mobilité

- **Aménagement de l'entrée de ville** : traitement du carrefour d'entrée de ville (en cours d'étude par le Conseil Général) : aménagement d'un giratoire qui assure à la fois l'aménagement du carrefour entre la RD 231, la voie principale du quartier et la RD 215 mais également entre la RD 231, la rue de Leulingues et l'avenue du Camp du Drap d'or : cet aménagement a fait l'objet d'une étude en collaboration avec le Conseil Général
- **Création d'une voie principale de desserte** entre la route départementale 231 et la route d'Andres : cette voie constitue l'armature principale du quartier : elle présentera un gabarit plus important que les voies de desserte résidentielle et bénéficiera d'un accompagnement paysager en conséquent
- **Création de voies secondaires** qui assurent les liaisons avec les quartiers voisins : les dessertes résidentielles seront organisées à partir de la voie centrale et permettront également de rejoindre les quartiers limitrophes d'habitat à l'ouest et d'activités à l'est,

- **Aménagement de voies piétonnes** en accompagnement des voies de desserte et aménagement de liaisons douces spécifiques en dehors des voies routières. L'ensemble du quartier sera irrigué par un réseau de voies piétonnes aménagées en dehors des voies de circulation routière. Une voie piétonne permettra de rejoindre la place publique à la zone d'activités.
- **Aménagement d'une voie de desserte automobile provisoire** depuis la zone d'activités vers le nouveau cimetière via la future voie piétonne. Cet accès est matérialisé par la flèche noire.





Tombes dans le cimetière du Moulin Laheux.



Le cimetière de Thouaré-sur-Loire : création d'îlots végétaux pour créer des allées.



Principes d'aménagement

- **Aménagement de l'extension du cimetière** : réserve de +/- 1 Ha
 - aménagement à proximité du cimetière actuel, situé Avenue du Camp du Drap d'Or
 - permet un aménagement paysager de l'entrée de ville : traitement d'une frange paysagère le long de la RD 231
 - permet une mutualisation des espaces publics de stationnement avec ceux nécessaires au quartier d'habitat

Images de référence : aménagement d'un cimetière paysagé

Le cimetière constitue une priorité pour la municipalité de Guînes qui doit faire face au manque de places disponibles au sein du cimetière actuel. C'est pourquoi, un accès provisoire sera aménagé depuis la zone d'activités à l'emplacement de la future liaison piétonne. Cet accès permettra la réalisation du cimetière sans attendre la réalisation de la desserte de la zone.



- **Aménagement d'un espace public central à partir duquel s'organise le cœur de quartier (densité habit) et les équipements** : réserve de 0.5 Ha
Un espace public est aménagé au cœur du quartier, en accroche sur la voie principale de desserte. Il permettra de desservir l'extension du cimetière. Les logements collectifs seront organisés autour de cet espace central.

- **Traitement d'une frange paysagée** en interface entre la zone d'habitat et la zone d'activité : une large bande plantée sera aménagée le long de la zone. Une liaison piétonne y sera également aménagée.

- **Traitement de l'entrée de ville en accompagnement du nouveau carrefour**
L'aménagement d'un carrefour d'entrée de ville redéfinit le paysage de l'entrée de Guînes. Aussi, en accompagnement de cet ouvrage, une large bande paysagée sera réservée le long de la RD 231. Les constructions ne pourront s'implanter à moins de 30 mètres de l'axe de la voie. L'implantation du cimetière paysagé permettra également de créer une façade largement paysagée dans la continuité de celle existante le long de la zone d'activités actuelle.

Prise en compte de la voie classée (Cf. étude Loi Barnier) :

- 1 seul accès à la zone depuis la RD 231 : accès traité en relation avec les autres voies situées en entrée de ville,
- Recul des constructions d'au moins 30 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- Aménagement d'une large bande paysagée à l'arrière des habitations et le long du cimetière, préservation du talus existant le long de la RD



Programmation habitat

Aménagement d'un front bâti plus dense autour de l'espace public : habitat collectif, habitat groupé.

- **Densité moyenne de la zone : 25 logements/ hectare**

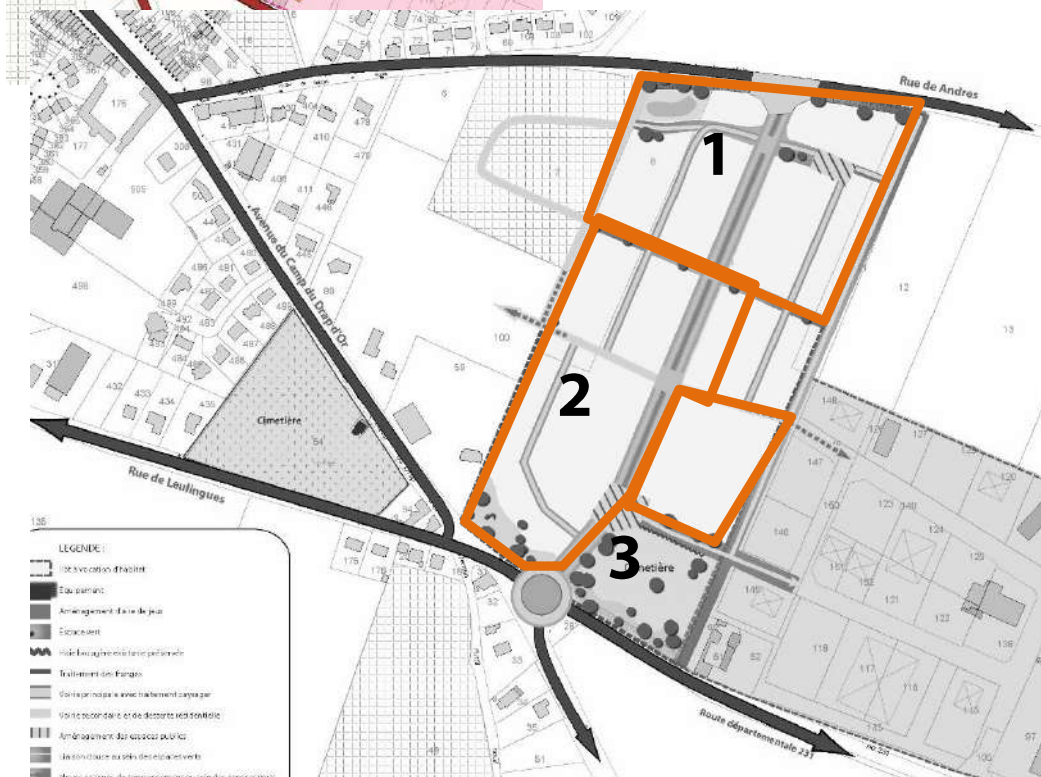
Soit un minimum de 212 logements à réaliser. La programmation ci-dessus peut évoluer dans le cadre d'un programme mixte et le nombre de logements prévus revu à la baisse pour permettre l'implantation de bâtiments à usages d'activités ou de commerces et services. Toutefois, la diversité des typologies constructives devra être maintenue.

- **Typologie de construction** : Pour ce secteur la programmation comprendra un **minimum de 50 % de logements en mitoyenneté ou en collectifs** (front bâti continu ou semi-continu)

- **Statut d'occupation** : Pour ce secteur la programmation comprendra :

- Un **minimum de 32 % en logements locatifs social**
- Un **minimum de 30 % en logements en accession sociale à la propriété**
- Environ 38 % de lots libres

Illustration des principes (à titre indicatif)



- **Phasage de l'opération**

Au regard de l'importance de la zone et de la programmation habitat : l'aménagement de ce quartier sera organisé en 3 phases.

1. Pour des raisons techniques liées aux réseaux, une première tranche sera aménagée au nord de la zone en accroche avec la rue d'Andres.
2. La phase 2 permettra de boucler la voie de desserte principale sur la route départementale 231.
3. La phase 3 viendra compléter l'offre en logements collectifs sur le secteur.

Il est important de noter que la réalisation du cimetière est indépendante des phases habitat.

Schéma opposable



OAP secteur 2

Localisation :

Ouest du cœur de bourg
Entre la rue de Andres et l'Avenue du Camp du Drap d'or
Secteur enserré entre plusieurs opérations d'aménagement récentes

Superficie : 2.1 Ha

Etat des lieux :

Desserte possible depuis une voie en attente à partir de l'Avenue du Camp du Drap d'Or.
Le site bénéficie également d'un accès depuis la rue d'Andres et d'une voie en attente dans le quartier voisin.

Le site correspond à un champ de culture. On trouve également une zone de verger ainsi qu'une zone consacrée aux jardins « ouvriers » ou « communautaires » au nord. Les bordures du site sont constituées de haies ou de zones rudérales.



Extrait de l'étude d'incidences - en annexes du rapport de présentation

Diagnostic flore et habitat: la majeure partie des espèces sont très communes et la diversité floristique est faible.

Diagnostic faune : les enjeux sont variables selon les espèces : faible pour l'avifaune, très faible pour l'entomofaune, négligeable pour les amphibiens et les mammifères.



Photo 49 : Jardins communautaires et bordure du site 6 (Rainette, 2012)



Photo 50 : Verger du site 6 (Rainette, 2012)

Schéma de mobilité

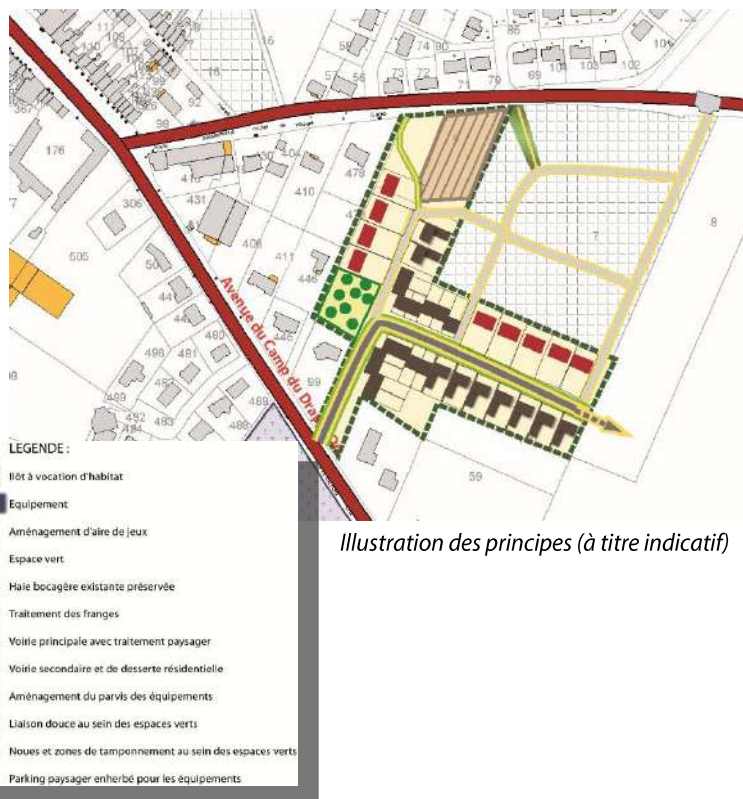
- Aménagement d'une voie principale de desserte interne à la zone à partir de l'Avenue du Camp du Drap d'Or : cette voie devra se raccorder sur la voie en attente du site 1
- Aménagement de voies secondaires qui assurent les connexions avec les voies en attente du quartier d'habitat au nord de la parcelle
- 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.

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





OAP secteur 3

Localisation :

Ouest du cœur de bourg

Au nord de la rue de Andres entre la rue du Hasard et l'Allée des Ajoncs

Secteur enserré entre plusieurs opérations d'aménagement récentes

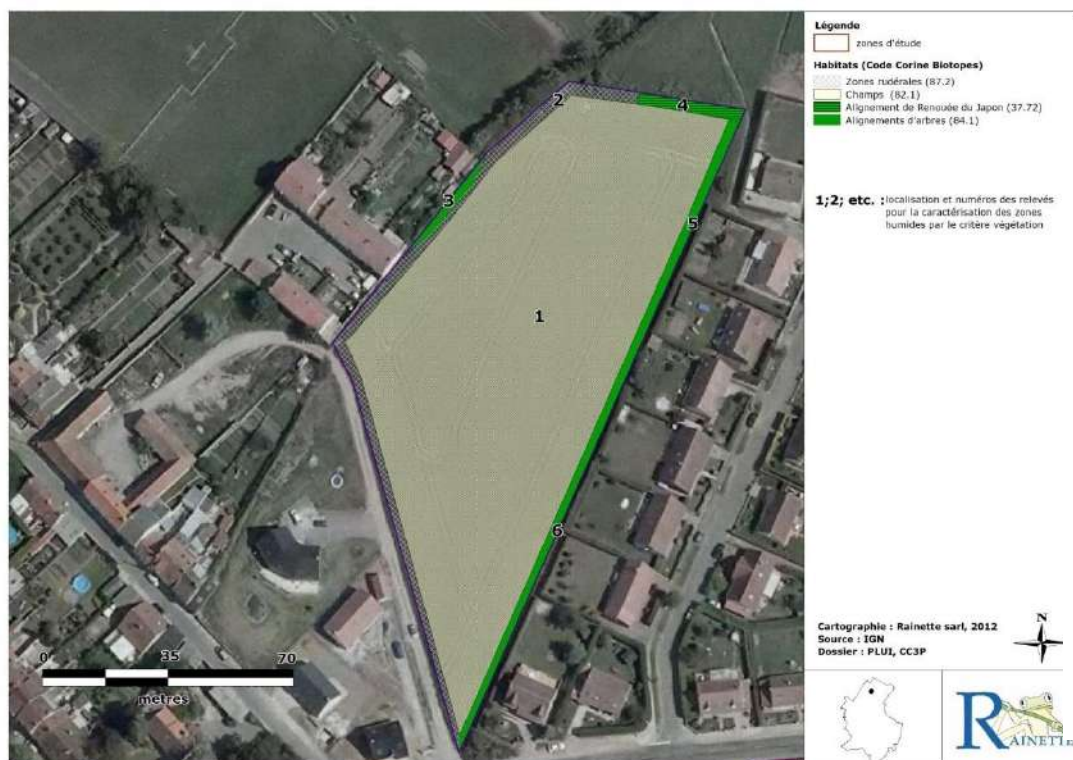
Superficie : 0.9 Ha

Etat des lieux :

Desserte possible depuis un chemin rural aménagé depuis la route de Andres

Le site bénéficie également d'un accès piéton depuis l'Allée des Ajoncs et de connexions possibles au travers d'ensemble bâti au nord ou sur la rue Hasard. Ces possibilités nécessitent la démolition de petits bâtis.

Le site est constitué d'un champ (culture de blé en 2012). D'imposants massifs de Renouée du Japon sont situés au niveau de la limite nord du site. Des haies bordent le site sur les côtés est et ouest du site.



Extrait de l'étude d'incidences - en annexes du rapport de présentation

Diagnostic flore et habitat: Le site présente peu d'intérêt en ce qui concerne les habitats. La zone correspond principalement à une grande zone cultivée. Les zones rudérales entourant le champ correspondent à des herbes hautes pouvant être intéressantes sur le plan faunistique. Enfin les alignements d'arbres sont globalement représentés par des alignements de thuyas, délimitant les jardins privatifs, et sans intérêt pour la flore ou la faune.

Diagnostic faune : les enjeux sont variables selon les espèces : faible pour l'avifaune, très faible pour l'entomofaune, amphibiens et les mammifères.



Photo 51 : Champ de blé et Renouée du Japon du site 7 (Rainette, 2012)



Photo 52 : Haie bordant le site 7 (Rainette, 2012)

Schéma de mobilité

- Aménagement d'une voie principale de desserte interne à la zone à partir de la route de Andres : aménagement d'une aire de retournement.
- Aménagement possible de voies secondaires qui assurent les connexions avec les voies en attente du quartier d'habitat au nord de la parcelle
- Une liaison douce sera aménagée en direction de l'Allée des Ajoncs

Principes d'aménagement paysager

- 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
- 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

Programmation habitat

- **Densité moyenne de la zone : 25 logements/ hectare**
 Soit un minimum de 23 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 8 % de logements en mitoyenneté** (front bâti continu ou semi-continu)
- **Statut d'occupation** : Pour ce secteur la programmation comprendra :
 - Un **minimum de 39 % en logements locatifs social**,
 - Un **minimum de 8 % en logements en accession sociale à la propriété**,
 - Environ 53 % de lots libres

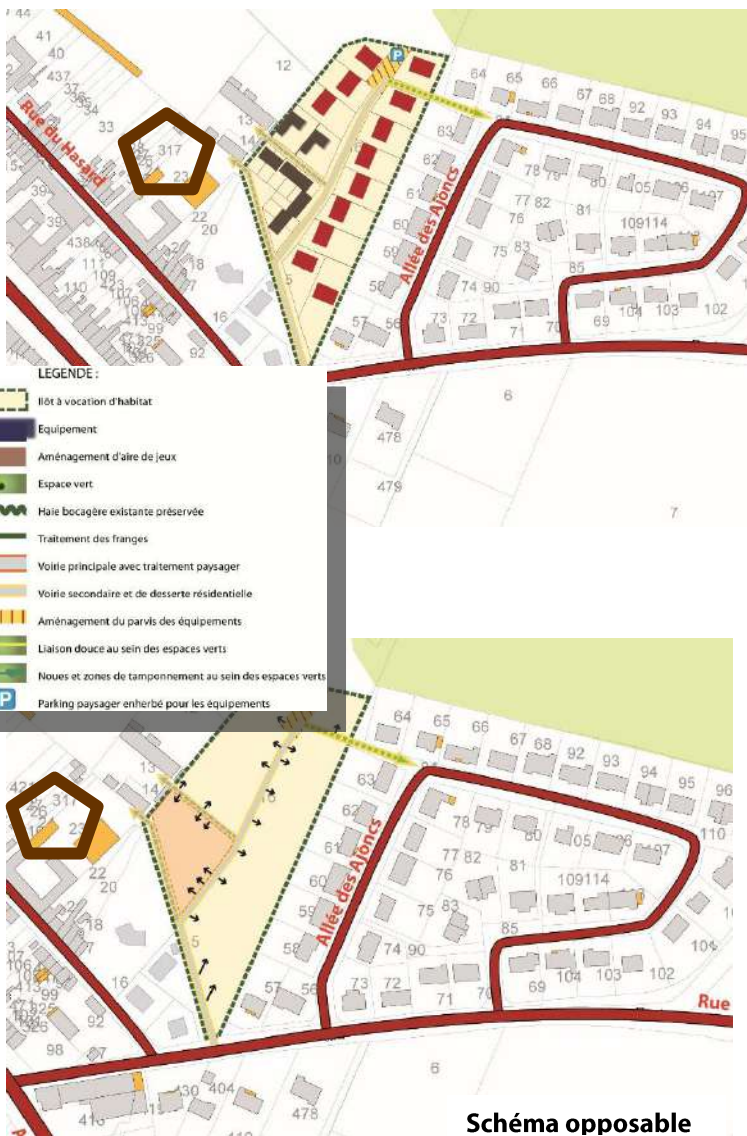


Schéma opposable



OAP secteur 4

Localisation :

Sud du cœur de bourg

Entre l'Avenue de Verdun et le Chemin du Moulin aux Corneilles

Secteur enserré entre plusieurs opérations d'aménagement récentes : opération OPHLM au sud de la zone / quartier d'habitat dense de logements locatifs aidés et d'accession sociale.

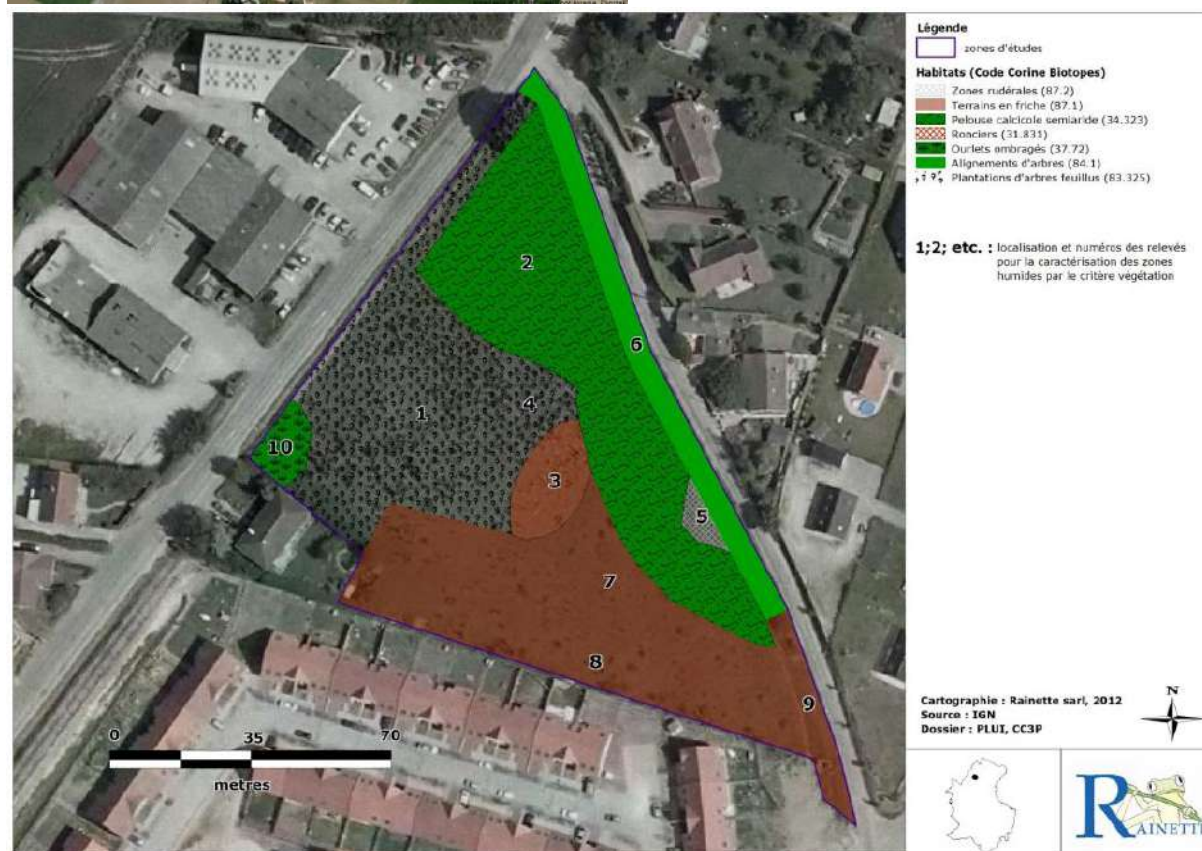
Superficie : 1.2 Ha

Etat des lieux :

Desserte possible depuis une voie en attente du quartier récemment aménagé au sud de la zone

Desserte possible depuis l'Avenue de Verdun

Présence d'un calvaire à l'angle des deux voies longeant le terrain.



Le site est constitué d'une mosaïque d'habitat : zones de jeunes plantations d'arbres, des zones de friches sur talus, des zones nitrophiles (ronciers, ourlet d'orties) mais aussi des pelouses calcicoles, habitat d'intérêt communautaire inscrit à l'annexe 1 de la Directive Habitats et abritant quelques espèces d'**orchidées**. Ce dernier type occupe environ **le tiers du site** et lui confère un **intérêt important**.

Extrait de l'étude d'incidences - en annexes du rapport de présentation.

Diagnostic flore et habitat: le site présente une mosaïque d'habitats très intéressante avec un **intérêt floristique remarquable**. Les friches prairiales, ronciers, zones rudérales et lisières forestières, abritent en majorité des espèces banales voir parfois eutrophiles. Malgré un **intérêt floristique limité, le site apporte un ensemble de zones refuges pour la faune**.

L'intérêt floristique du site est représenté par la pelouse sèche calcicole. **Cet habitat, remarquable dans la région ainsi que les espèces liées à sa présence révèle l'enjeu important du site. Ce milieu est à protéger et à préserver.**



Illustration des principes (à titre indicatif)

Diagnostic faune : les enjeux sont variables selon les espèces : faible pour l'avifaune, négligeable pour les amphibiens et les mammifères.

Schéma de mobilité

- Aménagement d'une voie principale de desserte interne à la zone entre l'Avenue de Verdun et la voie en attente au sein de l'ensemble habitat existant au sud de la zone.
- Accompagnement de la voie principale par une liaison douce (voix mixte ou bande piétonne distincte).

Principes d'aménagement paysager

- Préservation d'1/3 de la zone : préservation du milieu spécifique au nord est : maintien de l'espace naturel protégé de tous cheminements piétons
- Préservation de l'entièreté de la frange située le long du chemin piéton à l'est de la zone : extension de la zone protégée
- Aménagement d'une frange paysagère le long de cet espace, sur l'arrière des habitations : haies plantées d'essences locales adaptées au milieu
- Préservation du talus existant le long de la rue de Verdun
- Desserte de l'ensemble des constructions depuis la voie interne : aucune habitation ne pourra se desservir directement depuis la rue de Verdun,
- 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, arrosage des espaces verts, arrosage des voitures,.../citernes enterrées pour limiter leur impact dans le paysage de la rue

Mesure de réduction :

- **Réduction d'un 1/3 de la superficie de la zone constructible** soit une partie construction de 0.8 Ha.

Mesures de compensation :

- Préservation de l'espace naturel
- Préservation de l'entièreté de la frange située le long du Chemin piéton à l'est de la zone : **extension de la zone protégée à toute la frange sur le chemin piétonnier**
- **Aucun accès piéton** ne sera possible sur cet espace naturel
- Aménagement d'une **frange paysagère adaptée à l'arrière des habitations** : haies arbustives plantées d'essence locales,
- **Densité habitat moins élevée** que sur le reste du cœur de bourg : 15 logements/hectare

Programmation habitat

- **Densité moyenne de la zone : 15 logements/ hectare**

Soit un minimum de 12 logements à réaliser. La programmation ci-dessus peut évoluer :

- dans le cadre d'un programme mixte ; le nombre de logements prévus peut être revu à la baisse pour permettre l'implantation de bâtiments à usages d'activités, et/ou de commerces et services.
- dans le cadre de l'implantation d'un équipement public, le nombre de logements prévus peut être revu à la baisse en fonction de l'importance de l'équipement.

Toutefois, la diversité des typologies constructives devra être maintenue.

- **Typologie de construction** : Pour ce secteur, la programmation comprendra des constructions individuelles ou des logements construits sur l'une ou l'autre des limites séparatives : un **minimum de 50 % de logements en mitoyenneté**

- **Statut d'occupation** : Pour ce secteur la programmation comprendra :

- Un **minimum de 32 % en logements en accession sociale à la propriété** : les logements en accession seront implantés au nord de la voie de desserte de manière à mieux maîtriser le traitement de la frange arrière.
- Environ 68 % de lots libres



Schéma opposable

OAP secteur 5 : extension de la zone du Moulin à Huiles



Localisation :

Est du cœur de bourg
 Dans la continuité de la zone actuelle
 Le long de la route départementale 231

Le classement à grande circulation de la route départementale 231 génère une obligation de recul pour les constructions (75 mètres mesurés à l'axe de la voie) sauf si une étude Loi Barnier » au titre de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme est mise en œuvre.

Ce dossier est joint en annexe du dossier Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Superficie : 5.6 Ha

Etat des lieux :

Un terrain en continuité de la zone existante : une large façade sur la route départementale
 Un terrain en contrebas de la voie : un impact moins important des constructions
 Un accès unique à la zone depuis la RD : aménagement d'un tourne à gauche
 Présence d'un bâtiment au sud de la zone/ route départementale



Le site correspond à un champ de culture. Il est séparé de la route départementale par un fossé. La limite ouest du site est constituée d'une jeune haie, plantée pour séparer la ZAC des zones agricoles. Le nord et l'est de la parcelle sont constitués d'autres champs agricoles.

Extrait de l'étude d'incidences - en annexes du rapport de présentation.

Diagnostic flore et habitat: la majeure partie des espèces sont très communes et la diversité floristique est assez faible.

Diagnostic faune : les enjeux sont variables selon les espèces : moyen pour l'avifaune, très faible pour l'entomofaune, négligeable pour les amphibiens et les mammifères.



Photo 43 : « Haie » séparant le site 4 de la ZAC (Rainette, 2012)

Photo 44 : Zone rudérale du site 4 (Rainette, 2012)

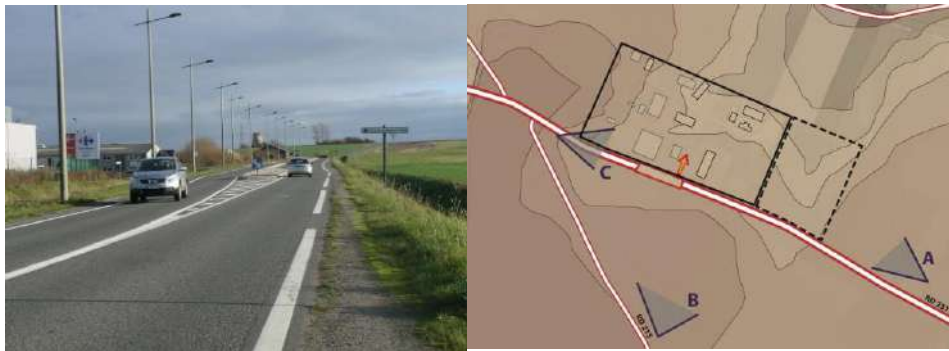


Schéma de mobilité

- 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 :

- Aménagement des points bas par la création d'une large zone tampon et aménagement de noues (collecte des eaux pluviales) : aucune construction ne pourra s'implanter dans cette large bande
- Aménagement d'une frange paysagère de long de la route départementale : préservation du talus existant 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 (en dehors des constructions à usage agricole) 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
- Un espace le long de la haie (frange est) sera préservé pour le passage du tuyau d'irrigation ; aucune plantation ni construction ne sera possible sur cette bande
- Les clôtures entre les parcelles seront plantées de haies végétales d'essences locales



LEGENDE :

- Ilôt à vocation d'habitat
- Equipement
- Aménagement d'aire de jeux
- Espace vert
- Haie bocagère existante préservée
- Traitement des franges
- Voie principale avec traitement paysager
- Voie secondaire et de desserte résidentielle
- Aménagement du parvis des équipements
- Liaison douce au sein des espaces verts
- Noues et zones de tamponnement au sein des espaces verts
- Parking paysager enherbé pour les équipements

Schéma opposable

OAP secteur 5.1 : Ferme Trouille (ajout par la modification de droit commun, approuvée le 06 avril 2023)

1. Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié principalement au logement se trouve au sein de la commune de Guînes et plus précisément au nord du tissu urbain principal communal.

Le projet reconvertit une ancienne ferme (ferme Trouille) et des espaces non urbanisés attenants.

La zone de projet est bordée :

- Au nord, par-delà un talus boisé, par des prairies,
- A l'est, par des habitations, des fonds de jardins et des garages implantés autour des rues du Tonkin et de Guizelin,
- Au sud, par des fonds de jardins de maisons implantées le long de la rue de Guizelin et par cette même voirie,
- A l'ouest, par des habitations implantées le long de l'impasse A. Ledent et par un chemin permettant la desserte agricole.

L'environnement nord est plutôt naturel, tandis que le sud, l'ouest et l'est sont urbanisés et donc présentent une ambiance urbaine.

La zone présente une superficie d'environ 1,72 ha.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions majoritairement anciennes voire traditionnelles au sud, sud-ouest et à l'est et des constructions récentes et pavillonnaires au nord-ouest. Les

matériaux utilisés sont principalement l'enduit, la brique, la tuile et les volumes de R+C, R+1, R+1+C.



Un des bâtiments de l'ancienne ferme occupant le front bâti de la rue de Guizelin

La zone est accessible depuis la rue de Guizelin au sud, depuis le bout de l'impasse Ledent et le chemin bordant la zone et depuis le bout de la rue du Tonkin qui présente une liaison piétonne vers la zone.

Le projet s'intègre correctement dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité de la centralité qui se situe à quelques centaines de mètres au sud/sud-est.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel, naturel et agricole est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone.

2. Orientations particulières

Accès et desserte du site

Trois accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée.

Le premier sera dédié aux déplacements routiers et doux. Il sera réalisé depuis la rue de Guizelin au sud.

Les deux autres accès seront dédiés aux déplacements doux. Ils prendront appui sur le chemin bordant l'ouest de la zone et sur la portion piétonne existante dans le prolongement de la rue du Tonkin. Pour aménager ce dernier accès, il sera envisageable de démolir un ou plusieurs garages si nécessaire.

Les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment le long de la rue de Guizelin.

Déplacement doux

La zone de projet sera traversée par une liaison douce la traversant de part en part établissant un lien entre le chemin bordant l'ouest de la zone et la rue du Tonkin.

Intégration paysagère

Afin de limiter l'impact du projet sur les secteurs alentours, il conviendra de réaliser des traitements paysagers de ses franges. Ceci permettra de limiter les nuisances, notamment visuelles sur les secteurs voisins.

Ainsi, la haie existante sur la frange nord et se prolongeant dans la zone dans la partie Est devra être maintenue. Il conviendra également de conserver, voire de créer des haies denses le long des franges ouest, est et sud (voir plan), afin de valoriser le végétal existant et les interfaces de la zone.

Enfin, afin de créer une bande de tamponnement entre le projet et l'existant, les fonds de jardins des futures constructions devront être implantés le long des franges de la zone (voir plan). Ces fonds de jardins induiront des reculs des constructions entre elles permettant de conserver des espaces d'intimité.

Idéalement, les voiries créées devront être accompagnées d'un traitement paysager permettant d'agrémenter les déplacements.

Gestion hydraulique

Il conviendra de développer une gestion des eaux adaptée au projet et à la topographie en aménageant si nécessaire, des noues, des bassins, ...

Programmation, organisation et valorisation patrimoniale

La zone est dédiée au développement de l'habitat. Il conviendra d'y respecter une densité minimale de 30 logements par hectare.

Il conviendra de respecter un principe de conservation du front bâti existant dans la volumétrie de l'ancienne ferme, sauf si le parti d'aménagement nécessite des modifications. Ceci permettra de conserver la trame et le rythme bâti existant.

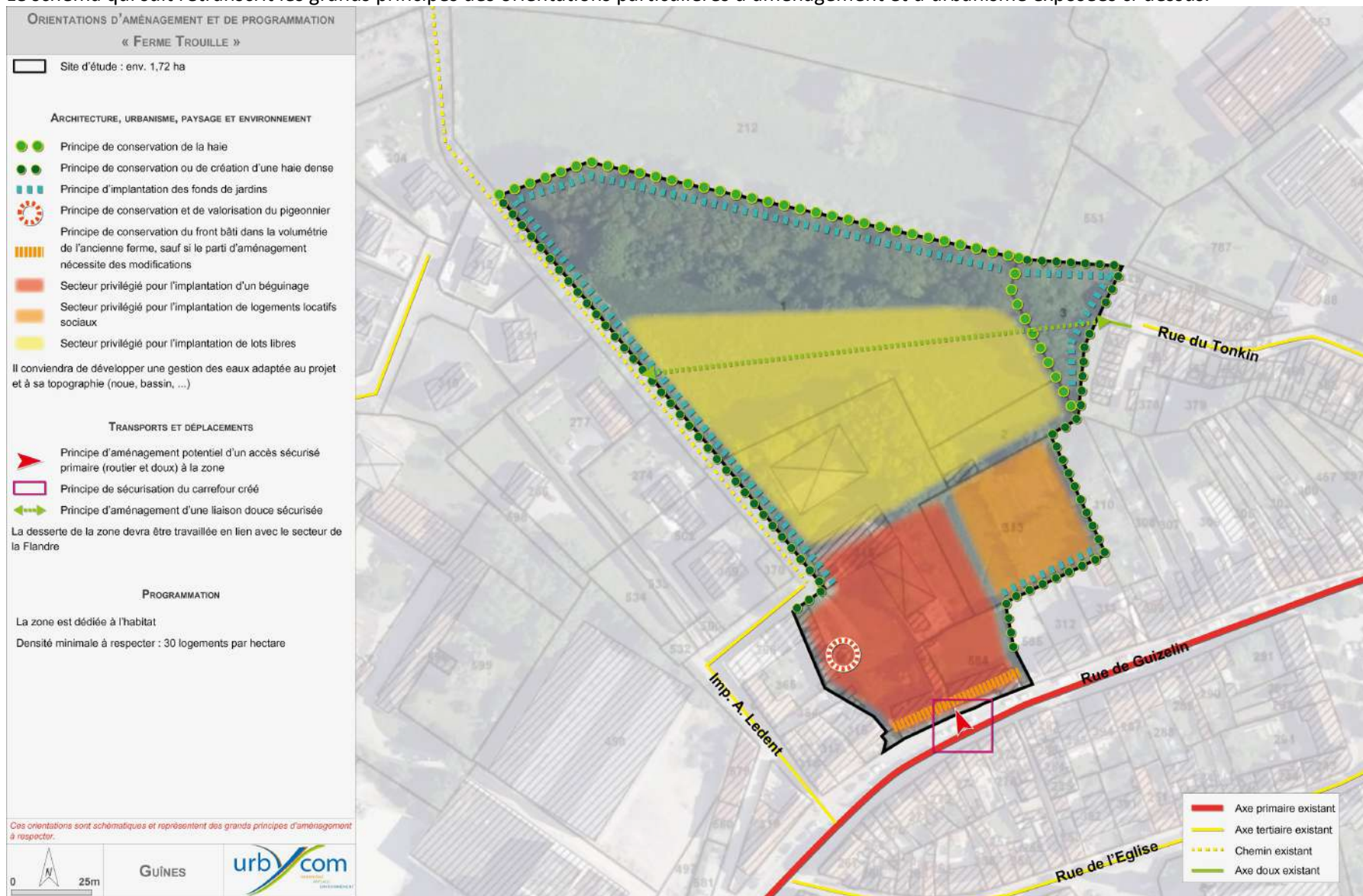
Dans un souci de préservation du patrimoine bâti, le pigeonnier existant au sein de la zone devra être conservé et valorisé.

Le sud-ouest de la zone est privilégié pour l'implantation d'un béguinage, le sud-est est privilégié pour l'implantation de logements locatifs sociaux et le centre est privilégié pour l'implantation de lots libres.

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.



OAP secteur 5.2 : Secteur André Flahaut (ajout par la modification de droit commun, approuvée le 06 avril 2023)

1. Contexte et enjeux

Le site d'étude est dédié à l'habitat et à l'équipement public. Il se trouve au sein de la commune de Guînes et plus précisément au nord-est du tissu urbain principal communal.

Le projet investit des espaces occupés par des habitations, des équipements (station d'épuration, salle de sport, ...), la rue L. Lagrange et des espaces végétalisés. La Voie Verte Guînes-Coulogne accompagnée de linéaires végétalisés traverse l'est de la zone du nord au sud. Un cours d'eau parcourt une partie de la zone (partie ouest).

La zone de projet est bordée :

- Au nord, par des espaces boisés,
- A l'est, par des espaces boisés et par le chemin du Tourne Puits,
- Au sud, par le parc végétalisé entouré une habitation,
- A l'ouest, par des habitations implantées le long de l'impasse de l'Abattoir et de la RD215E4, ainsi que par des bâtiments d'activités économiques.

L'environnement nord et Est est plutôt naturel, tandis que le sud, l'ouest et une partie de l'est sont urbanisés et donc présentent une ambiance urbaine.

La zone présente une superficie d'environ 3,97 ha.

Le contexte urbain aux abords du projet présente des constructions essentiellement résidentielles majoritairement anciennes voire traditionnelles au sud, sud-ouest et à l'est. Les matériaux utilisés sont principalement l'enduit, la brique, la tuile et les volumes de R+C, R+1, R+1+C, R+2 (pour la résidence « La Vie Active »).



La salle de sport A. Flahaut occupant la zone



Des constructions bordant la zone le long de l'impasse de l'Abattoir

La zone est actuellement accessible depuis l'impasse de l'Abattoir à l'ouest, depuis la rue L. Lagrange au sud, depuis la Voie Verte et le Chemin du Tourne Puits à l'est.

Le projet s'intègre correctement dans le tissu urbain car il bénéficie de la proximité de la centralité qui se situe à quelques centaines de mètres au sud/sud-est.

L'intégration du projet dans un environnement résidentiel, d'équipement et naturel est l'enjeu principal de l'aménagement de la zone

2. Orientations particulières

Accès et desserte du site

Quatre accès à la zone seront aménagés de façon sécurisée et un accès sera conservé.

L'accès doux lié à la Voie Verte Guînes-Coulogne sera conservé depuis le Chemin du Tourne Puits. Un second accès doux sera aménagé depuis la RD215E4 au sud dans le prolongement de la liaison douce existante de l'autre côté de la RD.

Trois accès routiers et doux seront aménagés. Les deux premiers le seront à l'ouest au bout des deux impasses de l'Abattoir et le dernier le sera depuis le Chemin du Tourne Puits et s'appuiera sur la rue L. Lagrange existante.

Il conviendra d'envisager une éventuelle restructuration des deux voies de l'impasse de l'Abattoir, ainsi que la rue L. Lagrange afin de les adapter aux futurs flux routiers et doux liés au projet. Ces trois tronçons routiers devront être liés par les voies à créer.

Les voies créées et/ou restructurées devront être accompagnées de cheminements doux et de traitements paysagers. Elles pourront également prendre la forme de voies partagées végétalisées.

Les carrefours créés devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment le long du Chemin du Tourne Puits et de la RD215E4.

Déplacement doux

La zone de projet est déjà traversée par la Voie Verte Guînes-Coulogne. En plus, une liaison douce sera aménagée entre la RD215E4 et les voies internes de desserte, dans le prolongement de la voie douce existante de l'autre côté de la RD215E4. Enfin, les déplacements doux se feront le long des voies créées et/ou restructurées. Ainsi la zone sera entièrement liée de façon douce aux secteurs alentours.

Intégration paysagère

Afin de limiter l'impact du projet sur les secteurs alentours, il conviendra de réaliser des traitements paysagers de ses franges. Ceci permettra de limiter les nuisances, notamment visuelles sur les secteurs voisins. Ainsi, la haie existante sur la frange nord et nord-ouest (voir plan) et se prolongeant dans la zone le long de la Voie Verte devra être maintenue voire confortée au moyen d'une haie dense.

Il conviendra également de créer un traitement paysager à l'interface de la zone résidentielle et de la zone d'équipement permettant de marquer les vocations et de limiter les impacts de l'une envers l'autre.

Un traitement paysager des franges ouest et est de la zone résidentielle devra être réalisé afin de conserver une qualité du cadre de vie et de limiter les échanges entre les secteurs. Ce traitement devra également être développé le long de la rue Lagrange.

Enfin, afin de créer une bande de tamponnement entre le projet et l'existant, les fonds de jardins des futures constructions résidentielles devront être implantés le long de la frange ouest de la zone (voir plan). Ces fonds de jardins induiront des reculs des constructions permettant de conserver des espaces d'intimité.

Les voiries créées et/ou restructurées devront être accompagnées d'un traitement paysager permettant d'agrémenter les déplacements.

Gestion hydraulique

Il conviendra de prendre en compte le cours d'eau passant au sein de la zone et de développer une gestion des eaux adaptée au projet en aménageant si nécessaire, des noues, des bassins, ...

Programmation et organisation

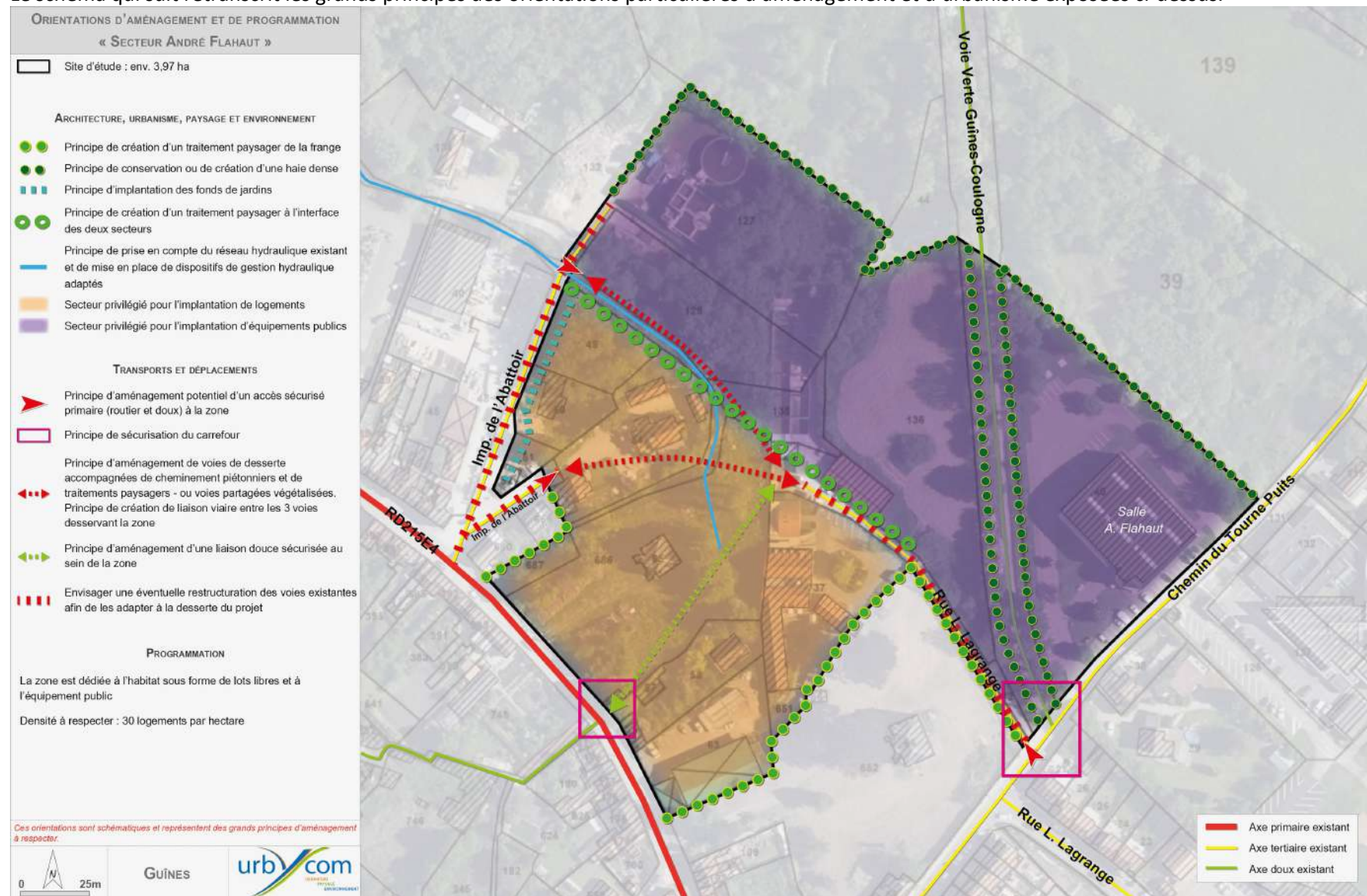
La zone est dédiée au développement de l'habitat sous forme de lots libres, ainsi qu'au développement de l'équipement public. Il conviendra d'y respecter une densité de 30 logements par hectare.

Le sud-ouest de la zone est privilégié pour l'implantation de logements, tandis que le reste de la zone est privilégié pour l'implantation d'équipements publics (voir plan).

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.



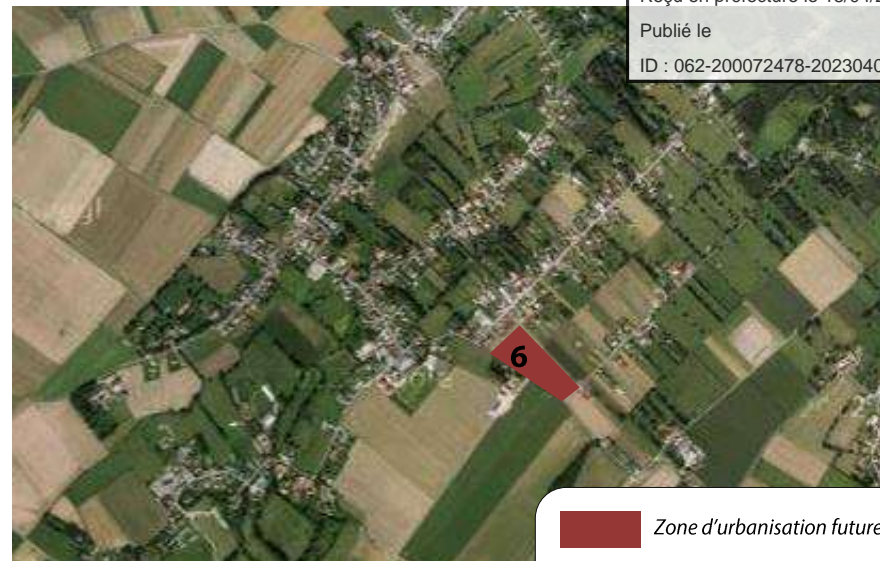
Commune de Andres

Andres constitue la commune soutien du pays de Guînes : au regard de la proximité avec la ville et des équipements dont elle dispose : Andres répondra pour près de 13.5% aux besoins en logements du Pays de Guînes.

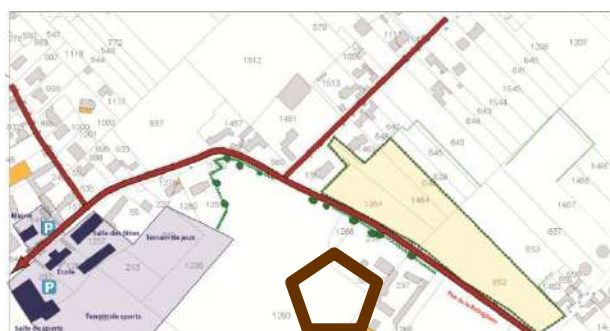
La production des logements se fera essentiellement au sein de la trame actuelle dont les disponibilités permettent de satisfaire près de 70% des besoins : **30% seront mobilisés en extension urbaine.**

Localisation des zones de développement

Sites	Superficie	Zonage réglementaire	Vocation de la zone
Site n°6	1.1 Ha	Zone 2 AU	Mixte



- Zone d'urbanisation future à vocation mixte
- Zone urbaine à vocation mixte
- Zone d'urbanisation future à vocation d'activités



OAP secteur 6

Localisation :

Ouest du cœur de bourg

Le long de la route de Balinghem / présence d'une exploitation agricole à proximité

Superficie : 1.1 Ha

Etat des lieux :

Desserte depuis la rue de Balinghem

Accès possible depuis la rue du Milieu

Proximité des équipements publics

Le site correspond à un champ de culture. Il est bordé par des habitations récentes, il est séparé de la route de Balinghem par un fossé.



Extrait de l'étude d'incidences - en annexes du rapport de présentation.

le périmètre d'étude diffère de la zone maintenue en zone d'urbanisation future : ce dernier a été réduit de moitié.

Diagnostic flore et habitat: la majeure partie des espèces sont très communes et la diversité floristique est plus élevée.

Diagnostic faune : les enjeux sont variables selon les espèces : très faible pour l'avifaune, l'entomofaune et les mammifères, négligeable pour les amphibiens et très faible. Le site se situe entre la zone urbaine et la zone d'activités.

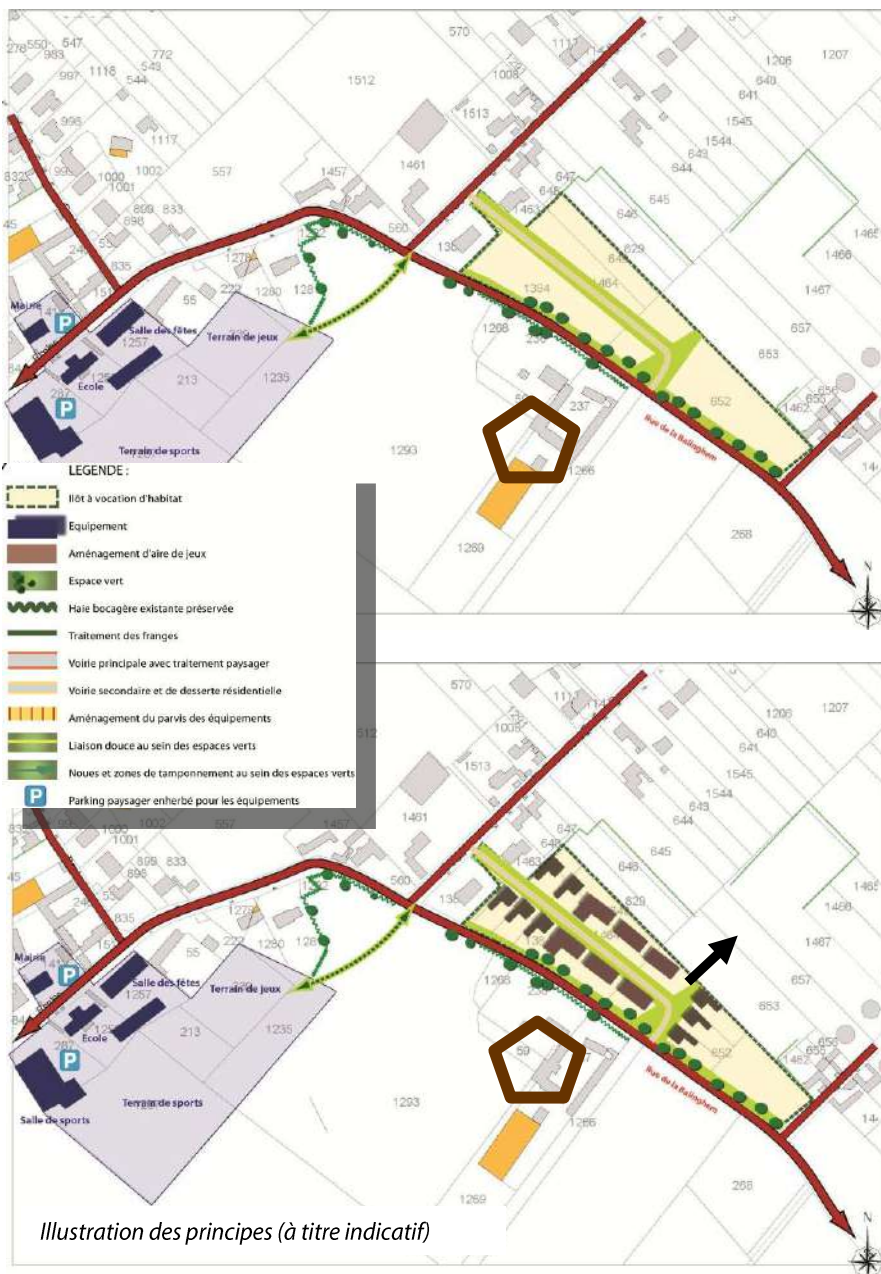


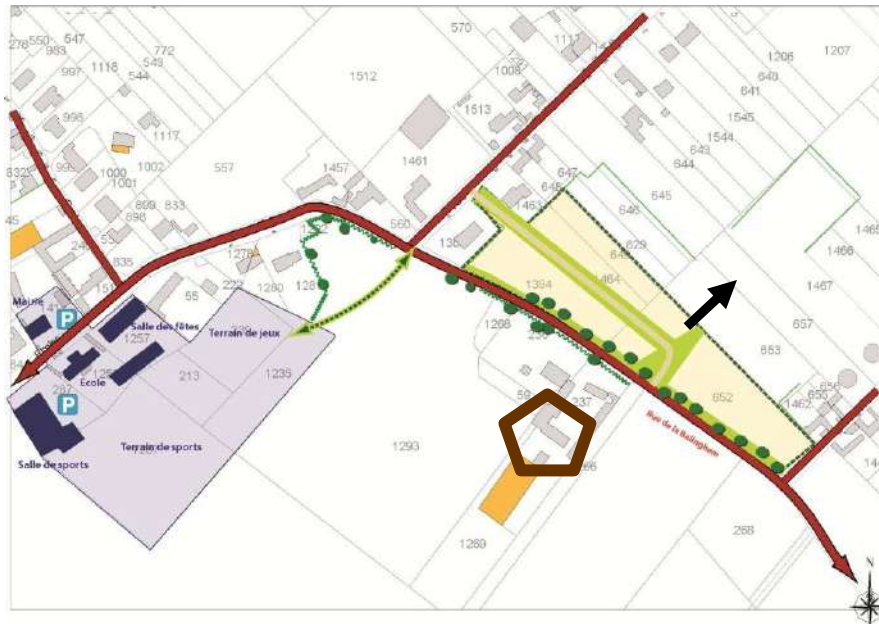
Schéma de mobilité

- Aménagement d'une voie principale de desserte interne à la zone à partir de la rue du milieu : le débouché de cette voie sera de préférence au droit du chemin d'exploitation agricole. Une attention particulière sera apportée au traitement du carrefour afin de garantir les circulations et manœuvre des engins agricoles et une bonne visibilité.
- Accompagnement de la voie principale par une liaison douce (voix mixte ou bande piétonne distincte).

Principes d'aménagement paysager

- Aménagement d'une frange paysagère de long de la rue de Balinghem, préservation du fossé existant
- Desserte de l'ensemble des constructions depuis la voie interne : aucune habitation ne pourra se desservir directement depuis la rue de Balinghem
- 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
- Maintien d'un accès agricole : un espace ouvert sera maintenu (matérialisé par la flèche noire) à partir de la voie de desserte de la zone pour que les engins agricoles puissent accéder aux parcelles situées au nord de la zone.

Programmation habitat



▪ Densité moyenne de la zone : 20 logements/ hectare

Soit un minimum de 22 logements à réaliser. La programmation ci-dessus peut évoluer dans le cadre d'un programme mixte et le nombre de logements prévus revus 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 27 % en logements en accession sociale à la propriété
- Un minimum de 23 % en logements locatifs sociaux (béguinage)
- Environ 50 % de lots libres

Schéma opposable

L'urbanisation de ce secteur nécessitera une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

2.2. Pays de Licques / commune de Licques

Suivant la stratégie inscrite au PADD et justifiée au rapport de présentation, les besoins logements ont été répartis entre les pôles de la Communauté de Communes.

La masse globale logements est établie à **1616 logements** répartie de la manière suivante :

Pays de Guînes : 32% du développement

Pays de Licques : 10% du développement

Pays d'Hardinghen : 8.8% du développement

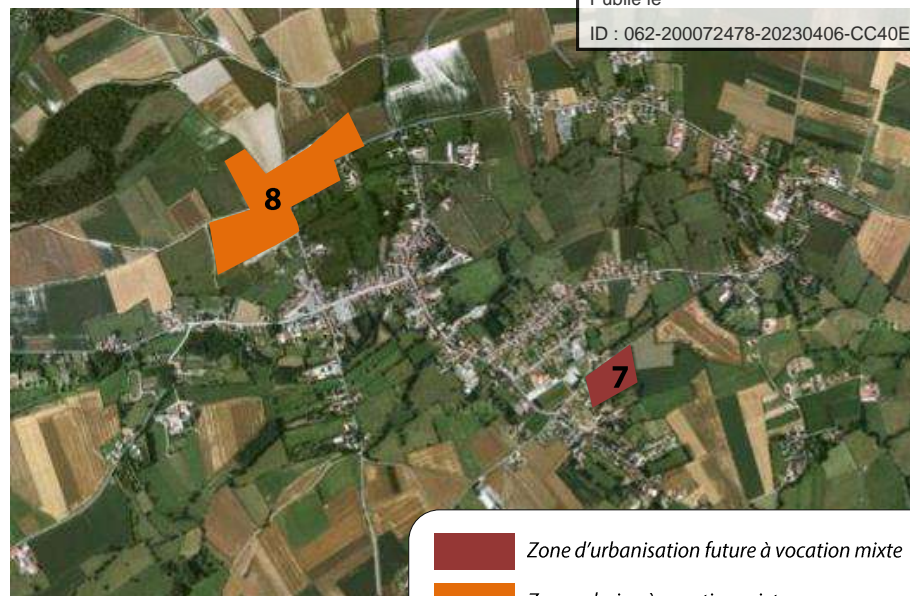
Pays d'Ardres : 40.5% du développement

Pays de Bonningues : 8.8% du développement

Entre 50 et 60 % des besoins des pôles seront répartis sur les villes relais (Licques et Hardinghen). Le développement au sein des villages est évalué à partir du poids démographique de la commune, des dynamiques économiques existantes et de la présence ou non de transports en commun.

Ainsi, la ville de Licques constitue la ville relais sur laquelle près de 60% des besoins du Pays de Licques seront localisés.

La production des logements se fera essentiellement au sein de la trame actuelle dont les disponibilités actuelles permettent de satisfaire près de 65% des besoins : **35% seront mobilisés en extension urbaine.**



- Zone d'urbanisation future à vocation mixte
- Zone urbaine à vocation mixte
- Zone d'urbanisation future à vocation d'activités

Localisation des zones de développement

Sites	Superficie	Zonage réglementaire	Vocation de la zone
Site n°7	1.6 Ha	Zone 1 AU	Mixte
Site n°8	9.5 + 1.5 Ha	Zone UE	Activités

OAP secteur 7

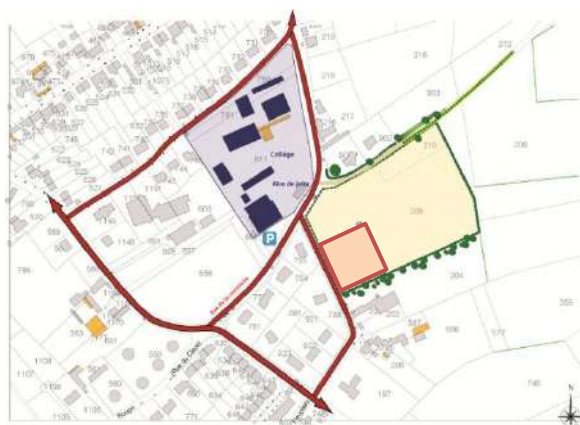
Localisation :

Au sud est du centre bourg
A proximité immédiate du collège
Entre la rue de la commune et la rue des tilleuls

Superficie : 1.6 Ha



Notons que l'emprise du projet a été réduite suite à la mise en œuvre de l'urbanisation d'une partie de la parcelle : en encadré sur le plan de localisation.





Rue de la commune



Rue des Tilleuls



Chemin des noisetiers

Etat des lieux :

Desserte depuis la rue de Commune : une ouverture paysagère sur le Canchy

Desserte depuis la rue des Tilleuls dont une partie de la façade est en cours d'urbanisation

Proximité d'un chemin piéton de grande qualité paysagère : le chemin des noisetiers

Proximité des équipements publics

Présence d'un puit au cœur de la zone

Le site correspond à un champ de culture. Il est bordé au nord, à l'est et au sud par une haie très réduite et par une zone de végétation en friche à l'ouest.

Extrait de l'étude d'incidences - en annexes du rapport de présentation.

le périmètre d'étude diffère de la zone maintenue en zone d'urbanisation future : ce dernier a été réduit suite au projet en cours de réalisation.

Diagnostic flore et habitat: la majeure partie des espèces sont très communes et la diversité floristique reste assez faible.

Diagnostic faune : les enjeux sont variables selon les espèces : faible pour l'avifaune et les amphibiens, très faible pour l'entomofaune et négligeable pour les mammifères.



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



Photo 80 : Haie bordant le site 19 (Rainette, 2012)

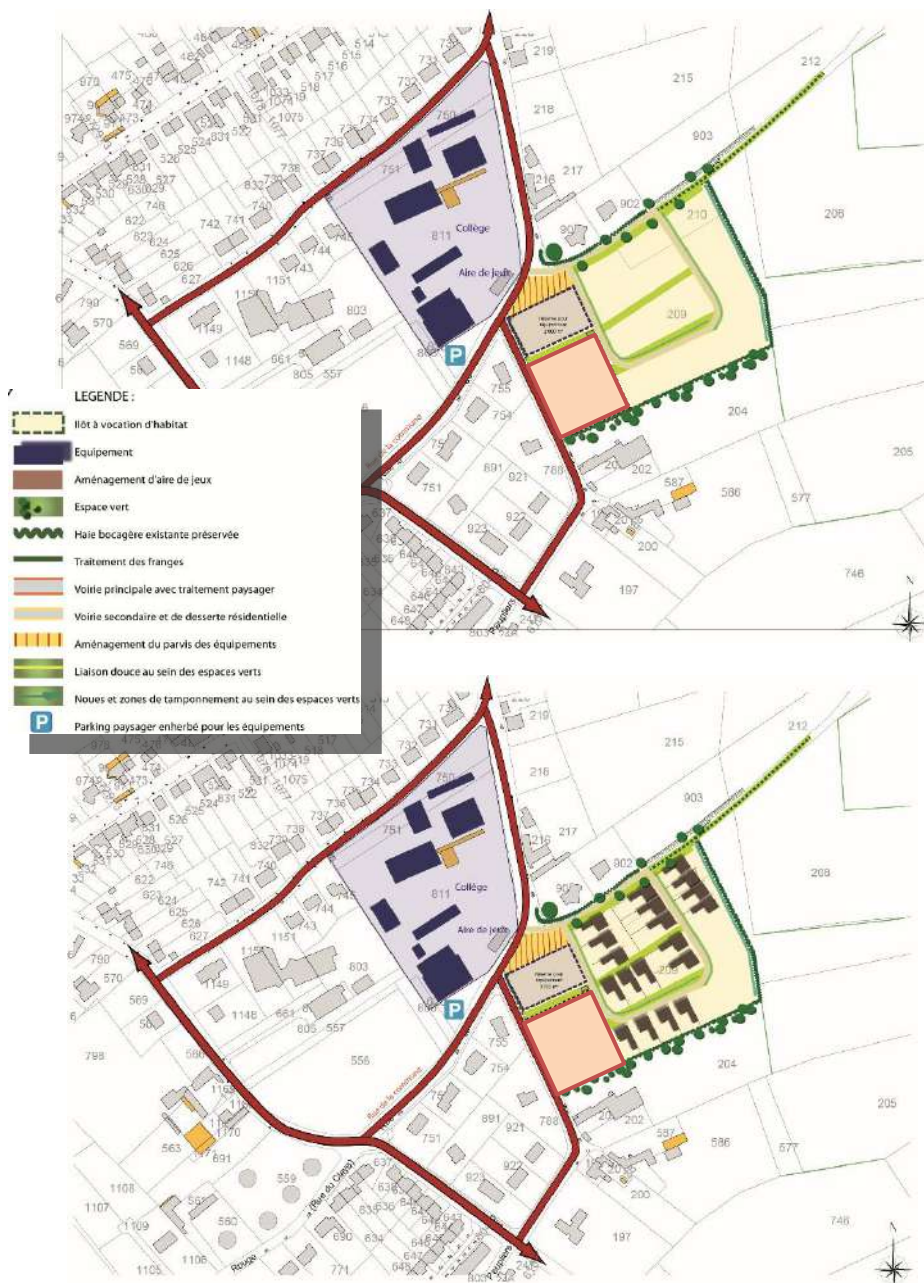


Schéma de mobilité

- Aménagement d'une voie principale de desserte interne à la zone à partir du chemin des noisetiers : mise en valeur de la liaison douce par un accompagnement paysager de la section ouverte aux automobiles
- Accompagnement de la voie principale par une liaison douce (voix mixte ou bande piétonne distincte)
- Aménagement d'un réseau interne de liaisons douces de type bande enherbée permettant également le tamponnement des eaux pluviales
- Aménagement d'un espace public en lien avec l'aire de jeux aménagée par la commune au nord de la rue de la commune : ces espaces permettront également la réalisation de quelques places de stationnement

Principes d'aménagement paysager

- Préservation des franges plantées existantes
- Aménagement d'un fossé à l'est de la zone afin de recueillir les eaux de ruissellement de la zone et favoriser leur tamponnement
- Aménagement d'un réseau interne de liaisons douces de type bande enherbée permettant le tamponnement des eaux pluviales : le puit actuel pourra être conservé et intégré dans un des espaces de mobilité douce
- 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 :
 - Implantation sur les limites séparatives nord à privilégier afin de libérer un maximum de la parcelle côté sud
 - 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 ouest de la parcelle afin d'ouvrir au maximum les façades au sud
- Identification d'un secteur réservé à un équipement de type « Maison de Pays », à proximité des espaces publics / +/- 2 000m²
 - 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

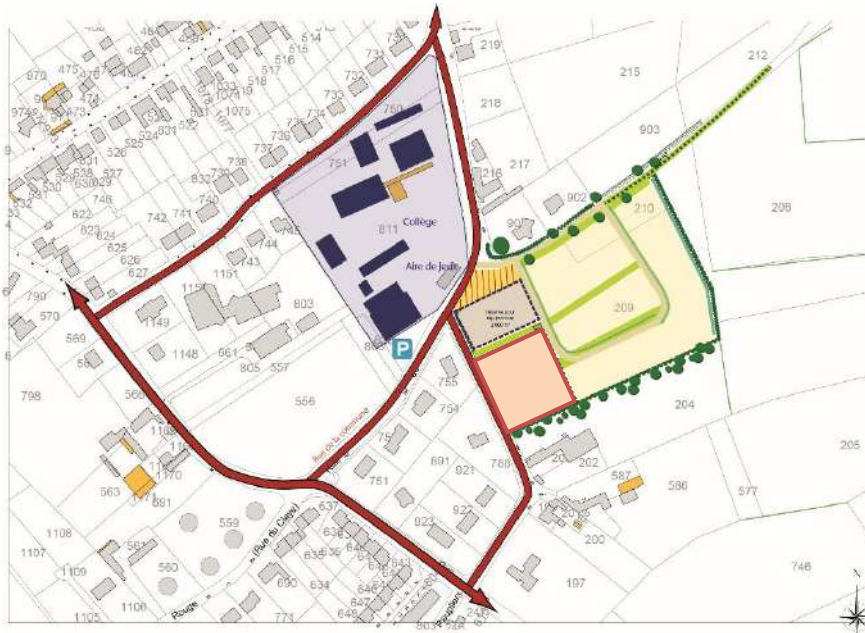


Schéma opposable

Programmation habitat

- **Densité moyenne de la zone : 20 logements/ hectare**

Soit un minimum de 28 logements à réaliser (déduction faite de l'espace réservé à l'équipement public de type Maison de Pays).

Environ 2000m² seront réservés pour un équipement public.

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 25 % de logements en mitoyenneté** (front bâti continu ou semi-continu)

- **Statut d'occupation** : Pour ce secteur la programmation comprendra
 - Un **minimum de 30 % en logements en accession sociale à la propriété**
 - Un **minimum de 30 % en logements locatifs social**
 - Environ 40 % de lots libres



OAP secteur 8

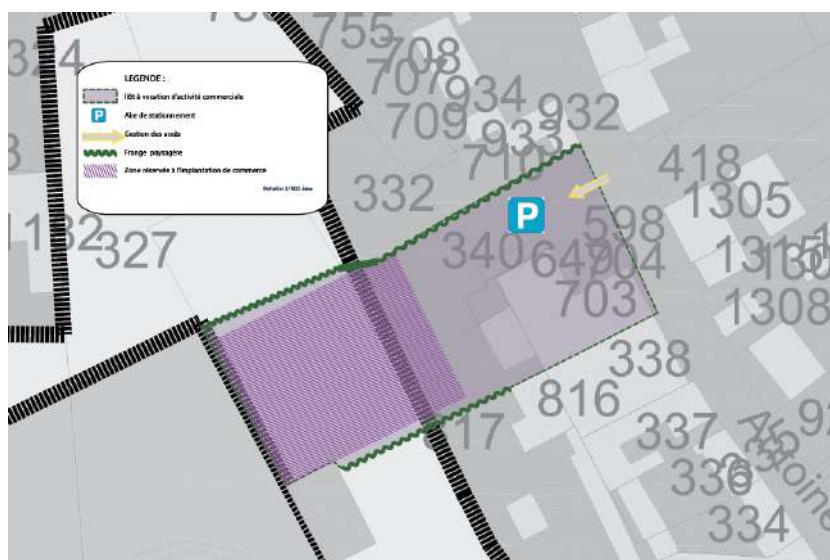
Localisation :

Au cœur du centre bourg
En accroche de la rue Antoine de Lumbres

Superficie : 0.2 Hectares

Etat des lieux :

Ancien bâtiment commercial



Principes d'aménagement paysager

- Secteur réservé à l'implantation d'une unité commerciale en fond de parcelle
- Aménagement d'une aire de stationnement en front à rue
- Aménagement d'un accès sécurisé sur la rue Antoine de Lumbres
- Gestion des franges : préservation et plantation de haies arbustives de manière à réduire l'impact de la construction à vocation commerciale



OAP secteur 9

Localisation :

Au nord ouest du centre bourg
En accroche de la rue de l'Abbé Pruvost

Superficie : 9.5 + 1.5 Ha (caserne pompier)

Etat des lieux :

Une zone d'activités en partie urbanisée

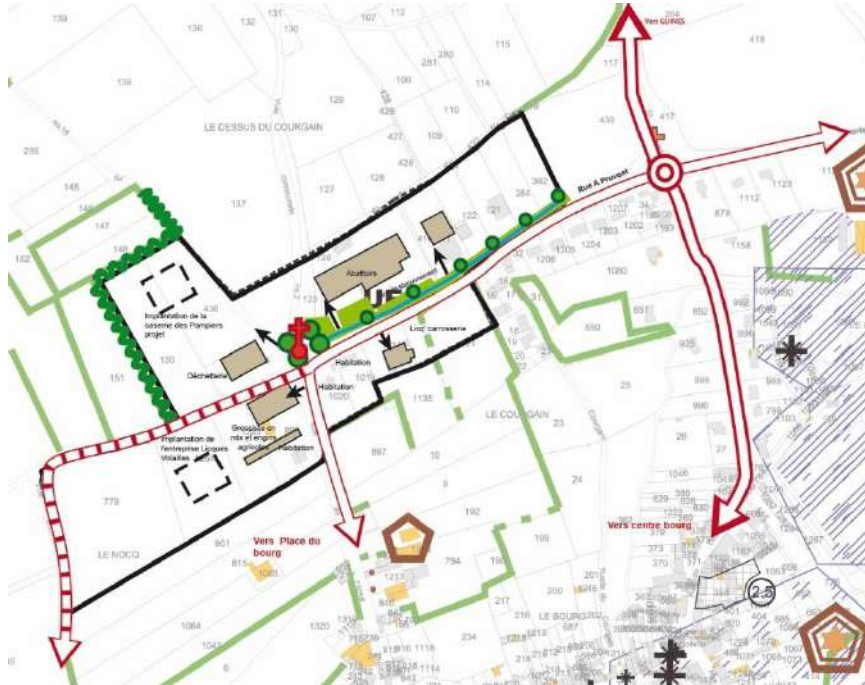
Une implantation en limite de coteau :
quelques gestions de déblais/remblais dont
l'impact paysager est important

Absence de délimitation entre espace public
et espace privé

Une zone implantée et desservie par le
réseau viaire de la commune

Perspective sur l'Abbaye





Principes d'aménagement paysager

- Aménagement d'une frange qui assure la délimitation entre espace public et privé :
 - frange arbustive au nord de la voie accompagnée d'une noue (gestion des eaux pluviales) et plantations d'arbres de haute tige (réduire l'impact des bâtiments)
 - frange arbustive basse au sud : préservation des ouvertures visuelles vers l'Abbatiale
- Préserver les éléments naturels existants : haies traditionnelles
- Limiter les déblais remblais : privilégier des implantations respectueuses des courbes de niveaux
- Réserver un espace pour la réalisation d'une caserne pompier (1.5 Ha)
- Aménagement de la voirie de desserte pour le développement de la zone vers l'ouest.

Conformément au SCoT du Calaisis, la superficie réservée à l'implantation de cet équipement, rendu obligatoire de par la loi, ne sera pas comptabilisé dans le compte foncier relatif à la zone économique.

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

2.3. Pays de Hardinghen/ commune de Hardinghen

Suivant la stratégie inscrite au PADD et justifiée au rapport de présentation, les besoins logements ont été répartis entre les pôles de la Communauté de Communes.

La masse globale logements est établie à **1616 logements** répartie de la manière suivante :

Pays de Guînes : 32% du développement

Pays de Licques : 10% du développement

Pays d'Hardinghen : 8.8% du développement

Pays d'Ardres : 40.5% du développement

Pays de Bonningues : 8.8% du développement

Entre 50 et 60 % des besoins des pôles seront répartis sur les villes relais (Licques et Hardinghen). Le développement au sein des villages est évalué à partir du poids démographiques de la commune, des dynamiques économiques existantes et de la présence ou non de transports en commun.

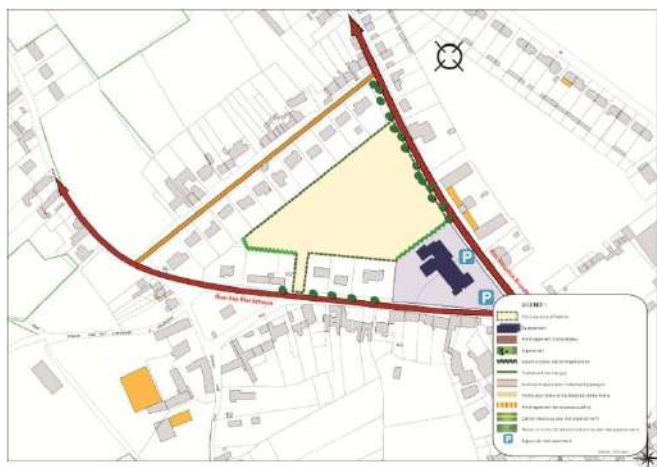
Ainsi, la ville de Hardinghen constitue la ville relais sur laquelle près de 53% des besoins du Pays de Hardighen seront localisés.

La production des logements se fera essentiellement au sein de la trame actuelle dont les disponibilités actuelles permettent de satisfaire près de 100% des besoins.



- Zone d'urbanisation future à vocation mixte
- Zone urbaine à vocation mixte
- Zone d'urbanisation future à vocation d'activités

Localisation des zones de développement



OAP secteur 10

Localisation :

Une parcelle au cœur du centre bourg

Située entre la rue Broutta et la rue des Maréchaux

A proximité des équipements publics de la commune : écoles et salle des fêtes

Proximité immédiate de l'arrêt « Taxi vert »

Superficie : 1.2 Ha

Sites	Superficie	Zonage réglementaire	Vocation de la zone
Site n°9	1.2 Ha	Zone UA	Mixte



Rue Maurice Broutta



Rue des Maréchaux

Etat des lieux :

Desserte depuis la rue Maurice Broutta : la zone bénéficie d'une large façade sur rue. La rue Broutta présente une identité paysagère singulière : largement plantée d'arbres de hautes tiges le long de la zone.

Un accès confidentiel depuis la rue des Maréchaux : passage entre deux habitations. Le site est constitué d'une prairie pâturée insérée dans un contexte déjà fortement urbanisé.

Les haies qui bordent le site sont des haies plantées (troène) visant à séparer les jardins de la pâture : les arrières sont traités de manière non homogène / caractère peu qualitatif.

Extrait de l'étude d'incidences - en annexes du rapport de présentation.

Diagnostic flore et habitat: la majeure partie des espèces sont très communes et la diversité floristique est très faible.

Diagnostic faune : les enjeux sont variables selon les espèces : faible pour l'avifaune et les mammifères, très faible pour l'entomofaune et négligeable pour les amphibiens.

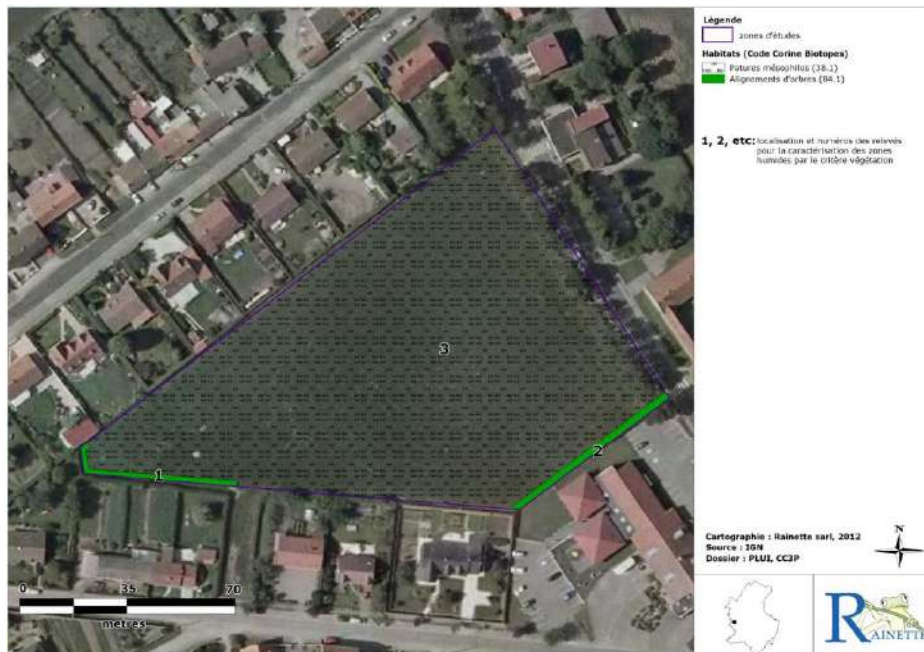


Photo 68 : Haie bordant le site 14 (Rainette, 2012)

Schéma de mobilité

- Aménagement d'une voie principale de desserte interne à la zone entre la rue des Maréchaux et la rue Broutta
- Accompagnement de la voie principale par une liaison douce (voix mixte ou bande piétonne distincte)
- Aménagement d'une liaison douce privilégiée vers la salle des fêtes depuis la voie principale interne
- Aménagement d'un espace public en lien avec la réserve foncière destinée à la réalisation d'un équipement public.

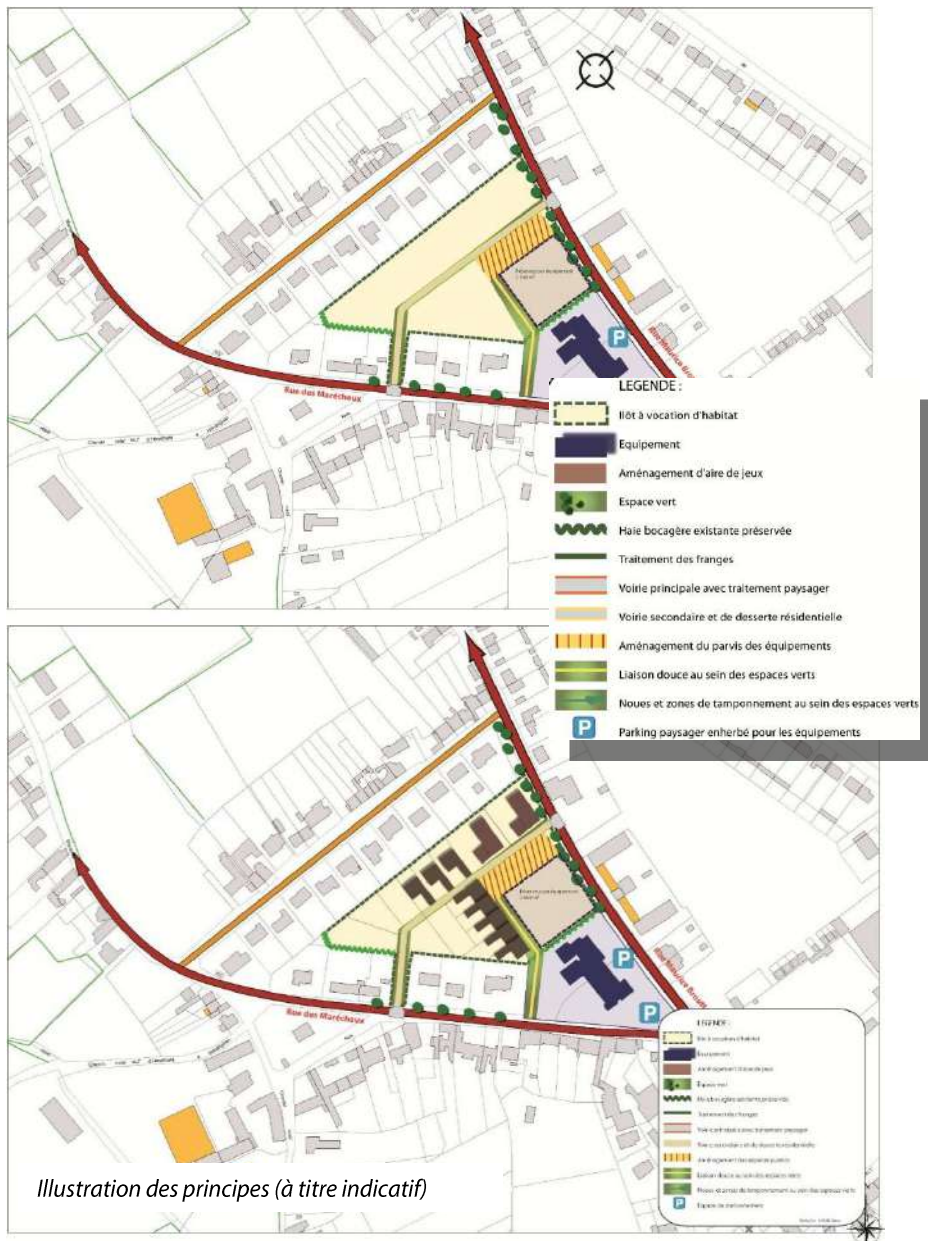
Principes d'aménagement paysager

- Préservation de la frange plantée de la rue Maurice Broutta + prise en compte du risque lié à la présence éventuelle de puits de mine (retrait des habitations)

Identification du périmètre de protection généré par la localisation du puits de mine



- Desserte des habitations depuis la voie interne : pas de desserte des habitations depuis la rue Broutta
- 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 ouest de la parcelle afin d'ouvrir au maximum les façades au sud
- Identification d'un secteur réservé à un équipement public en lien direct avec ceux existants
- Aménagement d'un front bâti plus dense autour de l'espace public : habitat intermédiaire en face de l'espace public et habitat en bande le long de la voie piétonne



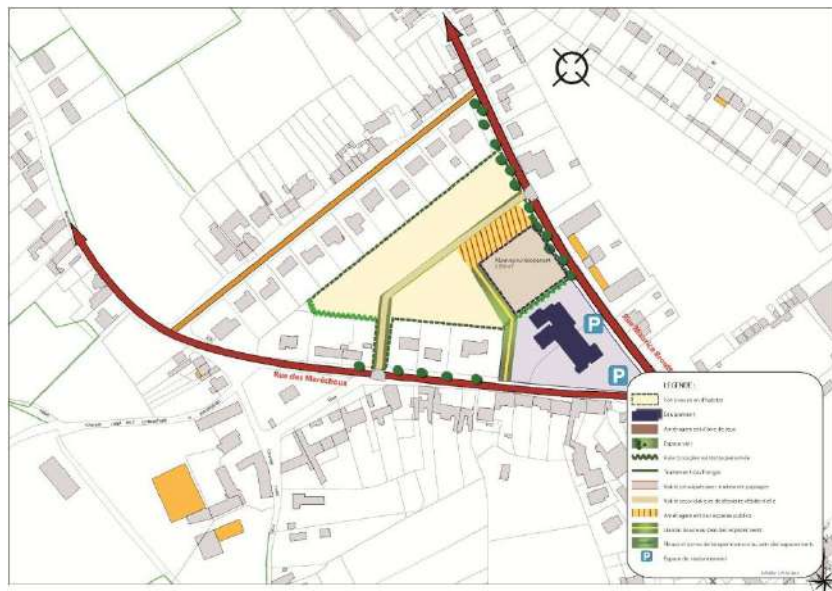


Schéma opposable

- Récupération des eaux pluviales à la parcelle : possibilité de citerne, arrosages des espaces verts, arrosage des voitures,.../citerne enterrées pour limiter leur impact dans le paysage de la rue. La gestion des eaux pluviales devra prendre en compte la référence centennale : le débit de fuite maximal autorisé pour le rejet de l'eau pluvial est fixé à 2l/s/ha (SAGE du Boulonnais).

Programmation habitat

- **Densité moyenne de la zone : 20 logements/ hectare**

Soit un minimum de 19 logements à réaliser (déduction faite de l'espace réservé à l'équipement public).

Environ 2500m² seront réservés pour un équipement public.

La programmation ci-dessus peut évoluer dans le cadre d'un programme mixte et le nombre de logements prévus revus 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 30 % de logements en mitoyenneté** (front bâti continu ou semi-continu) autour de l'espace public.
- **Statut d'occupation** : Pour ce secteur la programmation comprendra :
 - Un **minimum de 33 % en logements en accession sociale à la propriété**
 - Un **minimum de 33 % en logements locatifs social**
 - Environ 34 % de lots libres

2.4. Pays de Ardres

Commune de Ardres

Suivant la stratégie inscrite au PADD et justifiée au rapport de présentation, les besoins logements ont été répartis entre les pôles de la Communauté de Communes.

La masse globale logements est établie à **1616 logements** répartie de la manière suivante :

Pays de Guînes : 32% du développement

Pays de Licques : 10% du développement

Pays d'Hardinghen : 8.8% du développement

Pays d'Ardres : 40.5% du développement

Pays de Bonningues : 8.8% du développement

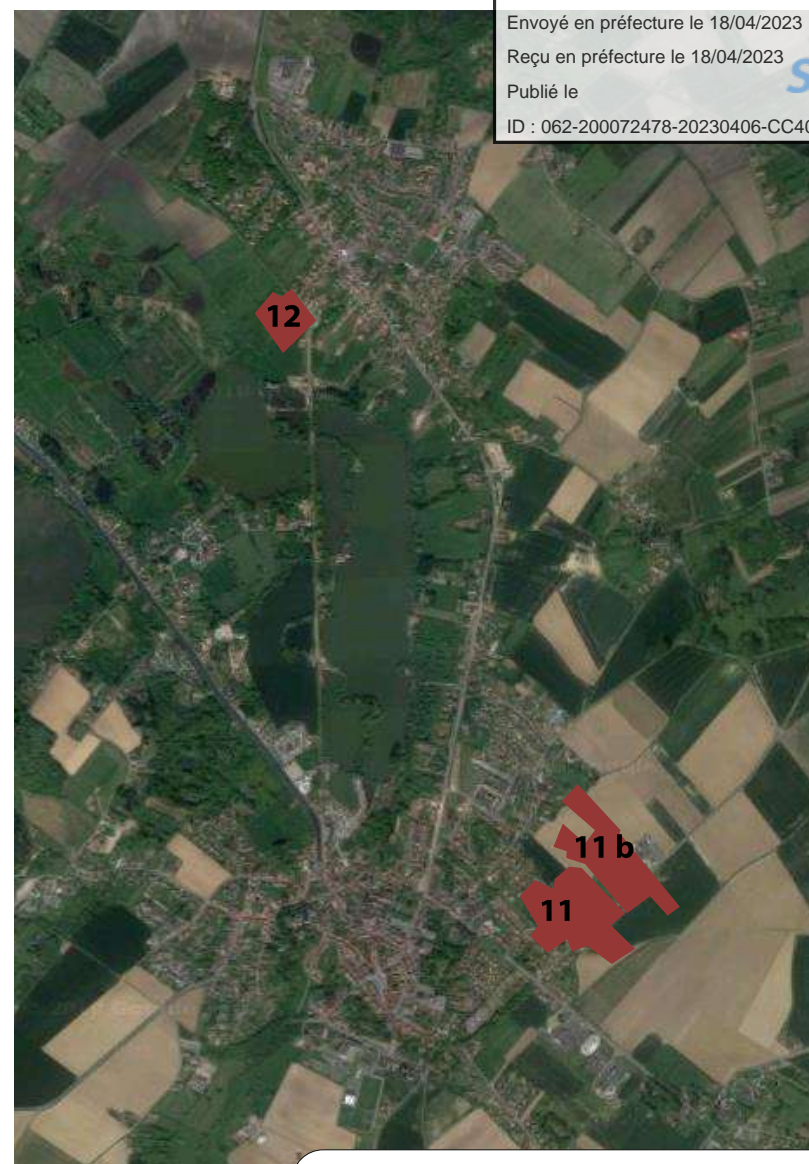
Entre 50 et 60 % des besoins des pôles seront répartis sur les villes relais (Licques et Hardinghen). Le développement au sein des villages est évalué à partir du poids démographiques de la commune, des dynamiques économiques existantes et de la présence ou non de transports en commun.

Ainsi, la ville de Ardres constitue une des 2 villes centre sur laquelle près de 53% des besoins du Pays de Ardres seront localisés.

La production des logements se fera en partie au sein de la trame actuelle (y compris dans le cadre d'opération d'ensemble) mais également en extension urbaine.

Localisation des zones de développement

Sites	Superficie	Zonage réglementaire	Vocation de la zone
Site n°11a	7,8 Ha	Zone 1 AU	Mixte
Site n°11b	7,3 Ha	Zone 2 AU	Mixte
Site n°12	2,5 Ha	Zone 1 AU	Mixte



- Zone d'urbanisation future à vocation mixte
- Zone urbaine à vocation mixte
- Zone d'urbanisation future à vocation d'activités



OAP secteur 11 a

Localisation :

Parcelle en extension urbaine dans le prolongement du Domaine de la Ligne d'Anvin
Située entre les rues de Saint-Quentin et rue des Flandres
A proximité du cœur de ville

Superficie : 7.8 Ha

Etat des lieux :

La zone dispose d'une double façade sur rue. Face à la rue de Saint-Quentin, on retrouve l'axe principal de desserte du Domaine de la Ligne d'Anvin, zone d'urbanisation récente.

Extrait de l'étude d'incidences - en annexes du rapport de présentation.



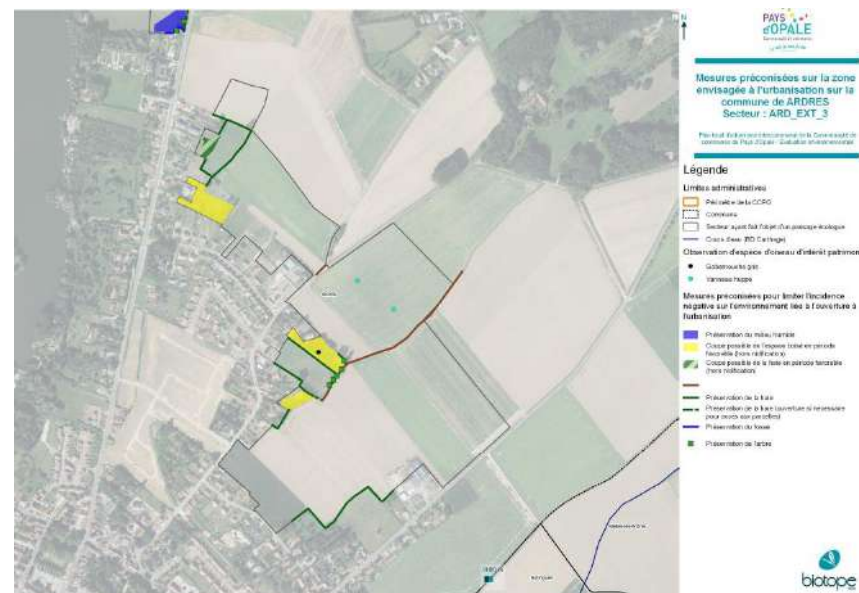
Rue Saint-Quentin



Rue des Flandres

La parcelle présente des caractéristiques multiples : on recense des parcelles cultivées, des prairies mais également des jardins. Présence d'éléments naturels en frange de la zone : présence de haies à préserver et de quelques arbres de haute tige.

Caractéristiques écologiques : présence de fossés au sein de la zone, avifaune des milieux ouverts à boisés dont la diversité est peu élevée. On recense des espèces patrimoniales des différents milieux identifiés.



Nota : la parcelle étudiée dans le cadre de l'évaluation environnementale est plus large que les zones 1AU et 2AU.retenues.



Illustration des principes (à titre indicatif)

Schéma de mobilité

- Création d'une boucle principale de desserte entre la rue de Saint-Quentin et la RD 224, dans la continuité de l'axe principal du Domaine de la Ligne d'Anvin
- Création de boucles secondaires : liens avec la rue du Moulin et desserte interne de la zone
- Connexion possible vers la zone 2 AU (voie en attente à prévoir)
- Mutualisation des espaces de stationnement à proximité de l'habitat le plus dense
- Aménagement de voies piétonnes le long des axes de circulation

Principes d'aménagement paysager

- Valorisation d'un espace paysager aux abords du moulin : espace public de valorisation de la Motte
- Forme urbaine mixte : habitat dense (mitoyen, petits collectifs aux abords des espaces publics / lots libres à proximité de l'habitat pavillonnaire existant
- Préservation des franges plantées existantes / arbres de haute tige

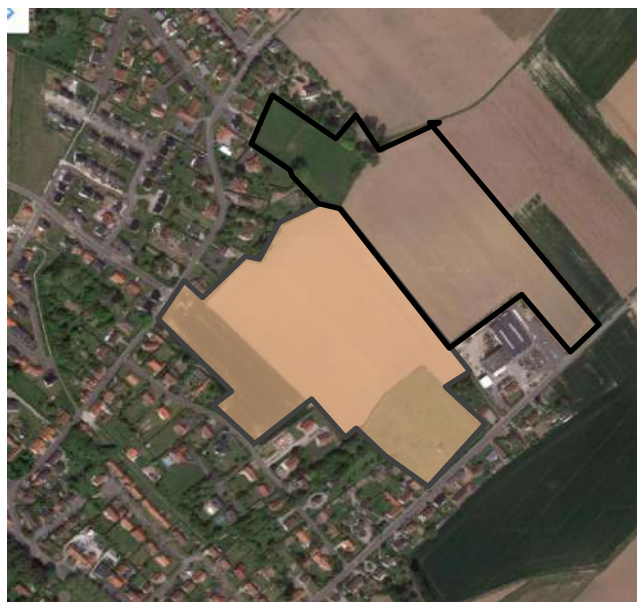
Programmation habitat

- **Densité moyenne de la zone : 25 logements/ hectare**

Soit un minimum de 170 logements à réaliser (déduction faite de l'espace réservé à l'équipement public de valorisation du moulin).

La programmation ci-dessus peut évoluer dans le cadre d'un programme mixte et le nombre de logements prévus revus 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 30 % de logements en mitoyenneté** (front bâti continu ou semi-continu)
- **Statut d'occupation** : Pour ce secteur la programmation comprendra :
 - Un **minimum de 30 % en logements en accession à la propriété par permis de construire groupé**
 - Un **minimum de 30 % en logements locatifs social**
 - Environ 40 % de lots libres



OAP secteur 11 b

Localisation :

Parcelle en continuité de la zone 1 AU

Située entre les rues de Saint-Quentin et rue des Flandres

Superficie : 5.8 Ha

Etat des lieux :

La zone dispose d'une double façade sur rue. Face à la rue de Saint-Quentin, on retrouve l'axe principal de desserte du Domaine de la Ligne d'Anvin, zone d'urbanisation récente.

Extrait de l'étude d'incidences - en annexes du rapport de présentation.

La parcelle présente des caractéristiques multiples : on recense des parcelles cultivées, des prairies mais également des jardins. Présence d'éléments naturels en frange de la zone : présence de haies à préserver et de quelques arbres de haute tige.

Caractéristiques écologiques : présence de fossés au sein de la zone, avifaune des milieux ouverts à boisés dont la diversité est peu élevée. On recense des espèces patrimoniales des différents milieux identifiés.

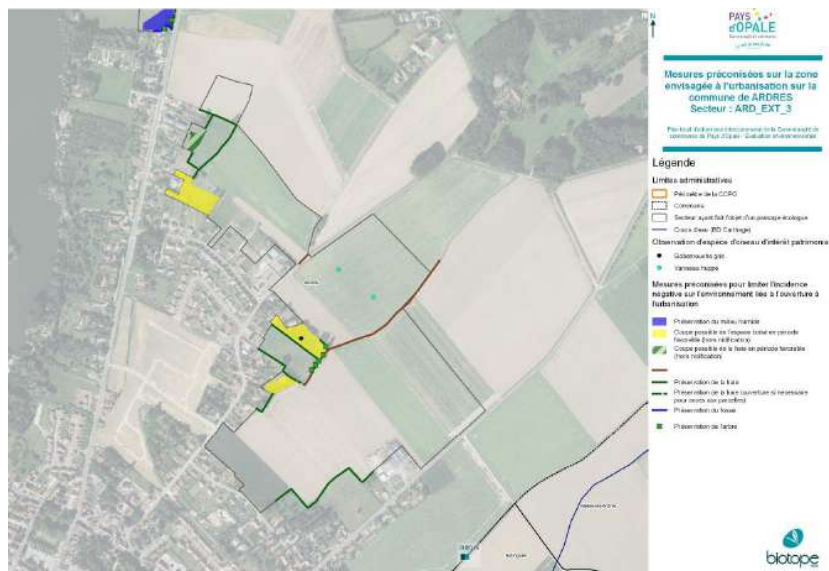


Schéma de mobilité

- Une ou des connexions sont prévues dans le cadre de l'urbanisation de la zone 1AU afin de faciliter les continuités.

L'urbanisation de ce secteur nécessitera une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v2 : une OAP sera alors définie dans le cadre de cette procédure.

-



OAP secteur 12

Localisation :

Parcelle en cœur de bourg sur Bois-en-Ardres
Située en façade de la rue de l'Épinette

Superficie : 2.5 Ha

Etat des lieux :

La zone, enserrée dans le tissu urbain de Bois-en-Ardres dispose d'un environnement paysager de grande qualité à proximité du site du Lac. On trouve à proximité le lotissement paysager de la Cense Hébron.

Extrait de l'étude d'incidences - en annexes du rapport de présentation.

La parcelle est constituée d'une prairie pâturée hygrophile. On recense la présence d'une zone humide, un fossé y est identifié. L'avifaune des milieux semi-ouverts est très bien représentée. La végétation est constituée d'une mosaïque d'habitats diversifiés.



Vue sur la zone depuis la rue de l'Épinette



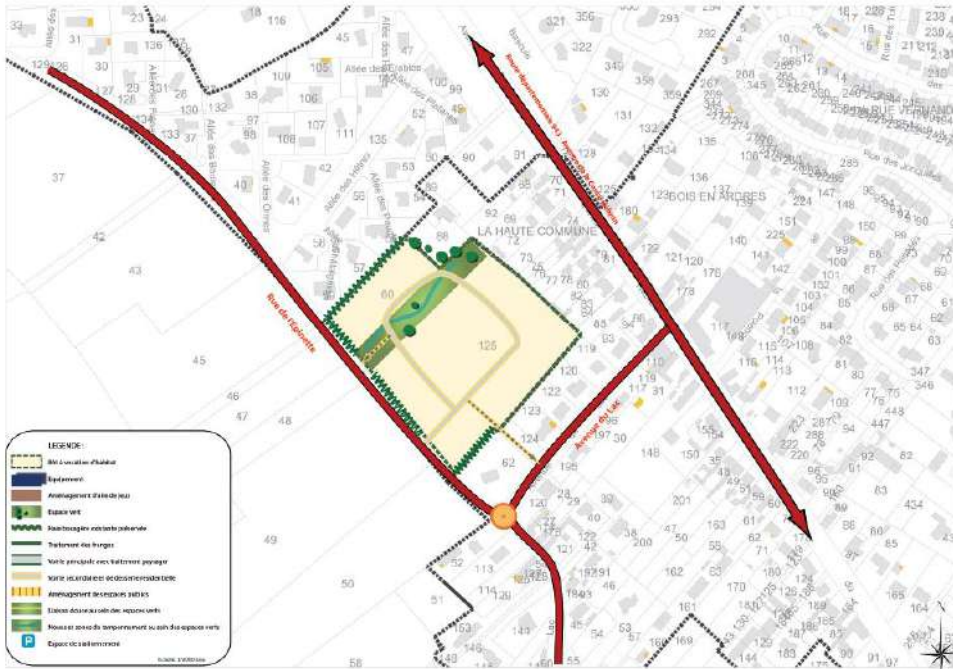


Illustration des principes (à titre indicatif)

Schéma de mobilité

- Création d'une boucle principale de desserte : aménagement d'une voie mixte pour limiter les emprises imperméabilisées
- Connexion possible avec l'avenue du Lac : voie automobile ou chemin piéton

Principes d'aménagement paysager

- Préservation des franges plantées existantes
- Plantation de haies de même valeur paysagère le long de la rue de l'Épinette
- Préservation d'une large zone de tamponnement au niveau du fossé
- Forme urbaine innovante : réduire au maximum les superficies imperméabilisées
- Pré verdissement des fonds de jardin afin de garantir une unité de traitement, notamment le long de la rue de l'Épinette

Programmation habitat

- **Densité moyenne de la zone : 15 logements/ hectare**

Soit un minimum de 30 logements à réaliser.

La programmation ci-dessus peut évoluer dans le cadre d'un programme mixte et le nombre de logements prévus revus 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 30 % de logements en mitoyenneté** (front bâti continu ou semi-continu)

- **Statut d'occupation :** Pour ce secteur la programmation comprendra :
 - Un **minimum de 30 % en logements locatifs social**
 - Environ 70 % de lots libres

Commune de Brêmes

Brêmes constitue avec la commune de Balinghem, un support au renforcement de la polarité urbaine autour de Ardres. Au regard de la proximité avec la ville et des équipements dont elle dispose : Brêmes répondra pour près de 7,3% aux besoins en logements du Pays de Ardres. La production des logements se fera au sein de la trame actuelle dont les disponibilités permettent de satisfaire près de 20% des besoins : 80% seront mobilisés en extension urbaine.



Localisation de la zone de développement

Sites	Superficie	Zonage réglementaire	Vocation de la zone
Site n°13	2,5 Ha	Zone 1 AU	Mixte

- Zone d'urbanisation future à vocation mixte
- Zone urbaine à vocation mixte
- Zone d'urbanisation future à vocation d'activités



OAP secteur 13

Localisation :

Parcelle en cœur de bourg, enserré entre plusieurs opérations d'ensemble, à proximité du cœur de bourg et du cœur de ville de Ardres.

Située à l'angle de la rue de la Tournée avec le Chemin des conduits

Superficie : 2,5 Ha

Etat des lieux :

La zone dispose d'une double façade sur rue. Face à la rue de Saint-Quentin, on retrouve l'axe principal de desserte du Domaine de la Ligne d'Anvin, zone d'urbanisation récente.

Mesures préconisées sur la zone envisagée à l'urbanisation sur la commune de BREMES
 Secteur : BREM_DC_1
 Mesures préconisées pour limiter l'incidence négative sur l'environnement liée à l'urbanisation

Légende
Limites administratives
 - Périmètre de la COPD
 - Commune
 - Secteur avant l'adoption d'un passage agricole
 - Cours d'eau (BO Carrière)

Mesures préconisées pour limiter l'incidence négative sur l'environnement liée à l'urbanisation
 - Canevas d'axe routier
 - Préservation de la haie
 - Préservation des zones d'agriculture ou d'activités d'une large zone



Envoyé en préfecture le 18/04/2023
 Reçu en préfecture le 18/04/2023
 Publié le
 ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

Extrait de l'étude d'incidences - en annexes du rapport

La parcelle est une parcelle cultivée sur laquelle on identifie un fossé en limite nord-ouest de la zone. La végétation y est très artificialisée et présente peu d'intérêt floristique. L'avifaune y est faiblement représentée.

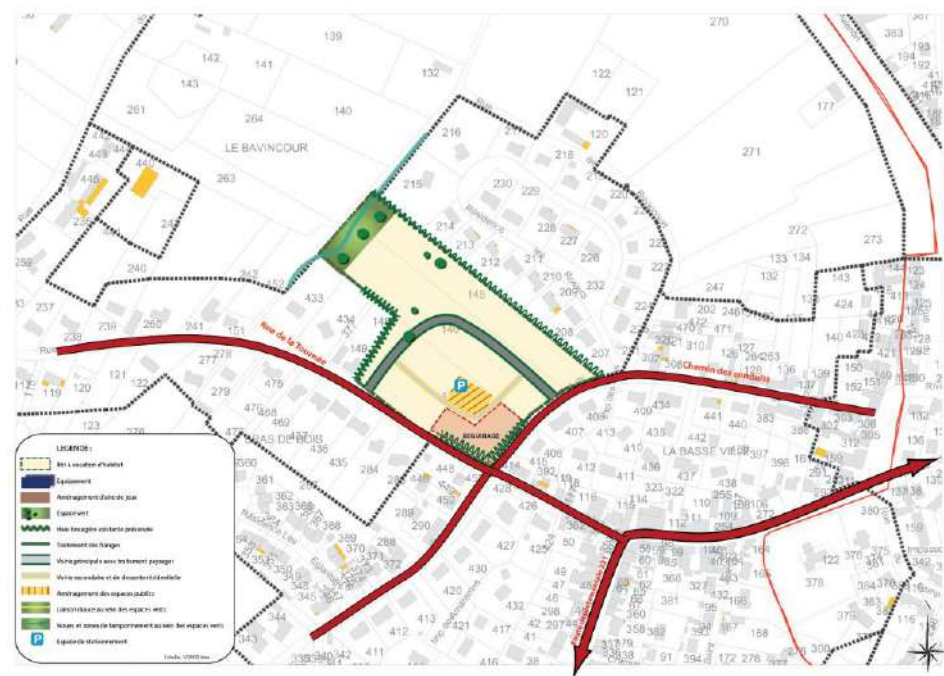


Schéma de mobilité

- Création d'une boucle principale de desserte entre la rue de la Tournée et Chemin des conduits
- Création d'une boucle secondaire qui desserve le béguinage via un espace public
- Mutualisation d'un espace de stationnement au cœur de la zone
- Aménagement de voies piétonnes le long des axes de circulation

Principes d'aménagement paysager

- Construction du béguinage (+/- 8 log) : façade urbaine à l'angle des rues
- Absence d'accès depuis la rue de la Tournée : les accès se feront depuis les voies de desserte internes / plantation d'une haie arbustive sur les fonds de jardin
- Préservation des franges plantées existantes
- Aménagement d'une zone de tamponnement le long du fossé





Programmation habitat

- **Densité moyenne de la zone : 18 logements/ hectare**

Soit un minimum de 40 logements à réaliser. La programmation ci-dessus peut évoluer dans le cadre d'un programme mixte et le nombre de logements prévus revus 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 30 % de logements en mitoyenneté** (front bâti continu ou semi-continu)

- **Statut d'occupation :** Pour ce secteur la programmation comprendra :
 - Un **minimum de 25 % en logements en accession sociale à la propriété**
 - Un **minimum de 25 % en logements locatifs social**
 - Environ 50 % de lots libres



Illustration des principes (à titre indicatif)

Envoyé en préfecture le 18/04/2023

Reçu en préfecture le 18/04/2023

Publié le



ID : 062-200072478-20230406-CC40ENVOI3-DE

2.5. Pays de Bonningues

Suivant la stratégie inscrite au PADD et justifiée au rapport de présentation, les besoins logements ont été répartis entre les pôles de la Communauté de Communes.

La masse globale logements est établie à **1616 logements** répartie de la manière suivante :

Pays de Guînes : 32% du développement

Pays de Licques : 10% du développement

Pays d'Hardinghen : 8.8% du développement

Pays d'Ardres : 40.5% du développement

Pays de Bonningues : 8.8% du développement

Au regard de la morphologie du Pays de Bonningues, le développement au sein des villages est évalué à partir du poids démographiques des communes, des dynamiques économiques existantes et de la présence ou non de transports en commun.

Commune de Bonningues

La commune de Bonningues participera à la réalisation de 33% de la production de logements sur le secteur.

La production des logements se fera en partie au sein de la trame actuelle (y compris dans le cadre d'opération d'ensemble) pour environ 30% mais également en extension urbaine (70%).



Localisation des zones de développement

Sites	Superficie	Zonage réglementaire	Vocation de la zone
Site n°14	1,9 Ha	Zone 1 AU	Mixte
Site n°15	3,2 Ha	Zone 1 AU	Mixte
Site n°16	0,5 Ha	Zone 1 AU	Mixte
Site n°17	Ha	Zone 1 AU	Mixte



OAP secteur 14

Localisation :

Parcelle en extension urbaine à proximité immédiate des équipements sportifs et culturels de la commune de Bonningues et dans la continuité de la Médiathèque « La Rose des Vents »
Située sur la façade de la route de Fréthun

Superficie : 1,9 Ha

Etat des lieux :

La zone dispose d'une façade sur la route de Fréthun. La parcelle se situe en pente douce vers les équipements et offre une perspective depuis la route de Fréthun.

Extrait de l'étude d'incidences - en annexes du rapport de présentation.

La parcelle est une parcelle cultivée qui présente une végétation artificialisée de peu d'intérêt floristique.

Caractéristiques écologiques : avifaune faiblement représentée.

Schéma de mobilité

- Création d'une boucle principale de desserte : lien entre la rue de Fréthun et la rue Espace Futurum / en continuité de la voie de desserte de l'opération en vis-à-vis
- Aménagement d'un carrefour de desserte
- Aménagement de voies piétonnes le long des axes de circulation

Principes d'aménagement paysager

- Limitation des dessertes directes sur la rue de Fréthun : les accès aux parcelles se feront à partir de la desserte interne
- Une frange plantée sera implantée en amont des constructions (pré-verdissement) afin de garantir un traitement homogène des arrières
- Le gabarit des constructions tiendra compte de la topographie

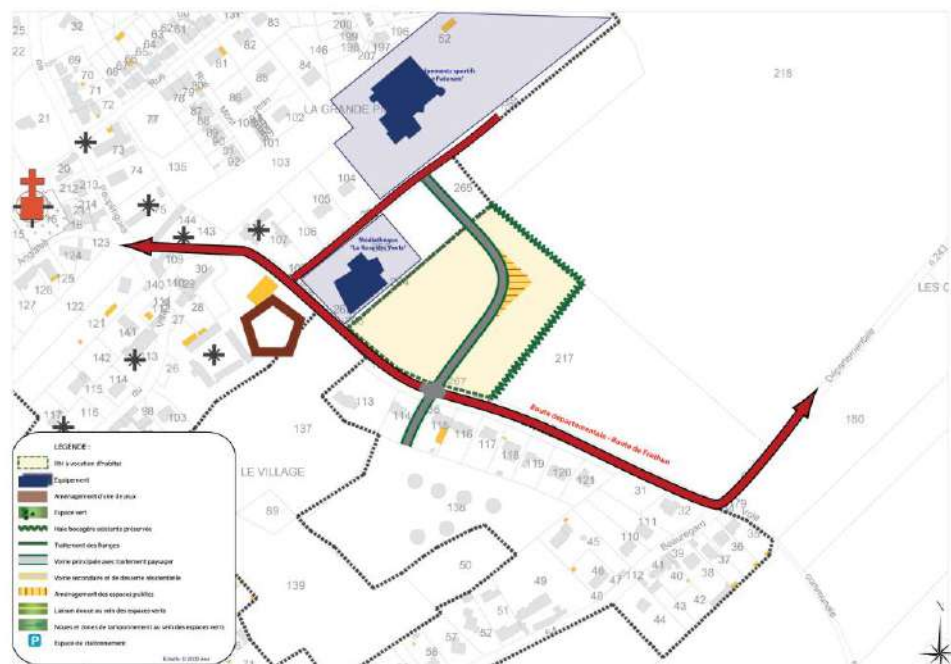
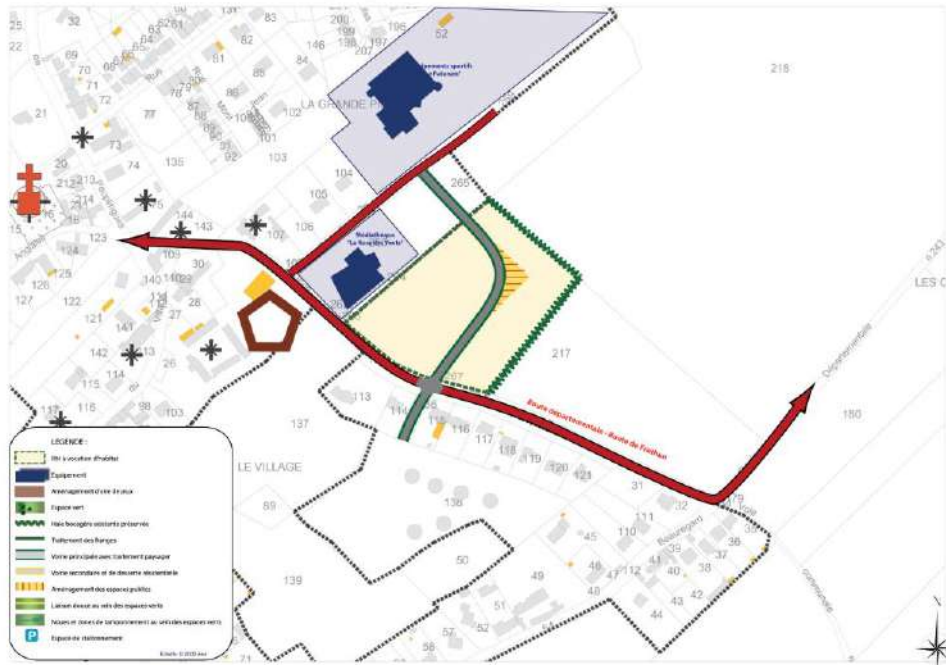


Illustration des principes (à titre indicatif)



Programmation habitat

- **Densité moyenne de la zone : 18 logements/ hectare**

Soit un minimum de 34 logements à réaliser.

La programmation ci-dessus peut évoluer dans le cadre d'un programme mixte et le nombre de logements prévus revus 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.

- **Statut d'occupation :**

Pour ce secteur la programmation comprendra :

- Un **minimum de 22.5 % en logements en accession sociale à la propriété**
- Un **minimum de 22.5 % en logements locatifs social**
- Environ 55 % de lots libres

Commune de Peuplingues

La commune de Peuplingues participera à la réalisation de près de 28% de la production de logements sur le secteur.

La production des logements se fera en partie au sein de la trame actuelle pour environ 10% mais également en extension urbaine (90%).



- Zone d'urbanisation future à vocation mixte
- Zone urbaine à vocation mixte
- Zone d'urbanisation future à vocation d'activités

Localisation des zones de développement

Sites	Superficie	Zonage réglementaire	Vocation de la zone
Site n°15	3,2 Ha	Zone 1 AU	Mixte



OAP secteur 15

Localisation :

La parcelle est située à proximité immédiate du cœur de bourg entre les rues d'Escalles et de Bonningues.

Superficie : 3,2 Ha



Maison de Santé, en cours de construction



Etat des lieux :

La zone se situe à proximité immédiate du centre village. Une partie de ce secteur (1.2 hectare) est mobilisée pour la réalisation d'une maison de santé dont la construction est en cours.

Extrait de l'étude d'incidences - en annexes du rapport de présentation.

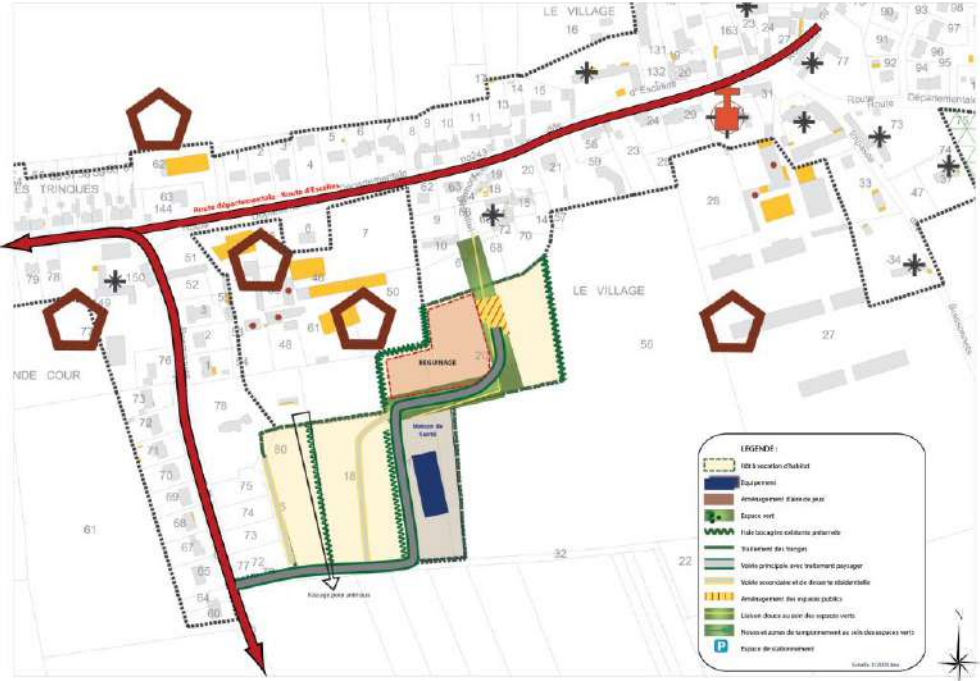
La parcelle est une parcelle cultivée qui présente une végétation artificialisée de peu d'intérêt floristique.
 Caractéristiques écologiques : avifaune des milieux ouverts faiblement représentée, celle des milieux semi-ouverts bien représentée.
 Les prairies sur pâturées ne présentent pas d'enjeux pour la végétation.

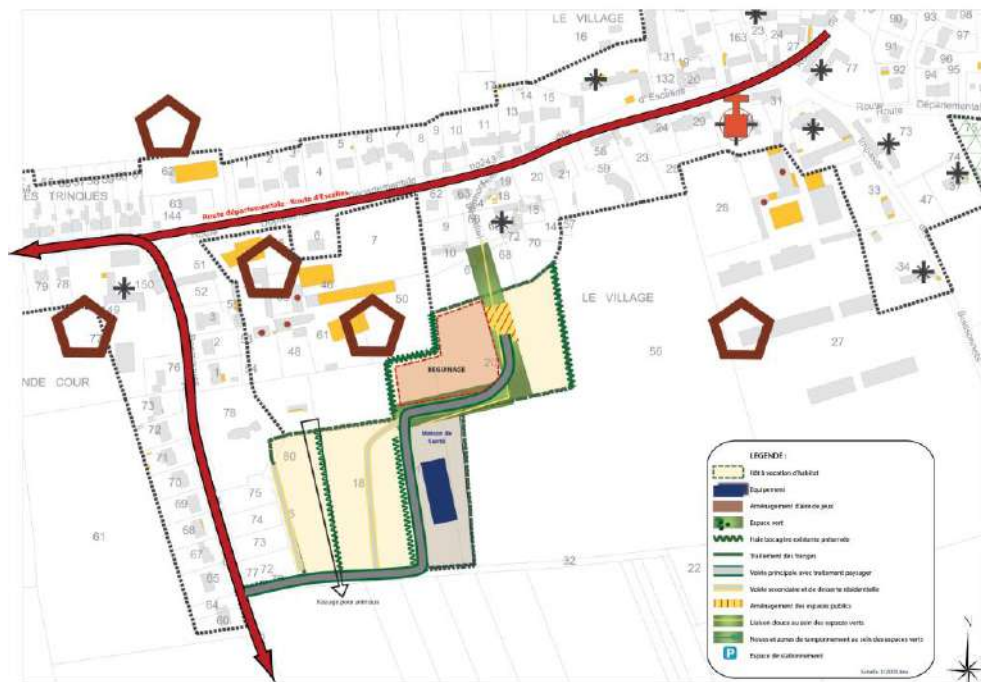
Schéma de mobilité

- Création d'une voie principale de desserte depuis la rue de Bonningues / pas de liaison routière avec rue d'Escalles
- Aménagement d'un espace central paysager à partir duquel une liaison piétonne permet de rejoindre la rue d'Escalles
- Création d'une boucle secondaire qui desserve la partie ouest de la zone
- Aménagement de liaisons douces entre les zones d'habitat et la Maison de Santé
- Aménagement d'un passage à animaux en frange de la zone

Principes d'aménagement paysager

- Aménagement d'un béguinage à proximité immédiate du cœur de ville / zone piétonne – mutualisation des espaces de stationnement
- Préservation des franges plantées existantes
- Passage à animaux / coulée verte – préservation des haies





Programmation habitat

- **Densité moyenne de la zone : 18 logements/ hectare**

Soit un minimum de 36 logements à réaliser. La programmation ci-dessus peut évoluer dans le cadre d'un programme mixte et le nombre de logements prévus revus 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.

- **Statut d'occupation :**

Pour ce secteur la programmation comprendra :

- Un **minimum de 13 % en logements en accession sociale à la propriété**
- Un **minimum de 40 % en logements locatifs social** – réalisation d'un béguinage d'environ 16 logements
- Environ 47 % de lots libres
- Béguinage au nord de la Maison de Santé
- Logements en accession au nord / en lien avec l'espace central mutualisé
- Logements en comblement entre la rue de Bonningues et la Maison de Santé

Illustration des principes (à titre indicatif)



Maison de Santé

Commune de Pihen les Guînes

Communauté de Communes Pays d'Opale – Révision du Plan Local d'Urbanisme Intégral (PLU) – Programmation d'Orientations et d'Actions (POA) et Orientations d'Aménagement et de



La commune de Pihen les Guînes participera à la réalisation de 22% de la production de logements sur le secteur.




La production des logements se fera en partie au sein de la trame actuelle pour environ 60% mais également en extension urbaine (40%).

OAP secteur 16

Localisation des zones de développement

Sites	Superficie	Zonage réglementaire	Vocation de la zone
Site n°16	0,5 Ha	Zone 1 AU	Mixte

16

-  Zone d'urbanisation future à vocation mixte
-  Zone urbaine à vocation mixte
-  Zone d'urbanisation future à vocation d'activités

Localisation :

La parcelle est située dans la continuité d'une opération engagée récemment, à l'extrémité de la rue du Château.

Superficie : 0,5 Ha



Etat des lieux :

La zone se situe dans la continuité d'une zone urbanisée récemment.

Extrait de l'étude d'incidences - en annexes du rapport de présentation.

La parcelle est une parcelle cultivée. Sur l'ensemble des parcelles étudiées, on identifie des haies et fourrés denses bien conservés. L'avifaune des milieux semi-ouverts est bien représentée : on recense la présence d'espèces d'oiseaux remarquables sur les prairies situées à l'ouest de la zone d'étude (parcelle maintenue en zone naturelle, préservée de toute urbanisation).

Nota : la parcelle étudiée dans le cadre de l'évaluation environnementale est celle retenue (aide à la décision)

Schéma de mobilité

Plan : PLUI v 2
Annexe 1 : Aménagement (OAP)

- Création d'une boucle principale entre la rue du Château et voie en cours de finalisation
- Création d'une boucle secondaire de desserte

Principes d'aménagement paysager

- Préservation du corridor boisé /frange sud de la parcelle
- Préservation de la haie à l'ouest de la zone

Programmation habitat

- **Densité moyenne de la zone : 18 logements/ hectare**

Soit un minimum de 9 logements à réaliser. La programmation ci-dessus peut évoluer dans le cadre d'un programme mixte et le nombre de logements prévus revus 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.

- **Statut d'occupation :**

Pour ce secteur la programmation est libre.

Illustration des principes (à titre indicatif)

Commune de Saint-Tricat

La commune de Saint-Tricat participera à la réalisation de 17% de la production de logements sur le secteur.

La production des logements se fera en totalité de la trame actuelle.

OAP secteur 16

Localisation :

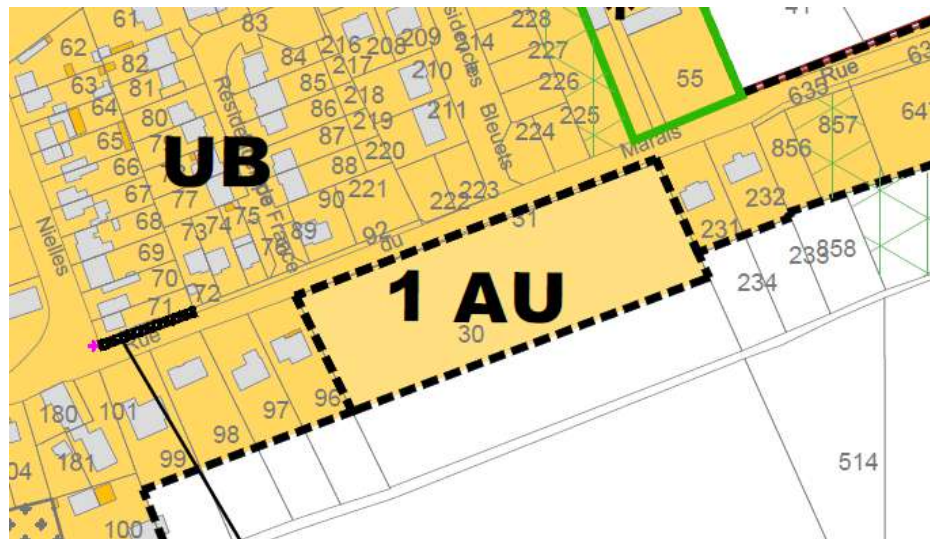
La parcelle est située au sein de la trame urbaine : en vis-à-vis de l'opération d'urbanisation récente du cœur de bourg.

La parcelle dispose d'une large façade sur la Rue du Marais.

Localisation des zones de développement

Sites	Superficie	Zonage réglementaire	Vocation de la zone
Site n°17	Ha	Zone 1 AU	Mixte

Superficie : Ha



- Zone d'urbanisation future à vocation mixte
- Zone urbaine à vocation mixte
- Zone d'urbanisation future à vocation d'activités



Etat des lieux :

La zone se situe dans la continuité d'une zone urbanisée récemment.

Extrait de l'étude d'incidences - en annexes du rapport de présentation.

La parcelle est une parcelle cultivée.



Schéma de mobilité

- Création de 2 voies de desserte perpendiculaires à la voie principale afin
 - de privilégier la desserte automobile de manière sécurisée
 - de préserver des ouvertures paysagères
- Connexion piétonne ou automobile (sens unique) possible entre les deux voies

Principes d'aménagement paysager

- Implantation des constructions selon les lignes de faitage proposé
- Aménagement du stockage des déchets ménagers de manière collective de manière à réduire les emprises mobilisées dans l'habitat : zone d'apport volontaire
- Préservation de la haie à l'ouest de la zone

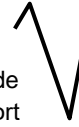
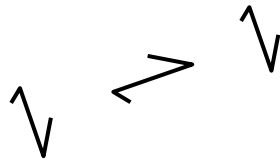
Programmation habitat

- **Densité moyenne de la zone : 16 logements/ hectare**

Soit un minimum de 10 logements à réaliser. La programmation ci-dessus peut évoluer dans le cadre d'un programme mixte et le nombre de logements prévus revus 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.

- **Statut d'occupation :**

Pour ce secteur la programmation est libre.



Les OAP «PATRIMOINE»



Afin d'accompagner la réhabilitation du patrimoine ancien identifié comme identitaire de la Communauté de Communes, les « OAP PATRIMOINE » constitue un **guide pour la conception des travaux de réhabilitation**.

Un travail important a été réalisé, en partenariat avec le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, afin de constituer un guide sur les grandes thématiques abordées pour tout travaux sur le patrimoine identifié.

Ce travail a été réalisé par l'agence Ad'auc, architecte.

Dans un premier temps, une synthèse des typologies existantes sur le territoire à été réalisée : le travail effectué dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal v1 a été appréhendé et modifié.

LES TYPOLOGIES DU GUIDE :	LES TYPOLOGIES DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :	LES TYPOLOGIES DU CAHIER DU PATRIMOINE :	LES TYPOLOGIES DES FICHES DU PETIT PATRIMOINE :
Les constructions en pan de bois et torchis	Les châteaux et les maisons bourgeoises	Les ensembles agricoles	Les courtils
Les construction en grès et calcaire dur	Les églises, les chapelles et les oratoires	Les dépendances	Les manèges
Les maisons de bourg	Les fermes et les fermes manoirs	Les habitats exploitations	Les moulins à vent
Les maisons villageoises en brique		Les villas	Les moulins à eau
Les constructions en craie		L'habitat	
L'ensemble du batelage		Les cafés	
Les maisons de maraîcher et de tourbier		Les pilastres	
Les puits		Les moulin à vent	
Les fours à pain		Les équipements publics	
Les pigeonniers			

Synthèse des typologies identifiées au Plui v1

Dans un second temps, les principes à mettre en œuvre dans le cadre de la réhabilitation ont été détaillés.

3.1. Synthèse des typologies identitaires de la Communauté de Communes Pays d'Opale

Les typologies identifiées

Les typologies liées à l'activité :	Les typologies liées à l'Habitat :	Les autres typologies :
Les fermes à cour et les fermes manoirs	Les châteaux et les manoirs	Les églises, les chapelles et les oratoires
Les fermes élémentaires	Les maisons bourgeoises et les villas	Les puits, les fours à pain et les éléments de clôture : pilastres, murs ...
Les maisons de maraîcher, de tourbier et de batelier	Les maisons de bourg	
Les granges, les courtils et les manèges	Les maisons villageoises	
Les moulins à eau		
Les moulins à vent et les pigeonniers		

Les caractéristiques de chaque typologie

Pour chacune des typologies, une fiche expose les principales caractéristiques urbaines et/ou architecturales.

LES FERMES A COUR ET LES FERMES MANOIRS



IMPANTATION :	A l'alignement ou en retrait
GABARIT :	Variable de R de C à R+1+Combles
COMPOSITION :	Plutôt horizontale
MATÉRIAUX DOMINANTS :	Pierre, torchis et brique
PARTICULARITÉS :	Addition de volumes, organisés autour d'une cour intérieure

LES FERMES ÉLÉMENTAIRES



IMPANTATION :	A l'alignement ou en retrait
GABARIT :	R de c +Combles non aménagés
COMPOSITION :	Horizontale, avec alignement des baies
MATÉRIAUX DOMINANTS :	Torchis badigeonné
PARTICULARITÉS :	Grande simplicité du volume, soubassement marqué et lien très fort avec le paysage

LES MAISONS DE MARAÎCHER, DE TOURBIER ET DE BATELIER



IMPANTATION :	En retrait et généralement perpendiculaire
GABARIT :	R de C+Combles
COMPOSITION :	Horizontale, avec alignement des baies
MATÉRIAUX DOMINANTS :	Torchis badigeonné
PARTICULARITÉS :	Toiture en croupe, soubassement marqué et lien très fort avec le paysage

LES GRANGES, LES COURTILS ET LES MANÈGES



IMPANTATION :	A l'alignement ou en retrait
GABARIT :	Rez de Chaussée
COMPOSITION :	Très simple pour répondre à la fonction
MATÉRIAUX DOMINANTS :	Torchis, pierre, enduit, brique, bardage bois ...
PARTICULARITÉS :	Très grande simplicité du volume

LES MOULIN À EAU



IMPANTATION :

Libre

GABARIT :

Libre

COMPOSITION :

Libre pour répondre à la fonction

MATÉRIAUX DOMINANTS :

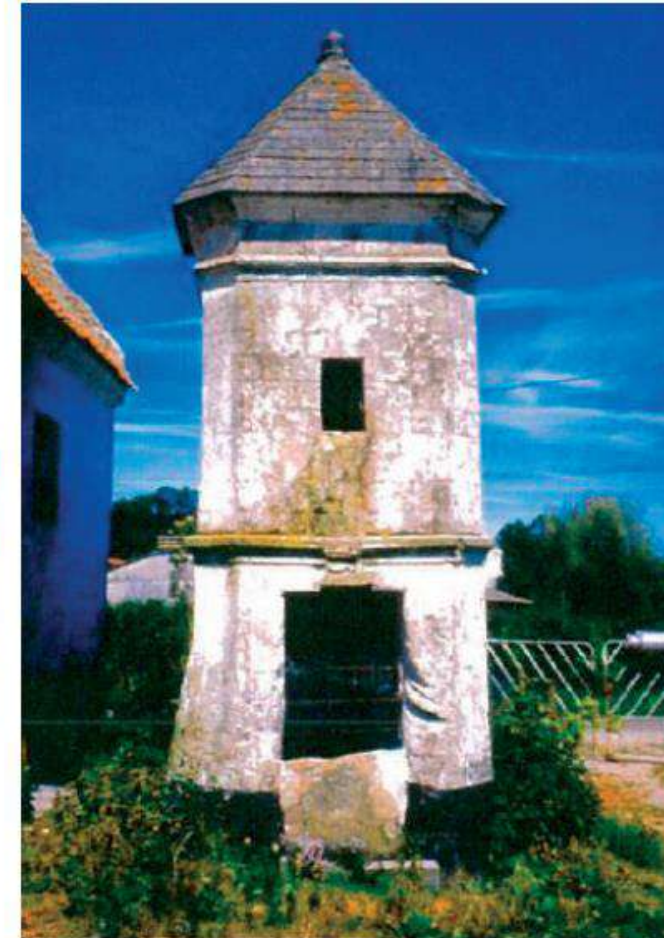
Brique

PARTICULARITÉS :

Addition de volumes simples et rapport à l'eau

LES MOULINS À VENT

ET LES PIGEONNIERS



IMPANTATION :

En retrait

GABARIT :

R+1 à R+2 + Combles

COMPOSITION :

Verticale très marquée

MATÉRIAUX DOMINANTS :

Pierre

PARTICULARITÉS :

Circulaire pour les moulins, parfois carré pour les pigeonniers et monolithique

LES CHÂTEAU ET LES MANOIRS



IMPANTATION :	Libre
GABARIT :	Libre
COMPOSITION :	Libre
MATÉRIAUX DOMINANTS :	Pierre, enduit et brique
PARTICULARITÉS :	Tourelles, cheminée, porche, pérons ...

LES MAISONS BOURGEOISES ET LES VILLAS



IMPANTATION :	En retrait, au centre de la parcelle
GABARIT :	R+1+Combles
COMPOSITION :	Très ordonnancée ou plus éclectique
MATÉRIAUX DOMINANTS :	Pierre, enduit et brique
PARTICULARITÉS :	Très grande diversité de formes et de détails



IMPANTATION :	A l'alignement
GABARIT :	R+1+Combles
COMPOSITION :	Horizontale, avec alignement des baies
MATÉRIAUX DOMINANTS :	Enduit , avec encadrements en pierre
PARTICULARITÉS :	Grande diversité d'enduits et de détails

LES MAISONS VILLAGEOISES



IMPANTATION :	A l'alignement ou en retrait
GABARIT :	R de C+Combles, avec ou sans brisis
COMPOSITION :	Horizontale, avec alignement des baies
MATÉRIAUX DOMINANTS :	Brique et enduit
PARTICULARITÉS :	Badigeon blanc ou rouge avec marquage du subassement

3.2. Déclinaison de la traduction réglementaire

Conformément à l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

❑ Les principes généraux

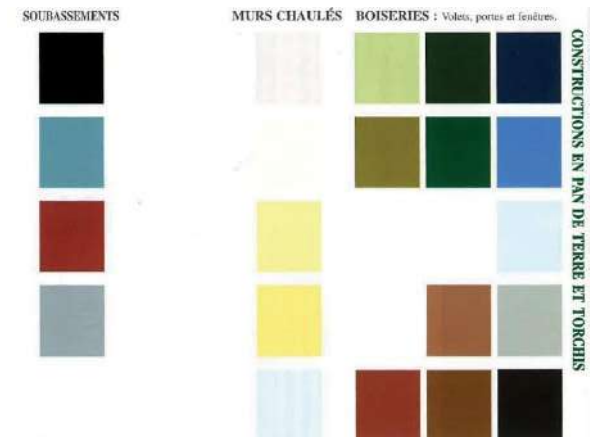
L'objectif de cette « OAP thématique Patrimoine » est de valoriser l'identité locale du territoire de la Communauté de Communes Pays d'Opale en préservant la qualité urbaine et architecturale et en évitant son appauvrissement. Cette démarche se fonde sur trois axes majeurs :

- Préserver l'architecture locale et ses habitudes constructives, principalement liées la mise en œuvre du torchis, des enduits, du grès, de la pierre calcaire dur du Boulonnais et de la brique ;
- Encadrer l'évolution de cette architecture, notamment pour améliorer la performance énergétique de ces constructions;
- Accompagner la construction neuve pour qu'elle s'intègre dans le paysage et qu'elle participe également à la valorisation de ce territoire.

Respecter la volumétrie générale de la construction :

- Supprimer tout ajout pénalisant qui contrarie le volume initial
- Conserver les volumes et les pentes de toiture d'origine, conformes à la typologie architecturale de la construction
- Préserver le marquage et l'imperméabilisation du soubassement par un matériau distinct ou une teinte différente du reste de la façade
- Restaurer les souches de cheminée, même si elles ne sont plus utilisées actuellement, pour leur impact sur la volumétrie, mais également pour offrir une alternative au chauffage qui consomme de l'énergie fossile
- S'interroger sur l'optimisation de la production d'énergie, notamment grâce à l'installation d'éléments techniques : panneaux solaires, éoliennes, géothermie, VMC double-flux ... parfaitement intégrés à la volumétrie générale de la construction et plutôt implantés sur les parties non visibles du domaine public



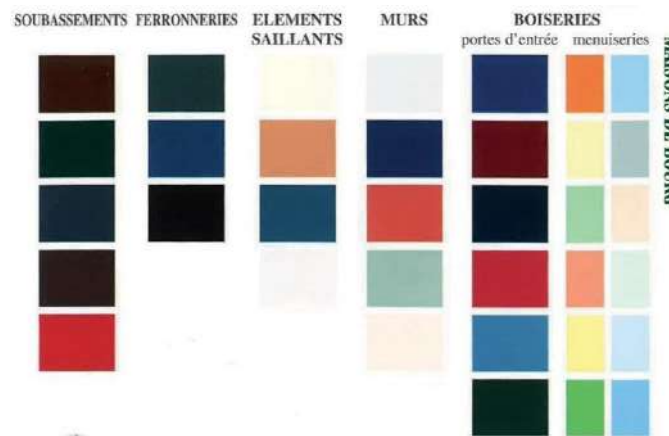


Maintenir la composition simple des façades :

- Conserver les ouvertures traditionnelles des façades toujours plus hautes que larges
- Préserver et restaurer les modénatures de type bandeaux d'appuis, cordons, corniches ... quand ils existent
- Organiser la distribution intérieure en localisant les pièces de vie vers les façades les mieux orientées au Sud et donc les plus ouvertes
- Harmoniser les menuiseries, en respectant la composition d'origine à deux vantaux, avec ou sans imposte et en limitant la section des profils
- Privilégier les volets battants peints de la même couleur que les menuiseries
- Respecter le nuancier inspiré des couleurs traditionnelles du territoire de la Communauté de Communes participant très fortement à l'intégration de la construction dans son paysage ;
- Pour la création de nouveaux percements en façade, privilégier les façades bien orientées, idéalement au Sud et plutôt non visible du domaine public. Rester vigilant à l'impact des vents dominants venant généralement du Sud-Ouest. Limiter la création de nouvelles lucarnes à une, voire deux, toujours plus hautes que larges et composées avec les baies de la façade
- Pour la création de nouveaux percements en toiture, privilégier la mise en œuvre de petits châssis de toit plutôt sur les versants non visible du domaine public

Composer avec les aspects traditionnels de la construction locale :

- Supprimer tous les matériaux « étrangers », comme des mosaïques, des briquettes de parement, des enduits grossiers ...
- Conserver les matériaux de façade et de toiture d'origine, conformes à la typologie architecturale de la construction
- Pour la restauration de ces façades, respecter les habitudes constructives locales, notamment pour la provenance des matériaux en privilégiant la récupération de matériaux anciens et pour le respect des habitudes constructives locales en respectant les techniques de mise en œuvre associées au torchis, aux enduits à la chaux, à la forme et à la nature des joints ...
- Pour les façades en torchis et en pierre ou en brique apparente, favoriser l'isolation par l'intérieur, afin de préserver l'aspect extérieur de ces matériaux
- Pour les façades enduites ou badigeonnées, employer une teinte identique sur toutes les façades, choisie harmonieusement par rapport aux façades voisines et au contexte général de la rue. Si la façade appartient à un groupe de maisons similaires ou identiques, il est préférable d'utiliser une teinte identique ou proche des voisins. Marquer le soubassement par une teinte différente du reste de la façade
- Entretenir les ferronneries existantes, qui témoignent également d'un savoir-faire local
- Veiller à l'intégration des antennes et des paraboles en privilégiant leur installation dans les combles
- Pour les façades commerciales, privilégier la restauration des devantures anciennes



Profiter de la qualité des abords extérieurs :

- Préserver le rapport qui existe traditionnellement entre la construction et le paysage environnant
- Conserver le caractère perméable des cours intérieures
- Préserver et restaurer les éléments d'accompagnement comme les puits, les fours à pain, les pigeonniers, les murs de clôture ...
- Entretenir les haies existantes et les renforcer par la plantation d'autres essences locales



Perpétuer ces habitudes constructives dans la construction neuve :

- S'inspirer des typologies traditionnelles et des habitudes constructives locales présentes dans le voisinage pour concevoir une construction contemporaine
- S'adapter au terrain naturel en limitant les terrassements
- Implanter la construction en fonction de l'orientation, du relief et du rapport au paysage environnant et des constructions voisines
- Organiser la distribution intérieure en localisant idéalement les pièces de vie au Sud, les pièces de nuit à l'Est et les pièces de service au Nord
- Privilégier la création de volumes simples, plutôt allongés et qui s'additionnent les uns aux autres
- Privilégier l'isolation par l'extérieur, associée à la mise en œuvre de matériaux traditionnels issus des filières locales
- Intégrer les éléments de production d'énergie : panneaux solaires, éoliennes, géothermie, VMC double-flux ... dans la conception générale de la construction
- Marquer le soubassement par une légère saillie et par un matériau distinct ou par une teinte différente du reste de la façade
- Intégrer les coffrets concessionnaires dans le soubassement des façades, dans un mur de clôture ou dans un muret technique de même aspect que la construction principale
- Pour les clôtures, privilégier les murets de même aspect que la construction principale et/ou la plantation de haies composées d'un mélange d'essences locales
- Ménager des nichoirs pour les oiseaux ou des cavités pour les chauves-souris ...
- Créer de l'ombre en été grâce à la plantation d'un arbre de fort développement en façade Sud



❑ Les principes pour les éléments protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L151-18 :

Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.

Conformément à l'article L151-19 :

Le règlement 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 architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Conformément à l'article L151-21 :

Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.

Pour toutes les typologies :

La volumétrie :

La volumétrie d'origine doit être préservée.

Les appentis et les adjonctions «de fortune», qui contrarient le volume initial, doivent être démontés.

Sont notamment interdits toutes les surélévations, les écrêtements et les adaptations de toiture ...

La Composition :

La composition d'origine doit être maintenue.

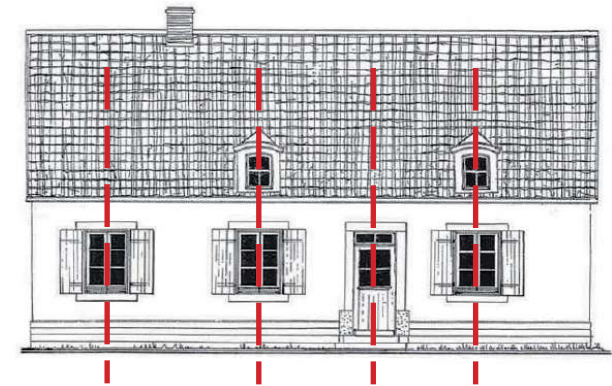
Sont notamment interdits toutes modifications :

- du rythme entre les pleins (maçonneries) et les vides (ouvertures), équidistant ou plus aléatoire,
- des dimensions, de la forme et de la position des percements,
- de l'affirmation des horizontales qui composent la façade (soubassement, linteaux, bandeau d'allège, ligne d'égoût, ligne de faîtage ...).

Les Aspects :

L'aspect des matériaux des façades et toitures visibles du domaine public doivent être identiques à ceux d'origine.

Les matériaux d'aspect «étranger» doivent être supprimés.



Pour les constructions en maçonnerie de grès, de calcaire dur du Boulonnais ou de brique :

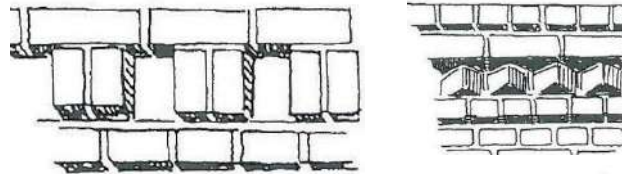
La restauration doit s'adapter à la spécificité des parties planes et des parties moulurées, comme les encadrements de baies, les corniches et les frontons de lucarnes ...

En cas de nettoyage, la technique choisie ne doit pas altérer, ni l'aspect, ni la durabilité du matériau d'origine.

En cas de rejointoiement, le nouveau joint réalisé doit être strictement identique à celui d'origine, tant dans sa couleur, que dans sa forme.

En cas de reprise partielle d'une façade, le nouveau matériau (forme, couleur, appareillage, joint ...) sera strictement identique à celui d'origine.

Les parties en pierre de calcaire dur du Boulonnais peuvent être protégées par un badigeon au lait de chaux



Pour les constructions en pan de bois et torchis :

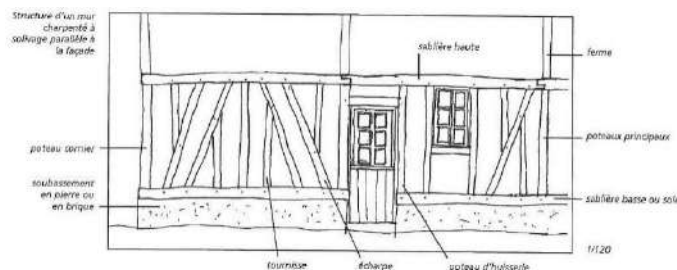
Le torchis doit être badigeonné au lait de chaux blanche ou légèrement teinté en référence au nuancier joint.

En cas de travaux de réhabilitation, toutes les façades du bâtiment, initialement en torchis doivent être restaurées en torchis, même celles qui présentent un autre aspect avant les travaux. Préalablement, les façades doivent être purgées de tout ciment

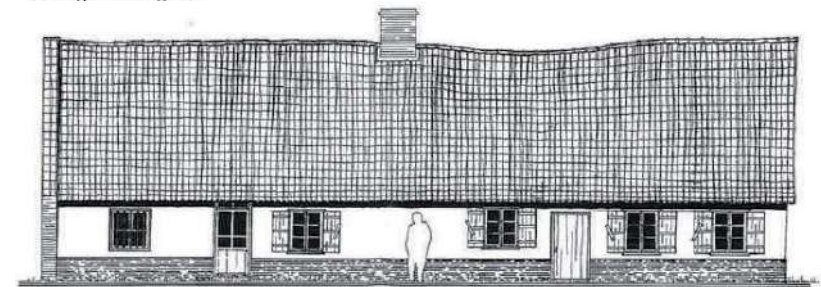
L'ossature bois doit rester masquée derrière le torchis, à l'exception des linteaux et des encadrements de baies servant à la fixation des volets battants.

La teinte du soubassement doit rester sombre, proche du noir.

Les maçonneries du soubassement et parfois du pignon Ouest doivent être restaurées conformément aux prescriptions du paragraphe précédent.



MURS CHAULÉS



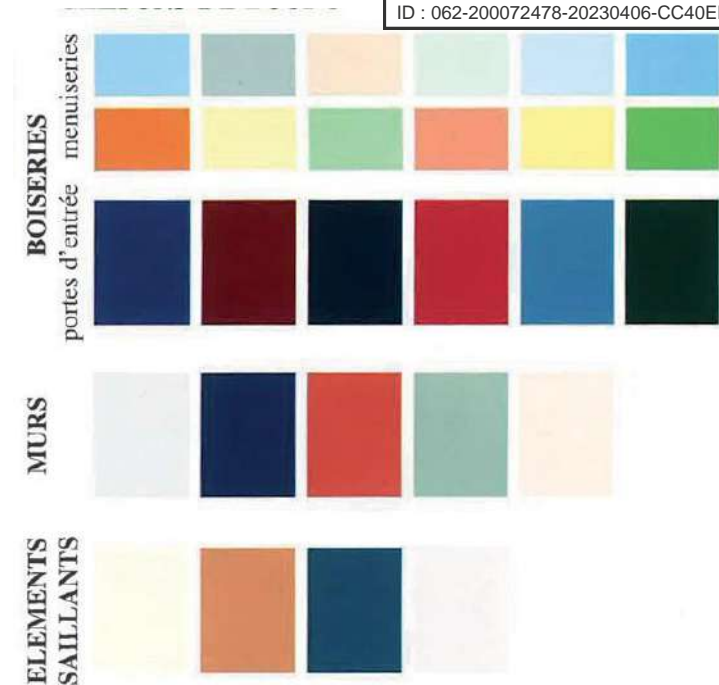
Pour plus d'information : le Parc des Caps et Marais d'Opale a rédigé le « Guide technique du bâti en pan de bois et torchis.

Pour les constructions en enduit :

En aucun cas l'enduit ne peut être piqué pour mettre à nu le matériau initialement recouvert.

Lors du ravalement de la façade en enduit,

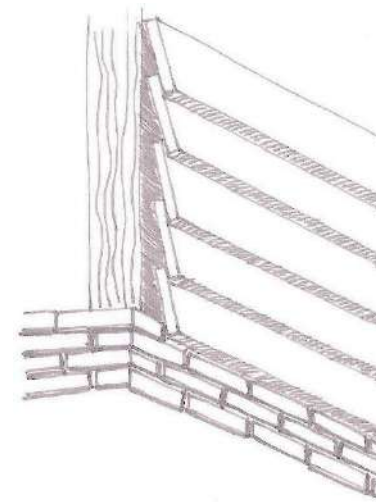
- la technique choisie ne doit pas altérer, ni l'aspect, ni la durabilité du matériau d'origine,
- les modénatures doivent être préservées et restaurées à l'identique,
- l'enduit peut être badigeonné au lait de chaux ou recouvert d'une peinture microporeuse,
- la teinte des enduits doit rester fidèle à l'existant ou être choisie en harmonie avec les façades voisines et le contexte plus global de la rue. Si la façade appartient à un groupe de maisons identiques, l'aspect et la teinte de l'enduit doivent rester conformes aux enduits voisins,
- le soubassement doit être marqué par une teinte différente et plus sombre que le reste de la façade.

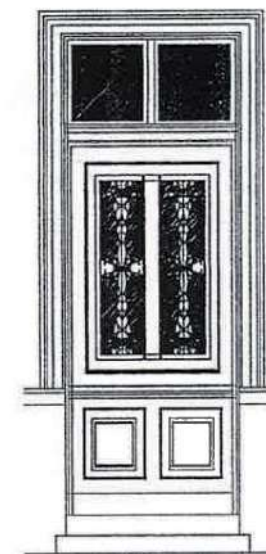
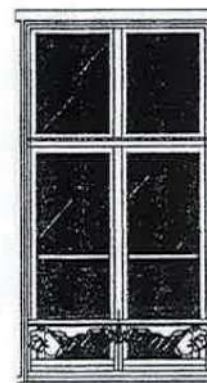
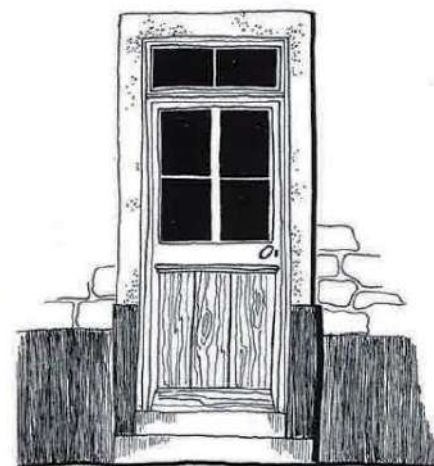


Pour les pignons revêtus d'un essentage :

Les tuiles plates ou les planches de bois doivent être préservées et restaurées.

A l'exception de ces essentages et des bardages bois existants, l'isolation par l'extérieur reste strictement interdite. L'amélioration des performances énergétiques doit être obtenue par la mise en œuvre d'une isolation intérieure, réalisée avec des matériaux durables. Pour les essentages et les bardages bois existants, la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur passe par un démontage soigné des matériaux existants, la pose de l'isolant et la repose soignée des matériaux préalablement déposés.





Les menuiseries, les lucarnes et les ferronneries :

Les menuiseries, les lucarnes et les ferronneries d'origine doivent être restaurées.

Lorsque leur état ne le permet pas ou qu'elles ne sont plus d'origine, les menuiseries, les lucarnes et les ferronneries doivent être remplacées dans le respect des dimensions, profils, décomposition et formes des menuiseries, lucarnes ou ferronneries d'origine ou de celles existantes à proximité sur des constructions de même typologie, également protégées au titre de la loi paysage.

Sauf pour les petites ouvertures de type «œil de boeuf», les menuiseries doivent être constituées de deux battants, avec ou sans impostes.

Les portes doivent être constituées de lames verticales, surmontées d'une imposte vitrée, avec ou sans partie vitrée dans la partie supérieure de l'ouvrant.

Les menuiseries d'aspect PVC blanc sont strictement interdites.

Les volets battants et les «trappons» :

Les volets battants et les trappons doivent être préservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

La mise en œuvre de nouveaux volets roulants est interdite, à l'exception des volets roulants, parfaitement intégrés à la composition de la menuiserie et situé dans un caisson intérieur, non visible depuis l'extérieur. Les autres volets roulants doivent être déposés et remplacés par des volets intérieurs parfaitement intégrés ou des volets battants extérieurs en bois similaires à ceux qui existent sur les bâtiments voisins de même typologie, également protégées au titre de la Loi Paysage.

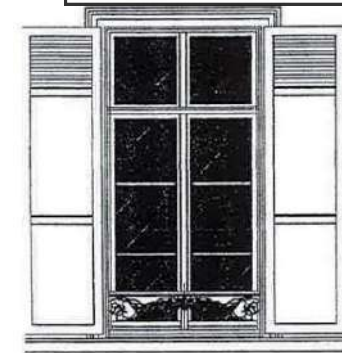
Toutes ces menuiseries doivent être peintes d'une seule teinte, choisie dans la palette de couleurs jointes.

Le choix de la teinte doit se faire en harmonie avec :

- la couleur des matériaux présents en façade et en toiture,
- la couleur des bâtiments voisins.

Les éléments techniques :

Les éléments techniques comme les antennes, les paraboles, les climatiseurs ... ne doivent pas être visibles du domaine public et installés de préférence dans les combles.

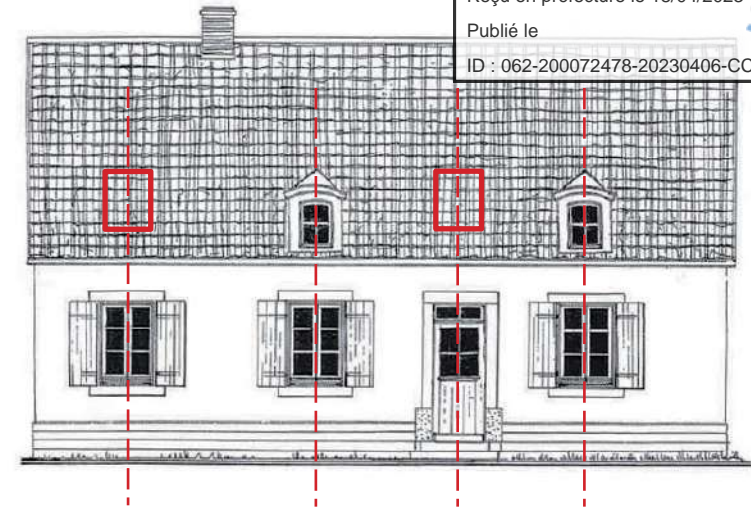
**CONSTRUCTIONS EN PAN DE TERRE ET TORCHIS****MAISONS DE BOURG**

Pour les nouveaux percements en toiture :

Les nouvelles ouvertures ne doivent pas être créées en façade Nord. En outre elles doivent :

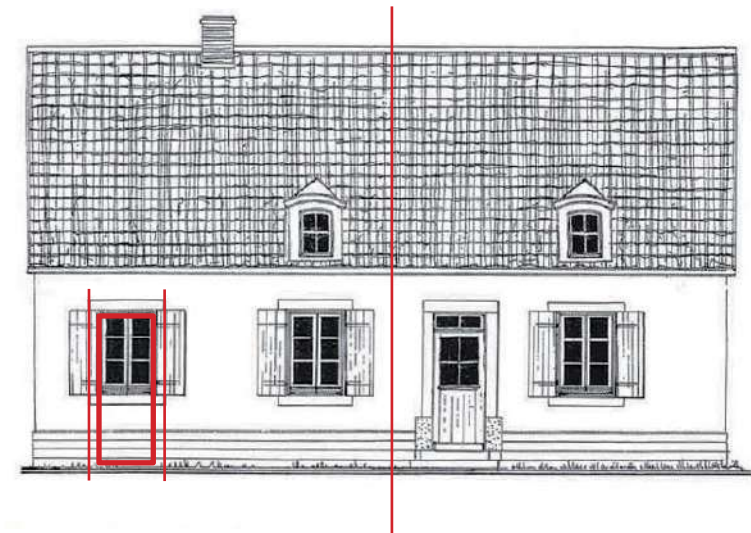
- se limiter à des châssis de toit encastrés dans la couverture,
- être de taille unique et toujours plus hautes que larges,
- s'aligner avec les autres ouvertures déjà présentes en toiture,
- se situer dans le 1/3 inférieur du pan de toiture,
- s'implanter dans le respect de la composition de la façade, soit à l'axe d'une baie, soit à l'axe d'un trumeau.

Les panneaux solaires sont tolérés à condition qu'ils soient encastrés dans la couverture (sans saillie) et composés avec les ouvertures de la toiture et de la façade concernée.

**Pour les nouveaux percements en façade :**

Seules les transformations d'une porte en fenêtre ou d'une fenêtre en porte peuvent être autorisées pour permettre de diviser un logement en plusieurs ou pour améliorer son accessibilité. Le linteau de la porte ou de la fenêtre doit rester en place.

Les autres nouvelles ouvertures ne doivent pas ni être visibles du domaine public, ni être implantées sur les pignons Ouest. Elles doivent, en outre, être composées avec les baies existantes. En raison des vents dominants et des intempéries, l'ouverture des pignons Ouest est vivement déconseillée.



Les règles complémentaires pour les fermes à cour et les fermes manoirs :

La Composition :

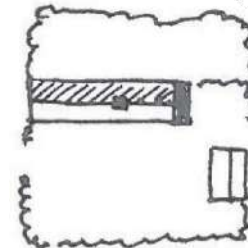
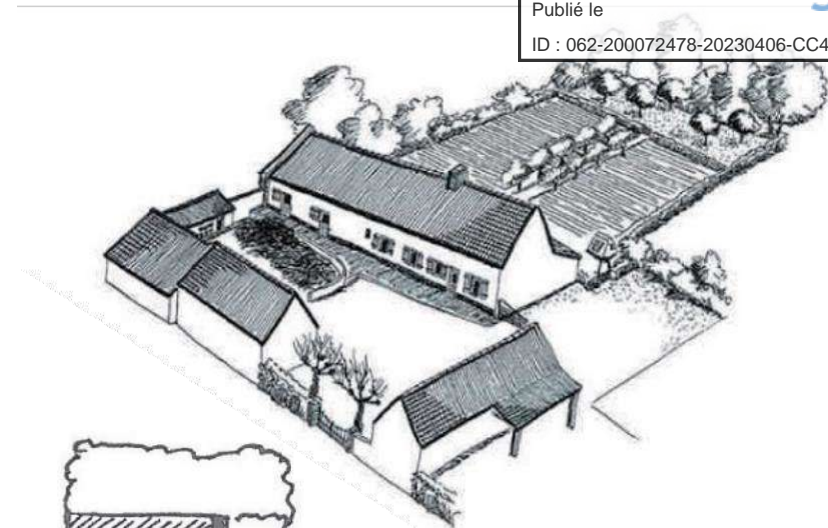
L'ouverture de la cour, les passages traversant et le rapport au paysage permis par les cours ouvertes et les accès aux pâtures attenantes ... doivent être maintenus.

Les extensions :

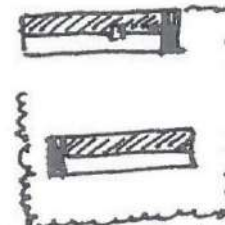
Les extensions doivent venir s'ajouter au volume principal suivant l'un des dispositifs ci-contre.

Elles doivent s'accorder avec la construction principale, en proposant soit des aspects strictement similaires à la construction principale, soit des aspects contemporains qui permettent de garder la lisibilité du volume d'origine.

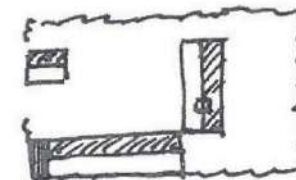
Les carports sont également autorisés, à condition qu'ils soient composés comme un appenti monopente ou en toiture terrasse, implantés dans le strict alignement du volume principal de la construction, mais pas dans l'alignement de la toiture.



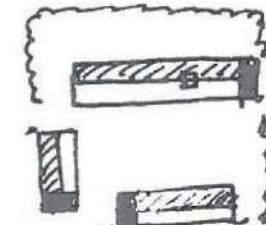
Organisation linéaire
sur un côté de la cour



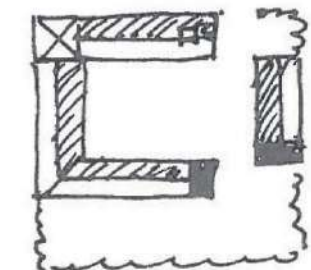
Organisation linéaire parallèle
sur deux côtés de la cour



Organisation en «L»
sur deux côtés de la cour



Organisation en «U»
sur trois côtés de la cour



Organisation sur quatre côtés

Les règles complémentaires pour les fermes élémentaires

La Composition :

Le rapport à la rue ou à l'eau situé à l'avant et le lien au paysage situé à l'arrière ... doivent être maintenus.

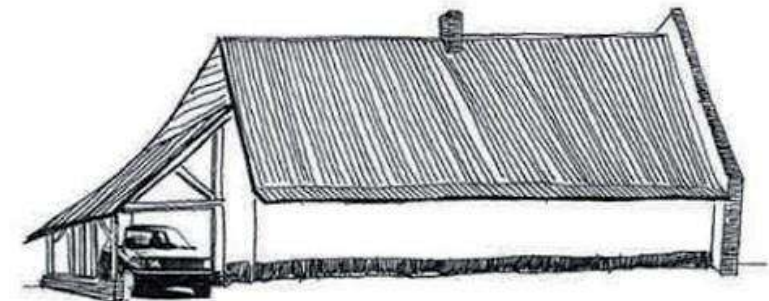
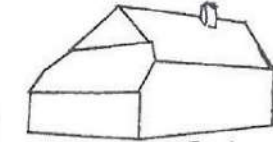
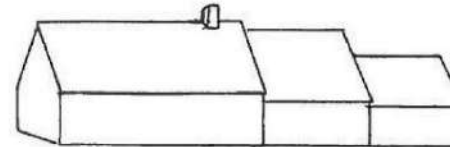
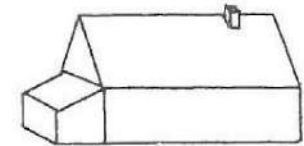
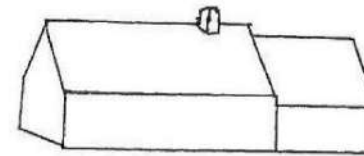
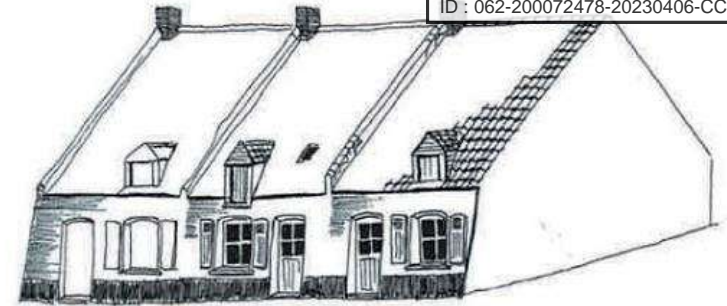
Les nouveaux percements :

Pour les bâtiments implantés perpendiculairement à la voie, les nouveaux percements ne sont autorisés que sur le pignon opposé à la rue, non visible du domaine public.

Les extensions :

Les extensions doivent venir s'ajouter au volume principal, tout en créant un fractionnement, suivant l'un des dispositifs ci-contre. Elles doivent s'accorder avec la construction principale, en proposant soit des aspects strictement similaires à la construction principale, soit des aspects contemporains qui permettent de garder la lisibilité du volume d'origine.

Les carports sont également autorisés, à condition qu'ils soient composés comme un appenti monopente ou en toiture terrasse, implantés dans le strict alignement du volume principal de la construction, mais pas dans l'alignement de la toiture.



Les règles complémentaires pour les maisons de maraîcher, de tourbier et de batelier :

La Composition :

L'implantation perpendiculaire à la rue et le lien au paysage situé sur les trois autres côtés ... doivent être maintenus.

Les nouveaux percements :

Les nouveaux percements ne sont autorisés que dans pignon opposé à la rue, non visible du domaine public.

Les extensions :

Les extensions doivent venir dans la continuité du long pan, en créant un espace tampon entre les deux puis un volume contemporain.



Les règles complémentaires pour les granges, les chartils et les manèges :

La Composition :

L'ouverture de la cour, les passages traversants et le rapport au paysage permis par les cours ouvertes et les accès aux pâtures attenantes ... doivent être maintenus.

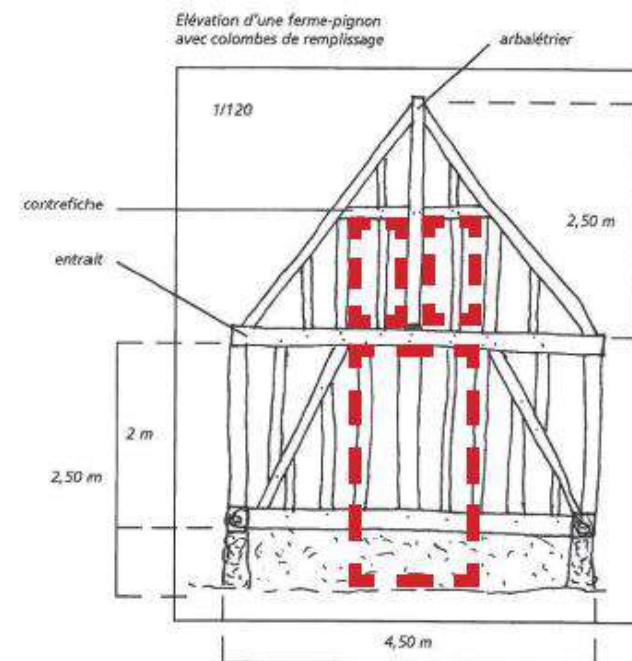
Les nouveaux percements :

Les nouveaux percements doivent :

- soit s'insérer au sein des ouvertures existantes, comme les portes de grange ou d'étables,
- soit créer un percement dans le respect de l'ossature structurelle en bois, et composé avec les autres ouvertures existantes.
- soit ouvrir tout ou partie du pignon.

Les extensions :

Les extensions doivent venir s'ajouter au volume principal suivant l'un des dispositifs ci-contre. Elles doivent s'accorder avec la construction principale, en proposant soit des aspects strictement similaires à la construction principale, soit des aspects contemporains qui permettent de garder la lisibilité du volume d'origine. Les carports sont également autorisés, à condition qu'ils soient composés comme un appenti monopente ou en toiture terrasse, implantés dans le strict alignement du volume principal de la construction, mais pas dans l'alignement de la toiture.



Les règles spécifiques pour le patrimoine lié à l'eau :

La Composition :

«L'addition» des différents volumes, l'organisation autour d'une cour commune et le rapport à l'eau doivent être maintenus.

Pour les nouveaux percements :

Les nouveaux percements sont autorisés à condition qu'ils participent à la composition aléatoire, dictée par l'usage fonctionnel.

Pour les extensions :

La création d'un nouveau volume, qui participe à la composition fondée sur l'addition, sera préférée à l'extension. Cette nouvelle construction doit s'accorder avec la construction principale, en proposant soit des aspects strictement similaires à la construction principale, soit des aspects contemporains qui marquent la rupture.

Pour le petit patrimoine lié à l'eau :

Préserver et restaurer le petit patrimoine lié à l'eau dans le respect de leurs dispositions constructives d'origine.

Pour les restaurations qui sont en contact direct avec l'eau, le projet de restauration doit intégrer les dispositions du SAGE en vigueur.



Les règles spécifiques pour les moulins à vent et les pigeonniers :

La Composition :

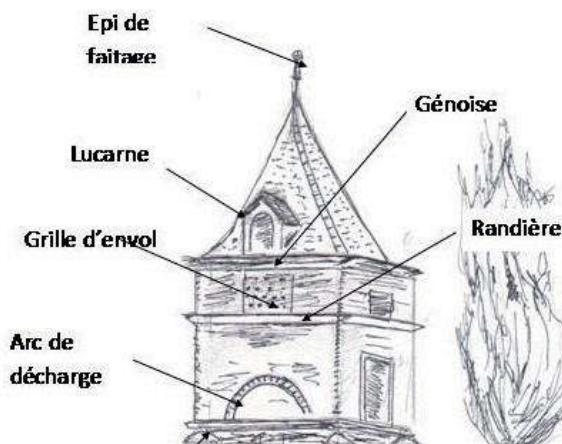
Le caractère monolithique et isolé doit être maintenu.

Pour les nouveaux percements :

Les nouveaux percements sont interdits.

Pour les extensions :

Les extensions sont interdites.



Les règles spécifiques pour les châteaux et les manoirs

La Composition :

Les bâtiments d'accompagnement (conciergerie, dépendance, pigeonnier, puit, chapelle ...), les espaces d'accompagnement (allée d'entrée, cour, parvis, parc, jardin ...) et le rapport au paysage doivent être maintenus et restaurés suivant les dispositions d'origine.

Les éléments spécifiques de composition, comme les tourelles, les grandes cheminées, les perrons, les effets de symétrie ... doivent être préservés et restaurés suivant les dispositions d'origine.

Les Aspects :

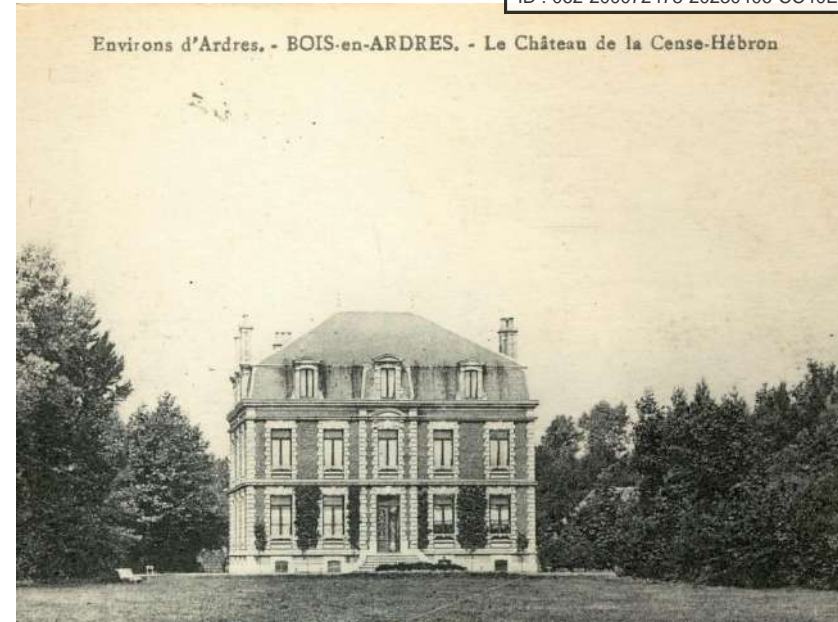
Les aspects spécifiques, comme l'ardoise, association brique et pierre ... doivent être préservés et restaurés.

Les nouveaux percements :

Les nouveaux percements sont interdits.

Les extensions :

Les extensions sont autorisées à condition qu'elle soit déconnectées de la construction principale et qu'elles ne nuisent pas à la qualité du bâtiment protégé.



Les règles spécifiques pour les maisons bourgeoises et les villas :

La Composition :

Le caractère isolé de la construction, l'architecture « bavarde » et le rapport au jardin doivent être maintenus

Les éléments spécifiques de composition, comme les lucarnes, les bow windows, les perrons, les murs de clôture ... doivent être préservés et restaurés suivant les dispositions d'origine.

Les Menuiseries :

Les bow-windows, les menuiseries ouvragées, les façades de chéneau ... doivent également être préservées et restaurées, au même titre que les autres menuiseries.

Les extensions :

Les extensions doivent :

- se limiter à l'ajout d'un volume unique simple,
- rester non visibles depuis le domaine public,
- proposer des aspects contemporains qui permettent de garder la lisibilité du volume d'origine.

Les règles complémentaires pour les maisons de bourg :

La Valeur d'ensemble :

Pour les immeubles construits en « séries composées », doivent être respectés :

- la continuité stricte ou décalée (suivant le relief) des soubassements, cordons, corniches et chéneaux ...
- la répétition des ouvertures, des modénatures et de l'ornementation,
- les effets d'angle et de symétrie de la série composée.

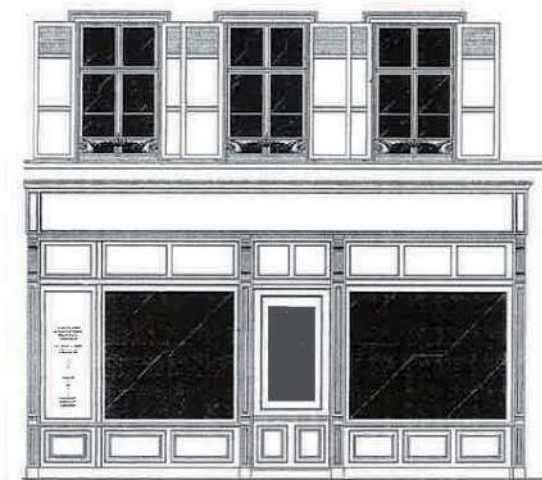
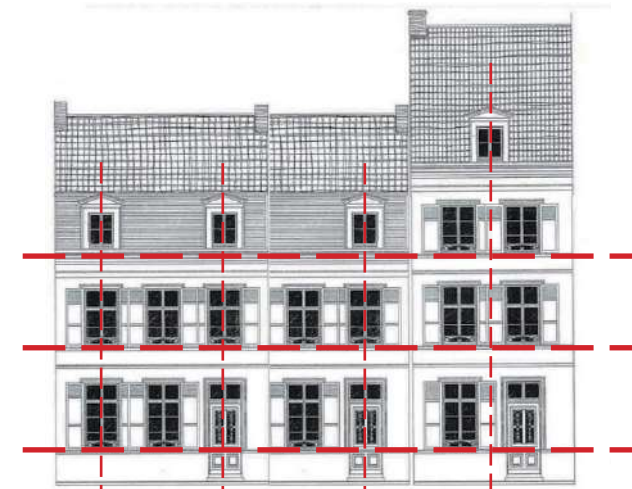
Les Menuiseries :

Les portes cochères, les façades de chéneau, les devantures anciennes ... doivent également être préservées et restaurées, au même titre que les autres menuiseries.

Les extensions :

Les extensions doivent :

- se limiter à l'ajout d'un volume unique simple,
- rester non visibles depuis le domaine public,
- proposer des aspects contemporains qui permettent de garder la lisibilité du volume d'origine.



Les règles complémentaires pour les maisons villageoises :

La Composition :

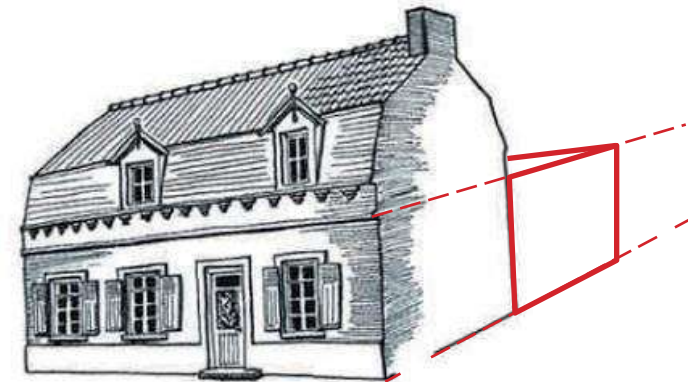
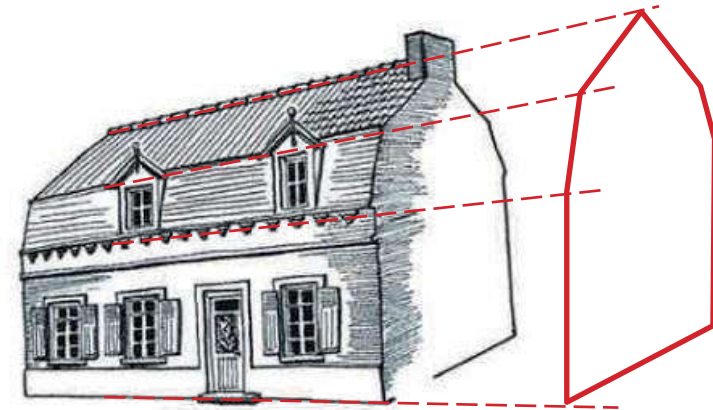
Le rapport à la rue situé à l'avant et le lien au paysage situé à l'arrière ... doivent être maintenus.

Les extensions :

Les extensions doivent venir s'ajouter au volume principal suivant l'un des dispositifs ci-contre.

Elles doivent s'accorder avec la construction principale, en proposant soit des aspects strictement similaires à la construction principale, soit des aspects contemporains qui marquent la rupture.

Les carports sont également autorisés, à condition qu'ils soient composés comme un appenti monopente ou en toiture terrasse, implantés dans le strict alignement du volume principal de la construction

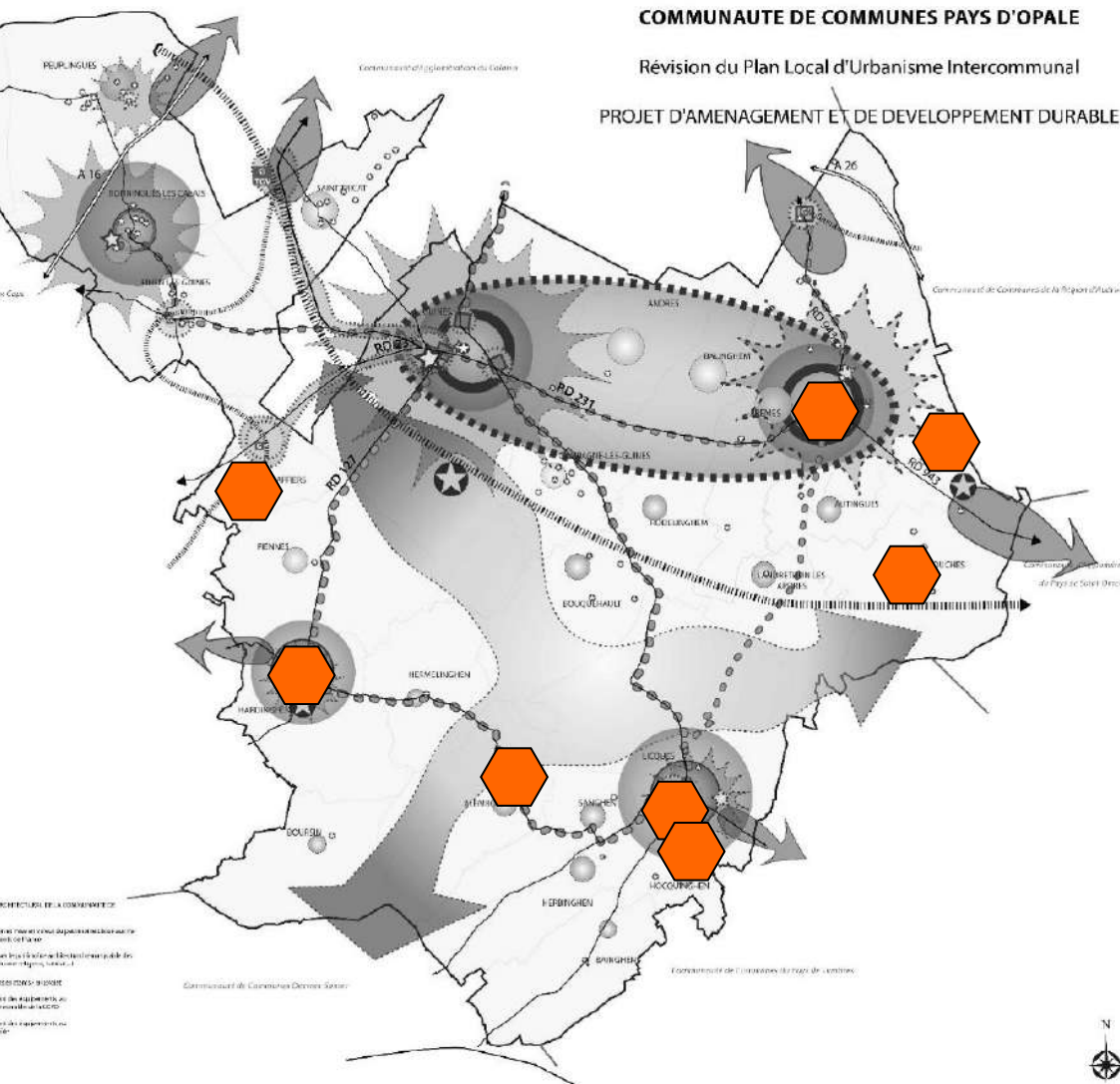


Les OAP « densité »

COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS D'OPALE

Révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Les Orientations d'Aménagement permettent un aménagement réfléchi notamment sur la diminution de la consommation d'espaces en augmentant la densité des logements à l'hectare.

Concrètement, augmenter la densité des logements à l'hectare revient à réduire la superficie moyenne des parcelles ouvertes à l'urbanisation.

Les densités minimales retenues par la Communauté de Communes sont supérieures à celles imposées dans le projet de SCOT et se rapprochent des densités recommandées par la Charte du PARC.

Afin d'assurer la densification du tissu existant, et de limiter la consommation du foncier, des **OAP « densité »** sont définies en zones urbaines :

- Sur les parcelles de plus de 2000 m² et
- Disposant d'une façade à rue de plus de 60 mètres.

Toutefois, toutes les parcelles répondant aux conditions fixées ci-dessus, ne feront pas l'objet d'une OAP densité. **Sont exclues, les parcelles sur lesquelles des droits à construire ont été délivrés positifs.**

Identification des communes concernées par les OAP « densité »

- Alembon
- Ardres
- Caffiers
- Hardingham
- Hocquinghen
- Licques
- Louches
- Nielles lez Ardres



Alembon

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**



Ardres

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 7 logements minimum pour le site 1, 10 pour le site 2, 4 à 5 pour le site 3, 3 pour le site 4 et 10 pour le site 5 (Bois-en-Ardres)





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.**



Hardingen

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, 8 logements pour le site 2 et 3 pour le site 3.**





Hocquinghen

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 5 logements minimum.**



Licques

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 4 logements minimum pour le site 1 et 3 pour le site 2.**



Louches

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 5 logements minimum pour le site 1**



Nielles les Ardres

Afin de combler un secteur non bâti enserré entre plusieurs linéaires bâtis, les principes suivants s'appliquent :

1. les constructions devront s'implanter de manière à répondre au caractère paysager de l'environnement immédiat (volumétrie, intégration dans la pente ...).
2. **Accueil de 4 logements minimum pour le site 1,**



Rodelinghem

Afin de combler un secteur non bâti enserré entre plusieurs linéaires bâtis, les principes suivants s'appliquent :

1. les constructions devront s'implanter de manière à répondre au caractère paysager de l'environnement immédiat (volumétrie, intégration dans la pente ...).
2. **Accueil de 3 logements minimum pour le site 1,**