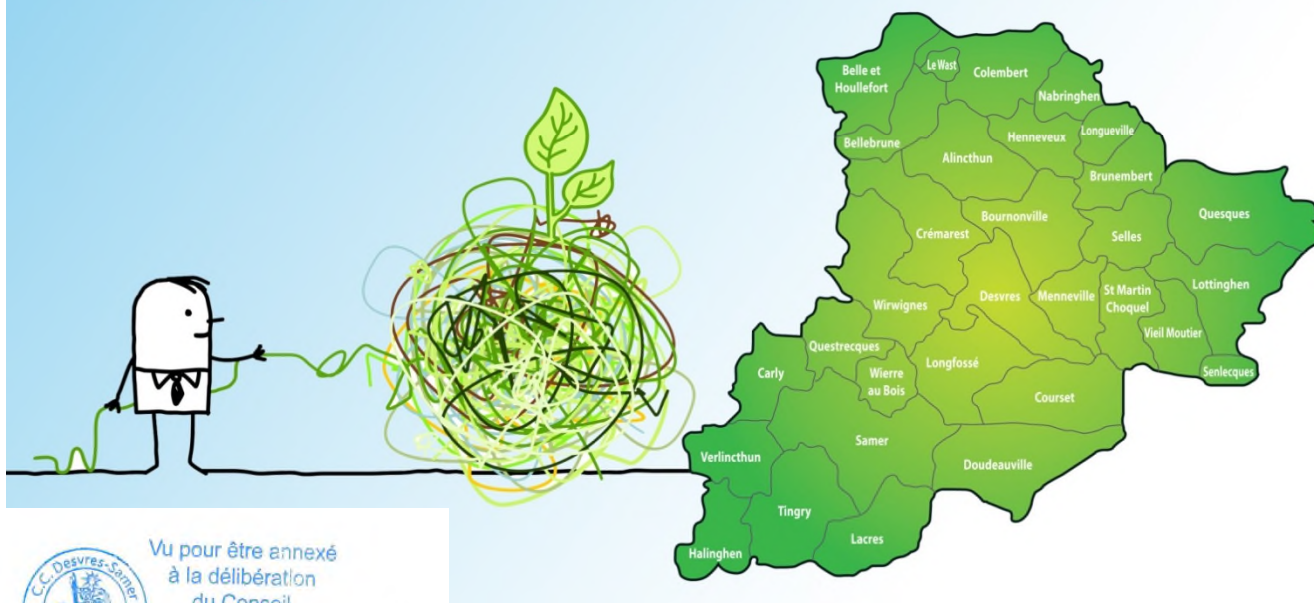




# PLAN Local d'Urbanisme Intercommunal

Résumé non technique



Vu pour être annexé  
à la délibération  
du Conseil  
Communautaire  
du 14 novembre 2019.

Le Président,

Claude PRUD'HOMME

**APPROBATION LE 14 NOVEMBRE 2019**

# Table des matières

<b>PRESENTATION GENERALE.....</b>	<b>3</b>
1. HISTORIQUE ET INTERET DU PLUI SUR LE TERRITOIRE .....	3
A. <i>La mise en place du PLUi sur la CCDS.....</i>	3
B. <i>A quoi sert un PLUI ? .....</i>	3
2. POURQUOI UN PLUI SUR LA CCDS .....	4
3. PRINCIPALES ETAPES DU PLUI DE LA CCDS .....	5
A. <i>Méthode de travail sur 2012-2013 .....</i>	5
B. <i>Méthode de travail sur 2014-2015 .....</i>	5
C. <i>L'élaboration du nouveau PADD et la prééminence des travaux sur les consommations foncières sur 2016 / 2018..</i>	6
D. <i>L'aboutissement à l'arrêt de projet de novembre 2018 et mars 2019 .....</i>	7
E. <i>Les procédures de consultation et de concertation depuis l'arrêt de projet de novembre 2018 à l'approbation proposée de novembre 2019. ....</i>	9
<b>LE DOSSIER DU PLUI .....</b>	<b>12</b>
1. LE RAPPORT DE PRESENTATION .....	12
A. <i>Le Diagnostic .....</i>	12
B. <i>L'Etat Initial de l'Environnement .....</i>	12
C. <i>L'évaluation environnementale.....</i>	13
D. <i>Les justifications .....</i>	15
2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE .....	15
3. LE REGLEMENT ET SES PLANS .....	15
A. <i>Le Règlement.....</i>	15
B. <i>Les plans A, B et C (ou « documents graphiques du règlement »).....</i>	16
4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) .....	17
A. <i>Les OAP « Habitat » .....</i>	17
B. <i>Les OAP « Développement économique et Equipements » .....</i>	17
C. <i>Les OAP « Trame Verte et Bleue » .....</i>	17
D. <i>Les OAP « Cadre de Vie » .....</i>	17
C. <i>L'OAP « Patrimoine» .....</i>	18
5. LES ANNEXES : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES ET INFORMATIONS DIVERSES .....	18
A. <i>Les Plans D des servitudes d'Utilité Publique (SUP – IOD) .....</i>	18
B. <i>Les autres éléments des Annexes .....</i>	18

## 1. HISTORIQUE ET INTERET DU PLUI SUR LE TERRITOIRE

### A. La mise en place du PLUI sur la CCDS

La Communauté de Communes Desvres Samer a été créée au 1<sup>er</sup> janvier 2009. Elle regroupe 31 communes, pour une population en 2018 de 22 618 habitants. Sa superficie est de 24 863 ha, soit une densité de 90 habitants au km<sup>2</sup>.

Ses statuts prévoyaient d'emblée que la CCDS serait compétente, au titre de l'aménagement de l'espace, en urbanisme règlementaire, pour les documents d'urbanisme : Carte Communale et Plan Local d'Urbanisme.

Aussi, de 2010 à 2019, la CCDS a construit les diverses pièces constitutives d'un PLU intercommunal, en étant fortement impactée par les modifications législatives et règlementaires qui se sont succédées sur cette même période : Loi Grenelle 2, loi ALUR, Loi de modernisation de l'Agriculture, loi Notre, loi ELAN notamment.

### B. A quoi sert un PLUI ?

Si l'on se place du côté d'un porteur de projet, le PLUI est le document qui permet de connaître les droits à bâtir, les modalités et les formes d'urbanisation, ainsi que les servitudes publiques sur une parcelle pour un projet donné. Une autorisation d'urbanisme accordée est la base pour vérifier la future conformité des travaux par rapport aux règles d'urbanisme.

Si l'on se place du côté de la collectivité, le PLUI est le moyen de produire une urbanisation faite par des personnes privées ou publiques, mais conformes à l'intérêt général pour le développement du territoire, à une échelle de dix à douze ans, sur tous les champs prévus par le Code :

**Article L101-2 du Code de l'Urbanisme** : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

**Article L101-3 du Code de l'Urbanisme** : « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. [...] ».

Ainsi, comme on le voit, les attentes du porteur de projet sont bien plus simples que les réponses que doit apporter la collectivité sur la qualité de son développement futur.

## **2. POURQUOI UN PLUI SUR LA CCDS**

En 2010, les 31 communes se trouvaient doter des documents d'urbanisme suivants :

- 6 communes avaient des Cartes Communales : Bellebrune, Colembert, Doudeauville, Lottinghen, Verlincthun et Vieil-Moutier.
- 2 Communes avaient un Plan d'Occupation des Sols (POS) : Carly et Desvres.
- 7 communes avaient un Plan Local d'Urbanisme : Longfossé, Menneville, Nabringhen, Quesques, Questrecques, Samer et Wirwignes.
- 16 communes étaient au Règlement National d'Urbanisme : Alincthun, Belle-et-Houllefort, Bournonville, Brunembert, Courset, Crémarest, Halinghen, Henneveux, Lacres, Le Wast, Longueville, St Martin-Choquel, Selles, Senlecques, Tingry et Wierre-au-Bois. Dans ce dernier cas, aucun document d'urbanisme n'existe, seule est constructible la partie déjà urbanisée et le Maire signe un permis en tant qu'agent de l'Etat.

Le territoire était donc très faiblement couvert par des documents permettant d'orienter l'urbanisation face aux besoins à venir : logements, desserte, services, entreprises,...

### 3. PRINCIPALES ETAPES DU PLUI DE LA CCDS

#### A. *Méthode de travail sur 2012-2013*

Le premier temps de la démarche animée par le Groupement de Bureaux d'étude a consisté en la tenue d'Ateliers thématiques, pour poser les principaux diagnostics collectifs, par thème, devant une ou deux Commissions de la CCDS.

Le débat communautaire de décembre 2013 sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a approuvé **trois grands axes comme objectifs du territoire sur les 12 prochaines années, objectifs restés inchangés en 2017** :

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

#### B. *Méthode de travail sur 2014-2015*

La loi ALUR de mars 2014 a d'emblée confronté la CCDS au besoin d'intégrer des obligations chiffrées, des objectifs de consommation foncière, de traduction environnementale, dans le PADD, ce qui a conduit à une nouvelle version débattue en avril 2017.

NOUVEAUX PRINCIPES ACTÉS POUR ATTEINDRE CET OBJECTIF :

⇒ Travailler par **secteur paysager**, en globalisant les analyses et les problématiques. Ce principe permet de ne pas se limiter à la vision communale d'emblée et aide à construire une tradition de collégialité, quand les choix d'extension doivent être faits.



⇒ **Mieux associer les conseils Municipaux**, et pas uniquement le Maire, par la participation systématique du Maire + conseiller Communautaire s'il est différent + 2 conseillers municipaux a minima à chaque séance. Cet élément a été un des piliers de la concertation tout au long de la démarche.

Les divers ateliers se sont succédés ainsi :

1<sup>er</sup> temps de travail : le FONCIER.

2<sup>nd</sup> temps de travail : le Volet HABITAT.

3<sup>ème</sup> temps de travail : l'ENVIRONNEMENT, RISQUES ET RESSOURCES.

4<sup>ème</sup> temps de travail : les SERVICES ET QUALITE DU CADRE DE VIE (comprenant mobilité et desserte numérique, commerces et tourisme, services publics ou d'intérêt général).

5<sup>ème</sup> temps de travail : l'AGRICULTURE.

Il convient de rappeler que, pour les besoins de son développement à venir, tout territoire doit réfléchir sur :

- La **densification de son enveloppe urbaine** :
  - o soit par l'analyse des « dents creuses », qui sont les parcelles non bâties.
  - o soit par la requalification ou le réemploi de terrains en friches pour « rebâtir la ville sur la ville ».
  
- Les **extensions** les plus stratégiques hors de son enveloppe urbaine :
  - o Dont à la parcelle, contiguë à l'enveloppe urbaine, en hiérarchisant les enveloppes urbaines, la priorité allant sur les centres-villes et centres-bourgs, dotés de services et / ou de commerces ;
  - o Dont par un aménagement d'ensemble, couvert et organisé par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La majeure partie de l'analyse faite par les personnes Publiques associées (PPA) se réfère à la donnée chiffrée de consommation de terres agricoles ou naturelles.

### ***C. L'élaboration du nouveau PADD et la prééminence des travaux sur les consommations foncières sur 2016 / 2018***

Le travail avec les 31 Maires et présenté aux PPA en juillet 2016, avait permis :

- D'une part, de définir le foncier disponible dans l'enveloppe bâtie. En partant de 108 ha pour aboutir à 40 ha sur les 31 communes, et à partir du Gisement foncier repéré, la confrontation avec la réalité sur le terrain définissait si une parcelle était vraiment disponible.
  
- D'autre part, de quantifier les friches réutilisables dans l'enveloppe (ou Renouvellement Urbain) ; elles sont passées de 8,22 ha repérés, à 10,2 ha au 17 juin 2016, car les communes ont analysé plus finement le patrimoine inutilisé, mais recyclable.
  
- Et enfin, pour les besoins d'extensions **Habitat**, l'évaluation de consommations donnait :
  - Une baisse des 18 ha initialement demandés, à **9,6 ha** pour les extensions parcellaires.
  - Une baisse des 30 ha initialement demandés, à **27 ha** pour les extensions avec OAP.

La réunion avec les PPA de juillet 2016 avait pointé le projet urbain et les zones d'extension Habitat, proposées à cette date à **36,6 ha**, comme incompatibles avec les données du SCOT.

Rappel des chiffres issus du SCOT, sur les territoires de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais (CAB) et de la CCDS :

EXTENSION (= hors enveloppe urbaine)		Consommation annuelle TOTALE			Observations
		Habitat	Activités	Autres (Infrastructures)	
SCOT /an	25,6 ha	9,4	13,2	3	
Répartition théorique de consommation foncière 2013 – 2024 (12 années)					Observations
SCOT	307,2 ha ≈ 308 ha	112,8 ha ≈ 113 ha	158,4 ha ≈ 159 ha	36 ha	Extensions « Autres » : non définie entre CCDS et CAB : hypothèse répartition 50/50 Σ CCDS= 61,8 ha
% CAB		≈101 ha (89%)	≈127,2 ha (80%)	≈18 ha (50%)	
% CCDS		≈12 ha (11%)	≈31,8 ha (20%)	≈18 ha (50%)	
	<b>Proposition CCDS 2016</b>	<b>36,6 ha</b>	<b>20,2 ha</b>	<b>18,1 ha</b>	<b>Σ = 74,9 ha</b>
	<b>Proposition CCDS 2018</b>	<b>17,2 ha</b>	<b>35,87 ha</b>	<b>13,6 ha</b>	<b>Σ = 66,7 ha</b>

**Commentaire :** Dans les enveloppes urbaines, le gisement foncier et le renouvellement urbain potentiels étaient estimés à 50,7 ha au 17 juin 2016.

Ce résultat, il convient de le préciser, fait totalement abstraction de toute rétention foncière. On considère donc que tout propriétaire est instantanément vendeur, ce qui n'est pas la réalité du marché local. Le taux de rétention, lié à l'écrasante majorité de propriétaires (72% de propriétaires de leur habitation, par exemple) donne une gestion patrimoniale du foncier bâti ou à bâtir tout à fait différente.

Pour les extensions, malgré le travail fait, ce total de 36,6 ha en extension Habitat n'est pas considéré comme compatible avec les chiffres du SCOT, limitant à environ 12 ha l'extension pour l'habitat.

#### D. L'aboutissement à l'arrêt de projet de novembre 2018 et mars 2019

Le territoire a donc dû reprendre des travaux pour aboutir à un projet qui respecterait les objectifs du SCOT et de la Charte du Parc Naturel Régional.

La CCDS avec les 31 communes a procédé à un phasage quasi-systématique de toutes les OAP Habitat et économiques, à l'abandon de certains secteurs de développement en les laissant en zonage agricole, assorti d'un outil foncier de préemption, afin de pouvoir être compatible avec l'objectif énoncé au SCOT.

A l'arrêt de projet présenté devant le Conseil Communautaire du 6 novembre 2018, les comptes fonciers s'arrêtaient ainsi :

- ✓ 17,2 ha pour les extensions « Habitat » ;
- ✓ 13,6 ha pour les extensions « services publics et infrastructures » ;
- ✓ 35,87 ha pour les extensions « Zones économiques ».

Soit un total de 66,7 ha.

Ce chiffre est compatible avec les objectifs du SCOT du Boulonnais, eu égard aux différences de densification possible ente les tissus urbains de la CAB et les communes péri-urbaines ou rurales de la CCDS.

**Pour le projet global du PLUI, les zonages proposés aboutissaient à :**

- ✓ un maintien en zone agricole pour 75% du territoire,
- ✓ en zone naturelle pour 20%,
- ✓ et 5% pour l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser.

Il convient de noter que les zones AU (à urbaniser) ne font que 0,22% du territoire.

zonage	superficie_ha	%	Total par zones	19/09/2018 Revu avec BDCO
A	15 145,14	60,91%		
Ae	4,59	0,02%		
Ai	790,37	3,18%		
Atvb	2 677,13	10,77%	<b>18 617</b>	<b>74,88%</b>
AUa	2,11	0,01%		
AUe	27,43	0,11%		
AUh	24,32	0,10%	<b>54</b>	<b>0,22%</b>
N	1 350,04	5,43%		
Ni	151,44	0,61%		
Ntvb	3 263,50	13,13%		
Nzh	48,78	0,20%	<b>4 814</b>	<b>19,36%</b>
UAb	324,41	1,30%		
UAbi	0,10	0,00%		
UAbtvb	3,95	0,02%	<b>328</b>	<b>1,32%</b>
UAd	291,20	1,17%		
UAdi	20,06	0,08%		
UAdtvb	50,05	0,20%	<b>361</b>	<b>1,45%</b>
UB	377,62	1,52%		
UBi	20,67	0,08%		
UBtvb	40,11	0,16%	<b>438</b>	<b>1,76%</b>
UE	110,72	0,45%		
UEf	5,04	0,02%	<b>116</b>	<b>0,47%</b>
UG	93,44	0,38%		
UGi	0,80	0,00%		
UGtvb	1,24	0,00%	<b>95</b>	<b>0,38%</b>
UI	39,05	0,16%	<b>39</b>	<b>0,16%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>24 863</b>		<b>24 863</b>	<b>100,0%</b>
<b>Tous les indices i</b>			<b>983</b>	<b>4%</b>
<b>Tous les indices tvb</b>			<b>6 036</b>	<b>24,28%</b>
<b>Total indices "environnement"</b>			<b>7 068</b>	<b>28,43%</b>
<b>Total A + N + autres zones indicées environnement</b>			<b>23 568</b>	<b>94,79%</b>



## ***E. Les procédures de consultation et de concertation depuis l'arrêt de projet de novembre 2018 à l'approbation proposée de novembre 2019.***

### ***1. Vision d'ensemble des travaux de concertation et de partenariat sur cette période :***

**Comme décrit ci-avant, la principale démarche de concertation s'est tenue d'abord, avec les Maires.**

Par commune, il y a ainsi eu de 30 à 59 réunions ou temps de travail, qui ont abordé:

- Le phasage dans le temps des projets,
- La co-construction du « Règlement » en 7 réunions de travail ;
- La révision au fil de l'eau des secteurs à enjeu, dès que l'opérationnalité était avérée,
- La mise en place d'outils adaptés aux projets :
  - OAP Habitat, ou économique,
  - Trame d'inconstructibilité sur des parcelles repérées par les élus,
  - Emplacement réservé pour les projets publics.

Les chiffres peuvent être donnés, mais ils ne recouvrent pas la totalité des concertations, ni de l'investissement consenti dans ces temps de réunion ou de travail sur les 31 communes.

La synthèse des travaux et des concertations des 31 communes est annexé au PLUi: Il convient de relever les 4 réunions publiques avant le PADD de décembre 2013, et les 5 réunions publiques d'information et de présentation du projet arrêté, fin 2018,

Mais les élus n'ont pas travaillé seuls ; un partenariat soutenu et constant **avec des nombreuses structures** les a toujours accompagnés :

Le **Parc Naturel Régional Caps et Marais d'Opale**, acteur central en matière d'environnement, mais aussi sur le Patrimoine, avec lequel, en mutualisant les moyens humains et financiers, la CCDS a produit :

- La définition des 16 corridors biologiques et a détaillé au sein de chaque, avec Géoréférencement, les éléments naturels majeurs : haies, mares, boisements anciens, talus,.. Une méthodologie co-construite a permis de traduire ceci en zonage indicé TVB.
- La définition des OAP « Trame Verte et Bleue », qui sur 6 communes et en lien avec leurs élus, permet de favoriser la continuité des passages de faunes sur des espaces urbanisés ;
- La définition d'une OAP Patrimoine et d'environ 400 bâtis identitaires, devant être protégés par des prescriptions au Règlement, clairement visibles sur les plans B de chaque commune ;
- La promotion de nouvelles formes urbaines pour les communes ayant adhéré à la démarche « Habiter Demain ». Des fiches de sensibilisation sont disponibles pour être diffusées autant que de besoin pour emploi sur des cas reproductibles : bâti agricole désaffecté, friche industrielle, hangars commerciaux notamment.

La **Chambre d'Agriculture** a été un interlocuteur majeur pour un territoire productif comme le nôtre :

- Nous avons avec elle, co-animé 6 Réunions d'information et de réactualisation des Exploitations, touchant 50% des 280 exploitations ;
- En termes de méthodologie, a été acté le principe de zonage systématique en A, sur chaque exploitation, même en zone urbaine; le travail sur le Règlement a permis de l'adapter spécifiquement au territoire; par exemple en y rajoutant les prescriptions permettant de mettre en œuvre les énergies renouvelables: solaire, unités de méthanisation, ...
- Il convient enfin de rappeler le travail en parallèle sur les Règlements de boisement, afin de lutter contre la forte perte de surfaces agricoles de qualité au profit de micro-boisements.

De nombreux acteurs techniques ont apporté leurs expertises :

- Notre agence d'urbanisme **BDCO** a accompagné nos services sur toute la durée des travaux, avec les suivis des plans, des apports méthodologiques, la réalisation des OAP, et bien sûr, l'analyse des comptes fonciers.
- Les syndicats et les **Commissions Locales de l'Eau** ont aidé à la traduction entre les 3 SAGE et le PLUI, avec leurs apports techniques et ont travaillé sur les normes de gestion des Eaux Pluviales, ainsi qu'à la définition des modalités de reports des zones humides, deux sujets d'importance sur notre territoire;

- Le **CAUE 62** a co-animé les réunions avec les Communes pour les 31 OAP « Cadre de Vie » et a clarifié les principes d'aménagement qui peuvent être utilisés facilement pour améliorer nos espaces publics.
- Les **services de l'Etat**, et tout spécialement la DDTM, a accompli un apport constant de méthodologie; et de traduction pour les lois nouvelles, assurant ainsi un rôle de veille juridique. Les services centraux, en charge des projets de PPRI, ont aidé à anticiper leurs impacts sur les zones urbaines.
- Le **Département du Pas-de-Calais**, a fourni son analyse des problématiques d'entrées de ville sur Routes Départementales et des prescriptions souhaitables en matière d'urbanisation. Il nous a aussi associé à toute actualisation des projets routiers, tels que déviation, ou certains carrefours.

**TOUT CE TRAVAIL A ABOUTI A UN PROJET PARTAGE ET RECEVANT LES AVIS FAVORABLES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES EN 2019.**

## 2. Les principaux éléments issus de l'Arrêt de projet :

Les avis des PPA, quoique tous favorables, conduisent à amender le PLUI sur certains points, réactualisés ci-dessous après les présentations en Conférence des Maires :

### Cœur des remarques des avis des PPA :

- **Etat** : Minorer la consommation foncière, arrêter l'urbanisation linéaire; réduire certaines OAP. Justifier plus les objectifs Habitat et de mixité sociale dans le PLUI. Améliorer la prise en compte du risque inondation.
- **PNR**: Préservation des milieux naturels, maintenir les haies, arrêter toute construction en secteur « i ». Ajouter une OAP « Patrimoine ». Végétaliser les toits plats et les parkings.
- **Autorité Environnementale**: mieux appréhender les incidences environnementales sur les sites à enjeux.
- **Chambre Agriculture + CDPENAF 62**: maintenir et accompagner les évolutions des exploitations agricoles. Ne pas utiliser l'outil « ZAD » (46 ha) qui risque de mettre en difficulté de nombreuses exploitations.

**Avis des 31 communes**: ils ont surtout porté sur des demandes de rectification d'erreur matérielle, de réactualisation de projet privé ou public, sans ajout au compte foncier ou minime.

## 3. Les principaux points liés à l'Enquête publique :

### a) Un retour quantitatif et qualitatif sur l'enquête publique :

- Le Site Internet a eu 586 visiteurs, 1 357 téléchargements et 855 visionnages, soit un niveau de consultation très satisfaisant.
- Il y a eu 152 participations, avec les thèmes principaux de la constructibilité (68%), du maintien des patrimoines naturels, des exploitations agricoles.
- Sur les demandes de constructibilité : 81 demandes ont été formulées (regroupant 99 parcelles) pour **65 ha de rajout**.
- Des réponses de principe ont été apportées:
  - \* en particulier, en dehors des enveloppes urbaines du SCOT de plus de 30 habitations, il n'y a **aucune possibilité légale d'extension d'un zonage urbain**.
  - \* De manière générale, un recalage sur les limites des enveloppes urbaines du SCOT a été réalisé, chaque fois qu'une erreur matérielle avait été notée. Ceci ne fait aucun rajout au compte foncier.
- Lors de l'Enquête publique, les associations environnementales GDEAM62 et Haies Vives ont apporté de nombreuses observations et toutes celles apportant une information notamment géoréférencée, ont été prises en compte. Il a aussi été acté de compléter les prescriptions de maintien des patrimoines naturels; et de rajouter les fiches « ZNIEFF 1 » en annexe de l'Etat Initial de l'Environnement.

### b) L'Avis final de la Commission d'enquête est favorable, avec 3 réserves à lever :

- 1 : le respect des engagements pris dans les réponses aux PPA lors de l'Arrêt de projet.
- 2 : une meilleure analyse de certaines demandes foncières ce qui a été fait.
- 3 : le traitement plus fouillé des réponses aux observations déposées en instruisant celles non reçues ou incomplètes. La CCDS a procédé à une recherche des parcelles non identifiées faute de référence cadastrales, en lien avec les Maires.

**La CCDS considère donc avoir levé les réserves formulées par la Commission d'enquête.**

#### *4. Derniers échanges et concertations depuis l'enquête publique.*

**Le traitement des demandes individualisées, a au final, et en lien avec les élus des communes concernées, rajouté en surface aux 3 comptes fonciers, comme suit :**

En Habitat (sur 18,14 ha à l'Arrêt de Projet) : + **2 930m<sup>2</sup>**

En Economique (sur 35,87 ha à l'arrêt de Projet) : + **0 m<sup>2</sup>** (équilibre entre les ajouts et les retraits).

En Services Publics (sur 13,58 ha à l'arrêt de Projet) : + **7 200 m<sup>2</sup>** (dont l'IME de Samer, l'aire de Covoiturage d'Alincthun, les Ateliers Municipaux de Menneville).

Durant ces dernières concertations, deux suppressions ont été validées, mais sans incidence sur le compte foncier :

- **Suppression** de 2 parcelles de l'OAP économique « Friche » à Lottinghen, passant de U à N ;
- **Suppression** de 2 hameaux en UB, «non SCOT» sur Selles et Brunembert, qui ne regroupaient pas déjà a minima 11 habitations non séparées de plus de 50 m.

Enfin, deux demandes de «STECAL » sont aussi formulées , qui pourront donner lieu, sous réserve de la validation par les Maires de l'intérêt du projet, à 2 périmètres en zonage Ae seront à intégrer, après passage CDPENAF 62.

#### *5. Les dernières évolutions du document présentées lors de la Conférence des Maires du 23 octobre 2019.*

Cette réunion prévue par le Code de l'Urbanisme dans la procédure du PLUI. L'article L 153-21 dispose en effet: « A l'issue de l'enquête publique, les observations du public et le rapport de la commission d'enquête sont présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'EPCI »

Les points principaux débattus ont été les suivants :

#### **① DEVENIR DES AUTORISATIONS D'URBANISME ACCORDEES:**

La somme des demandes de passage en zonage U, suite à un CU opérationnel ou à un Permis accordés, aurait rajouté 3,97 ha au compte foncier Habitat. Ceci serait non conforme aux engagements pris en réponse aux demandes et réserves des PPA.

**Dès lors, il a été présenté en Conférence des Maires le principe de non traduction sur les plans A, sauf quand une servitude a aussi été ajoutée au terrain concerné.**

La première modification / révision du PLUI réactualisera toutes les données concrètes (PC démarrés) .

#### **② PRINCIPAUX POINTS DU REGLEMENT PLUI**

**Certains sont très généraux** (SAGE, obligation renforcée de remplacer des haies arrachées,..).

**D'autres sont plus spécifiques sur certaines communes** (par exemple : Samer : choix des couleurs et matériaux apparents de toitures plus restreint. Desvres: choix de 3 rues interdisant la disparition suite à changement de destination, des commerces ou services présents en RdC ; Desvres/ Samer / Longfossé : rajout d'un sous-zonage « centre dense » ; Réactualisation des Emplacements Réservés par les communes concernées.

#### **③ LA CONFERENCE DES MAIRES A PERMIS AUSSI DE FINALISER DE NOUVELLES PRESCRIPTIONS SUR:**

- les toitures plates à végétaliser dès 20m<sup>2</sup> ;
- la gestion des Eaux Pluviales sur les annexes et extensions, dès 20m<sup>2</sup>.

La question a été posée sur le potentiel réel de réemploi de tous les bâtiments, agricoles ou non, se retrouvant en zonage A. Sachant que ceci est un enjeu majeur porté au PADD, un document pédagogique va être réalisé, présentant toutes les possibilités, qu'il s'agisse de bâti repéré ou non ; de changement de destination ou d'usage. En dernier lieu, il a été rappelé la possibilité de créer un sous-zonage Ae : les STECAL.

Conformément à l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Un règlement et ses documents graphiques (les plans A, B et C, pour la CCDS);
- 4° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

### **1. LE RAPPORT DE PRESENTATION**

Ce dossier comprend plusieurs dossiers thématiques, résultats des études menées sur le territoire.

#### **A. *Le Diagnostic***

Il regroupe les données principales relatives à la population, à l'emploi, à l'habitat, au patrimoine, aux dessertes, aux transports et aux formes de mobilité ainsi qu'aux réseaux de téléphonie et d'Internet.

Il montre un territoire composé de population assez hétérogène, entre les plus anciens habitants à dominante ouvrière ou agricole, avec des ressources modestes ; et des habitants plus récents, de catégorie plus tertiaire et aux revenus plus élevés.

Le territoire de la CCDS, toujours très attractif pour de nouveaux habitants, doit répondre à des besoins importants en habitat et services adaptés à ses diverses populations.

#### **B. *L'Etat Initial de l'Environnement***

Ce document aborde l'ensemble des thématiques relatives à l'environnement et définit les enjeux découlant de l'état des lieux et de son analyse environnementale : occupation du sol, eau, patrimoine naturel, paysages, nuisances et risques, déchets.

#### **Synthèse des enjeux**

Suite aux diagnostics et aux échanges avec les élus, techniciens et acteurs du territoire, plusieurs enjeux ont été relevés et hiérarchisés.

Un grand nombre ne relève pas du pouvoir règlementaire du PLUi et doit donc s'appuyer sur l'instauration d'autres dispositifs.

- Maitriser l'urbanisation et l'étalement urbain (maintien des silhouettes villageoises et des coupures d'urbanisation).
- Pérenniser les prairies bocagères (valorisation paysagère, qualité écologique, puits de carbone).
- Préserver les zones humides et améliorer la continuité écologique des cours d'eau.

- Préserver la ressource en eau (secteurs de captages et puits).
- Renforcer la protection des cœurs de biodiversité notamment en préservant des zones tampons autour.
- Limiter l'urbanisation et les projets dans les zones à risques (zones inondables, proximité de sites pollués, proximité d'axes bruyants, proximité de cavités souterraines).
- Protéger les cuestas, particularités du territoire.
- Renforcer le lien entre agriculture/paysage/ environnement.
- Accompagner les acteurs locaux dans la prise en compte de la ressource en eau.
- Limiter l'imperméabilisation des zones urbanisées afin de limiter le phénomène de ruissellement.
- Identifier les sites remarquables (mares, haies, etc.).
- Réhabiliter le parc de logements.
- Pérenniser l'agriculture durable.
- Intégrer dans le paysage les zones d'activités économiques et des exploitations agricoles.
- Entretien et mettre en valeur le patrimoine culturel et architectural (civil ou industriel).
- Valoriser des fonctions d'entrées de territoire et de ville.
- Protéger et valoriser les panoramas depuis les routes en belvédères contre la fermeture des paysages.

### **C. L'évaluation environnementale**

#### *Séquence « éviter – réduire – compenser »*

L'évaluation environnementale a pour premier principe de passer au crible de la séquence dite « éviter – réduire – compenser » (ERC) tous les projets d'aménagement du document d'urbanisme : périmètres des zonages, OAP, contenu du Règlement notamment.

Les projets d'aménagement doivent intégrer le niveau de fragilité du site concerné et prendre des mesures permettant :

- D'abord d'éviter au maximum d'impacter l'environnement.
- Puis de réduire de manière significative les impacts qui ne peuvent être évités.
- Enfin, s'il y a un impact résiduel significatif, de compenser « en nature » en réalisant des actions favorables aux intérêts environnementaux concernés, sur d'autres sites identifiés.

**Les mesures d'évitement et de réduction des impacts s'inscrivent dans une démarche progressive et itérative propre à l'évaluation environnementale.** Elles sont guidées par une recherche systématique de l'impact résiduel le plus faible possible, voire nul.

Cependant, malgré la mise en place de mesures, certains effets négatifs inévitables demeurent.

Ces derniers sont liés essentiellement à l'ouverture à l'urbanisation de zones destinées à accueillir de l'habitat ou des activités économiques. Pour les réduire, la CCDS a réalisé un travail conséquent avec ses partenaires et ses élus pour définir un développement maîtrisé de son territoire, limiter au maximum les zones à urbaniser et respecter les objectifs de consommation foncière du SCoT du Boulonnais.

#### **La mise en œuvre du PLUi devra être évaluée au plus tard neuf ans après son adoption.**

La finalité recherchée est le maintien du document en vigueur ou sa révision en fonction des résultats observés. Le dispositif de suivi doit donc permettre d'évaluer la mise en œuvre du PLUi et ses effets sur l'environnement en

fonction d'indicateurs de suivi, autrement dit d'une série de données environnementales, qualitatives et/ou quantitatives, pouvant être reproductibles à intervalles réguliers.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, 19 indicateurs ont été retenus.

### *La prise en compte de l'environnement dans les pièces du PLUi de la CCDS*

Le PLUi de Desvres-Samer donne à l'environnement une place importante en l'inscrivant comme premier axe de son **Plan d'aménagement et de développement durable** (PADD) (maîtrise de l'urbanisation et de l'étalement urbain, pérennisation de la ressource en eau et de sa qualité, protection des prairies et des haies bocagères, maintien de la cuesta hors enfrichement, préservation des zones humides, ...).

De manière générale, les paysages et le patrimoine naturel, mais aussi les risques naturels et la ressource en eau sont traités dans les différentes pièces du PLUi.

De fait, les distances à respecter pour l'implantation du bâti, les caractéristiques des clôtures, les règles en matière de gestion des eaux pluviales, les occupations du sol admises ont été réfléchies en fonction de ces enjeux environnementaux.

Comme déjà indiqué, le principal impact négatif est l'ouverture à l'urbanisation et la consommation foncière d'espaces agricoles, qui reste toutefois extrêmement limitée (0,22% du territoire communautaire sur 12 ans).

Pour limiter encore cet effet négatif, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été réalisées définissant les principes d'aménagement de la zone : maintien du milieu humide, préservation des haies existantes, renforcement de ces dernières, plantations de haies composées d'essences locales, mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, ...

Ces OAP s'appuient notamment sur les recommandations identifiées suite à un passage d'un écologue sur les secteurs où l'ouverture à l'urbanisation serait susceptible d'avoir une incidence négative sur les zones à enjeux environnementaux à proximité.

Bien que l'environnement et les enjeux écologiques aient orienté les choix de la CCDS en matière d'urbanisation, il subsiste des incertitudes concernant le maintien des éléments de la biodiversité ordinaire (haies, prairies, ...) non repérés dans le plan réglementaire B ou des reliquats de zones à dominantes humides du SDAGE Artois-Picardie 2016-2021 dont une très faible surface est localisée dans des secteurs urbanisés ou à urbaniser (généralement en limite d'emprise ou sur des parcelles déjà construites).

Bien que cela constitue un point d'alerte, l'incidence négative est limitée par la mise en place d'OAP sur chaque zone à urbaniser (et pour lesquelles la préservation des éléments semi-naturels est l'un de principes généraux).

**En conclusion, le projet du PLUi de la CCDS devrait permettre de préserver les enjeux environnementaux de son territoire, voire à les renforcer dans certains cas, malgré la présence d'incidences négatives liées à la consommation foncière d'espaces agricoles ou naturels inévitable pour répondre aux enjeux démographiques et économiques du territoire.**

## **D. Les justifications**

Ce dossier précise toutes les **méthodologies** retenues pour les éléments des pièces réglementaires qui vont directement s'imposer aux demandes d'autorisations d'urbanisme :

- Les méthodes retenues dans les études thématiques ;
- Les méthodes retenues dans les démarches partenariales comme celle de la trame Verte et Bleue avec le Parc Naturel régional ou le zonage des exploitations agricoles avec la Chambre d'Agriculture ;
- Les objectifs visés dans les formulations des zones du Règlement et de ses articles ;
- Les raisons pour le tracé des zonages, par commune.

## **2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Ce document a fait l'objet de deux débats communautaires, en 2013 et en 2017, afin d'intégrer les objectifs issus de la loi ALUR.

Il constitue le projet politique de développement et la façon dont les élus se projettent, dans 10 à 12 ans, sur le devenir de leurs communes et de ses habitants.

Volontairement très synthétique, il comprend trois grands objectifs :

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

## **3. LE REGLEMENT ET SES PLANS**

### **A. Le Règlement**

Il présente les autres codes ou règlements continuant de s'appliquer sur le territoire, au-dessus ou en même temps que le Règlement du PLUI (Titre I).

Il détaille les dispositions réglementaires thématiques qui ont aussi une incidence sur les demandes d'autorisation d'urbanisme (Titre II). Et en particulier les prescriptions qui vont s'appliquer sur le bâti patrimonial repéré et sur les éléments, également repérés, de patrimoine naturel.

Il présente ensuite pour chaque type de zonage et de sous-zonage (Urbain ; à urbaniser ; Agricole ; ou Naturel) les 13 articles qui, dans chaque zone vont permettre d'autoriser, d'interdire ou de modifier une demande d'autorisation.

Ces 13 articles sont tous structurés de la même manière :

**PARTIE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Art. 1 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Art. 2 : Occupations et utilisations des sols interdites

**PARTIE II : EQUIPEMENTS DES ZONES**

Art. 3 : Accès et voiries

Art. 4 : Desserte par les réseaux

**PARTIE III : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ECOLOGIQUES**

Art. 5 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Art. 6 : Implantations par rapport aux limites séparatives et aux éléments naturels

Art. 7 : Implantation des constructions sur une même parcelle

Art. 8 : Hauteur des constructions

Art. 9 : densité et emprise au sol

Art. 10 : Aspect des constructions et aménagements de leurs abords

Art. 11 : Clôtures

Art. 12 : Stationnement des véhicules

Art. 13 : Espaces libres, plantations, biodiversité.

Plusieurs annexes et un Lexique apportent des précisions, de portée règlementaire notamment sur :

- les essences végétales locales autorisées,
- les entrées de ville (études Loi Barnier)
- les Emplacements Réservés nécessaires aux projets publics,
- les parties de bâtiment agricole identitaire repéré.

## **B. Les plans A, B et C (ou « documents graphiques du règlement »)**

Les documents graphiques du Règlement ont la même portée règlementaire que le Règlement lui-même. Ils sont tous sur la même base de parcellaire cadastral (données fournies par les services des Impôts).

Le **Plan A** permet de connaître le zonage de la parcelle concernée, et donc de se reporter au bon règlement. De plus, il situe les exploitations agricoles, représentées avec un périmètre informatif de 100m de rayon.

Le **Plan B** indique les patrimoines naturels et architecturaux repérés, à préserver et / ou maintenir, en lien avec les prescriptions du Titre II du Règlement.

Il permet la localisation précise des corridors biologiques, des OAP « Trame Verte et Bleue » et de nombreux éléments naturels (ripisylve, arbres et haies), ainsi que les Espaces Boisés Classés.

Le **Plan C** indique les risques et nuisances, qui peuvent différer sensiblement d'une commune à l'autre. Y sont présents les plans de Prévention des risques approuvé (PPR Inondation de la Liane) ou les Porter à Connaissance des PPR non approuvé (bassin du Wimereux). Sont aussi représentés les périmètres indicatifs des « aléas retrait / gonflement argileux », aléa qui peut être fort ou moyen.



Les installations Classées et les exploitations agricoles sont aussi rendues apparentes par un périmètre d'information. Enfin, des risques tels que gouffres ou glissement de terrain sont localisés.

Le cumul d'information aurait rendu une seule carte illisible, ce choix de trois éléments à consulter est donc apparu préférable.

Dès approbation du PLUi, la future mise en ligne du dossier complet permettra de sélectionner les éléments que l'on souhaite voir apparaître et aidera à la clarté de l'information.

## **4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

### **A. Les OAP « Habitat »**

Ces schémas d'aménagement permettent aux communes de rendre visibles les attentes du futur aménagement sur des terrains privés.

En particulier, y figurent de manière systématique :

- ✓ Les dessertes et déplacements ;
- ✓ Les densités urbaines et les espaces publics ;
- ✓ Le traitement de l'environnement et l'insertion paysagère.

Tout projet doit présenter un fort niveau de compatibilité avec les éléments reportés.

### **B. Les OAP « Développement économique et Equipements »**

Là encore, les schémas d'aménagement présentés avec les mêmes items, permettent à un futur aménageur privé d'intégrer en amont les attentes de la collectivité : gestion des circulations, zones d'implantations, gestion des espaces collectifs, des assainissements et eaux pluviales, etc...

Tout projet doit présenter un fort niveau de compatibilité avec les éléments reportés.

### **C. Les OAP « Trame Verte et Bleue »**

Elles ne concernent que 5 communes dont l'enveloppe urbaine est traversée par un corridor biologique, joignant deux cœurs de biodiversité. Des aménagements ponctuels à la parcelle sont identifiés, de même que certains aménagements des espaces publics.

Tout projet doit présenter un fort niveau de compatibilité avec les éléments reportés.

### **D. Les OAP « Cadre de Vie »**

Elles relèvent d'une autre démarche, puisque leur périmètre est avant tout les espaces publics des communes. Issues d'une demande municipale, elles sont l'aboutissement d'un travail de conseil fourni par le CAUE 62 et l'Agence d'urbanisme BDCO.

Chacune des 31 communes se trouve dotée d'une « charte » de principes d'aménagement sur lesquels elle peut s'appuyer pour définir, en interne ou vis-à-vis d'une entreprise, les travaux d'aménagement et d'embellissement qu'elle souhaite faire.

### **C. L'OAP « Patrimoine »**

Suite aux remarques des Personnes publiques lors de l'Arrêt de projet, le dossier « Patrimoine bâti identitaire » est devenu « OAP Patrimoine », en regroupant les éléments relatifs à ce thème, dans le Diagnostic du Rapport de Présentation, le Titre II du Règlement sur les typologies de bâti identitaire et les prescriptions associées ; et en renvoyant à la localisation sur les Plans B.

Ce dossier présente le résultat des enquêtes terrain faites par des habitants encadrés par le Parc Naturel Régional pour relever et pouvoir ainsi mettre en place des mesures de protection du patrimoine bâti le plus représentatif du territoire. Environ 400 éléments sont ainsi repérés, inscrit dans un typologie, et décrits, avec une fiche individuelle.

Les catégories fixées de patrimoine renvoient, dans le Règlement et les plans, à des prescriptions pour toute demande de réhabilitation ou d'extension sur ces bâtiments ou éléments autres, repérés à la parcelle, voire même détaillés (dans le cas du bâti agricole) par corps de ferme, dans l'annexe 2 du Règlement.

Ceci permet d'établir les outils adaptés pour leur préservation, sans pour autant les figer dans leur devenir.

## **5. LES ANNEXES : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES ET INFORMATIONS DIVERSES**

### **A. Les Plans D des servitudes d'Utilité Publique (SUP – IOD)**

Issus des données du Porter à connaissance par l'Etat, ce dernier plan à consulter apporte les informations sur les servitudes (réseaux, reculs, captages, ...) pouvant grever d'une certaine inconstructibilité une propriété.

Leur mise à jour se fait en continue et les futurs PPR Inondation seront ajoutés dès leur approbation.

### **B. Les autres éléments des Annexes**

Tous les plans des réseaux (eau, assainissement, etc...) sont au fur et à mesure de leur définition par une commune ou un Syndicat compétent. Plus souvent, un lien renvoie sur les sites où les consulter.

Les plans des SAGE sur les zones Humides sont consultables aussi avec un lien informatique.

Enfin, les rappels détaillé des modalités de co-construction et de concertation de la procédure du PLUI y sont insérées.

## **CONCLUSION DE LA DEMARCHE**

L'approbation est proposée au Conseil Communautaire le 14 novembre 2019.



**Communauté de Communes de Desvres-Samer**

41 rue des Potiers BP41 - 62240 Desvres - France

Tél : 03 21 92 07 20 - Fax : 03 21 92 22 09



**Agence d'Urbanisme et de Développement Economique**

2 bis, Boulevard Daunou - BP 611 - 62321 BOULOGNE-SUR-MER Cédex

[bdco@boulogne-developpement.com](mailto:bdco@boulogne-developpement.com)

[www.boulogne-developpement.com](http://www.boulogne-developpement.com)

**PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME  
intercommunal**

The logo features a stylized town skyline with colorful buildings and a church spire. Below the skyline, the text "PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal" is written in a blue, sans-serif font.