



Communauté de Communes  
de Desvres-Samer

**PLAN  
LOCAL**  
D'URBANISME  
intercommunal



## Rapport de Présentation **1- Diagnostic**



Vu pour être annexé  
à la délibération  
du Conseil  
Communautaire  
du 06 NOV. 2018

Le Président,

Claude PRUDHOMME

ARRET DE PROJET  
LE 6 NOVEMBRE 2018





# SOMMAIRE

|   |     |
|---|-----|
| PARTIE I - Contexte législatif et réglementaire .....                         | 6   |
| 1 - La prise en compte des lois récentes.....                                 | 7   |
| 2 - La prise en compte des documents supracommunaux.....                      | 9   |
| A- Le schéma de cohérence territoriale du bouloonnais .....                   | 10  |
| B- Les cadres locaux de l'habitat et le plan de déplacements urbains .....    | 13  |
| C- Le SDAGE et les SAGE .....   | 15  |
| D- La trame verte et bleue et le SRCE .....                                   | 16  |
| E- Le schéma régional climat air énergie et les plans climats .....           | 18  |
| 3 - La prise en compte des documents spécifiques .....                        | 21  |
| <br>PARTIE II - le PLUi de la communauté de communes Desvres-Samer .....      | 22  |
| 1 - Présentation et données principales .....                                 | 23  |
| 1.1- Présentation .....   | 23  |
| 1.2- Evolutions .....   | 25  |
| 2 - Démarches prospectives relatives aux specificités du territoire.....      | 26  |
| 2.1- Vers la compétence Urbanisme – octobre 2010.....                         | 26  |
| 2.2- Thématiques agricoles et forestières.....                                | 28  |
| 2.3- Thématique Habitat .....   | 35  |
| 2.5- Thématique biodiversité et trame verte et bleue .....                    | 56  |
| 2.6- Thématique patrimoine identitaire .....                                  | 64  |
| 2.7- Thématique développement économique .....                                | 68  |
| 2.8- Thématique développement durable, mobilité .....                         | 72  |
| 2.9- Thématique santé en milieu rural.....                                    | 76  |
| 2.10- Thématique Etudes Loi Barnier .....                                     | 80  |
| 3 - Organisation par secteurs paysagers et gouvernance .....                  | 87  |
| 3.1- Méthode de travail sur 2012 - 2013.....                                  | 87  |
| 3.2- Méthode de travail sur 2014 - 2015 - 2016 .....                          | 88  |
| 3.3- L'élaboration du nouveau PADD et des comptes fonciers 2017 - 2018 .....  | 94  |
| <br>PARTIE III - analyses socio-démographique, urbaine et fonctionnelle ..... | 96  |
| Preamble .....  | 97  |
| 1- Analyses socio-démographiques du territoire .....                          | 97  |
| 1.1- Des évolutions de la population contrastées.....                         | 97  |
| 1.2- Quels enjeux retenir des diagnostics socio-démographiques .....          | 103 |

|   |     |
|---|-----|
| 2- Habitat .....  | 104 |
| 2.1- L'offre de logements .....   | 104 |
| 2.2- Les conséquences des évolutions démographiques sur les besoins en logement.....          | 118 |
| 2.3- Les publics spécifiques .....  | 120 |
| 2.4- Quels enjeux retenir du diagnostic Habitat ? .....                                       | 124 |
| 3- Le foncier .....   | 126 |
| 3.1- L'évolution de l'occupation des sols.....  | 126 |
| 3.2- Les dynamiques liées à la construction neuve .....                                       | 131 |
| 3.3- Les prix du foncier et de l'immobilier .....   | 133 |
| 3.4- Quels enjeux retenir du diagnostic foncier ? .....                                       | 134 |
| 4 - Chiffres Clés par secteur paysager .....  | 135 |
| 5 - Developpement Economique .....  | 138 |
| 5.1. Les caractéristiques de l'emploi .....   | 138 |
| 5.2. Les entreprises .....  | 144 |
| 5.3. L'offre de commerces .....   | 150 |
| 5.4. L'offre d'équipements et de services .....   | 154 |
| 5.5. L'activité touristique .....   | 162 |
| 6- Les Patrimoines bâtis : classé, inscrit ou repéré sur le territoire comme identitaire..... | 171 |
| 6.1- Patrimoine protégé au niveau national .....  | 171 |
| 6.2- Patrimoine inventorié au niveau local .....  | 174 |
| 7- La Mobilité et Les transports .....  | 192 |
| 7.1- Les pratiques actuelles de mobilité.....   | 192 |
| 7.2- L'offre de transports en commun (TC) .....   | 194 |
| 7.3- Le réseau routier .....  | 196 |
| 8- Les technologies de l'information et de la Communication (TIC) .....                       | 198 |
| 8.1- Internet haut débit et très haut débit .....   | 198 |
| 8.2- Téléphonie mobile .....  | 200 |





# **PARTIE I**

## **CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE**

# 1 - LA PRISE EN COMPTE DES LOIS RÉCENTES

## La charte de l'environnement issue de la loi constitutionnelle de 2005

La charte de l'environnement issue de la loi constitutionnelle n°2005-205 du 1er mars 2005 est adossée à la Constitution française du 4 octobre 1958.

Elle précise dans son article 6 que les politiques publiques doivent promouvoir un développement durable, concilier la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique et le progrès social. Par ailleurs, la charte précise dans son article 7 que « toute personne a le droit, dans les conditions et les limites définies par la loi, d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques et de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement ».

## La loi du 13 décembre 2000 dite Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)

Le plan local d'urbanisme (PLU), issu de la loi SRU, constitue un outil privilégié de mise en cohérence de politiques sectorielles, en matière d'urbanisme, d'environnement, d'habitat, de déplacements et d'activité économique, pour l'émergence d'un projet urbain. Ces différentes problématiques doivent être étudiées conjointement lors de l'élaboration du document d'urbanisme afin de définir le projet communal ou intercommunal de manière adaptée aux enjeux supra-communaux. Le projet s'exprimera dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et sera décliné dans les autres pièces du PLU.

La loi SRU a placé le principe de développement durable au cœur de la démarche de planification, en inscrivant trois principes fondamentaux à respecter lors de la démarche d'élaboration du PLU : objectif d'équilibre entre l'aménagement et la protection, objectif de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat, objectif de gestion économe et équilibrée de l'espace.

Ce principe de développement territorial durable, respectueux des principes d'équilibres, de diversité et de préservation de l'environnement, défini par les articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme, a été considérablement renforcé par les lois dites Grenelles 1 et 2.

## Les lois relatives au Grenelle de l'environnement de 2009 et 2010 L.101-1 et L.101-2 CU

### Loi Grenelle 1 du 3 août 2009

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement du 3 août 2009, dite Loi « Grenelle 1 », première étape de ce processus législatif, valide les principes fondateurs du Grenelle de l'Environnement et présente un ensemble d'objectifs à moyen et long terme visant à apporter des modifications importantes dans tous les secteurs qui participent à la dégradation de l'environnement ou au changement climatique.

Cette loi traite notamment les objectifs nouveaux dont le droit de l'urbanisme doit tenir compte et encourage « la réalisation, par les collectivités territoriales, d'opérations exemplaires d'aménagement durable des territoires ».

En effet, face au constat de l'urgence écologique, la loi dite Grenelle 1 du 3 août 2009 a défini un ensemble d'objectifs à mettre en œuvre dans tous les secteurs pouvant avoir une incidence sur l'environnement ou le changement climatique, et notamment de nouveaux enjeux à prendre en compte dans le domaine de l'urbanisme.

### ► Art. L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme : Règles générales d'utilisation du sol

Cet article a été modifié par la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1) du 3 août 2009 - art. 8 : «Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.»

Cet article énonce les principes qui s'imposent aux collectivités publiques en matière de gestion de l'espace, notamment :

- gérer le sol de façon économe.
- assurer sans discrimination des conditions d'habitat, d'emploi et de services aux populations présentes et futures.
- assurer la protection des milieux naturels et des paysages.
- rationaliser la demande de déplacements.

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, adoptée le 3 août 2009, ajoute à ces principes la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la sobriété énergétique et la préservation de la biodiversité. Désormais, chaque action menée par les collectivités publiques « en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».

### **La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) dite Grenelle 2**

La loi Grenelle 2 (ou loi ENE) portant engagement national pour l'environnement a repris les changements législatifs opérés par la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (loi Grenelle 1), dont elle se veut la boîte à outils. Elle a ainsi engagé une réforme en profondeur du droit de l'urbanisme et de l'environnement, assignant aux collectivités de nouvelles obligations visant à répondre aux objectifs du développement durable, dans le cadre de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme. Les PLUi doivent intégrer les dispositions de la loi ENE avant le 1er janvier 2017.

#### **► La loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture.**

Cette loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 affiche quatre objectifs principaux : stabiliser le revenu des agriculteurs, renforcer la compétitivité de l'agriculture, mettre en place une véritable politique de l'alimentation et lutter contre le « gaspillage » des terres agricoles. A cet égard, elle renforce et soutient les objectifs de la loi Grenelle 2.

#### **► La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)**

Art. L.121-1 du code de l'urbanisme : règles générales relatives aux documents d'urbanisme

Cet article a été modifié par la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010

Art. 14 et par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) – art. 132 : « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

#### **1° L'équilibre entre :**

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'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 ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

#### **1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;**

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs 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 et de développement des transports collectifs alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Cet article développe les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme.

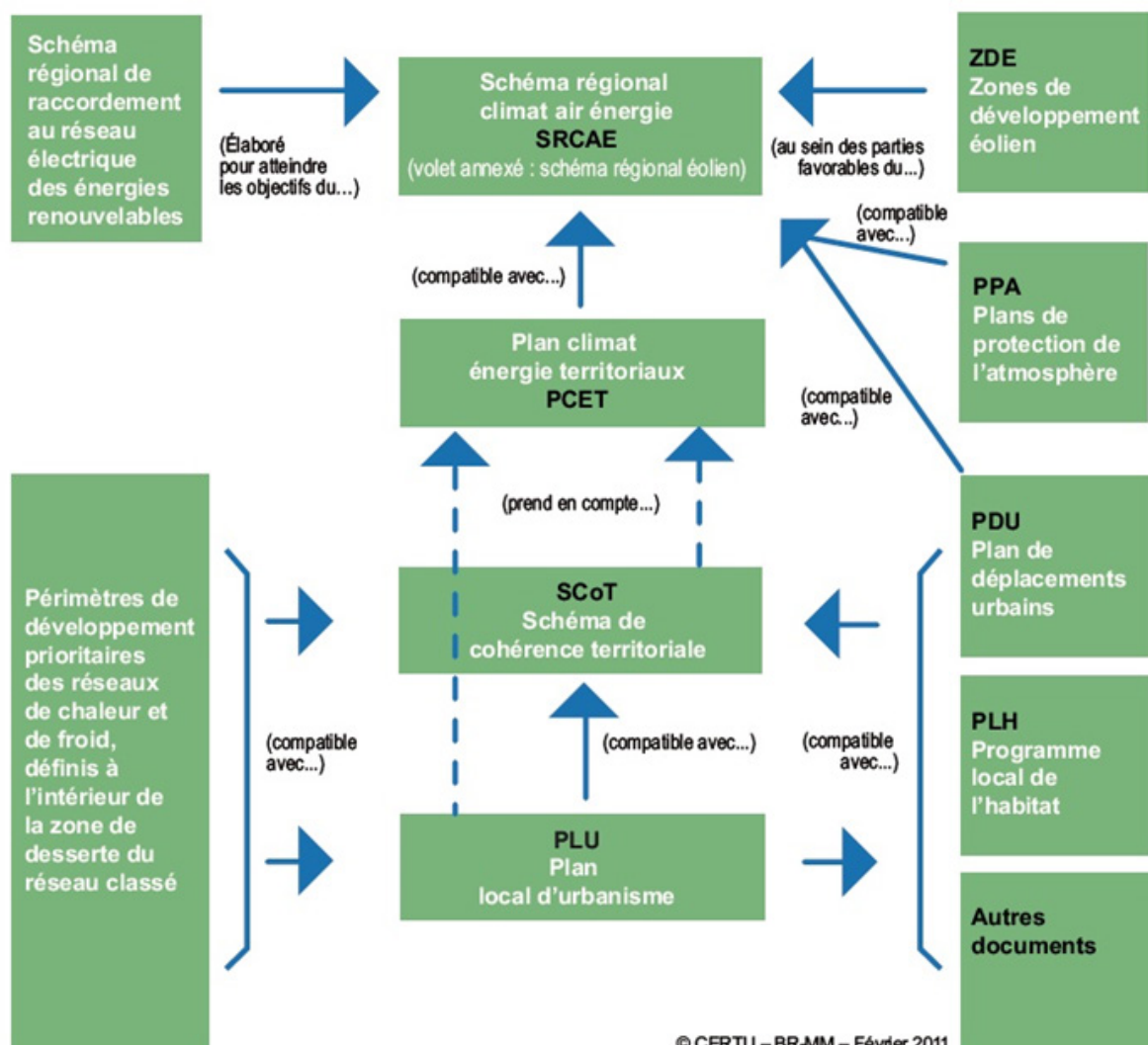
Il s'agit notamment d'assurer un aménagement équilibré de l'espace ; la diversité fonctionnelle et sociale de l'organisation spatiale ; et une utilisation économe et équilibrée des sols.



Au regard de ces éléments, il apparaît donc que les documents d'urbanisme doivent aujourd'hui, en plus des objectifs définis par la loi SRU, contribuer à répondre aux grands défis suivants :

- l'adaptation au changement climatique par la limitation des émissions de gaz à effet de serre et la diminution des obligations de déplacement ;
- la maîtrise de l'énergie notamment par l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et la constitution d'un tissu bâti plus compact ;
- l'enrayement de la surconsommation des espaces naturels et agricoles par la lutte contre l'étalement urbain, la mise en œuvre d'une gestion économe de l'espace et la reconstruction de la ville sur elle-même ;
- l'enrayement de la perte de la biodiversité sur le territoire, à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques (trames vertes et bleues) ;
- le développement des communications numériques.

## 2 - LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX



## **A- LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BOULONNAIS**

### **► Les grandes orientations du SCOT approuvé le 2 septembre 2013**

#### **➤ Mobiliser les facteurs clés de la compétitivité et de l'attractivité**

- Mailler le territoire en espaces économiques
- Afin de permettre son rééquilibrage spatial et économique, le territoire insiste sur un maillage de ses activités.
- Les besoins en foncier économique sont estimés à 159 hectares sur le territoire du SCOT jusqu'en 2024 dont 20% sur la CCDS.

#### **Prescriptions :**

- Le SCOT reconnaît l'armature économique suivante, qui répond à des fonctions différentes selon la nature des activités et leur localisation
- Les zones d'intérêt intercommunal : elles sont issues des politiques des investissements des collectivités et comportent des outils à destination économique : hôtels d'entreprises, pépinières, etc.
- Les zones locales : elles accueillent des activités artisanales, et des PME-PMI aux activités diversifiées.
- Le SCOT autorise l'évolution de cette armature économique afin d'adapter le territoire aux demandes d'implantation futures et aux objectifs de soutien des filières économiques actuelles et des filières innovantes. Il s'agit d'organiser un réseau structuré de l'espace économique à l'échelle du Boulonnais.
- Un parc d'activités et une zone d'activités légères sont créés à Samer.
- Maintien de l'armature commerciale existante, avec Desvres comme Pôle intermédiaire et Samer comme Pôle relais et secondaire.
- Maintien des zones économiques d'intérêt intercommunal. ZAL Les Pichottes à Alincthun, Le village des métiers d'art à Desvres et la ZA Liane-Vallée à Samer.
- Maintien des zones économiques locales. ZAL Mont Pelé et Courteaux à Desvres et Pont d'Etienfort à Samer.

#### **➤ Renouveler l'armature économique**

- Au regard de la consommation foncière actuelle et des besoins évalués pour le futur, la capacité foncière est limitée, il convient donc pour maintenir l'attractivité économique du territoire de répondre aux besoins de renouvellement du foncier.
- L'ouverture de nouveaux sites est programmée et l'optimisation du foncier existant est engagée afin de

limiter la consommation de l'espace et de respecter l'environnement de proximité (corridors écologiques, habitations, usage agricole du foncier).

#### **Prescriptions :**

- Il convient de créer de nouveaux espaces économiques et d'en déterminer la localisation préférentielle.
- Le SCOT autorise la création de nouveaux parcs d'activités d'intérêt intercommunal.
- Ils doivent répondre aux critères de développement durable : une intégration paysagère et architecturale de qualité. Les espaces publics et privés font l'objet d'un cahier des charges précis. Une partie des surfaces de la zone est réservée à des espaces de nature et paysagers.
- Des coupures végétales ou vertes entre la nouvelle zone et les zones d'habitations sont réservées dans le PLUi.
- Dans l'hypothèse où la zone s'ouvre par tranches successives à l'urbanisation, des pré-verdissements sont réalisés sur les espaces en attente de commercialisation.
- Une approche environnementale visant à limiter les impacts écologiques : mise en place de la gestion alternative des eaux, la gestion des déchets, la maîtrise du bruit et des risques, la conception et le traitement du bâti pour économiser l'énergie.
- Une offre de services : les nouveaux espaces devront offrir une diversité dans les modes d'accès et de desserte intérieure de la zone (cheminements piétonniers, pistes cyclables, transports en commun), et réserver des espaces pour les équipements de proximité (commerces, crèche, restauration).
- L'accessibilité numérique de la zone.
- Les nouvelles zones locales inférieures à 5ha sont déterminées dans le cadre des PLUi. Elles accueillent prioritairement les activités légères, de type artisanat et industrie légère. Elles s'inscrivent prioritairement en continuité du tissu urbain ou économique existant.
- Ces activités sont compatibles avec des fonctions d'habitat situées à proximité et une attention est portée sur leur insertion dans le tissu urbain (limitation des nuisances liées au bruit, limitation des trafics poids lourds).
- Ces nouvelles zones feront l'objet d'une intégration paysagère privilégiée, en particulier si celles-ci sont situées en entrées de ville.
- Des schémas d'aménagement d'ensemble organisent l'espace de la zone et son insertion dans l'environnement immédiat. Ces schémas d'aménagement intégreront en particulier les continuités naturelles existantes.
- Ils seront traduits par le biais d'orientations aménagement dans les PLUi.

## ► Optimiser le foncier économique existant

### ➤ Densifier les espaces économiques existants et futurs

- Le SCOT s'emploie à préserver les espaces agricoles existants en minimisant le prélèvement foncier dédié aux activités économiques.

#### Prescriptions :

- Le SCOT priorise le renouvellement progressif des zones d'activités. Dans le cadre des PLUi, l'évaluation des possibilités de mutations foncières d'ici 2020 est estimée.

#### Préconisations :

- Afin de gérer de façon plus économe les espaces économiques, la densification de l'immobilier sera recherchée lors de la création de nouvelles zones d'activités.

### ➤ Requalifier les friches économiques

- La mutation des friches industrielles et leur requalification doivent être privilégiées afin de valoriser un potentiel foncier délaissé.

#### Prescriptions :

- Les sites délaissés situés en cœur du tissu urbain font l'objet d'un inventaire dans le cadre des PLUi. Les sites répertoriés comme stratégiques à des fins de développement économique sont inscrits dans ces mêmes documents de planification.

#### Préconisations :

- En cœur d'agglomération ou des centres-bourgs, une reconversion de ces sites vers des fonctions urbaines d'habitat, de commerces, de services, d'équipements et de parcs naturels et de loisirs peut être envisagée.
- Dans une logique de mixité des fonctions urbaines, des activités économiques peuvent être insérées dans les zones d'habitat.

### ➤ Renforcer la lisibilité et la qualité environnementale des zones existantes et des extensions futures

#### Prescriptions :

- Afin de redonner de l'attractivité aux zones les plus anciennes, les PLUi intègrent la réalisation d'une analyse qualitative de leur fonctionnement et de leur état. Des requalifications en vue d'améliorer la dimension environnementale et le fonctionnement général de ces zones (calibrage des voies et du stationnement, plantations, etc.) sont envisagées.
- Les extensions futures des zones existantes veillent à des principes d'aménagement et de fonctionnement qualitatifs.

#### Préconisations :

- La lisibilité et la vocation des zones d'activités est renforcée par la possible relocalisation des activités commerciales dans les Zones d'Aménagement Commercial.
- Une attention est portée sur la maîtrise de la pollution visuelle générée par les zones d'activités déjà implantées en bord de voirie. L'affichage et les publicités sont restreints dans le respect d'une logique de visibilité et de signalisation des enseignes (en application de la Charte du Parc Naturel Régional).
- Les pollutions lumineuses générant une consommation énergétique hors temps d'activités sont évitées.
- Les bâtiments économiques vecteurs d'une qualité environnementale et de performances énergétiques sont fortement incités.

### ➤ Limiter les extensions des zones d'activités

#### Prescriptions :

- L'extension de zones d'activités et artisanales fait l'objet d'une grande vigilance en terme d'intégration paysagère et environnementale.

### ➤ Localiser l'offre en immobilier tertiaire au cœur du tissu urbain

#### Prescriptions :

- Les activités tertiaires et l'offre immobilière de bureau sont localisées prioritairement au cœur des tissus urbains et des centres bourgs, dans les espaces ou quartiers accueillant une diversité de fonctions.

### ➤ Développement numérique

- Elaborer un schéma d'aménagement numérique

#### Préconisations :

- Le SCOT recommande l'élaboration d'un schéma d'infrastructures territorialisé ou schéma d'ingénierie qui prend en compte le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de la Région Nord-Pas-de-Calais.

#### Prescriptions :

- Les PLUi procèdent à un état des lieux réglementaire des réseaux de fourreaux et de leur utilisation (NRA, répartiteurs) permettant l'élaboration d'un schéma d'ingénierie. Ce schéma aura pour objectifs de définir le maillage d'infrastructures optiques le plus adapté au territoire et d'élaborer l'armature des points de concentration.
- Certains secteurs, définis précisément dans les documents d'urbanisme, font l'objet d'enjeux prioritaires de raccordement au réseau de fibre optique : il s'agit d'espaces économiques, de nouvelles zones à vocation d'habitat, d'équipements



et services publics ayant une fonction structurante à l'échelle du territoire du SCOT et à l'échelle métropolitaine.

- Lors de l'aménagement, l'extension ou la création de nouveaux espaces urbanisés, la pose de fourreaux est favorisée pour l'accueil de fibres optiques. La construction ou la modernisation de réseaux d'assainissement, de téléphonie, d'électricité et d'infrastructures routières, intègrent la pose de fourreaux. Ceux-ci sont de la propriété des collectivités lorsqu'elles en sont le maître d'ouvrage.

#### ► Développer un schéma directeur des usages et services

- La poursuite du vieillissement de la population, la demande en service de qualité des jeunes ménages y compris en milieu rural, l'accentuation des inégalités, reconsidèrent le fonctionnement des secteurs des transports, de la médecine, de l'éducation, de la formation et de l'emploi.
- Le choix de structurer le territoire en un réseau d'infrastructures numériques peut modifier les pratiques des habitants. Les technologies pourront amener des réponses sociales à ces différents utilisateurs en favorisant l'accès aux soins et aux services des personnes précaires, isolées, ou demandeuses d'un niveau de services équitables par rapport aux centres urbains bien dotés. L'accès à ces services depuis chez soi peut également contribuer à limiter les déplacements.
- Les applications concrètes, telles que la télémedecine, la téléassistance, permettront le maintien d'une infrastructure médicale et de services y compris en milieu rural face au déclin de la démographie médicale. (Ex: Soins à distance prodigués dans les maisons de santé depuis l'hôpital de Boulogne-sur-Mer).
- Sur le plan des transports, la mobilité dite numérique pourra apporter une réponse alternative à l'absence de transports en commun dans certaines communes en permettant d'organiser le covoiturage par la création de centrales de mobilité, ou encore en améliorant les liens entre les différents modes de déplacements (centrales d'information sur les horaires, fréquences et parcours).
- Les secteurs économiques, tourisme, commerce, activités industrielles ont un besoin vital en infrastructures numériques. Elles permettent leur croissance et leur compétitivité en diminuant les coûts, en leur permettant d'être réactives aux marchés, à l'évolution des demandes des clientèles, en multipliant leurs réseaux partenariaux (recherche, échanges de données).

#### Préconisations :

- Les besoins des différents usages peuvent être recensés auprès des utilisateurs potentiels : la population, mais aussi les acteurs du monde économique, de la sphère publique, les professionnels de la santé.
- Le SCOT encourage fortement l'impulsion d'un schéma directeur des usages et des services permettant une application adaptée et opérationnelle. La pratique du e-commerce et l'organisation logistique des livraisons à domicile, l'accès à la connaissance et à la culture (réseau de bibliothèques numériques), les services administratifs, etc.

#### ► La compatibilité du PLUI avec le SCOT

Les orientations de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés

- ➔ Structurer les espaces ruraux, en renforçant les pôles de services des bourgs centres et des petites villes ainsi qu'en confortant les polarités secondaires et les services de proximité.

Le PLUI intègre :

- Une organisation du territoire structurée autour de bassins de développement cohérents avec l'objectif de conforter l'offre de services et d'équipements.
- L'identification d'un pôle principal au sein de chaque bassin de développement avec pour objectif une optimisation des services.
- L'identification des secteurs structurés bénéficiant de services, d'équipements ou d'emplois qui pourront accueillir une partie du développement de la CCDS.

- ➔ Sortir de la logique de dispersion et d'étalement de l'urbanisation

Le PLUI prévoit un renforcement de l'urbanisation sur les secteurs structurés du territoire et l'arrêt de l'urbanisation dans les secteurs non urbanisés.

Les secteurs structures sont ceux présentant une offre de services d'équipements ou d'emplois.

A ce titre, les centres des bourgs ont été identifiés comme secteurs structurés.

L'enveloppe urbaine définie dans le SCOT sera respectée et le développement des hameaux structurés sera repris conformément aux recommandations du SCOT, en intégrant l'évolution des constructions qui a pu se produire.

Le renforcement de l'urbanisation se fait essentiellement en comblement des dents creuses avec très peu de modification de l'enveloppe urbaine préconisée.

Ces objectifs répondent donc aux orientations du SCOT du Boulonnais.

## **B- LES CADRES LOCAUX DE L'HABITAT ET LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS**

### **► Le Programme Local de l'Habitat (PLH)**

Un PLH se réfère au Code de la Construction et de l'Habitat. Il fixe les grandes orientations et les objectifs de la politique de l'habitat. Il vise à adapter le parc de logements aux besoins actuels et futurs de la population.

L'objectif final étant de poser un diagnostic habitat sur l'ensemble du territoire intercommunal, d'en définir les enjeux pour faire émerger une politique de l'habitat partagée par l'ensemble des communes, qui répondra aux besoins des habitants, améliorera l'équilibre social de l'habitat et contribuera à la qualité de vie sur le territoire.

Véritable outil de programmation, un PLH vise à répartir de façon équilibrée et diversifiée l'offre entre les communes concernées.

La CCDS n'est couverte par aucun PLH.

Cependant, le Rapport de Présentation intègre l'ensemble des études Habitat (OPAH, PLUi) qui ont permis de connaître avec une grande finesse la situation et l'évolution du parc.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal comprend donc, au PADD, des objectifs clairs en termes de production de locatif et d'accession sociale.

Une fois approuvée, ses modalités, dans le Règlement et dans les OAP, deviendront donc opposables aux demandes des aménageurs.

Comme évoqué plus haut, dans le SCOT, le volet Habitat du PLUi s'appuie sur les dispositions du SCOT de Boulonnais en matière de logements.

### **► Le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage 2012 - 2018**

Cette organisation par département vise à produire les différents terrains d'accueil des gens du voyage, conformément à la loi Besson de 1990. Dans le Pas-de-Calais, divers niveaux de structures sont prévues, depuis les aires de grand passage jusqu'aux terrains de résidence longue durée.

Pour la CCDS, seule la commune de Desvres, dépassant les 5 000 habitants, est directement concernée.

L'usage a montré qu'aucune demande n'existe de la part des communautés Gens du Voyage y compris en période estivale lors des nombreux déplacements familiaux ou religieux.

Cependant, Desvres doit répondre à la prescription du Schéma Départemental par 1 aire de 10 places court et moyen séjours à réaliser.

### **► Le Plan de Déplacements Urbains**

Le concept des «Plans de Déplacements Urbains» (PDU) a été formalisé pour la première fois par la loi d'orientation des transports intérieurs (LOTI) en 1982 et complété par la loi sur l'air et la loi SRU.

L'enjeu principal est de définir «les principes généraux de l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement pour permettre une utilisation plus rationnelle de la voiture et assurer la bonne insertion des piétons, des véhicules à 2 roues et des transports en commun».

Le Plan des Déplacements Urbains détermine l'organisation du transport des personnes et des marchandises, la circulation et le stationnement.

Le territoire de la CCDS n'est pas couvert par un PDU. En revanche, les préconisations du SCOT du Boulonnais en matière de déplacements constituent une véritable stratégie de mobilité à l'échelle du territoire.

Au titre de son programme d'action Agenda 21, la CCDS intègre la réalisation d'aires de covoiturage, et dans son rapport de Présentation, les diagnostics de stationnement sont aussi prévus.

## ➤ Transport de marchandises (SCOT)

Le premier objectif du SCOT du Boulonnais consiste à orienter le territoire vers un développement économique durable et solidaire.

Dans ce but, le SCOT précise que « le pôle logistique, essentiellement routier, a vocation à s'ouvrir à d'autres modes, notamment ferrés et maritimes. L'enjeu pour le territoire est de s'intégrer à des sites logistiques régionaux (plateforme de Dourges) et littoraux (Port de Dunkerque) et nationaux (projet d'Autoroute Ferroviaire Calaisienne).

Les préconisations sont les suivantes :

- Les nouvelles techniques de transport combiné et bimodal sont favorisées. La création d'une plate-forme de fret ferroviaire de type FERCAM pour les trains multi-lots/multi-clients en complément du trafic portuaire de Boulogne-sur-Mer peut être envisagée.
- Les plans de transport ferroviaires sont préservés afin de pérenniser les entreprises dépendantes de ce mode de transport de marchandises. A cette fin, les dessertes et la ligne ferroviaire vers Desvres sont conservées.

## ➤ Déplacements de personnes (SCOT)

Les prescriptions sont les suivantes :

- Réduire et maîtriser les consommations énergétiques
- Repenser l'organisation urbaine : favoriser l'urbanisation sur les pôles principaux du territoire et un urbanisme plus dense et à proximité des services et équipements afin de diminuer les besoins en déplacements.
- Évoluer vers une mobilité durable : développer les politiques de transports collectifs, de modes doux et la mobilité partagée (covoiturage).
- Mailler le territoire en modes de déplacements doux .
- Mettre à l'étude un schéma de déplacement des vélos et des piétons à l'échelle du SCOT pour favoriser l'usage quotidien et touristique des modes doux.
- Développement au sein des espaces urbains et des villages, prioritairement vers les lieux de vie d'itinéraires piétons et cyclables, sécurisés et continus.
- Création lors de tout aménagement urbain ou opérations de logements d'un environnement propice à la marche et au vélo.
- Organisation du stationnement pour les vélos et intégration dans les projets urbains et les aménagements de voirie.
- Lors de la création d'une opération d'aménagement nouvelle, intégration des circulations douces et raccordement au réseau viaire existant.

- Finalisation du réseau de pistes cyclables dans le PDU.

- Les cours d'eau sont supports de cheminements doux et de partage des modes de déplacements.

- Organisation de l'intermodalité entre les réseaux de transports collectifs (ferré, bus) et les autres modes de déplacements (vélo, voiture, piéton, taxi) :

- Mise à la réflexion des PLUi d'un schéma de déplacement des piétons et des vélos (réseau et mise en sécurité et aménagement confortables vers les points d'arrêt des transports collectifs, parcs relais de vélos..).

- Définition et localisation par les PLUi de plateformes de mobilité ou aires multimodales en milieu rural et urbain assurant la connexion entre les bus, le covoiturage, et les modes doux, en privilégiant le centre bourg.

- La gare de Boulogne sur Mer est confortée dans son rôle central de l'organisation des modes de déplacements du territoire

- Valoriser le réseau ferré et les gares

- Préservation du réseau ferré actuel, y compris les voies fermées en direction de Saint Omer.

- Maintien des gares du territoire et mise à la réflexion de création d'aires de stationnement et d'urbanisation autour des gares afin de renforcer l'usage du train par les voyageurs.

- Favoriser et réguler la mobilité touristique

- Réflexion dans le cadre des PLUi sur l'accès et les liaisons des principaux sites touristiques par les modes doux.

- Création d'itinéraires de liaison piétons et vélos sur les axes majeurs (aménagement des cours d'eau du littoral vers l'arrière-pays, sur les stations littorales (liaisons gares-centre-ville-plages, vélo-route voie verte).

- Tout projet touristique prend en compte l'accessibilité aux centre-ville, stations balnéaires par les modes doux.

Les préconisations (recommandations)

- Encouragement au partage de la voiture par la création de sites d'aires de covoiturage bien intégrées au paysage (localisation dans les cartes du SCOT).

- Encouragement à l'amélioration de la performance des services de transport en commun pour inciter son utilisation par les actifs (voies réservées, priorités aux feux, utilisation des voies autoroutières, accès aux nouvelles zones d'urbanisation (préconisation).



- Favoriser la mobilité avec les territoires voisins :
  - Développement des transports en commun entre communes de la Côte d'Opale.
  - Renforcement des liaisons vers la métropole régionale (fréquence et adaptation des horaires).
- Favoriser et réguler la mobilité touristique
  - Encouragement à la gestion dynamique du stationnement touristique sur les stations et la ville de Boulogne sur Mer.
  - Parcs relais et navettes de rabattement en haute saison.
  - Schéma de création d'aires de stationnement et de services pour les véhicules camping-car.
  - Intégration des routes d'intérêt touristique dans les itinéraires cyclables.
  - Développement et aménagement des itinéraires équestres au départ de la Maison du Cheval Boulonnais.
- Favoriser le numérique pour limiter les déplacements :
  - Encouragement au développement du réseau de fibre optique afin de favoriser la mise en place de services pratiques : plate-forme de mobilité, soins à distance dans les maisons de la santé depuis l'hôpital de Boulogne sur Mer, e-commerce et organisation logistique des livraisons à domicile, accès à la connaissance et à la culture (réseau de bibliothèque numériques, services administratifs).
- Aménager l'espace public pour le rendre plus accessible :
  - Encouragement à la création de cheminements piétons continus pour faciliter l'usage de la marche au sein des centres urbains, et centre-villages.

## **C- LE SDAGE ET LES SAGE**

### **► Le SDAGE**

Le Schéma Directeur d'aménagement et de gestion des eaux est un document de planification appelé « plan de gestion » dans la Directive Cadre sur l'eau du 23 octobre 2000.

Il fixe pour 6 ans les orientations permettant d'atteindre les objectifs attendus en matière de bon état écologique des eaux.

Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Artois Picardie a été approuvé par un arrêté préfectoral du 23 novembre 2015.

### **► Les SAGE concernant la CC Desvres Samer.**

Le SAGE est un outil de planification institué par la loi sur l'eau de 1992 visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Le territoire de la CCDS est concerné par trois SAGE.

- Le SAGE du Boulonnais a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 janvier 2013. Il concerne un bassin versant de 700 km<sup>2</sup> pour 8 masses d'eau : la Liane, le Wimereux, la Slack (masses d'eau superficielles), la nappes des calcaires du Boulonnais (masse d'eau souterraines) et les masses d'eau littorales s'étendant du Cap Gris Nez à la Warenne et le port de Boulogne-sur-Mer.

Toute l'intercommunalité est concernée, sauf la commune de Senlecques.

Les enjeux du SAGE du Boulonnais sont :

- Maîtriser les pollutions, toutes origines confondues, sur une logique de priorités d'intervention géographiques par rapport à des enjeux de santé publique, telles que l'alimentation en eau potable, la satisfaction des usages liés à la mer (baignade, conchyliculture),
- Protéger, restaurer et valoriser les milieux naturels liés à l'eau,
- Valoriser les ressources en eau locales destinées à la consommation humaine au travers d'une politique de reconquête des eaux actuellement exploitées, et de protection préventive des ressources potentiellement exploitables,
- Appliquer une politique solidaire amont-aval autour du thème de l'hydraulique pour la maîtrise du ruissellement, la lutte contre l'érosion des sols et des inondations,
- Mettre en œuvre une politique de sensibilisation des acteurs du territoire et des usages de l'eau sur les enjeux de la sauvegarde du patrimoine lié à l'eau.

- Le SAGE de l'audomarois a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 15 janvier 2013. Il concerne le bassin versant de l'Aa d'une superficie de 665 km<sup>2</sup> et sa zone d'étalement qui est le marais audomarois (3 400 ha).

2 Communes de l'intercommunalité sont concernées : Senlecques et Vieil-Moutier.

Les enjeux du SAGE de l'audomarois sont :

- Assurer de façon durable la satisfaction des besoins en eau des différents usages, en quantité et en qualité,
- Assurer le bon état écologique des milieux humides et aquatiques,

- Assurer la protection des biens et des personnes soumises à des risques d'inondation,
- Préserver et mettre en valeur le marais audomarois.

- Le SAGE de la Canche a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 3 octobre 2011.

4 Communes de l'intercommunalité sont concernées : Courset, Doudeauville, Halinghen et Lacres.

Les enjeux du SAGE de la Canche sont :

- Sauvegarder et protéger la ressource en eau souterraine,
- Reconquérir la qualité des eaux superficielles et des milieux aquatiques,
- Maîtriser et prévenir les risques à l'échelle des bassins versants ruraux et urbains,
- Protéger et mettre en valeur l'estuaire et la zone littorale.

## **D- LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LE SRCE**

### **► Missions et contenu d'un SRCE :**

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) est un document cadre élaboré dans chaque région, mis à jour et suivi conjointement par le Conseil régional et l'État (préfet de région) en association avec un comité régional Trame verte et bleue.

Le contenu des SRCE, fixé par le code de l'environnement aux articles L. 371-3 et R. 371-25 à 31 est tout entier dévolu à la déclinaison des orientations nationales pour la préservation et le la remise en bon état des continuités écologiques.

Tout SRCE comprend :

- un diagnostic du territoire régional portant sur la biodiversité et ses interactions avec les activités humaines et une présentation des enjeux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques à l'échelle régionale,
- un volet présentant les continuités écologiques retenues pour constituer la Trame Verte et Bleue (TVB) régionale. Ce volet identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques ainsi que les objectifs de préservation/remise en bon état associés,
- un plan d'action stratégique, qui présente les outils de mise en œuvre mobilisables pour atteindre les objectifs du SRCE et précise des actions prioritaires et hiérarchisées,
- un atlas cartographique, qui identifie notamment les éléments de TVB retenus et leurs objectifs associés,
- un dispositif de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre du schéma et des résultats obtenus, sur les

éléments de la TVB, son niveau de fragmentation, et de fonctionnalité ;

- un résumé non technique, pour faciliter l'appropriation du document par les territoires et les citoyens.

Le schéma régional de cohérence écologique étant soumis à évaluation environnementale, il est également accompagné d'un rapport environnemental.

### **► Apports principaux du SRCE pour la CCDS :**

Quoique annulé par le Tribunal de Lille le 26 janvier 2017, le SRCE du Nord Pas de Calais a apporté un travail de connaissance et de prospective très important pour la Région Nord Pas de Calais, décliné en plusieurs étapes jusqu'au niveau des EPCI.

Principal partenaire en matière de préservation de l'environnement et de la biodiversité, le Parc Naturel Régional Caps et Marais d'Opale a d'ailleurs pris comme seconde orientation dans sa Charte renouvelée en décembre 2013, « Connaître et préserver la biodiversité ».

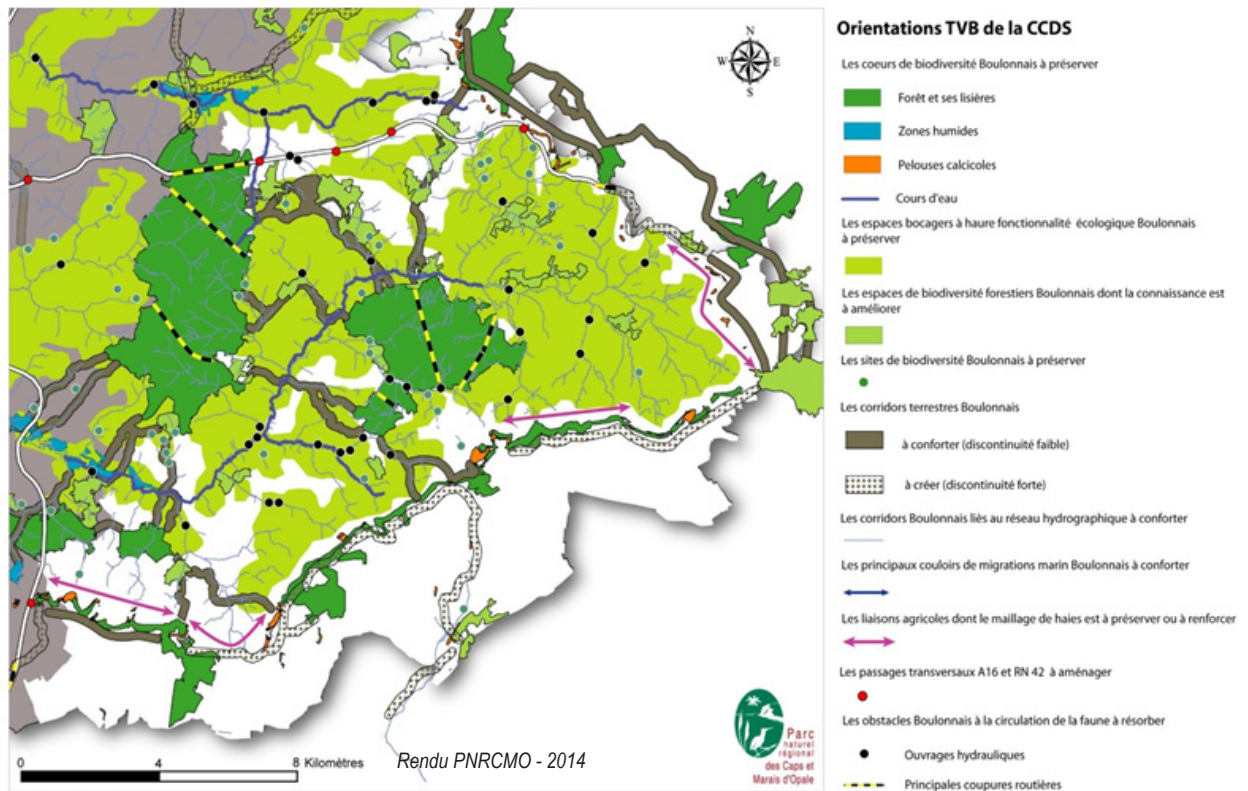
Comme le PNRCMO l'indique sur son site « Parce que la préservation de la biodiversité ne se fait pas sans références solides, sans études scientifiques bien précises, la charte du Parc prévoit une mise à jour régulière des connaissances et leur consolidation dans une base de données ouverte et accessible.

L'observatoire de la biodiversité s'intéresse particulièrement aux espèces indicatrices à enjeux pour le territoire qui sont définies dans l'annexe 11 de la charte ».

Le PNRCMO a produit à l'échelle du Pays (CAB + CCDS + CC T2C) un diagnostic TBV qui mettait clairement en évidence les cœurs de biodiversité (notamment, pour la CCDS, les forêts domaniales et les coteaux calcaires).

S'y rajoutaient les corridors biologiques avec un détail des principales fragmentations produites par les infrastructures.

Ce diagnostic TVB du Pays a connu un fort travail de déclinaison dans les étapes du PLUi, assorti d'Ateliers avec les élus pour présenter les nombreuses actions qui, tout en préservant cette biodiversité, apportent une plus-value à la commune : mare incendie, verger partagé, prairie en gestion différenciée.....



## E- LE SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE ET LES PLANS CLIMATS

### ► Le SRCAE

Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE) du Nord-Pas-de-Calais a été approuvé par arrêté du Préfet de région le 20 novembre 2012 et par délibération de l'assemblée plénière du Conseil Régional le 24 octobre dernier.

Sa récente annulation pour des raisons liées à la gouvernance et aux circuits d'approbation et de validation de la procédure, ne doit pas conduire à tenir pour nuls et nonavenus les constats et objectifs exposés.

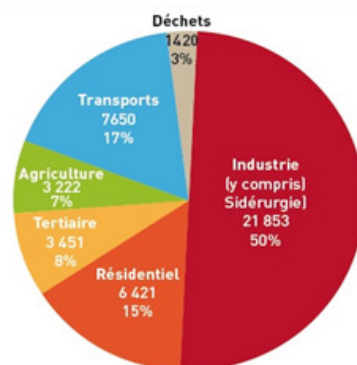
- Ce que nous dit le SRCAE :
  - Un enjeu des transports qui représente 17 % des émissions, en croissance de 23 % depuis 1990.
  - Des orientations et objectifs ambitieux, avec des objectifs de réduction -20% d'émissions de GES, d'ici 2020. Une cible du F4 pour 2050.

Des orientations sectorielles et spécifiques pour le transport et à la mobilité.

- Les orientations déplacements du SRCAE :
  - Limiter l'usage de la voiture et ses impacts en promouvant de nouvelles pratiques de mobilités.
  - Encourager l'usage des véhicules les moins émetteurs de gaz à effet de serre et de polluants

atmosphériques.

- Poursuivre et diffuser les démarches d'amélioration de l'efficacité énergétique et de sobriété carbone engagées par les transporteurs routiers



Total 2008 : 44 MteqCO<sub>2</sub>  
Total 1990 : 47,8 MteqCO<sub>2</sub>

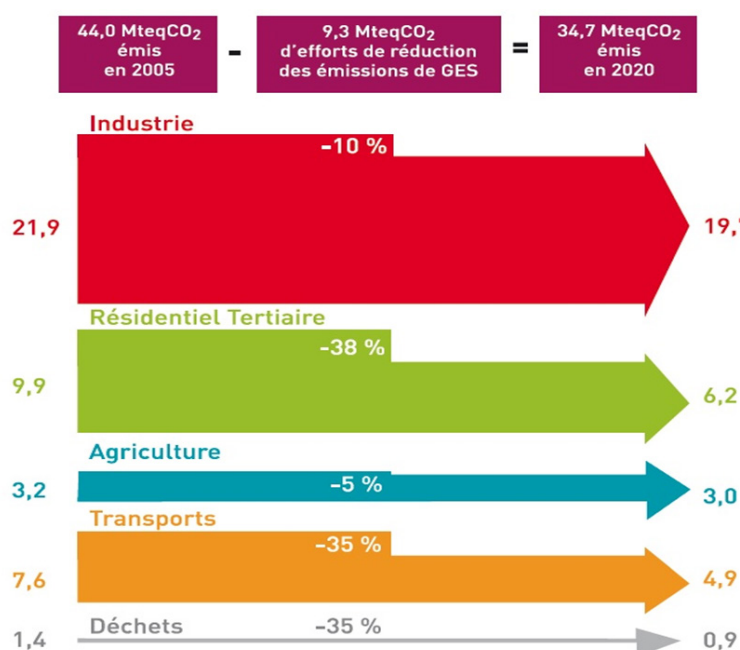
**Émissions de gaz à effet de serre par secteur en Nord-Pas de Calais en 2008 pour un total de 44 MteqCO<sub>2</sub>**

(total 1990 : 47,8 MteqCO<sub>2</sub>)  
(Norener, Energies Demain - 2008, Edition 2010)

**Trois secteurs en hausse depuis 1990 :**  
les transports (+23%), le résidentiel (+11%) et le tertiaire (+32,8%).

**Trois secteurs en baisse régulière depuis 1990 :**  
l'industrie manufacturière (-17%), la transformation d'énergie (-3,4%), l'agriculture (-27%) et les déchets (-25,4%).

**Estimation de l'impact des orientations du SRCAE sur les émissions de gaz à effet de serre (chiffres arrondis à 0,1 MteqCO<sub>2</sub>)**





## ► Les Plans Climat Territoriaux

### ➡ Le cadre juridique des PCET

Les collectivités de plus de 50 000 habitants avaient l'obligation légale d'être dotée d'un Plan Climat-Energie Territorial (PCET) à la fin de l'année 2012.

### ➡ À l'échelle du territoire

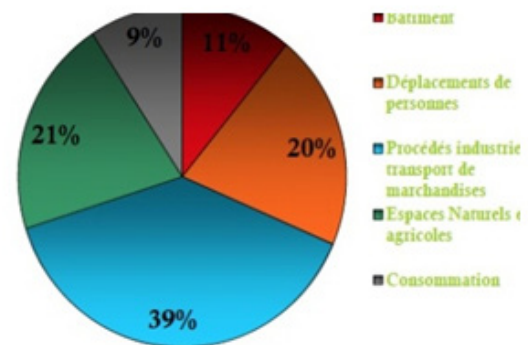
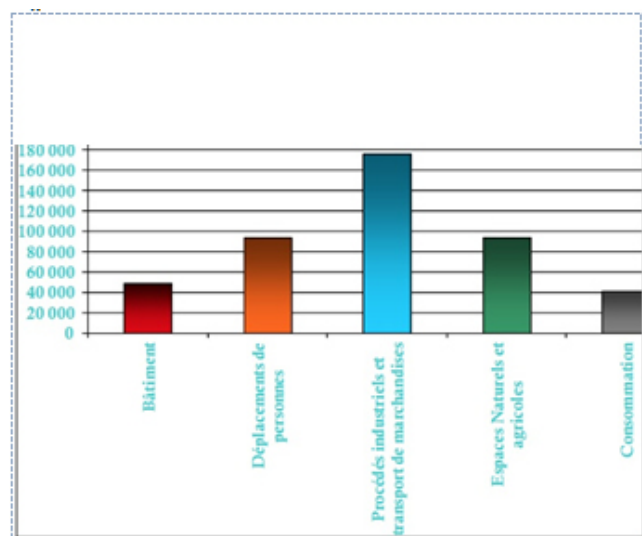
Les élus du Pays Boulonnais (intercommunalités de Boulogne-sur-Mer, Desvres-Samer, Marquise) et le Parc Naturel des Caps et Marais d'Opale souhaitent s'engager dans une démarche volontaire de lutte contre les dérèglements climatiques (Mai 2010).

Le rôle des collectivités est prépondérant, l'objectif est d'agir localement, de créer une dynamique territoriale et de mettre en œuvre un ensemble d'actions afin de diviser nos émissions de gaz à effet de serre et améliorer l'efficacité énergétique. La démarche du Pays Boulonnais s'inscrit dans la démarche initiée par le Conseil Régional Nord-Pas de Calais et l'ADEME et bénéficiera donc d'un accompagnement.

L'objet de ce document est de « mettre en œuvre un ensemble d'actions afin de diviser nos émissions de gaz à effet de serre et améliorer l'efficacité énergétique ».

Pour la CCDS, la participation consiste à mutualiser le diagnostic (Bilan Carbone de l'Ademe), pour disposer de résultats spécifiques de son territoire. Par contre, elle ne mène pas la démarche de PCET dans son intégralité, étant en dessous du seuil d'habitants.

Cette démarche permettra donc d'enrichir le PLUi sur les enjeux environnementaux des déplacements, à la bonne échelle de territoire.



### ➡ Objectifs et bilan carbone du pays boulonnais

Les différents objectifs présentés ci-dessus permettront au Pays Boulonnais de définir son propre objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de réduction des consommations d'énergies et de développement des énergies renouvelables.

Il est cependant important de préciser que l'ensemble de ces objectifs est défini sur les émissions directes des territoires.

Le Bilan Carbone inclut aussi les émissions indirectes, l'amont et l'aval, les flux entrants et sortants. Le périmètre de comptabilisation est donc nettement plus élevé. Des objectifs différents pourront être définis pour ces périmètres d'émissions indirectes.

Pour atteindre cet objectif de -20%, les émissions devront être réduites de 520 000 Tq CO2 environ.

En termes de pourcentage, les efforts majeurs devront être portés sur le bâtiment (40%) : tertiaire, résidentiel, construction, car les solutions techniques existent d'ores et déjà. Des efforts significatifs doivent aussi être portés sur les déplacements de personnes (-30%), les déchets et les procédés industriels (-20%).

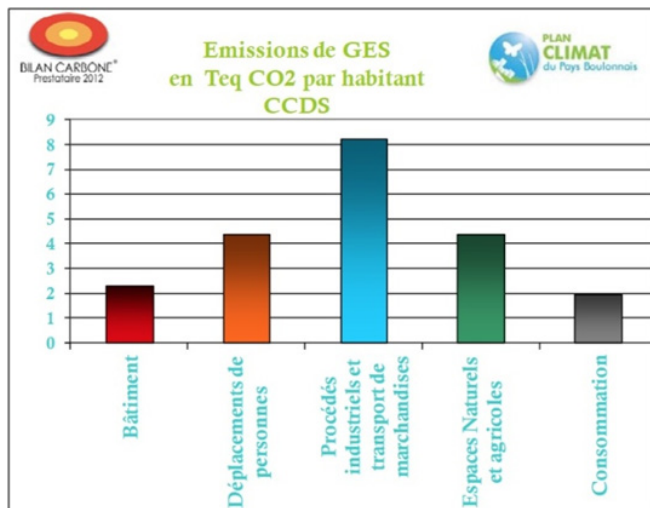
Rappelons que pour la plupart de ces postes, les émissions de GES sont majoritairement dues aux consommations d'énergie, et que les réductions des émissions se traduiront par une diminution des factures énergétiques. Pour les secteurs de l'agriculture, du transport de marchandises, de la consommation et de l'alimentation, une réduction de l'ordre de 5 à 10% seulement a été attribuée. En effet, les solutions à mettre en œuvre sont nettement moins évidentes.



## Les enjeux GES du territoire de la CCDS

Les émissions de Gaz à Effet de Serre, comptabilisées selon la méthode Bilan Carbone®, s'élèvent sur la CCDS à 457 000 Tq CO<sub>2</sub>.

Ces émissions sont pour 39% imputables au secteur « Procédés industriels et transport de marchandises ».



Viennent ensuite les émissions liées aux espaces naturels, agricoles et forestiers (21%), puis les déplacements (20%).

Enfin, le bâtiment (résidentiel, tertiaire et construction) pèse 11% des émissions du territoire, et la consommation 9% des émissions.

Rapportées au nombre d'habitants, les émissions correspondent à 21 tq CO<sub>2</sub> par habitant, contre 8 à 10 pour la moyenne française. Ce chiffre n'est cependant pas vraiment significatif, puisque les émissions du secteur industriel et du secteur agricole peuvent difficilement être attribuées directement aux habitants.

Les émissions de la CCDS représentent 17% des émissions totales du territoire du Pays Boulonnais.

### • Procédés industriels et transport de marchandises

Les émissions de GES du secteur industriel prises en compte pour le Bilan Carbone® représentent 85 000 tq CO<sub>2</sub>. 49% de ces émissions sont imputables au CO<sub>2</sub> fossile, c'est-à-dire aux consommations de combustibles fossiles.

Arcelor et Novandie représentent chacune environ 20% des émissions liées aux procédés industriels. Les autres entreprises du territoire, tissu beaucoup plus diffus, représentent 58% du total.

Quant au transport de marchandises, ses émissions représentent 91 000 tq CO<sub>2</sub>. Elles sont dues pour 60 % au fret sortant sur le territoire.

Arcelor Mittal représente 62% des émissions liées au transport de marchandises de la CCDS : ceci s'explique car l'entreprise transforme annuellement 400 000t de matière qui est importée via Dunkerque ou Fos-sur-Mer et exportée ensuite dans toute l'Europe.

La seconde entreprise du territoire est Novandie, dont les émissions, essentiellement liées à la collecte du lait, peuvent être estimées à 6% des émissions du fret.

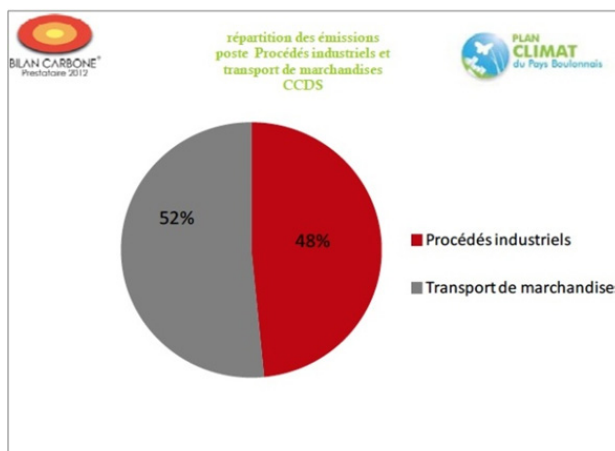
### • Déplacements des personnes

Les émissions sont pour 95% liées aux déplacements en voiture.

Les autres modes de transport sont nettement moins utilisés, et comme ils sont moins émetteurs de GES par kilomètre parcouru, leur poids dans le Bilan du territoire est très faible. 80% de ces émissions sont liées aux déplacements des résidents du territoire.

Pour les réduire, l'effort se portera donc sur la diminution de l'usage de la voiture individuelle, au profit de tous les autres modes de transport.

L'enjeu est important puisqu'il représente 20 % des émissions du territoire



## Le Schéma Régional éolien

Par arrêté du 25 juillet 2012, le préfet de la région Nord - Pas-de-Calais a approuvé le «schéma régional éolien» annexé au schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie du Nord - Pas-de-Calais.

Ce volet éolien identifie les parties du territoire régional soit, sur la CCDS : Courset, Desvres, Doudeauville, Menneville, St Martin Choquel, Senlecques, Vieil Moutier favorables au développement de l'énergie éolienne au vu à la fois du potentiel éolien régional et des impératifs de protection des espaces naturels, des ensembles paysagers, du patrimoine naturel et culturel. Il fixe également des objectifs qualitatifs (mo-

nalités d'implantation privilégiant la densification des zones favorables) et quantitatifs de développement du potentiel éolien en région. Ce document est désormais opposable aux projets de création des zones de développement de l'éolien (ZDE) qui doivent se situer dans les zones propices qu'il identifie.

Son élaboration, copilotée par le préfet de région et le conseil régional, s'est largement appuyée à la fois sur les travaux menés entre septembre 2009 et juin 2010 qui avaient abouti à l'adoption du volet éolien du schéma régional des énergies renouvelables, document non opposable, et sur un processus de concertation abouti auquel ont été associés tous les acteurs concernés (collectivités, services de l'État, associations, professionnel de cette filière).

### 3 - LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SPECIFIQUES

#### ► Agenda 21 de la Communauté de Communes de Desvres Samer

#### ► Etudes spécifiques (prospectives)

- L'étude « Définition d'une politique communautaire vis-à-vis de la compétence urbanisme » (2010) ayant abouti aux 6 secteurs paysagers.
- Projet partagé de développement durable du Territoire de Desvres-Samer (2010) – Le département de Pas-de-Calais.

#### ► Habitat

- OPAH-RR et OPAH-RU sur Desvres
- 6 études « Habiter Demain »

#### ► Agriculture / Forêt

- L'étude agricole prospective exhaustive
- Travaux des règlements de boisement communaux

#### ► Service à la population

- L'étude Santé, avec la MSA, pour une Maison de Santé Rurale : diagnostic et propositions

#### ► Développement économique et touristique

- Plan Local de Développement Economique (PLDE) ; Schéma de Développement Commercial (SDC)
- Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC)
- Document d'Aménagement Commercial (DAC) ; Contrat de rayonnement touristique (PLDE tourisme)
- Groupe Rouge et blanc «Etude relative au développement durable de l'économie touristique

pour l'espace rural du Pays boulonnais» 2008

- Programme Leader européen « Le Pays Boulonnais : faire de cette terre d'accueil, un exemple de campagne française préservée et ouverte sur la mer »
- Etude « IDENTITÉ, IMAGE ET PRODUCTION TOURISTIQUE DU BOULONNAIS »
- Démarche CDESI-PDESI « Vers un développement maîtrisé des activités sportives de pleine nature en Pas-de-Calais »
- Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de randonnée
- Etude Inventaire du patrimoine identitaire avec le PNR et Mémoires

#### ► Aménagement du Territoire - Environnement

- Etudes Loi Barnier réalisées sur diverses communes
- Diagnostic TVB du Pays Boulonnais – PNRCMO.

## **PARTIE II**

# **LE PLUI DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DESVRES-SAMER**

# 1 - PRESENTATION ET DONNÉES PRINCIPALES

## 1.1- PRESENTATION

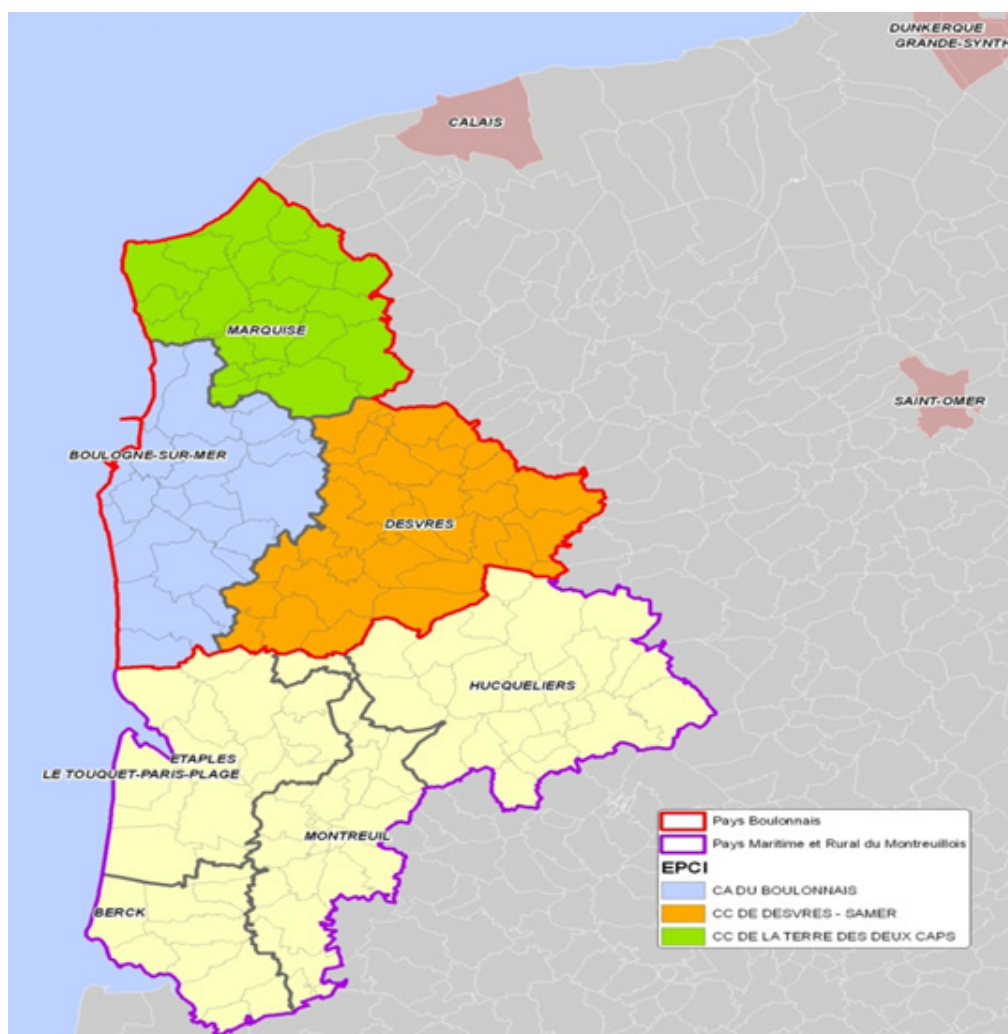
### ► Situation administrative

La Communauté de communes de Desvres – Samer (CCDS) est le fruit du regroupement de deux Communautés de communes déjà établies, celle de Samer (8 communes) et celle du Pays de la Faiënce de Desvres (23 communes). Ainsi depuis sa création le 1er janvier 2009, elle regroupe 31 communes que sont : Alincthun, Belle et Houlefort, Bellebrune, Bournonville, Brunembert, Carly, Colembert, Courset, Crémarest, Desvres, Doudeauville, Halinghen, Henneveux, Lacres, Longfossé, Longueville, Lottinghen, Menneville, Nabringhen, Quesques, Questrecques, Samer, Selles, Senlecques, St Martin-Choquel, Tingry, Verlincthun, Vieil Moutier, Le Wast, Wierre-au-Bois, Wirwignes.

### ► Situation géographique

La Communauté de Communes de Desvres-Samer (CCDS), située à l'ouest du département du Pas-de-Calais, est à proximité de la frange littorale de Boulogne-sur-Mer. Incluse dans le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, la CCDS est composée de 31 communes. Son territoire s'étend sur 24.490 ha et compte environ 22.000 habitants en 2014 (population municipale).

Inclus dans le périmètre du Pays Boulonnais, le territoire de la CCDS est compris dans un espace encore à dominante rurale qui est particulièrement attractif pour les agglomérations de Boulogne, Calais, Saint-Omer.



➔ Les documents d'urbanisme des communes de la Communauté de Communes de Desvres-Samer

Sur les 31 communes composant le territoire, 15 disposent de documents d'urbanisme au niveau local :

- 6 cartes communales
- 9 PLU (dont 2 à contenu POS)
- Les autres communes sont soumises aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

| Communes            | Superficie (km²) | Documents d'urbanisme en vigueur |
|---------------------|------------------|----------------------------------|
| Alincthun           | 9,9              | RNU                              |
| Belle et Houllefort | 9,1              | RNU                              |
| Bellebrune          | 5,3              | Carte communale                  |
| Bournonville        | 8,7              | RNU                              |
| Brunembert          | 6,1              | RNU                              |
| Carly               | 6,3              | PLU contenu POS                  |
| Colembert           | 9,9              | Carte communale                  |
| Courset             | 10,2             | RNU                              |
| Crémarest           | 11,7             | RNU                              |
| Desvres             | 9,4              | PLU contenu POS                  |
| Doudeauville        | 13,7             | Carte communale                  |
| Halinghen           | 5,5              | RNU                              |
| Henneveux           | 5,5              | RNU                              |
| Lacres              | 8,2              | RNU                              |
| Longfossé           | 10,2             | PLU                              |
| Longueville         | 3,5              | RNU                              |
| Lottinghen          | 10,1             | Carte communale                  |
| Menneville          | 5,3              | PLU                              |
| Nabringhen          | 4,2              | PLU                              |
| Quesques            | 13,7             | PLU                              |
| Questrecques        | 5,8              | PLU                              |
| Samer               | 16,8             | PLU                              |
| Selles              | 6,4              | RNU                              |
| Senlecques          | 2                | RNU                              |
| St Martin-Choquel   | 6,2              | RNU                              |
| Tingry              | 11,4             | RNU                              |
| Verlincthun         | 7                | Carte communale                  |
| Vieil Moutier       | 5,8              | Carte communale                  |
| Wast (Le)           | 0,9              | RNU                              |
| Wierre-au-Bois      | 3,8              | RNU                              |
| Wirwignes           | 12,5             | PLU                              |



## 1.2- EVOLUTIONS

La CCDS fait partie des territoires ruraux du Nord Pas-de-Calais qui ont le plus évolué au cours des dernières décennies, en raison de plusieurs facteurs : la population locale a augmenté de manière importante (+ 8,9% de 1999 à 2009), et supérieure à la croissance observée en région : environ 1% (source : RGP, INSEE 1999 et 2009).

Cet afflux de population engendre des changements importants sur le territoire, impactant son attractivité et son développement. Avec 75% de la surface totale occupée par les espaces agricoles (Source : Corine Land Cover, 2009), l'agriculture structure l'économie du territoire, elle est aussi fortement associée à sa haute valeur paysagère.

Cependant, la croissance ne s'est pas répartie également entre les secteurs, certaines ont connu une très forte augmentation. Ces communes sont pour la plupart à proximité d'une infrastructure routière importante permettant de rallier facilement Boulogne-sur-Mer.

Les impacts de cette périurbanisation sont multiples et mettent en péril la durabilité du territoire, de son agriculture et de la qualité de son environnement :

- Modifications profondes et irréversibles des paysages ;
- Uniformisation et banalisation des formes urbaines ;
- Raréfaction et inflation du foncier, calé sur le seul modèle d'urbanisme pavillonnaire,
- Disparition des possibilités de parcours résidentiel, faute de diversité du parc bâti dans l'accession et par faiblesse du parc locatif ;
- Imperméabilisation des sols et fragilisation des espaces naturels ;
- Perte de surfaces agricoles, et donc fragilisation de l'économie agricole locale ;
- Surcoûts et pollutions par augmentation des déplacements motorisés individuels ;
- Mitage de l'espace, compliquant les usages futurs (densification, accessibilité des parcelles arrière pour les agriculteurs).

En particulier, la forme urbaine du pavillonnaire en accession a conduit à une absence de diversité pour les habitants en place, empêchant tout parcours résidentiel : pas de petit locatif à prix abordable (conventionné selon les barèmes HLM) pour les jeunes célibataires ou les jeunes couples ; pas de petits logements, type béguinage, pour les plus âgés.

Ceci conduit sur le plan démographique à un réel exode des 18-35 ans hors du territoire et à un vieillissement accru et renforcé à échéance 2030 (17% de plus de 75 ans).

## ► Spécificité générale du territoire

Le parc présent sur la CCDS présente les spécificités d'un parc de logements très ancien, (32% de bâti d'avant 1915) ; peu aux normes de confort et pas du tout au regard de la performance thermique ; sa population très majoritaire est celle des propriétaires occupants (5 718, soit 72% du parc de résidences principales) et dont 768 ne disposent que de faibles ressources ; son parc locatif - et en particulier social - est donc très minoritaire et limite les parcours résidentiels (parc HLM de 16 points inférieur à la moyenne départementale) ; dans son ensemble, la population, comme à l'échelle nationale, est vieillissante ce qui conduit à prévoir et anticiper les besoins de travaux pour le maintien à domicile.

La présence de ménages de 4 à 5 personnes est de 5 points supérieur à la moyenne départementale, ce qui va conduire à de grands logements sous-occupés.

L'ensemble de ces données appelle des politiques de remise en état et de réhabilitation. (Source Filocom 2009)

De manière distincte, le développement pavillonnaire des récentes décennies s'est calé sur un modèle économique de consommation illimitée de ressources, corrélé avec une croissance des revenus des ménages.

Il n'est plus de mise aujourd'hui, face aux constats des revenus réels des habitants, des coûts croissants de l'énergie et des transports, de l'apparition de nouvelles dépenses liées à de nouveaux services dont la desserte numérique.

## 2 - DÉMARCHES PROSPECTIVES RELATIVES AUX SPECIFICITES DU TERRITOIRE

### 2.1- VERS LA COMPÉTENCE URBANISME – OCTOBRE 2010

Lorsque la Communauté de Communes de Desvres s'est constituée, elle s'est dotée des compétences suivantes pour les études d'aménagement de l'espace et d'urbanisme :

- Elaboration, révision, et suivi d'un schéma de cohérence territoriale et des schémas de secteurs,
- Elaboration, approbation, révision et suivi de Plans Locaux d'Urbanisme ou Cartes Communales en concertation avec les communes concernées, sur proposition de chaque commune ou du conseil communautaire,
- Etude, réalisation et révision d'un carnet architectural de préconisations,
- Exercice du droit de préemption, et notamment du droit de préemption urbain, uniquement pour la réalisation d'opérations relevant des domaines de compétences statutaires de l'intercommunalité. Les autres domaines non transférés restant du pouvoir de préemption propre aux communes.

- Constitution de réserves foncières nécessaires à l'exercice des compétences et des projets définis par la Communauté de Communes.

En prévision des lois Grenelle, alors en projet et des évolutions intercommunales pressenties, un travail de sensibilisation à l'intérêt d'un PLU intercommunal a été lancé envers toutes les communes.

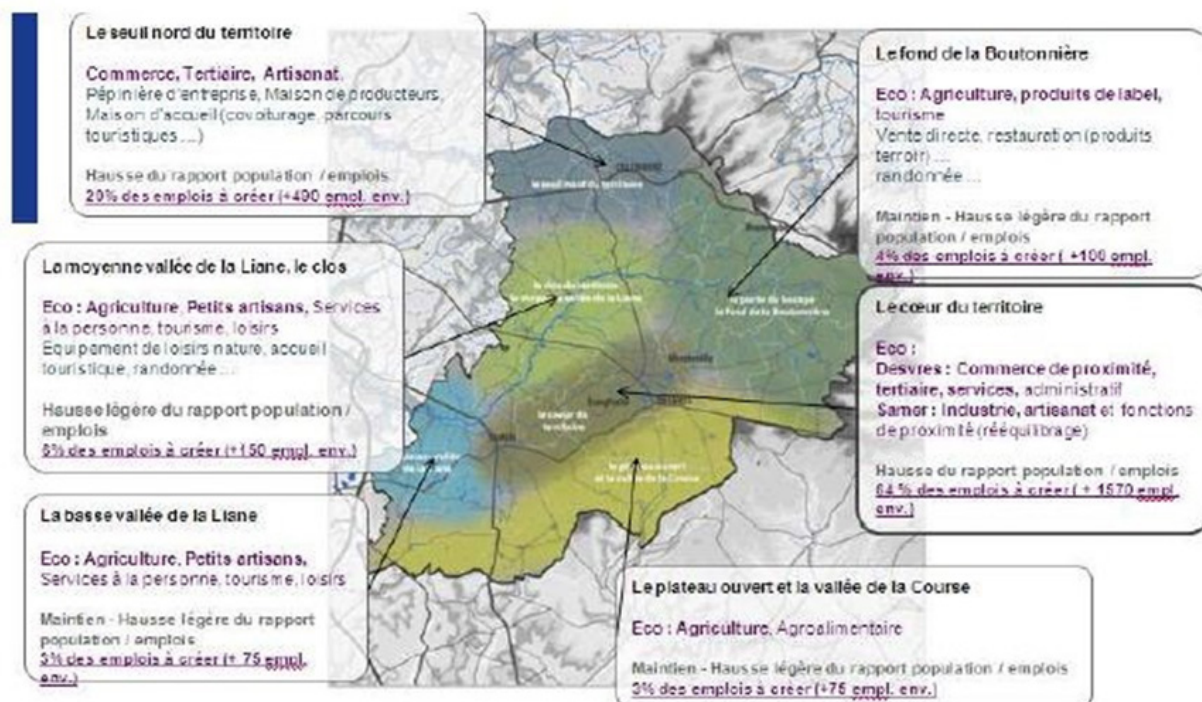
A partir d'un cahier des charges enrichi des apports des services de l'Etat et du Parc Naturel Régional, le Bureau d'études Territoires, Sites et Cités a été retenu, et a commencé à dresser les divers scénarios tendanciels possibles.

Ces analyses ont été présentées aux élus des 31 communes, invités sur un colloque d'une journée en octobre 2010.

| Liste des ateliers<br>(Communes concernées)   | Remarques des Ateliers d'élus   |
|---|---|
| Atelier 1 « Cœur de territoire »<br>(Desvres, Longfossé, Menneville, Samer, Wierre-au-Bois) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Importance de la maîtrise foncière avec notamment le droit de préemption.</li> <li>- Volonté de doter l'intercommunalité de la compétence habitat et de la compétence assainissement, y compris SPANC.</li> <li>- Souhait de mutualisation des équipements publics communaux.</li> </ul>   |
| Atelier 2 « Basse Vallée de la Liane »<br>(Carly, Tingry, Verlincthun)                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nombre de logements prévu sur ce territoire est en-de-çà de ce que les élus du secteur pensent construire. Ils insistent également sur la nécessaire maîtrise foncière.</li> <li>- Ils soulignent l'intérêt de traiter certains aspects à un autre niveau, par exemple le tourisme, l'emploi au niveau du pays.</li> <li>- Ils souhaitent une compétence instruction du droit des sols à la Communauté de communes.</li> <li>- Ils entendent pousser le projet de maison de retraite d'accueil en milieu rural.</li> <li>- Ils cherchent une mixité intergénérationnelle dans l'habitat futur de manière à ne pas faire des ghettos de personnes âgées.</li> <li>- Ils veulent valoriser la Liane jusqu'à leur territoire.</li> </ul> |

| Liste des ateliers<br>(Communes concernées)   | Remarques des Ateliers d'élus   |
|---|---|
| Atelier 3 « Plateau ouvert, Vallée de la Course »<br>(Courset, Doudeauville, Halinghen, Lacs, Senlecques)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volonté de préserver l'activité agricole et agroalimentaire.</li> <li>- Il faut développer l'habitat afin que la recette des impôts locaux ne baisse pas.</li> <li>- Ils constatent l'engouement pour le tourisme autour de la chocolaterie de Beussent.</li> <li>- Les perspectives en matière d'habitat pour le secteur apparaissent très peu importantes.</li> <li>- S'il devait y avoir une construction limitée d'habitat, dans ce cas, il faudrait qu'il y ait une solidarité intercommunale financière.</li> <li>- Ils réclament la compétence assainissement.</li> <li>- Ils attirent l'attention sur la menace du boisement.</li> <li>- Pour eux, il est indispensable que la RD 341 passe à 3 ou 4 voies vers Boulogne sur Mer.</li> <li>- Ils regrettent également des zones d'ombre sur Internet.</li> <li>- Ils veulent favoriser la reconversion des fermes vers l'habitat.</li> <li>- Il y a une demande de transports en commun entre communes rurales.</li> </ul> |
| Atelier 4 « Clos du territoire, moyenne vallée de la Liane »<br>(Crémarest, Questrecques, Wirwignes)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volonté forte de préserver et d'améliorer les ressources naturelles du territoire.</li> <li>- Souhait de réhabilitation des corps de ferme.</li> <li>- Prise en compte de la compétence assainissement à la Communauté de communes.</li> <li>- Il faut un hôtel qui puisse accueillir un car.</li> <li>- Mettre une place une signalétique touristique.</li> <li>- La restructuration de l'agriculture sur le secteur est quasiment terminée en matière d'élevage.</li> <li>- Il faut développer le bio, l'agriculture raisonnée, un magasin collectif de produits locaux va être créé à Boulogne sur mer.</li> <li>- Il faut également développer la filière bois.</li> </ul>   |
| Atelier 5 « Porte du Bocage, fond de la boutonnière »<br>(Brunembert, Bournonville, Lottinghen, Quesques, St Martin Choquel, Selles, Vieil-Moutier) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il faut garder les classes au village.</li> <li>- Développer le logement locatif, les béguinages.</li> <li>- Ils trouvent que l'augmentation prévue du nombre de logements est trop faible dans la proportion de 1 au lieu de 6.</li> <li>- Il faut maîtriser le boisement et développer le réseau très haut débit.</li> </ul>   |
| Atelier 6 « Seuil nord du territoire »<br>(Alincthun, Bellebrune, Belle-et-Houllefort, Colombert, Le Wast, Henneveux, Longueville, Nabringhen)      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les objectifs annoncés semblent jouables.</li> <li>- Il faut améliorer la liaison entre ce secteur, notamment la RN 42 et Marquise par une amélioration d'une partie du CD 127.</li> <li>- Il y a un manque de liaisons douces, il faudrait dans ce secteur une zone d'activités qualitative.</li> <li>- Prise en compte de la compétence assainissement par la Communauté de communes. Il y a un pôle santé qui manque dans le secteur.</li> <li>- Ils s'interrogent également sur la pertinence de la consistance de ce secteur auquel ils verraient bien agréger trois communes supplémentaires.</li> </ul>   |

Les prévisions par secteur :



Source Etude Territoire Sites et Cités 2010

28

Au final, le scénario le plus ambitieux, en nombre d'accueil de nouveaux habitants et d'emplois a été retenu. Ces bases (secteurs paysagers, comparaison entre scénario « au fil de l'eau » et scénario ambitieux) sont celles de tous les travaux ultérieurs.

Deux ans plus tard, les deux secteurs paysagers de trois communes chacun (2 et 4) ont été regroupés, comme déjà demandé en 2010, en un seul secteur.

Le PLUi de la CCDS s'est finalement structuré par la répartition de son futur développement entre cinq entités distinctes.

## 2.2- THÉMATIQUES AGRICOLES ET FORESTIÈRES

La démarche prospective de la CCDS est inscrite dans les cadres nationaux, régionaux et locaux.

### ► SUR LE PLAN NATIONAL :

Le récent constat de la Fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (FNSafer), dans son rapport annuel 2016 ; sur le prix des terres, demande à nouveau une vraie loi foncière, indique que les récentes évolutions législatives ont été incapables d'enrayer le double phénomène d'urbanisation - qui reprend de plus belle depuis 2015 -

et d'accaparement des terres agricoles.

«Les espaces agricoles seront au cœur de concurrences de plus en plus fortes, avec la croissance de la demande alimentaire mondiale, la pression foncière urbaine ou encore la lutte contre le réchauffement climatique.» C'est l'avertissement lancé par Emmanuel HYEST, le président de la Fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (FNSafer), en préambule du rapport annuel sur le prix des terres présenté le 30 mai. Si celui-ci voit des «avancées significatives» dans les dernières législations (notamment la loi d'avenir de 2014 et la récente loi sur l'accaparement des terres de 2017), «une prochaine loi foncière devra permettre d'apporter les réponses à ces enjeux majeurs», appelle-t-il de ses vœux.

➡ En 2016, l'urbanisation a bondi de 22%

Ces dernières années, la Fédération avait, à maintes reprises, alerté sur le risque de financiarisation des terres et d'accaparement par des sociétés écrans ou des multinationales. Elle avait un peu baissé la garde sur l'urbanisation et son corollaire l'artificialisation pour se concentrer sur ce nouveau risque mis brusquement en lumière par le rachat de 1.700 hectares dans l'Indre par un fonds chinois. Voilà que les deux phénomènes se conjuguent et «conduisent à des impasses», alerte encore Emmanuel HYEST.



En effet, en 2016, le nombre de ventes de terres agricoles pour l'urbanisation (extension de villes, infrastructures...) a bondi de 22% ! Et les surfaces correspondantes de 24%. Ces ventes représentent 30.000 hectares en 2016. 2015 avait déjà constitué un seuil d'alerte : 23.000 hectares avaient perdu leur vocation agricole, soit une progression de 6%. Or depuis 2017 et, plus encore depuis 2008 avec le début de la crise, le rythme de l'urbanisation avait diminué de moitié.

En ajoutant aux chiffres de l'urbanisation, les surfaces effectivement artificialisées suivies par le ministère de l'Agriculture, la FNSafer estime aujourd'hui entre 50.000 et 60.000 hectares par an le rythme de l'artificialisation des terres, comme au début des années 2000, soit «l'équivalent de la surface agricole d'un département tous les cinq à six ans».

En se projetant en 2060, 9 à 11% de la surface agricole française pourraient ainsi avoir disparu de manière irrémédiable. Sur un siècle (1960-2060), «c'est le quart du potentiel agricole français qui serait perdu». «Il y a donc urgence à freiner, puis à stopper, l'extension urbaine et celle des infrastructures», insiste la fédération pour qui «les politiques de préservation développées depuis plus de dix ans n'arrivent pas à contenir l'extension urbaine».

Selon elle, les mesures de «protection en confettis» - type zones agricoles protégées (ZAP) ou périmètres de protection des espaces naturels et agricoles périurbains (PPEANP) - n'ont fait que reporter la pression foncière d'un territoire à un autre.

#### ➡ Les exploitations ne représentent plus que 38% de la surface

Par ailleurs, pour la première fois, la FNSafer a pu livrer un aperçu du marché des parts sociales, comme le lui a permis la loi d'avenir de 2014 (et un décret d'application entré en vigueur en 2016) qui impose de tenir les Safer informées de toutes les ventes de parts sociales ou d'actions de sociétés agricoles. Elle a ainsi pu comptabiliser 5.330 transactions pour 4.270 sociétés en 2016 (chiffres non exhaustifs précise-t-elle), avec une forte concentration dans l'Ouest et la Bourgogne-Franche-Comté.

**La tendance générale est à une montée en puissance du modèle sociétaire au détriment du modèle familial.** La fédération rappelle ainsi qu'entre 1955 et 2013, le nombre d'exploitations agricoles a été divisé par cinq. Et leur part dans la surface agricole totale est tombée à 37,7%.

Elles ont perdu le tiers de leur surface en à peine 13 ans ! Dans le même temps (de 2000 à 2013), la surface occupée par les EARL avec un seul exploitant ou les regroupements d'exploitations individuelles (Gaec) est passée de 28 à 36,3%. Mais la plus forte progression est ailleurs. Les EARL à plusieurs exploitants ont presque doublé leur part, à 14,8%. Celle des SCEA, SARL et SA a bondi de plus de 70% !

A noter au passage qu'en 2016, la part des collectivités et de l'Etat dans les rachats a doublé (même si elle reste faible à 1%). Ce qui pourrait traduire l'effort de certaines collectivités de préserver les terres et d'installer des agriculteurs périurbains et/ou pratiquant l'agriculture biologique», explique la FNSafer.

Le modèle sociétaire n'est pas un mal en soit, cependant «la concentration des terres en France conduit souvent à des systèmes de production qui génèrent moins de valeur ajoutée et d'emplois», souligne Emmanuel HYEST.

Si la fédération n'aborde pas directement la question démographique, elle s'inquiète aussi des risques que le couple urbanisation-accaparement fait peser sur la souveraineté alimentaire. Elle rappelle à cet égard que l'Europe, en bilan net, importe l'équivalent de la production agricole de 35 millions d'hectares, soit le cinquième de la surface agricole de l'UE.

#### ► SUR LE PLAN LOCAL :

La réflexion communautaire a commencé lors des lois Grenelle 1 (2009) et 2 (2010), ainsi que celle de Modernisation de l'agriculture (2010). Il apparaît désormais acquis et vital que les enjeux d'aménagement des territoires soient traités à l'échelle intercommunale, en particulier les aspects de moindre consommation du foncier agricole.

La région Nord-Pas-de-Calais a également produit des cadres de développement à intégrer, au titre du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE), approuvé par arrêté du Préfet de région le 20 novembre 2012 et par délibération du Conseil Régional le 24 octobre 2013.

Ce schéma a eu une incidence directe sur les objectifs de la Charte du Parc Naturel des Caps et Marais d'Opale et ses projets de développement.

En particulier, l'artificialisation des sols est limitée à 3 % sur 12 ans.

Une Etude agricole prospective sur la Communauté de Communes de Desvres-Samer a été lancée, considérant le poids économique, social, environnemental et qualitatif de l'activité agricole sur un territoire rural et périurbain.



Les bureaux d'étude retenus étaient ISA – GRECAT (Groupe de Recherches et d'Etudes Concertées sur l'Agriculture et les Territoires).



La synthèse de leurs travaux, redonnés aux élus et aux agriculteurs après une enquête exhaustive des exploitations, est la suivante :

La Communauté de Communes de Desvres-Samer avec une population de 22 000 habitants en 2012 est un territoire en mutations. Située à proximité de pôles urbains (Boulogne sur Mer, Calais, Dunkerque, Lumbres ...), la population locale a augmenté de manière importante (+ 4,50% entre 1999 et 2006), ce qui est supérieur à la croissance observée en région (environ 1% (source : RGP, INSEE)).

Avec 75% de sa surface occupée par des espaces agricoles (Source : Corine Land Cover, 2009), l'agriculture est une activité économique structurante pour le territoire, mais également garante d'une haute qualité environnementale et paysagère.

En 2013, la Communauté de Communes de Desvres-Samer a lancé, en parallèle de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, une étude agricole prospective avec son propre questionnaire :

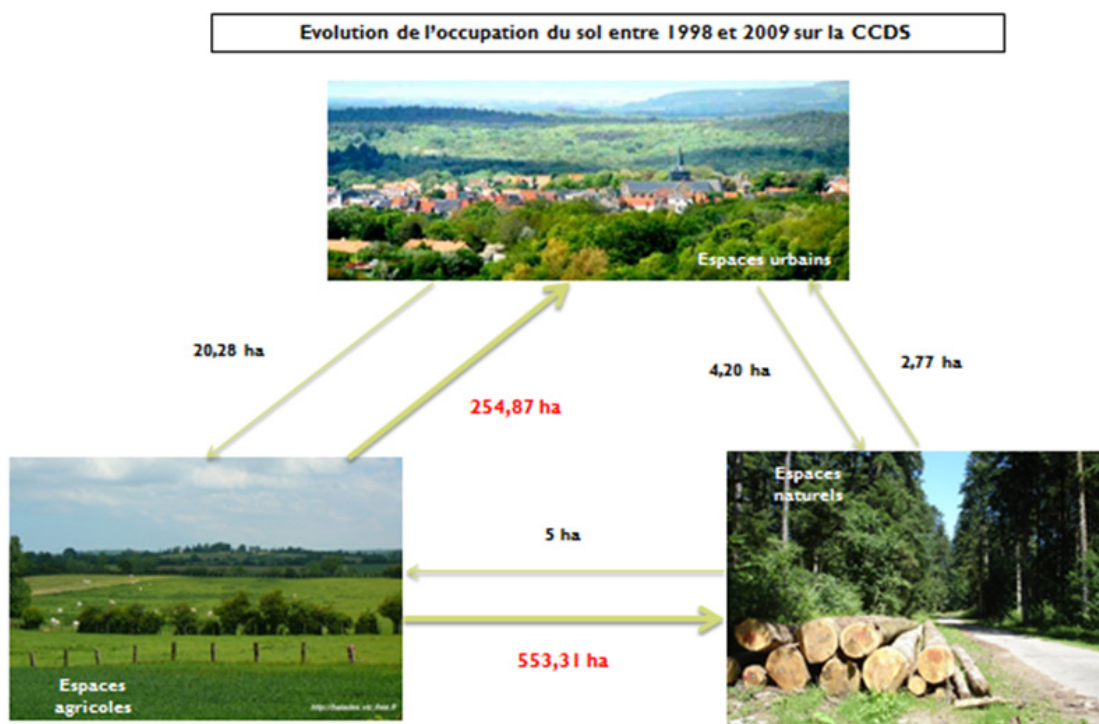
- Comment faire de l'agriculture durable un « levier du développement territorial » qui s'appuie sur les ressources spécifiques de son territoire en lien avec le tissu rural et économique ?
- Comment les choix de la collectivité peuvent influencer sur les enjeux du territoire et répondre aux interrogations liées aux politiques territoriales, notamment européennes (notamment au regard du second pilier de la PAC) ? ;

## ► Premiers constats

La Communauté de Communes de Desvres-Samer est l'un des territoires ruraux du Nord-Pas de Calais qui a le plus évolué ces dernières années. Son positionnement à proximité de pôles urbains (Boulogne, St-Omer ...) et dans le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, l'a rendu attractif pour une population à la recherche d'un foncier accessible.

L'évolution démographique marquée sur le territoire ainsi que la construction importante d'un habitat en linéaire dans certaines communes ont eu des impacts forts sur le fonctionnement des systèmes d'exploitation. Ainsi, entre 1998 et 2009, ce sont près de 807 ha qui ont été perdus par l'agriculture : près de 250 ha à l'urbanisation et près de 550 ha aux espaces naturels.

**Les deux phénomènes de boisement et d'urbanisation menacent et déstructurent le foncier agricole et fragilisent l'identité et l'économie du territoire.**



Source : SIGALE, Occupation du sol 1998 et 2009,  
Réalisation : GRECAT 2013

L'activité agricole est une composante clé de la Communauté de Communes de Desvres Samer, par sa forte contribution à la mise en valeur de ce territoire dans les dimensions économique, sociale, environnementale, alimentaire et paysagère. Elle est également étroitement associée à un patrimoine diversifié qui offre un cadre de vie attractif pour de nouvelles populations.

Sa fragilisation est donc d'autant plus dommageable qu'elle affecte de nombreux aspects du développement local.

### ► Une agriculture encore importante, mais fragilisée

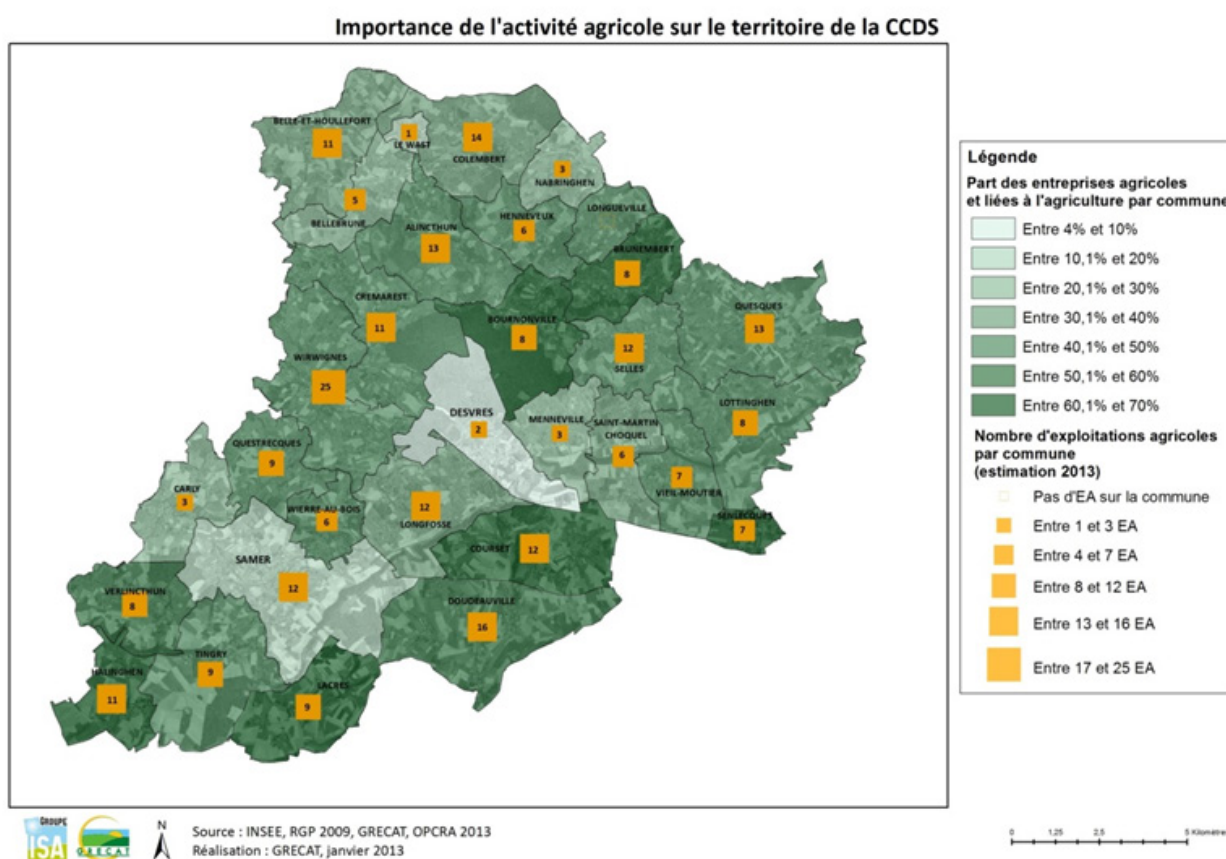
Les filières agricoles présentes sur le territoire sont une des bases de l'économie locale. Sur la Communauté de Communes de Desvres Samer (CCDS), d'après l'étude agricole, ce sont près de 17% des entreprises locales qui sont liées à l'agriculture (exploitations agricoles, amont et aval), soit à minima 21% des emplois localisés sur le territoire.

De plus, le plus gros employeur de la CCDS est une laiterie industrielle (Novandie) à Vieil Moutier qui emploie près de 500 personnes.

Le maintien d'une filière agricole locale est donc stratégique et primordiale pour le développement local.

Le maillage d'exploitations agricoles est très important sur le territoire, comparativement à la région ou au département : sur la CCDS, en 2013, avec 250 exploitations agricoles, le territoire possédait 11,3 exploitations pour 1 000 habitants, soit 1,3 fois plus que dans le département.

Cependant, près de 3 exploitations sur 4 ont disparu depuis 35 ans et près d'une sur deux depuis 2000.



A terme, d'après les enquêtes réalisées auprès des exploitants agricoles, près de 9% des exploitations vont disparaître de manière certaine d'ici 10 ans, et près de 8% supplémentaires ont des doutes quant au maintien de leur activité d'ici 10 ans.

Donc, près de 17% des exploitations agricoles sont menacées d'ici 10 ans : cela pose questions quant à la filière agricole locale, à la pérennité d'un système agricole « familiale » et des paysages associés ...

### ► Une agriculture fortement liée à l'élevage

L'agriculture locale est fortement liée à l'élevage : près de 88% des exploitations agricoles du territoire possèdent un atelier bovin sur leur exploitation avec une omniprésence de l'atelier lait : près de 72% des exploitations agricoles du territoire possédaient des vaches laitières en 2013 pour une production totale de 61 millions de litres de lait (soit 5% de la production régionale).

Cette forte présence d'élevage a un impact sur les paysages : près de 41% des surfaces cultivées par les agriculteurs de la CCDS sont en prairies en 2013 et près de 1 151 kms de haies ont été identifiés en 2012.

Cependant, la crise du lait de 2009, les fluctuations des marchés agricoles mondiaux ainsi que les nouvelles perspectives de la PAC diminuent la visibilité à moyen terme des éleveurs du bassin laitier du Boulonnais.

Dans un marché actuel mondialisé, les éleveurs laitiers du Boulonnais ont des contraintes territoriales (topographie, climat, ...) qui les rendent moins compétitifs vis-à-vis d'autres régions.

En 2013, sur les 178 exploitations avec un atelier laitier, d'ici quelques années, 23 pensent arrêter définitivement le lait et 45 ont des doutes sur le maintien de cette production : ceci représente près de 38% des exploitations agricoles, pour une production totale de 15 millions de litres.

La question de la pérennité de la filière agricole et mais également de l'approvisionnement de Novandie se posent donc dans les années à venir. La préservation du cadre de vie et le maintien d'une attractivité touristique sont d'autant plus liées au maintien de l'élevage sur le territoire que l'agriculture est le garant d'un système bocager remarquable.

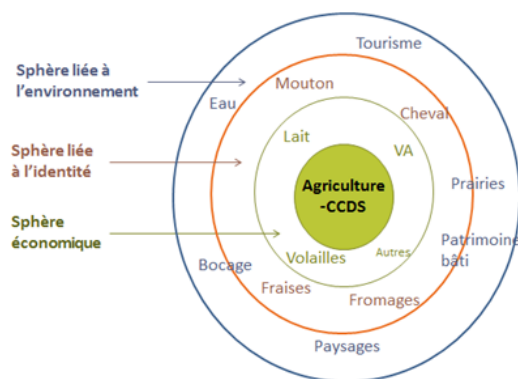
Au-delà de la production laitière, la diversité des agricultures sur la CCDS est également à prendre en compte avec une production allaitante participant au

maintien des prairies, une production avicole liée à la présence d'un abattoir à Wirwignes et à la proximité du Label Rouge Volailles de Licques, et des productions identitaires participant à la visibilité du territoire (cheval du Boulonnais, fraises de Samer et moutons du Boulonnais).

Une réflexion s'est engagée sur la place de l'agriculture dans la structuration du territoire communautaire. L'agriculture doit aujourd'hui être considérée comme un vecteur de développement essentiel pour conserver une ruralité partagée par l'ensemble des acteurs du territoire. La Communauté de Communes souhaite pouvoir adapter sa stratégie aux nouveaux objectifs de l'agriculture locale et réfléchir de manière concertée avec l'ensemble des acteurs locaux.

L'agriculture territoriale est au carrefour des développements possibles vis-à-vis de :

- Son rôle dans la structuration des paysages et l'organisation spatiale ;
- Son rôle dans le maintien d'un tissu agricole, gage de pérennité économique et patrimoniale ;
- Son rôle dans une production alimentaire de proximité ;
- Son rôle en tant que vecteur de développement pour des activités touristiques et de loisirs de proximité ;
- Son rôle dans le maintien de la biodiversité et d'un cadre de vie à haute qualité environnementale ;
- Son rôle dans le maintien d'une eau potable de qualité alimentant l'agglomération boulonnais ; ...



### ► Enjeux d'une agriculture en mutations

Au-delà d'une fragilisation « interne », l'agriculture locale est également impactée par de nombreux changements à différentes échelles. La nouvelle Politique Agricole Commune prévue pour 2014 est actuellement en phase de finalisation et pose questions sur de nombreux points : augmentation des aides du



second pilier pour le développement rural via le conseil régional, arrêt des quotas laitiers en 2015 ...

Ces changements sont difficiles à chiffrer pour les exploitations de la CCDS, mais des estimations ont été faites par l'INRA : les exploitations de la CCDS sont désignées dans cette étude comme exploitations «de plaine» et dans une zone non reconnue avec des handicaps naturels.

On peut estimer que l'impact global du premier pilier, et des modulations opérées par la France sera très limité, à savoir que les pertes de la convergence seront sans doute compensées par les nouvelles mesures tout au moins à moyen terme, ceci sera surtout vrai pour les exploitations laitières de taille modeste, privilégiant le système herbager et/ou l'autonomie fourragère.

Pour la Communauté de Communes de Desvres-Samer, l'utilisation du second pilier de la PAC par le biais du Conseil Régional pourrait aussi aboutir à limiter les effets négatifs ou amplifier les effets positifs au regard de la mise en œuvre éventuelle d'un projet de territoire visant l'agriculture.

Les grandes pistes de travail pour une phase opérationnelle qui peuvent être mises en avant :

- Des exploitations en mutations : une diminution en nombre à prévoir à court et moyen terme.
- La question de la main d'œuvre est un enjeu essentiel sur les exploitations agricoles aujourd'hui. En production laitière, près de 11% de la main d'œuvre réellement utilisé sur l'exploitation est une main d'œuvre bénévole non rémunérée dont l'avenir est incertain.
  - Des solutions sont envisagées sur certains secteurs, grâce à de la mutualisation de main d'œuvre (via les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA)). Plus généralement, les agriculteurs sont à la recherche de solutions collectives permettant de globaliser certains enjeux à l'échelle de plusieurs exploitations agricoles.
  - En 2017, un geiq\* agricole est installé sur le boulonnais.
- Une valorisation locale importante des productions de l'exploitation agricole : la diversification est développée sur le territoire de la CCDS et permet d'augmenter la valeur ajoutée des productions de l'exploitation. La mise en place d'un point de vente collectif à Saint Martin-Boulogne avec une grande majorité d'agriculteurs du territoire témoigne de la volonté locale de se regrouper et de chercher des nouveaux circuits de commercialisation.
  - La valorisation des productions passe également par une concertation plus poussée des acteurs des filières locales. La mise en réseau et le partenariat pourraient être envisagés entre filières courtes et longues.

(\*Groupement d'Employeurs, d'Insertion et de Qualification)

- Un partenariat concerté entre acteurs privés et publics est également un axe de travail afin par exemple de construire une contractualisation entre Novandie et les agriculteurs du territoire.
- Aujourd'hui, de nouveaux systèmes intégrés au territoire peuvent se développer en permettant d'augmenter la valeur ajoutée des productions du territoire et de créer une gamme de produits plus importante.

- La CCDS constitue un bassin laitier important (le deuxième en Région après l'Avesnois) qu'il faut absolument maintenir. La production laitière est actuellement en pleine mutation, et de nombreux exploitants envisagent l'arrêt du lait sur le territoire. Le système laitier actuel ne permet pas une rémunération suffisante pour les exploitations laitières.
  - Des solutions alternatives sont possibles en optimisant le ratio circuits courts/circuits longs sur certaines exploitations agricoles. Cependant, le circuit long doit pouvoir également réfléchir à une valorisation locale de la production laitière afin de répondre à des attentes sociétales majeures (consommation locale, qualité et traçabilité).
- L'agriculture locale contribue au maintien de l'environnement local, via notamment le maintien d'un maillage bocager important et d'une haute qualité environnementale et paysagère. Les exploitants du secteur valorisent peu des ressources en bois locales via les haies présentes sur les parcelles de l'exploitation. Cependant, à ce jour, peu de contractualisation existent sur ces linéaires de haies ou les prairies. L'agriculture biologique est un axe de développement à réfléchir même s'il existe une hypersensibilité à ce sujet dans le milieu agricole.
  - La reconnaissance d'une haute qualité environnementale doit permettre d'accompagner à la contractualisation afin de permettre d'apporter une plus-value à l'entretien du système bocager.
  - Une filière bois local pourrait être envisagée sur le territoire de la CCDS.
  - Un travail thématique sur la question de l'eau potable est à réfléchir avec l'ensemble des acteurs territoriaux.

- Le modèle des exploitations agricoles est également à réinterroger, au vu des attentes sociétales. L'augmentation perpétuelle des exploitations agricoles depuis 30 ans n'a pas permis de garantir une compétitivité de celles-ci sur les marchés. De

plus, l'agriculture biologique est aujourd'hui peu développée, c'est un axe de développement à réfléchir même s'il existe une hypersensibilité à ce sujet dans le milieu agricole.

- Le développement de la double performance (économique et environnementale) est une piste à creuser. On peut même imaginer une quadruple performance : une amélioration de la compétitivité économique, une compétitivité sociale, une compétitivité environnementale et une compétitivité territoriale.

➔ Avec un système herbager important, les exploitations agricoles valorisent durablement des espaces agricoles. La valorisation des effluents d'élevage sur les terres labourables permet à l'exploitation de limiter les apports en engrais sur les parcelles concernées.

- Des projets de valorisation des effluents d'élevage à l'échelle de la CCDS est envisageable, via par exemple de la méthanisation.

➔ Le foncier agricole est aujourd'hui fortement impacté par l'urbanisation et le boisement.

Des outils de maîtrise foncière existent pour pouvoir apporter une solution durable à cette perte foncière.

- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pourra répondre en partie à la problématique d'urbanisation.
- Par contre, seule la mise en place d'une réglementation des boisements, en cours, via le conseil Départemental permettra de réguler la consommation des micro-boisements, par commune.

➔ L'agriculture est aujourd'hui peu représentée dans les instances de décisions à divers échelles territoriales.

- Les réflexions autour de l'agriculture doivent également s'accompagner de la mise en place d'une instance de concertation locale réunissant les représentants des acteurs du territoire. Une logique partagée de durabilité territoriale est primordiale pour être efficace sur la durée.
- L'étude agricole a permis de développer une dynamique qu'il est nécessaire de conserver pour une phase plus opérationnelle.
- Cette instance pourrait ainsi réfléchir à des démarches communes avec les territoires voisins et ainsi lier les différents territoires dans une démarche concertée.

## ► Les prochaines étapes

Suite à l'étude agricole menée en 2013, une phase plus opérationnelle devra activée. La prise en compte

des enjeux évoqués précédemment est importante afin que la CCDS s'appuie sur un développement innovant, exemplaire et pilote.

L'agriculture et les filières sont très structurantes, voire vitales pour un développement durable du territoire et il apparaît qu'une réflexion multi-partenariale et innovante est une des clefs afin d'accompagner l'agriculture à minima vers un modèle doublement performant, permettant de concilier la production agricole avec la préservation des espaces agricoles et naturels, le maintien et le développement d'une haute qualité environnementale et paysagère, le maintien d'un patrimoine agricole rural et social et la pérennisation des élevages.

L'agriculture locale est aujourd'hui à la recherche de solutions pour s'adapter à un contexte difficile et changeant. L'innovation, que ce soit à l'échelle de l'exploitation même ou à une échelle territoriale globale pourrait permettre de recréer du lien entre agriculteurs et autres acteurs du territoire. L'accompagnement de la collectivité sur ces questions agricoles reste primordial pour structurer l'ensemble des volontés individuelles locales et créer une dynamique reproductible.

Les productions animales, en particulier le lait sont moins attractives pour les jeunes, et le recul annoncé des productions bovines (lait et allaitant) remet en cause la CCDS dans ce qu'elle est profondément aujourd'hui : à savoir un territoire rural et agricole fort de ses spécificités.

À l'avenir, des réflexions doivent être menées par les agriculteurs sur le « produire, transformer et vendre » de demain. Il s'agit de conserver les volumes actuels, en intégrant une quadruple performance : une amélioration de la compétitivité économique, une compétitivité sociale, une compétitivité environnementale et une compétitivité territoriale (en quoi l'agriculture contribue-t-elle au développement du territoire).

Ces évolutions pressenties sont présentes dans le second pilier de la PAC et dans la future loi d'Avenir pour l'agriculture et la construction d'un nouveau modèle agricole passe nécessairement par une nouvelle double vision :

- La nécessité pour les exploitants agricoles de passer d'une logique de production à une logique d'entrepreneur qui intègre les attentes des consommateurs, des élus et du reste de la société ;
- La nécessité pour les élus de ne plus seulement voir en l'agriculture un espace « déversoir » pour l'urbanisation, mais un acteur clé du développement de leur territoire.

## ► CONCLUSIONS

D'une manière plus globale, l'enjeu principal pour la CCDS réside dans le maintien de la diversité des productions agricoles et alimentaires. Cela passe avant tout par un certain nombre de pré-requis qui doivent être assimilés par les acteurs du territoire et cela conduira à



la nécessité d'un nouveau modèle de développement agricole.

En ce sens, le territoire de la CCDS et son agriculture possèdent actuellement au travers de l'existant et de son potentiel, les atouts pour entrer dans une démarche-pilote à l'échelle régionale.

C'est une opportunité pour la profession agricole du territoire de prendre en main son destin (c'est un nouveau paradigme à intégrer), dans une logique de co-construction avec la CCDS.

### **2.3- THÉMATIQUE HABITAT**

Au niveau local, le SCOT du Boulonnais, approuvé en septembre 2013, a donné les objectifs de développement partagés entre la Communauté d'Agglomération du Boulonnais (CAB) et la CCDS.

Au premier rang, vient la projection annuelle de logements, à hauteur de 137 logements /an pour la CCDS, avec un objectif de de 1 ha / an utilisés sur la période 2013-2024. 72% de l'habitat serait construit au cœur des enveloppes urbaines (renouvellement urbain et gisements fonciers).

Des densités sont données aussi par typologie : de 30 logements / ha sur les centres de Desvres et Samer, à 10 logements / ha à l'intérieur des hameaux (DOO p.70-71).

Rappelons qu'au regard de sa dominante de milieu rural, le territoire de la CCDS est classé comme non prioritaire dans les politiques nationales, même pour les villes de Desvres et de Samer.

Cela a pour conséquence, pour les bailleurs sociaux publics ou privés, d'un niveau des loyers conventionnés bas, qui rend l'équilibre financier des opérations plus difficile.

Le PLUi se doit de comprendre un volet Habitat poussé, tant dans ses constats que dans ses propositions d'outils, pour répondre aux graves déséquilibres présents et à venir, et pour définir des politiques sur :

- Les outils fonciers ou de contractualisation,
- Les secteurs ou les communes prioritaires de développement des parcs manquants,
- Les traductions de densification des zones urbaines ou de zones artisanales, industrielles et commerciales,
- La répartition entre locatif conventionné, locatif très social et accession, sur les secteurs paysagers.

De manière prospective, des expériences ont été menées, pour montrer les marges de manœuvre qui continuent cependant d'exister.

#### **► DEMARCHE HABITER DEMAIN**

Début 2012, il avait été demandé par présentation en réunion des 31 Maires, de faire remonter des parcelles ou des bâtiments sur lesquelles les communes souhaitaient une intervention d'urbanisme.

Sur les 10 candidatures reçues, la sélection s'est portée sur 6 situations communales représentatives du territoire.

Chaque secteur paysager a un site-test. Les enjeux des sites se répartissent entre :

- Usage des dents creuses en centre-bourg ;
- Réutilisation de corps de ferme désaffectés ;
- Requalification de friches urbaines ou industrielles ;
- Réemploi de bâtiments publics changeant d'usage ;
- Construction en profondeur dans la parcelle ;

Par ailleurs, des modalités alternatives de construction (dont les coopératives d'habitants, ..) ou de montage d'opérations étaient à proposer.

Le déroulement par phases a commencé par la sélection des Bureaux d'études (a minima un architecte et un paysagiste associé) en août 2012. Après lancement du marché public, 9 BE avaient répondu et 5 ayant la moyenne ont été reçus par un jury le 5 juillet pour négociation.

Suite à leurs ajustements, le choix et la répartition des BE a été finalisée, sachant que le financement des ces 6 études provenait de la CCDS, de la Région au travers de la structure Pays, et du PNRMO.

En 2013, les BE ont travaillé avec les élus selon la méthode retenue :

- phase 1 : diagnostic du site (histoire, potentiel, servitudes .....
- phase 2 : définition des plusieurs scénarios possibles de développement
- phase 3 : choix d'un scénario, et son approfondissement
- phase 4 : rendu de la faisabilité du projet (dont financière) et sa traduction en O.A.P.

Elles ont montré une capacité réelle de développement urbain, sur des territoires fortement contraints (périmètre Monuments Historiques, sols pollués, etc..).

Ceci est un élément de réponse pour générer de nouvelles formes d'urbanisation, à moindre coût ou à cout équivalent, mais à très faible consommation foncière.

Le document relatif à Courset, Hameau de Sacriquier, (cf. ci-après) permet de voir le travail abouti de ces Bureaux d'études, qui ont souvent fait découvrir aux équipes municipales les potentiels insoupçonnés de leur commune.

Des plaquettes de deux recto-verso ont été rédigées, pour permettre aux élus d'accompagner les propriétaires ou les porteurs de projets, selon les sites, sur les aménagements possibles.

## COURSET

Comment redonner de nouvelles vocations au bâti agricole au sein d'un hameau ?

Source : des documents graphiques : Ad'Auc et ACWA / photos : PNR CMO



Secteur paysager : Le plateau ouvert et la vallée de la Course  
 Nombre habitants : 501  
 Situation géographique : 3 km de Desvres et 21 km de Boulogne-sur-mer  
 Services : Écoles publique et privée. Collège privé.

Équipe : Bureaux d'étude Ad'Auc et ACWA  
 Compétences associées : Architecte, urbaniste, paysagiste

### LE SITE



L'étude concerne le hameau de Sacriquier (environ 200 habitants, soit 40% de la population du village) à l'est du bourg de Courset. Au sein de ce hameau, des fermes vacantes ont été identifiées et présentent un potentiel de reconversion. L'étude s'est intéressée à l'intégralité du patrimoine de Sacriquier et à son espace public central.

#### Foncier:

Les fermes appartiennent à des privés  
 L'espace central (dont l'ancienne école) à la commune.

#### ► Un hameau à la forme atypique

La forme de ce hameau est circulaire, ses qualités patrimoniale et paysagère sont uniques. Ce sont trois couronnes concentriques structurées autour d'un espace public central. La première couronne correspond aux habitations, la seconde se compose des jardins et des constructions annexes, enfin la troisième correspond à l'espace agricole. Il faut noter que ce patrimoine peut se voir par un chemin de randonnée de la communauté de communes, qui traverse le hameau de Sacriquier.

### ► Une présence végétale forte

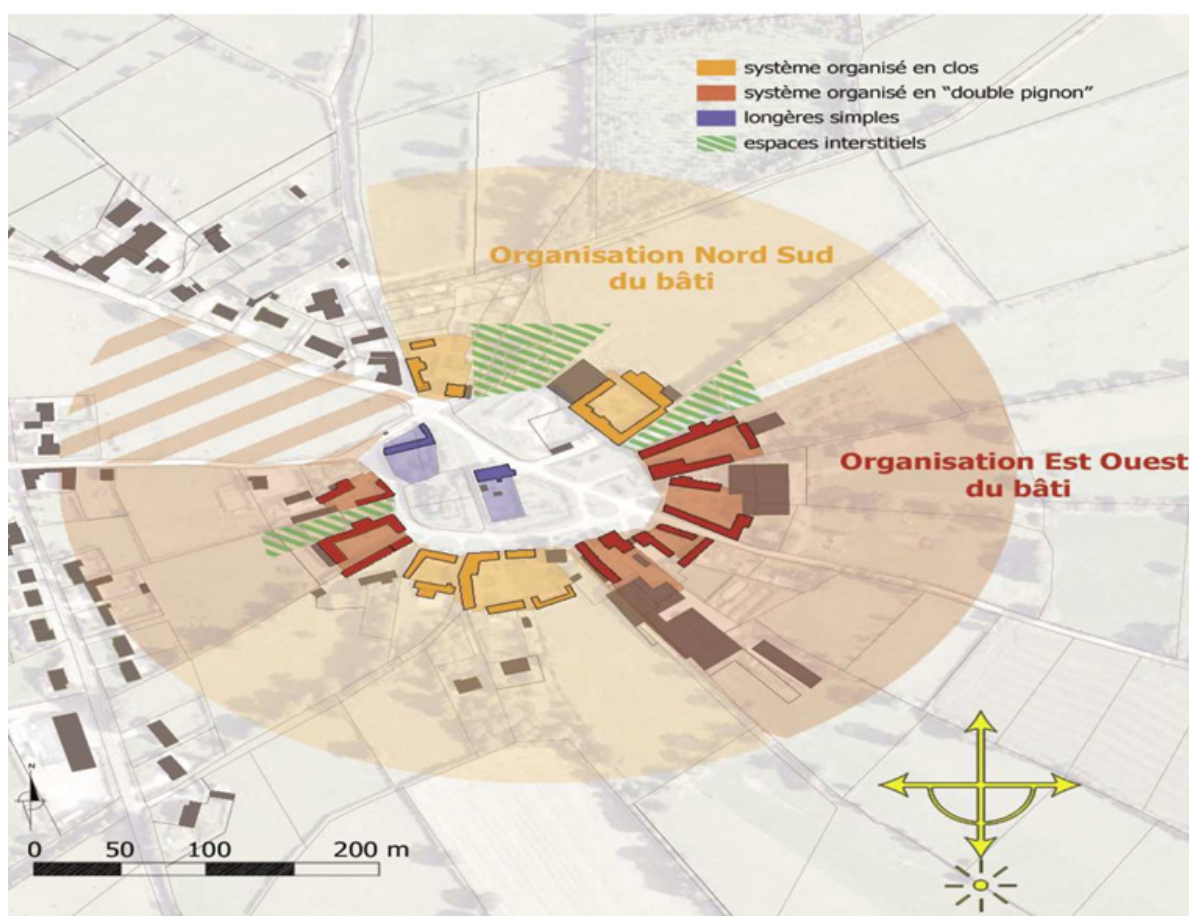
L'espace public central est très planté (fruitiers, arbres d'alignement, labyrinthe végétal, ...) et contribue à créer une ambiance rurale forte.

Elle répond à la trame bocagère dense et rayonnante autour du hameau.

A noter que la topographie du lieu amène les eaux de ruissellement vers le sud du hameau.



Différentes typologies au sein du hameau, des orientations bioclimatiques remarquables



On retrouve dans le hameau une juxtaposition de styles différents, à la fois de très beaux corps de ferme à forte valeur patrimoniale, mais aussi tous les types de pavillons, des années 70 à nos jours.

La position des fermes anciennes suit une orientation bioclimatique remarquable, soit avec des organisations doubles pignons pour une orientation est-ouest, soit en clos pour les bâtis nord-sud.

### ► Une urbanisation le long de la route de Desvres

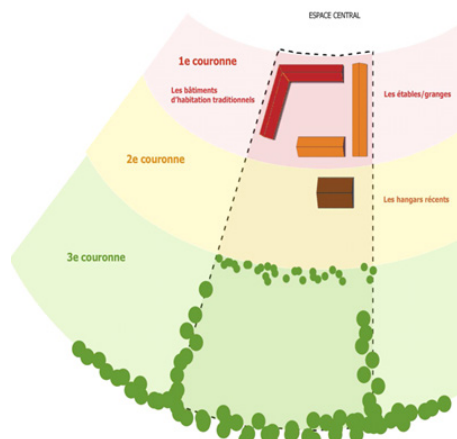
Actuellement, l'urbanisation s'est développée de manière linéaire le long de la route de Desvres.

Une pâture au Nord-ouest est encore préservée, c'est une zone à enjeux dans le projet.



## LE PROJET

Préserver la structuration du hameau en couronnes



Le projet veut maintenir la structuration du hameau en couronnes avec les objectifs suivants :

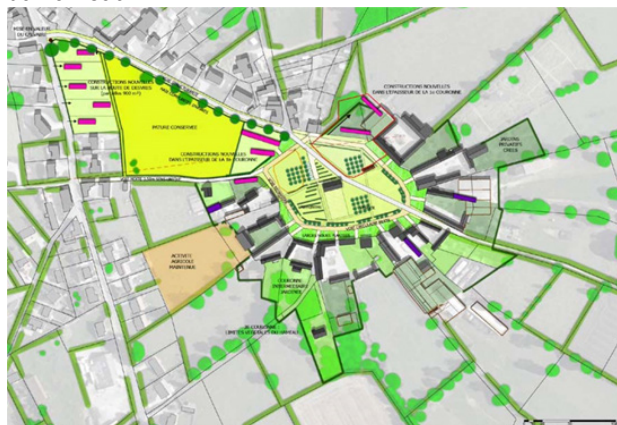
- Dans la couronne 1, devra être confortée la composition originelle par les bâtiments (rénovation énergétique, démolition, construction, réhabilitation).
- Dans la seconde, il faudra veiller à la maîtrise du développement du hameau (extension des constructions, hangars, locaux techniques,..) et à renforcer le caractère jardiné.
- Enfin, la troisième couronne permettra le développement d'activités non bâties compatibles avec la préservation de l'écran bocager.

### ► Étude systématique du bâti, étude des potentialités

L'équipe a fourni une étude des constructions existantes, détaillant : les potentialités de reconversion, l'état sanitaire, la valeur patrimoniale, les démolitions envisageables, les constructions neuves possibles, etc.

### ► Nouvelles zones urbanisées: Renforcer la forme circulaire

Les constructions neuves (en rose sur le schéma) sont soit des extensions en continuités des bâtiments existants, soit permettent de conforter la forme circulaire du hameau.



Le long de la route de Desvres, une zone de construction est proposée. Les formes urbaines et les implantations diffèrent du développement linéaire que l'on peut observer. De la sorte, la grande pâture est préservée.

Donner l'exemple, trois scénarios potentiels sur une ferme du hameau

Une des fermes initiales du projet a fait l'objet d'une étude de reconversion. Trois scénarios ont été proposés, afin de montrer que ces bâtiments offrent un réel potentiel pour divers usages. Les propositions montrent que ces fermes peuvent offrir des logements allant de 60 à 150 m<sup>2</sup> suivant des typologies diverses (utilisation des combles, RDC, etc.).

EXISTANT



Scénario 1: 6 logements et garages associés



Scénario 2: 4 logements et garages, plus 1 activité artisanale



Dans les bâtiments annexes, comme les granges, peuvent être installés des carports, des locaux pour des activités de petit artisanat ou des locaux techniques.

Les scénarios indiquent, pour les espaces extérieurs, que les cours pourront être partagées ou privatives et qu'il est possible d'associer des jardinets aux logements.

### ► LA DEMARCHE OPAH

Le territoire avait déjà connu des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) avant la réunion des deux Communautés de Communes, « Samer et Environs », et « Pays de la Faïence de Desvres ».

De plus, l'étude « Vers la définition d'une politique communautaire Urbanisme » avait pointé les besoins en logement, avec un zoom sur le problème de la vacance longue durée.

Le territoire ne pouvait donc pas passer à côté d'une démarche extrêmement consensuelle ; en effet, rappelons qu'une OPAH permet d'intervenir sur le parc privé et de financer des entreprises ou les artisans locaux, sur des devis retenus respectant les normes thermiques et constructives.

Il y a donc là une circulation de fonds publics dans une formule « gagnant – gagnant », puisque les propriétaires occupants (PO), retenus sous critère de ressources, voient leur patrimoine acquérir une plus-value, les artisans avoir un carnet de commandes rempli et sans défaillance de paiement, et le territoire avoir son « PIB » accru et répondre aux besoins de sa population, soit par le maintien à domicile, soit par l'amélioration thermique, soit par la création de logements locatifs conventionnés avec les propriétaires bailleurs (PB).

Il est à noter qu'au lancement du diagnostic OPAH, les modalités Etat / ANAH de 2011 étaient alors centrées sur les propriétaires occupants aux revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM, ainsi que sur le maintien à domicile lié aux questions d'handicap : ceci concerne donc fortement le territoire.

Le diagnostic mené en 2011, a été fait en interne, avec beaucoup de participation des élus (analyse à la parcelle du parc vacant), puis présenté en CDAH, à Arras, en septembre 2011.

Les principaux points des diagnostics furent :  
« La CC Desvres Samer se présente donc comme un territoire ....

- En position d'arrière-pays du littoral, très recherché, en croissance démographique forte et avec un marché immobilier en tension
- Confronté à une périurbanisation destructrice de son cadre de vie

### .... présentant les spécificités ...

- d'une population vieillissante avec les travaux pour maintien à domicile, à anticiper.
- d'un bâti rural agricole, dont une partie n'est ou ne sera plus utilisée par l'activité agricole ;
- d'une réflexion sur des ménages de 4 à 5 personnes de 5 points supérieur à la moyenne départementale et voir si les logements sont adaptés ;
- d'un taux de construction des résidences principales, de 5 points supérieur à la moyenne départementale : une forte pression qui va se heurter aux exigences accrues de la loi Grenelle 2. »

Ses objectifs, pour la phase suivante, étaient:

### L'AMELIORATION THERMIQUE DES LOGEMENTS

- Anticiper les coûts croissants de l'énergie pour les PO à ressources modestes
- Maintenir l'attractivité du territoire par une remise aux normes des résidences principales pour les PO non éligibles au programme Habiter Mieux.

### LA PRODUCTION D'UNE OFFRE A PARTIR DU PARC EXISTANT

- Travail sur les + - 135 logements vacants identifiés.
- Travail sur les habitations relevant des catégories PPPI

### LA LUTTE CONTRE LA SEGREGATION SOCIALE PAR TERRITOIRE

- Améliorer la répartition géographique des logements HLM.
- Améliorer la mixité sociale et générationnelle des communes et des quartiers.
- Soutenir de nouvelles formes d'urbanisation (béguinage, écoquartier).
- Apporter un effort particulier aux communes «critiques» telles que Desvres et Samer.

### LA PRODUCTION D'UNE OFFRE ADAPTEE AUX PARCOURS RESIDENTIELS ENDOGENES

- Travail avec le PLUi pour le maintien, voire le développement, des commerces et services sur le secteur « Cœur du territoire », moteur de l'attractivité communautaire.
- Maintien à domicile (par des travaux ou des copropriétés) ou à proximité de leurs réseaux de vie (par des opérations de type béguinage) des personnes handicapées ou en perte d'autonomie. Une attention particulière sera portée au logement des personnes âgées.



- Inciter les PO à mettre en location leurs biens, par un accompagnement (Agence Immobilière à Vocation Sociale, sécurisation des loyers,...).
- Développement du locatif notamment pour l'accueil des jeunes couples (qui contribuent à la revitalisation du territoire) et des emplois liés aux Zones d'Activité Légères.
- Réflexion sur l'adéquation offre / demande pour les tailles de logement.
- Intégration dans le PLU communautaire des outils de politique foncière Habitat.

#### LA MISE EN ŒUVRE D'ACTIONS QUALITATIVES

- Au titre de l'AGENDA 21 : Articuler les actions dans le sens du développement durable (en lien avec mise aux normes de l'assainissement, matériaux HQE, etc....

**Pour l'identité du territoire :** Conservation de la qualité architecturale liée à un bâti rural spécifique (longères, réhabilitation granges, et de fermes) en lien avec le Parc Naturel régional.

#### Sur la qualité des travaux :

- Améliorer les interventions par la formation des artisans BTP.
- Soutenir les filières courtes (bois, matériaux locaux pour isolation, ..)

La qualité du travail a permis au territoire d'être retenu pour lancer la seconde phase, dite pré-opérationnelle.

Un marché public a sélectionné, en 2012, le Bureau d'études Citémétrie, qui a démarré ses réunions avec les élus, dès aout 2012 pour aboutir à une présentation à la CDAH, le 20 juin 2013.

Y furent exposées les motivations de la Communauté de Communes : les problématiques d'habitat indigne et de vétusté, le nombre important de personnes âgées et seules, pour lesquelles l'offre actuelle de logement s'avère inadaptée ; et la précarité de nombreux propriétaires. Il a été aussi réaffirmé que la réussite de l'opération programmée constituait un enjeu-clé du développement territorial.

Les résultats de l'enquête de terrain présentés par le bureau d'étude ont confirmé le potentiel identifié lors du diagnostic.

Ainsi, sur 522 logements repérés (environ 7% des résidences privées), 100 enquêtes à domicile ont été réalisées. Parmi les personnes enquêtées figuraient 47 propriétaires occupants dont 80% étaient éligibles aux aides de l'Anah et 53 bailleurs dont les 3/4 des locataires vivaient sous le seuil de pauvreté. En complément, et afin de permettre la projection de ces résultats selon les priorités de l'Anah, une étude croisée sur les thèmes du confort, de la performance thermique et de la qualité des installations sanitaires a été menée.

Une redéfinition de l'enveloppe financière nécessaire pour atteindre un objectif global de 342 propriétaires occupants (PO) et 25 propriétaires bailleurs (PB) a ensuite été effectuée par le maître d'ouvrage et le bureau d'études.

En ce qui concerne les objectifs occupants, 342 logements seront à rénover dont, 325 dossiers Habiter Mieux, 15 dossiers de maintien à domicile ou d'adaptation au handicap, 5 dossiers lutte contre l'habitat moyennement dégradé et 12 dossiers lutte contre l'habitat indigne. Ces objectifs sont jugés conformes aux priorités nationales.

En ce qui concerne les objectifs bailleurs, 25 logements seront à rénover dont, 25 dossiers Habiter Mieux, 20 dossiers lutte contre l'habitat indigne et 5 dossiers lutte contre la moyenne dégradation. Ces objectifs sont eux aussi jugés conforme aux priorités nationales et sont résumés dans le schéma ci-dessous :

Potentiel de logements nécessitant travaux sur le territoire de la Communauté de communes

|            |    |     |     |  |
|------------|----|-----|-----|--|
| env<br>450 | PO | 78% | 349 | Logements nécessitant des travaux d'amélioration énergétique |
|            | PB | 22% | 101 |  |
| env<br>60  | PO | 41% | 25  | Logements dégradés   |
|            | PB | 59% | 35  |  |
| env<br>30  | PO | 78% | 23  | Logements très dégradés                                      |
|            | PB | 22% | 7   |  |

Près de 550 logements pouvant potentiellement bénéficier de travaux d'amélioration

Répartition PO/PB

|    |     |            |
|----|-----|------------|
| PO | 74% | env<br>400 |
| PB | 28% | env<br>150 |

La CDAH valide la poursuite de l'opération vers une Opération Programmée Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale (OPAH-RR).

La Commission a rappelé que la consommation, l'animation des réseaux et le travail de terrain seront les facteurs-clés de la réussite de la future opération. La formation des artisans locaux notamment sur l'utilisation des éco-matériaux, les techniques d'isolation par l'extérieur et les compétences administratives à développer (factures, devis) dans le cadre des aides de l'Anah et du crédit d'impôt permettra un traitement plus rapide des dossiers et favorisera l'atteinte des objectifs. Enfin, l'implication des élus et des référents habitat constituera le levier décisif pour la réussite de ce projet. En novembre 2013, l'OPAH de Revitalisation Rurale (OPAH-RR) était conclue pour 5 ans entre la CCDS, l'Etat et l'Anah. La Région Nord-Pas-de-Calais s'y est associée, au titre de sa compétence environnementale et de la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, pour les améliorations de la performance thermique.

Les objectifs retenus sur 5 ans sont de 365 dossiers réalisés :

- 310 PO «performance thermique»,
- 15 PO «insalubrité» (12 lourde + 3 légère),
- 25 PB «travaux lourds ou légers»,
- 15 PO «maintien à domicile, accessibilité».

#### REPARTITION DES DOSSIERS PAR TYPE D'AMELIORATION DE L'HABITAT :

La troisième phase s'est donc enclenchée le 1er décembre 2013. Le bilan au 30 novembre 2017, soit après 4 années pleines, permet de détailler les 219 dossiers déposés et validés :

- 191 dossiers PO «performance thermiques / logement indigne», soit 59% de l'objectif de 325 ;
- 12 dossiers de PB permettant de réhabiliter 16 logements, soit 64% de l'objectif de 25 logements conventionnés ;

- 16 dossiers PO « autonomie, Maintien à domicile », soit 107 % de l'objectif de 15 dossiers d'adaptation du logement au handicap ou au vieillissement.

Les seuls abandons de dossiers sont 4 « Performance thermique » soit 1.8%. Il s'agit de 2 POTM et 2 POM pour un montant total d'aides de 35 056 €.

Il est à noter le pourcentage de PO Très modestes (voir les barèmes 2015 en page XXXX) qui est de 54% (112 PO sur 207 dossiers de PO), ce qui est même supérieur à l'objectif énoncé à la convention avec l'Etat (160 POTM sur 310 interventions Performance énergétique, soit 52%). Ceci conforte bien le diagnostic, sur une population en place, avec de faibles ressources.

Pour le financement des travaux, le montant des aides publiques (subventions non remboursables) est de 2 613 973 – 35 056 € = 2 578 917 €.

Il est à noter que la Région arrête sa politique d'amélioration de l'Habitat au 31 décembre 2017.

Répartition du coût total des travaux aux entreprises, depuis le démarrage de l'OPAH :

L'apport total cumulé sur le territoire est de 4 769 855 €, bénéficiant aux artisans et entreprises locales :

- Pour les dossiers PO : pour les artisans du territoire à 72 % ;
- Pour les dossiers PB : pour les artisans du territoire à 20% et pour les artisans basés hors CCDS, à 80%. Cette répartition des artisans basés ailleurs vient du fait que la majeure partie des dossiers relève d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage « les Toits de l'Espoir » sise à Bruay-la-Buissière, qui travaille avec des entreprises qui lui sont connues, et également du Pas-de-Calais.

Le montant des divers partenaires de la convention est détaillé ci-dessous. Il est à noter les coûts moyens par dossier sont très différents : de 6 906 € pour les dossiers légers d'Autonomie (douche à l'italienne, WC) et 55 844 € pour les réhabilitations lourdes de PB remettant tout aux normes (isolation, électricité, chauffage, sanitaires,...).

| Total des dossiers | 01/12/2013 - 30/11/2017<br>Bilan de 4 années OPAH<br>Type de dossier   | Coût moyen TTC/ logement | Dépenses totales TTC | Dépenses éligibles ANAH | Total des aides publiques | Subv ANAH | Prime FART | Subv° CCDS notifiée | Prime CCDS notifiée | Subv Région | % moyen d'aide sur dépenses éligibles | % moyen d'aide sur dépenses TTC |
|--------------------|--|--------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------------|-----------|------------|---------------------|---------------------|-------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| 191                | Propriétaire Occupant Performance thermique                            | 19 716 €                 | 3 765 845            | 2 725 952               | 2 183 203                 | 1 210 655 | 440 508    | 332 945             | 93 500              | 105 595     | 80%                                   | 58%                             |
| 16                 | Propriétaire Occupant «Autonomie»                                      | 6 906 €                  | 110 499              | 93 130                  | 52 226                    | 38 256    | /          | 13 970              | /                   | /           | 56%                                   | 47%                             |
| 12                 | Propriétaire Bailleur :<br>16 logements locatifs créés par 12 dossiers | 55 844 €                 | 893 511              | 713 421                 | 378 544                   | 255 017   | 18 700     | 59 641              | 6 000               | 39 186      | 53%                                   | 42%                             |
| 219                | dossiers au total en 4 ans<br>(223 logements)                          |                          | 4 769 855            | 3 532 503               | 2 613 973                 | 1 503 928 | 459 208    | 406 556             | 99 500              | 144 781     | 70%                                   | 55%                             |
| 506 056            |  |                          |                      |                         |                           |           |            |                     |                     |             |                                       |                                 |

Des formations d'artisans (RGE) et des réunions de sensibilisation à l'intérêt de l'OPAH, ont été enclenchées par la CCDS, en plus de communications soutenues vers les habitants, par les journaux et les sites Internet des collectivités

## ► LA DEMARCHE AUTO-REHABILITATION ACCOMPAGNEE

En croisant la qualité du parc ancien (bâti en pierre, ou en torchis,...), sa valeur identitaire, mais aussi ses besoins de travaux, le PNRCMO et la CCDS ont défini une démarche innovante s'articulant avec l'OPAH.

### Contexte

Le PNRCMO a postulé à la démarche des Territoires à Energie Positive et Croissance Verte et a été retenu. Parmi les thèmes possibles, figurait l'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA)

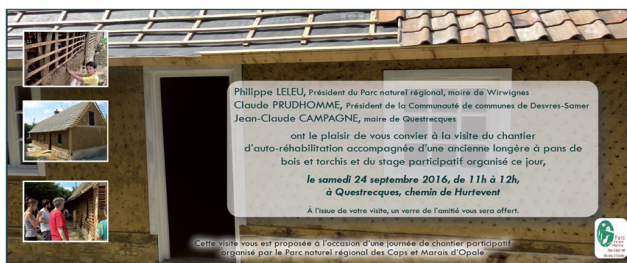
Le PNRCMO a rencontré l'Anah, pour caler la possibilité d'avoir des aides PO sur certains types de travaux et les aides ARA, car l'Anah ne prend pas en compte l'accompagnement, ni certains travaux ou certains matériaux. La démarche se complète d'un module de formation ouvert aux professionnels du bâtiment pour devenir «accompagnateur à la rénovation de logements».

### Les enjeux sont de :

- Concilier préservation du patrimoine bâti traditionnel, économie d'énergie et lutte contre l'habitat dégradé ou insalubre.
- Développer de nouvelles compétences pour des entreprises du territoire.
- Se doter d'un nouvel outil au titre des politiques Habitat de la CCDS, pour des ménages sous condition de ressources et réhabilitant leur bien.

La CCDS et le PNRCMO ont conventionné pour se répartir les interventions, auprès de propriétaires occupants des bâtiments dont la réhabilitation doit faire appel à un accompagnement spécifique pour en maintenir l'authenticité.

Au regard de la complexité du suivi, deux dossiers par an sont l'objectif fixé.



### Modalités

Pour le PNRCMO, trois conditions :

- Que les bâtiments soient d'avant 1948, avec des caractéristiques patrimoniales ;

- Que l'accompagnement soit fait par un professionnel ayant suivi le Module de formation ;
- Que les travaux soient définis après audit énergétique, d'une part, et architectural d'autre part, pour conserver le caractère patrimonial.

Pour la CCDS, deux conditions:

- Activer soit un diagnostic thermique, soit un Audit Energétique et Environnemental (procédure Région) pour utiliser les enveloppes OPAH / Région ou les primes spécifiques de la Région (éco-matériaux, etc..) qui peuvent y faire suite.
- Avoir une intervention financière maximale de 5 000 € par dossier.

En mai 2017, sur les objectifs de 4 dossiers à monter sur 2016 + 2017, 3 étaient atteints, touchant les communes de Questrecques, Henneveux et Longueville.

## ► LES ACCOMPAGNEMENTS AUX PROJETS COMMUNAUX EN HABITAT

Qu'il s'agisse de projets de béguinage (Quesques, Wirwignes) ou du réemploi de bâti communal vacant, les élus sont accompagnés à leur demande, au plan technique et juridique pour atteindre les objectifs souhaités par l'équipe municipale, et conformes aux besoins globaux.

Ainsi, sur Wirwignes, la Municipalité a mené une étude d'aménagement et d'urbanisme, co-financée avec le PNRCMO, pour pouvoir installer un béguinage sur une parcelle en plein centre-bourg. Cette étude a été traduite en OAP dans le PLU communal, ce qui sécurisait le devenir du terrain.

Après plusieurs années de négociation, l'acquisition par dation et le partenariat établi avec un bailleur social a permis de finaliser une opération articulant 8 logements personnes âgées, 9 logements locatifs sociaux pour des familles et 4 lots libres.

Sur Belle-et-Houllefort, un ancien logement de fonction (instituteur, au-dessus de l'école) a donné lieu à réhabilitation avec prêt PALULOS, la Mairie recevant une assistance à maitre d'ouvrage pour les choix des travaux et le montage administratif (marché public) et financier.

Dans les divers cas, il s'agit toujours de partir du patrimoine ou du foncier existants, pour réussir à apporter le développement voulu et adapté.

## 2.4- THÉMATIQUE FONCIERE

Dans un souci prospectif, les élus ont reçu lors des travaux du PLUi, des dossiers reprenant les outils d'une politique foncière, et des exemples de leur mise en œuvre.

Comme de nombreux dossiers que doivent gérer les Maires, les outils sont diversifiés, complexes, les procédures peuvent avoir évolué dans le temps et il est donc nécessaire de disposer de « vade-mecum » à jour.

Rappel de l'article 17 de la Déclaration de 1789 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. »

Le droit de l'urbanisme et d'autres codes disposent de multiples outils pour permettre aux collectivités d'aboutir dans leurs missions de service public et d'intérêt général.

|  | Foncier porté par  | Foncier favorisé par                      | Foncier cadré réglementairement  |  | Foncier cadré en opérationnel                                       |  | Foncier obtenu par                                     |
|--|--|---|--|--|---|--|--|
| <b>SPHERE PUBLIQUE</b>   | Fiche (8)<br>Opérateurs fonciers publics : EPF SAFER DAFI (priorité) | Fiche (9)<br>Outils fiscaux et financiers | Fiche (10)<br>PLUi : règlement et zonage                                       | Fiche(11)<br>PLUi : Emplacements réservés            | Fiche (12)<br>PLUi : Orientations d'Aménagement et de Programmation | Fiche(13)<br>ZAD et ZAC                                | Fiche(14)<br>DUP et expropriation                      |
| <b>Outils de stratégie foncière</b><br>Du moins contraignant pour le propriétaire privé.....au plus contraignant |  |   |  |  |   |  |  |
| <b>SPHERE PRIVEE</b>   | Fiche (1)<br>Dons et legs (pouvant être sous condition)              | Fiche (2)<br>Biens sans maître (30 ans)   | Fiche (3)<br>Achat amiable et échange entre la collectivité et le propriétaire | Fiche (4)<br>Bail emphytéotique sur un terrain privé | Fiche (5)<br>Cession lors d'une opération d'aménagement (dation)    | Fiche(6)<br>Droit de préemption (suite à délibération) | Fiche (7)<br>Les opérateurs fonciers privés : les AFU. |
|  | <b>Foncier acquis à titre gratuit</b>                                |   | <b>Foncier acquis à titre onéreux</b>  |  |   |  | <b>Foncier aménagé par</b>                             |

### ► UN FONCIER FORTEMENT ENCADRE PAR LE SCOT DU BOULONNAIS

Le Syndicat Mixte du SCOT a abouti en septembre 2013 au projet de SCOT approuvé.

Il répartissait le développement à venir des deux territoires CAB et CCDS à partir de la définition des enveloppes urbaines tracées en 2012 et de différentes natures : centres, hameaux de plus de 30 habitations et hameaux de moins de 30 habitations.

Seuls les deux premiers types d'enveloppe autorisent des extensions d'urbanisation, les hameaux de moins de 30 habitations ne peuvent plus s'agrandir, tout en pouvant se densifier.

| EXTENSION TOTALE<br>source SCOT / DOO / P 58    |                 | SCOT            |                 |                              |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------------|
|   |                 | Habitat         | Activités       | Autres (infrastructures)     |
| Consommation annuelle                           | 25,6ha          | 9,4             | 13,2            | 3                            |
| Consommation foncière 2013-2024 (sur 12 années) | 307,2ha = 308ha | 112,8ha = 113ha | 158,4ha = 159ha | 36ha                         |
|   | % CAB           | 101ha (89%)     | 127,2ha (80%)   | non défini entre CCDS et CAB |
|   | % CCDS          | 12ha (11%)      | 31,8ha (20%)    |                              |



## ZOOM SUR LA THEMATIQUE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE :

Sur les 159 ha économique au SCOT

- 144 ha en extension de ZAL intercommunale existante (90,5%)
- 15 ha en réalisation de ZAL de moins de 5 ha (soit 9,5%)

Source SCOT / DOO p. 89

Ces objectifs sont à retenir également dans le PLUi de la CCDS.

L'objectif visé ici est bien sûr de permettre un seuil de ZAL déclenchant des synergies entre entreprises, et permettant aussi une meilleure densification du foncier économique, également pris sur les terres agricoles.

Il convient de bien retenir que le SCOT croise deux données distinctes :

- **La consommation foncière en extension, qui est une donnée prescriptive.**
- **Le nombre de logements à bâtir, qui est un objectif plafond, non contraignant.**

Au final, la CCDS « ouvre droit » en consommation annuelle / sur 12 ans de :

- Pour l'Habitat : 1ha (12 ha/12 ans)
- Pour l'Economique : 2,65 ha (31,8 ha/12 ans)
- Pour les Equipements / Infrastructures : à définir dans la limite SCOT de 36 ha. Ratio 50% = 18ha en 12 ans. Au global environ 62ha/12 ans

Sur 2014-2016, le territoire a continué à avancer sur la définition de ses besoins.

## ZOOM SUR LA THEMATIQUE HABITAT :

Le SCOT pose des objectifs :

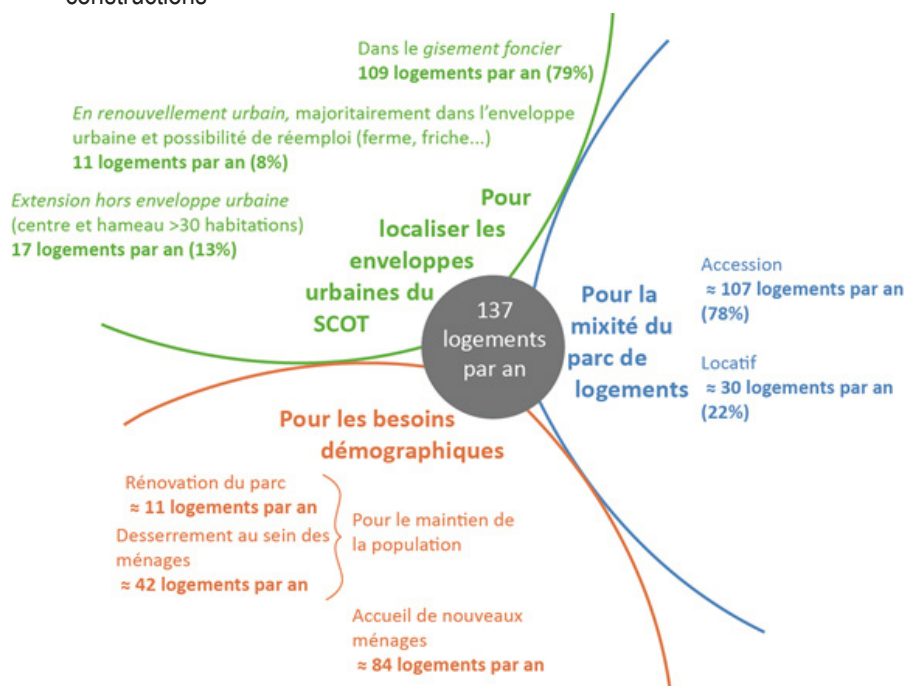
- A la fois de répartition entre locatif et accession ;
- A la fois entre localisation spatiale des nouvelles constructions

Les élections municipales de 2014 ont produit un certain renouvellement des équipes municipales et, par conséquent, des représentants au Conseil Communautaire.

Aussi, en mars 2014, et en termes de Gouvernance, la Conférence Intercommunale des Maires, déjà utilisée lors des Ateliers, est donnée comme instance principale de validation (art. 137 - loi ALUR).

Afin d'accompagner au mieux les élus communautaires dans des contextes de compétences changeants, la CCDS a organisé, le 2 juillet 2014, une journée de présentation des compétences et des enjeux de tous les services Communautaires. Ceci a permis aux nouveaux élus de se saisir des problématiques et des tendances (décentralisation, externalisation, mutualisation, ..) dans lesquelles ils évoluaient.

Le début de l'année 2014 avait vu la définition de la méthode de travail qui allait permettre aux élus de se doter des connaissances de base et de la compréhension des marges de manœuvre possibles, suite aux objectifs quasi-contradictoire qui étaient fixés.





## ► LES 3 PRINCIPES ACTÉS :

**1/ Travailler par secteur paysager, en globalisant les analyses et les problématiques.**

Ce principe permet de dépasser la vision communale d'emblée et aide à construire une tradition de collégialité.

**2/ Associer en co-construction 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.**

**3/ Outiller fortement les élus en produisant sur:**

Les procédures et les politiques publiques : comment l'intérêt général peut agir ou orienter l'initiative privée.

Les cartographies : rendre visible toutes les informations développées jusque-là.

Le vocabulaire : L'urbanisme étant souvent considéré comme complexe, truffé de sigles, un lexique sera fourni.

A cet égard, il serait souhaitable de fonder un groupe de « relecture », qui utilise un vocabulaire moins technique, pour les phases amont du Règlement.

Le Rapport de Présentation pourrait aussi être relu de la sorte.

Le PADD sera soumis à la même reformulation, dans la démarche aboutissant à sa formulation finale et à son adoption.

Le déroulement des ateliers par secteurs a approfondi successivement les travaux suivants :

FONCIER : travail sur le gisement foncier et les extensions

HABITAT : travail sur les densités et les choix de programmes (locatif, accession, ..)

ENVIRONNEMENT : travail sur la prise en compte de la Trame Verte et Bleue (TVB)

CADRE DE VIE : travail sur la qualité des espaces publics

PRE-ZONAGE : travail sur des cartes pour positionner les zones U et AU avec leurs opérations d'aménagement et de programmation (OAP)

## ► La méthode utilisée pour aboutir au compte foncier au 07/07/2016

➡ Lors des 5 « ATELIERS FONCIERS » (mars à mai 2015)

Un dossier de fond rappelle :

- Les études préexistantes, et leurs conclusions (études foncière, agricole et analyse boisement).

- Le cadre du SCOT et PNR
- Les actions publiques possibles pour fonder une stratégie foncière
- Les points du PADD qui donnent un objectif politique sur le foncier.

Une carte permet une identification possible à la parcelle, avec la localisation de :

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Etat environnementale    | Natura 2000, ENS, RNR, ZICO, carte des aléas (PPRI, ZIC,...) périmètres de captage immédiat et rapproché, etc...données SAGE/ SDAGE / ZHE/ ZNIEFF 1 ... |
| Aménagement réseaux      | Structures routières « voie de grande circulation » avec les reculs sur axe, les canalisations GDF, ....  |
| Agriculture              | Rajout des 280 exploitations + périmètre de recul systématique de 100 m de rayon.   |
| SCOT enveloppes urbaines | Rajout des enveloppes urbaines du SCOT (typologies Centre / Hameaux de + 30 habitations, ou de - de 30 habitations)                                     |



*Exemple de Bellebrune ci-dessus : sont visibles, les parcelles, le rû, les enveloppes urbaines (hameau violet) les corridors biologiques, la ZNIEFF1, les reculs sur voies de grande circulation, les périmètres de recul sur exploitation agricole en jaune, la réactualisation des nouveaux permis en rajout manuscrit lors de l'atelier, chaque dent creuse (trame rouge) numérotée et qualifiée, et les demandes d'extension en orange. Echelle : 1/ 5 000ème*

Chaque secteur paysager a profité de la connaissance des élus de leur territoire pour chaque type de données : existe-t-il d'autres servitudes, des projets d'acquisition, ont-ils des projets opérationnels ??

A la fin de cette phase FONCIER, les élus communaux ont une première vision concrète des parties potentiellement urbanisables, avec le gisement foncier repéré et les extensions souhaitées retenues.

Ils disposent des données sur leur commune et au sein de tout le secteur paysager.





*Exemple de Bellebrune ci-dessus :*

*Sur une autre partie de la commune, le résultat rend visibles, et avec la photo aérienne, les numéros des parcelles retenues ou exclues et toujours les mêmes données.*

*Le pictogramme carré indique des sites d'OAP possibles.*

*Cette cartographie est réutilisée dans toutes les réunions suivantes, pour les parties urbaines.*

Il convient de détailler le travail sur le potentiel foncier, lors de cette phase :

A partir des enveloppes SCOT, un certain nombre de dents creuses étaient apparentes. Le travail technique de la CCDS en a rajouté quelques-unes et l'ensemble a été soumis à la validation des élus en Atelier foncier, afin de qualifier leur réelle disponibilité.

#### ► Travail sur le gisement foncier (parcelles disponibles au sein des enveloppes urbaines SCOT)

Après 5 réunions minimum sur 2015-2016 et des allers-retours entre terrain et cartes, il y a eu suppression de parcelles en GF suite à la qualification par les élus :

- Parcelle bâtie ou en cours (CUB approuvé, PC ou PA accordé) ;
- Parcelles recouvertes par les périmètres de précaution agricole, quel que soit l'enveloppe urbaine, bourg ou hameau. Cela représente au total 11 ha, au sein desquels 5,5 ha ont complètement été retirés, pour éviter de favoriser une urbanisation à proximité d'exploitation en place.

- Sièges d'exploitation mis en zonage A agricole, même s'ils sont insérés dans le tissu urbain.
- Périmètre de 100m des lisières forestières (SCOT) non urbanisable pour des extensions.
- Nuisance ou usage spécifique (parking d'un commerce ou de la salle des fêtes, jardin d'agrément d'un gîte rural ou de la maison voisine ; site d'ancienne décharge ; terrain meuble ; .....)
- PPRI – zone rouge ou les ZHE du SAGE ou zone inondée constatée ZIC officielle
- 3,47 ha ont été complètement retirés par les élus, pour des parcelles humides, indiquées par la Mairie, ou avec des ruissellements temporaires, et ayant toute nuisance liée à un risque de cette nature.
- Qualification de gisement foncier (GF) « à traiter de manière spécifique » lorsqu'il est recoupé par les ZNIEFF1 ; ou si les parcelles sont dans les 8 « zones de reconquête » des corridors biologiques.

► **Au sein du Gisement Foncier, les parcelles renouvellement urbain (Friches industrielles, ou commerciales,...) pour « refaire la ville sur la ville », selon l'expression consacrée, sont aussi repérées.**

48

Un repérage et un décompte spécifiques sont tenus, le SCOT demandant un certain pourcentage d'opération en Habitat sur ce gisement en « friche ».

Par ailleurs, la CCDS s'est montré exemplaire, puisqu'elle a produit cette même démarche de réemploi des friches pour ses nouvelles zones d'activités (friche Bic Conté à Samer ; friche SNCF sur Desvres), alors même que sur ce thème du développement économique, le SCOT ne prescrit pas un recyclage foncier.

Les Maires ont eu une séance de travail avec l'EPF, pour exposer les nouvelles priorités d'intervention de l'EPF Nord-Pas-de-Calais et pouvoir conclure, après une convention cadre avec la CCDS, des conventions opérationnelles avec les communes ayant une friche privée à traiter.

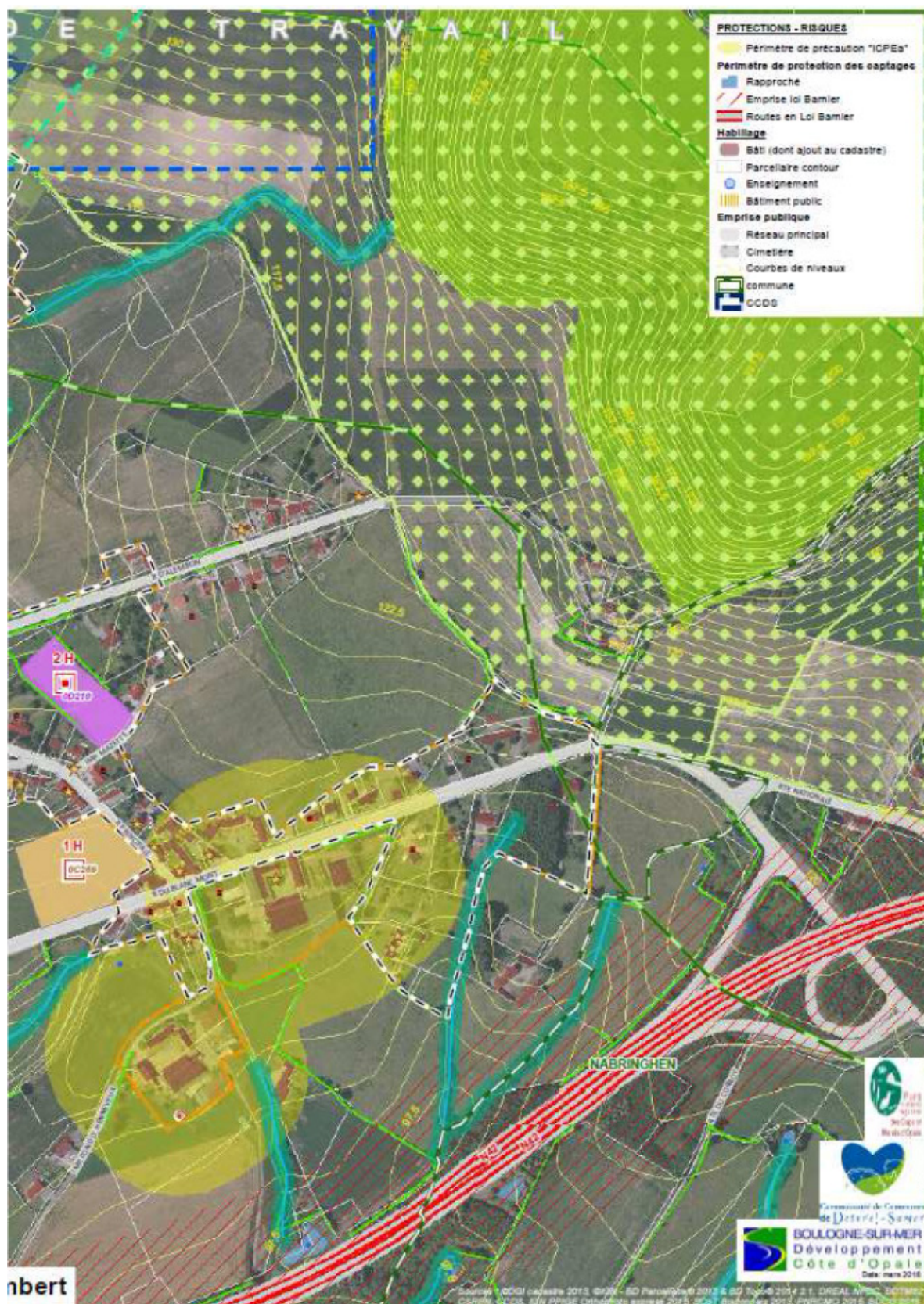


Exemple de carte produite, ici sur Colembert :

En violet, une dent creuse dans l'enveloppe urbaine (= 1 GF)

En ocre, une parcelle repérée pour une extension assortie d'une OAP.

En jaune fluo, les périmètres d'exploitation agricole touchant une zone bâtie.





## **Travail sur les extensions :**



Suppression de certaines extensions demandées par les élus, selon les modalités suivantes :

- extension sur des zones d'urbanisation récente, hors enveloppe SCOT (interdit par le SCOT)
- extension sur Hameau moins de 30 habitations (interdit par SCOT)
- extension dans les parties couvertes par les périmètres de précaution agricole, quel que soit l'enveloppe urbaine, bourg ou hameau.
- PPRI – zone rouge ou les ZHE du SAGE ou inondée constatée.

Après les Ateliers Fonciers, chaque commune dispose de fiche individuelle, comme ci-dessous.

| VERLINTHUN                         |  |
|------------------------------------|--|
| Gisement foncier :<br>(05/10/2015) | <p>Gisement foncier du SCOT qualifié et repris</p> <p>Gisement foncier CCDS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parcelle AC 116 (Chemin du Blanc Pignon)</li> <li>- Parcelle A 251 (Chemin du Blanc Pignon)</li> <li>- Parcelle A 252 (Chemin du Blanc Pignon)</li> <li>- Parcelle A 253 (Chemin du Blanc Pignon)</li> <li>- Parcelle D 245 (Rue de l'Ecole) terrain de camping</li> <li>- Parcelles C 364 et D 365 (Rue de l'Ecole)</li> </ul> |
| Extensions :                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• E1 : Parcelles A 195 et A 196 (Chemin du Blanc Pignon) --&gt; extension non prioritaire : vérifier qualité du boisement</li> </ul>  |



| VERLINCTHUN  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>E2 : Parcelle D 130 (Rue de l'Ecole) tirer au droit de l'enveloppe urbaine --&gt; à conserver : visite de terrain nécessaire pour observer la cohérence et la coupure paysagère mais pas prioritaire</li> </ul>   |
|    |  |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>E3 : Parcelles D 109 et D 110 (Rue de l'Ecole) tirer au droit de l'enveloppe urbaine --&gt; Morceau de la parcelle D 110 tel que découpé dans la zone U de la carte communale, le reste repris non repris en U pourquoi pas aménagement en espace de loisirs et mise en valeur ripisylve</li> </ul> |
|  |  |
| Observations :   | REMARQUE :<br>- Servitude de gaz rue de Samer à l'est de Menty<br><b>A FAIRE</b><br>- Actualisation de l'urbanisation, notamment rue des écoles<br>- Servitude de gaz rue de Samer à l'est de Menty  |
| Urbanisation récente   | Repris<br>- 28 PC reportés : 16 PC habitation / 2 PC activités agricoles / 10 PC autres<br>- 2 DP habitation   |
| OAP  | - Parcelles D 363 + GF CCDS parcelles D 364 et D 365 (rue de l'école)  |

La présentation du résultat obtenu s'est faite lors de la Réunion des Personnes Publiques Associées (PPA) de juillet 2016. La démarche utilisée pour le foncier était la suivante.

Tous les principes pris pour qualifier le Gisement Foncier (GF), avant d'aller rechercher les extensions nécessaires aux développements Habitat et économique, y ont été exposés.

Le PLUi était alors dans ses volets Habitat / Economique / Services sur une durée de 10 ans (2017-2027). L'Outil créé est le Tableau «Simulation théorique à 10 ans» ci-après.

- Une première hypothèse d'objectifs de logements par commune a été calculée à partir de cette répartition par secteur des objectifs du PADD en appliquant le taux de résidences principales en 2012 pour chacune des communes.
- Pour aboutir au pré-zonage, la CCDS est partie, par secteurs paysagers, des enveloppes urbaines du SCOT.

Situation initiale du GF : 108 ha étaient identifiés en GF  
Sur une carte unique regroupant les 5 à 8 communes de leur secteur, les élus avaient analysé les dents creuses.

Pour donner la mesure de leur travail, il convient de redire qu'il ne restait que 40,5 ha de Gisement Foncier, soit un retraitement de 62% (dont 5,5 ha ôtés pour « périmètre ICPEa »; 3,47 ha pour terrains humides; la majorité pour intégrer la réalité de terrains bâtis au niveau de l'unité foncière).

Le coefficient national de rétention foncière, souvent approché à 30% a fait l'objet d'une discussion : est-il pertinent sur un territoire rural qui a un autre rapport au foncier, plus viscéralement orienté vers la transmission? Les Maires indiquent souvent à quel point le foncier est gelé, les propriétaires n'ayant ni le souhait, ni le besoin de vendre.

A cet égard, des outils de sécurisation de mise en location rempliraient un rôle important, puisque répondant au souhait de conserver le patrimoine tout en le faisant fructifier.

Situation initiale Renouvellement Urbain : Les friches à requalifier sont  $\approx 10,2$  ha.

La Convention cadre avec EPF est signée, et les conventions opérationnelles sont en cours.

**Total** : 50 ha en enveloppe Urbaine (GF + RU),  
35 ha en extension (OAP et Parcellaire).



[illegible]

Foncier Habitat : 30.7 ha étaient identifiés en extension en Juillet 2016.

Le différentiel avec l'Objectif SCOT (1 ha / an /extension pour l'Habitat) a été relevé par les services de l'Etat.

Ils ont clairement énoncé que cette consommation était à revoir pour correspondre d'une part aux objectifs SCOT, et d'autre part, mieux intégrer et faire valoir les potentiels GF et RU.

Foncier économique en Juillet 2016 : la démarche qualitative a permis de rester dans les objectifs

- Un travail de repérage des friches a été fait par la CCDS sur sa compétence ZAL.
- Les extensions demandées sont sur les communes déjà des pôles économiques : Samer, Desvres / Menneville, Vieil Moutier, et Alincthun / Colombert, conformément au SCOT.
- Le total de 20,2 ha est bien inférieur à la surface de 31,8 ha estimée au SCOT.

Suite à la réunion PPA, un nouveau travail sur septembre / décembre 2016 s'est déroulé auprès des 31 communes qui ont toutes été consultées pour analyser et pouvoir justifier :

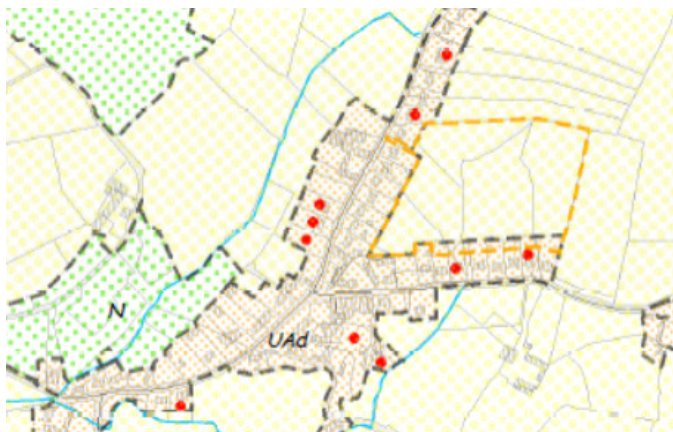
- Du besoin réel de développement et les opérations déjà bien identifiées, s'il en existait.
- De la réactualisation du GF (= les dents creuses) au regard des PC accordés et CUB positifs accordés.
- De la réactualisation des friches, pour le compte foncier « renouvellement urbain ».
- Des extensions tant Habitat qu'économiques et Services.

Le projet de PLUi s'est finalement adossé à une période de 12 ans, permettant une révision à mi-parcours soit 6 ans, ce qui est une durée tout à fait compatible avec la mise en œuvre d'un projet d'urbanisme.

Le choix lors du travail avec les communes, a donc été de retenir les sites :

- Dont la localisation est la plus conforme aux objectifs Grenelle et ALUR (densifiant les centres, avec les réseaux déjà existants, permettant de consommer a minima des terres agricoles ;
- Soit, à défaut de cette localisation, dont le foncier appartenait déjà à un opérateur public (Commune, CCDS, Safer, syndicat eau ou assainissement) en favorisant le côté opérationnel ;
- Dans tous les cas, de limiter au maximum l'extension, tout en réservant un potentiel non obéré grâce à un périmètre ZADé, dont la révision à 6 ans sera faite en parallèle à la révision, de droit, du PLUi.

Exemple sur Longfossé du périmètre ZADé, en tirets orange



Pour illustrer l'effort consenti par les 31 communes le tableau ci-après résume les évolutions chiffrées

| Compte HABITAT          | Au 07/07/2016            |                  | Au 02/12/2016            |               |               |
|-------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|---------------|---------------|
| Communes                | extension<br>parcellaire | extension<br>OAP | extension<br>parcellaire | extension OAP | baisse totale |
| CARLY                   | 0                        | 0                | 0                        | 0             | 0%            |
| TINGRY                  | 2 000                    | 8 000            | 1 000                    | 6 000         | 30%           |
| VERLINCTHUN             | 6 000                    | 7 000            | 700                      | 4 000         | 64%           |
| CREMAREST               | 2 000                    | 8 000            | 1 300                    | 0             | 87%           |
| QUESTRECQUES            | 4 000                    | 6 000            | 1 897                    | 2 225         | 59%           |
| WIRWIGNES               | /                        | 10 850           | 0                        | 10 850        | 0%            |
| <b>Sous total Clas</b>  | <b>14 000</b>            | <b>39 850</b>    | <b>4 897</b>             | <b>23 075</b> | <b>48%</b>    |
| DESVRES                 | 0                        | 47 000           | 0                        | 20 500        | 56%           |
| LONGFOSSE               | 3 000                    | 17 000           | 800                      | 0             | 96%           |
| MENNEVILLE              | 4 000                    | 9 000            | 0                        | 0             | 100%          |
| SAMER                   | 7 000                    | 47 000           | 2 500                    | 0             | 95%           |
| WIERRE-AU-BOIS          | 3 000                    | 0                | 1 750                    | 0             | 42%           |
| <b>Sous total Coeur</b> | <b>17 000</b>            | <b>120 000</b>   | <b>5 050</b>             | <b>20 500</b> | <b>81%</b>    |

béguinage pré-op,  
priorité à 10 850m<sup>2</sup>



| Compte HABITAT         | Au 07/07/2016            |                  | Au 02/12/2016            |                  |                  |
|------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|------------------|------------------|
| Communes               | extension<br>parcellaire | extension<br>OAP | extension<br>parcellaire | extension<br>OAP | baisse<br>totale |
| COURSET                | 3 000                    | 0                | 1 500                    | 0                | 50%              |
| DOUDEAUVILLE           | 19 000                   | 5 000            | 5 311                    | 1 486            | 72%              |
| HALINGHEN              | 1 800                    | 6 000            | 1 700                    | 2 300            | 49%              |
| LACRES                 | 0                        | 0                | 0                        | 0                | 0%               |
| SENLECQUES             | 1 000                    | 6 000            | 650                      | 6 000            | 5%               |
| Sous total Plateau     | 24 800                   | 17 000           | 9 161                    | 9 786            | 55%              |
| BOURNONVILLE           | 0                        | 7 000            | 2 116                    | 0                | 70%              |
| BRUNEMBERT             | 0                        | 7 000            | 0                        | 4 000            | 43%              |
| LOTTINGHEN             | 14 000                   | 6 000            | 4 300                    | 0                | 79%              |
| QUESQUES               | 6 000                    | 5 000            | 1 650                    | 0                | 85%              |
| ST MARTIN CHOQUEL      | 4 000                    | 5 000            | 0                        | 0                | 100%             |
| SELLES                 | /                        | 4 000            | 0                        | 2 500            | 38%              |
| VIEIL-MOUTIER          | 3 000                    | 7 000            | 589                      | 3 180            | 62%              |
| Sous total Boutonnière | 27 000                   | 41 000           | 8 655                    | 9 680            | 73%              |
| ALINCTHUN              | 2 000                    | 0                | 3 167                    | 0                | -58%             |
| BELLEBRUNE             | 3 000                    | 13 000           | 800                      | 6 910            | 52%              |
| BELLE ET HOULLEFORT    | 1 000                    | 4 000            | 900                      | 3 000            | 22%              |
| COLEMBERT              | 1 000                    | 4 000            | 0                        | 0                | 100%             |
| HENNEVEUX              | 3 000                    | 6 000            | 1 800                    | 1 300            | 66%              |
| LE WAST                | 1 000                    | 3 000            | 0                        | 3 000            | 25%              |
| LONGUEVILLE            | 1 000                    | 3 000            | 720                      | 1 360            | 48%              |
| NABRINGHEN             | 0                        | 9 000            | 800                      | 2 000            | 69%              |
| Sous total Nord        | 12 000                   | 42 000           | 8 187                    | 17 570           | 52%              |
| TOTAL GENERAL          | 94 800                   | 259 850          | 35 950                   | 80 611           | 67%              |
|                        | 354 650 (35ha 46)        |                  | 116 561 (11ha66)         |                  |                  |

erreur initiale taille parcelle

données initiales erronées (6100+7700)

Ces chiffres à décembre 2016 ont encore été réajustés à la marge, par la réactualisation de parcelles.

En parallèle à cela, diverses méthodes ont du être affinées pour édicter des fondements objectifs au potentiel de constructibilité de divers espaces. Elles seront détaillées dans la partie « Justificatifs des choix ».

- Analyse au cas par cas des périmètres d'information systématique de 100 m autour des exploitations agricoles ; qualification des dents creuses existantes dans cette emprise.
- Analyse des friches présentes sur le territoire, pour leur choix de zonage, selon un état de vacance ou un emploi d'activités.
- Prise en compte de l'urbanisation ultérieure aux données SCOT, pour faire de nouvelles enveloppes de hameaux de moins de trente habitations.

### En conclusion :

Il est possible de dire que la démarche communautaire, fortement encadrée par les chiffres indiqués dans les prescriptions du SCOT, a mis en place une procédure ascendante, intégrant la réalité du terrain dans les étapes successives.

Néanmoins, le territoire a fait valoir qu'il était dans une injonction contradictoire forte, générée par les cadres de rang supérieur : moins consommer d'espace, et donc instaurer des densités parfois fortes, mais en même temps, sur ces mêmes espaces, maintenir et développer la qualité environnementale présente, ce qui conduit à garder diminuer encore la surface réellement constructible, le reste permettant des largeurs de haies, des noues, des aménagements de nature à préserver la biodiversité.

Au final, la raréfaction du foncier constructible peut entraîner une hausse des prix, propre à exclure une partie de la population de l'accession ou même l'empêcher de demeurer sur le territoire.

## **2.5- THÉMATIQUE BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE**

### **► LA DECLINAISON DE LA TVB AU SEIN DU PLUI**

#### A- Contexte et Préambule

La Communauté de Communes de Desvres-Samer présente une qualité environnementale et paysagère retrouvée au travers de la présence d'une diversité de milieux : bocage, fonds de vallée, coteaux calcaires et boisements.

Le patrimoine naturel et environnemental exceptionnel du territoire constitue une des assises sur lequel s'appuie le projet de territoire formalisé au sein du PLUI.

A cette fin, le PADD du PLUI de la Communauté de Communes de Desvres Samer, tel que validé par les élus, rappelle l'ambition de celui-ci à « **garantir les continuités écologiques en développant une prise en compte en amont de la TVB lors des aménagements publics et privés** ».

En outre, le PADD, comme le précise l'article L.123-1-3, introduit dans le code de l'urbanisme par la loi Engagement National pour l'Environnement, doit « définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ».

Dans le processus de gouvernance mise en œuvre autour du projet du PLUI, la Communauté de Communes a confié au Parc naturel régional la réflexion sur la prise en compte de la dimension TVB au sein du PLUI dont la réalisation d'une OAP TVB et ceci afin de préciser les déclinaisons (dont celles spatiales) de cet enjeu sur le territoire.

L'OAP TVB, dans un souci de compréhension et en vue d'une bonne traduction, est structurée en 2 parties.

Une partie sur les principes généraux permet de préciser les objectifs, les principes et les modalités de la déclinaison de l'enjeu TVB sur le territoire. Elle précise en outre le cadre général et les conditions de mise en œuvre des 8 OAP sectorielles, qui, quant à elles, définissent et schématisent de façon opérationnelle la déclinaison fine de l'enjeu dans une 2ème partie.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies à l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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.

#### B- Eviter, réduire et compenser les impacts sur le milieu naturel

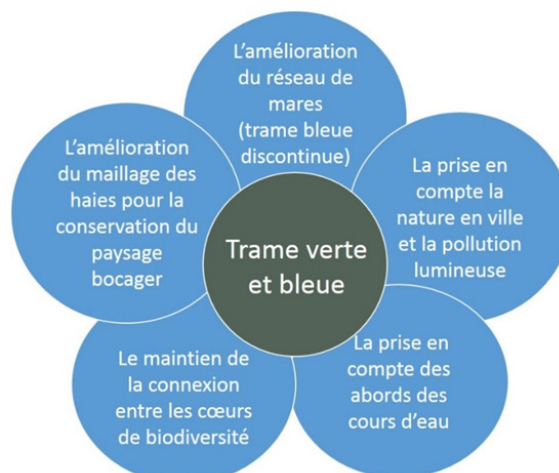
L'obligation légale (codifiée aux articles L.122-3 et L.122-6 du code de l'environnement et L.121-11 du code de l'urbanisme) faite aux maîtres d'ouvrage d'éviter, de réduire et de compenser (ERC) les impacts de leurs projets sur les milieux naturels, a pour finalité de promouvoir un mode de développement intégrant les objectifs de la transition écologique, en favorisant une gestion raisonnée de l'utilisation du foncier naturel et d'atteindre des objectifs en termes de préservation et d'amélioration des écosystèmes et de leurs services.

La déclinaison de la TVB sur le territoire de la CCDS s'inscrit dans cette logique.

#### C- La TVB sur le territoire de la CCDS

La trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'applique à l'ensemble du territoire nationale à l'exception du milieu marin.

Afin d'optimiser et de présenter les continuités écologiques, la TVB articule plusieurs enjeux sur le territoire : l'amélioration du maillage des haies et du réseau des mares, le maintien de la connexion entre les cœur de biodiversité, la prise en compte des abords des cours d'eau et les démarches engagées pour la nature en ville et la réduction de la pollution lumineuse.

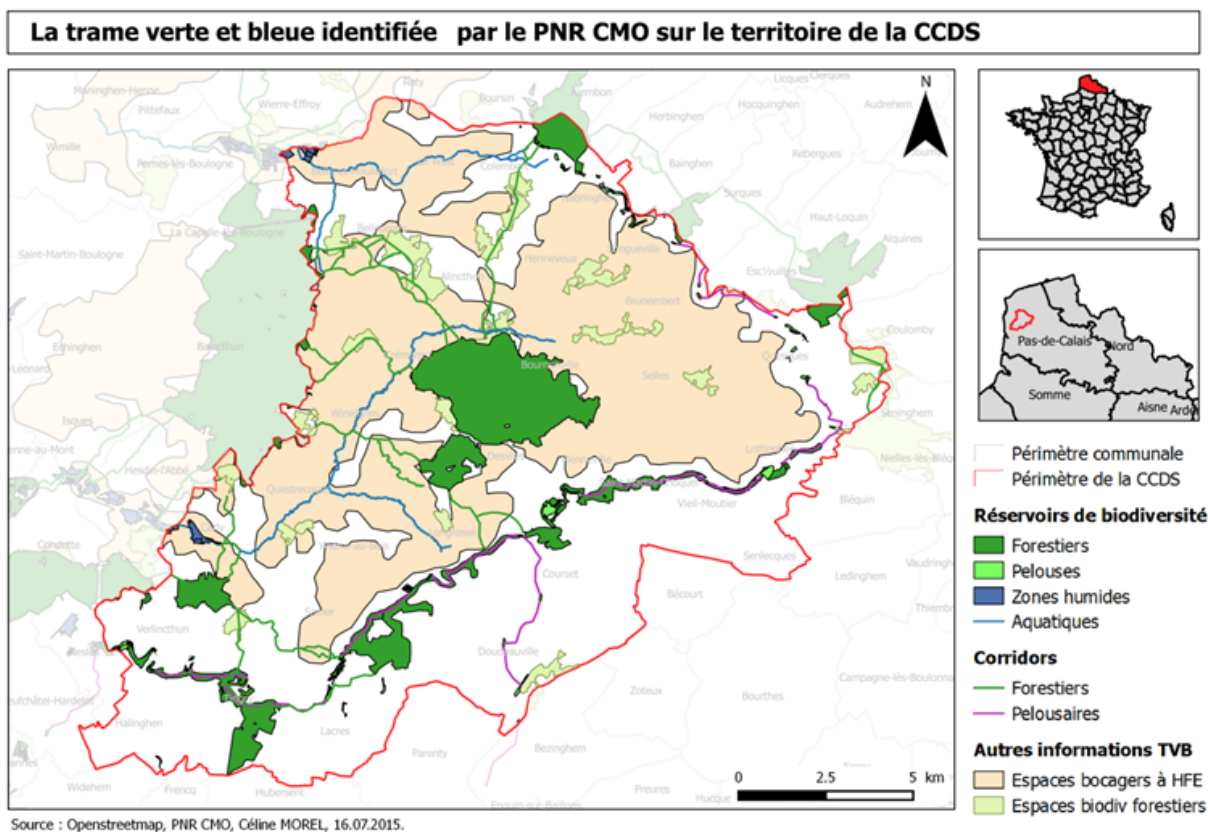


*Les enjeux de la Trame Verte et Bleue*

Les réservoirs et corridors écologiques permettent à la faune et à la flore de se déplacer et de se reproduire. Il existe des obstacles qui vont limiter ou interdire les échanges entre les populations. Ces obstacles peuvent être de nature linéaire (routes, voies ferrées, etc.) ou bien surfacique (zones urbanisées, etc.).



Source : PNR Caps et Marais d'Opale



La trame verte et bleue se compose de deux principaux éléments :

- les réservoirs de biodiversité, représentés par des espaces faisant l'objet d'une protection particulière, d'une réglementation et/ou d'un intérêt écologique (Natura 2000, ZNIEFF, réserve naturelle nationale et régionale),
- les corridors : voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité entre eux.

## LES COMPOSANTES DE LA TVB

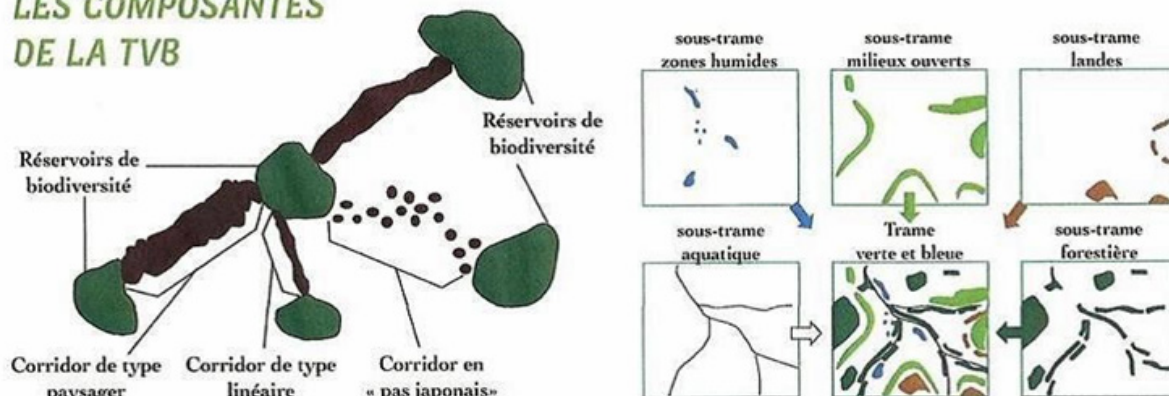


Schéma illustrant la Trame Verte et Bleue

L'assemblage de ces 2 éléments principaux, pour un milieu donné, forme des sous trames, correspondant à différents types de milieux ; forestiers, coteaux calcaires, humides,...

Dans le schéma TVB sur le territoire de la CCDS issu du SCoT du Pays Boulonnais, trois types de sous trames ont été identifiés sur le territoire de la CCDS :

- la sous trame bocagère/forestière,
- la sous trame humide,
- la sous trame calcicole.

Chaque sous-trame a également ses propres réservoirs de biodiversité.

Tous les réservoirs de biodiversité sont des « espaces naturels relais » qui ne sont ni des cœurs de biodiversité, ni des corridors mais qui servent de lieux de déplacements et de refuges des espèces.

58

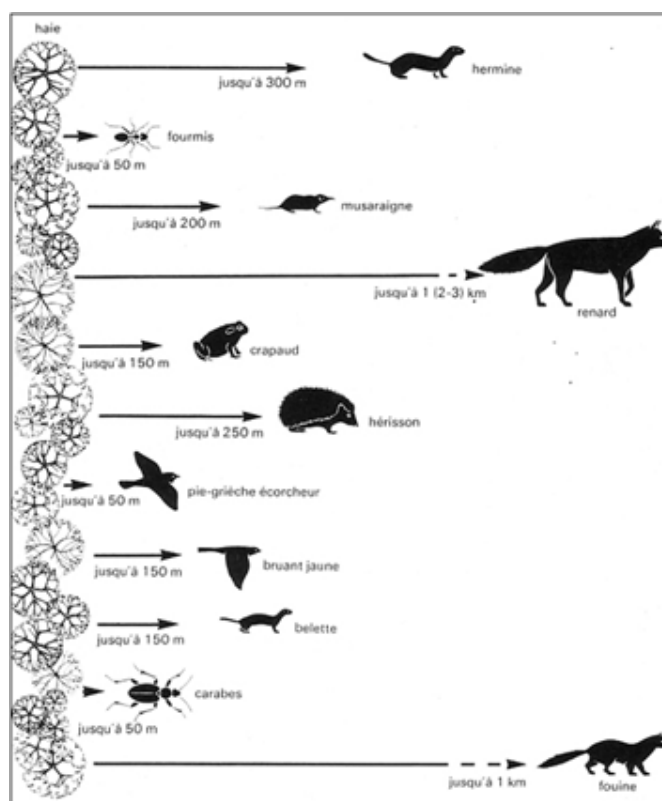


Schéma illustrant la nécessité d'un maillage dense de haies et répondant au besoin des espèces animales (M. Martino)



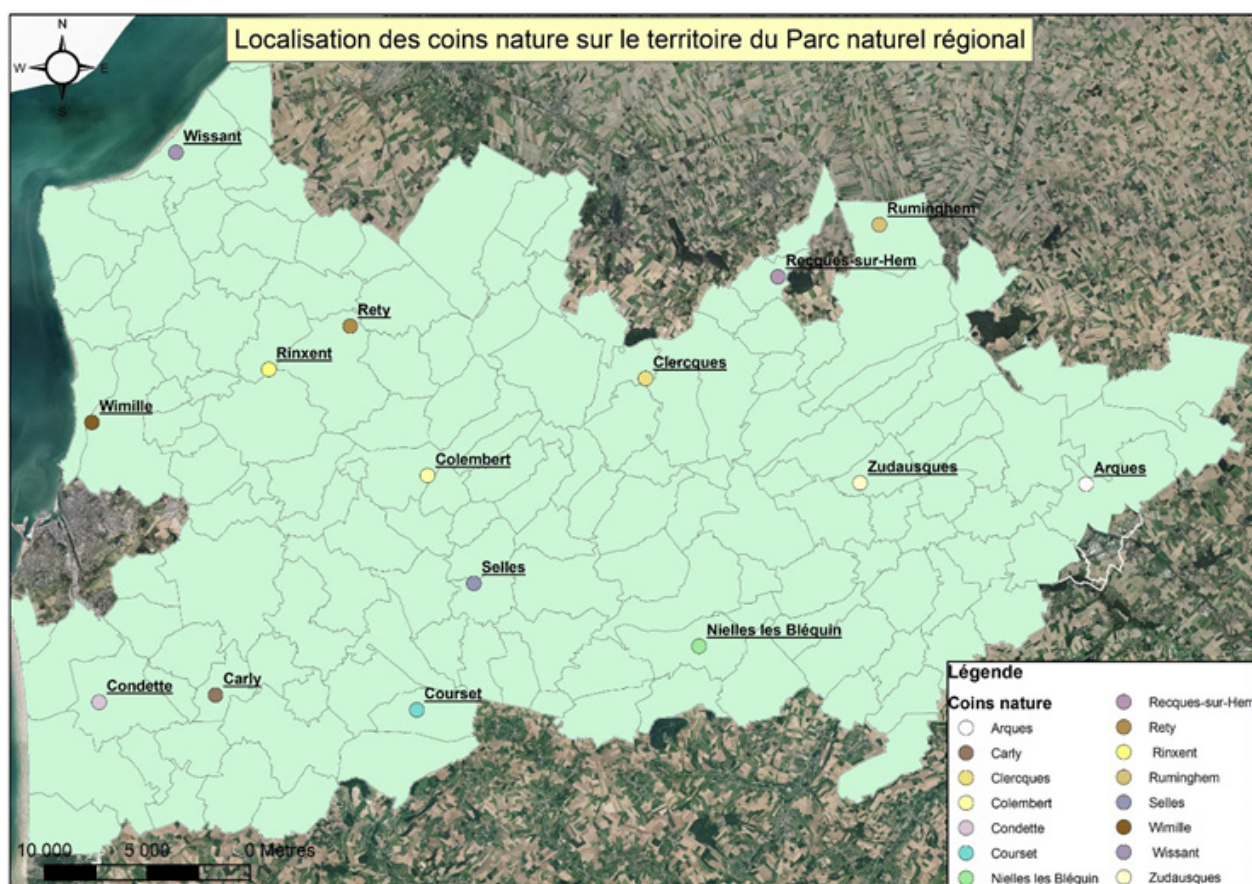
## ► LES DIFFERENTS DISPOSITIFS QUI CONTRIBUENT AU MAINTIEN ET AU DEVELOPPEMENT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

### A- Les coins nature

Les coins nature sont des réservoirs de biodiversité aménagés par le Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale sur le territoire. Leur aménagement participe au confortement de la TVB existante, afin d'améliorer sa fonctionnalité.

#### A.1- Contexte

Ces dernières années, le PNR a accompagné (et/ou est en train ou va accompagner) plusieurs communes pour l'aménagement d'espaces verts dont elles sont propriétaires. Ces espaces, pour la plupart sans valeur patrimoniale avéré, sont aménagés dans une logique de gestion différenciée. Le but est de favoriser l'accueil de la nature « ordinaire » en diversifiant les milieux et en pratiquant une gestion adaptée.



Source : PNR Caps et Marais d'Opale

## A-2 Description

En fonction du type de milieu, de l'attente de la commune et des contraintes techniques et financières, voici les aménagements généralement proposés :

|                   |   |                         |                                       |
|-------------------|---|-------------------------|---------------------------------------|
| Mare              | Clôture pour pâturage                   | Arbre fruitier (verger) | Observatoire                          |
| Muret             | Panneau d'accueil                       | Arbuste (haie)          | Kioques                               |
| Depression humide | Panneau pédagogique                     | Nichoir                 | Carré Potager                         |
| Verger            | Arbres champêtres (alignement, bosquet) | Gîte à insectes         | Barrière de Pays/barrière Boulonnaise |

Source : PNR Caps et Marais d'Opale

## A-3 Intérêts

L'aménagement de ces espaces en « coins nature » a de nombreux intérêts, à la fois pour le territoire et les habitants :

- Promenade et détente pour les habitants.
- Valorisation de certains espaces communaux par des aménagements peu coûteux en entretien et efficaces en termes paysager et écologique.
- Sensibilisation à l'environnement.
- Valorisation du patrimoine naturel et culturel local.
- Contribution à la préservation et à la restauration de la trame verte et bleue.
- Travaux pratiques pour les scolaires, chantiers école, animations grand public (découverte de la flore et faune locales, formation à la taille fruitière).
- Modèle à reproduire chez soi pour les habitants et les communes voisines.
- Incitation de la commune ou des communes voisines à tendre vers une gestion différenciée sur l'ensemble de ses espaces.

## A-4 Exemples réalisés

Sur la CCDS, des coins nature ont été aménagés à Colembert, Selles, Courset et Carly, et un verger conservatoire à Crémarest.

| COMMUNE   | Milieu      | Surface (ha) | Année création | Depression humide | Clôture | Mares | Murets | Vergers | Arbres champêtres | Haies | Nichoirs | Gîtes à insectes | Ruches | Carrés potager | Barrière |
|-----------|-------------|--------------|----------------|-------------------|---------|-------|--------|---------|-------------------|-------|----------|------------------|--------|----------------|----------|
| Carly     | Zone humide | 2,5          | 2014           | X                 |         |       |        | X       | X                 | X     |          |                  |        |                |          |
| Colembert | Calcaire    | 0,6          | 2012           |                   |         |       | X      | X       | X                 | X     | X        | X                | X      |                |          |
| Courset   | Zone humide | 1            | 2015           |                   | X       | X     |        | X       | X                 | X     | X        | X                |        |                | X        |
| Selles    | Zone humide | 200 m²       | 2014           |                   |         | X     |        |         |                   |       |          |                  |        |                |          |
| Crémarest | prairie     | ..           | 2007           |                   |         |       |        | X       | X                 | X     |          |                  |        |                |          |

Source : PNR Caps et Marais d'Opale

### Focus sur le coin nature de Colembert

L'espace de biodiversité mis en place sur la commune de Colembert est situé au pied de la Warene. Il a été mis en place sur un terrain communal, avec implantation d'espèces mellifères (conseillées par l'association du RBA « Réseau Biodiversité pour les Abeilles », association à laquelle la commune est d'ailleurs adhérente) pour nourrir les abeilles et un apiculteur y dépose des ruches. Des nids ont également été installés avec la LPO et un muret en pierres sèches avec le PNR pour favoriser le refuge des insectes ; à noter que ces terres étaient louées à un agriculteur et que la commune les a récupérées pour réaliser ce projet.



Espace biodiversité de Colembert - Source : Abel Desprez

### A-5 Intervention du Parc

A la demande d'une commune ou suite à une animation directe des techniciens du PNR, une assistance à maîtrise d'ouvrage (maîtrise d'ouvrage directement assurée par le PNR dans quelques cas) est apportée. Elle consiste généralement à concevoir le projet, estimer son coût, élaborer les appels d'offres ou demandes de devis, monter les dossiers de demande de financements et suivre les chantiers. Le Parc peut également apporter une assistance sur la communication.



Coin nature de Colembert

Source : PNR Caps et Marais d'Opale

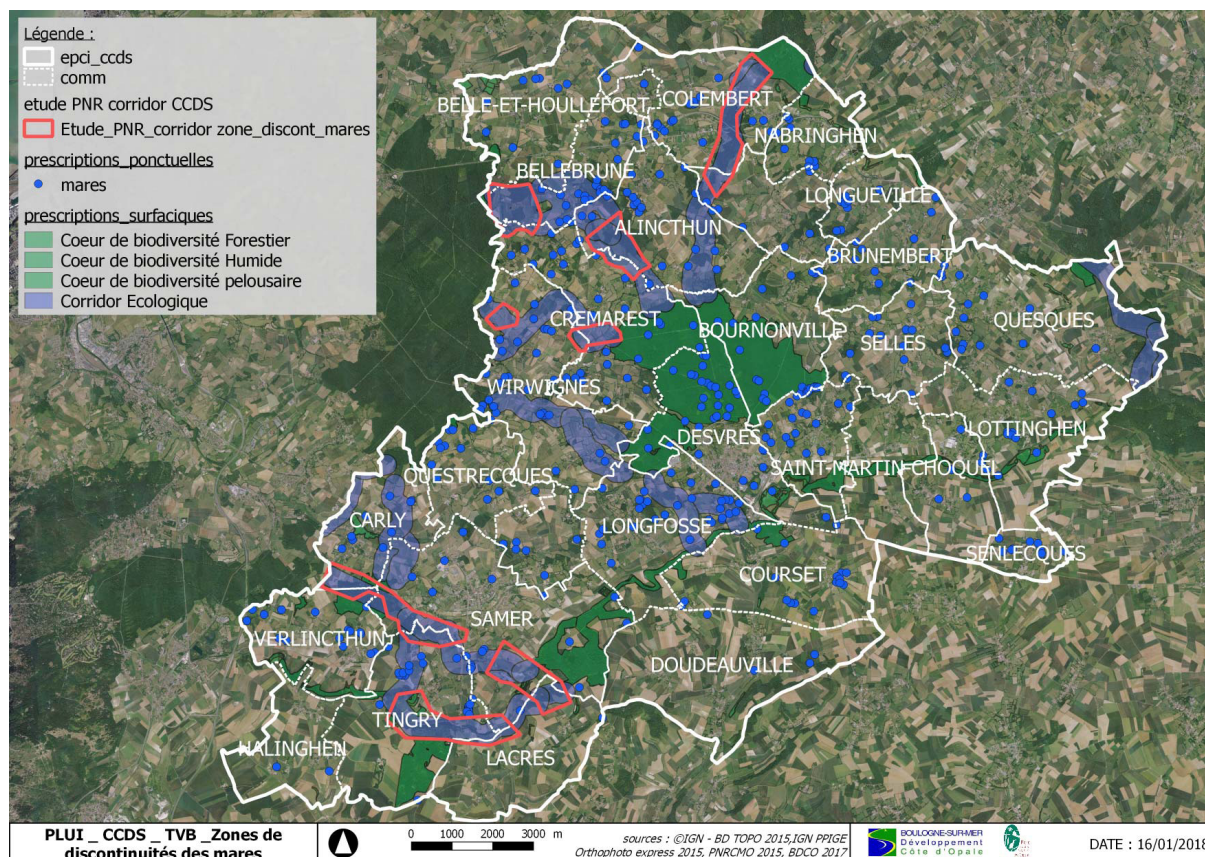
### B- Les préverdissements

Le préverdissement consiste à réaliser les plantations d'espaces verts en début du chantier, avant l'aménagement de la zone bâtie, de sorte que la végétation ait le temps de prendre possession du site et de se développer avant l'arrivée des usagers. Si ce procédé nécessite une protection et une sensibilisation accrue en phase chantier, les intérêts sont nombreux, en particulier : améliorer l'aspect qualitatif paysager, favoriser une installation et un meilleur développement de la biodiversité, voire même, inciter à un plus grand respect des lieux pendant les travaux.



### C- La création de mares

L'étude réalisée par le PNRCMO a mis en évidence sur les corridors identifiés des zones de discontinuités par les mares; c'est à dire des secteurs où le réseau de mares est peu dense et dans lesquels ils serait judicieux d'accompagner la création de nouvelles mares.



### D- La gestion différenciée

#### D-1 Contexte

A compter du 1er janvier 2017, l'utilisation des produits phytosanitaires est interdite pour les collectivités. La gestion différenciée répond à cette obligation, tout ayant d'autres atouts écologiques et économiques.



Source : PNR Caps et Marais d'Opale

#### D-2 Principes

La gestion différenciée consiste à adapter le mode d'entretien des espaces en fonction de leur fréquentation, de leur usage et de leur localisation. Les fréquences d'intervention, ainsi que les moyens humains et matériels sont adaptés, en essayant de maintenir une gestion la plus douce possible. Elle permet de favoriser une meilleure biodiversité et contribuer à la mise en œuvre de la TVB.

#### D-3 Intérêts

- Les essences locales et la végétation spontanée (y compris ronces, mousses...) offrent à la faune nourriture et habitat.
- Le choix d'espèces indigènes est adapté à la pluviométrie locale et un paillage permet de conserver l'humidité au pied des végétaux et de réduire les besoins en eau.
- La diminution de la consommation des engrais et des produits phytosanitaires permet de limiter les pollutions, notamment de la nappe phréatique.



- La réduction des tontes et autres interventions motorisées entraînent une réduction de l'impact carbone de cette gestion.

Une formation des équipes est requise pour s'orienter vers des interventions adaptées à l'état des plantes et aux aléas climatiques.

#### D-4 Sensibilisation du grand public

Dans un objectif d'appropriation et d'acceptation de ces nouvelles méthodes qui changent les espaces publics et la perception des paysages de proximité, une communication adaptée est à mener.

Une sensibilisation est également à mener auprès des particuliers afin de limiter l'usage des traitements chimiques dans les jardins et de préparer l'interdiction de la vente de produits prévue pour 2019.



Source : CAUE 62



Source : PNR Caps et Marais d'Opale

- Les collectivités peuvent bénéficier du programme départemental Oxygène 62, si les plantations sont d'essences locales et s'inscrivent dans un projet d'amélioration de la trame verte et bleue (en dehors des cœurs de village), dans la limite de l'enveloppe budgétaire annuelle allouée à chaque commune du département et de l'enveloppe globale du programme.
  - NB : le programme a permis par le passé, durant de nombreuses années, la plantation d'essences locales en accompagnement d'aménagements paysagers variés.
- Les particuliers peuvent passer commande via l'opération « plantons le décor »
  - Le Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale contribue chaque année à l'opération « plantons le décor ». Elle est à indiquer aux usagers, afin d'inciter à l'achat d'essences locales. La commande groupée permet d'obtenir des plants issus de pépinières locales, donc plus robustes et à moindre coût.

#### E- Les opérations pour les communes et les particuliers

Le Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale peut aider les particuliers et les collectivités :

- La CCDS ayant signée une convention avec l'EPF (Etablissement public foncier du Nord-Pas-de-Calais Picardie), les communes peuvent bénéficier d'un accompagnement de cette structure, dans le cadre de la préservation et du renforcement de la trame verte et bleue (axe 3 de la stratégie de l'EPF)
  - Acquisition foncière d'un espace et portage
  - Réhabilitation écologique de l'espace

## 2.6- THÉMATIQUE PATRIMOINE IDENTITAIRE

### ► Une nécessaire réaction à des modes constructifs banalisant l'espace urbain

Il apparaît que le mode constructif pavillonnaire conduit à une perte réelle de la spécificité du territoire, tant dans les volumes que les couleurs et l'adaptation au terrain.

En effet, les maîtres d'œuvre prennent plus en compte les modalités fonctionnelles pour leur chantier (maison centrée, permettant aux engins de tourner autour) que l'intérêt du futur habitant à avoir un habitat performant au plan thermique, un jardin bien exposé, des haies conservées, etc.....

De plus, certaines modes (façades très blanches, tuiles plates noires) arrivent sur tout le territoire national et lissent totalement ce qui fait les caractéristiques, liées au sous-sol local, des constructions plus anciennes et identitaires.

Un territoire peut édicter des règles, mais doit avant tout expliquer l'intérêt à reprendre des critères architecturaux, à l'identique ou sous des formes résolument contemporaines, et mettre en avant que ces règles comportent une plus-value tant pour l'habitant que pour la collectivité.

En particulier, les orientations vis-à-vis des vents dominants, la façon de s'intégrer dans la pente, de mettre la façade la plus longue vers le sud sont des principes désormais bien repérés et partagés.

La réhabilitation de bâti ancien caractérisant le parc boulonnais et la préservation de sa valeur patrimoniale et identitaire avaient déjà donné lieu à des études par le PNR, sous l'angle de Guides, tel celui de la réaffectation des bâtiments agricoles

### ► Les études et données antérieures

La CCDS ne partait pas de rien. Le Parc Naturel régional avait diligenté de nombreuses études architecturales et d'inventaire, propres à nourrir de futures applications plus locales.

Déjà, la CC du Pays de la Faïence de Desvres, en 2007, avec le PNR, avait déjà réalisé un Livret Nature, qui se centrait sur la biodiversité, les éléments de trame verte et bleue et indiquait que les règlements, PLU ou ZPPAU, pouvaient contribuer à maintenir cette biodiversité.

Puis en 2009, la CCDS nouvellement instaurée prévoit dans ses statuts la compétence d'une réalisation d'un « Guide du Cadre de Vie et de l'Habitat ». Celui-ci avait fait l'objet d'un travail de la Commission cadre de Vie, avec l'ambition d'apporter des éléments à prendre en compte dans les opérations d'aménagement, ou de réhabilitation, comme le montre son sommaire.

## SOMMAIRE

|                                      |           |   |       |   |       |
|--------------------------------------|-----------|---|-------|---|-------|
| <b>Notre territoire</b>              | P. 2 et 3 | <b>Habitat mode d'emploi</b>                |       | <b>Les clôtures</b>                       |       |
| <b>L'eau qui court</b>               | P. 4      | <b>L'habitat de notre territoire</b>        | P. 13 | • Haie basse taillée,                     |       |
| • Les ponts, les gués, les berges    | P. 5      |   |       | Petit brise vent, bande boisée...         | P. 22 |
| • Les fontaines, les sources         | P. 6      | <b>Comment restaurer un bâtiment ancien</b> |       | • Barrières et entrées                    | P. 23 |
| <b>L'eau domestiquée</b>             |           | • Maison en torchis                         | P. 14 |   |       |
| • Les moulins et vannages,           |           | • Maison en grés et                         |       | <b>Arbres et bocages</b>                  | P. 24 |
| l'eau de consommation                | P. 7      | calcaire dur du Boulonnais                  | P. 15 | • Essences locales                        | P. 25 |
| <b>L'eau qui dort</b>                |           | • Maison en maçonnerie de craie             | P. 15 |   |       |
| • Les lieux humides, les mares       | P. 8      | • Maison en brique                          | P. 15 | <b>Valoriser le petit patrimoine bâti</b> | P. 26 |
| <b>Notre paysage.</b>                |           | <b>Maison neuve</b>                         |       |   |       |
| <b>Le bâti et son environnement.</b> |           | • Comment implanter sa maison :             |       | <b>Formalités</b>                         |       |
| • Village : les entrées              | P. 9      | orientation, terrain...                     | P. 16 | • Certificat d'urbanisme                  |       |
| • Les traversées                     | P. 10     | • Les grandes règles à suivre               | P. 17 | • Déclaration de travaux                  |       |
| • Les centres                        | P. 11     | • Les extensions, les matériaux             | P. 18 | • Permis de construire                    | P. 27 |
| • Les liens entre hameau et village  | P. 12     | • Les couleurs, les menuiseries             | P. 19 |   |       |
| • Le mitage du paysage               | P. 12     | <b>Bâtiments agricoles ou industriels</b>   |       | <b>Glossaire</b>                          | P. 28 |
|                                      |           | • Comment les intégrer ?                    | P. 20 | <b>Adresses et conseils</b>               | P. 29 |
|                                      |           | • Formes et volumes, murs, façades,         | P. 21 |   |       |
|                                      |           | • Matériaux, couleurs                       | P. 21 |   |       |

L'ensemble de ses apports reste totalement valide et peut même être la base de fiches pédagogiques à disposition des habitants, en ligne sur Internet, ou dans les 31 Mairies, qui répondraient aux questions de fond lors d'une construction :

- Comment implanter ma construction ?
- Comment utiliser au mieux mon terrain, sa pente, son orientation ?
- Comment être économe en énergie ?
- Comment garder la possibilité de faire une extension si besoin ?
- Comment avoir une insertion paysagère de qualité ?
- Comment gérer les eaux pluviales, les réutiliser et les stocker ?
- Comment avoir un assainissement adapté ?
- Comment maintenir la qualité de cadre de vie et d'environnement que je suis venu trouver (clôture, plantations, sol non imperméabilisé) ?

De plus, au-delà du critère « édifices visibles de la rue », n'ont ensuite été retenus que ceux encore traditionnels, c'est-à-dire non dénaturés par des changements de façades, de matériaux, des extensions ayant fait perdre les caractéristiques constructives.

Comme détaillé dans la partie IV, chapitre 6, sur 1 398 éléments repérés, de toute importance, n'ont été ensuite retenus que 479 constructions, dont :

- 37 maisons de ville,
- 148 fermes,
- 76 granges et chartils,
- 41 manoirs et maisons fortes,
- 13 éléments patrimoniaux liés à l'eau,
- 43 édifices religieux,
- 19 relevant du patrimoine républicain,
- 7 du patrimoine industriel,
- 95 éléments du petit patrimoine rural, des rues et chemins.

## LA MAISON NEUVE COMMENT IMPLANter SA MAISON ?

Il suffit le plus souvent de regarder ce qu'ont fait nos ancêtres. Quand ils construisaient, c'était pour longtemps et ils tenaient compte de tous les paramètres géologiques et climatologiques... avec ce qu'il est convenu d'appeler "le bon sens paysan". Sans pasticher l'architecture existante, il faut s'en inspirer pour éviter la banalisation des "maisons d'eff en main" non conformes au style local.

Dans notre région, la maison est placée au plus près du niveau du sol, avec ou sans sous-bassement.

### A ÉVITER

Maisons trop proches du pignon, qui ne respectent pas l'architecture locale et qui sont d'un mauvais exemple.



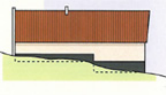
### A PRÉFÉRER

#### S'adapter au terrain :

Les terrains sont souvent pentus dans notre région. Il est important de trouver le bon équilibre dans l'axe de la construction.



Une solution consiste à décrocher les volumes bâtis sur un même alignement avec ou sans rupture de toiture.



#### L'ORIENTATION, LES OUVERTURES :

Les vents dominants sont le plus souvent orientés ouest ou sud-ouest. Le principe est donc d'orienter sa façade principale au sud-est et au sud pour capter plus de soleil, faire des économies d'énergie. Le pignon exposé aux vents dominants doit avoir le maximum d'ouverture. Dans ce cas, elle peut être parallèle ou perpendiculaire à la rue.



➤ Maison implantée perpendiculairement à la rue. Le pignon donne sur la rue.



➤ Maison implantée le long de la rue, intégrant la fonction de garage. Cette silhouette allongée est proche du gabarit traditionnel.



Extrait du Guide du cadre de vie et de l'Habitat

## ► Le travail directement généré par le PLUi

L'étude « Petit Patrimoine Mémoires »

Réalisée par inventaire participatif de bénévoles encadrés par le PNR et le Bureau d'étude Memoriae, elle a produit un état à jour sur les 31 communes, des bâtis et édifices de toute sorte, permettant leur localisation et leur intégration au PLUi.

Une typologie des caractéristiques, et un versement exhaustif des données à la Base nationale Mérimée peuvent ainsi être réalisés.

Cependant, cette étude n'est pas exhaustive : fondée sur le bénévolat, elle n'a aussi pris en compte que le patrimoine visible de la voie publique. En effet, de nombreuses constructions de qualité, du fait de l'histoire du bocage, peuvent être nichées loin des yeux, entourées de grands bosquets.

Certains éléments ont d'ailleurs disparu entre l'étude de 2013 et 2017, en particulier sur Desvres où la faible capacité d'extension spatiale – le centre enchâssé entre forêt domaniale et coteaux Natura 2000 – conduit à un réemploi prioritaire des friches, parfois témoins du riche passé industriel du site.

## ► La traduction dans les pièces du PLUi

A partir de l'ensemble du corpus constitué, il était nécessaire de faire la traduction réglementaire, cœur de l'instauration d'un PLUi.

Un travail technique a été mené, après sélection par appel d'offres du cabinet d'architecte Ad'Auc, pour voir comment ordonner toutes les informations recueillies, sous quelles formes leur donner une valeur réglementaire, puis comment obtenir les validations politiques sur le niveau de préservation de ce patrimoine.

Il y a donc eu plusieurs réunions techniques associant Ad'Auc, le PNRCMO, la CCDS, le CAUE 62, le STAP 62 (Service Territorial d'Architecture et de Patrimoine) et la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) pour formaliser les typologies, leurs devenir et leurs « poids » respectifs en matière de valeur et de développement.

#### LE PATRIMOINE : IDENTIFIE ET LOCALISE

Il est apparu très vite, fin 2014, que d'une part, l'ensemble des éléments identitaires était à retenir au titre du L123-1-5-III-21°. Cependant, pour avoir une portée réglementaire, chaque élément devait être sur une fiche précise, en particulier avec référence de la parcelle cadastrale et géo-référencement pour sa localisation aux plans du PLUi.

Cette obligation a conduit à supprimer encore quelques éléments de l'étude initiale, souvent du petit patrimoine (puits, calvaires, ...) car ne pouvant être localisés avec assez de précision pour être analysés ensuite lors d'une autorisation d'urbanisme.

#### LE PATRIMOINE : A FIGER OU A REUTILISER

Les typologies retenues étaient extrêmement diverses (maisons, granges, etc..) et chaque typologie avait deux caractéristiques à croiser avec sa valeur patrimoniale :

- Son effectif total sur le territoire et donc son impact ;
- Sa capacité de réemploi pour de nouvelles activités, soit d'habitation, soit d'activités.

Ainsi, le petit patrimoine rural, constitué de croix, calvaires, puits et pigeonniers, quoique très important en effectif, n'a pas de capacité à muter vers de nouvelles activités ; il ne nécessite donc qu'une prise en compte paysagère.

A l'opposé, les manoirs et maisons fortes, de très haute valeur patrimoniale mais peu nombreux (41), peuvent faire l'objet de règles plus strictes, car leurs évolutions, même très encadrées ne vont pas fortement diminuer le potentiel du territoire.

**Les effectifs à la fois nombreux, et pouvant être réutilisés sont donc ceux qui ont conduit à se poser le plus de questions. Il s'agit là des maisons de ville, des fermes, et des granges ou chartils.**

Le règlement doit répondre aux besoins des propriétaires ou des acheteurs: comment les entretenir ? Comment faire une extension ? Jusqu'où autoriser de nouvelles ouvertures et de l'architecture contemporaine ? Faut-il différencier les aménagements entre ceux

« visibles de la voie publique » et ceux qui ne le sont pas ; ou harmoniser ?

Enfin, un certain nombre de bâtiments utilitaires (moulins industriels, cimenteries, ...) peuvent être fortement transformés pour conserver leur potentiel de développement et aller vers des usages mixtes (habitat / activités ; services publics / activités ; etc.).

Des architectures même franchement innovantes seraient une fidélité dans l'esprit au caractère novateur parfois de ces bâtiments. Par ailleurs, ils ont souvent des volumes imposants et appellent sur ce point des intégrations paysagères très fouillées.

L'ensemble des typologies a donc conduit à formuler des règles très différentes pour des prescriptions sur les futurs travaux relatifs à ce patrimoine.

#### ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Par ailleurs, afin de ne rien perdre de toute l'information accumulée, la CCDS a choisi de se doter d'une OAP thématique, qui tient compte des différences de typologies, mais qui élargit aussi les indications techniques sur les matériaux, les usages spécifiques entre matériaux / constructions, les techniques constructives elles-mêmes, etc....

Les résultats ont été présentés aux Maires, en mars 2016. Chacun recevait un dossier par commune présentant d'une part, l'étude globale avec les typologies de bâti énoncées ci-dessus (maisons de ville, fermes, ....) et la répartition communautaire, document synthétique de 17 pages, pour rester très pédagogique ; et d'autre part, un état du patrimoine recensé sur leur commune et la mission de le compléter, si besoin, avec la connaissance très poussée dont ils disposent.

Le nombre par commune est très variable, allant de 3 à 36 fiches finalisées.

Lors de la même réunion, quatre ateliers sur les principales typologies ont permis de partager les questionnements sur ce qui relève du plus important et ce qui relève de l'accessoire.



**Exemple de travail par atelier :**  
**la trame des questionnements**

| LES MAISONS DE VILLE  |                            |                      |
|---|----------------------------|----------------------|
|   | Restauration de l'existant | Création d'extension |
| <b>VOLUMES</b>  |                            |                      |
| <u>A conserver</u> , à quelles conditions : emplacement; visibilité par rapport à la rue ; alignement de la rue ; respect des lignes ; élévation ; continuité des horizontales                                |                            |                      |
| <u>A agrandir</u> , dans quelles conditions : emplacement; visibilité ; forme ; proportions   |                            |                      |
| <b>NOUVEAUX PERCEMENTS</b>  |                            |                      |
| <u>Autorisés ?</u>  |                            |                      |
| <u>A quelles conditions ?</u><br>- en façade sur rue : alignement sur baies existantes ; dans les baies existantes ; taille ;<br>- en toiture : alignement sur baies existantes ; taille ; proportion du toit |                            |                      |
| <b>ASPECT</b>   |                            |                      |
| <u>Respect des matériaux</u>  |                            |                      |
| <u>A quelles conditions ?</u><br>- en façade : si reprise partielle ? si rejointoiement ? si enduit pré-existant ?<br>- en toiture ?<br>- menuiseries : bois ?  |                            |                      |
| <b>DECOR</b>  |                            |                      |
| Faïence   |                            |                      |
| Essentage / bardage   |                            |                      |
| Vofets roulants / battants  |                            |                      |
| Modénatures   |                            |                      |
| <b>COULEUR</b>  |                            |                      |
|   |                            |                      |
| <b>FACADES COMMERCIALES</b>   |                            |                      |
| Couleurs / enseignes  |                            |                      |

Les élus ont manifesté de réelles différences d'appréciation sur le niveau de prescription à apposer sur le patrimoine repéré. Certaines craintes portaient sur le fait d'instaurer de « mini-Monuments Historiques » et de freiner totalement les évolutions possibles du bien concerné.

Il s'avère qu'elle n'a pas ouvert, dans le champ spécifique du PLU, de nouvelles pistes ou instauré de nouveaux outils. Elle a instauré un nouveau seuil de 150 m² de surface de plancher pour le recours aux architectes sur un Permis.

**LES INCIDENCES DU PROJET DE LOI « LIBERTE DE CREATION, ARCHITECTURE ET PATRIMOINE »**

Dans le même temps, ce projet de loi, programmé au premier semestre 2015, et dont le texte final a été promulgué en juillet 2016, pouvait modifier la portée réglementaire liée à certains éléments (ex. périmètre de protection MH, AVAP, etc.). À ce titre, elle a été analysée dans son contenu.

## ► Les suites et les limites de l'exercice

### INVENTAIRE

Chaque commune devait donc compléter l'inventaire « Memoriae ». Trois retours communaux indiquant des propriétés visibles de la voie publique et qui n'avaient pas encore été mis en fiche ont été faits et les fiches complétées par la chargée de Mission Patrimoine du PNRCMO.

De plus, les communes qui avaient déjà un Plan Local d'Urbanisme avaient certains immeubles repérés. Dans les cas ne faisant pas doublon, ces édifices ont aussi été réintégrés et donnent lieu à repérage cadastral, Géoréférencement et classification de typologie dans une fiche individuelle.

### REGLEMENT ET DROIT DES SOLS

Enfin, il reviendra à chaque commune de délibérer pour deux éléments importants au regard du droit des Sols :

- D'une part, d'instaurer l'obligation d'un permis de démolir : soit sur l'ensemble de son parc bâti, soit sur les seuls éléments répertoriés au PLUi. Ceci permet à la commune d'avoir un suivi de l'évolution du patrimoine et, pour les administrés, de faire valoir des évolutions de leurs surfaces bâties au regard des Impôts.
- D'autre part, d'instaure la déclaration Préalable pour clôture, qui permet aussi d'assurer l'intégration paysagère la plus qualitative, entre l'espace public, collectif et cadre de vie de tous, et la propriété privée, lieu d'appropriation et de valorisation patrimoniale.

## 2.7- THÉMATIQUE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Au-delà des données statistiques, en chiffres bruts ou en tendances, la CCDS peut intégrer dans les éléments de diagnostic dont elle dispose, les apports de la Charte de Développement Commercial 2011 / 2017 et de l'Etude préliminaire FISAC 2012

### ► CHARTE DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL (2011 – 2017)

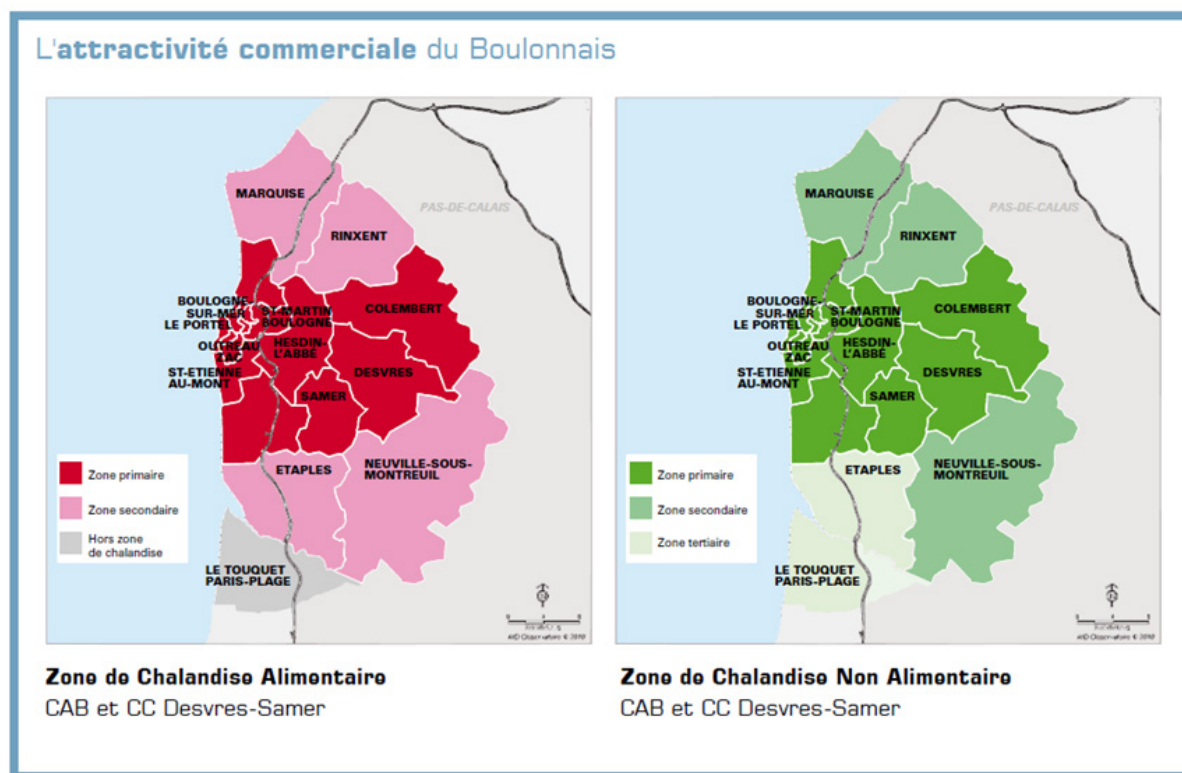
#### Contexte de ce schéma de Développement:

- Souhait d'une stratégie alimentant le schéma de cohérence territoriale du Boulonnais (SCOT) à l'échelle de la Communauté de Communes de Desvres - Samer et de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais.
- Réalisation d'une étude par le cabinet AID Observatoire.
- Elaboration d'une Charte de développement commercial pour la période 2011-2017. Cette charte est en cours de révision avec l'accompagnement du cabinet Cibles et stratégie.

#### Synthèse de la charte : Etat des lieux et enjeux

| Etat des lieux  | Enjeu  |
|---|--|
| Une faible augmentation des ménages en perspective (cumul de CAB + CCDS)      | Adapter l'offre commerciale aux nouvelles localisations des consommateurs, ainsi qu'à l'évolution de leurs habitudes de déplacement. |
| Une évasion commerciale limitée dans un environnement fortement concurrentiel | Contenir l'évasion commerciale<br>Renforcer l'attractivité des secteurs les plus sensibles   |
| Une zone de chalandise qui dépasse le périmètre des deux intercommunalités    | Proposer une offre répondant aux attentes de la clientèle de passage<br>Renforcer l'attractivité du territoire.                      |
| Un positionnement commercial ciblé sur le « mass market »                     | Renforcer la qualité et la diversité de l'offre commerciale,<br>Attirer des commerces indépendants.                                  |
| Des lacunes fonctionnelles des pôles commerciaux                              | Offrir une haute qualité d'aménagement à la clientèle  |

Extrait repris dans la Charte de Développement Commercial du Boulonnais :



### Les orientations reprises dans la Charte de développement Commercial du Boulonnais :

- Conforter la hiérarchie commerciale existante et mailler l'ensemble du territoire,
  - Donner une priorité au développement du centre-ville de Boulogne-sur-Mer,
  - Affirmer le rôle structurant du Pôle Desvres – Longfossé pour l'arrière-pays boulonnais,
  - Renforcer le maillage de l'offre commerciale de première nécessité,
- Rééquilibrer les pôles commerciaux majeurs périphériques
- Conditionner leur développement à des gains d'attractivité,
- Intégrer le commerce à tout le développement territorial,
- Accroître la qualité de l'offre commerciale,
- Assurer l'accessibilité multimodale aux pôles commerciaux,
- Concentrer l'offre commerciale dans les centralités.

Cette Charte, signée des Présidents des deux intercommunalités et des deux organismes Consulaires, irrigue des documents tels que le SCOT et les PLUi, de la CAB comme de la CCDS.

### ► ETUDE PRELIMINAIRE FISAC - 2012

#### Contexte de l'étude

En 2011, la Communauté de Communes de Desvres - Samer souhaitait un diagnostic complémentaire, fin, du tissu artisanal et commercial de son territoire afin d'appréhender au mieux son évolution pour les prochaines années.

La réflexion portait aussi sur l'intérêt de différents leviers de subventionnement pour maintenir et développer le tissu existant, notamment le dispositif FISAC.

Une étude préliminaire FISAC a donc été réalisée par le cabinet Albert et associés, en 2012.

#### Synthèse de l'étude :

##### Etat des lieux

- Une population en augmentation avec une hausse du revenu médian. Cela implique :
  - Des besoins (parfois nouveaux) à satisfaire,
  - Un travail pour sédentariser cette population (Par exemple, une partie de la consommation des habitants de Samer se fait sur Desvres et l'agglomération boulonnaise).

- Une armature commerciale dense, diversifiée et à 3 niveaux (Desvres, Samer, les communes rurales) :
- Un taux de vacance relativement faible,
- Mais qui peut, à court terme, être remis en question par des locaux trop petits et / ou trop chers.
- Une attractivité de certains commerces qui dépasse le territoire de l'intercommunalité :
- Une clientèle de passage grâce à la proximité de résidences secondaires (des achats ciblés),
- Peu de commerces franchisés, et des commerces identifiés pour leur qualité (Meubles Bodart, Weldom, Nikita, Commerces de bouche, ...)
- Mais une attractivité qui ne profite pas obligatoirement à l'ensemble du territoire,
- Les critères de l'image d'un territoire (notamment pour la venue de cadres) : Equipements de santé, écoles et offre commerciale.
- Une évasion commerciale épisodique et limitée (Exemple de la cité Europe à Calais) :
- Concentrée principalement sur le secteur de l'équipement de la maison (davantage de propriétaires en milieu rural et des surfaces commerciales en périphérie des villes pour des raisons de rentabilité),
- Causée par la recherche de loisirs (idée de sortie, ...). Exemple du magasin « Gamm vert » de Desvres.
- Quelques faiblesses :
- Des aménagements publics à améliorer (qualité du mobilier public, des déplacements..),
- L'accessibilité des commerces,
- Des surfaces commerciales parfois insuffisantes.
- La nécessité d'une coordination avec les autres institutions ou organismes pour la réalisation d'aménagements urbains : (Réalisation de la déviation de Samer et révision des déplacements en ville, aménagement de la place Foch avec l'Architecte des Bâtiments de France, ...).

### Les enjeux

- Renforcer l'attractivité du territoire et élargir la zone de chalandise,
- Améliorer l'image et la lisibilité de l'offre commerciale,
- Renforcer la cohérence des pôles commerciaux (Desvres, Samer et le secteur nord).

### 4 scénarii

- 1: Un FISAC selon les projets existants (opportunités),
- 2: Un FISAC avec un accompagnement partiel des professionnels,

- 3 : Un FISAC qui s'adosse sur les projets existants (Une réflexion plus globale),
- 4 : Un FISAC comme démarche transversale : en interaction avec les documents directeurs (DAC, le PLU Communautaire,...), concertation avec les socio-professionnels, ...

### Programme d'actions potentielles

- Formation
  - Action 1 : Sensibilisation et formation à l'urbanisme Commercial,
- Urbanisme commercial
  - Action 2 : Aménagement urbain des bourgs-centres (Etude d'aménagement [déplacements, commerce non sédentaire, ...], puis mission de maîtrise d'œuvre et réalisation),
  - Action 3 : Remembrement commercial,
  - Action 4 : Développement du droit de préemption,
  - Action 5 : Programme opérationnel EPF (logement/ commerce).
- Soutien aux opérations individuelles
  - Action 6 : Charte des devantures et vitrines,
  - Action 7 : Rénovation et aménagement des devantures,
  - Action 8 : Accessibilité Personnes à Mobilité Réduite,
  - Action 9 : Aménagement de points de ventes dans les communes rurales (activités touristiques, vente directe, accueil de commerces non sédentaires, ...).
- Animations
  - Action 10 : Création d'une Union Commerciale Communautaire (réalisée à ce jour / mai 2017)
  - Action 11 : Communication et promotion territoriales, Action réalisée par la CCDS: installation d'une signalétique unifiée territoriale, dont le coût est réparti entre la CCDS (les services publics communautaires, Gendarmerie, SDIS, Hébergements touristiques, Producteurs de terroir, zones d'Activités communautaires, Musée de la Céramique notamment) et les 31 communes pour les équipements communaux (école, Mairie, Salle des Fêtes, entreprises et commerces locaux, ..).
  - Action 12 : Programme d'animations.
- Prospective
  - Action 13 : Prospection de nouvelles enseignes et / ou d'activités,
  - Action 14 : Accompagnement à l'utilisation des TIC (e-commerce, ...).



Ces éléments ont pu être repris dans les diagnostics et la Convention de Revitalisation Centre bourg obtenue sur Desvres, co-financée par la Ville, la CCDS et l'Etat.

### Pistes de réflexions sur Desvres :

11



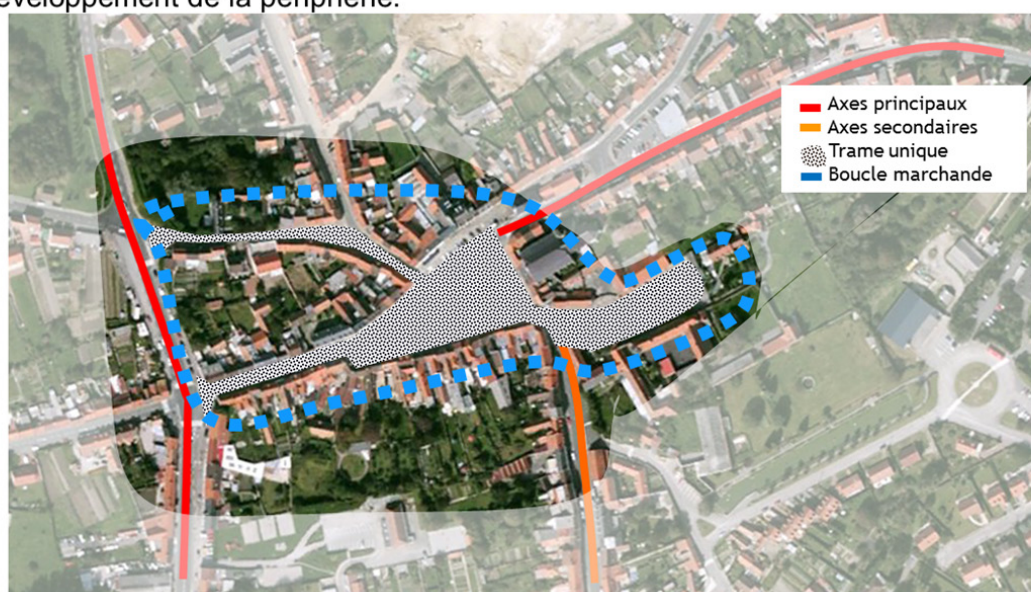
11

71

### Pistes de réflexions sur Samer :

15

- ➔ Permettre au cœur de ville de s'étendre avec une opération mixte, logements et commerces (Place de l'Abbaye, intégration de la salle des fêtes et de l'école J. Moulin) afin de disposer d'un centre-ville attractif, complémentaire du développement de la périphérie.



15

## **En conclusion :**

Ces travaux ont permis de bien nommer les pôles de développement du territoire, de poser des objectifs quantitatifs et qualitatifs sur les types de commerce à promouvoir, et de lister les priorités de spatialisation sur Desvres et Samer (renforcement des centres-villes sur certaines rues à promouvoir).

Ces données ont été réutilisées dans les démarches nationales « Requalification de Centre-bourg » et « Contrat de Ruralité » pour lesquelles la CCDS a été retenue.

L'étude FISAC et les travaux de terrain menés dans le cadre de la Revitalisation de Desvres, permettent au titre du PLUi de lister les rues dans lesquels des commerces existantes en Rez-de-Chaussée doivent absolument être maintenus, pour permettre, soit un nouveau commerce, soit une extension de l'existant par regroupement de plusieurs cellules commerciales.

## **2.8- THÉMATIQUE DEVELOPPEMENT DURABLE, MOBILITE**

La CCDS a officiellement lancé son Agenda 21 en mai 2011 et a mis en place des grandes étapes qui ont abouti en juin 2013 à un document finalisé, comportant un diagnostic du territoire ainsi qu'un plan d'action selon trois axes :

- Axe n°1 : Energie, Habitat, Déplacements et lutte contre le réchauffement climatique
- Axe n°2 : Biodiversité, Alimentation et Santé, Environnement
- Axe n°3 : Économie sociale et solidaire, éco-responsabilité.

Les trois axes rappelés ci-dessus ont été déclinés en 9 objectifs discutés avec les acteurs et habitants du territoire.

De cet important processus participatif est sorti un programme composé de 48 actions, validé à l'unanimité par le conseil communautaire en juin 2013, puis labellisé nationalement « Agenda 21 local France » en 2014 dans le cadre de la septième session de reconnaissance des projets territoriaux de développement durable et Agendas 21 locaux, par le ministère de l'environnement.

Suite à ce travail co-construit avec les acteurs et habitants du territoire, les élus ont souhaité mettre en place rapidement des actions concrètes afin d'expliquer de manière plus visible ce que voulait dire l'Agenda 21.

En effet, à l'époque les réunions de concertation avec les habitants avaient mobilisé des citoyens, mais le bilan de la participation n'était pas à la hauteur des attentes

des élus. Il fallait convaincre autrement, de manière concrète et efficace.

Aussi, la démarche participative a été quelque peu délaissée au profit de la mise en œuvre d'actions phares d'aménagement du territoire, inscrites dans le programme d'actions.

À l'aide de cet outil complémentaire au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, les élus ont souhaité bâtir le projet de l'intercommunalité, mais aussi de l'ensemble du territoire, des communes, et surtout des habitants. En effet, pour répondre aux besoins des générations actuelles sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs, les élus ont agi à leur échelle en travaillant sur des actions concrètes inscrites dans le programme d'actions validé en 2013.

Par ailleurs, l'engagement de la Communauté de Communes de Desvres-Samer en faveur du développement durable s'inscrit dans des politiques d'échelle plus large telles que la mise en place d'un Plan Climat Air Énergie Territorial à l'échelle du Pays Boulonnais ou encore la labellisation du Parc Naturel des Caps et Marais d'Opale en Territoire à Énergie Positive pour la Croissance Verte.

Ceci montre une réelle volonté de travailler ensemble pour préserver et améliorer la qualité de l'environnement sur nos territoires.

Enfin, un Agenda 21 local est un programme vivant, en dialogue permanent avec son environnement. Aussi, certaines actions n'ont pas été réalisées durant les trois ans, faute de temps et d'établissement de priorités ; d'autres actions s'y sont ajoutées telles que la mise en place d'une réglementation de boisement, l'élaboration d'un diagnostic agricole et la déclinaison de son programme d'actions.

### **► Quelques résultats apportés par la mise en œuvre de l'Agenda 21....**

La mise en œuvre du programme d'actions de l'Agenda 21 a permis de mettre en place des actions claires, efficaces impactant directement le cadre de vie des habitants. Certes, toutes les actions du programme d'actions n'ont pas été réalisées, mais le travail effectué permet de lutter contre la précarité énergétique (OPAH), contre les émissions de gaz à effets de serre (aires de covoiturage, PCAET), d'accompagner le développement de l'agriculture locale, de planifier le territoire de manière durable (PLUi, règlement de boisement).

Enfin, des actions ont aussi été mises en place pour améliorer la santé et lutter contre l'isolement des personnes âgées.



### ► L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat : une action pilote de l'Agenda 21

Le diagnostic établi dans le cadre de l'Agenda 21 avait permis de relever l'importance de la précarité notamment sur l'habitat. En effet, il faisait apparaître l'ancienneté des logements (37 % des logements construits avant 1949) qui laissait présager des logements énergivores ou nécessitant une réhabilitation.

Aussi, la Communauté de Communes avait décidé de mettre en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat dans le cadre de l'Agenda 21 afin d'aider les propriétaires à financer des travaux d'amélioration des performances thermiques (rénovation, isolation des combles, changement de chaudière ou de mode de chauffage, installation de système de ventilation), de sécurité et de salubrité, ou encore d'adaptation des logements aux personnes handicapées ou âgées en partenariat avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Cet accompagnement s'adresse aux propriétaires occupant d'un logement de plus de 15 ans, sous certaines conditions de ressources et aux propriétaires bailleurs d'un ou plusieurs logements de plus de 15 ans avec des engagements de pratiquer un loyer conventionné.

L'action est en cours jusque décembre 2018, mais les 4 premières années achevées permettent de voir l'importance des apports du dispositif.

191 dossiers ont pu bénéficier de plus d'un 1,5M€ de l'ANAH de 450 000€ de l'Etat (prime FARY), de plus de 500 000€ de la CCDS, et de 144 000€ de la Région. De plus, sur ces 4 années, les propriétaires, PO et PB confondus, ont fait travailler à 52% des artisans du territoire même. Les autres cas sont surtout pour des travaux lourds, avec assistance à Maîtrise d'Ouvrage et des entreprises du Pas-de-Calais. Les artisans du territoire ont bénéficié de formations mises en place dans le cadre du Plan Local de Développement Economique (action 4 de l'agenda 21). Au regard des besoins spécifiques en logement social, il est à noter que 16 locatifs conventionnés ont été réalisés, 12 sur les communes du «Coeur» et 4 sur des communes rurales.

### ► Le schéma des aires de covoiturage comme alternative à la voiture individuelle

Le diagnostic établi dans le cadre de l'Agenda 21 avait soulevé l'absence d'alternative à la voiture individuelle, alors que le transport individuel était le deuxième secteur énergivore derrière l'habitat.

De plus, l'usage des modes doux était fortement contraint sur les communes : hormis la marche à pied, la faiblesse du réseau de voies cyclables ainsi que leur absence de connexion et d'aménagements ne permet-

taient pas de s'affranchir de l'usage de la voiture.

Aussi, pour répondre aux besoins du territoire, les élus avaient inscrit dans l'action n°12 du plan d'action de l'Agenda 21 : « contribuer à la mise en place de déplacements collectifs sur le territoire », l'établissement d'un schéma d'aménagement des aires de covoiturage sur le territoire.

En partenariat avec le Conseil Départemental, la CCDS a réalisé une première aire de covoiturage de 48 places sur la commune de Colembert en 2014. Poursuivant sa démarche, la CCDS finalise aujourd'hui les travaux de sa seconde aire de covoiturage de 42 places à la sortie de Desvres en direction de Boulogne-sur-Mer. La dernière aire de covoiturage de 40 places sur Samer a été inaugurée en décembre 2017.

### ► L'ouverture d'un bâtiment relais certifié Passivhaus

Dans le cadre de son Agenda 21, la CCDS s'est engagée à promouvoir le durable pour tous les aménagements (objectif opérationnel de l'axe n°1). Ainsi, dans le cadre de la construction de son bâtiment relais sur Longfossé, la CCDS a mis l'accent sur le respect de l'environnement, notamment en matière énergétique avec isolation à base de laine minérale, menuiseries triple vitrage, production de chauffage par pompe à chaleur. Elle a missionné un bureau d'étude afin de l'accompagner vers les objectifs inscrits dans le Référentiel Régional de 2012 pour atteindre les performances d'un bâtiment passif avec la labellisation PASSIVHAUS.

### ► Forums Emploi et formations organisés par la MISS

La CCDS, en partenariat avec le Conseil Départemental et Pôle Emploi, a proposé fin avril 2016 son 4ème Forum Emploi et Formation (Action 44 de l'Agenda 21). Cet événement permet de renseigner les demandeurs d'emplois et les porteurs de projets sur les formations, les modalités de création d'entreprises, de rencontrer de nombreux partenaires et entreprises du secteur. Près de 70 professionnels étaient présents lors de cette rencontre et parmi eux, des entreprises locales telles que Arcelor Mittal, Volailles PENIGUEL, etc.

Il s'agit là encore d'apporter une réponse à des manques de mobilité des certains habitants (jeunes, demandeurs d'emplois) de sorte à diminuer les facteurs d'exclusion sociale.

|  | Réalisé | Engagé | Proposé | Commentaires   |
|--|---------|--------|---------|--|
| <b>AXE 1: Habitat, énergie, déplacement, lutte contre le réchauffement climatique</b>                          |         |        |         |  |
| <b>Objectif opérationnel: promouvoir le durable pour tous les aménagements</b>                                 |         |        |         |  |
| 1. Construire des bâtiments en HQE avec un objectif de bâtiment passif et accompagner les projets des communes |         |        |         | Bâtiment relais n°2 avec une partie en bâtiment passif réalisé<br>Mise en place d'un CEP en cours dans le cadre du PCAET du Boulonnais   |
| 2. Créer des Zones d'activités soumises à des chartes environnementales  |         |        |         | Création des zones d'activités sur Desvres, et extension des ZAL sur Allinchun<br>Requalification de friches en projet (cimenterie la Desvroise, Lottinghen, Minoterie à Desvres).   |
| 3. Soutenir les projets d'écoquartiers et d'écolotissement   |         |        |         | Développement des primes sur les énergies renouvelables dans le cadre de l'OPAH<br>Ecolotissement à Samer: en lots individuels: 12 lots construits sur 26 + bâtiment collectif en cours de construction  |
| 4. Promouvoir et soutenir l'éco construction   |         |        |         | Voyages d'études organisés par le PNRCMO pour sensibiliser les élus<br>Organisation de formation des artisans en lien avec le PLDE et l'OPAH<br>Développement des primes sur les énergies renouvelables dans le cadre de l'OPAH  |
| <b>Objectif opérationnel: améliorer la performance énergétique du patrimoine bâti</b>                          |         |        |         |  |
| 5. Améliorer les performances énergétiques du patrimoine public et privé                                       |         |        |         | Enquête de satisfaction sur le COE auprès des communes - peu de travaux ont été réalisés suite aux diagnostics<br>OPAH en cours - CEP en projet dans le cadre du PCAET à l'échelle du Pays Boulonnais  |
| 6. Soutenir les initiatives en éclairage public de qualité peu énergivore                                      |         |        |         | Action non réalisée à l'échelle intercommunale. Des communes ont sollicité la FDE pour réaliser un diagnostic de l'éclairage public.<br>CEP en projet dans le cadre du PCAET à l'échelle du Pays Boulonnais >> accompagnement les communes sur l'action  |
| 7. Sensibiliser les différents acteurs aux nouvelles performances énergétiques                                 |         |        |         | Réunions de sensibilisation aux économies d'énergie organisées par le PNR<br>Organisation de formations pour le label RGE auprès des artisans (en lien avec le PLDE et l'OPAH)<br>A faire: suivi des consommations énergétiques des bâtiments, formation du personnel à des comportements  |
| 8. S'inscrire dans le plan d'action du PCT   |         |        |         | COT signé en fin d'année 2016.<br>A faire: mise en place du programme d'actions  |
| 9. Promouvoir les énergies renouvelables   |         |        |         | Etude de faisabilité filière bois non systématisée sur les projets mais projet CCDS de réaliser une étude d'opportunité et de faisabilité pour une SCIC Bois<br>Centre aquarécricatif: bâtiment avec performance énergétique HQE + réseau de chaleur<br>PCAET: étude sur les énergies renouvelables lancée par le PNRCMO   |
| <b>Objectif opérationnel: organiser le territoire durablement</b>  |         |        |         |  |
| 10. Réaliser un PLUI   |         |        |         | Séminaire de restitution aux élus communaux organisé en 2013 - co-construction du document avec les élus par des réunions et ateliers thématiques dans les 6 secteurs paysagers - Validation du PADD prévue le 23 février 2017.<br>Action 10 bis: démarche Habiter Demain >> terminée - réflexions poursuivies sur l'aménagement de la gare de   |
| 11. Développer le transport hippomobile  |         |        |         | Expérimentation sur de la collecte de cartons des commerçants sur Desvres + sur le débordage en forêt<br>Opération d'entretien des haies sur le site de la Maison du Cheval à l'aide du cheval Boulonnais (débardage)  |
| 12. Contribuer à la mise en place de déplacements collectifs sur le territoire                                 |         |        |         | Aire de covoiturage de Colmbert en fonctionnement - Ouverture de l'aire de covoiturage de Longfossé en Février 2017 - Réalisation de l'aire de covoiturage de Samer en 2017<br>Entreprises non sensibilisées au PDE par la CCDS  |
| 13. Développer les modes de déplacement doux   |         |        |         | Etude de liaison douce intercommunale non réalisée - Aménagement de liaisons douces communales (ex: Samer).  |
| 14. Développer l'économie des TIC sur le territoire  |         |        |         | Travaux sur la mise en place du Très Haut débit en cours, mais toutes les zones ne sont pas encore desservies.<br>Contrat de ruralité: candidature pour le développement des NTIC  |
| 15. Dématérialiser certaines démarches administratives grâce aux nouvelles technologies                        |         |        |         | Développement des fonctionnalités du site internet: covoiturage, alertes par SMS<br>Mise en place d'une plateforme de dématérialisation pour les marchés publics<br>Développement de l'information sur le net en matière touristique (guides, facebook) + mise en place de bornes interactives devant le nouvel Office de Tourisme de Desvres<br>Mise en place de la signature électronique sur certains documents administratifs notamment comptables |

|   |  |  |  |   |
|---|--|--|--|---|
| <b>AXE 2: Biodiversité, Alimentation, Santé et Environnement</b>  |  |  |  |   |
| <b>Objectif opérationnel: lutter contre la perte de biodiversité et valoriser les ressources naturelles du territoire</b> |  |  |  |   |
| 16. Protéger les espèces menacées   |  |  |  | Contribution à la mise en place de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du Pays Boulonnais + Définition d'OAP TVB dans le cadre du PLUI intercommunal<br>Elaboration du PADD du PLUI en cours de finalisation (validation prévue en février 2017)<br>Installation de Relais Informations Services sur le territoire<br>"mener une action par an sur les espèces" non réalisé |
| 17. Porter une attention particulière à la protection de l'abeille  |  |  |  | Attention particulière portée sur les espèces plantées sur les espaces intercommunaux en lien avec le PNRCMO<br>Actions en faveur du maintien des haies et des prairies en projet dans le cadre du programme d'actions agricole   |
| 18. Sensibiliser aux bonnes pratiques de protection de l'air, de l'eau, de la biodiversité                                |  |  |  | Aménagement des RIS pour informer le public des spécificités du territoire - Communication sur la démarche d'Arbres remarquables sur le territoire par l'association Haies vives<br>Actions à poursuivre  |
| 19. Préserver la ressource en eau du territoire   |  |  |  | Elaboration du PADD du PLUI en cours de finalisation (validation prévue en février 2017)<br>Réalisation de DTMP par la CAB sur des points de captages sur la CCDS (tingry, Moulinet, Doudeauville) - réflexions en cours pour accompagner le programme d'actions pour les ORQUES  |
| 20. Contribuer à la réflexion sur la trame verte et bleue   |  |  |  | Contribution à la mise en place de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du Pays Boulonnais<br>Définition d'OAP TVB dans le cadre du PLUI intercommunal   |
| 21. Développer un tourisme de nature respectueux de la biodiversité   |  |  |  | Animations autour de circuits de randonnées animées - entretien des sentiers de randonnées par Rivage Propre<br>Etude de faisabilité pour la réhabilitation de la gare SNCF sur Lottinghen en réflexion   |
| 22. Aménager les sites dans le respect de l'environnement; mettre en valeur le patrimoine paysager                        |  |  |  | Projet de liaison douce à Samer réalisé - Aménagement des RIS<br>Aménagements paysagers des zones activités et des aires de covoiturage en lien avec le PNRCMO (essences)   |
| 23. Valoriser les races et espèces locales  |  |  |  | Projet de maison du cheval en cours - participation à l'organisation des concours d'élevage de chevaux boulonnais sur le territoire - Etude sur le potentiel de valorisation de la filière du Mouton Boulonnais<br>Création des parcelles conservatoires et des vergers non réalisés  |
| 24. Adopter des pratiques de gestion différenciée au sein des espaces verts   |  |  |  | Les services techniques de la CCDS entretiennent les espaces verts en utilisant zéro produits phytosanitaires. La ville de Desvres est engagée sur la charte de l'Agence de l'eau pour la mise en place du zéro phyto   |
| 25. Sensibiliser au respect des milieux naturels  |  |  |  | Actions non réalisées   |
| 26. Encourager les actions de protection des milieux naturels dans les secteurs agricoles et industriels                  |  |  |  | Mise en place du COT du PCAET<br>ORQUES en cours animés par la CAB sur quelques points de captage situés sur la CCDS  |
| 27. Favoriser le maintien d'une agriculture sur le territoire   |  |  |  | Réalisation d'un diagnostic agricole prospectif sur la CCDS en 2013<br>Co-construction d'un programme d'action avec un groupe d'agriculteurs relais sur le territoire<br>Mise en place d'une réglementation sur les communes volontaires<br>Développement d'actions en faveur de l'emploi et de la montée en compétences au sein des EA                                     |
| <b>Objectif opérationnel: soutenir la production et la consommation de produits de qualité</b>                            |  |  |  |   |
| 28. Accompagner la création et le développement de circuits courts  |  |  |  | AMAP: recherche de candidats toujours en cours<br>Etude d'opportunité et de faisabilité pour la structuration de la restauration collective avec des produits locaux<br>OT: valorisation des producteurs locaux lors des manifestations locales<br>Projet de site internet de vente de produits inscrit dans le contrat de ruralité   |
| 29. Encourager les conversions en production AB ainsi que toutes pratiques respectueuses de l'environnement               |  |  |  | Prime Bio: non réalisée<br>Réalisation de diagnostics CAP'2ER en lien avec la Prospérité Fermière<br>Participation au programme d'actions du PNRCMO pour le développement d'une agriculture biologique<br>Réflexions en cours pour participer aux actions dans le cadre des ORQUES sur les points de captages du territoire   |



|  | Réalisé | Engagé | Proposé | Commentaires   |
|--|---------|--------|---------|--|
| 30. Favoriser la mise en place d'une demande en produits AB ou locaux de qualité                                   |         |        |         | Introduction de produits biologiques au sein des crèches de l'intercommunalité<br>Etude d'opportunité et de faisabilité pour la structuration de la restauration collective avec des produits locaux<br>Projet de Halle couverte sur Desvres         |
| 31. Sensibiliser la population à une alimentation équilibrée et de qualité   |         |        |         | Mise en place d'ateliers cuisine avec le REAAP - L'épicerie solidaire de Samer n'existe plus.<br>Sorties Famille (visite de chèvrerie, ferme pédagogique, exploitation de fraises) organisées par l'Office de Tourisme                               |
| <b>Objectif opérationnel: contribuer à la santé des habitants</b>  |         |        |         |  |
| 32. Développer l'accès aux services à la santé   |         |        |         | Signature du Contrat Local de Santé - Mise en place d'une mutuelle intercommunale<br>Mise en œuvre d'actions de sensibilisation et de prévention<br>Conventionnement avec le Centre Hospitalier de Boulogne pour la mise en place de consultation en |
| 33. Développer les plantes médicinales   |         |        |         | OT: randonnée ZEN à la découverte de la ferme "Cueillelette Nomade", spécialisée dans les plantes aromatiques et médicinales à Brunembert<br>Actions non réalisées   |
| 34. Mettre en place des campagnes de sensibilisation, prévention santé notamment sur les facteurs environnementaux |         |        |         | Organisation de rencontrer/journées de sensibilisation et prévention sur la santé<br>Randonnées bien-être (sophrologie, zen)   |

|  | Réalisé | Engagé | Proposé | Commentaires   |
|--|---------|--------|---------|--|
| <b>AXE 3: Economie Sociale et Solidaire, Eco-responsabilité</b>                                      |         |        |         |  |
| <b>Objectif opérationnel: Soutenir l'économie sociale et solidaire</b>                               |         |        |         |  |
| 35. Accompagner et favoriser les diverses formes de l'Economie Sociale et Solidaire                  |         |        |         | AMAP: recherche de candidats toujours en cours<br>Epicerie solidaire de Samer fermée   |
| <b>Objectif opérationnel: informer, accompagner, agir pour des comportements éco-responsables</b>    |         |        |         |  |
| 36. Mettre en place une formation du personnel « éco agent attitude »                                |         |        |         | Mise en place de doubles poubelles pour séparer le papier des autres déchets dans les bureaux administratifs<br>Réutilisation du papier imprimé pour en faire des bloc notes<br>Sensibilisation régulière pour l'extinction des lumières dans les locaux   |
| 37. Développer un programme de sensibilisation grand public  |         |        |         | Randonnées thématiques (sophrologie, zen, papilles...) organisées par l'OT   |
| 38. Soutenir les initiatives citoyennes locales promouvant le Développement Durable                  |         |        |         | Accompagnement d'un porteur de projets dans le cadre de LEADER pour un gîte écologique et adapté aux personnes handicapées   |
| 39. Réduire la production de déchets, améliorer leur gestion et leur valorisation                    |         |        |         | Développement du pôle Environnement pour mettre en place de nouvelles filières de valorisation qui permettent à des produits mis en décharge, de devenir de nouvelles matières premières.<br>Projet de mise en place de la redevance incitative et d'un Plan Local de Prévention des Déchets (PLPD)<br>Sensibilisation régulière sur le tri des déchets dans Terre de Cœur   |
| 40. Gérer les matériaux bureautiques de manière éco-responsable                                      |         |        |         | Mise en place de doubles poubelles pour séparer le papier des autres déchets dans les bureaux administratifs<br>Mise en place de la dématérialisation (obligation pour la comptabilité) et projet de l'étendre aux actes administratifs  |
| 41. Prendre en compte les objectifs du DD dans les réunions et les manifestations intercommunales    |         |        |         | OT: Régals des nocturnes: demande aux participants de ramener leurs couverts   |
| 42. Développer la commande publique socialement responsable dans les marchés publics                 |         |        |         | Introduction de la clause d'insertion dans les marchés de travaux<br>Introduction de critères de localisations dans le marché du portage repas à domicile (circuits courts)  |
| <b>Objectif opérationnel: informer, accompagner, agir pour des comportements éco-responsables</b>    |         |        |         |  |
| 43. Mutualiser les moyens à l'échelle intercommunale   |         |        |         | Enquête auprès des communes sur les besoins/attentes en matière de mutualisation<br>Groupement de commandes sur le contrôle sécurité (réglementaire), sur les produits d'entretien<br>Mutualisation de formations avec les bourgs centre sur les marchés publics et l'évaluation du personnel; formation des secrétaires de mairie au logiciel ADS en lien avec le service mutualisé du droit des sols<br>Mise en réseau des bibliothèques du territoire |
| 44. Promouvoir des actions auprès des personnes en difficulté  |         |        |         | Développement de l'emploi en matière d'agriculture (GEIQ - ATEC)<br>Organisation de forum de l'emploi (MISS)<br>Projet de mise en place d'un Centre Intercommunal d'Actions Sociales (CIAS)  |
| 45. Favoriser le lien intergénérationnel (lutte contre l'isolement - transmission de savoirs)        |         |        |         | Organisation de journées d'échanges (REAAP) et de réunions de préventions pour les seniors<br>Inventaire du patrimoine participatif réalisé + concours photo organisé avec les habitants<br>Accompagnement des aidants familiaux en lien avec les structures locales (ex. café des aidants)  |
| 46. Développer les services aux personnes âgées  |         |        |         | Projet de mise en place d'une Relais Information Senior en cours<br>OPAH: volet adaptation pour les personnes âgées - autonomie  |
| 47. Poursuivre les actions en faveur de la petite enfance  |         |        |         | Crèche sur Aincthun réalisée<br>Distribution de repas composés de produits biologiques<br>Evolution des animations auprès des enfants: intervenant musique + échanges avec la Médiathèque pour le prêt de  |
| 48. Créer les conditions d'une accessibilité plus large à la connaissance, à la culture et au sport. |         |        |         | Projet de centre aqua récréatif - Poursuite du festival de théâtre - ateliers Internet, Multimédia, informatiques à la Miss<br>Ateliers Musiques - Ateliers loisirs pour vacances ludiques - Journées vacances sports - Accompagnement auprès des communes pour les TAPs - challenge quilles intercommunal - Odyssée de la faïence (trail et VTT)  |

## **2.9- THÉMATIQUE SANTE EN MILIEU RURAL**

### **Introduction**

La Communauté de communes, dans sa réflexion sur l'aménagement du territoire, s'est penchée sur l'état de l'offre de soins. Face à une dynamique de croissance de sa population, elle souhaite apporter une palette de services en adéquation avec ses attentes et ses besoins.

Le bien-être des habitants passe notamment par un accès aux soins de premier recours satisfaisant. Initialement, la question sanitaire n'entre pas dans ses compétences statutaires. Néanmoins, par cette réflexion, la Communauté de communes ambitionne de fédérer l'ensemble des acteurs du territoire pour définir une stratégie collective qui vise notamment à maintenir, voire développer, cette offre de soins.

Au cours des études « Organisation de l'offre de soins sur la Communauté de Communes de Desvres-Samer : Etude d'opportunité », il est également question de prévention et de promotion de la santé. En effet, certains indicateurs montrent bien la difficulté d'accès aux soins non seulement liée à la densité médicale, mais aussi, à des questions culturelles et comportementales.

Dans tous les cas, cette étude reste la première pierre d'un édifice qui reste à construire : le projet de santé dont les piliers devront être les professionnels de santé. Quant à l'étude de faisabilité, sa mise en œuvre sera regardée à travers le niveau d'adhésion des professionnels de santé du territoire, le niveau de portage des élus locaux, et la capacité à répondre aux besoins de santé de la population.

L'accompagnement de la CCDS a été fait par la MSA du Nord-Pas-de-Calais en mars 2013. Une convention d'accompagnement formalise cet engagement, au travers d'un dispositif d'accompagnement comprenant un référent administratif (Chargé d'études) et un référent médical (Médecin Conseil).

La méthodologie proposée se base sur 3 phases interagissant les unes avec les autres :

#### **► La réalisation de l'étude d'opportunité et de faisabilité**

Cerner la situation du territoire au regard des principaux indicateurs disponibles sur la santé de la population (démographie, morbidité, mortalité,...).

Confronter l'offre existante en matière d'offre de soins aux besoins recensés de la population et des professionnels de santé.

Repérer et évaluer les ressources en matière de santé. Mettre en évidence les relations et les dynamiques partenariales existantes.

#### **► La concertation**

- Volet projet de santé : Echanger et discuter collectivement sur le projet
  - objectifs,
  - priorités et attentes de chaque partenaire.
- Volet financier :
  - moyens nécessaires (mobilisables ou à construire),
  - recenser les ressources publiques et privées,
  - construire un plan de financement réaliste et adapté.

#### **► Le montage et l'écriture du projet : Synthétiser les deux précédentes étapes**

### **La démarche**

Elle a croisé des indicateurs statistiques permettant de cadrer le contexte. Ils contribuent à prédéfinir les problématiques du territoire. Des zooms sur des points de vigilances sont faits à travers la littérature scientifique.

Au-delà de l'état des lieux chiffré, les visions de la population, des professionnels de santé et des acteurs intervenant sur le territoire rendent réelles les informations et les spécificités retenues. Des outils préexistants ont été modifiés pour tenir compte des spécificités et des problématiques du territoire, c'est le cas notamment des questionnaires adressés à la population et aux professionnels de santé et des supports de communication.

En effet, 800 questionnaires pour les Habitants, 45 pour les professionnels, et 12 entretiens en face-à-face avec les professionnels ont été menés, traités et agglomérés.

Enfin, parce qu'une réflexion se fait avec les parties prenantes, des réunions ont été proposées aux professionnels de santé. Cette démarche participative amène progressivement les professionnels de santé à s'approprier la réflexion.

L'analyse de l'ensemble de ces données constitue le point de départ d'un projet de réorganisation de l'offre de soins.

Des scénarios s'appuient sur les conclusions de l'étude et sur les positions des professionnels de santé et des élus.

### **Rappels démographiques**

La croissance démographique se répartit de manière équitable entre soldes migratoire et naturel.

En 2008, comparées à la région, les tranches des

15-29 ans et des 30-44 ans sont sous-représentées sur la CCDS (20% contre 17%). Concernant les populations âgées, la part des personnes appartenant aux classes d'âge des 60-74 ans et des 75-89 ans est légèrement supérieure à celle du Nord-Pas de Calais, en particulier pour les hommes.

Une attention particulière doit être portée sur la population âgée, dont le vieillissement biologique peut amener une consommation de soins plus élevée. Ainsi, une augmentation du nombre de personnes de plus de 75 ans peut entraîner un besoin croissant en offre de soins de premier recours mais également de second recours. La question de la prévention doit être particulièrement bien anticipée pour préparer cette population à adopter les bons comportements.

### Principaux résultats sur la population en place

#### ► L'organisation de l'offre de soins

- Difficulté d'accès à un médecin généraliste pour les nouveaux arrivants sur le territoire,
- Une population soucieuse de la permanence des soins,
- Des professionnels de santé préoccupés par l'offre de soins dans les années à venir,
- Un nombre suffisant, voire important d'infirmiers.

#### ► La mobilité des personnes

- 3 actifs sur 10 travaillent dans leur commune de résidence,
- Un équipement automobile élevé,
- Une stabilité résidentielle.

#### ► Les types de besoins de santé sur la Communauté de communes :

- La santé des femmes,
- Les soins dentaires,
- Les décès liés à des comportements à risque (alcool, tabac...)
- L'accompagnement de la fin de vie à domicile.

#### ► Le rapport au corps et à la santé :

- La culture de sa santé et la vulnérabilité sociale et économique influencent la capacité des individus à recourir au monde médical.
- Des surmortalités très prononcées, dont par défaut de prévention / accès tardif aux soins.

### ZOOM SUR LA MORTALITE :

La mortalité sur le territoire de la Communauté de communes de Desvres-Samer est 24,1% supérieure à la mortalité française tous âges et toutes causes confondues. La population est donc plus fragile qu'au niveau national.

Une analyse plus fine des données par sexe et par cause met en évidence des spécificités territoriales. Cela permet d'améliorer la connaissance des besoins de prise en charge.

Sur la Communauté de communes, les femmes semblent plus particulièrement surexposées à la mortalité par rapport aux femmes de la région et de la France : 133,1 décès sur la Communauté de communes pour 100 décès au niveau national et 123,1 au niveau régional.

### Principaux résultats sur les difficultés d'accès aux soins

Dans l'enquête réalisée, les personnes déclarant un renoncement ou un report de soins évoquent comme motif :

- Trop de délai pour avoir un rendez-vous (62%),
- Horaires proposés inadaptés (22%),
- Difficultés financières (22%),
- Trop loin du domicile (14%),
- Problème de transport (12%).

De la même manière, lorsque les professionnels de santé du territoire sont interrogés sur cette question, ils identifient comme motif :

- Trop de délai pour avoir un rendez-vous (42%),
- Difficultés financières (37%),
- Horaires proposés inadaptés (31 %),
- Problème de transport (26%).

La population et les professionnels de santé s'accordent à dire que les délais et les horaires de prise de rendez-vous ont une place importante dans le renoncement et le report aux soins. Les difficultés financières expliqueraient 22% des renoncements et reports aux soins des personnes interrogées.

### ZOOM SUR LA QUESTION DU RENONCEMENT

«Les difficultés d'accès aux soins des personnes précaires sont en grande partie liées à leur manque de mobilité (dans ses dimensions physique, sociale, culturelle. » La précarité des personnes doit être vue de manière globale. « Lorsque l'on inclut simultanément les diverses dimensions de précarité, chacune accroît significativement la probabilité de déclarer avoir renoncé. Il existe un effet de cumul de ces dimensions »

Au-delà des ressources financières, la situation individuelle interfère sur l'accès aux soins. Ainsi la CMU-C n'est qu'une réponse partielle. Un accompagnement, un rôle de facilitateur d'accès aux soins, par la mise en place d'actions concrètes à destination des personnes en situation de vulnérabilité, reste une nécessité. La dimension culturelle devra faire l'objet d'une vigilance. « Les conduites d'évitement de la médecine, voire de refus sont plus importantes, plus nombreuses chez les personnes les plus pauvres. Elles sont majorées par l'éloignement géographique des structures de soins, le peu de mobilité des personnes, leur manque de disponibilité professionnelle, la résistance à la médecine, etc... »

Il est à noter que les patients bénéficiaires de la CMU-C et les personnes, juste au-dessus du plafond CMU, ont un accès aux soins plus difficile. En milieu rural, les bénéficiaires de la CMU-C sont soumis à une discrimination faible mais existante. L'accès aux soins pour les personnes juste au-dessus du plafond CMU est contraint par des questions financières auxquelles s'ajoutent des conduites d'évitement aux soins. L'étude IRDES, réalisée en milieu rural en mai 2012, montre que « toutes professions considérées, une demande de rendez-vous a, en moyenne, 1,5 fois de chance d'être refusée lorsque l'on est à la CMU-C. »

La difficulté d'accéder aux soins sur la CCDS relève d'une interaction entre la dimension culturelle, la disponibilité des professionnels de santé et est amplifiée par la situation économique.

### ZOOM SUR LA MOBILITE

L'accessibilité des habitants aux services, notamment aux soins, ne relèverait pas, à priori, d'une difficulté liée à l'équipement automobile mais à l'appréhension de la distance et de prendre un trajet non maîtrisé, notamment chez les personnes âgées.

Dans l'étude réalisée sur la CCDS, on constate que quelque soit la tranche d'âge, la voiture reste le moyen de transport le plus utilisé pour se rendre chez le médecin. Mais, la part diminue avec l'âge. Le médecin se déplace au domicile majoritairement pour les personnes âgées. Ces dernières se font plus souvent accompagnées que le reste de la population.

Les alternatives à l'absence de voiture personnelle sont restreintes et lorsqu'elles existent, s'appuient sur la solidarité familiale et de voisinage, mais semblent faiblement provenir de « transfert modaux »

Cette dimension doit être mise en relation avec la question du confort des services de proximité qui reste un atout d'attractivité pour un territoire.

Plus que les bonnes relations sociales d'un territoire, c'est la proximité des services qui est un facteur d'attraction. Par contre, dès le ménage installé, ce sont les relations sociales de voisinage qui deviennent

facteurs d'attachement et de stabilité.

Se pose la question de la disparition des services. Lorsque l'on a connu la proximité des services, il semble difficile de changer ses habitudes pour parcourir de plus grandes distances.

« La raréfaction de l'offre publique et privée produit des effets multiples, notamment des distances plus importantes à parcourir et donc une dépendance à la voiture, inscrite plus globalement dans une « motorisation des modes de vie » (Dirn, 1995).

En effet, les territoires ont tendance à exclure ceux qui n'en possèdent pas et/ou ne conduisent pas. Or, les alternatives à la conduite d'un véhicule se raréfient également (transports publics) et réduisent d'autant la mobilité des personnes notamment les plus vulnérables socialement et médicalement. »

La proximité et la quantité d'offre de soins sont particulièrement essentielles sur les territoires où la mobilité des personnes est limitée.

### ZOOM SUR L'HOSPITALISATION A DOMICILE (HAD)

L'usage de l'HAD dépend de l'offre présente sur le territoire, dans chaque spécialité ; les soins de pansements complexes et les soins palliatifs.

L'accompagnement des fins de vie à domicile pourrait être plus développé sur le territoire.

La littérature scientifique sur la fin de vie et les soins palliatifs en milieu rural est assez limitée. Ce que l'on sait : l'isolement, le manque d'information, l'accessibilité limitée aux services amplifient la détresse et l'incertitude des personnes âgées en fin de vie. L'environnement, le rôle et les relations de chacun, l'activité de la vie quotidienne et la santé physique comme mentale s'en trouvent perturbés pour les personnes comme pour leurs aidants familiaux.

### Principaux résultats de l'analyse de l'offre de soins de premier rang

Dans l'enquête réalisée auprès de la population et des professionnels de santé, l'ensemble des répondants juge suffisant le nombre d'infirmiers et de masseurs-kinésithérapeutes.

Par contre, ils ont un avis divergeant concernant les médecins généralistes : 60% des professionnels de santé interrogés estiment insuffisant leur nombre sur le territoire, alors que 62 % de la population l'estiment suffisant. Concernant les chirurgiens-dentistes, les avis sont plus partagés. Ce point sera développé dans le chapitre sur l'offre de soins.

L'absence de médecins spécialistes sur la Communauté de communes semble gênante pour 65% de la population et 52% des professionnels de santé.



- Les professionnels de santé les plus cités par la population :
  - Ophtalmologiste (92%)
  - Gynécologue (30%)
  - Radiologue (15%)
  - Dermatologue (6%)
  - Pédiatre (13%)
  - Cardiologue (4%).
- Les professionnels de santé les plus cités par les professionnels de santé :
  - Ophtalmologiste (44%)
  - Radiologue (20%)
  - Gynécologue (8%)
  - ORL (8%)
  - Neuropédiatre (8%)
  - Dermatologue (4%).

### Principaux résultats sur les professionnels de santé

- Difficultés d'investissement au projet :
  - Pour les Infirmiers DE : sentiment de concurrence lié à une surreprésentation de la profession sur le territoire
  - Pour les Médecins Généralistes (MG): plusieurs proches de départ en retraite
  - Pour l'ensemble des professionnels de santé : la diminution du nombre de MG va entraîner une baisse qualitative / quantitative des prescriptions vers les autres professions.
  - Au final : un nombre restreint de professionnels de santé clairement intéressés par le projet.

### Conclusions et perspectives

L'objectif pourrait être ainsi de maintenir à minima les services présents sur le territoire, voire de les développer, avec comme scénarii envisageables :

#### HYPOTHESE AMBITIEUSE

- Construire le projet de santé avec les professionnels de santé intéressés et intégrer au fur et à mesure les professionnels intéressés.

#### HYPOTHESE RAISONNABLE

- Commencer à travailler sur un thème fédérateur en pluri-professionnalité.

#### HYPOTHESE PESSIMISTE

- Mettre le projet en « stand-by » dans l'attente d'une mobilisation plus forte des professionnels de santé.

A noter que, même si une mise en œuvre avec noyau dur de volontaires n'a pu encore s'instaurer, la CCDS a pu accompagner ses habitants dans leur santé, par deux actions de l'Agenda 21 :

#### • Un Contrat Local de Santé

Pour répondre aux problématiques fortes de la santé sur le territoire, la CCDS s'est engagée dans un Contrat Local de Santé (CLS) avec l'Agence Régionale de Santé Nord- Pas de Calais en partenariat avec la CPAM, la MSA et deux autres intercommunalités voisines qui forment le Pays Boulonnais.

Le CLS a pour but d'apporter une réponse adaptée aux enjeux sanitaires du territoire à savoir l'amélioration de l'offre de santé, des pratiques des professionnels de santé et des recours des usagers. La CCDS a mis en place des groupes de travail entre élus et acteurs locaux (professionnels de santé, associations) pour élaborer les fiches actions.

#### • La mise en place d'une mutuelle intercommunale

Les élus de la CCDS ont décidé de proposer aux habitants qui le souhaitent une mutuelle complémentaire santé de groupe à un coût négocié. L'idée est de regrouper le plus grand nombre de personnes intéressées pour négocier les tarifs les plus compétitifs possibles auprès des organismes, professionnels et mutuelles de la santé.

Un groupe de travail composé d'élus et de professionnels de santé a été mis en place pour définir les besoins et choisir l'organisme le plus adapté au territoire. L'offre retenue a été présentée en février 2017 aux habitants qui ont été nombreux (près de 400) à assister à cette réunion, preuve que l'initiative répond à un vrai besoin.

Des permanences ont ensuite été organisées sur Desvres et Samer afin que les habitants puissent rencontrer un conseiller, comparer les garanties et tarifs et décider d'adhérer ou non à cette offre.

Le gain minimum est de 10 %, à garanties équivalentes. Des contrats ACS (Assurance Complémentaire Santé) permettent, sous conditions de ressources, de bénéficier d'une aide financière pour payer une mutuelle.

## 2.10- ETUDES LOI BARNIER

Etudes Loi Barnier pour déroger aux reculs sur Voie de Grande Circulation

### Introduction et bilan du travail de définition mené :

A partir du Porter à Connaissance de l'Etat, un travail de recensement des Voies de grande Circulation (VGC) croisé avec les tissus urbains avait amené à la définition de 13 périmètres en février 2014.

L'intégration des avis des Maires, suivi du travail technique sur 2014-2015, avec les services du Conseil départemental 62, de l'Etat – Direction Régionale des Infrastructures, et dans un cadre collégial de réunion avec le PNRCMO, le Symsageb et les référents DDTM locaux, a ramené ce chiffre à 4 « enjeux forts » et sur lesquels une étude Loi Barnier était probable.

En effet, les sites concernés ont reçu l'analyse suivante de leur niveau de priorité :

|  |  |
|--|--|
| <b>Communes Alincthun / Colembert / Le Wast Sud</b>                | <b>Enjeu fort 1 :</b> carrefour majeur RN, Zone d'activités communautaire, aire de covoiturage   |
| Commune de Carly / Basse Ville                                     | Sans enjeu et site avec des contraintes environnementales majeures   |
| Commune de Colembert / Le Plouy                                    | Sans enjeu fort  |
| Communes de <b>Desvres / Longfossé Nord</b><br>RD 127 / RD 341     | <b>Enjeu fort 2 :</b> carrefour + extension urbaine limitée de Desvres + devenir de la SA Desvres  |
| Commune de Lacres<br>CD 901  | Sans enjeu fort  |
| Communes de <b>Desvres / Longfossé Sud</b><br>RD 341 Les Courteaux | <b>Enjeu fort 3 :</b> carrefour majeur, Zone d'activités inter-communale   |
| Communes de Longueville et Nabringhen<br>(RN 42)                   | Sans enjeu immédiat : le recul des 100 m sur RN pénalise actuellement le bourg de Longueville (refus CU) et une réflexion sera à avoir au PLUi pour le développement dans l'épaisseur de l'enveloppe urbaine. Cependant son développement continue de se faire à ce jour par de l'urbanisation linéaire sur Les Burets ;<br>Voir aussi l'évolution du projet RN en 2x2 voies, pour les questions d'accès (Possible fermeture CD 252 Route de Brunembert) et retravailler les préconisations paysagères sur les espaces publics et privés à partir des éléments DIR Nord fournis. |
| Communes de <b>Samer / Tingry</b>                                  | <b>Enjeu fort 4 :</b> Tingry très limité dans son centre-bourg + valeur paysagère forte de l'entrée Sud de Samer   |
| Commune de Samer (RD 52)   | Enjeu fort, mais à traiter dans les travaux de la ZAC et en articulation avec la déviation : => pas de nécessité Loi Barnier immédiate.  |
| Commune de Le Wast Nord  | Pas d'enjeu : à voir après la déviation en cours de réalisation et à traiter dans la suite du PLUi.  |

Il convient de rappeler qu'une étude « Loi Barnier » a été menée sur le CD 901 pour Samer Nord « Ferme de la Suze et ZA d'Etienfort », et intégrée au PLU de Samer. Le Bureau d'étude Cazal avait été sollicité pour fournir des éléments sur les sites prioritaires de Samer.

Les plans de zones à étudier comprennent le périmètre large d'étude (cohérence paysagère). Il convient de dissocier celui-ci, de l'indication du recul strict réglementaire, et aussi des préconisations larges, pouvant être intégrées à une future OAP ou du rendu opérationnel pour les aménagements fonctionnels privés et publics.

► Communes d'Alincourt / Colembert / Le Wast

SECTEUR CARREFOUR RN 42 (100 m) / RD 127 (75 m)

|  |   |
|--|---|
| Site «Les Pichottes»   | <b>Enjeux particuliers :</b><br>Articulation avec la déviation de Le WAST dont le tracé est déjà défini.<br>Circulations autour du carrefour RN + Zone d'activités + aire de covoiturage.<br>Zone d'écoulement EP routières et agricoles complexe.  |
| Au regard des questions de sécurité (circulations routières, pédestres, cyclistes....) | Hors périmètre : à noter que le CG ne souhaite aucun accès direct sur la future déviation de Le Wast ; une réflexion de type «coupure verte» sera donc à mener sur le bourg, côté ouest, dans le futur PLUi.<br>Dans le périmètre, pour les carrefours sur le CD 127, un tracé de voies douces doit toujours s'articuler sur la visibilité réciproque entre usagers / véhicules   |
| Au regard des nuisances à limiter / réduire / compenser (*)                            | <u>Nuisances sonores :</u><br>RN encaissée sur ce tronçon => faibles nuisances.<br>Voir surtout comment diminuer ces nuisances si une hausse de fréquentation ZA et aire de covoiturage.<br><u>Nuisances environnementales :</u><br>La gestion de l'eau à la parcelle devra être réalisée pour tout nouvel aménagement.<br>Une zone non aedificandi ou de recul devra être instaurée de part et d'autre de toute haie patrimoniale existante et repérée sur les plans de l'étude.<br><u>Autres risques ou nuisances :</u><br>Thématique PPRI / études sur le Wimereux en cours. |
| Au regard de l'intégration paysagère   | Les gabarits perceptibles devront se rapprocher des volumes de bâtis agricoles, dans les percées de vue entre les talus.  |
| Au regard de la qualité architecturale   | Présence de l'ancien poste de gare = petit patrimoine ; les autres volumes existants (pavillons et bâtiments artisanaux + surface commerciale) sont de faible qualité. Il convient donc de chercher à améliorer la qualité architecturale locale.   |
| Au regard de la qualité urbaine à atteindre  | Les bâtiments envisagés seront des locaux d'activité et de services. Un logement de gardiennage peut être envisagé  |

Plan de zone

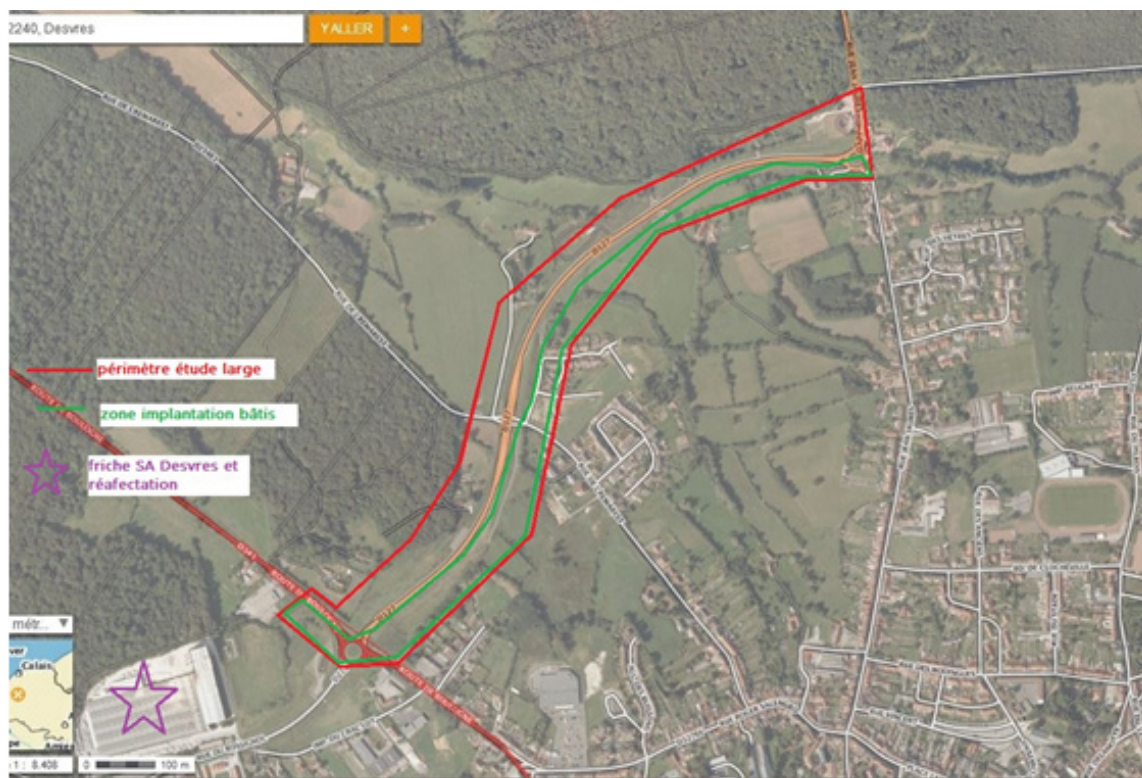


SECTEUR ROCADE RD 127 (75m) / RD 341 (75m)

|   |  |
|---|--|
| Site « Desvres »  | <p>Enjeux particuliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La sécurité des traversées Nord / sud des CD 127, 254E1 et 341</li> <li>• Les extensions urbaines limitées de Desvres, d'où une nécessaire densité.</li> <li>• L'évolution, et le devenir de la SA Desvres.</li> </ul>   |
| Au regard des questions de sécurité (circulations routières, pédestres, cyclistes.) | <p>Le CG ne souhaite aucun nouvel accès sur le CD 127, et de manière générale sur les voies à fonction de rocade.</p> <p>L'accessibilité des piétons, chevaux (1 gîte équestre et l'Hôtel du Moulin aux Draps dans le vallon de la Lène) et des vélos vers le pôle de randonnée de la Forêt doit être prévue avec des conditions de visibilité parfaite (successions de courbes).</p>  |
| Au regard des nuisances à limite / réduire / compenser (*)                          | <p><u>Nuisances sonores</u> ; Cf. comptages CG. La rocade est bordée de talus peu pentus et plantés. Il convient de voir comment limiter toute élévation des nuisances sonores si hausse de trafic liée au développement économique et de l'habitat.</p> <p><u>Nuisances environnementales</u> : Le tracé se situe en limite des parties Haute et Basse de la Forêt de Desvres, séparées par le vallon de la Lène. Le renforcement de la TVB doit être réalisé en s'appuyant sur ces deux entités.</p> <p>La forêt est en Natura 2000 et la Lène reçoit de petits rus, avec une circulation d'EP à maintenir, en évitant les busages.</p> <p>La gestion de l'eau à la parcelle devra être réalisée pour tout nouvel aménagement.</p> <p><u>Autres risques ou nuisances</u> : Voir fichier.</p> |
| Au regard de l'intégration paysagère  | <p>Il convient de traiter de manière très différente la <b>partie Nord</b>, naturelle et limitrophe au secteur Natura 2000, et la partie Sud de la rocade, à vocation urbaine et d'habitat. <b>Sur la partie sud</b>, les terrains ont à ce jour des haies : Une zone non aedificandi ou de recul devra être instaurée de part et d'autre de toute haie patrimoniale existante et repérée sur les plans de l'étude.</p>  |
| Au regard de la qualité architecturale  | <p>La micro-topographie doit être intégrée dans les futurs aménagements, de sorte à avoir des opérations d'aménagement collant au relief existant.</p> <p>L'habitat densifié (30 logements / ha) doit conserver des hauteurs et des volumes en rapport avec les tissus proches (le Crac'lot).</p>  |
| Au regard de la qualité urbaine à atteindre   | <p>La ville de Desvres doit trouver du foncier dans son enveloppe bâtie et les limites viaires l'entourant. Desvres doit créer un bâti en accession de qualité, qu'elle doit articuler avec un habitat plus modeste (ancienne maison ouvrière) afin de diversifier son offre et de répondre aux attentes de nouveaux habitants. Les tissus pavillonnaires mitoyens offrent une trame viaire (impasses nombreuses) et d'espace publics pauvre auquel il convient de remédier, par des liaisons douces et des espaces offrant plusieurs fonctions.</p>   |



## Plan de zone



## SECTEUR LES COURTEAU RD 341 (75m)

|   |   |
|---|---|
| Site « les Courteaux »  | Enjeux particuliers <ul style="list-style-type: none"> <li>• Carrefour important RD 52 / Chaussée Brunehaut avec la ZA et le Village Métiers d'Art</li> <li>• Entrée paysagère de Desvres-Longfossé</li> </ul>  |
| Au regard des questions de sécurité (circulations routières, pédestres, cyclistes.) | Le carrefour CD 52 / CD 341 / voie SNCF est particulièrement médiocre. Le CG pense avoir à le retravailler (délai à ce jour non défini). Un tourne à gauche existe pour VMA sur le CD 341 ; le CG souhaite, de manière générale, éviter tout nouvel accès individuel sur CD.  |
| Au regard des nuisances à limite / réduire / compenser (*)                          | <u>Nuisances sonores</u> : Proximité d'Arcelor Mittal (ICPE) qui génère des nuisances sonores bien supérieures à celles routières.<br><u>Nuisances environnementales</u> : Proximité ENS (Monts) et Natura 2000 sur la Cuesta ; remontées de nappe en pied de cuesta, contre le RD 52.<br><u>Autres risques ou nuisances</u> : Voir les études jointes. |
| Au regard de l'intégration paysagère  | Venant de l'est par le CD 341 / Chaussée Brunehaut, qui offre une perspective dominante sur les Courteaux, l'impact paysager est majeur. Les opérations antérieures comme le VMA, ont produit des toitures partiellement végétalisées, afin de diminuer cet aspect.   |
| Au regard de la qualité architecturale  | Les volumes des bâtiments présents sont importants (VMA, Arcelor, friche Cimenterie) et il convient de conserver une échelle cohérente en implantation et volume.   |
| Au regard de la qualité urbaine à atteindre   | L'ensemble de la zone est dévolue aux activités de production, artisanales ou industrielles. Ces vocations doivent être maintenues dans ces secteurs des Courteaux (Cf. . PLU de Longfossé et de Desvres, modifiées pour renforcer les zones artisanales et industrielles)  |

## Plan de zone

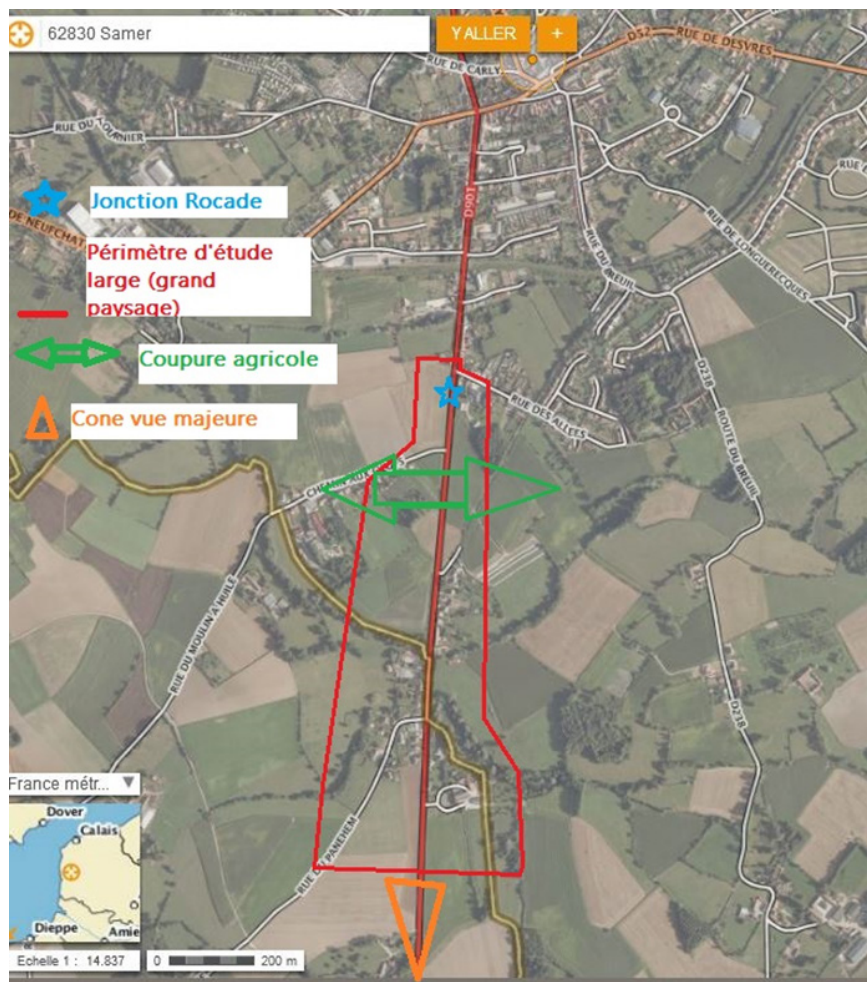


► Communes de Samer / Tingry

SECTEUR ENTREE SUD DE SAMER / HAMEAU DE PANEHEM CD 901 - 75m

|   |   |
|---|---|
| Site « Panehem et entrée sud »  | <p>Enjeux particuliers</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement bourg de Tingry contraint, et doit donc maximaliser le potentiel de Panehem Forte valeur paysagère venant du sud par CD901</li> <li>• Etude paysagère déjà menée par Arietur et 2 projets privés en finalisation sur Panehem</li> </ul>   |
| Au regard des questions de sécurité (circulations routières, pédestres, cyclistes.) | <p>PANEHEM : Grande ligne droite avec les voitures en accélération. Sur Panehem, le CG ne souhaite aucun nouvel accès direct par CD 901 : les opérations devront donc se faire par la RD existante Route de Panehem.</p> <p>SAMER : L'entrée sud de Samer va être raccordée à la rocade Est allant jusque Route de Longuerèques CD52 : voir jonction par rond-point.</p>                                |
| Au regard des nuisances à limite / réduire / compenser (*)                          | <p><u>Nuisances sonores</u> ; Route CD 901 au même niveau que les terrains alentour =&gt; à limiter</p> <p><u>Nuisances environnementales</u> : Des circulations de ruisseau à préserver et une zone humide à l'ouest à maintenir (Cf. Schéma ci-après).</p> <p>NB : schéma Assainissement collectif, mutualisé entre Samer et Tingry.</p> <p><u>Autres risques ou nuisances</u> :</p>                  |
| Au regard de l'intégration paysagère  | <p>Une coupure agricole est à maintenir entre l'entrée sud Samer et Panehem. Sur la partie sud, les terrains ont à ce jour des haies :</p> <p>Une zone non aedificandi ou de recul devra être instaurée de part et d'autre de toute haie patrimoniale existante et repérée sur les plans de l'étude.</p> <p>Une coupure verte agricole, doit être maintenue entre l'entrée sud de Samer et Panehem.</p> |
| Au regard de la qualité architecturale  | <p>L'orientation des façades doit être recherchée vers le sud, afin que les habitations de la zone présentent leurs pignons sur le CD 901.</p> <p>Les volumes doivent être similaires aux volumes simples des bâtis agricoles.</p>  |
| Au regard de la qualité urbaine à atteindre   | <p>Sur SAMER : L'incidence du rond-point de la Rocade est à analyser pour traiter les espaces publics autour et vers le sud.</p> <p>Sur PANEHEM : la nature rurale du hameau doit être rendue lisible et conservées (cheminements et accotements herbeux.)</p>  |





A partir de ce travail, la période 2015 – 2018 a vu la mise en oeuvre de certains projets, demande un travail de réactualisation des entrées de ville sur VGC. Dans certains cas, le recul réglementaire était souhaitable (cas du Panehem ci-avant) ; dans d'autres, la continuité urbaine, la volonté de ne pas artificialiser de nouveaux espaces ont conduit à restreindre le site propre d'implantation : ainsi à Desvres, Terrain Gendarmerie.

Ce travail est traduit en périmètre et consignes prescriptives, au Règlement, dans l'annexe 5.






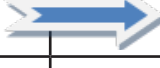


### 3 - ORGANISATION PAR SECTEURS PAYSAGERS ET GOUVERNANCE

#### 3.1- MÉTHODE DE TRAVAIL SUR 2012-2013

Le premier temps de la démarche animée par le Groupement de Bureaux d'étude sous la direction de CAZAL a consisté à la tenue d'Ateliers thématiques, dans lesquels étaient invités systématiquement la DDTM Boulogne, et le PNRCMO ; selon le thème, une ou deux Commissions de la CCDS étaient conviées.

|  |                  |  |
|--|------------------|--|
| Atelier Habitat  | 12/02/2013       | Travail par secteurs (4 réunions sur la journée) avec tous les Maires. |
| Atelier Développement économique / desserte numérique                        | 21/02/2013       | 25 élus (2 Commissions)  |
| Atelier Tourisme / Sports / cadre de vie                                     | 21/03/2013       | 14 élus (2 Commissions)  |
| Atelier Biodiversité   | 11/04/2013       | 6 élus (1 Commission)  |
| Atelier Habitat  | 25/04/2013       | Outils du PLH avec tous les Maires.                                    |
| Atelier Transports / pollution / nuisances                                   | 29/05/2013       | 16 élus (2 Commissions)  |
| Atelier Agriculture  | 12/06/2013       | 13 élus (2 Commissions)  |
| Colloque de restitution et de validation des grands objectifs du territoire. | 28 et 29/06/2013 | Invitation de tous les élus des 31 communes.                           |

Le déroulé au sein de tous les ateliers reprenait la trame ci-dessous :

|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>Rappel des cadres</b><br>- Règlement de rang supérieur<br>- Tels que SCOT, Charte PNR, DRA, Plan départemental .....  |  | <b>Traduction et conséquences pour la CCDS</b>   |
| <b>Données prévues au scénario 2010</b>  |  | <b>Ecarts constatés entre 2010 / 2012</b><br>- Raisons<br>- Conséquences   |
| <b>Diagnostic de l'existant</b><br>- A partir des compétences CCDS   |  | <b>Analyse qualitative</b><br>de type Forces / Faiblesses / Opportunités / Menaces   |
| <b>Travail de prospective :</b><br>qu'allons-nous être dans 10 à 15 ans ?  |  | <b>Formulation de scénarios</b>  |
| <b>Travail de hiérarchie</b><br>Au sein de chaque sous-thème   |  | <b>Besoin de préparer des critères</b><br>permettant de justifier à chaque fois le niveau de priorité donné  |
| <b>Travail de répartition des priorités</b><br>- Ce qui relève de l'action publique<br>- Ce qui relève de la CCDS en direct<br>- Ce qui relève du privé<br><br>• Ce qui relève d'une traduction en urbanisme ou planification. |  | <b>Traduction en :</b><br><b>Programme d'actions</b><br>- Contractualisation avec d'autres collectivités publiques<br>- Extension d'action ou de compétences CCDS<br>- Partenariats à définir pour soutenir / orienter le privé (dont DSP, PPP, ZAC, etc....).<br><b>Prescriptions d'urbanisme</b><br>- Prévisions de zones, d'emplacements, de voiries, etc<br>- Densités, qualité bâtie,<br><b>Préconisation d'urbanisme ou autres</b><br>- Ceci implique souvent une capacité d'accompagnement ou de conseil ou de contrôle : SPANC, bioclimatisme... |

Des intervenants de chaque Bureau d'étude, ou dans le cas de l'Agriculture, la reprise des études missionnées à d'autres par le CCDS venaient animer la séance.

Cette collégialité était intéressante, mais le temps donné aux débats était trop bref comparé aux apports d'information fournis.

Suite au Colloque, le travail de Cazal et des élus a été la formulation de la première mouture du PADD, présenté et débattu en décembre 2013.

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

Le débat communautaire de décembre 2013 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.

### **3.2- MÉTHODE DE TRAVAIL SUR 2014-2015-2016**

#### **► 3 PRINCIPES ACTÉS :**

- **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.
- **Associer en co-construction 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.

Ces deux points de principes posés conduisent déjà à une animation spécifique, puisqu'il conduit à un groupe de travail d'élus de 20 à 30 personnes à

chaque séance.

Un travail en Ateliers, avec des sous-groupes, sera donc à imaginer pour chaque séance, ainsi que les modalités de reformulation. Cette animation doit s'installer dans la durée, le calendrier est à prévoir sur toute l'année.

Les comptes-rendus des travaux doivent aussi être rédigés et envoyés au plus tôt, de sorte que chacun, présent ou absent, puisse suivre les avancées de son secteur paysager et faire ses observations si besoin.

#### **Les temps de travail comprendront systématiquement 3 phases, pour chaque thématique :**

Il a été évoqué de faire, pour chaque thème, trois réunions :

- Une réunion TEMPS 1, de présentation, d'analyse, et d'appropriation des données et des procédures.
- Une réunion TEMPS 2, de travail sur les marges de manœuvre une fois les contraintes posés.
- Une réunion TEMPS 3 validant les choix et les phasage.

Malgré la lourdeur de mener toute cette animation en un seul atelier, il n'apparaît pas possible de proposer autant de réunions, qui ne seraient pas « productives » au sens de générant un résultat de validation mesurable, aux élus représentant chaque commune.

#### **➤ Outiller fortement les élus :**

Les procédures et les politiques publiques : La disparité d'expérience en urbanisme (moitié des communes au RNU) conduit à prévoir une « boîte à outils » permettant aux élus de travailler sur les enjeux en pleine connaissance des procédures d'urbanisme, de leurs atouts et de leurs limites.

De même, il est indispensable de toujours présenter les ordres de grandeur ou les moyennes du secteur, comparé à celui de la CCDS et du Département ou de rang national, selon les cas, afin d'objectiver les priorités (santé, revenu, seuil de pauvreté, etc...)

Les cartographies : Ce point implique un fort travail amont des techniciens CCDS, des partenaires et de possibles prestataires.

Tout particulièrement, la création de données cartographiques par secteur est la première réalisation à mettre en place avec BDCO / PNR. Ces supports seront ceux qui permettront la réflexion en faisant un état « 0 ».

Le vocabulaire : L'urbanisme étant souvent considéré comme complexe, truffé de sigles, un glossaire devra être réalisé.

De plus, il est souhaitable de fonder un groupe de travail « règlement », pour utiliser un vocabulaire moins technique, au final. Le PADD sera soumis à la même reformulation, dans la démarche sur 2015 aboutissant à sa formulation finale et à son adoption finale.

## ► UNE STRATEGIE :

### 1. Partir des contraintes pour réfléchir sur les marges de manœuvre.

Le territoire de la CCDS doit d'abord intégrer des normes réglementaires s'imposant à lui.

### Premier temps de travail : le foncier.

➤ Pour produire le dossier « foncier », un contenu de fond devra rappeler :

- Les études préexistantes, et leurs conclusions (étude foncière Pays, étude agricole et analyse boisement).
- Cadre du SCOT et PNR : rendre concret la consommation des 3% sur 12 ans :
  - de quoi partons-nous?
  - comment évoluons-nous?
  - Comment évaluerons-nous au futur ces 3% de consommation ?
- Les actions publiques possibles pour fonder une stratégie foncière
- Les points du PADD qui donnent un objectif politique sur le foncier.

La réunion pose aussi le calendrier et les modes d'organisation et de communication sur 2015-2016.

CARTOGRAPHIE DU DOSSIER DE SEANCE (Identification à la parcelle)

|                            |                           |  |
|----------------------------|---------------------------|--|
| Couche<br>CARTOGRAPHIQUE 1 | Etat environnemental      | Natura 2000, ENS, RNR, ZICO, carte des aléas (PPRI, ZIC,...) périmètres de captage immédiat et rapproché, etc...<br>Rajout des données SAGE/ SDAGE / ZHE ...<br>Pour info, ZNIEFF 1 et ZNIEFF 2... |
| Couche FONCIER 2           | Aménagement, réseaux      | Rajout des structures routières « voie de grande circulation » avec les reculs sur axe, les canalisations GDF, ....  |
| Couche FONCIER 3           | Agriculture               | Rajout des 280 exploitations et en faisant un périmètre de recul systématique de 100 m de rayon.   |
| Couche FONCIER 4           | SCOT enveloppes urbaines  | Rajout des enveloppes urbaines du SCOT avec les typologies Centre / Hameaux de + 30 habitations, ou de – de 30 habitations.  |
| Couche FONCIER 5           | Propriété publique        | Rajout du parcellaire public : Etat, CG 62, communes, CCAS,.....   |
| Couche FONCIER 6           | Projets CCDS et communaux | Rajout des projets pré-opérationnels : extension de Z. Activités, lotissements, ZAC,.....  |

Chaque secteur paysager fera l'objet d'une présentation active « état foncier », avec la connaissance des élus de leur territoire demandée sur chaque couche de données : ont-ils connaissance de servitudes autres ? Ont-ils des projets d'acquisition ? ont-ils des projets opérationnels ??

A la fin de cette phase FONCIER, les élus communaux auront la vision concrète des parties potentiellement urbanisables, sur leur commune et au sein de tout le secteur paysager. Ils pourront définir des secteurs à enjeux prioritaires d'urbanisation.

Le compte rendu devra en être fait rapidement.

Cette cartographie sera réutilisée dans toutes les réunions suivantes, par thèmes.

|          |                     |  |
|----------|---------------------|--|
| Résultat | «Synthèse foncière» | Définition des secteurs à enjeux (cartes)<br>Phasage dans le temps<br>Reformulation dans le PADD si besoin |
|----------|---------------------|--|

## Second temps de travail : le Volet HABITAT.

- Le dossier à produire « livrable habitat 1 » comprendra en dossier de fond l'état du territoire :

Le dossier de fond présente l'état du bâti, accession / location, le PPPI, les résultats de l'OPAH (données PPPI, identification opérateur...), les revenus des habitants par rapport aux plafonds HLM, ....

La Partie Habitat du rapport de présentation sera reprise.

La CCDS dispose, par le SCOT, d'un volume moyen de construction annuel, qui a été réparti par secteur dans le PADD. Il reste à le sous-répartir par type entre locatif / accession, et à phaser selon les projets connus, ainsi que par répartition « intra-enveloppe urbaine » / extension.

Un autre vade-mecum, sur tous les moyens pour une collectivité, de définir une politique Habitat sera fourni (ce sera la base pour les fiches actions à venir du HABITAT)

### DOSSIER DE SEANCE

|                  |  |   |
|------------------|--|---|
| Couche HABITAT 1 | Réalité du bâti  | Plan « Synthèse foncière » + travail de réactualisation (o) des nouvelles constructions avec les Maires (PC et CUB aussi)   |
| Couche HABITAT 2 | Foncier disponible   | Rajout des pointages par les élus des friches et des dents creuses, au sein des enveloppes urbaines.<br>Un double décompte devra intégrer celles touchées par un périmètre ICPEa, et celles sans périmètre de protection  |
| Couche HABITAT 3 | Niveau de mixité avec les activités (économiques, administratives,...) | Rajout des entreprises, services publics, ...<br>Questions croisées : où mettre le logement par rapport à l'activité, aux voies, aux points stratégiques ?? quelle compatibilité ou incompatibilités ? Répartition des friches entre celles à visée économique et celle Habitat   |
| Couche HABITAT 4 | Logement social public + privé   | Rajout des endroits potentiels de réalisation de logement social, qui sont quasi à l'unité, sauf sur secteur Cœur.<br>La DDTM rappelle de dissocier entre réhabilitation et neuf, locatif / accession, et d'aborder les questions des publics spécifiques : gens du Voyage, Hébergement d'urgence, étudiants et jeunes. |

### TRAVAIL D'ANIMATION EN ATELIER

|  |   |   |
|--|---|---|
| Atelier « Formes urbaines et Densité » | Travail sur la notion de densité, par parcelle ou par type de construction.<br>Voir l'état des dessertes, en particulier Eau / Incendie | Travail très fin montrant les densités déjà existantes sur le secteur, en centre-bourg et dans les hameaux.<br>Plusieurs versions à faire, avec des zooms.<br>Travail de type densification sur une carte d'un autre secteur (Formes urbaines, cœur d'ilot, etc.)<br>Réutilisation travaux Habiter Demain, PNR, SCOT. |
| Atelier « Réseaux »                    | Voir l'état des dessertes, en particulier Eau / Incendie  | Voir les schémas (PI, d'assainissement, numérique et s'il y a des manques (surtout communes RNU).<br>Résultat visé : voir si les endroits à enjeux disposent des dessertes adaptées.  |

|          |   |   |
|----------|---|---|
| Résultat | Synthèse des éléments de programme habitat et de politique foncière | Carte servant pour les phases ultérieures (OAP Habitat)<br>Finalisation fiches actions HABITAT / secteur.<br>Reformulation dans le PADD des acquis.<br>Stratégie foncière. (dont ER, ZAD,...) |
|----------|---|---|



**Troisième temps de travail : Environnement, Risques et Ressources.**

- ➡ Un dossier de fond rappellera l'état du territoire (PAC Etat + SCOT + Rapport Présentation EIE)

Les données d'état des lieux sont fournies sous 3 grands thèmes, avec les objectifs portés au PADD.

**ENVIRONNEMENT**

Au rapport de Présentation, par Biotope, l'Etat initial de l'Environnement (voir comment subdiviser en cartographie de secteur), le rappel du cadre de la TVB, les outils de mise en œuvre, les enjeux, les 16 corridors déjà définis. La « synthèse foncière » sert de base et comprend les tracés prévisionnels des corridors.

Les résultats récents (étude PNR sur les haies en régression) sont à détailler.

**RESEAUX EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT**

La CCDS dispose, par les Ateliers, de l'avancement des schémas d'assainissement (réunion 2013) qui sont à obtenir des Syndicats Intercommunaux, et à intégrer aux données SIG.

**EAU RESSOURCE ET EAU RISQUE**

Un point avec les 3 SAGE, même si la majeure partie du territoire ne relève que du SAGE du Boulonnais (totalité de CCDS, sauf Senlecques). Indiquer si des aides existent encore, et les traductions dans les documents du PLUi : règlement et cartographies déjà fait par SAGE Boulonnais.

**DOSSIER DE SEANCE**

|                              |   |   |
|------------------------------|---|---|
| Couche<br>ENVIRONNEMENT<br>1 | Carte de synthèse de base                   | A partir du plan « Synthèse foncière », identifier les données de l'EIE, détaillées par secteur   |
| Couche<br>ENVIRONNEMENT<br>2 | Position des corridors<br>Trame bleue       | Rajout des corridors écologiques « de principe » de la Trame Bleue. Celle-ci étant plus objective, elle est acceptable d'emblée. Le PNR fera l'animation en présentant sa méthode pour affiner du concept au terrain.<br>Les élus apportent l'analyse de terrain sur les rûs dégradés, à retravailler ou à gérer, en particulier pour les traversées des espaces urbanisés. |
| Couche<br>ENVIRONNEMENT<br>3 | Risques liés à l'eau                        | Rajout du travail par les élus de localisation, pour les aspects de ruissellement fort, de zone humide au quotidien, à reporter sur la carte.   |
| Couche<br>ENVIRONNEMENT<br>4 | Position des corridors<br>Trame Verte       | Rajout des corridors écologiques « de principe ». Le PNR fera l'animation en présentant sa méthode pour affiner du concept au terrain. Un point tout spécial sur les chemins ruraux, avec les points de conflit d'usage, d'appropriation, etc...  |
| Couche<br>ENVIRONNEMENT<br>5 | Thème des schémas<br>assainissement         | Rajout des zones de conflit entre des espaces importants pour la TVB et des parties urbanisables = OAP TVB  |
| Couche<br>ENVIRONNEMENT<br>6 | Grands paysages et<br>usages<br>(randonnée) | Rajout des cônes de vues par les élus, et les lieux permettant les fréquentations (circuits de randonnée d'intérêt communal, d'intérêt communautaire,...) à préserver.  |

|          |                 |  |
|----------|-----------------|--|
| Résultat | Synthèse finale | Reformulation RSD / reculs, par le détail des bâtiments proprement utilitaires.<br>Règlement autorisant les diversifications et les modifications d'usage.<br>Reformulation PADD, si besoin.<br>Carte zones A et N, Atvb / Ntvb. |
|----------|-----------------|--|

## Quatrième temps de travail : SERVICES ET QUALITE DU CADRE DE VIE.

- ➔ Un dossier de fond rappellera l'état du territoire, et intégrera 3 sous-thèmes, en lien les objectifs portés au PADD :

### MOBILITE ET DESSERTE NUMERIQUE

Thèmes des aires de covoiturage, des modes doux, alternatifs, comment sortir de la dépendance au Véhicule individuel. Schéma Mobilité du SCOT. Desserte numérique en critère indispensable de développement économique et du quotidien.

### COMMERCES ET TOURISME

Données Fisac, Dossier requalification de Desvres, ZAC, les ZA. Thématique de développement touristique dont le site de Lottinghen, les hébergements du territoire et les manques, les produits touristiques, ....

### SERVICES PUBLICS OU D'INTERET GENERAL

Les services des communes de la CCDS et du CG (transports, éducation), la politique petite enfance, les portages de repas, la thématique de Mutualisation ....

Le vade-mecum reste à définir : guide PNR et CAUE sur l'aménagement qualitatif des espaces collectifs

Un dossier de l'inventaire participatif pour chaque commune + travail Ad'Auc sur cadre réglementaire de protection et d'évolution à poser.

### DOSSIER DE SEANCE

|                             |  |   |
|-----------------------------|--|---|
| Couche<br>CADRE DE VIE<br>1 | Synthèse de base<br>Mobilité                                   | Plan « Synthèse foncière » + données mobilité (aire de covoiturage, trafic et accidentologie, desserte fibre / très haut débit = l'irrigation du territoire.<br>Voir la capacité à densifier à proximité  |
| Couche<br>CADRE DE VIE<br>2 | Carte Patrimoine<br>Etude Ad'Auc PNR<br>+ Intervention<br>CAUE | Rajout de l'inventaire du petit patrimoine + Monuments Historiques + circuits de promenade / randonnée : le patrimoine au quotidien.<br>Retour sur les questions d'architecture : qu'autorise-t-on ? qu'interdit-on ? Sensibiliser sur l'espace de la limite des deux (clôtures, stationnement) qui est majeur. |
| Couche<br>CADRE DE VIE<br>3 | Espaces publics et<br>projets de travaux                       | Rajout du travail par les élus sur chaque centre-bourg + hameaux majeurs.<br>Animation par le CAUE. Réflexion sur les espaces publics, collectifs ou privés.  |
| Couche<br>CADRE DE VIE<br>4 | Qualité urbaine /<br>OAP sectorielle                           | Rajout des périmètres fins où les élus veulent la production d'un schéma d'aménagement « OAP Cadre de Vie »   |

|          |                 |  |
|----------|-----------------|--|
| Résultat | Synthèse finale | Carte des lieux à enjeux mobilité / densité.<br><br>31 exemples des schémas centre-bourg, avec une « OAP Cadre de vie ». |
|----------|-----------------|--|

**Cinquième temps de travail : Agriculture**

- ➡ Un dossier de fond rappellera l'état du territoire, avec l'étude agricole, les données du SCOT, les objectifs portés au PADD

ACTIVITE ECONOMIQUE

Indiquer les pistes et leurs conséquences. Pointages des sièges et voir lesquels peuvent avoir un changement d'usage en cas de non utilisation (idem Ferme de la SUZE)

Présentation des pistes de filières.

Les contraintes environnementales : épandage, besoins en eau et épurations spécifiques, etc...

DIVERSIFICATION (énergies, tourisme, ...)

Exemples, projets et potentiels spécifiques à la CCDS.

QUALITE DES MILIEUX AGRICOLES ET FORESTIERS

Règlement de boisement, incidences et perspectives.

CARTOGRAPHIE « AGRICULTURE »

L'animation sera conjointe CCDS et Chambre d'agriculture, après un travail d'échange sur les principes intangibles et d'ajustement sur la traduction de ces objectifs localement.

Les agriculteurs seront invités, et le travail se fera uniquement sur les besoins de l'exploitation, non sur le devenir des terrains constructibles.

**DOSSIER DE SEANCE**

|                            |                                      |   |
|----------------------------|--------------------------------------|---|
| Couche<br>AGRICULTURE<br>1 | Carte de zonage                      | Plan « pré-approuvé »   |
| Couche<br>AGRICULTURE<br>2 | Agriculture et<br>reculs réciproques | Rajout du travail par les élus, exhaustif.<br>Un travail au cas par cas pour toute exploitation en zone urbanisable, centre ou hameau analysera, avec la Chambre d'agriculture, les périmètres bloquants pouvant être diminués et ceux à maintenir, voire étendre |
| Couche<br>AGRICULTURE<br>3 | Changements<br>d'usage               | Rajout des éléments qui peuvent évoluer et vers quoi (habitat, artisanat, mixte, tourisme, ...)   |

|          |                   |  |
|----------|-------------------|--|
| Résultat | «Synthèse finale» | Carte des lieux à enjeux mobilité / densité.<br><br>31 exemples des schémas centre-bourg, avec une « OAP Cadre de vie ». |
|----------|-------------------|--|

## 2. Prévoir une gouvernance et une communication, adaptée à chaque temps

### LA COMMUNICATION

#### Entre élus

Bureau CCDS => information aux élus communautaires

Elus communautaires => élus municipaux

#### Des élus vers les habitants

Voir comment associer aux réflexions et quels publics ?

Quelles alternatives aux seuls articles dans les journaux : qui peut être chef de file sur ce thème ?

Concertation : lettre spéciale PLUi et/ou pages Internet et/ou mini expo itinérante dans certains lieux publics et/ou modes de diffusion scolaires ?

### LA GOUVERNANCE ET LES DIFFICULTES CONSTATEES

Au-delà du retour des comptes-rendus ou de cartes aux élus après chaque atelier, il apparaît clair que l'instance de gouvernance la plus adaptée est la Conférence Intercommunale des maires, instance issue de la loi ALUR, qui doit être réunie au moins une fois par an sur les thèmes de l'Urbanisme et de l'Aménagement.

Sa composition permet un échange égalitaire entre Maires, alors que le Conseil Communautaire donne plus de poids sur la composition démographique par le nombre d'élus représentant Desvres et Samer.

#### RAPPEL

La Conférence des Maires peut ainsi se prononcer sur la validation de la méthodologie, des contenus et des indicateurs proposés. Elle sera aussi réunie avant l'approbation du PLUi (après l'enquête publique, avec les ajustements qui peuvent en découler).

Elle sera en charge du suivi annuel du PLUi, y compris la phase importante de la révision à mi-parcours.

La difficulté principale constatée est de voir comment maintenir l'implication des élus quand les marges de manœuvre paraissent nulles ?

De plus, des décalages entre communes apparaissent :

- Soit certaines se sentent peu « avantagées » par le PLUi par rapport à d'autres ;
- Soit certaines communes répondent vite aux sollicitations (retours, d'informations, de cartographies) et se sentent bloquées par celles qui peinent ou tardent à répondre.

### 3.3 L'ELABORATION DU NOUVEAU PADD ET LES TRAVAUX DES COMPTES FONCIERS 2017 / 2018.

La réunion avec les PPA de juillet 2016 avait pointé les zones d'extension, proposées à cette date, comme incompatibles avec données SCOT dans leur valeur prescriptive.

Dès lors, le temps de travail qui a suivi cette réunion a essentiellement été consacré à la recherche de foncier opérationnel.

Les élus avaient bien intégré que seuls les deux types d'enveloppe urbaine autorisaient des extensions d'urbanisation : les centre-ville ou centre-bourgs ; et les hameaux de plus de 30 habitations. Par contre, les hameaux de moins de 30 habitations ne pouvaient plus s'agrandir, tout en pouvant se densifier.

C'est donc en recherchant les solutions de meilleur rapport « consommation / production » que les discussions se sont poursuivies, sous une forme majoritairement de réunion CCDS / commune.

| EXTENSION<br><i>Source : SCOT / DOO / P 58</i>    |                | Consommation annuelle    |                          |                                 |
|---|----------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------------|
|   |                | Habitat                  | Activités                | Autres (Infrastructures)        |
| SCOT  | 25,6ha         | 9,4ha                    | 13,2ha                   | 3                               |
| Consommation foncière 2013 - 2024 (sur 12 années) |                |                          |                          |                                 |
| SCOT  | 307,2ha 308 ha | 112,8ha<br>environ 113ha | 158,4ha<br>environ 159ha | 36ha                            |
|   | % CAB          | 101ha (89%)              | 127,2ha (80%)            | non défini<br>entre CCDS et CAB |
|   | % CCDS         | 12ha (11%)               | 31,8ha (20%)             |                                 |

#### ZOOM SUR LA THEMATIQUE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE :

Sur les **159 ha** économique au SCOT :

- **144 ha** en extension de ZAL intercommunale existante (90,5%)
- **15 ha** en réalisation de ZAL de moins de 5 ha soit (9,5%) Source SCOT / DOO p. 89





## **PARTIE III**

# **ANALYSES SOCIO-DEMOGRAPHIQUE, URBAINE ET FONCTIONNELLE**

## PREAMBULE

Le diagnostic résulte du croisement d'analyses statistiques et d'une démarche de consultation des acteurs locaux de l'habitat ; en particulier : les élus communautaires et municipaux, les institutions (DDTM/ ANAH, Conseil Départemental, Conseil Régional...), les acteurs et professionnels de l'immobilier (bailleurs sociaux, agences immobilières, ...). Cette partie du diagnostic repose spécifiquement sur le croisement entre :

- Une analyse quantitative s'appuyant sur les sources et bases de données suivantes : Filocom (1999, 2005, 2015), Recensement Général de la Population de l'INSEE (1999, 2009 et 2015), et fichier des allocataires de la CAF (2013),
- Une analyse documentaire basée sur les études suivantes : le Schéma de Cohérence Territoriale, Plan départemental de l'Habitat
- Une consultation d'acteurs.

## 1- ANALYSES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES DU TERRITOIRE

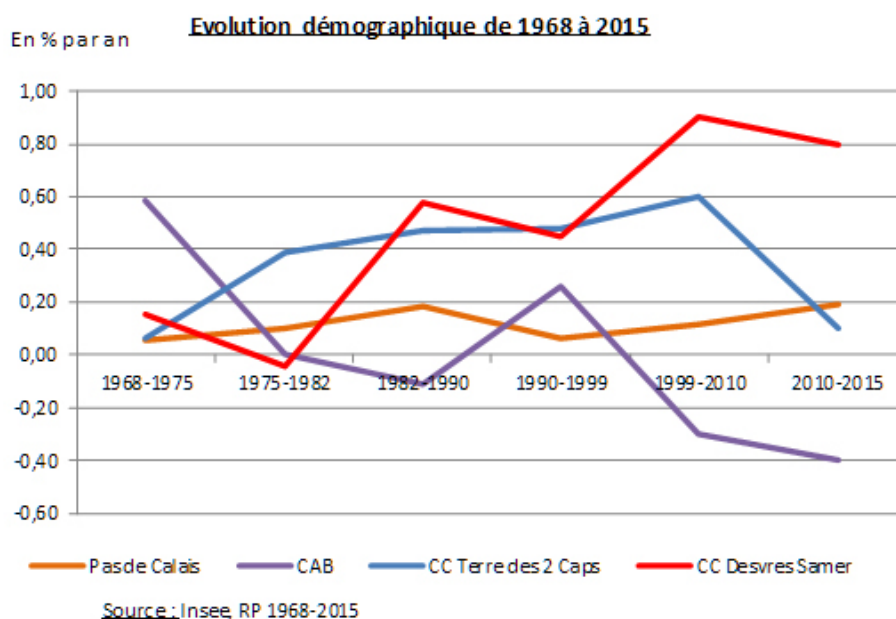
### 1.1- UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DYNAMIQUE

Au 1er janvier 2015, la Communauté de Communes de Desvres-Samer comptabilise 22 668 habitants sur un territoire de près de 245 km<sup>2</sup>.

La communauté de communes s'organise autour d'une polarité principale (le cœur du territoire) et de communes rurales périphériques. Le secteur central accueille une densité de population plus importante. Les principales villes de l'EPCI, Desvres (5 031 habitants) et Samer (4 162 habitants) se situent au sein de ce secteur. Les autres secteurs paysagers se composent de communes rurales de 130 et 900 habitants qui présentent de faibles densités.

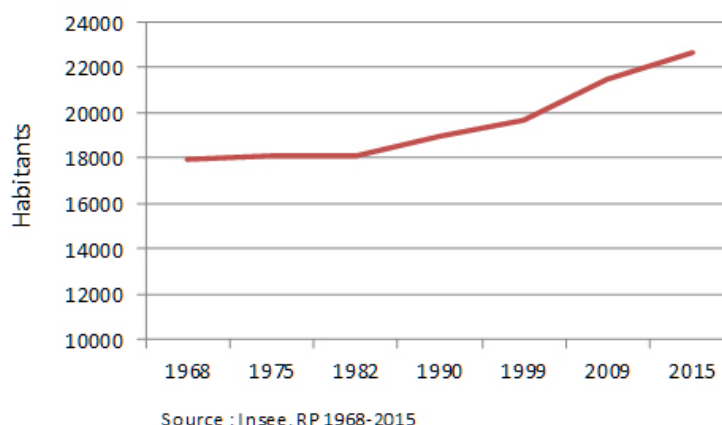
La densité moyenne au niveau de l'intercommunalité est faible, 92 hab. /km<sup>2</sup>. La CCDS constitue, dans son ensemble, un pôle peu dense comparativement aux territoires et EPCI voisins : 120 hab. /km<sup>2</sup> au sein de la Communauté de Communes de la Terre des Deux Caps (CCT2C) et 568 hab. /km<sup>2</sup> dans la Communauté d'Agglomération du Boulonnais (CAB).

Entre 1968 et 2015, la Communauté de Communes de Desvres-Samer a connu une croissance de 26% de sa population, une évolution supérieure à celle de la CCT2C (20%). A l'inverse, la CAB a connu des fluctuations de population entre 1968 et 2015. La tendance est à la baisse démographique depuis 1990.



Depuis les années 1990, la croissance démographique dans la CCDS s'est amplifiée. L'évolution de la population s'est légèrement ralentie depuis 2010, +0.8%/an entre 2010 et 2015 contre 0.9%/an entre 1999 et 2010. Cette croissance est plus marquée que la moyenne départementale (0.2% par an entre 2010 et 2015) et celle de la France métropolitaine (0.5% par an). La CCDS fait figure de territoire en développement dans un département peu dynamique d'un point de vue démographique.

Evolution démographique de la Communauté de Communes de Desvres-Samer



## ► UN FORT ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE A SAMER ET DANS PLUSIEURS COMMUNES RURALES.

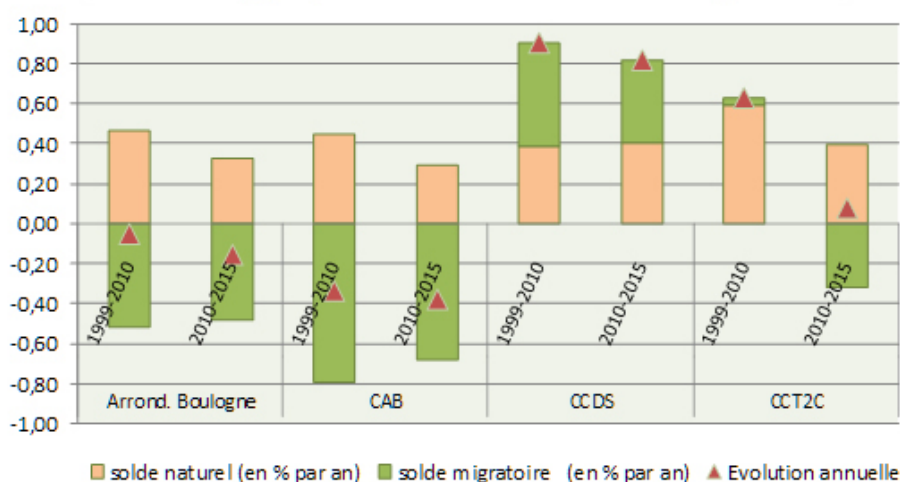
Plusieurs communes ont vu leur population augmenter de façon notable depuis 1999 : Samer avec plus d'un millier d'habitants en plus grâce aux réserves foncières dont la commune dispose. On note également les croissances démographiques de Longfossé (+217 habitants depuis 1999), Colombert (+205 hab.) ou encore Doudeauville (+151 hab.).

A l'inverse, la commune de Desvres semble rencontrer plus de difficultés à accueillir de nouveaux habitants. Depuis 1975, sa population tend à diminuer (-14%), en raison du vieillissement de sa population mais aussi faute d'espaces et d'attractivité pour de nouveaux habitants.

### 1.1.1- UNE ÉVOLUTION DE POPULATION ALIMENTÉE PAR L'EXCÉDENT NATUREL ET LE SOLDE MIGRATOIRE

Cette croissance s'explique par les soldes migratoire et naturel, +0.4% par an chacun entre 2010 et 2015. Le rythme de la croissance démographique est légèrement moins soutenu ces cinq dernières années par rapport à la période 1999-2010 (voir graphique ci-dessous).

Evolution démographique des EPCI de l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer





La CCDS est l'intercommunalité la plus dynamique, d'un point de vue démographique, de l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer. La CCT2C a un solde migratoire négatif (-0,3% par an entre 2010 et 2015), quant à la CAB, il est négatif à hauteur de -0,7%.

Plusieurs éléments favorisent le dynamisme démographique de la CCDS :

- La proximité de l'agglomération Boulonnaise et des emplois présents dans ce territoire ;
- Un cadre de vie de qualité offert par un patrimoine architectural riche et des espaces naturels vastes et préservés ;
- Un foncier moins onéreux qui attire les ménages souhaitant se porter acquéreur d'un bien ;
- Une offre diversifiée de services publics et médicaux (gendarmerie, piscine, garderie, maison de retraite, cinéma, ...) et une fonction commerciale développée à Desvres et à Samer qui constitue un relais à l'agglomération Boulonnaise.

Les premiers à être attirés par le territoire sont les ménages de l'agglomération Boulonnaise. En 2013, ils représentaient à l'échelle de l'EPCI, la moitié des personnes nouvellement installées. Avec un taux d'entrée relativement élevé (46.6 ‰ contre 40.7 ‰ pour le taux de sorties), l'intercommunalité se distingue par un excédent migratoire de 5.9 ‰. A l'échelle de l'EPCI, un déficit migratoire est toutefois observé avec le reste du Pas-de-Calais et notamment les EPCI voisins de la CCDS (CC du Hauts Pays du Montreuillois, CC du Pays de Lumbres). Estimé à 90 personnes par an, ce déficit concerne les familles dont le couple est âgé de 25 à 39 ans. Par ailleurs, l'intercommunalité est déficitaire dans une moindre mesure avec le reste de la France.

La couronne périurbaine de Boulogne s'étend peu à peu pour atteindre aujourd'hui les portes de la communauté de communes.

Ce processus témoigne d'une tendance à la périurbanisation. Ce modèle non durable conduit à un renforcement de l'étalement urbain et induit des coûts :

- Pour les ménages : Augmentation des frais de déplacements domicile-travail et domicile-services ou loisirs
- Pour les collectivités locales : Développement d'une offre suffisante en équipements et services et des coûts de raccordement aux divers réseaux.

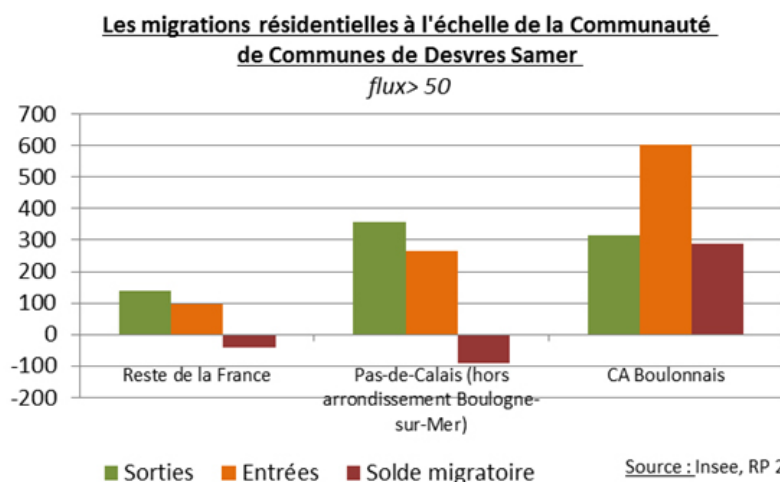
Les secteurs paysagers ayant rencontré une attractivité prononcée sur la période 2010-2015 sont le seuil Nord du territoire (1.2%/ an) et dans une moindre mesure, le plateau ouest - vallée de la Course (0.6% par an) et le cœur de territoire (0.5% par an). A l'inverse, le secteur du Clos du territoire - basse vallée de la Liane enregistre une croissance démographique négative (-0.6% par an).

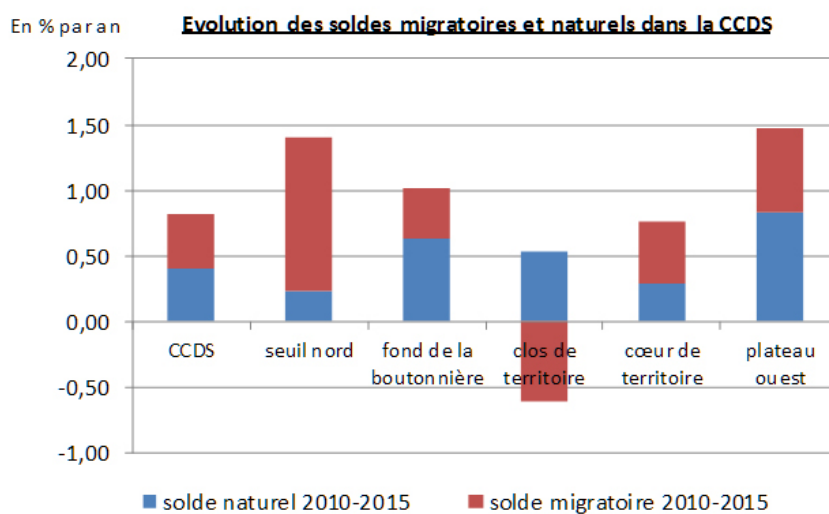
Plusieurs communes dans la partie Sud Ouest et Nord de l'EPCI connaissent un renouvellement de 10% de leur population en un an. En 2014, à Carly, Verlincthun, Nabringhen ou encore Le Wast, 1 habitant sur 10 ne résidaient pas dans la commune un an auparavant.

#### Ménage :

De manière générale, un ménage désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple).

Un ménage peut être composé d'une seule personne.





Source : Insee, RP 2010-2015

Population en 2015 et variation annuelle moyenne du nombre d'habitants depuis 1999

| Commune/EPCI         | Population municipale 2015 | Evolution de la population 2010-2015 | Evolution de la population 1999-2015 | Evolution annuelle 1999-2010 (en %) | Evolution annuelle 2010-2015 (en %) |
|----------------------|----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ALINCHUN             | 326                        | -13                                  | -17                                  | -0,1                                | -0,8                                |
| BELLE-ET-HOULLEFORT  | 557                        | 18                                   | 24                                   | 0,1                                 | 0,7                                 |
| BELLEBRUNE           | 369                        | 30                                   | 123                                  | 3,0                                 | 1,7                                 |
| BOURNONVILLE         | 247                        | 26                                   | 36                                   | 0,4                                 | 2,2                                 |
| BRUNEMBERT           | 415                        | 38                                   | 133                                  | 2,7                                 | 1,9                                 |
| CARLY                | 560                        | -8                                   | 35                                   | 0,7                                 | -0,3                                |
| COLEMBERT            | 892                        | 125                                  | 205                                  | 1,0                                 | 3,1                                 |
| COURSET              | 518                        | 39                                   | 122                                  | 1,7                                 | 1,6                                 |
| CREMAREST            | 786                        | 11                                   | 128                                  | 1,5                                 | 0,3                                 |
| DESVRES              | 5 031                      | -148                                 | -174                                 | 0,0                                 | -0,6                                |
| DOUDEAUVILLE         | 552                        | 46                                   | 151                                  | 2,1                                 | 1,8                                 |
| HAUNGHEN             | 331                        | 21                                   | 52                                   | 1,0                                 | 1,3                                 |
| HIENNEVELUX          | 298                        | -8                                   | 46                                   | 1,8                                 | -0,5                                |
| LACRES               | 256                        | 14                                   | 95                                   | 3,8                                 | 1,1                                 |
| LONGFOSSE            | 1 443                      | 36                                   | 217                                  | 1,3                                 | 0,5                                 |
| LONGUEVILLE          | 136                        | 7                                    | 19                                   | 0,9                                 | 1,1                                 |
| LOTTINGHEN           | 553                        | 24                                   | 89                                   | 1,2                                 | 0,9                                 |
| MENNEVILLE           | 714                        | 3                                    | 87                                   | 1,1                                 | 0,1                                 |
| NABRINGHEN           | 203                        | 33                                   | 48                                   | 0,8                                 | 3,6                                 |
| QUESQUES             | 650                        | 50                                   | 91                                   | 0,6                                 | 1,6                                 |
| QUESTRECQUES         | 311                        | -27                                  | -43                                  | -0,4                                | -1,7                                |
| SAINT-MARTIN-CHOQUEL | 471                        | 3                                    | 74                                   | 1,5                                 | 0,1                                 |
| SAMER                | 4 162                      | 529                                  | 1 057                                | 1,4                                 | 2,8                                 |
| SELLES               | 331                        | 8                                    | 45                                   | 1,1                                 | 0,5                                 |
| SENELECQUES          | 267                        | 15                                   | 68                                   | 2,2                                 | 1,2                                 |
| TINGRY               | 285                        | -41                                  | -16                                  | 0,7                                 | -2,7                                |
| VERLINTHUN           | 437                        | 56                                   | 126                                  | 1,9                                 | 2,8                                 |
| VIEIL-MOUTIER        | 392                        | 1                                    | 59                                   | 1,5                                 | 0,1                                 |
| WAST                 | 210                        | 8                                    | 30                                   | 1,1                                 | 0,8                                 |
| WIERRE-AU-BOIS       | 227                        | 9                                    | -15                                  | -0,9                                | 0,8                                 |
| WIRWIGNES            | 738                        | -3                                   | 56                                   | 0,8                                 | -0,1                                |
| <b>CCDS</b>          | <b>22 668</b>              | <b>902</b>                           | <b>2 951</b>                         | <b>0,9</b>                          | <b>0,8</b>                          |

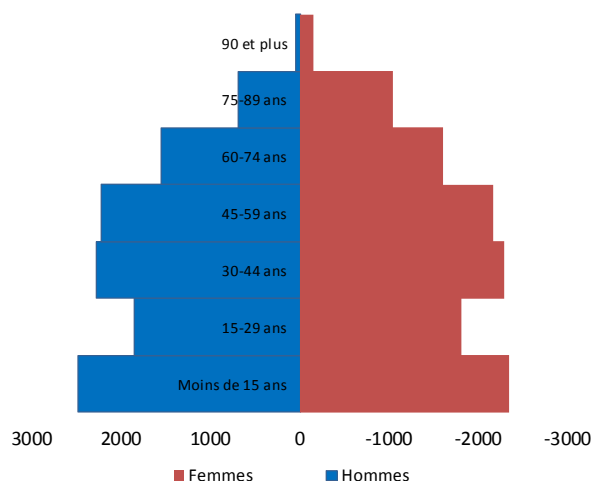
|                |
|----------------|
| ■ ou >2%       |
| ■ 1 à 1,9%     |
| ■ 0,1 à 0,9%   |
| ■ 0 %          |
| ■ -0,9 à -0,1% |
| ■ < ou = -1%   |

## UN TERRITOIRE GLOBALEMENT JEUNE AVEC TOUTEFOIS UN SECTEUR CENTRAL VIEILLISSANT

La pyramide des âges de la CCDS met en évidence trois classes d'âge prédominantes : 21% de la population a moins de 15 ans, 20% des habitants sont âgés de 30 à 44 ans et 19% ont entre 45 et 59 ans. Il y a donc un nombre important de familles avec enfants en milieu de parcours résidentiel.

L'indice de jeunesse de la CCDS (1,21), supérieur à l'indice départemental (1,15) et national (1,00), confirme cette tendance. Des disparités sont toutefois observées entre les communes de l'EPCI (voir carte ci-dessous).

Pyramide des âges de la Communauté de Communes de Desvres Samer en 2014

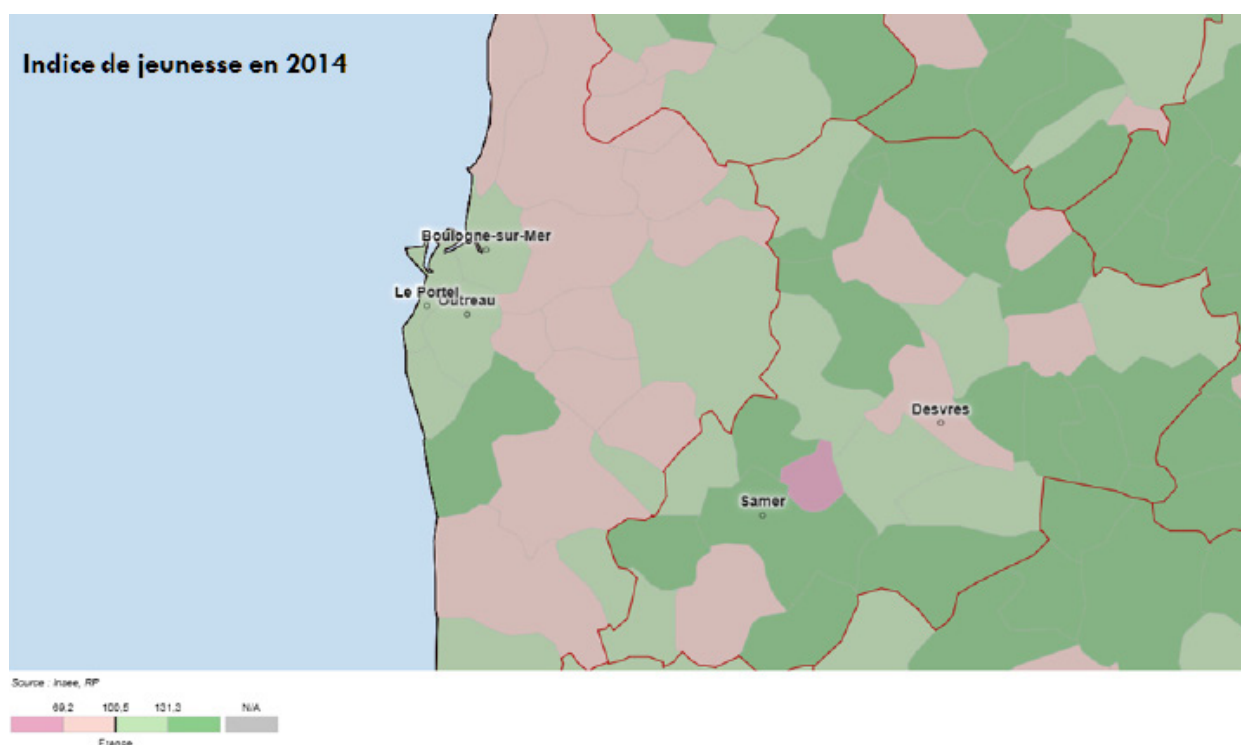


Source : Insee, RP 2014

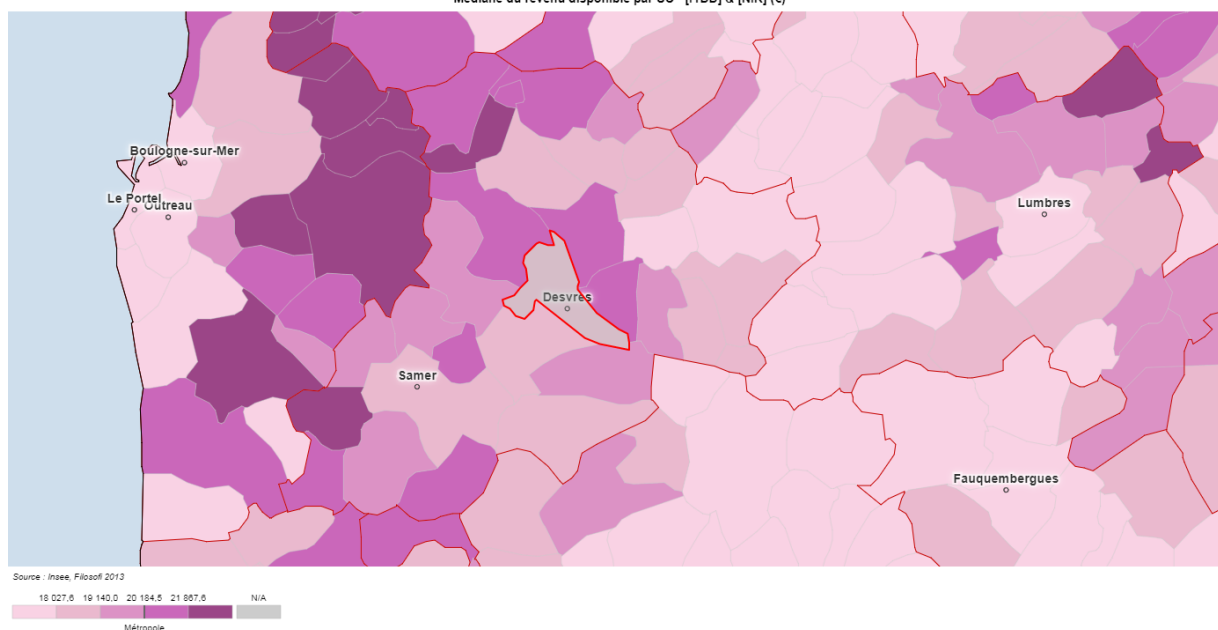
### L'indicateur de jeunesse :

L'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

Plus il est élevé plus la population du territoire est jeune et à l'inverse s'il est inférieur à 100, la population est plus âgée.



Médiane du revenu disponible par UC - [ITDD] & [NIR] (€)



Un vieillissement plus prononcé est observé dans le secteur central (Wierre au Bois, Desvres, Bournonville) et quelques communes limitrophes de l'EPCI. La part des personnes de plus de 75 ans s'y élève à 12% contre 8,5% pour la moyenne intercommunale.

Cette spécificité s'explique par l'offre de structures spécialisées présentes sur le territoire mais aussi compte tenu de l'accès plus facile aux commerces et services. Ce profil de population est d'autant plus présent dans la commune de Desvres qui comptabilise 11.9% d'habitants de plus de 75 ans, soit environ 600 personnes. Ce vieillissement fragilise le tissu même de la commune, d'autant qu'elle peine à renouveler sa population par l'arrivée de nouveaux ménages.

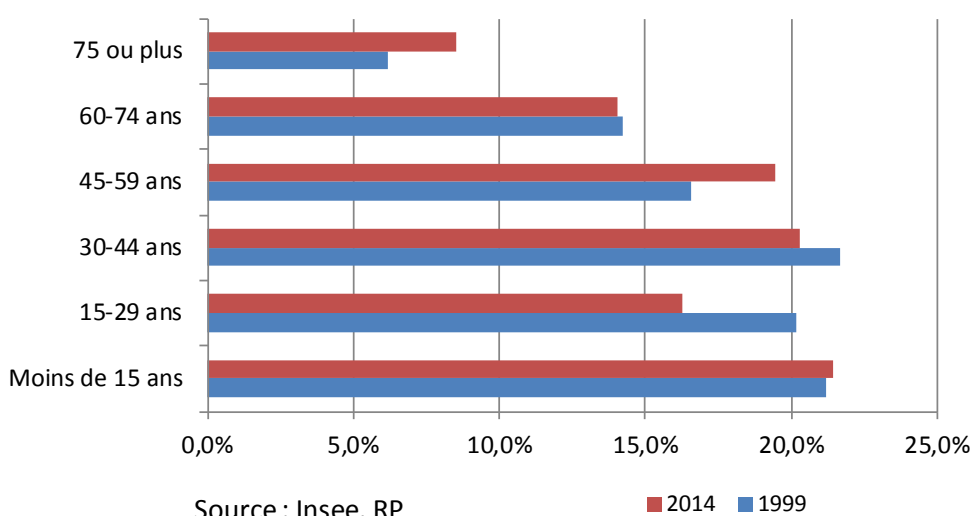
Les secteurs paysagers au nord de la CCDS hébergent une population plus jeune que le reste du territoire. Attractifs en raison de la proximité de la RN42, plusieurs communes ont accueilli de nombreuses familles récemment. C'est notamment le cas de Colembert ou Brunembert qui ont un indice de jeunesse s'élevant à 2.

## ► UNE TENDANCE GENERALE AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION EST CONSTATEE.

Entre 1999 et 2014, le nombre de personnes de plus de 75 ans a augmenté de 57%, et cette tendance devrait s'accroître à l'horizon 2040 par le vieillissement des 45-59 ans dont le volume a augmenté depuis 1999. L'adaptation de l'offre de logements face au vieillissement de la population est donc à anticiper.

La pyramide des âges de l'intercommunalité se caractérise par un « creux » important dans la classe d'âge des 15-29 ans. Celui-ci peut s'expliquer par le départ des jeunes au moment des études supérieures et du premier emploi. Ce phénomène peut révéler aussi la difficulté que rencontrent les jeunes à quitter le domicile familial pour trouver un logement locatif à un prix adapté à leurs revenus sur le territoire.



**Répartition de la population de la CCDS par tranche d'âge****Comment maintenir les jeunes au sein du territoire ?**Colocation intergénérationnelle

La colocation intergénérationnelle se présente comme une solution idéale de solidarité partagée entre les seniors et des individus d'autres tranches d'âge. En effet, face à la crise économique et aux difficultés croissantes de certaines classes de populations à se loger, - telles que les étudiants, les jeunes actifs, les familles monoparentales-, la colocation intergénérationnelle semble être une solution de logement innovante.

La colocation intergénérationnelle permet ainsi de répondre aux problèmes de logement des deux parties engagées dans la colocation. Elle permet notamment au plus jeune des colocataires de bénéficier d'un logement à bas prix, chez le senior, en échange de quelques services rendus (faire les courses, aide à de petites réparations, partage des repas, etc.).

Cette nouvelle forme de cohabitation favorise le développement d'un dialogue et d'un lien intergénérationnel.

Accession sociale à la propriété (PSLA) : L'Accession sociale à la propriété est un dispositif qui favorise l'accès à la propriété des ménages modestes primo-accédants.

- Ces logements sont destinés à des ménages dont les revenus ne dépassent pas des plafonds de ressources (pour un couple sans enfant : 32 169€).
- Ils sont vendus à des prix respectant des plafonds de prix. (2157€ HT max. du m<sup>2</sup> en zone C)
- Les acquéreurs bénéficient d'un accompagnement dans le temps au travers de la sécurisation HLM qui les protège contre les aléas de la vie.
- Le Prêt Social Location-Accession est un contrat par lequel un vendeur s'engage à transférer la propriété d'un logement neuf ou existant à un accédant, qui optera ou non pour l'achat après une période de location inférieure à 5 ans.

**PTZ+** : Prêt aidé par l'Etat permettant d'acheter un logement, neuf ou ancien. Il est réservé aux personnes qui n'ont pas été propriétaire d'une résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt. Le PTZ doit être complété par un ou plusieurs prêts. La durée de remboursement du PTZ dépend des revenus, de la composition du ménage et de la zone géographique dans laquelle le logement est acheté. La durée de remboursement du PTZ dépend des revenus, de la composition du ménage et de la zone géographique dans laquelle le futur logement est acheté. Plus les revenus du ménage sont élevés, plus la durée du prêt est courte. Celle-ci s'étend de 20 à 25 ans selon les cas, et comprend 2 périodes : la période de différé, pendant laquelle le PTZ n'est pas remboursé (5, 10 ou 15 ans) et la période de remboursement du prêt, qui suit le différé et qui varie entre 10 et 15 ans.

## 1-1-2 CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES (CSP) ET EMPLOIS

### ► Un territoire d'accueil pour les cadres et professions intermédiaires du Boulonnais

Les catégories socio-professionnelles (CSP) les plus représentées sont les ouvriers (31%) et les employés (29 %). La présence de ces CSP est une caractéristique départementale et régionale.

Cette situation est cependant en cours d'évolution puisque la part de cadres et de professions intermédiaires a augmenté depuis 1999, passant de 5% de la population active à 7 % pour les cadres et de 17 % de la population active à 22 % pour les professions intermédiaires. Cette évolution s'explique par l'arrivée dans le territoire de ménages plus favorisés, ce qui favorise la diversité des profils des actifs résidents dans le territoire.

Des disparités sont toutefois à noter entre les communes. Les communes à l'ouest et au nord, où le desserrement de l'agglomération Boulonnaise a été plus marqué, cumulent des taux de cadres et de professions intermédiaires plus importants.

### ► Une fragilité face à l'emploi spécifiquement à Desvres

Le taux de chômage (au sens du recensement de la population de l'Insee, 2014) de la CCDS (12.8%) est proche de la moyenne nationale (14%) mais inférieur de 4 points à la moyenne départementale et régionale. La région Hauts de France est en effet un des territoires particulièrement touchés par cette problématique en France, en raison de son passé industriel. La CCDS tire son épingle du jeu du fait de la présence de structures

génératrices d'emplois (Novandie, Arcelor-Mittal, ...) et par sa localisation en périphérie de l'aire urbaine Boulonnaise.

L'accès à l'emploi semble cependant plus difficile dans le cas de la commune de Desvres qui affiche un niveau de chômage élevé avec un taux qui atteint 22 % en 2014. Cette précarité s'exprime au travers du nombre d'allocataires du RSA de la commune, 524 bénéficiaires en 2016, soit la moitié des bénéficiaires de l'EPCI. Elle touche en premier lieu la classe d'âge des 30-50 ans (551 bénéficiaires), mais s'accroît ces derniers mois chez les jeunes de moins de 25 ans.

### ► Une évolution de l'emploi favorable mais un territoire qui reste résidentiel

Sur les 50 800 emplois du territoire du SCOT (source : Insee, RP 2014), seuls 11% sont concentrés au sein de la CCDS.

Le territoire de la CCDS est émetteur de population active mais n'est que faiblement générateur d'emplois. Ainsi en 2014, le taux d'emploi de la communauté de communes était de 56%, avec 10 407 actifs pour 5 816 emplois. Cette tendance est supérieure à la CCT2C (55%) mais est très inférieure à celle de la CAB (89%) et du département (75%). Ces chiffres révèlent un territoire à vocation avant tout résidentielle.

#### Taux d'emploi :

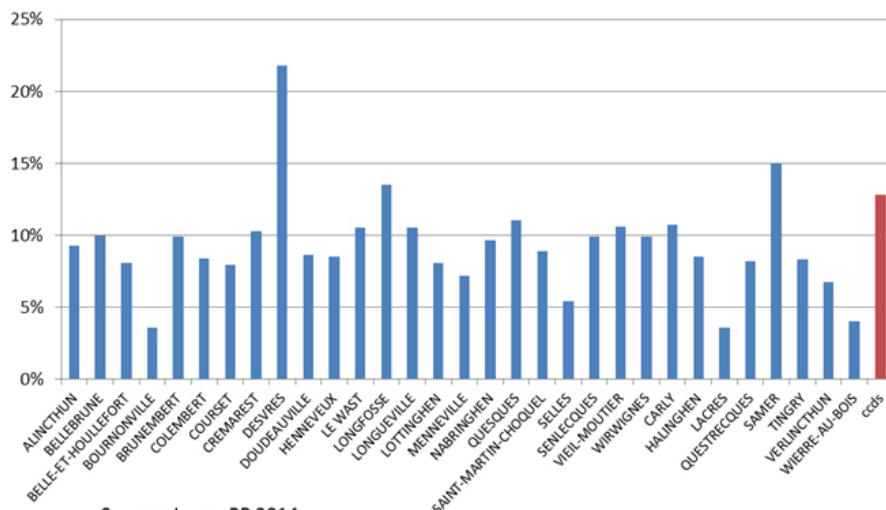
L'indicateur de taux d'emploi est égal au nombre d'emploi dans la zone pour 100 actifs résidant dans la zone.

A l'échelle communautaire, 54% des emplois sont situés à Desvres et Samer, qui accueillent plusieurs zones d'activités.

Plusieurs communes rurales à vocation résidentielle affichent des taux d'emploi très bas: Questrecques (17%), Longueville et Halinghen, respectivement 13%.

A l'inverse, Vieil-Moutier affiche un taux d'emploi très fort. Grâce à l'entreprise Novandie, la commune accueille 3 fois plus d'emplois que d'actifs résidents.

Taux de chômage en 2014



Source : Insee, RP 2014

Au sein de la communauté de communes Desvres, Samer et Vieil-Moutier apparaissent comme les trois principales zones d'emplois

Malgré cet aspect résidentiel, le nombre d'emplois salariés dans la CCDS est en augmentation depuis 1999 (+28%). Cette évolution de l'emploi est favorable au nord du territoire, puisque de nombreuses communes aux abords de la RN42 ont vu leur nombre d'emplois croître de plus de 25%.

|                                | 1999 | 2009 | 2014  | Evolution<br>1999-<br>2014 | Evolution<br>2009-<br>2014 |
|--------------------------------|------|------|-------|----------------------------|----------------------------|
| Population active<br>15-64 ans | 8277 | 9866 | 10407 | 25,7%                      | 5,5%                       |
| Emplois au lieu de travail     | 4795 | 5580 | 5816  | 21,3%                      | 4,2%                       |
| dont emplois salariés          | 3755 | 4582 | 4805  | 28,0%                      | 4,9%                       |
| dont emplois non salariés      | 1040 | 998  | 1011  | -2,8%                      | 1,3%                       |

Source : Insee, RP

#### ► Les migrations pendulaires : une dissociation qui progresse entre lieu de travail et lieu de vie

En 2009, seulement 1/4 des actifs de la CCDS résidaient et travaillaient dans la même commune. Ce taux a fortement diminué depuis 1999, puisque à cette époque il était de 32,6 %. Ce pourcentage est légèrement plus faible comparativement à la région et au département.

Les migrations pendulaires sont donc très importantes au sein de la CCDS et avec les territoires avoisinants. Ainsi 72 % des actifs qui résident et travaillent dans 2 communes différentes travaillent dans le département.

#### Migrations pendulaires :

Les migrations pendulaires sont les déplacements journaliers de la population entre le lieu de domicile et le lieu de travail ou de scolarité

Les migrations domicile/travail depuis la CCDS se font en premier lieu à destination de Boulogne-sur-Mer. Ainsi, 20 % des actifs de Samer et 15% des actifs de Desvres s'y rendent quotidiennement.

La question du mode de transport utilisé est donc prépondérante, et l'enjeu de connexion entre ces deux espaces est primordial.

86% des actifs utilisent leur véhicule personnel pour

se rendre sur leur lieu de travail en 2009. L'offre très limitée en transport en commun entraîne une dépendance à la voiture pour les ménages du territoire. Ces déplacements peuvent peser lourd dans le budget des ménages les plus modestes.

#### 1-1-3 CARACTERISTIQUE DES MENAGES

##### ► Une composition familiale distincte entre le secteur centre et la périphérie

En 2014, la taille moyenne des ménages de la communauté de communes (2,6) est supérieure à celle du département (2,39) confirmant une présence importante de familles avec enfants. Par ailleurs, cette taille des ménages, à l'échelle de l'EPCI, est stable depuis 2009.

Les couples avec enfants représentent près de 40% des ménages du territoire. Ces ménages s'installent sur le territoire en raison d'une offre de maisons individuelles en accession à moindre coût qu'à proximité immédiate de Boulogne.

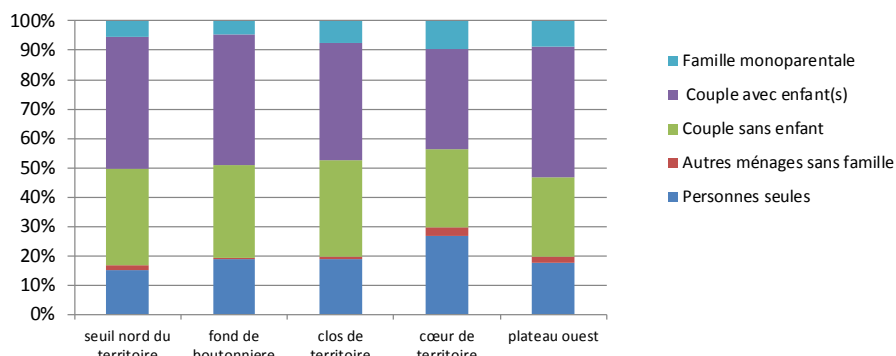
Les couples sans enfants représentent 29% de la population et les ménages isolés 22%. Cette dernière « typologie » semble moins présente dans le territoire qu'à l'échelle départementale (30%) ou que dans la CAB (34%). Source : Insee, RP2014

Parmi les ménages isolés, les plus de 65 ans (50%), mais surtout les plus de 80 ans (27%) sont les plus représentés.

Du fait du vieillissement de la population, évoqué précédemment, le nombre de ménages isolés et de couples sans enfant a augmenté depuis le recensement de 1999, + 589 ménages isolés et +648 couples sans enfant.

En revanche, le nombre de couples avec enfants continue d'augmenter du fait de l'attractivité du territoire mais de façon bien moins significative, seulement + 194 ménages depuis 1999

### Composition familiale en 2014



Source : Insee, RP

Toutefois, on note une composition familiale différente entre le secteur central et la périphérie.

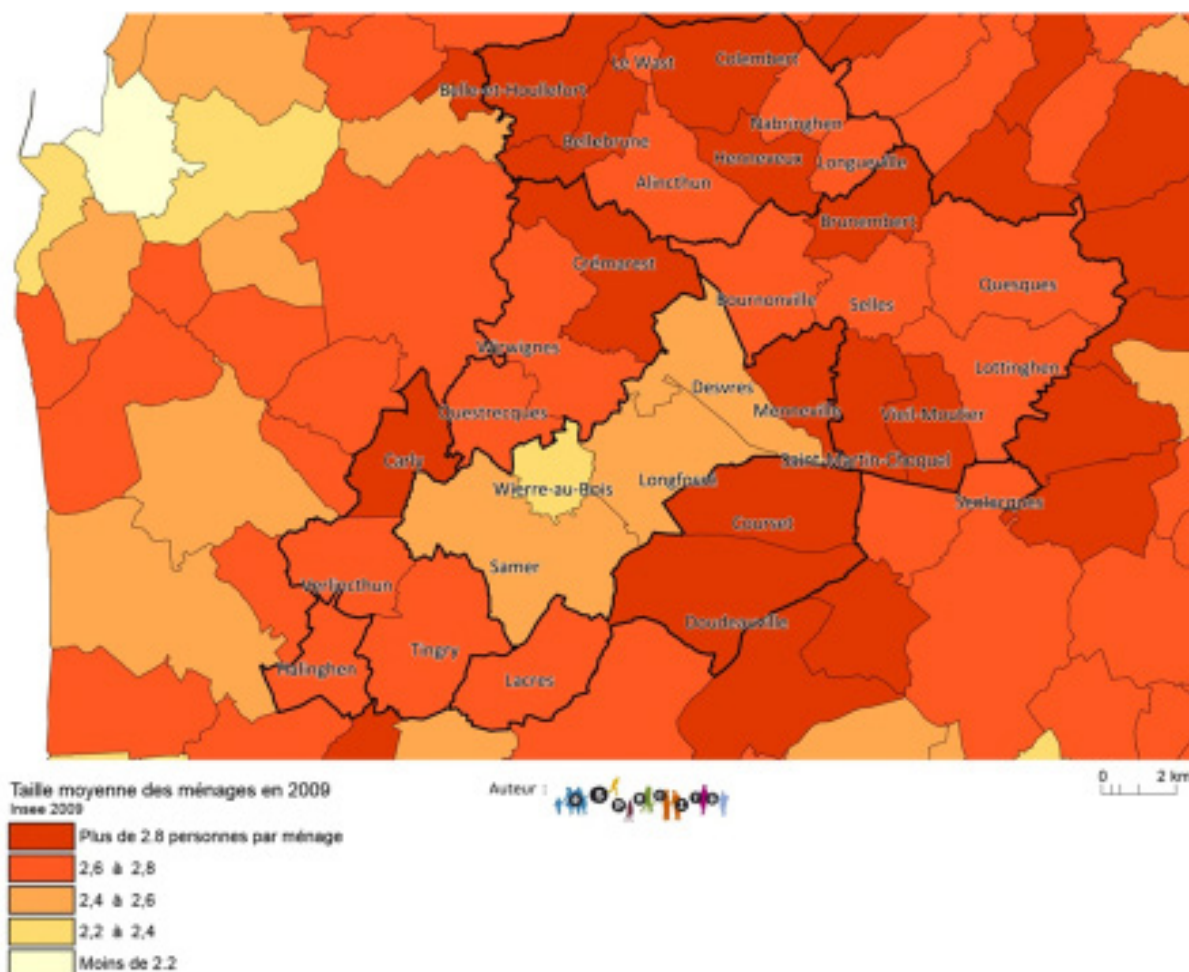
Le secteur paysager du cœur du territoire présente une proportion plus élevée de ménages d'une personne (27%). C'est le secteur où la composition familiale est la plus diversifiée. Ce phénomène s'explique à la fois par la structure du parc de logements (part de locatif plus importante), le départ des jeunes, et le vieillissement de la population plus marqué sur ce secteur.

A l'inverse les territoires « plus ruraux » présentent une taille moyenne de ménages plus élevée, souvent supérieure à 2,8 en raison de la présence de nombreux couples avec enfants (40 à 45%).

Par ailleurs, il est important de remarquer que le nombre de personnes par ménage est passé de 2,8 à 2,6 entre 1999 et 2014. Ce desserrement généralisé à la majorité des communes, est moins marqué (-6.7%) que sur le département et la région, probablement en raison de l'arrivée de nombreux couples avec enfants.

### Taille moyenne des ménages en 2009 : carte à faire à partir des données 2014

106





Le desserrement des ménages s'explique par le vieillissement de la population et par des phénomènes sociologiques traduisant une évolution des modes de vie : augmentation des familles monoparentales et des séparations, allongement du célibat, ...

### ► Un ménage sur 5 vit sous le seuil de pauvreté

En 2015, la CCDS se distingue par une population plutôt équilibrée en termes de revenus, puisqu'elle compte :

- 28% de ménages très modestes (éligibles au logement très social financé en Prêt Locatif Aidé d'Intégration – Moins de 930€ par mois pour une personne seule)
- 1/3 de ménages modestes (éligibles au logement social classique financé en Prêt Locatif à Usage Social - Entre 930€ et 1 680€ par mois pour une personne seule)
- 38% de ménages intermédiaires à aisés (dont les revenus sont supérieurs à 100% des plafonds PLUS - Plus de 1 680€ par mois pour une personne seule)

Les taux observés dans la communauté de communes sont plus élevés que la moyenne du Nord-Pas-de-Calais pour les ménages très modestes (13% en Nord Pas de Calais) et les ménages modestes (29%) mais inférieurs à la moyenne de la CAB (34% de ménages très modestes).

En 2013, le revenu disponible médian par unité de consommation de la CCDS s'élevait à 18 627€ contre 17 216€ dans la CAB et 18 478€ pour la CCT2C. Les habitants de la CCDS apparaissent moins précarisés inancièrément que dans les EPCI voisins.

### Seuil de pauvreté CCDS 2014

Nombre de ménages fiscaux en 2014 : 8 493

Part des ménages fiscaux imposés en 2014 : 50%

Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2014 : 18 697,10€

Taux de pauvreté en 2014 : 15,7%

*Avertissement* : Pour des raisons de secret statistique, certains indicateurs peuvent ne pas être renseignés.

*Sources* : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccma, Fichier localisé social et fiscal en géographie au 01/01/2015

### Seuil de pauvreté (Filocom) :

Demi-médiane du revenu net par unité de consommation en France soit 7 993€ par an ou 666€ par mois en 2015

**Unité de consommation** : Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

En 2015, près de 1 700 ménages soit 19.4% des foyers vivent sous le seuil de pauvreté.

107

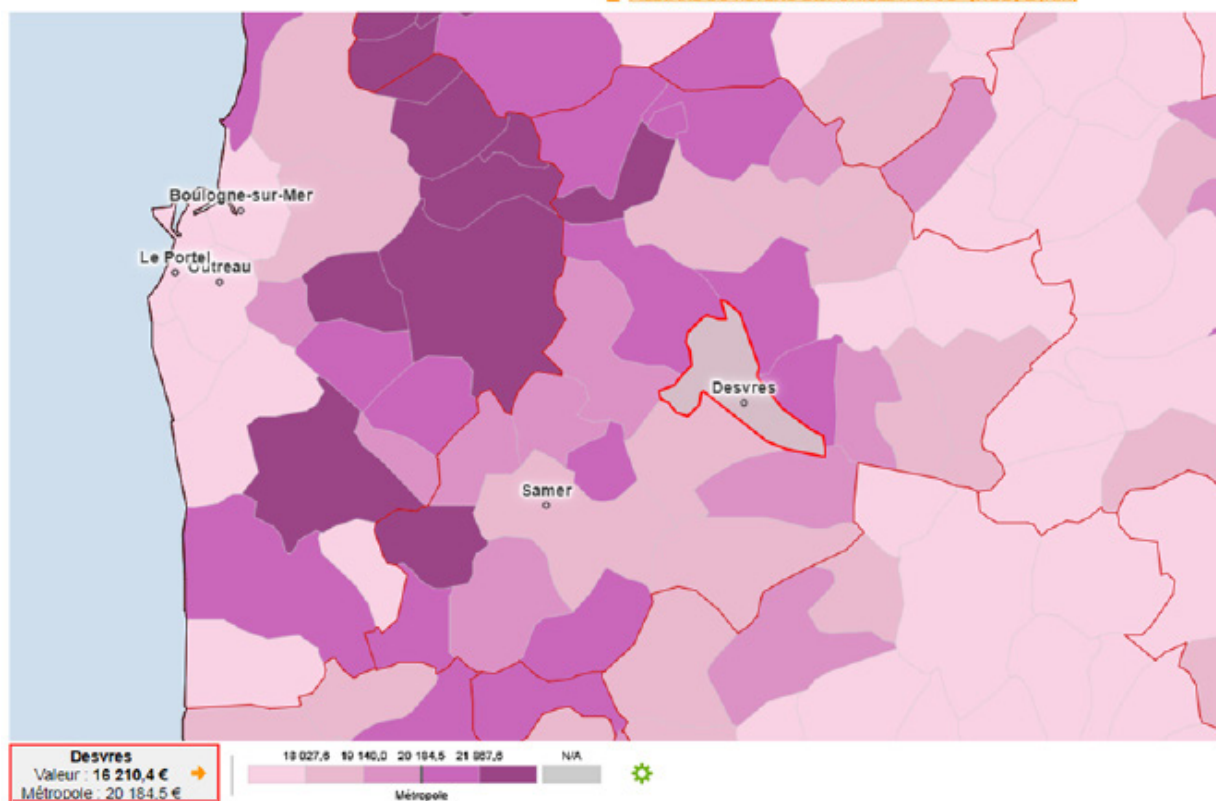
### Catégorie RSA EN 2015 / CC Desvres Samer

| Tranche d'âge              | RSA Activité | RSA Socle   | RSA Socle + Activité | RSA Jeune | NC        | Total général | Evolution 2013/2015 |
|----------------------------|--------------|-------------|----------------------|-----------|-----------|---------------|---------------------|
| Moins de 25 ans            | 44           | 71          | 3                    | 2         | 0         | 120           | +36%                |
| De 26 à 29 ans             | 44           | 70          | 11                   | 0         | 3         | 128           | +32%                |
| De 30 à 39 ans             | 116          | 127         | 30                   | 0         | 4         | 277           | +66%                |
| De 40 à 49 ans             | 102          | 107         | 28                   | 0         | 1         | 138           | +52%                |
| De 50 à 59 ans             | 57           | 95          | 24                   | 0         | 4         | 180           | +33%                |
| De 60 ans et +             | 3            | 30          | 5                    | 0         | 1         | 39            | +56%                |
| <b>TOTAL</b>               | <b>366</b>   | <b>500</b>  | <b>101</b>           | <b>2</b>  | <b>13</b> | <b>982</b>    | <b>+ 47%</b>        |
| <b>Evolution 2013/2015</b> | <b>+30%</b>  | <b>+29%</b> | <b>+50%</b>          | <b>/</b>  | <b>/</b>  |               |                     |

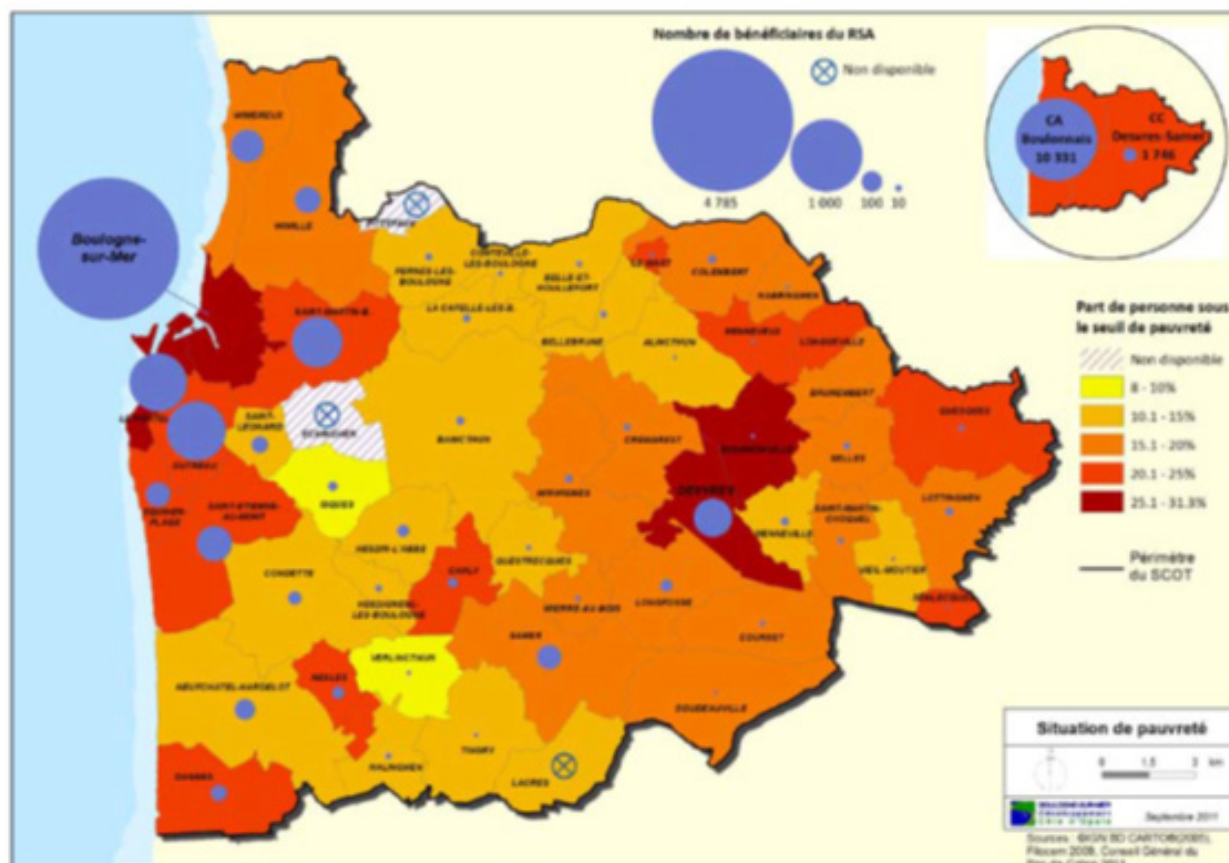
### Catégorie RSA EN 2013 / CC Desvres Samer

| Tranche d'âge   | RSA Activité | RSA Socle  | RSA Socle + Activité | RSA Jeune | NC       | Total général |
|-----------------|--------------|------------|----------------------|-----------|----------|---------------|
| Moins de 25 ans | 21           | 63         | 4                    |           | 0        | 88            |
| De 26 à 29 ans  | 29           | 57         | 8                    |           | 3        | 97            |
| De 30 à 39 ans  | 58           | 92         | 14                   |           | 2        | 166           |
| De 40 à 49 ans  | 57           | 78         | 21                   |           | 0        | 156           |
| De 50 à 59 ans  | 38           | 77         | 18                   |           | 2        | 135           |
| De 60 ans et +  | 1            | 19         | 2                    |           | 1        | 23            |
| <b>TOTAL</b>    | <b>204</b>   | <b>386</b> | <b>67</b>            | <b>0</b>  | <b>8</b> | <b>665</b>    |

# MÉDIANE DU REVENU DISPONIBLE PAR UC - ITDDI & INRI



108



## 1.2 QUELS ENJEUX RETENIR DU DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ?

### 1-2-1 CONSTATS

- Une croissance démographique dynamique dans les communes rurales et à Samer grâce à l'excédent des naissances par rapport aux décès et mais aussi en raison du solde migratoire élevé
- Un vieillissement de la population plus prononcé dans le secteur central
- Une majorité de familles avec enfant(s) sur le territoire
- Un départ des jeunes du territoire à l'heure de la décohabitation, en raison du marché du travail local, pas assez pourvoyeur d'emplois et faute d'offre de logements adaptés à leurs besoins et à leurs revenus
- la précarité des ménages dans un contexte de « crise économique » : un ménage sur 5 vit sous le seuil de pauvreté
- Une Communauté de Communes attractive d'un point de vue résidentiel pour de nombreux ménages venus de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais en raison de sa proximité des zones d'emplois, du prix du foncier plus faible et d'un cadre de vie de qualité

### 1-2-2 QUELS SONT LES RISQUES / MENACES SI CETTE TENDANCE SE POURSUIT ?

- Dans le cas d'une poursuite de la croissance démographique, se pose la question de l'amélioration du niveau d'équipements des communes pour satisfaire les besoins des nouvelles populations (coût supplémentaire à la charge des communes)
- Difficultés pour les ménages modestes à assurer leur loyer ou entretenir leur logement, au risque d'entraîner une dégradation plus rapide du parc privé.
- «Concurrence» entre les ménages en place et les nouveaux arrivants dans l'accès au logement
- Face à ces nouveaux habitants qui s'installent en périphérie et participent peu à la vie communale, le risque de devenir « des villages dortoirs » du boulonnais.

### 1-2-3 COMMENT ORIENTER LA POLITIQUE DE L'HABITAT ?

- Anticipant et accompagnant le vieillissement de la population
- Proposant une offre de logements plus diversifiée pour répondre aux différents besoins (jeunes, ménages vieillissants, ...) et ainsi offrir aux ménages la possibilité de réaliser leurs parcours résidentiels au sein du territoire
- Diversifiant la production de logements pour répondre aux besoins des habitants modestes
- Veiller à offrir de bonnes conditions d'accueil aux nouveaux ménages tout en maîtrisant l'attractivité du territoire.

## 2- HABITAT

Cette partie du diagnostic repose sur le croisement entre :

- Une analyse documentaire basée sur les études suivantes : Etude pré-opérationnelle de l'OPAH, SCOT, PDH, Habiter demain, Séminaire définition politique intercommunale d'aménagement, publications Analyses & Perspectives réalisées par Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale
- Une analyse quantitative s'appuyant sur les sources et bases de données suivantes : Filocom 2003, 2015, Recensement Général de la Population de l'INSEE (1999, 2009, 2014), fichier Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) de l'ANAH (2007), enquêtes logements vacants de la CCDS (2012), RPLS (2012, 2015)
- La consultation d'acteurs : les Maires de la CCDS, la DDTM / ANAH, les bailleurs sociaux, les agences immobilières.

Ce phénomène, appelé « desserrement des ménages » s'explique en grande partie par le vieillissement de la population et entraîne également une sous-occupation d'une partie des logements. Le secteur du cœur du territoire est particulièrement concerné par ce phénomène.

Le taux de résidences secondaires est très marginal (3,3%) et inférieur à celui du département (6%), où ces logements sont principalement localisés sur la Côte d'Opale. Le nombre de logements concernés est stable depuis 1999. La Communauté de Communes de la Terre des Deux Caps affiche un taux de résidences secondaires de presque 19% en 2015.

Localement, plusieurs communes de la CCDS affichent un taux de résidences secondaires plus élevé, en particulier Doudeauville (9%), Lottinghen (6%), Menneville (5%) ou encors Wirwignes (5%).

### 2.1 L'OFFRE DE LOGEMENTS

#### ► Un parc de logements qui se développe rapidement

En 2015, la CCDS compte un parc de 9 585 logements, dont 90% sont des résidences principales. Entre 1999 et 2015, le parc de logements s'est largement développé (+25%, soit 1925 logements supplémentaires), en raison d'une importante dynamique de construction. Sur la même période, le parc de logements dans le département n'a augmenté que de +14%.

#### Résidence Principale :

Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

#### Résidence Secondaire :

Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

L'évolution du parc de logements s'est faite plus rapidement que l'évolution de la population (+14% entre 1999 et 2014), en raison d'une tendance naturelle à la diminution du nombre de personnes résidant au sein de chaque logement.



Cette analyse est toutefois à relativiser au vu du faible nombre de logements concernés (15 à 23 résidences secondaires par commune).

Répartition des résidences principales en 2015  
selon leur typologie

| Communes            | Total logements | Logements vacants | Résidences principales | Résidences secondaires |
|---------------------|-----------------|-------------------|------------------------|------------------------|
| Alincthun           | 147             | ND                | 129                    | <11                    |
| Bellebrune          | 142             | <11               | 129                    | <11                    |
| Belle-et-Houllefort | 211             | ND                | 196                    | <11                    |
| Bournonville        | 103             | <11               | 90                     | <11                    |
| Brunembert          | 160             | <11               | 144                    | <11                    |
| Carly               | 234             | ND                | 211                    | <11                    |
| Colembert           | 340             | ND                | 310                    | <11                    |
| Courset             | 194             | <11               | 172                    | ND                     |
| Crémarest           | 311             | ND                | 290                    | <11                    |
| Desvres             | 2 332           | 222               | 2 067                  | 43                     |
| Doudeauville        | 250             | 13                | 214                    | 23                     |
| Halinghen           | 138             | <11               | 122                    | <11                    |
| Henneveux           | 117             | <11               | 109                    | <11                    |
| Lacres              | 112             | <11               | 96                     | <11                    |
| Longfossé           | 636             | 38                | 583                    | 15                     |
| Longueville         | 59              | <11               | 53                     | <11                    |
| Lottinghen          | 226             | 14                | 198                    | 14                     |
| Menneville          | 275             | 11                | 249                    | 15                     |
| Nabringhen          | 87              | <11               | 79                     | <11                    |
| Quesques            | 275             | 14                | 249                    | 12                     |
| Questrecques        | 135             | <11               | 121                    | <11                    |
| St Martin Choquel   | 178             | <11               | 166                    | <11                    |
| Samer               | 1 691           | 93                | 1 556                  | 42                     |
| Selles              | 137             | <11               | 127                    | <11                    |
| Senlecques          | 98              | <11               | 92                     | <11                    |
| Tingry              | 134             | <11               | 120                    | <11                    |
| Verlincthun         | 174             | <11               | 155                    | ND                     |
| Vieil-Moutier       | 163             | <11               | 150                    | <11                    |
| Le Wast             | 91              | <11               | 80                     | <11                    |
| Wierre-au-Bois      | 113             | <11               | 98                     | <11                    |
| Wirwignes           | 322             | 25                | 282                    | 15                     |
| <b>CCDS</b>         | <b>9 585</b>    | <b>629</b>        | <b>8 637</b>           | <b>319</b>             |

Sources : FOLOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP

ND : secret statistique direct (moins de 11 unités)  
ND : secret statistique induit

| Communes            | Total résidences principales | Part des logements collectifs | Part des logements individuels |
|---------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Alincthun           | 129                          |                               | 100%                           |
| Bellebrune          | 129                          |                               | 100%                           |
| Belle-et-Houllefort | 196                          |                               | 100%                           |
| Bournonville        | 90                           |                               | 100%                           |
| Brunembert          | 144                          |                               | 100%                           |
| Carly               | 211                          |                               | 100%                           |
| Colembert           | 310                          | <4%                           | >96%                           |
| Courset             | 172                          |                               | 100%                           |
| Crémarest           | 290                          |                               | 100%                           |
| Desvres             | 2 067                        | <14%                          | >85%                           |
| Doudeauville        | 214                          |                               | 100%                           |
| Halinghen           | 122                          |                               | 100%                           |
| Henneveux           | 109                          |                               | 100%                           |
| Lacres              | 96                           |                               | 100%                           |
| Longfossé           | 583                          | 3%                            | 97%                            |
| Longueville         | 53                           |                               | 100%                           |
| Lottinghen          | 198                          |                               | 100%                           |
| Menneville          | 249                          |                               | 100%                           |
| Nabringhen          | 79                           |                               | 100%                           |
| Quesques            | 249                          |                               | 100%                           |
| Questrecques        | 121                          | <9%                           | >90%                           |
| St Martin Choquel   | 166                          |                               | 100%                           |
| Samer               | 1 556                        | <5%                           | >95%                           |
| Selles              | 127                          |                               | 100%                           |
| Senlecques          | 92                           |                               | 100%                           |
| Tingry              | 120                          |                               | 100%                           |
| Verlincthun         | 155                          |                               | 100%                           |
| Vieil-Moutier       | 150                          |                               | 100%                           |
| Le Wast             | 80                           |                               | 100%                           |
| Wierre-au-Bois      | 98                           |                               | 100%                           |
| Wirwignes           | 282                          | <4%                           | >96%                           |

Sources : FOLOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP

NB : en raison du secret statistique appliqué dans la base de données Filocom, certaines données sont présentées sous la forme de seuil pour prendre en compte la marge d'imprécision de celles-ci

### ► Une prépondérance d'habitat individuel

En 2015, 96% des résidences principales sont des logements individuels, traduisant la dominante rurale de la Communauté de Communes mais aussi des développements récents de l'habitat sous forme pavillonnaire.

La part de logements individuels est stable depuis

1999. Ce type d'habitat favorise une consommation foncière importante.

Le parc de logements collectifs est très largement concentré à Desvres, même s'il représente une part marginale des résidences de la commune (<14%). Il s'agit d'une caractéristique très forte du territoire et plus marquée que pour toutes les échelles de comparaison.

## ► Près d'un logement sur 5 sous-occupés

En 2015, 7 logements sur 10 sont constitués de 4 pièces ou plus, alors qu'en comparaison, les couples avec enfant (s) et les familles monoparentales ne représentent que 46% des ménages. Ces données révèlent donc qu'une sous occupation est constatée pour 20% des logements non occupés par des ménages de moins de 3 personnes.

| Communes            | Total de résidences principales | 1 pièce   | 2 pièces  | 3 pièces   | 4 pièces   | 5 pièces   | 6 pièces ou + |
|---------------------|---------------------------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|---------------|
| Alincthun           | 129                             | 0%        | <11       | 22%        | 34%        | 20%        | ND            |
| Bellebrune          | 129                             | <11       | <11       | 11%        | 29%        | 24%        | 28%           |
| Belle-et-Houllefort | 196                             | 0%        | 8%        | 17%        | 26%        | 28%        | 21%           |
| Bournonville        | 90                              | <11       | <11       | 20%        | 38%        | 17%        | 14%           |
| Brunembert          | 144                             | 0%        | <11       | 19%        | 29%        | 31%        | ND            |
| Carly               | 211                             | <11       | ND        | 16%        | 36%        | 22%        | 20%           |
| Colembert           | 310                             | <11       | ND        | 18%        | 38%        | 25%        | 14%           |
| Courset             | 172                             | 0%        | 8%        | 20%        | 34%        | 20%        | 18%           |
| Crémarest           | 290                             | <11       | ND        | 21%        | 30%        | 21%        | 17%           |
| Desvres             | 2067                            | 2%        | 10%       | 25%        | 29%        | 25%        | 9%            |
| Doudeauville        | 214                             | <11       | ND        | 24%        | 29%        | 25%        | 13%           |
| Halinghen           | 122                             | <11       | <11       | 23%        | 34%        | 17%        | 16%           |
| Henneveux           | 109                             | <11       | <11       | 16%        | 28%        | 31%        | 18%           |
| Lacres              | 96                              | <11       | <11       | 27%        | 28%        | 17%        | 17%           |
| Longfossé           | 583                             | <11       | ND        | 18%        | 34%        | 23%        | 15%           |
| Longueville         | 53                              | 0%        | <11       | <11        | 28%        | 28%        | 21%           |
| Lottinghen          | 198                             | <11       | <11       | 22%        | 38%        | 22%        | 13%           |
| Menneville          | 249                             | <11       | <11       | 17%        | 30%        | 30%        | 20%           |
| Nabringhen          | 79                              | 0%        | <11       | ND         | 30%        | 28%        | 22%           |
| Quesques            | 249                             | <11       | ND        | 20%        | 35%        | 25%        | 14%           |
| Questrecques        | 121                             | <11       | ND        | 19%        | 31%        | 21%        | 17%           |
| St Martin Choquel   | 166                             | <11       | <11       | 16%        | 27%        | 39%        | 11%           |
| Samer               | 1556                            | 2%        | 8%        | 22%        | 35%        | 22%        | 10%           |
| Selles              | 127                             | <11       | <11       | 18%        | 33%        | 24%        | 16%           |
| Senlecques          | 92                              | 0%        | <11       | 21%        | ND         | 37%        | 21%           |
| Tingry              | 120                             | <11       | <11       | 20%        | 38%        | 23%        | 15%           |
| Verlincthun         | 155                             | <11       | ND        | 14%        | 26%        | 27%        | 25%           |
| Vieil-Moutier       | 150                             | <11       | <11       | 18%        | 22%        | 33%        | 19%           |
| Le West             | 80                              | <11       | <11       | 16%        | 30%        | 30%        | <11           |
| Wierre-au-Bois      | 98                              | <11       | <11       | 24%        | 23%        | 28%        | 16%           |
| Wirwignes           | 282                             | <11       | <11       | 20%        | 31%        | 26%        | 18%           |
| <b>CCDS</b>         | <b>8 637</b>                    | <b>1%</b> | <b>8%</b> | <b>21%</b> | <b>32%</b> | <b>25%</b> | <b>14%</b>    |

Sources : FOLOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP

ND : secret statistique induit

**Nombre de pièces d'un logement :**

Cette notion recouvre les pièces à usage d'habitation (y compris la cuisine si sa surface excède 12 m<sup>2</sup>). Ne sont pas comptées les pièces à usage exclusivement professionnel ainsi que les entrées, couloirs, salles de bain,...

Sous-occupation : règlementairement, sont considérés comme sous-occupés les locaux comportant un nombre de pièces habitables, non compris les cuisines et SdB, supérieur de plus de deux au nombre des personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. Exemple : une personne dans un 4 pièces.

occupation concernent principalement des ménages âgés qui résident dans de grandes maisons.

Ces personnes peuvent rencontrer des difficultés dans l'entretien de leur logement et souhaiter déménager vers des logements plus adaptés à leur situation.

Entre 2001 et 2015, la part des logements de deux pièces et 4 pièces (respectivement 8% et 32%) est restée stable, celle des petits logements (1 et 2 pièces) a diminué de 1 et 2 points alors que la part des logements de 5 pièces et plus a progressé de 3.5 points.

Ainsi, de nombreux ménages de petite taille résident dans de grands logements et sont en situation de sous-occupation.

| Ménages  |            |             |             |             |             |                     |
|----------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------------|
|          | 1 personne | 2 personnes | 3 personnes | 4 personnes | 5 personnes | 6 personnes ou plus |
| 1 pièce  | 1,3%       | 0,2%        | 0,2%        | 0,0%        | 0,0%        | 0,0%                |
| 2 pièces | 9,1%       | 2,1%        | 0,9%        | 0,1%        | 0,2%        | 0,0%                |
| 3 pièces | 20,7%      | 11,0%       | 8,6%        | 3,4%        | 1,3%        | 0,5%                |
| 4 pièces | 28,5%      | 27,1%       | 24,8%       | 19,3%       | 12,4%       | 9,1%                |
| 5 pièces | 25,7%      | 33,1%       | 32,7%       | 33,6%       | 28,2%       | 31,8%               |
| 6 pièces | 14,6%      | 26,5%       | 32,8%       | 43,7%       | 57,9%       | 58,6%               |
| Total    | 100%       | 100%        | 100%        | 100%        | 100%        | 100%                |

Source : Insee, RP-2014

Près de 70% des ménages d'une seule personne résident dans des logements de 4 pièces ou plus. Cette inadéquation entre la taille des ménages et des logements n'est pas problématique lorsqu'il s'agit d'un choix et que les résidents ont les capacités financières d'acquiescer de grandes maisons.

|                               |
|-------------------------------|
| Adéquation                    |
| Sur-occupation                |
| Sur-occupation « accentuée »  |
| Sous-occupation               |
| Sous-occupation « accentuée » |

*Toutefois, l'absence d'offre en petits logements ou de taille moyenne dans le territoire se fait ressentir pour les ménages ne disposant pas de ressources suffisantes pour acheter un bien de grande taille (jeunes, personnes en situation de séparation/divorce...).*

Définition sous occupation (source : loi égalité et citoyenneté, 27 janvier 2017) :

« Les locaux insuffisamment occupés sont définis comme des locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, non compris les cuisines, supérieur de plus d'un au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale ».

### Que faire face à la sous-occupation des logements ?

**Colocation intergénérationnelle :** Cette formule d'hébergement consiste à mettre en relation des jeunes avec des personnes âgées seules disposant d'une chambre libre à leur domicile en contrepartie de menu services et /ou d'un loyer « modéré ».

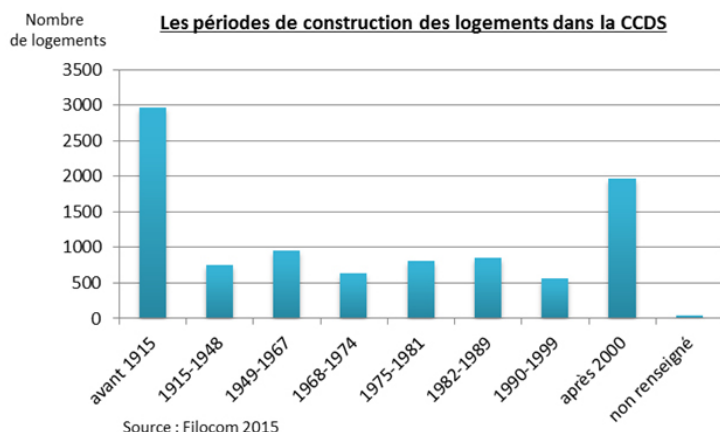
L'habitat intergénérationnel permet :

- De rompre l'isolement de la personne âgée
- De la maintenir à son domicile
- De l'aider dans l'entretien de son grand logement
- De trouver des solutions à la pénurie de logement à laquelle les jeunes sont confrontés.

La mise en relation des « hébergés » potentiels et des hébergeurs peut se faire par le biais d'association.

Ce constat est à nuancer pour le secteur cœur du territoire qui dispose d'une proportion de petits logements plus importante. Les situations de sous-

## **Un parc ancien important**



Ce peut être un organisme HLM, une société d'économie mixte, une collectivité territoriale, un « organisme agréé dont l'un des objets est de contribuer au logement des personnes défavorisées ».

### **Programme « Habiter mieux » :**

Le programme Habiter mieux s'adresse aux propriétaires occupant leur logement, ainsi que depuis peu aux propriétaires bailleurs et aux copropriétaires. C'est une aide financière de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) pour permettre de réaliser des travaux de rénovation thermique pour bien chauffer et gagner en confort, et diminuer le montant des factures.

En 2015, 39% des logements de la CCDS datent d'avant 1949. Quatre communes affichent une part de résidences principales anciennes (avant 1949) supérieure à 60% : Bournonville, Lacres, Le Wast et Wierre-au-Bois. Ces logements sont aussi particulièrement présents dans le secteur Fond de la Bouttonnière et seuil Nord du territoire. Ils peuvent être en situation de dégradation et entraîner des coûts d'entretien et d'énergie élevés pour leurs occupants.

## **Une part de logements au confort partiel plus élevée que celle du département**

L'ancienneté du parc de logements explique aussi la présence importante d'un parc « partiellement confortable ».

En 2015, 74% des logements sont tout confort, soit -9 points par rapport au département et -10 points par rapport à la CAB. 15% des logements ont un confort partiel et seulement 1,4% sont sans confort, contre 3 % pour le département. Le niveau de confort du parc de logements s'est amélioré depuis ces dernières années, en raison de nombreuses nouvelles constructions pourvues d'un niveau de confort plus élevé.

Ainsi, si le taux de logements « tout confort » est faible par rapport au département, les situations rencontrées dans le territoire concernent principalement des logements où l'un des éléments de confort n'est pas présent. En CCDS, la part de logements ne disposant ni de chauffage central ni de chauffage électrique s'élève à 34% contre 14% pour le département. Ce niveau de confort est donc à relativiser selon les habitudes et modes de vie des habitants. A titre d'exemple, dans le territoire, le chauffage à bois est présent.

114

Par ailleurs, le parc construit entre 1950 et 1989 est bien représenté (35%) et peut aussi être concerné par des consommations énergétiques importantes. Les logements les plus anciens sont ceux occupés par des locataires du parc privé ou des propriétaires âgés. Or, ces ménages disposent de ressources modestes et la réalisation de travaux peut constituer une charge importante qu'ils ne peuvent assumer.

Plusieurs communes rurales ont connu un développement du nombre de résidences principales très important sur la période 1990-2005 (Bellebrune, Brunembert, Henneveux et Questrecques). Ces constructions représentent plus de la moitié du parc de résidences principales de ces communes

## **Comment lutter contre la précarité énergétique et réduire les charges ?**

**Baux à réhabilitation :** Dispositif permettant aux propriétaires d'immeubles en mauvais état de les faire réhabiliter sans en supporter le coût.

Le titulaire du bail à réhabilitation s'engage :

- à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration dont les caractéristiques techniques sont précisées dans le contrat,
- à le louer pendant la durée du bail à réhabiliter (durée minimale de 12 ans)

Plusieurs facteurs peuvent donc expliquer ces situations :

- Les habitudes et modes de vie des habitants,
- La présence de propriétaires occupants modestes n'ayant pas les moyens financiers d'entretenir leur logement ou de réaliser des travaux d'amélioration,
- La division de grands logements pour de l'investissement locatif.



**Notion de confort :**

La source Filocom distingue trois niveaux de confort proches de ceux de l'INSEE :

- sans confort : ni baignoire, ni douche, ni wc ;
- tout confort : baignoire ou douche, wc et chauffage central ;
- confort partiel : toutes les autres possibilités.

La DGFIP prend en compte le wc dès lors qu'il est affecté en propre au logement, qu'il soit à l'intérieur de celui-ci ou à l'extérieur (sur la parcelle, sur le palier...), à la différence de l'INSEE qui ne prend en compte que les wc intérieurs. Les wc communs à plusieurs logements sont exclus du calcul du confort.

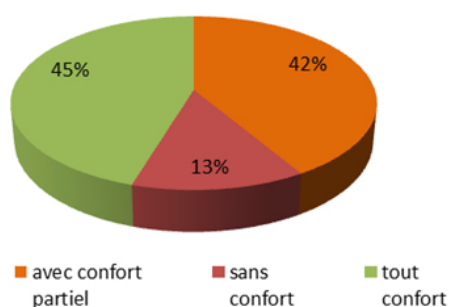
- Précautions relatives à la source :

Le niveau de d'inconfort réel est sur-estimé dans le parc privé ancien, les travaux d'installation d'éléments de confort n'étant pas toujours déclarés aux services fiscaux.

Du reste, on constate en général une sur-estimation relativement importante de l'inconfort dans le fichier par rapport aux données du recensement de l'INSEE.

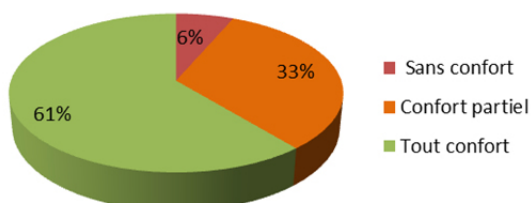
Au cours des dix dernières années, le niveau de confort des logements dans l'intercommunalité de Desvres Samer s'est nettement amélioré. La part des logements sans confort a diminué de 7 points et celle avec un confort partiel, de 9 points

**Niveau de confort des logements en 2005 dans la CCDS**



Source : Filocom

**Niveau de confort des logements dans la CCDS en 2015**



Source : Filocom 2015

Une offre centrée sur la propriété privée : près de 3 logements sur 4.

| Communes                | Résidences principales |                                     |                    |               |                       |
|-------------------------|------------------------|-------------------------------------|--------------------|---------------|-----------------------|
|                         | Autres                 | Locatif collectivités territoriales | Locatif HLM et SEM | Locatif privé | Propriétaire occupant |
| Aincthun                | <2%                    | <2%                                 | 0%                 | 18,6%         | 79,0%                 |
| Bellebrune              | <2%                    | <2%                                 | 0%                 | 12,4%         | 85,3%                 |
| Belle-et-Houllefort     | <2%                    | <2%                                 | 0%                 | 13,3%         | 84,7%                 |
| Bournonville            | 1 à 12%                | 0%                                  | 0%                 | 7 à 18%       | 81%                   |
| Brunembert              | 1 à 8%                 | 0%                                  | 0%                 | 8 à 15%       | 84%                   |
| Carly                   | <1%                    | <1%                                 | 9,5%               | 12,3%         | 77,2%                 |
| Colembert               | <4%                    | 0%                                  | 5 à 8%             | 17,0%         | 74,5%                 |
| Courset                 | <7%                    | 0%                                  | 0,0%               | 10,6 à 16%    | 83,0%                 |
| Crémarest               | <2%                    | <2%                                 | 0,0%               | 19,6%         | 78,0%                 |
| Desvres                 | <2%                    | <2%                                 | 10,1%              | 34,2%         | 54,4%                 |
| Doudeauville            | <2%                    | <2%                                 | 0,0%               | 16,8%         | 80,8%                 |
| Halinghen               | <2%                    | <2%                                 | 0,0%               | 9,8%          | 88,5%                 |
| Henneveux               | <10%                   | 0%                                  | 0%                 | 4,5% à 14%    | 85,3%                 |
| Lacres                  | 0%                     | 0%                                  | 0%                 | 13,5%         | 86,4%                 |
| Longfossé               | <1%                    | <1%                                 | 7,2%               | 22,6%         | 69,5%                 |
| Longueville             | ND                     | ND                                  | ND                 | ND            | ND                    |
| Lottinghen              | <3%                    | <3%                                 | 0,0%               | 17,7%         | 79,8%                 |
| Menneville              | <5%                    | <5%                                 | 0,0%               | 6,8%          | 91,6%                 |
| Nabringhen              | <14%                   | <14%                                | 0,0%               | <14%          | 85,0%                 |
| Quesques                | <5%                    | 0%                                  | 0,0%               | <12,5%        | 87,5%                 |
| Questrecques            | <9,5%                  | 0%                                  | 0%                 | <16%          | 83,5%                 |
| St Martin Choquel       | 0,0%                   | 0,0%                                | <7%                | 8 à 14%       | 85,5%                 |
| Samer                   | <2%                    | <2%                                 | 14,1%              | 20,4%         | 63,7%                 |
| Selles                  | <9%                    | <9%                                 | 0,0%               | 13,4%         | 84,2%                 |
| Senlecques              | <12%                   | 0,0%                                | 0,0%               | 7 à 18%       | 81,5%                 |
| Tingry                  | <9%                    | <9%                                 | 0,0%               | 13,4%         | 84,2%                 |
| Verlincun               | 0,0%                   | <7,5%                               | 0,0%               | 8 à 14%       | 84,5%                 |
| Vieil-Moutier           | <3%                    | <3%                                 | 0,0%               | 16,0%         | 80,7%                 |
| Le Wast                 | <4%                    | <4%                                 | 0,0%               | 20,0%         | 76,2%                 |
| Wierre-au-Bois          | <12%                   | 0%                                  | 0%                 | 12 à 33%      | 76%                   |
| Wirwignes               | <2%                    | <2%                                 | 0%                 | 20%           | 78%                   |
| <b>CCDS</b>             | <b>1,1%</b>            | <b>0,5%</b>                         | <b>6,0%</b>        | <b>21,0%</b>  | <b>71,1%</b>          |
| <b>Arr Boulogne/Mer</b> | <b>0,9%</b>            | <b>1,0%</b>                         | <b>20,5%</b>       | <b>23,8%</b>  | <b>53,6%</b>          |
| <b>Pas-de-Calais</b>    | <b>0,8%</b>            | <b>0,5%</b>                         | <b>23,4%</b>       | <b>18,5%</b>  | <b>56,8%</b>          |

Sources : FOLOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP

ND : secret statistique induit

► **En 2015, 71% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire contre 54% pour le département. Ce taux est stable depuis 2005.**

Localement, on constate que le secteur cœur du territoire présente une plus grande diversité de l'offre de logements, avec une part de locatif plus élevée.

Ce parc de logements des propriétaires est composé très majoritairement de 4 et 5 pièces (60% des logements). Ce même parc compte autant de logements très anciens (avant 1915) que de logements récents (après 2000), soit près de 25% chacun.

► **Des propriétaires aux ressources modestes**

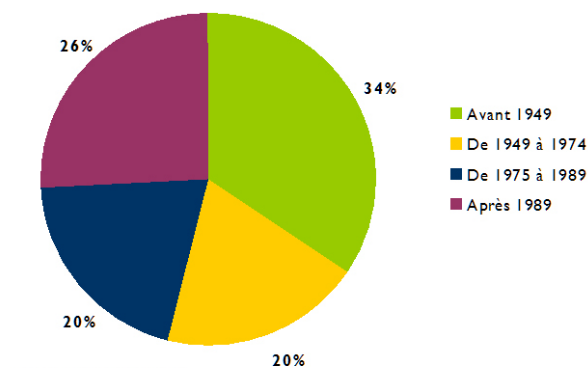
Les propriétaires résidant dans la communauté de communes sont majoritairement des couples ou familles (80% des occupants) de plus de 40 ans. Certains de ces ménages proviennent de l'agglomération Boulonnaise et se sont installés dans la CCDS pour réaliser leur souhait d'accéder à la propriété en logement individuel à un coût moindre. 44% des propriétaires ont plus de 60 ans : ceci vient confirmer les constats établis sur les phénomènes de sous-occupation.

60% des propriétaires disposent de ressources qui leur permettraient d'accéder au logement social. Ce taux est supérieur à celui de la CA du Boulonnais (49%) et du département (55%).

Pour résumer, les propriétaires de la CCDS sont donc relativement âgés, disposent de faibles ressources et habitent de grands logements sous-occupés, et souvent anciens.

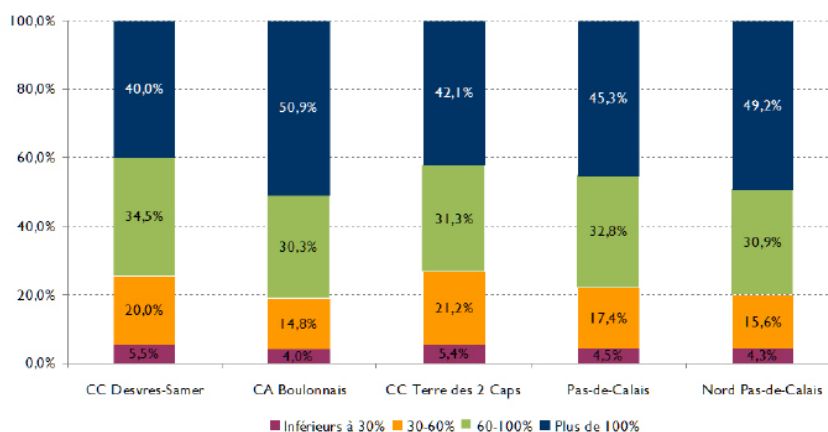
l'existence de besoins d'accompagnement des propriétaires modestes dans la réalisation de travaux pour l'amélioration de leur logement et pour réduire leurs charges.

**Ancienneté des logements occupés en propriété en 2011**



Sources: FILOCOM 2011

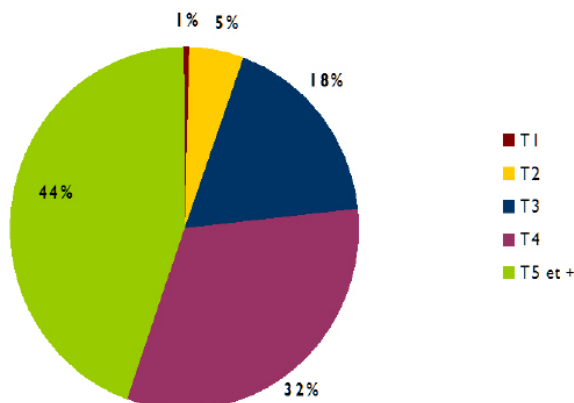
**Revenus des ménages exprimés en % des plafonds HLM dans le parc occupé en propriété**



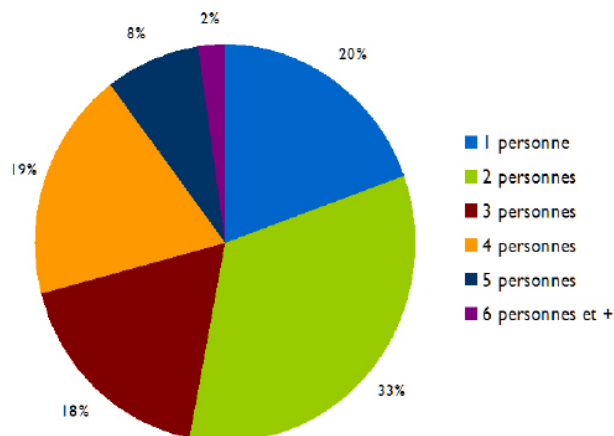
Sources: FILOCOM 2011

L'ensemble de ces éléments met en évidence

**Typologie des logements occupés par un propriétaire en 2011**



**Répartition des propriétaires occupants selon le nombre de personnes du ménage**



## ► Un parc locatif privé présent dans quelques communes

Le parc locatif privé, en 2009, représente environ 24% des logements de la CCDS. Ce taux est relativement élevé pour un territoire rural et il est stable depuis 1999.

Il est davantage localisé dans le secteur cœur du territoire au sein des bourgs-centres. Les typologies de ces logements sont plus variées et les 2 et 3 pièces sont davantage représentées que pour les autres parcs. Il est aussi nettement plus ancien puisque près de 2 logements locatifs privés sur 3 ont été construits avant 1949.

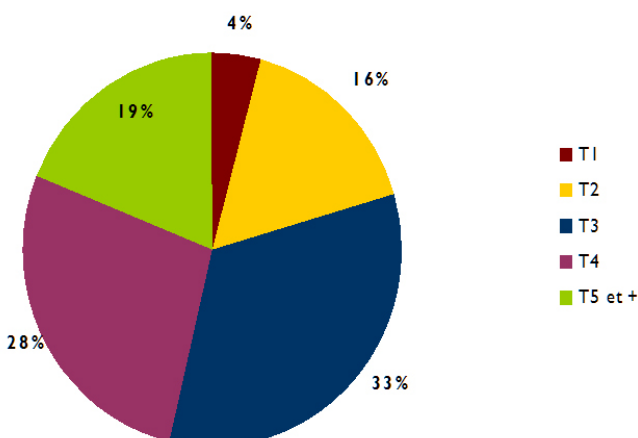
Ceci peut laisser supposer la présence de logements vétustes, voire dégradés.

Cette situation interpelle aussi sur les risques de précarité énergétique : les ménages résidant dans ce parc ont un profil très modeste puisque 80% d'entre eux peuvent prétendre à un logement social. Ce taux est plus élevé que pour l'agglomération Boulonnaise (77%).

Or, les loyers du parc privé étant plus élevés que dans le parc social, ces ménages doivent assumer des taux d'effort importants. Les charges liées à l'énergie représentent un coût supplémentaire important. Près d'1 ménage allocataire d'une aide au logement sur 2 réside dans le parc locatif privé, confirmant le profil modeste de ces publics.

On peut donc considérer qu'en l'absence d'une offre sociale suffisante, certains ménages sont contraints de s'orienter vers le parc locatif privé, quitte à assumer des loyers plus élevés.

## Typologie des logements locatifs privés en 2011



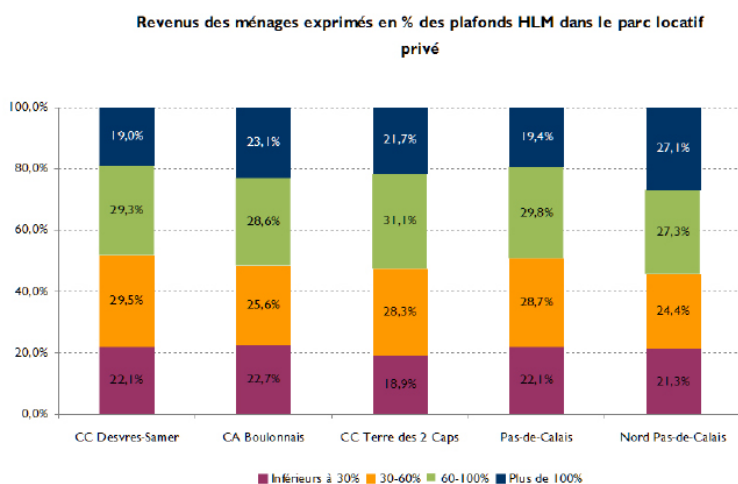
Sources : FILOCOM 2011

## ► Un taux de Parc Privé Potentiellement Indigne équivalent à la moyenne départementale

En 2013, le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) représente 9,2% du parc privé, soit un taux proche de celui observé au niveau départemental (8,5%). Ce taux est lié au profil modeste des occupants du parc privé, et en particulier des locataires, mais également à l'ancienneté des logements.

Ce taux est en général sur-estimé mais la comparaison entre les différentes échelles permet de juger si la situation est préoccupante localement.

Les secteurs Cœur du territoire et le Fond de la Boutonnière concentrent le plus de PPPI, respectivement 9,7% et 8% de leur parc de logements privés. Il s'agit également des secteurs disposant du parc ancien (construit avant 1949) le plus important. 84% des logements PPPI ont été construits avant cette période.



Sources : FILOCOM 2011

## Part privé potentiellement indigne :

Le parc privé potentiellement indigne repose sur le croisement de deux indicateurs :

- l'état du logement, mesuré en fonction de sa catégorie cadastrale (6, 7 ou 8 pour les plus dégradés)
- les ressources des occupants (inférieures à 30% ou 60% des plafonds pour l'accès à un logement HLM).

Attention, il s'agit d'une estimation. Le nombre de logements du PPPI dans un territoire ne correspond pas au nombre de logements dégradés ou insalubres. Ce parc est souvent surestimé.

Certaines communes en particulier présentent des taux élevés :

- Desvres : 14%, (251 logements)
- Lottinghen : 16%, (32 logements), ...

Le parc locatif privé est particulièrement touché par cette problématique : en 2007, 23% du parc locatif de la Communauté de Communes serait potentiellement indigne. Les personnes âgées sont les plus touchées, elles représentent 45% des occupants de ce parc contre 34% pour le Pas-de-Calais. Une situation qui interpelle sur leurs capacités à améliorer ces logements.

A noter également que 5 arrêtés d'insalubrité remédiables sont en cours sur les communes de Créma-rest, Desvres, Longfossé, Selles et Wirwignes.

## ► Une vacance faible, surestimée par les sources statistiques

En 2015, selon Filocom, 629 logements seraient vacants dans la CCDS, soit 6,6% du parc de logements, contre 8.2% pour le département et 8.6% pour la région Hauts de France. Le phénomène de vacance est donc peu marqué, de plus, leur nombre est en légère diminution depuis 2005 (-0.3 point).

Ces sources statistiques permettent de produire de premières analyses mais sont à nuancer car ces données sont sur-estimées (logement vacant au 1er janvier). Près de la moitié des logements sont vacants depuis moins d'un an ce qui traduit une vacance de rotation importante entre deux ventes ou mises en locations. La vacance structurelle se situe dans les moyennes départementale et régionale. En 2017, 21% des logements étaient vacants depuis

4 ans ou plus (21% pour le Pas de Calais et 20% pour la région Hauts de France).

| Caractéristiques du Parc Privé Potentiellement Indigne en 2007 |                                |   |  |   |
|--|--------------------------------|---|--|---|
|  | Part PPPI construit avant 1949 | Part PPPI occupé par un propriétaire occupant | Part PPPI occupé par un ménage dont la personne référente >=60 ans | Part PPPI occupé par un ménage dont la personne référente >= 25 ans |
| CC Desvres-Samer   | 84,2%                          | 48,0%   | 44,7%  | 4,8%  |
| Nord Pas-de-Calais   | 83,2%                          | 40,6%   | 31,2%  | 6,6%  |
| Pas-de-Calais  | 79,0%                          | 37,1%   | 33,9%  | 5,9%  |

Sources : Anah 2007

## Comment améliorer l'état du parc dégradé ?

### Arrêtés de péril :

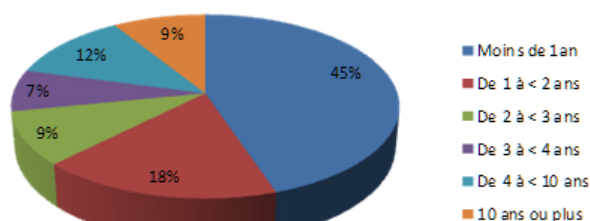
Le Maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine. Selon l'état de ruine du bâtiment, mur ou édifice, le maire déclenche une procédure de péril ordinaire ou imminent.

**Baux à réhabilitation :** Cf. Rubrique ancienneté du parc

### Acquisition-amélioration :

L'acquisition-amélioration est une alternative efficace à la construction neuve pour augmenter l'offre de logements. Une collectivité locale ou un bailleur social reçoivent des aides destinées à l'acquisition et à l'amélioration de logements anciens pour répondre au double objectif d'amélioration technique du logement et de production d'un habitat à loyers modérés.

Durée de vacance des logements dans la CCDS



Source : Filocom 2015

Cette vacance de longue durée peut s'expliquer par la présence d'un bâti ancien et vétuste avec des travaux coûteux à engager pour remettre en état le logement.

En 2015, 63% des logements vacants dataient d'avant 1949. Ce parc vacant est composé surtout de maisons individuelles, elles représentent 89% des logements vacants.

La commune la plus touchée par la vacance est Desvres, 35 % des logements vacants de la CCDS se situent dans la commune. Le taux de logements vacants y atteint 9.5%.



Selon les services de la CCDS, après enquête auprès des maires, la vacance serait en réalité nettement moindre : 135 logements sont considérés comme vacants en mai 2012. La part de logements réellement vacants n'excède donc pas les 3,5% sur le territoire communautaire.

#### Logement vacant :

Le nombre de logements vacants est donc souvent surestimé.

#### Comment résorber la vacance et inciter les propriétaires à mettre en location leur logement ?

**Conventionnement parc privé (ANAH) :** En passant une convention avec l'ANAH, un propriétaire bailleur peut bénéficier d'avantages fiscaux et/ou d'aides de l'agence nationale de l'habitat (ANAH) s'il respecte certaines conditions de loyer et d'attribution de son logement.

Il existe 3 régimes de conventionnement :

- le conventionnement intermédiaire,
- le conventionnement social,
- le conventionnement très social.

A chacun de ces régimes correspondent des conditions de loyers et de ressources du locataire ainsi qu'un niveau d'aides. Plus les conditions sont contraignantes, plus le niveau d'aide est élevé

**Taxe d'habitation sur le logement vacant :** Possibilité pour les communes de soumettre les propriétaires de logements habitables, non meublés et laissés vacants depuis plus de cinq années à la taxe d'habitation.

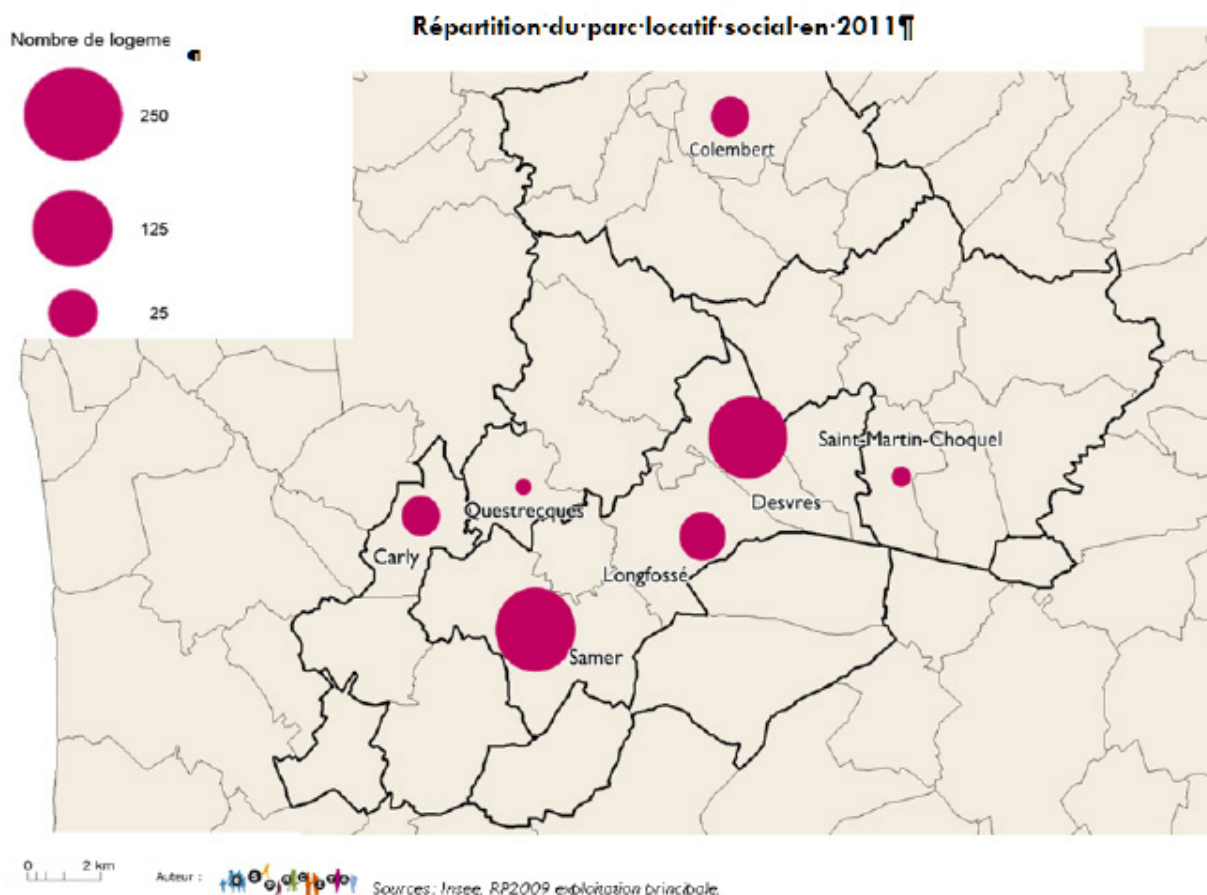
## ► Une offre en logement social qui reste à développer

Le parc locatif social représente 6% du parc de logements de la CCDS (Source : RPLS 2017 et Filocom 2015 pour le nombre total de logements), alors même que 62% des ménages peuvent prétendre à ce type de logement sur le territoire. La CCDS compte 572 logements sociaux en 2017 tandis qu'environ 5300 ménages peuvent être concernés par ce type d'offre. Si l'on observe les autres territoires de comparaison, on constate que c'est dans la CCDS que l'écart est le plus fort entre l'offre en logements sociaux et le taux de

ménages éligibles.

Dans la Communauté de Communes de Desvres-Samer, il existe donc 1 logement social pour 10 ménages pouvant y prétendre. Pour la CC Terre des Deux Caps, ce ratio est de 2 pour 10, et 4.6 pour 10 dans l'agglomération Boulonnaise.

Certes, cette analyse est à nuancer puisqu'elle ne rend pas compte du marché local et de la demande (les prix étant moins élevés dans la CCDS, les ménages ont moins de difficultés à se loger dans le parc privé), toutefois elle met en évidence la nécessité de produire une offre à faible coût correspondant aux ressources des habitants.



Le parc locatif social en 2017 dans la CCDS

| Communes          | Nombre de logements sociaux | Part des logements sociaux en 2017 dans le parc de résidences principales (2015) de la communes |
|-------------------|-----------------------------|---|
| Carly             | 21                          | 10%   |
| Colembert         | 18                          | 5,8%  |
| Desvres           | 231                         | 11,2%   |
| Longfossé         | 42                          | 7,2%  |
| Questrecques      | 1                           | 0,8%  |
| St Martin Choquel | 3                           | 1,8%  |
| Samer             | 256                         | 16,4%   |
| <b>CCDS</b>       | <b>572</b>                  | <b>6,6%</b>   |

Le parc locatif social évalué à 572 logements en 2017, se répartit dans 7 communes : Carly, Colombert, Desvres, Longfossé, Questrecques, Saint-Martin-Choquel et Samer. L'offre est essentiellement concentrée dans le cœur du territoire (Desvres, Samer, Longfossé) qui comptabilise 92.5% de l'offre de la Communauté de Communes.

Samer concentre 16% de logements locatifs sociaux dans son parc de résidences principales et Desvres, 11%. Ceci, sans qu'aucune commune ne soit soumise à l'article 55 de la loi SRU qui rend obligatoire de disposer de 20% de logements sociaux..

Plafonds de ressources annuelles applicables aux logements sociaux au 01/01/2018 - toutes régions hors Ile de France - en €

| Catégories de ménages   | Logement conventionné social                                  |  |                                |
|---|---|--|--------------------------------|
|   | Logements financés avec le PLUS (prêt locatif à usage social) | Logements financés avec un PLA d'intégration | Logements financés avec un PLS |
| Personne seule  | 20 304  | 11 167                                       | 26 395                         |
| 2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)  | 27 114  | 16 270                                       | 35 248                         |
| 3 personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge | 32 607  | 19 565                                       | 42 389                         |
| 4 personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge                                       | 39 364  | 21 769                                       | 51 173                         |
| 5 personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge                                      | 46 308  | 25 470                                       | 60 200                         |
| 6 personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge                                     | 52 189  | 28 704                                       | 67 846                         |
| Personne supplémentaire   | + 5 821   | + 3 202                                      | 7 567                          |

Aujourd'hui, 8 organismes sociaux sont présents sur le territoire de la Communauté de Communes de Desvres-Samer et disposent de stratégies de développement différenciées. Les principaux bailleurs sociaux sont Logis 62 (310 logements), Habitat du Littoral (116 logements) et Pas de Calais Habitat (84 logements).

L'offre en logements sociaux jugée insuffisante sur le territoire, tend à se développer à travers plusieurs projets en cours. Près de 130 nouveaux logements sociaux vont être proposés à la location à court terme.

Liste des principales opérations immobilières en cours (5 logements et plus) dans la CCDS :  
les logements locatifs sociaux

| Commune | Adresse   | Opérateur             | Nombre de logements  | Date de livraison |
|---------|---|-----------------------|--|-------------------|
| Desvres | Site de l'ancienne Minoterie Lebeurre<br>Rue Roger Salengro | Habitat du littoral   | 30 logements collectifs  | 2019              |
| Desvres | Squarre Léo Lagrange<br>Résidence Léo Lagrange              | Pas-de-Calais Habitat | Opération de démolition/<br>reconstruction ne représen-<br>tant pas une offre nouvelle.<br>12 logements avec garages<br>intégrés | 2018              |
| Samer   | Résidence du Parc<br>Route de Desvres                       | Habitat du littoral   | 37 logements collectifs  | 2019              |
| Samer   | Les Samériaies<br>Rue de Longuerecques                      | Habitat du littoral   | 40   |                   |
| Samer   | Rue de Longuerecques<br>Lotissement du Parc                 | Logis 62              | 19 logements dont un petit<br>collectif de 11 logements et<br>8 maisons individuelles  | 2019              |

Source : Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale

## ► Les ventes de logements sociaux

Les maires disposent de peu de visibilité sur les stratégies des bailleurs et ne sont pas toujours sollicités lorsqu'une vente de logement social s'opère sur leur commune. Il s'agit pourtant d'une obligation puisqu'un bailleur ne peut vendre un logement sans l'accord du maire.

La vente de logements sociaux représente une opportunité pour les ménages locataires qui souhaitent acheter leur logement en bénéficiant de conditions plus favorables.

**Cependant elle doit être encadrée : les maires peuvent par exemple conditionner la vente à une obligation, pour le bailleur, de reconstruire un logement social sur la commune.**

### Vente HLM :

Les bailleurs sociaux sont autorisés à vendre les logements aux locataires-occupants à des prix de vente minorés par rapport au prix du marché. Ils doivent proposer le logement, en priorité au locataire-occupant.

Ce dernier bénéficie du droit au maintien dans les lieux, ce qui signifie que, s'il ne veut pas ou ne peut pas acheter son logement, il conserve son statut de locataire. Le prix est fixé par l'organisme propriétaire après avis du maire de la commune d'implantation du logement.

L'absence de réponse du maire dans un délai de 2 mois vaut avis favorable.

L'État a engagé depuis 2010 une réorientation de ses politiques de réduction d'impôt vers les zones les plus tendues, c'est-à-dire les zones A et B1 du zonage « Scellier ». Dans ce contexte, l'intercommunalité, classée en zone C, rencontre quelques difficultés à la construction du logement social :

- Le nombre d'agréments délivrés par l'Etat est limité dans les zones peu tendues. De plus, les financements sont concentrés vers les zones les plus urbaines et absents dans les zones rurales.
- Le niveau des loyers « plafonds » est plus faible et le rendement locatif moindre pour le bailleur.
- Dans ces secteurs, les bailleurs sont sollicités pour réaliser de petites opérations (5 logements ou moins) dont les coûts de gestion sont élevés (pas de possibilité d'optimiser certains frais liés à l'entretien).

Pour parvenir à la production d'opérations de logements sociaux sur le territoire, les contraintes sont donc nombreuses. Afin d'équilibrer les opérations, une participation de la collectivité est souvent indispensable (cession du terrain par exemple, garantie d'emprunt).

Il n'est certes pas envisageable de développer une offre locative sociale de manière homogène sur le territoire. Des secteurs privilégiés sont à définir, car ils réunissent des critères favorables à l'implantation de ces logements (centralité, proximité des transports, emplois, commerces...).

En dehors de ces centralités, la production de logements locatifs sociaux sera encadrée et permise uniquement dans l'existant (opération d'acquisition-amélioration).

### Un logement locatif social :

Les logements du secteur social sont :

- les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer;
- les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM (exemple : logements détenus par des propriétaires privés mais ayant été conventionnés avec l'ANAH)

Les logements sociaux sont soumis à des plafonds de revenus qui dépendent des financements obtenus par le bailleur lors de leur construction ou de leur rénovation (PLAI / PLUS / PLS).

En fonction de son niveau de ressources, le ménage peut accéder à différents types de logements.



## ► Proportion de ménages pouvant prétendre à un logement locatif « très social »

| Où sont logés les ménages les plus modestes ? |   | Quels poids représentent-ils ? |   |
|---|---|--------------------------------|---|
| En locatif social                             | → 13% (33% pour la région et 29% pour le département) | En locatif social              | → 64,7% des locataires (60,2% pour la région et 62,7% pour le département)    |
| En locatif privé                              | → 31% (33% pour la région et 35% pour le département) | En propriété privé             | → 51,7% des locataires (45,7% pour la région et 51,7% pour le département)    |
| En propriété occupante                        | → 56% (33% pour la région et 35% pour le département) | En propriété occupante         | → 25,5% des propriétaires (19,9% pour la région et 21,9% pour le département) |

Source Filocom 2011

Cette précarité touche tout type de ménages.

Ainsi 56% des ménages modestes sont propriétaires occupants (contre 35% dans le département), 31% sont locataires du parc privé et 13% locataires du parc public (contre 29% dans le département).

La proportion importante de ménages à faibles revenus chez les propriétaires occupants et les locataires interpelle sur leur capacité à assurer leur loyer ou entretenir leur logement.

De plus faute d'offre sociale suffisamment développée, le parc locatif privé est fortement dédié à l'accueil des ménages à faibles revenus entraînant un taux d'effort important pour les ménages.

Toutefois des disparités apparaissent à l'échelle des communes. Celles situées à l'ouest jouissent d'une population aux revenus plus élevés alors qu'à l'Est la fragilité économique des ménages reste plus marquée. Cette dichotomie s'explique entre autre par le desserrement de l'agglomération boudonnaise qui a entraîné l'arrivée de ménages plus favorisés dans le territoire.

Effectivement, entre 2003 et 2011 le niveau de vie des habitants s'est accru dans le territoire de façon plus marqué que dans le département. Pour les propriétaires occupants, la médiane des revenus bruts par unité de consommation a augmenté de 29% contre 23% pour le Pas-de-Calais et de 16% contre 12% dans le cas des locataires du parc privé.

**Cette évolution s'explique par l'arrivée dans le territoire de ménages aux ressources plus élevées que celles des résidents.**

En effet 12% des ménages ayant emménagé après 2001 vivent sous le seuil de pauvreté contre 19.6% pour l'ensemble des ménages du territoire. Cette dichotomie

de revenus entre nouveaux et ménages en place risque d'entraîner une « concurrence » dans l'accès au logement et une augmentation du prix à prévoir.

La précarité des ménages est aussi particulièrement marquée au sein de la ville de Desvres.

La commune accueille en juillet 2013 près de 50% des bénéficiaires du RSA de la CCDS et 27% de ses administrés vivent sous le seuil de pauvreté.

### Taux d'effort :

Le taux d'effort est égal au rapport entre la dépense en logement d'un ménage et son revenu.

## 2.2 LES CONSEQUENCES DES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES SUR LES BESOINS EN LOGEMENT

La Communauté de Communes de Desvres Samer est confrontée à une évolution rapide du profil de sa population qui nécessite de se questionner sur les réponses à apporter en termes de logements.

Ces évolutions socio-démographiques sont les suivantes :

- Un vieillissement de la population avec pour conséquence une diminution de la taille moyenne des ménages (personnes seules vivant dans de grands logements),
- Des difficultés pour les jeunes à quitter le domicile familial et à s'installer dans leur propre logement en raison de prix de plus en plus élevés en accession et une offre faible en location
- L'arrivée de familles provenant du Boulonnais et souhaitant accéder à la propriété à prix plus abordable,
- Des séparations/divorces qui entraînent une modification des cellules familiales et la nécessité de disposer de logements abordables financièrement pour les familles monoparentales.

### ► L'analyse des besoins en logements

Le besoin total en logements est déterminé par l'addition :

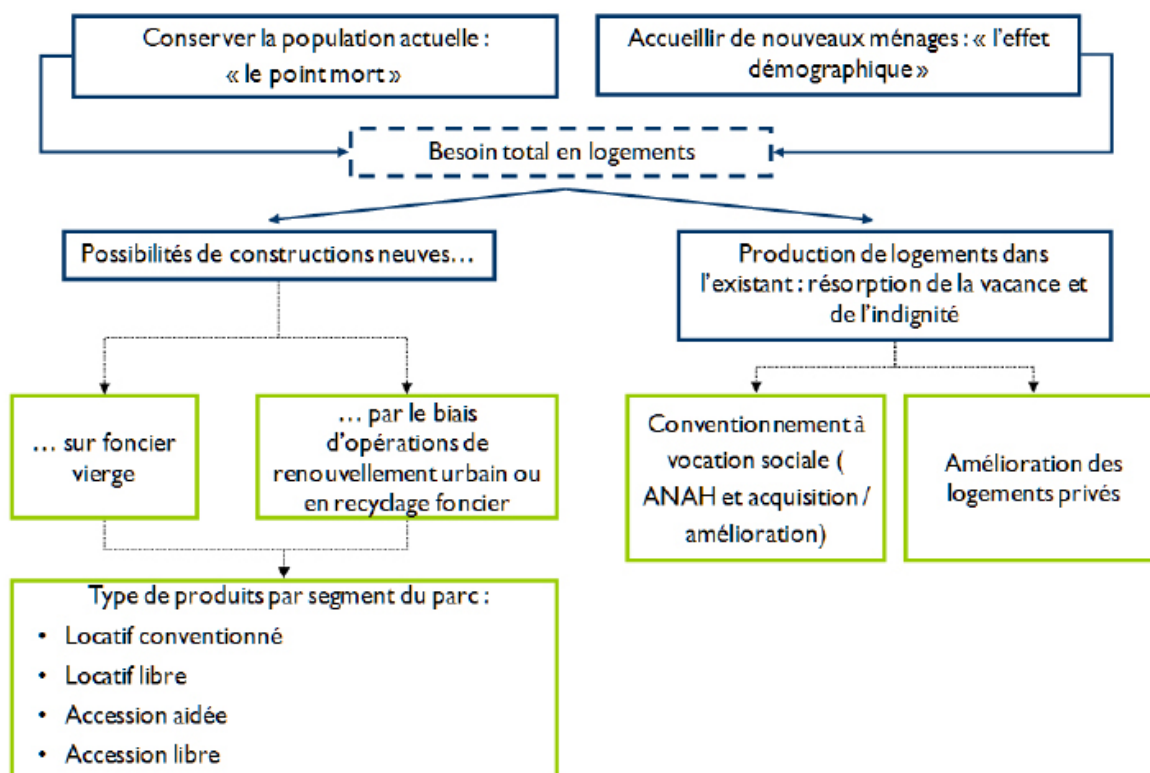
- Du nombre de logements nécessaires au maintien de la population actuelle, il s'agit du « point mort »,
- Du nombre de logements nécessaires pour permettre l'accueil de nouveaux ménages, il s'agit de « l'effet démographique ».

Le développement d'une offre de logements peut être satisfait via :

- la production neuve : sur foncier vierge ou par le biais d'opérations de renouvellement urbain,
- la mobilisation du parc existant : consistant en la remise sur le marché de logements vacants.

124

Ces évolutions entraînent de nouveaux besoins.



### ► A minima, une cinquantaine de logements à produire par an pour conserver le même nombre d'habitants

Le calcul du « point mort » prend en compte 3 facteurs qui permettent d'expliquer pourquoi, pour maintenir le même nombre d'habitants, il est nécessaire de produire des logements supplémentaires :

- Le desserrement des ménages : le rythme de desserrement a été particulièrement important entre 1999 et 2009 (-0,02 personne par ménage et par an). Alors que chaque logement accueillait en moyenne 2,8 habitants en 1999, il ne logeait plus que 2,6 habitants en 2009. Ce phénomène s'observe à l'échelle nationale et est lié, en grande partie, au vieillissement de la population (départ des enfants du domicile des parents, veuvage...). On prend l'hypothèse qu'il tendra à diminuer de manière moins forte dans les dix années à venir puisque le territoire est très attractif pour les familles, soit 2,4 personnes par ménages en 2030.

Les besoins s'élèvent donc à environ + 43 logements par an.

- Le renouvellement du parc : Il s'agit du besoin de remplacement des logements disparus. Il prend en compte à la fois la diminution du nombre de logements (démolitions, abandons, changements d'usage...) et son augmentation (divisions, changements d'usages...). Entre 1999 et 2009, le taux de renouvellement était positif (en raison de disparition/démolition de logements à remplacer), de 0,13% du parc de logements total par an. On prend l'hypothèse d'une reconduction de ce taux.

**Les besoins sont estimés à +11 logements par an.**

- La variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants : Elle entraîne une baisse ou une hausse du nombre de logements disponibles. L'hypothèse retenue est la stabilité du nombre de résidences secondaires et de vacance 2009. Elle prend en considération le taux de logements vacants déjà faible (3,5%), et l'OPAH qui devrait freiner l'augmentation en volume du nombre de logements vacants. **Pas de besoin particulier : 0 logement par an.**

Au total, le point mort fait état d'un besoin de **53 logements par an**.

Dans le territoire, pour conserver le même nombre d'habitants (environ 21 200 hab. en 2009), il est nécessaire, à minima, de produire une cinquantaine de logements supplémentaires par an.

### L'effet démographique : le choix d'une croissance qui se poursuit, telle qu'exprimée dans le SCOT

Dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Boulonnais qui s'impose au PLU-I, l'objectif de production moyenne retenu est de 137 logements par an d'ici 2024. Cet objectif a été construit à partir d'un scénario d'évolution démographique porté par une attractivité résidentielle qui entraîne l'arrivée de nouveaux ménages et sollicite le parc de logements vacants.

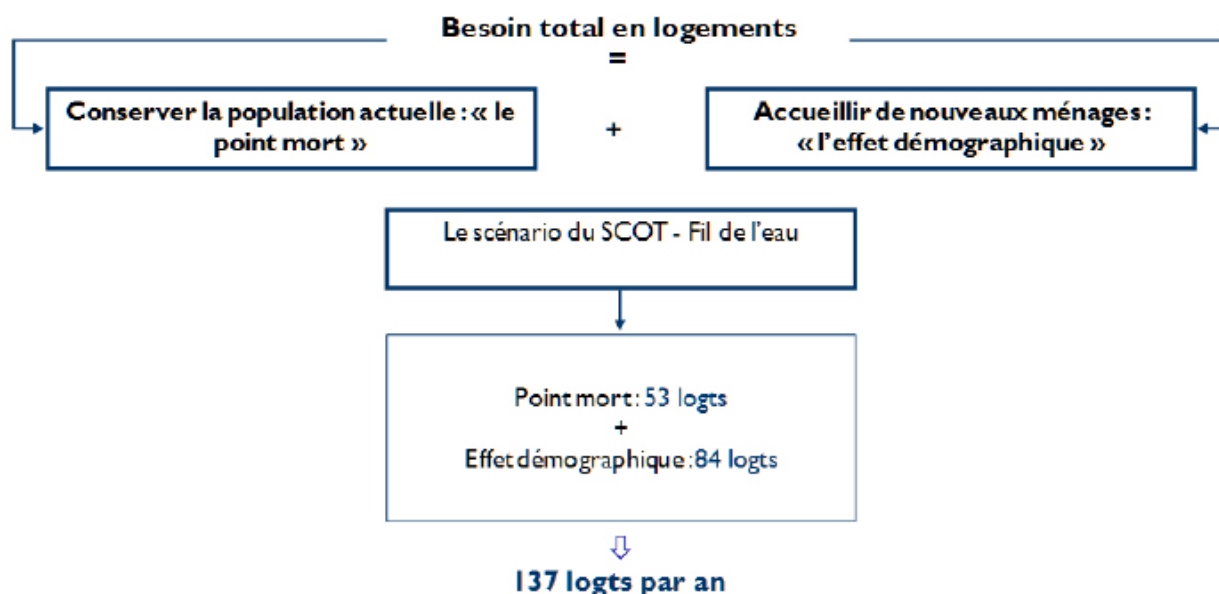
Au vu du point mort estimé à 53 logements/an, le nombre de logements nécessaire à l'accueil de population supplémentaire s'élève à 84 logements. Ce scénario correspond à une croissance démographique annuelle de + 0,9%, **soit à l'horizon 2030 à une population de l'ordre de 26 600 habitants.**

L'objectif annuel de production de 137 logements reste une moyenne pouvant fluctuer en fonction de variables diverses (la rétention foncière, le marché immobilier, les capacités financières des ménages, les évolutions démographiques).

De plus, au regard des évolutions démographiques et socio-économiques, l'intercommunalité se réserve la possibilité de réévaluer cet objectif de production lors des évaluations des actions Habitat communautaires et communales.

Le choix de ce scénario relève de la volonté :

- De s'inscrire dans les dynamiques démographiques à l'œuvre dans la communauté de communes et de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants, mais de manière raisonnée et maîtrisée
- La volonté d'apporter des solutions de logements aux populations en place,
- De correspondre à la capacité d'absorption du marché local : la CCDS a bénéficié d'une production récente de l'ordre de 135 logements neufs par an entre 2001 et 2010,
- D'engager raisonnablement les communes à satisfaire les besoins de la population en termes d'équipements et de services,
- D'être concordant avec les perspectives de développement envisagées par le SCOT.



Ce scénario retenu posera nécessairement la question de la localisation de cette offre (où développer l'habitat de manière privilégiée dans le territoire ?) et des produits à réaliser (quels types de logements pour quelle population accueillie ?). Ces éléments seront développés lors des prochaines étapes du PLU-I.

Comme évoqué précédemment, la prise en compte des besoins en logements doit tenir compte du profil de populations accueillies et de ses spécificités.

Dans le territoire de la CCDS, plusieurs publics rencontrent des difficultés pour l'accès ou le maintien dans un logement. Des solutions adaptées doivent ainsi être trouvées.

126

### 2.3 LES PUBLICS SPECIFIQUES

Cette partie du diagnostic repose sur le croisement entre :

- L'analyse documentaire des schémas départementaux relatifs au logement et à la prise en charge des publics spécifiques : Schéma départemental en faveur des personnes âgées, Schéma départemental en faveur des personnes handicapées, Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées, Schéma départemental de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion, Plan Départemental de l'Habitat

#### Qu'entend-on par « publics spécifiques » ?

Ce sont des personnes qui nécessitent une solution de logement adaptée à leur situation (physique ou financière) et à leur mode de vie :

- Les personnes âgées
- Les personnes handicapées
- Les personnes défavorisées
- Les jeunes (étudiants, en insertion professionnelle ou salariés)
- Les gens du voyage

De par la loi, un examen précis de tous ces segments de population est indispensable.

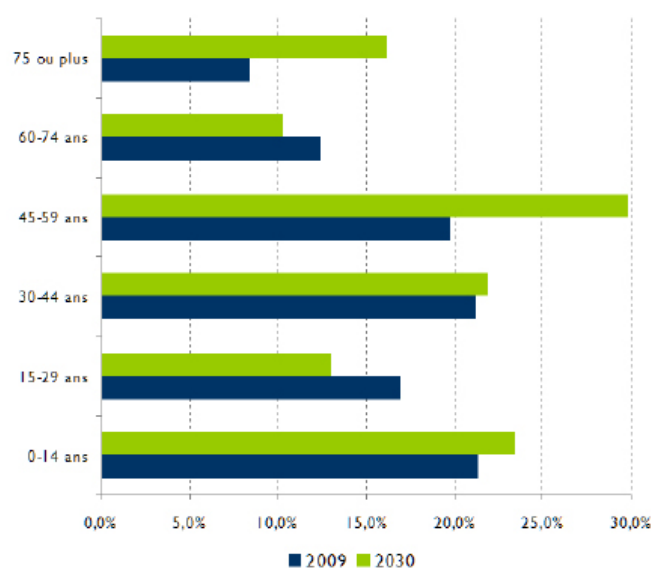
#### ► Une population âgée, précarisée, et un vieillissement marqué à anticiper

En 2009, la proportion d'habitants de plus de 60 ans au sein de la Communauté de Communes (21%) est proche de la moyenne départementale. Localement, les secteurs Cœur du Territoire et Fond de la Boutonnière concentrent davantage de ménages de plus de 60 ans. La part de plus de 75 ans est néanmoins en augmentation constante depuis le dernier recensement : elle a augmenté de 2.2 points entre 1999 et 2009.

Selon les projections Omphale de l'Insee, le vieillissement de la population devrait fortement s'accroître d'ici 2040. A l'échelle du Pas-de-Calais, les plus de 60 ans devraient représenter plus de 30% de la population d'ici 2040, contre 20 % en 2007. Appliqué au territoire de la Communauté de Communes, ce vieillissement est également à anticiper puisqu'une très forte augmentation des plus de 75 ans est à prévoir (cf. histogramme ci-après).



Part de la population par tranche d'âge en 2009 et projection pour 2030 au regard de l'évolution sur la période 1999-2009

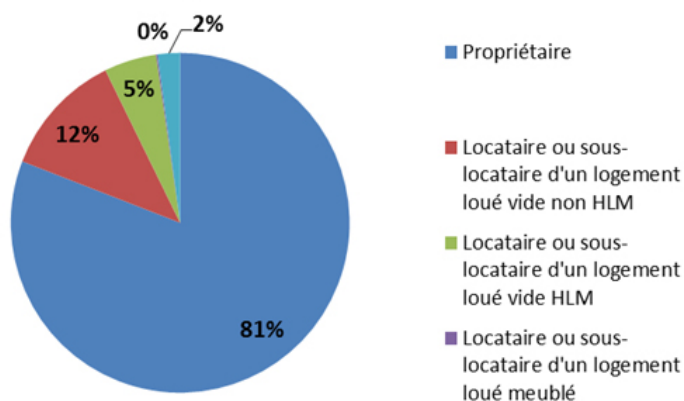


Aujourd'hui les personnes âgées sont majoritairement propriétaires de grands logements. Plus de 80% des ménages résident dans une habitation de 4 pièces et plus et autant sont propriétaires.

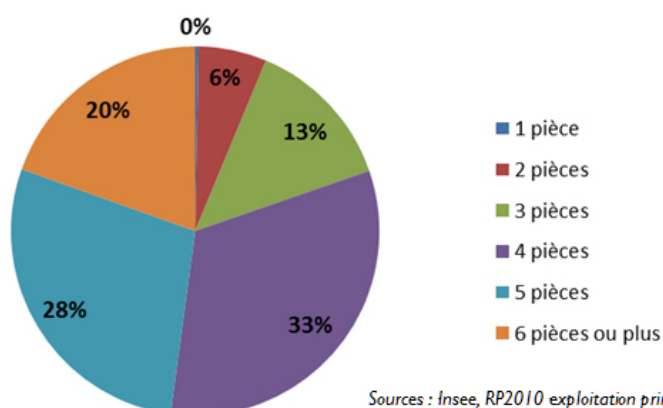
À un âge où l'autonomie décroît, l'entretien de ces logements, souvent sous-occupés, devient une tâche contraignante pour leurs occupants.

De plus, les personnes âgées sont plus majoritairement logées dans un parc ancien, elles représentent 44% des occupants des logements potentiellement indignes sur le territoire. Au 31 décembre 2009, le territoire comptait 499 bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) dont 158 sur Desvres et 96 à Samer. Ainsi, la population âgée de la communauté de commune est très modeste.

Statut d'occupation des ménages de 80 ans ou plus (personne de référence)



Taille des logements des occupants de 80 ans ou plus



Sources : Insee, RP2010 exploitation principale.

### L'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA)

L'Allocation personnalisée d'autonomie attribuée dans le cadre du maintien à domicile repose sur l'élaboration d'un plan d'aide prenant en compte tous les aspects de la situation de la personne âgée. Le montant maximum du plan d'aide varie selon le degré de perte d'autonomie.

Le montant de l'APA est égal au montant du plan d'aide effectivement utilisé par le bénéficiaire, diminué d'une participation éventuelle laissée à sa charge et calculée en fonction de ses ressources.

L'attribution de l'APA n'est pas soumise à des conditions de ressources mais son calcul tient compte des revenus du bénéficiaire.

Concernant les personnes handicapées, on note une part moindre de personnes percevant l'allocation adulte handicapée (AAH) au sein du Boulonnais que sur le département (203 bénéficiaires en 2007 soit 24,5 % contre 26,2 % pour le département).

Un schéma départemental en faveur des personnes handicapées est exécutoire sur la période 2011-2015 et un schéma départemental en faveur des personnes âgées est exécutoire sur la période 2008-2012.

Une offre de services et d'hébergement est présente sur le territoire à destination des personnes handicapées

- Un foyer d'hébergement non médicalisé de 30 places à Samer pour les adultes handicapés
- 19 places d'accueil familial
- 1 Institut médico-éducatif
- Service d'éducation et de soins spécialisés à domicile
- Le schéma départemental en faveur des personnes handicapées relève des listes d'attentes importantes pour les structures d'hébergement et d'accueil sur le territoire du Boulonnais

L'offre à destination des personnes âgées est complète sur le territoire, même si les structures intermédiaires et l'adaptation des logements pour des personnes à faibles ressources sont deux axes à développer

Une offre de services permettant le maintien à domicile des personnes âgées

- Un service de portage de repas à domicile par la CCDS
- Un service d'aide à domicile (ADMR) proposant les prestations suivantes : aide-ménagère à domicile, auxiliaire de vie, aide à la toilette, ...
- Un système de téléassistance proposé par le Conseil Général

Une offre de structures intermédiaires non médicalisées :

- 1 foyer pour personnes âgées à Samer (30 logements), OPHLM
- 1 résidence privée pour personnes âgées à Long-fossé (30 personnes)

Une offre de structures médicalisées mais au coût élevé pour le profil de la population

- 3 EHPAD à Bellebrune, Belle-et-Houllefort et Desvres

Des projets de Béguinages ou à destination des personnes âgées sont en cours sur plusieurs communes (Wirwignes, Samer, Quesques, ...)

Ainsi, dans la CCDS, même si une offre est présente, elle reste souvent onéreuse au vu du profil modeste de la population âgée du territoire.

Tarif à titre indicatif (hors aides) pour l'EPHAD de Desvres allant de 1 900€ à 2 500€ selon le niveau de dépendance. Pour ces publics, une offre intermédiaire peut être développée, mais à faible coût :

- Développement de petits logements adaptés en centres-bourgs (en locatif par exemple),

- Accompagnement de projets intermédiaires (de type Béguinage, MARPA, Papy Loft...).

Ces différentes propositions peuvent faire l'objet d'une politique Habitat communautaire.

### Quelles solutions pour les personnes âgées qui ne souhaitent plus se maintenir à domicile ?

#### Béguinage :

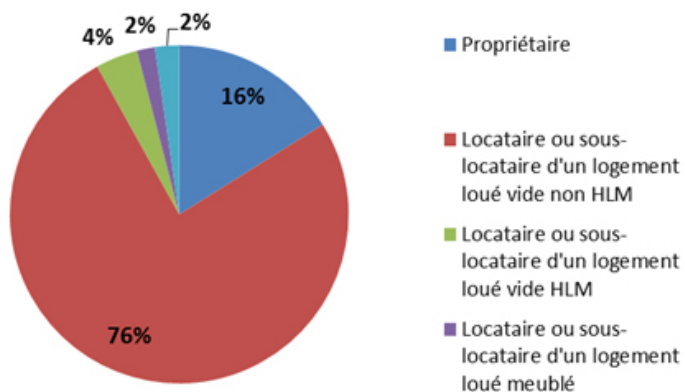
Logements individuels (maisons) ou petits collectifs (appartements) sécurisés et adaptés aux personnes âgées, avec des espaces communs. La personne peut y résider soit en tant que locataire, soit en tant que propriétaire. Le département du Pas-de-Calais a mis en place un label « béguinage » : il doit permettre de rendre visible aux personnes âgées et d'apporter aux résidents des garanties quant à la prise en compte de leurs besoins dans les différents axes de la vie quotidienne : accessibilité, adaptation du logement, environnement, insertion sociale, services

#### Intermédiation locative :

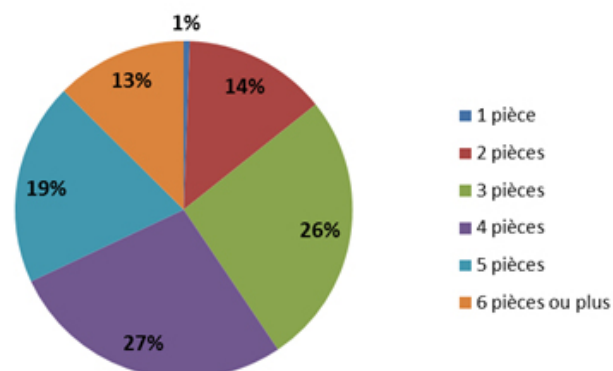
Une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) existe à Boulogne-sur-mer.

### Une absence de solutions pour les jeunes en âge de décohabiter au sein du territoire

Statut d'occupation des ménages de 20 à 24 ans (personne de référence)



Taille des logements des occupants de 20 à 24 ans



La part de jeunes de 20 à 30 ans est de 3 points inférieure à celle de la CAB et a fortement diminué entre les deux derniers recensements : les jeunes en âge de décohabiter quittent le territoire en l'absence de formations, d'emplois ou de logements répondant à leurs besoins.

Le taux de chômage des jeunes de 15-25 ans est de 26% en 2009, soit 2 points de plus que la moyenne nationale. L'offre de formation d'enseignement supérieur est absente du territoire. Les jeunes doivent se diriger vers Boulogne pour pouvoir poursuivre leur scolarité

La Communauté de Communes a mis en place et gère sur son territoire 2 Points d'Information Jeunesse, lieu d'accueil, d'information et de documentation destiné aux jeunes.

Cependant il n'existe pas de solution d'hébergement à destination des jeunes en insertion professionnelle dans le territoire. Ces publics sont contraints de s'orienter vers le parc privé, quitte à assumer des loyers élevés.

En 2010, les jeunes résident majoritairement dans les logements locatifs privés (76%) de 3 à 5 pièces.

Le maintien de ces jeunes peut se faire par le développement d'une offre locative, dans certaines centralités de la communauté de communes.

### ► Une population modeste et l'absence d'offres pour faire face aux situations d'urgence

20% des ménages de la Communauté de Communes de Desvres-Samer vivent en dessous du seuil de pauvreté (1 ménage sur 5 ; demi-médiane du revenu net par unité de consommation en France soit 7 554 € par an ou 646 € par mois en 2011). Ce taux, atteint 27 % des ménages dans le cas de la commune de Desvres.

En juillet 2013, le territoire comptait 830 bénéficiaires du RSA, dont 400 sur Desvres et 160 à Samer. Cette précarité d'une partie de la population est renforcée dans un contexte de fragilité face à l'emploi à Desvres.

La commune de Desvres affiche un niveau de chômage élevé avec un taux qui atteint 18 %, contre 11% pour la communauté de Communes.

Or, l'offre de logements sociaux, qui pourrait répondre aux besoins de ces ménages, est peu développée. Le parc social représente 6,7% de l'offre de logements sur

la Communauté de Communes alors que 65 % des habitants y sont éligibles.

### ► Peu de solution d'hébergement

Plusieurs solutions de conseil existent sur le territoire mais elles ne remplacent pas l'absence d'offre d'hébergement pour des ménages en situation d'urgence (violences conjugale, accident de la vie...) :

- Une maison du département Solidarité située à Boulogne sur Mer
- Une maison intercommunale des services et de la solidarité située à Desvres. Centre de ressources, d'orientation et d'information sur les questions liées à la jeunesse, la prévention, les nouvelles technologies, l'emploi, les seniors,...
- Aucun établissement d'accueil, d'hébergement ou d'insertion n'est localisé sur le territoire de la Communauté de Communes

Les offres d'hébergement les plus proches se situent sur les communes de Marquise et de Boulogne. Face à la pénurie d'offre d'hébergement en milieu rural, le PDAHI fixe comme objectif (n°6) « d'étudier les réalités Accueil Hébergement Insertion (AHI) en secteur rural et de réfléchir aux réponses à y apporter ».

Dans la CCDS, quelques logements pourraient être mobilisés dans le parc existant pour accueillir des ménages en situation d'urgence (conventionnement de quelques logements en logements d'urgence en centre bourg).

Par ailleurs, certaines communes ont plutôt établi l'habitude de passer une convention avec un hôtel pour un accueil d'urgence.

### ► Les gens du voyage

Aucun terrain d'accueil des gens du voyage n'existe sur le territoire de la Communauté de Communes de Desvres-Samer. Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) du Pas-de-Calais a été approuvé en avril 2012 pour la période 2012-2018 et la commune de Desvres est concernée par l'obligation de disposer d'une aire d'accueil puisque sa population dépasse 5 000 habitants.

Trois modalités sont offertes aux communes figurant dans le SDAGV :

- Réaliser et gérer elle-même une aire d'accueil sur son propre territoire ; elle peut bénéficier de la part d'autres communes d'une participation financière à l'investissement et à la gestion, dans le cadre de conventions intercommunales ;
- Transférer sa compétence d'aménagement des aires d'accueil à un EPCI qui réalise l'aire prévue au Schéma ;
- Passer avec d'autres communes du même secteur géographique une convention intercommunale qui fixe sa contribution financière à l'aménagement et à la gestion d'une ou de plusieurs aires permanentes d'accueil qui seront implantées sur le territoire d'une autre commune.

La présence des gens du voyage sur le territoire communal étant devenue extrêmement rare, avec un net report sur les communes littorales, la commune n'avait pas encore mis en place cette aire.

Elle doit désormais en définir l'emplacement, un projet partenarial avec la future aire de Marquise n'ayant pas pu être finalisé.

130

### Comment loger les ménages modestes ?

Fonds pour l'acquisition foncière et immobilière :  
Reverser la taxe d'aménagement à la CCDS pour constituer un fond pour l'acquisition de terrains ou de bâtiments afin de produire du logement social.

Imposer un pourcentage de logements locatifs sociaux pour les opérations supérieures à un nombre de logements ou à une certaine superficie.

## 2.4 QUELS ENJEUX RETENIR DU DIAGNOSTIC HABITAT ?

### ► Constats

- Une sous occupation marquée résultant d'une offre importante de grands logements, ces logements pouvant devenir problématiques pour des ménages n'ayant plus la capacité de les entretenir ;
- Un segment locatif peu développé alors même qu'il répond à un besoin pour une population modeste n'ayant pas les moyens d'accéder à la propriété ;
- Des locataires et des propriétaires modestes face à des situations de précarité énergétique ;
- Des propriétaires privés rencontrant des difficultés dans la réalisation de travaux d'amélioration ;
- Des difficultés à monter de petites opérations avec les bailleurs dans un territoire (zone C) peu attractif ;
- Des difficultés pour les ménages qui le souhaitent de pouvoir réaliser leurs parcours résidentiels dans le territoire.

### ► Quels sont les risques / menaces si cette tendance se poursuit ?

- Départ des ménages (et notamment des jeunes) ne trouvant pas de logements répondant à leurs attentes,
- Une tension croissante sur le marché du locatif entraînant une augmentation des prix,
- Un report des ménages très modestes vers le parc privé et un renforcement du « parc social de fait », en raison de l'absence d'offre sociale disponible,
- Une stratégie de revente de leur patrimoine de la part de certains bailleurs sociaux et un risque de diminution de l'offre,
- Une dégradation rapide du parc et un renforcement des situations de précarité énergétique.

### ► Comment orienter la politique de l'habitat ?

Deux enjeux importants sont identifiés pour orienter la politique habitat de la communauté de communes :

1. Continuer d'accueillir de nouveaux habitants, en menant une politique de maîtrise foncière permettant de limiter l'étalement urbain et de redynamiser les centres-bourgs.
2. Améliorer pour les habitants en place, leurs conditions de logement:
  - dont anticiper par l'adaptation au vieillissement
  - anticiper sur le coût des énergies nécessaires.



Or, pour mener à bien ces deux enjeux, la Communauté de communes devra trouver des solutions propres et adaptées à son territoire, les politiques nationales étant davantage orientées vers les zones urbaines.

► **Le développement de l'offre de logements devra se faire de manière diversifiée, pour répondre à de nouveaux besoins et en lien avec les questionnements suivants :**

- OU CONSTRUIRE DES LOGEMENTS? L'urbanisation du territoire doit être encadrée afin de produire de manière privilégiée dans les bourgs centres, fournisseurs de services et d'équipements ;
- A QUELS PRIX, DE QUELLE TAILLE? La production de logements plus petits (2/3 pièces) répond à un réel besoin pour de jeunes ménages n'ayant pas les capacités financières d'accéder à un logement plus grand.
- ADAPTER AUX BESOINS : des jeunes, des plus vieux, ..

Outre le développement d'une nouvelle offre, le traitement du bâti existant est un enjeu qui devient dominant pour le territoire.

Plusieurs axes pourront être développés :

- Améliorer le bâti par les outils existants
  - OPAH avec les propriétaires privés
  - Chantiers d'insertion sur bâtiments publics
- Accompagner le recyclage de bâtis vacants ou désaffectés avec changement d'usage
  - Modalités de réemploi de fermes traditionnelles
  - Articuler habitat / activités (artisanat, libéral,...)
- Réutiliser des friches industrielles / commerciales

Pour les publics aux besoins spécifiques, les enjeux sont les suivants :

- Trouver une solution de logements intermédiaires pour les publics vieillissants, de type béguinage,
- Mettre en place un partenariat avec les intercommunalités voisines pour la création d'une aire des gens du voyage,
- Travailler avec des associations pour trouver des solutions ponctuelles au relogement des ménages en grande précarité ( ex : en cas de rupture familiale, ...),
- Accompagner les jeunes ménages dans l'accès à leur premier logement (garantie risque locatif, ...).

### 3- LE FONCIER

Cette partie du diagnostic repose sur le croisement entre :

- Une analyse quantitative s'appuyant sur les sources et bases de données suivantes : Fichier Sitadel (2001-2010), Dossiers d'urbanisme déposés (2010-2012)
- Une analyse documentaire basée principalement sur le SCOT, des études menées par BDCO
- Une consultation d'acteurs : les maires des communes de la CCDS, des agents immobiliers...

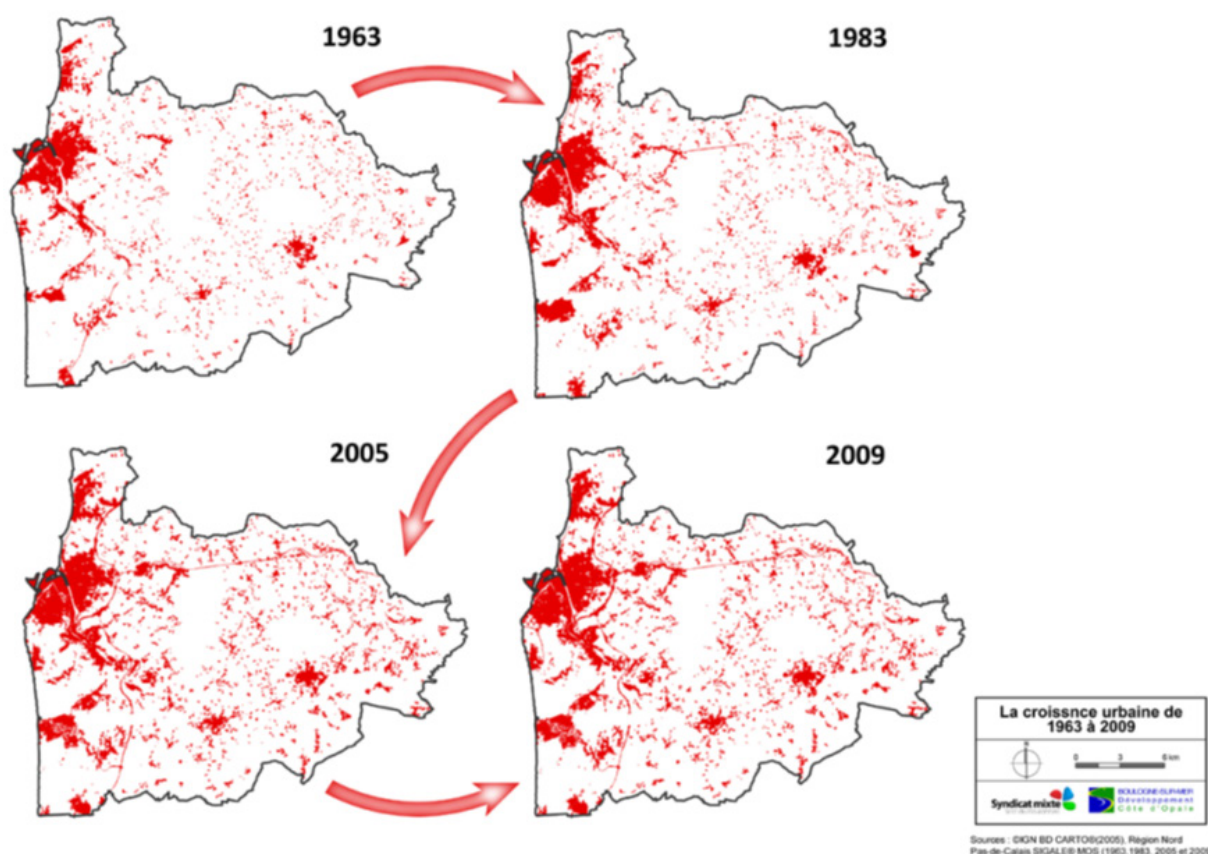
Elle a été complétée sur 2014-2017 par les données individuelles d'urbanisation (Permis, Certificat d'Urbanisme) , en lien avec la création d'un service

mutualisé d'Application du Droit des Sols (ADS) pour les communes de la CCDS disposant déjà d'un document d'urbanisme approuvé : POSD, PLU ou Carte communale.

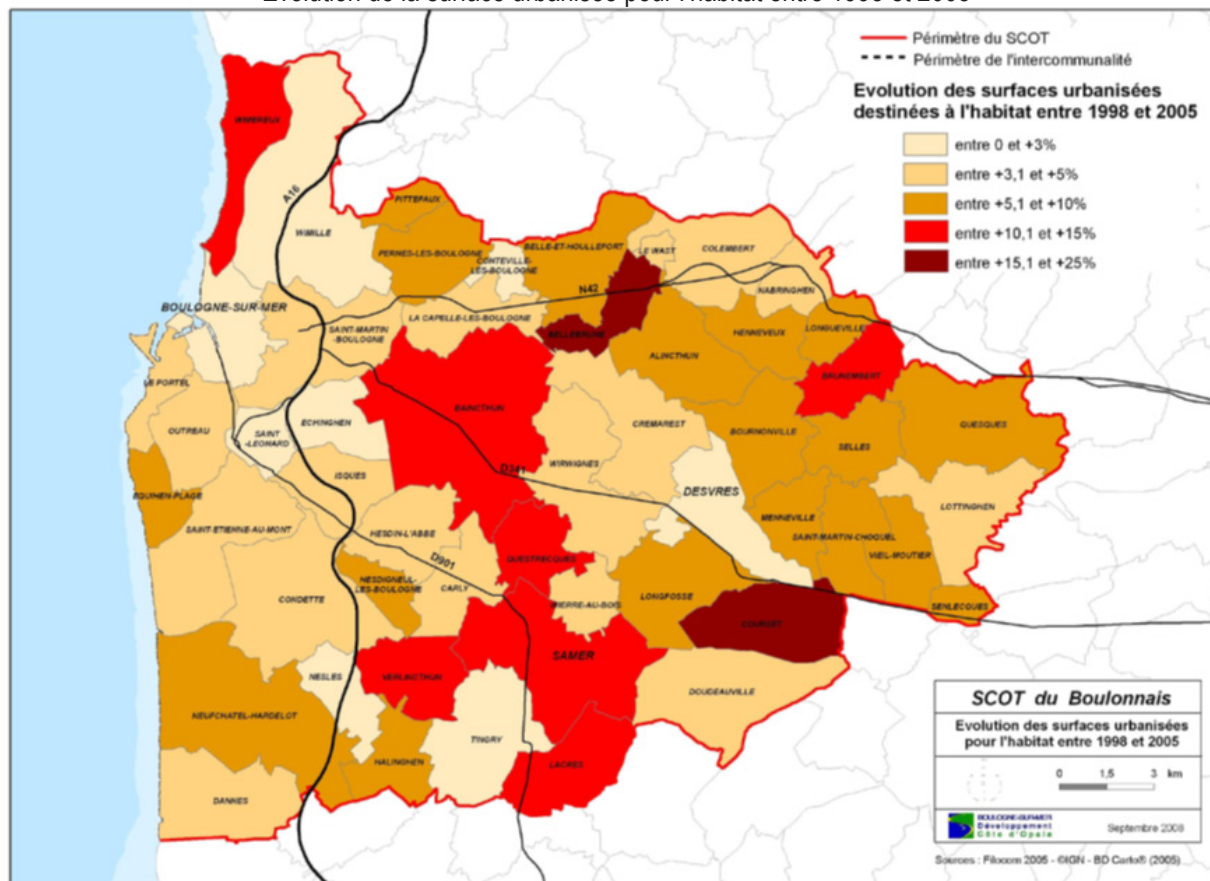
Sur 2016-2017, l'élaboration du PLUi a analysé à la parcelle les gisements fonciers et la réalité des enveloppes urbaines ou des hameaux.

#### 3.1- L'EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES SOLS

La croissance urbaine de 1963 à 2009



Evolution de la surface urbanisée pour l'habitat entre 1998 et 2005



### ► L'étalement résidentiel comme modèle d'urbanisation

L'urbanisation de la Communauté de Communes de Desvres-Samer est ancienne, en 1949, 37% des logements actuels étaient déjà sur pied. Lié à l'agriculture et à l'industrie, le développement historique du bâti reposait sur des formes urbaines villageoises soit en habitat dispersé (fermes isolées ou hameau) soit en habitat concentré (village-noyau, village-rue, village-étoile...). L'utilisation de formes architecturales et de matériaux locaux signait le particularisme du territoire.

Mais le développement rapide de l'habitat hors de la ville de Boulogne-sur-Mer s'est traduit par un bouleversement de ces formes urbaines et architecturales.

Depuis les années 1980, l'urbanisation en linéaire et l'étalement des villages sous forme de lotissements sont devenus les nouveaux modes d'urbanisation, rompant avec le modèle traditionnel. L'urbanisation s'est développée le long des axes majeurs (RN42, D901, ...) et s'est dispersée sur l'ensemble des noyaux villageois avec pour principal objet de production la maison individuelle standardisée.

Ce modèle, très consommateur d'espace s'est fait au détriment des terres agricoles. Il a entraîné l'artificialisation de près de 200ha de terres agricoles sur 20 ans (habitat + zone d'activité).

Ce sont les communes où le coût du foncier est le moins élevé et proches des axes routiers qui ont vu leur urbanisation évoluer. Des communes telles que Bellebrune ou Courset ont bénéficié de cette dynamique urbaine.

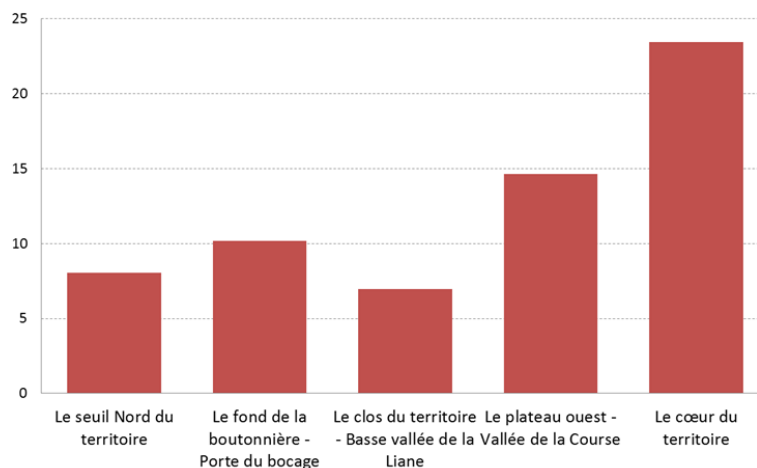
La surface urbanisée destinée à l'habitat au sein de celles-ci a augmentée de plus de 15% entre 1998 et 2005.

Au rythme actuel de consommation et sans extension urbaine, les réserves foncières s'amenuisent.

Grâce à une étude menée par l'agence d'urbanisme Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale, il a été évalué que le territoire dispose d'une réserve foncière de 61,8 hectares situés en espaces urbanisés.

Ce total a fait l'objet d'un retraitement parcelle par parcelle, avec les élus de chaque commune sur 2015-2016 et ce gisement a été ramené à un chiffre plus réaliste de 40,47 ha en juillet 2016.

Potentiel en gisement foncier en septembre 2012  
(superficie en hectare)



Sources : BDCO

**Gisement foncier :** l'ensemble des terrains non occupés, c'est-à-dire ni bâtis ni aménagés, situés en espaces urbanisés, et représentant un stock plus ou moins mobilisable en fonction des caractéristiques liées aux risques, aux nuisances, à la propriété du foncier, aux servitudes d'utilité publique, à la valeur patrimoniale ou historique, aux problèmes connus de stabilité du terrain ou encore à leur intérêt écologique, hydraulique ou paysager.

Afin d'être recensé en gisement foncier, un terrain doit répondre à plusieurs critères :

- **Occupation :** aucune occupation permanente visible et/ou connue. Les jardins ou parties de jardins ne sont pas retenus.
- **Viabilité :** accès direct (connexion foncière) à une ou plusieurs voies publiques ou privées permettant la desserte immédiate des terrains par au moins une voie et les réseaux (eau potable, électricité, assainissement en zonage collectif) existants.
- **Emprise spatiale :** les terrains constituant au minimum une unité parcellaire ont été plus favorablement retenus.

### A REACTUALISER ENSEMBLE AVEC BDCO

Ces gisements fonciers se localisent surtout dans les secteurs paysagers du cœur du territoire et du Plateau ouest – Vallée de la Course. Le cœur du territoire concentre la majorité de ses réserves foncières dans la ville de Samer (13 hectares), où la commune est propriétaire de nombreux terrains. Le potentiel foncier du Plateau ouest – Vallée de la Course est quant à lui réparti sur plusieurs communes : Doudeauville, Courset, Lacres. Le seuil Nord du territoire et le clos du territoire – Basse vallée de la Liane, disposent de réserves moindres.

### Comment limiter l'étalement urbain et la consommation du foncier agricole ?

#### BIMBY :

La démarche BIMBY ("Build in My Back Yard" ou "Construire dans mon jardin") vise à la définition d'une nouvelle filière de production de terrains à bâtir au sein des tissus pavillonnaires existants ; Cette division permet à son propriétaire de mieux valoriser son patrimoine. Elle permet à la commune de bénéficier de la création d'un terrain à bâtir dans un quartier déjà desservi et équipé, sans générer d'étalement urbain.

#### Préemption sur les ventes grâce au Suivi des DIA :

Suivre des ventes éventuelles dans les secteurs où le DPU s'applique via les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) que les propriétaires envoient en mairie suite à la signature d'une promesse de vente afin d'être en mesure de préempter les terrains correspondant aux objectifs stratégiques de la commune

#### Droit de préemption urbain (DPU) :

Une collectivité locale peut, dans un périmètre prédéfini, se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier, lorsque celui-ci est mis en vente par son propriétaire, en vue de réaliser une opération d'aménagement.



|                 | Foncier porté par  | Foncier favorisé par                    | Foncier cadré réglementairement       | Foncier cadré en opérationnel           | Foncier obtenu par   |
|-----------------|--|---|---------------------------------------|---|--|
| SPHERE PUBLIQUE | Fiche ⑧<br>Opérateurs fonciers publics : EPF SAFER DAFI (priorité) | Fiche ⑨<br>Outils fiscaux et financiers | Fiche ⑩<br>PLUi : règlement et zonage | Fiche ⑪<br>PLUi : Emplacements réservés | Fiche ⑫<br>PLUi : Orientations d'Aménagement et de Programmation |
|                 |  |   |                                       | Fiche ⑬<br>ZAD et ZAC                   | Fiche ⑭<br>DUP et expropriation                                  |

**Outils de stratégie foncière**

**Du moins contraignant pour le propriétaire privé.....au plus contraignant**

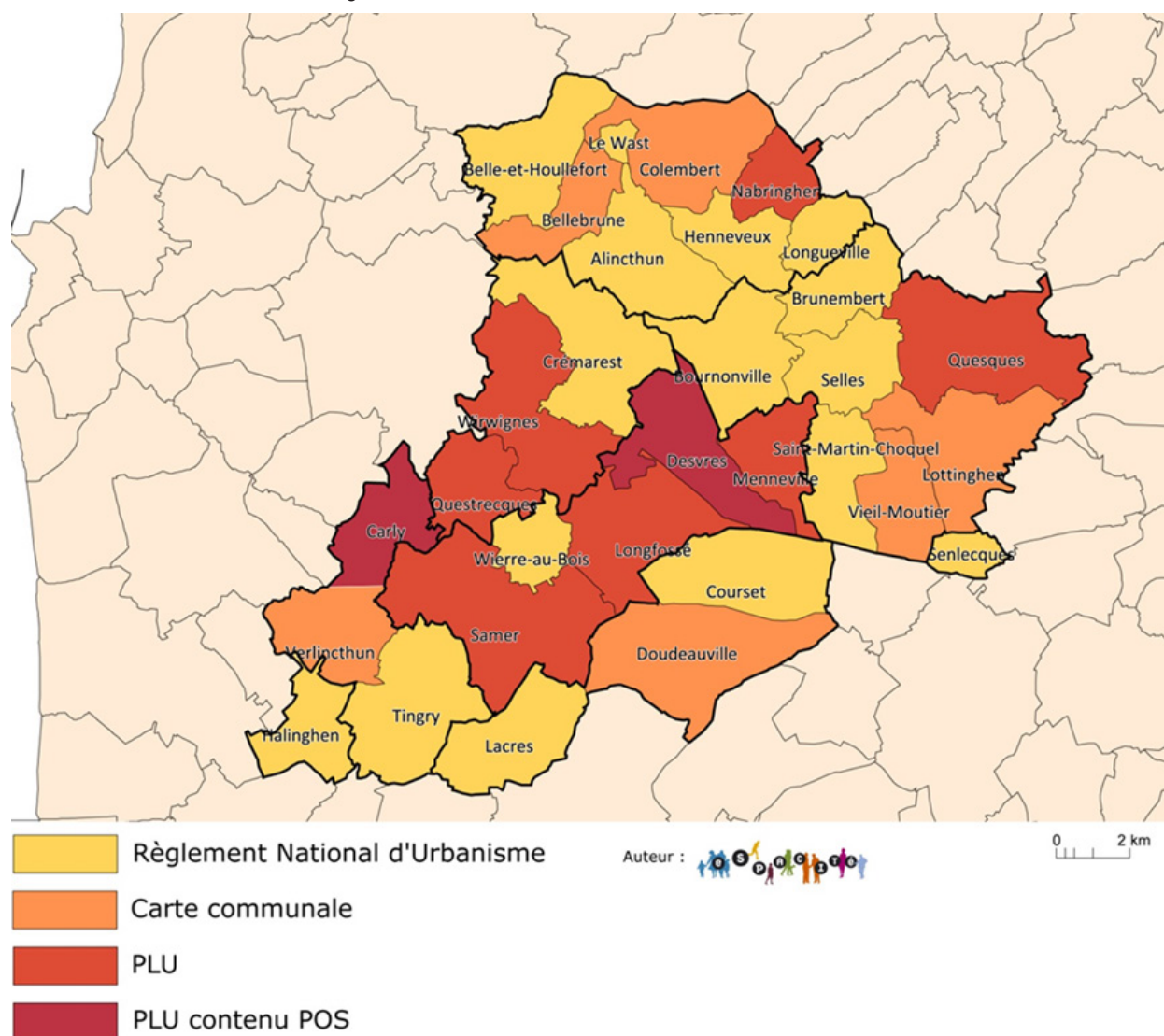
|                      |  |                               |  |  |  |   |   |
|----------------------|--|-------------------------------|--|--|--|---|---|
| SPHERE<br><br>PRIVEE | Fiche ①  | Fiche ②                       | Fiche ③  | Fiche ④                                    | Fiche ⑤  | Fiche⑥  | Fiche ⑦   |
|                      | Dons et legs<br>(pouvant être<br>sous condition) | Biens sans maître<br>(30 ans) | Achat amiable et<br>échange entre la<br>collectivité et le<br>propriétaire | Bail emphytéotique<br>sur un terrain privé | Cession lors<br>d'une opération<br>d'aménagement<br>(dation) | Droit de<br>préemption<br>(suite à<br>délibération) | Les opérateurs<br>fonciers privés :<br>les AFU. |
|                      | Foncier acquis<br>à titre gratuit                |                               | Foncier acquis à titre onéreux   |  |  |   | Foncier<br>aménagé par                          |

Rappelons que la moitié des communes dépourvue de document d'urbanisme au niveau local.

L'outillage des communes en termes de documents d'urbanisme est très hétérogène :

- 9 PLU (2 contenu POS) : Carly, Desvres, Longfossé, Menneville, Nabringhen, Quesques, Questrecques, Samer et Wirwignes ;
- 6 cartes communales : Bellebrune, Colembert, Doudeauville, Lottinghen, Verlincthun, et Vieil-Moutier ;
- 16 RNU : Halinghen, Tingry, Lacres, Courset, Wierre-au-Bois, Crémarest, Belle-et-Houllefort, Alincthun, Le Wast, Bournonville, Henneveux, Longueville, Brunembert, Selles, Saint-Martin-Choquel, Senlecques

L'outillage des communes en termes de documents d'urbanisme



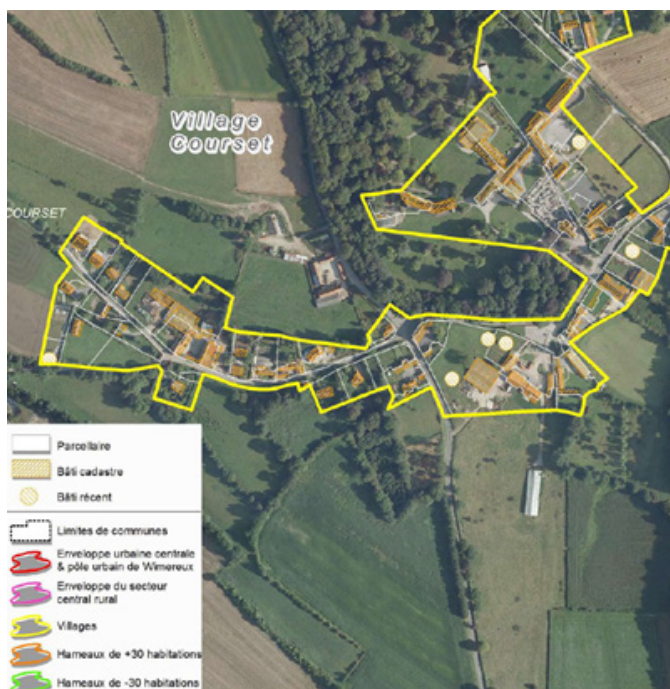
### ► Un développement de l'urbanisation maîtrisé par le SCOT

Le SCOT du Boulonnais approuvé par le comité syndical, le 2 septembre 2013 incite à changer ce modèle d'urbanisation. Il pousse à recentrer les constructions sur les pôles urbains principaux et à construire dans les tissus existants.

Des enveloppes urbaines définies correspondent au périmètre des espaces urbanisés sur la base de la continuité spatiale.

Les constructions devront être réparties en priorité dans les espaces urbanisés existants des enveloppes urbaines centrales et pôle urbain, des villages et des hameaux. Aucune nouvelle forme d'habitation ne pourra s'adjoindre aux formes isolées et spontanées.

Des densités minimales de construction ont été fixées en fonction des formes urbaines.



### 3.2 LES DYNAMIQUES LIEES A LA CONSTRUCTION NEUVE

#### ► Un volume de construction important sur la période 2000-2010 en milieu rural

Selon les données fournies par l'Insee, entre 1999 et 2009, le parc de logements de la CCDS connaît une croissance de 16.6% (soit 1 253 logements) pour une augmentation de la population de 8.9% (1 757 habitants).

Les constructions sont donc plus nombreuses que l'apport d'habitants, ce qui peut s'expliquer par la diminution de la taille des ménages et les besoins accrus en nombre de logements qu'elle entraîne à population constante.

L'évolution de la construction entre 2001 et 2010 se caractérise par :

- Une production moyenne de 135 logements par an entre 2001 et 2010
- Un pic notable en 2005 avec 230 logements commencés au cours de l'année essentiellement localisés à Longfossé et Samer
- Un regain de production de logements en 2010 avec 165 logements commencés au cours de l'année dont 56% des logements situés à Samer.
- Un développement orienté vers une typologie de biens. Sur la période 2001-2010, 1 349 logements ont été commencés, dont 91% de la production s'est faite sous la forme de logements individuels
- 6.3 logements construits par an pour 1 000 habitants, contre 4.9 pour le Pas-de-Calais, soit une dynamique de construction plus importante qu'à l'échelle du département.

#### Modalités prescrites dans le SCOT :

Dans les enveloppes urbaines existantes :

- Enveloppe du secteur central rural : min. 30 logements/hectare
- Enveloppe des villages et des hameaux : min. 17 logements/hectare

En extension des enveloppes urbaines :

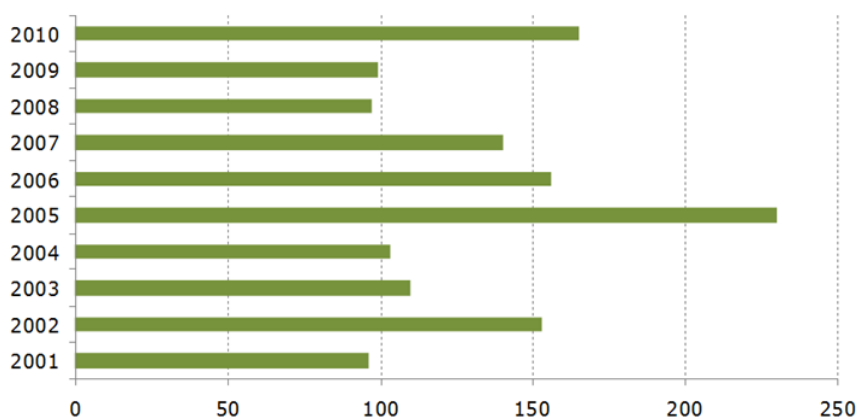
- Enveloppe du secteur central rural :  
Min. 20 logements/hectare pour l'individuel libre  
Min. 25 logements/hectare pour l'individuel groupé  
Min. 30 logements/hectare pour le collectif
- Enveloppe des villages et des hameaux de plus de 30 logements :

Min. 10 logements/hectare pour l'individuel libre  
Min. 15 logements/hectare pour l'individuel groupé

Les hameaux de moins de 30 logements ne peuvent pas faire l'objet d'extension urbaine.



### Evolution du nombre de constructions entre 2001 et 2010



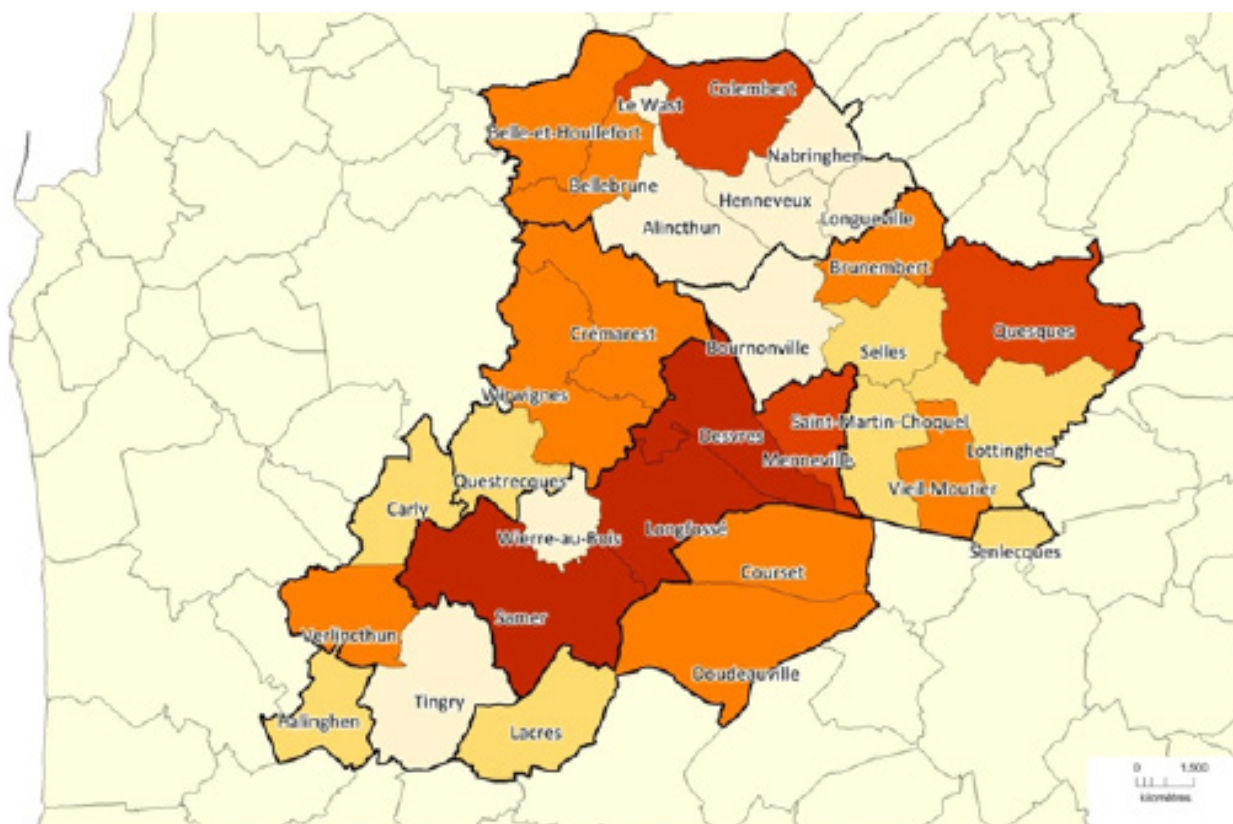
Le **secteur central** est celui qui a accueilli le plus de nouveaux logements ces 10 dernières années: 49% des nouveaux logements sont construits au sein de ce secteur.

Depuis 2007, la production se recentre sur la ville de Samer. Les réserves foncières de la commune lui permettent de développer de nouveaux projets de construction.

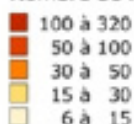
Proportionnellement au nombre de logements du parc, c'est en revanche les secteurs du fond de la Boutonnière et du Plateau Ouest qui ont le plus bâti de logements depuis 2000 (18 et 19% des logements).

Très localement, plusieurs petites communes rurales ont vu un nombre important de constructions s'élever sur leur territoire. Bellebrune et Brunembert ont par exemple 1/3 de leurs logements qui ont été construits ces dix dernières années, modifiant ainsi fortement la structure urbaine communale.

138



Nombre de logements commencés entre 2001 et 201

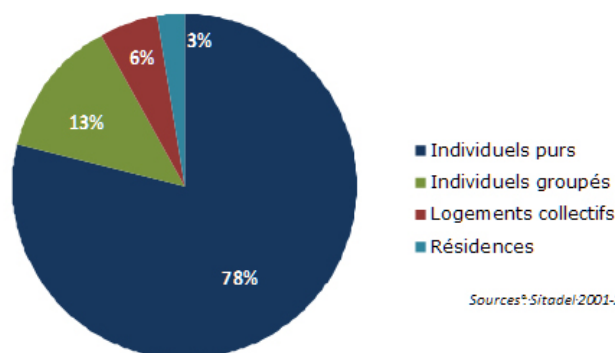


Réalisée par :

Sources : Sidal 2001-2010



## Répartition du type de constructions entre 2001 et 2010



Sources : Sitadel 2001-2010

Depuis 2010, le nombre de permis de construire accordés a diminué. Le territoire reste cependant attractif avec 927 demandes de permis de construire entre 2010 et 2012, dont près de 40% dans le cœur du territoire et 22% sur la commune de Samer.

#### ► Une production de logements sociaux concentrée sur le secteur central

Depuis 2004, 192 logements ont bénéficié de subventions de l'Etat de type PLS, PLUS et PLAI soit environ 20 logements par an.

Cette production est légèrement inférieure à l'objectif annuel inscrit dans le SCOT du Boulonnais (≈30 logements).

La ventilation des types de produits s'articule comme suit : 77% de l'offre a été produite en PLUS, 12% en PLAI et 11% en PLS.

Ces constructions correspondent aux besoins de la population, mais compte tenu de la part de ménages très modestes dans le territoire (30%), l'offre de logements très sociaux pourrait être plus développée.

#### Parmi les logements financés, 6 l'ont été sous forme d'acquisition-réhabilitation (3% des financements), et le reste sous forme de constructions neuves.

La production de ces dernières années est presque exclusivement (sauf un logement), orientée sur le secteur central :

- 31 % sur la commune de Desvres
- 47 % sur la commune de Samer
- 21 % sur la commune de Longfossé

Les principaux bailleurs responsables de ces opérations sont Vilogia et Habitat du Littoral.

Les autres bailleurs du territoire, Habitat 59/62 et Pas-

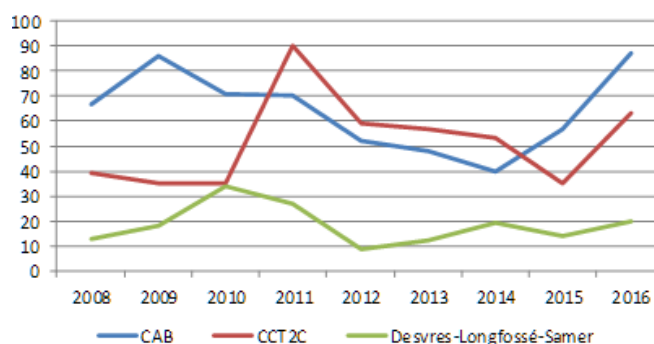
de-Calais Habitat semblent moins enclins à développer leur patrimoine sur la Communauté de Communes et priorisent leurs interventions dans la Communauté d'Agglomération du Boulonnais.

### 3.3 LES PRIX DU FONCIER ET DE L'IMMOBILIER

Après un pic des ventes foncières en 2010 (34 ventes), le rythme des transactions fluctue depuis 2012 entre 10 et 20 ventes par an à l'échelle de l'EPCI. Samer fait partie des communes les plus dynamiques en termes de transactions foncières à l'échelle du Boulonnais avec 13 ventes en 2016 et 18 en 2014. A plus grande échelle, la tendance est à la hausse des ventes foncières pour l'ensemble du territoire Boulonnais en 2016.

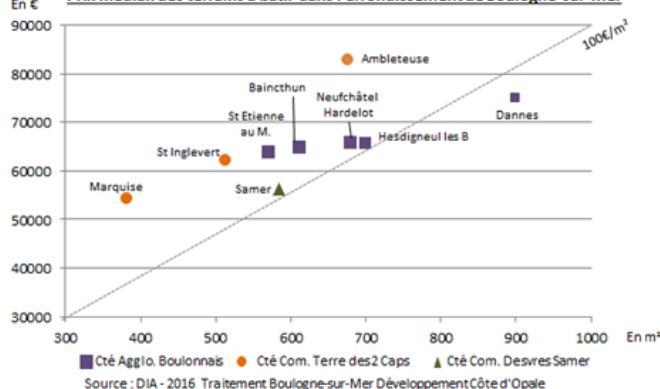
Samer reste attractive pour le prix du terrain à bâtir proposé. En 2016, il s'élève à 92€/le m<sup>2</sup> (terrain de 600 m<sup>2</sup> à 55 000€). A Desvres, le faible nombre de ventes ne permet de présenter un prix moyen du foncier. Dans les secteurs ruraux, les prix observés par les élus semblent proches de 70€ le m<sup>2</sup>.

#### Evolution des ventes de terrains à bâtir



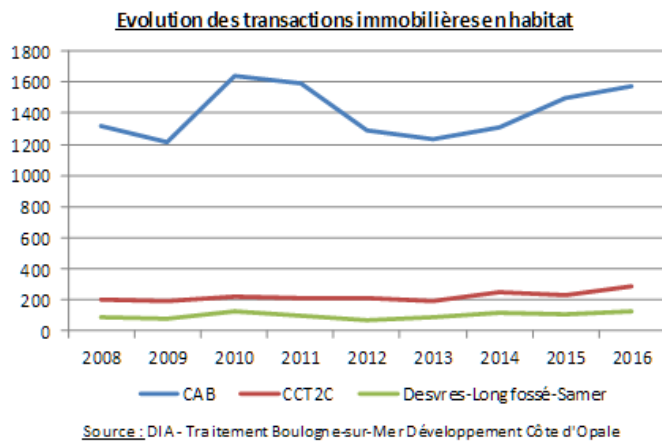
Source : DIA - Traitement Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale

#### Prix médian des terrains à bâtir dans l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer



Source : DIA - 2016 Traitement Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale

Concernant les transactions immobilières, celles-ci ont fortement évolué en 2016 à Samer, une soixantaine contre une quarantaine les deux années précédentes. Par contre, à Desvres et Longfossé, le volume reste stable depuis quelques années, respectivement, 55 et une douzaine par an.



Selon les agents immobiliers, la clientèle est plutôt jeune, autour de 25-35 et avec une situation stable face à l'emploi.

Ces ménages s'orientent vers des biens de tailles moyennes. Les maisons de 2/3 chambres avec un jardin sont les produits les plus recherchés par les jeunes couples avec des petits budgets mais elles sont rares sur le marché. Le prix pratiqué pour ce type de biens est de 170 000 / 180 000 €.

L'offre de grands logements, plus répandus dans la CCDS rencontre en revanche des difficultés à trouver preneur.

Les biens en locations, rares dans le territoire, sont très prisés. Les prix pratiqués sont de plus ou moins 7€ du m² selon la typologie du bien. La durée de relocation est très courte en raison de la rareté de l'offre.

#### ► Un territoire attractif à proximité des centres-bourgs

Un inversement de la tendance et une réorientation de la demande en direction des bourgs-centres est à noter. Les communes rurales qui étaient très attractives il y a quelques années, semblent aujourd'hui moins prisées. Ce changement peut s'expliquer par l'augmentation du prix des terrains dans ces communes mais aussi par les coûts de déplacements engendrés par l'installation en milieu rural.

#### Comment éviter l'augmentation trop conséquente du foncier à bâtir ?

##### Droit de préemption urbain (DPU) :

Une collectivité locale peut, dans un périmètre prédéfini, se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier, lorsque celui-ci est mis en vente par son propriétaire, en vue de réaliser une opération d'aménagement.

##### Fonds pour l'acquisition foncière et immobilière :

Reverser la taxe d'aménagement à la CCDS pour constituer un fond pour l'acquisition de terrains ou de bâtiments afin de produire du logement social.

### 3.4 QUELS ENJEUX RETENIR DU DIAGNOSTIC FONCIER ?

#### ► Constats

- Des disponibilités foncières limitées
- Un développement important de l'offre orienté vers une typologie de bien : la maison individuelle standardisée
- Une urbanisation très consommatrice d'espaces, en linéaire ou sous forme de lotissements en prolongement des villages
- Une offre de petits biens insuffisants alors que la demande est importante
- Des niveaux de loyers élevés et des prix à l'acquisition en augmentation

#### ► Quels sont les risques / menaces si cette tendance se poursuit ?

- Un épuisement des réserves foncières
- Départ des ménages (et notamment des jeunes) ne trouvant de logements répondant à leurs attentes et leurs revenus
- Une raréfaction des terres agricoles et des espaces naturels au profit des espaces urbanisés
- Un marché de plus en plus tendu entraînant une hausse des niveaux de loyers et des prix à l'acquisition
- Une disparition des formes urbaines locales au profit d'un modèle standardisé
- Une perte de dynamisme des centres-bourgs

### ► Comment orienter la politique de l'habitat ?

- Mettre en place une stratégie foncière permettant de contenir un développement équilibré de l'habitat et limiter l'étalement urbain
- Avoir des nouvelles modalités d'urbanisation réutilisant des formes urbaines locales
- Redonner de l'attractivité aux centres-bourgs en favorisant le développement de l'habitat en renouvellement ou en mobilisant les dents creuses.

## 4 - CHIFFRES CLES PAR SECTEUR PAYSAGER

### ► Seuil Nord du territoire

| Socio-démographique<br>(source : Insee, RP 2014)  | Habitat et dynamique de construction<br>(*source : Insee, RP 2014. Filocom n'a pu être exploité en raison du secret statistique à l'échelle des communes) |
|---|---|
| Population ..... <b>2 953</b>   | Logement * ..... <b>1 173</b>   |
| Croissance annuelle moyenne population 2009-2014 ..... <b>1,3%</b>  | Part de propriétaire occupants ..... <b>82%</b>   |
| % de moins de 30 ans ..... <b>37%</b>   | Part des locataires du parc-privé ..... <b>14%</b>  |
| % de plus de 60 ans ..... <b>21%</b>  | Part des locataires sociaux ..... <b>2%</b>   |
| Taille moyenne des ménages ..... <b>2,7%</b>  | Part de logements construits avant 1945 .... <b>25%</b>   |
| Part des personnes résidents dans une autre commune un an avant ..... <b>8%</b>   | Part des résidences principales potentiellement indignes dans le parc privé de logements (hors logements sociaux) - 2013 ..... <b>5,3%</b>                |
| Nombre d'emploi par actif résident ..... <b>0,5</b>   | Part de logements vacants ..... <b>6 %</b>  |
| Nombre d'emplois et habitants / km <sup>2</sup> ..... <b>76</b>   | Nombre moyen de logements construits par an sur la période 2000-2010 ..... <b>17,9</b>  |
| <b>Actions préconisées</b>  |   |
| <p>Nombre (indicatif) de logements à produire par an : 26 logements (19% de la production annuelle*), soit une augmentation par rapport à la production ces 10 dernières années.</p> <p>Définition de bourg-centre au sein des secteurs paysagers, où se développera l'offre locative (critères retenus pour la définition des pôles : la proximité des équipements, commerces et services, la proximité des axes de transport, la proximité des offres d'emplois)</p> <p>Proposition :</p> <p><b>Colembert</b> – (Pôle complémentaire de services, RN42, TC, rapidité d'accès à Boulogne, Nombre d'emplois et d'habitants &gt; aux autres communes)</p> <p><b>Alincthun</b> – (RN42, rapidité d'accès à Boulogne, ZAL, équipements de proximité)</p> |   |

## **D Fond de la Boutonnière - Porte du Bocage**

| Socio-démographique<br>(source : Insee, RP 2014)  | Habitat et dynamique de construction<br>(*source : Insee, RP 2014. Filocom n'a pu être exploité en raison du secret statistique à l'échelle des communes) |
|---|---|
| Population en 2009 <b>2 861</b>   | Logement* <b>1 239</b>  |
| Croissance annuelle moyenne population 2009-2014 <b>1,2%</b>  | Part de propriétaire occupants <b>84%</b>   |
| % de moins de 30 ans <b>37%</b>   | Part de locataires du parc-privé <b>14%</b>   |
| % de plus de 60 ans <b>21%</b>  | Part de locataires sociaux <b>0%</b>  |
| Taille moyenne des ménages <b>2,8%</b>  | Part de logements construits avant 1945 <b>29%</b>  |
| Part des personnes résidents dans une autre commune un an avant <b>5%</b>   | Part des résidences principales potentiellement indignes dans le parc privé de logements (hors logements sociaux) - 2013 <b>8%</b>                        |
| Nombre d'emploi par actif résident <b>0,7</b>   | Part de logements vacants <b>8%</b>   |
| Nombre d'emploi et habitants / km <sup>2</sup> <b>70</b>  | Nombre moyen de logements construits par an sur la période 2000-2010 <b>20,8</b>  |
| <b>Actions préconisées</b>  |   |
| <p>Nombre (indicatif) de logements à produire par an : 8 logements (6% de la production annuelle*), soit une réduction de la production par rapport à ces 10 dernières années,</p> <p>Définition de bourg-centre au sein des secteurs paysagers, où se développera l'offre locative (critères retenus pour la définition des pôles : la proximité des équipements, commerces et services, la proximité des axes de transport, la proximité des offres d'emplois)</p> <p>Proposition :</p> <p><b>Quesques</b> – (RN42, village avec services et équipements, projet Béguinage)</p> <p><b>Vieil Moutier</b> - (Novandie, potentiel en centre-bourg)</p> |   |

## **D Clos du territoire - Basse vallée de la Liane**

| Socio-démographique<br>(source : Insee, RP 2014)   | Habitat et dynamique de construction<br>(*source : RP 2014. Filocom n'a pu être exploité en raison du secret statistique à l'échelle des communes) |
|--|--|
| Population en 2009..... <b>3 081</b>   | Logement * ..... <b>1 311</b>  |
| Croissance annuelle moyenne population 2009-2014..... <b>0,3%</b>  | Part de propriétaire occupants ..... <b>79%</b>  |
| % de moins de 30 ans..... <b>37%</b>   | Part de locataires du parc-privé..... <b>18%</b>   |
| % de plus de 60 ans ..... <b>21%</b>   | Part de locataires sociaux ..... <b>2%</b>   |
| Taille moyenne des ménages ..... <b>2,6%</b>   | Part de logements construits avant 1945 ..... <b>25%</b>   |
| Part des personnes résidents dans une autre commune un an avant..... <b>9%</b>   | Part des résidences principales potentiellement indignes dans le parc privé de logements (hors logements sociaux) - 2013 ..... <b>6,4%</b>         |
| Nombre d'emploi par actif résident ..... <b>0,25</b>   | Part de logements vacants ..... <b>6%</b>  |
| Nombre d'emploi et habitant / km <sup>2</sup> ..... <b>64</b>  | Nombre moyen de logements construits par an sur la période 2000-2010..... <b>16,5</b>  |
| <b>Actions préconisées</b>   |  |
| <p>Nombre (indicatif) de logements à produire par an : 16 logements (12% de la production annuelle*), soit une stabilité par rapport à la production de ces 10 dernières années.</p> <p>Définition de bourg-centre au sein des secteurs paysagers, où se développera l'offre locative (critères retenus pour la définition des pôles : la proximité des équipements, commerces et services, la proximité des axes de transport, d'emplois)</p> <p><b>Wirwignes</b> - (Nombre d'emplois &amp; équipements TC, RD341, projet Béguinage)</p> <p><b>Carly</b> – (D901, TC, limitrophe à la CAB, équipements)</p> |  |



### ► Plateau ouest - Vallée de la Course

| Socio-démographique<br>(source : Insee, RP 2014)  | Habitat et dynamique de construction<br>(*source : Insee, RP 2014. Filocom n'a pu être exploité en raison du secret statistique à l'échelle des communes) |
|---|---|
| Population ..... <b>1 756</b>   | Logement * ..... <b>780</b>   |
| Croissance annuelle moyenne population 2009-2014 ..... <b>1,7%</b>  | Part de propriétaire occupants ..... <b>84%</b>   |
| % de moins de 30 ans ..... <b>38%</b>   | Part de locataires du parc-privé ..... <b>14%</b>   |
| % de plus de 60 ans ..... <b>21%</b>  | Part de locataires sociaux ..... <b>0%</b>  |
| Taille moyenne des ménages..... <b>2,7%</b>   | Part de logements construits avant 1945 ..... <b>31%</b>  |
| Part des personnes résidents dans une autre commune un an avant ..... <b>7%</b>   | Part des résidences principales potentiellement indignes dans le parc privé de logements (hors logements sociaux) - 2013 ..... <b>4,4%</b>                |
| Nombre d'emploi par actif résident ..... <b>0,3</b>   | Part de logements vacants ..... <b>5%</b>   |
| Nombre d'emploi et habitants / km <sup>2</sup> ..... <b>55</b>  | Nombre moyen de logements construits par an sur la période 2000-2010 ..... <b>13,7</b>  |
| <b>Actions préconisées</b>  |   |
| <p>Nombre (indicatif) de logements à produire par an : 5 logements (3% de la production annuelle*), soit une diminution par rapport à la production de ces 10 dernières années.</p> <p>Définition d'un bourg-centre au sein des secteurs paysagers, où se développera l'offre locative (critères retenus pour la définition des pôles : la proximité des équipements, commerces et services, la proximité des axes de transport, d'emplois)</p> <p><b>Doudeauville</b> – (Offre d'équipements, commune la plus peuplée)</p> |   |

143

### ► Cœur du territoire

| Socio-démographique<br>(source : Insee, RP 2014)   | Habitat et dynamique de construction<br>(*source : RP 2014. Filocom n'a pu être exploité en raison du secret statistique à l'échelle des communes) |
|--|--|
| Population ..... <b>11 005</b>   | Logement* ..... <b>5 014</b>   |
| Croissance annuelle moyenne population 2009-2014 ..... <b>0,9%</b>   | Part de propriétaire occupants ..... <b>62%</b>  |
| % de moins de 30 ans . ..... <b>38%</b>  | Part de locataires du parc-privé ..... <b>25%</b>  |
| % de plus de 60 ans ..... <b>24%</b>   | Part de locataires sociaux ..... <b>11%</b>  |
| Taille moyenne des ménages ..... <b>2,5%</b>   | Part de logements construits avant 1945 ..... <b>27%</b>   |
| Part des personnes résidents dans une autre commune un an avant..... <b>6%</b>   | Part des résidences principales potentiellement indignes dans le parc privé de logements (hors logements sociaux) - 2013 ..... <b>9,7%</b>         |
| Nombre d'emploi par actif résident ..... <b>0,7</b>  | Part de logements vacants ..... <b>8%</b>  |
| Nombre d'emploi et habitants / km <sup>2</sup> ..... <b>329</b>  | Nombre moyen de logements construits par an sur la période 2000-2010 ..... <b>66</b>   |
| <b>Actions préconisées</b>   |  |
| <p>Nombre (indicatif) de logements à produire par an : 82 logements (60% de la production annuelle*), soit une augmentation de 25% par rapport à la production de ces 10 dernières années.</p> <p>Définition des centres au sein des secteurs paysagers, où se développera l'offre locative :</p> <p><b>Desvres</b> : en requalification urbaine</p> <p><b>Longfossé</b> : en dents creuses, requalification urbaine et extension</p> <p><b>Samer</b> : en dents creuses, requalification urbaine et extension</p> <p><b>Menneville</b> : sur le centre bourg.</p> |  |

## 5 - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le code de l'urbanisme précise que le Plan Local d'Urbanisme :

- « Assure la diversité des fonctions urbaines et rurales (...) en tenant compte (...) des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, (...) de diminution des obligations de déplacements ;
- S'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques (...) et des besoins répertoriés en matière de développement économique (...) commerce, d'équipements et de services.
- Arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, (...), l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ».

Dans ce cadre, les éléments de diagnostic suivants visent à :

- Définir les caractéristiques de l'emploi, des activités et entreprises
- Décrire l'offre de commerces, équipements et services de la CCDS
- Préciser les enjeux des activités touristique et agricole, activités majeures de la CCDS.

### 5.1. LES CARACTERISTIQUES DE L'EMPLOI

#### ► Contexte général de l'emploi

EMP T5 - Emploi et activité

|   | 2009  | 1999  |
|---|-------|-------|
| Nombre d'emplois dans la zone                 | 5 580 | 4 795 |
| Actifs ayant un emploi résidant dans la zone  | 8 707 | 7 110 |
| Indicateur de concentration d'emploi          | 64,1  | 67,4  |
| Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en % | 57,9  | 53,4  |

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

EMP T6 - Emplois selon le statut professionnel

|                    | 2009         | %            | 1999         | %            |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Ensemble</b>    | <b>5 580</b> | <b>100,0</b> | <b>4 795</b> | <b>100,0</b> |
| Salariés           | 4 582        | 82,1         | 3 755        | 78,3         |
| dont femmes        | 2 015        | 36,1         | 1 541        | 32,1         |
| dont temps partiel | 1 144        | 20,5         | 889          | 18,5         |
| Non salariés       | 998          | 17,9         | 1 040        | 21,7         |
| dont femmes        | 348          | 6,2          | 383          | 8,0          |
| dont temps partiel | 77           | 1,4          | 50           | 1,0          |

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales lieu de travail.

L'indicateur de concentration d'emploi de la CCDS est en baisse (1999-2009).

En revanche, le taux d'activité est en hausse : le territoire accueille des actifs dont seulement 25% travaillent et résident dans le périmètre de l'intercommunalité.

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

|   | 2009         | %            | 1999         | %            |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Ensemble</b>   | <b>8 706</b> | <b>100,0</b> | <b>7 108</b> | <b>100,0</b> |
| Travaillent :   |              |              |              |              |
| dans la commune de résidence  | 2 163        | 24,9         | 2 315        | 32,6         |
| dans une commune autre que la commune de résidence                              | 6 542        | 75,1         | 4 793        | 67,4         |
| située dans le département de résidence   | 6 281        | 72,1         | 4 586        | 64,5         |
| située dans un autre département de la région de résidence                      | 145          | 1,7          | 103          | 1,4          |
| située dans une autre région en France métropolitaine                           | 103          | 1,2          | 93           | 1,3          |
| située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger) | 14           | 0,2          | 11           | 0,2          |

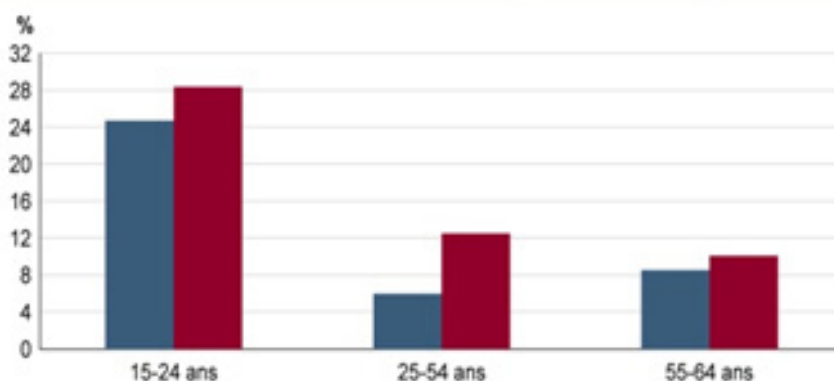
Le taux de chômage a baissé entre 1999 et 2009 sur le territoire de la CCDS : résultat de l'accueil de nouveaux actifs (cadres, professions intermédiaires et employés).

Parallèlement, la population d'origine semble subir, de plus en plus, la précarité et le chômage: le nombre d'ouvriers, d'artisans et d'agriculteurs ne cesse de diminuer.

#### EMP T4 - Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

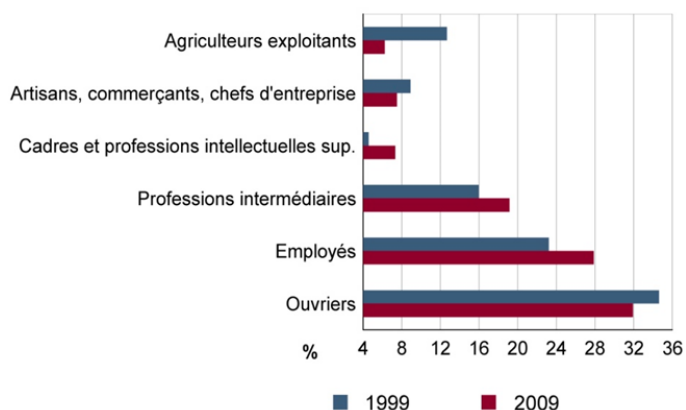
|   | 2009  | 1999  |
|---|-------|-------|
| Nombre de chômeurs                      | 1 076 | 1 152 |
| Taux de chômage en %                    | 11,1  | 13,9  |
| Taux de chômage des hommes en %         | 8,7   | 10,1  |
| Taux de chômage des femmes en %         | 13,9  | 19,3  |
| Part des femmes parmi les chômeurs en % | 56,9  | 58,0  |

#### EMP G2 - Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par sexe et âge en 2009



19.6% des ménages de la Communauté de Communes de Desvres-Samer vivent en dessous du seuil de pauvreté (demi-médiane du revenu net par unité de consommation en France soit 7 554 € par an ou 646 € par mois en 2011).

#### EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle



Sources : Insee. RP1999 et RP2009 exploitations complémentaires

### L'emploi par secteur d'activités et par commune

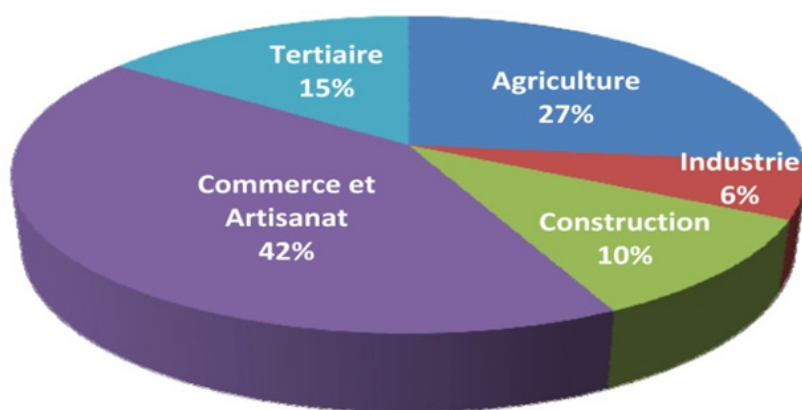
Plus de 27% des établissements de la CCDS sont concernés par l'activité agricole.

42% des établissements de la CCDS sont dédiés au commerce et à l'artisanat.

6% des établissements sont classés en activité industrielle (le nombre d'établissements ne reflète pas le nombre d'emplois par secteur d'activité).

Entre 2008 et 2011, l'évolution des créations d'entreprise est en hausse mais inférieure à l'évolution connue dans la région Nord-Pas-de-Calais.

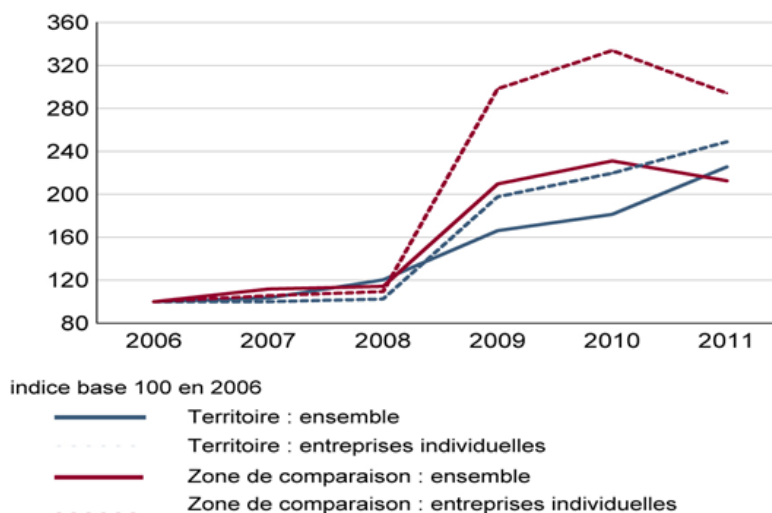
**Etablissements par secteur**  
au 31 décembre 2010 - Source INSEE



146

A partir de 2011, la CCDS devient plus attractive que la Région pour les créateurs d'entreprise.

**DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises**





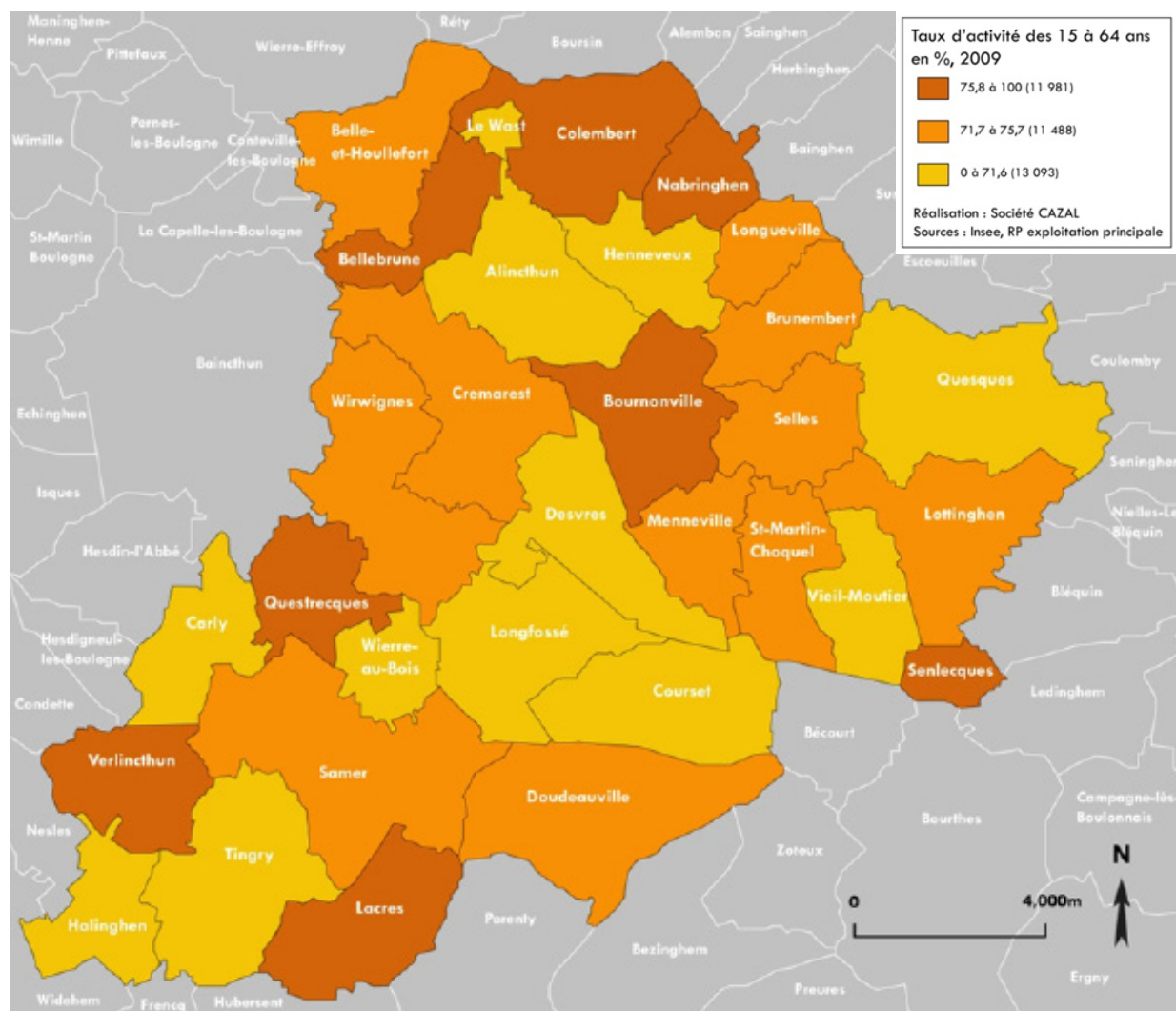
La carte ci-après démontre que les communes polarisées avec Boulogne et celles autour de la RN42 ont une population d'actifs surreprésentée : étalement urbain dans la zone d'emploi de Boulogne.

Les conséquences : les communes avec moins d'actifs, ont vocation à assurer les équilibres sociaux importants (mobilité pour tous, modes alternatifs).

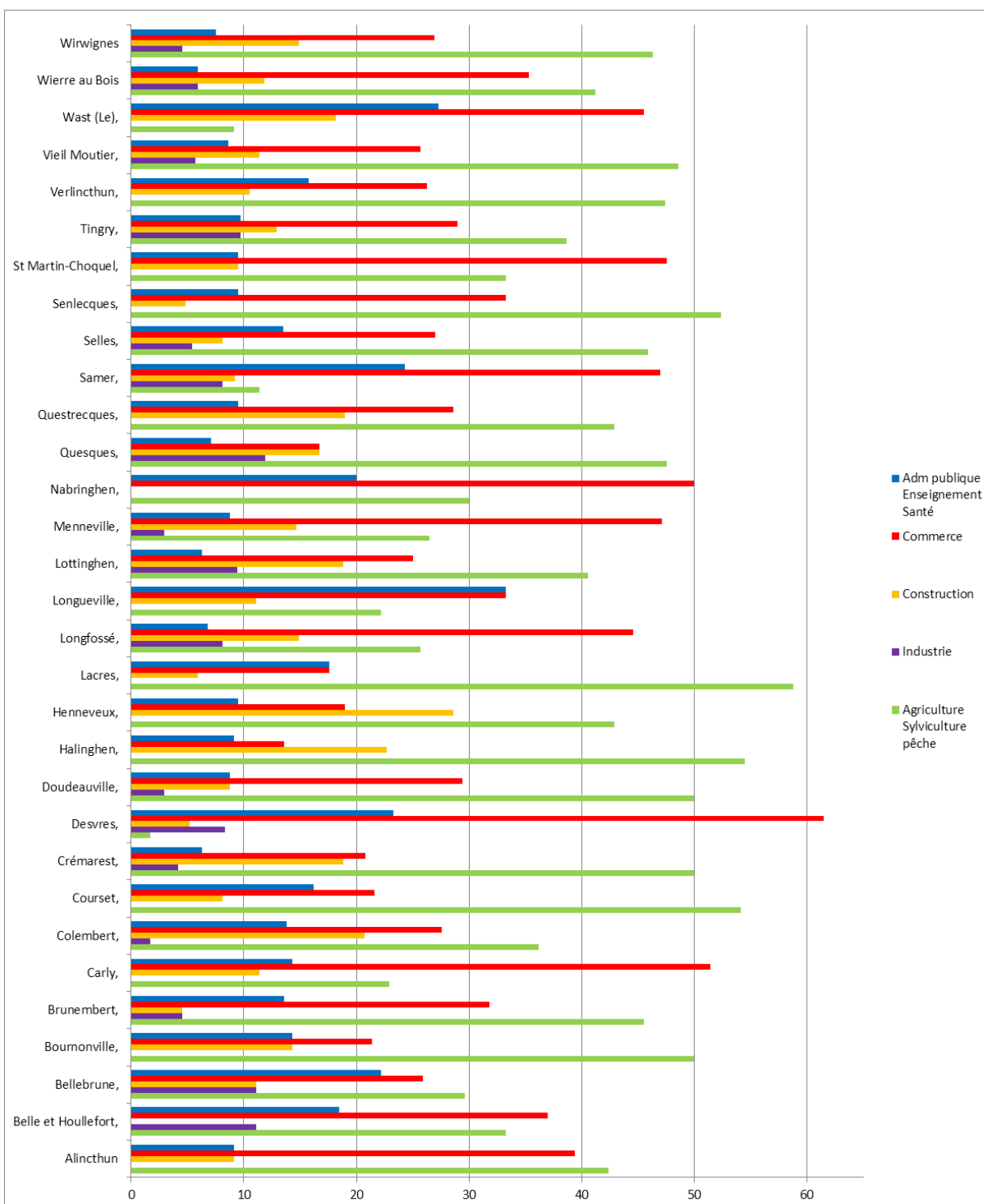
Les autres zones sont génératrices de déplacements importants avec le mode automobile. 3 communes à l'Ouest (Carly, Tingry, Halinghen) ont un accès à Samer pour les services.

Depuis 2006, la CCDS accueille de plus en plus d'actifs qui travaillent généralement hors du périmètre de l'intercommunalité.

Cette nouvelle population s'installe plutôt au Nord et à l'Ouest de la CCDS et dispose de revenus légèrement plus élevés en comparaison avec les revenus de la population d'origine et ceux de la région Nord-Pas-de-Calais (Source INSEE).



## Répartition de type d'activité par commune



148

**Sa principale caractéristique est la présence dans les villes-centres telles que Desvres et Samer, mais aussi dans des communes plus modestes, d'entreprises de toute taille, allant de l'industrie lourde à l'artisanat, en passant par diverses tailles de commerces et de services.**

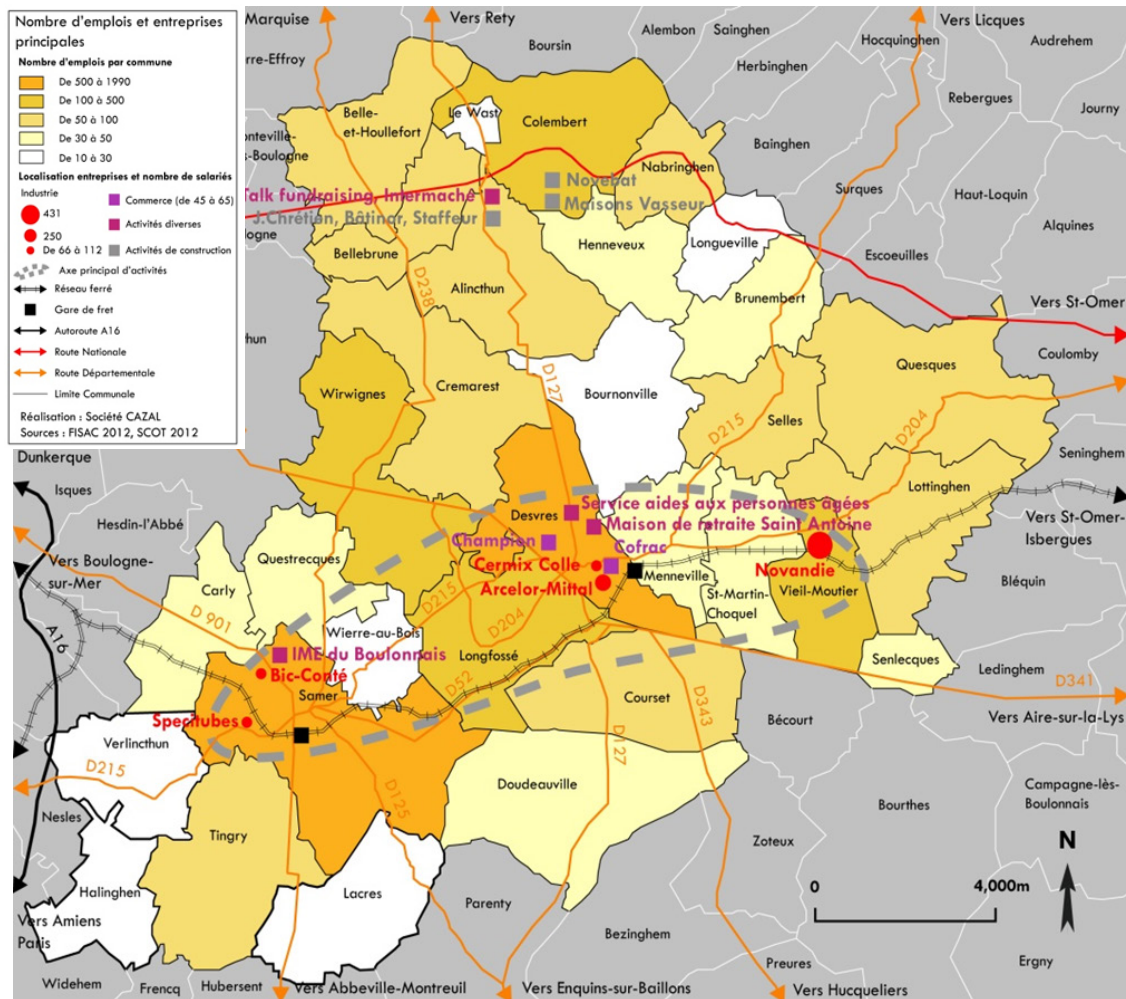
Taux de remplissage des Zones d'activités Communautaires

Relevant de la compétence obligatoire des EPCI, leur réalisation est un enjeu collectif d'offres d'installation.

Elles se doivent d'apporter une diversité des tailles de parcelles pour répondre à tous les besoins.

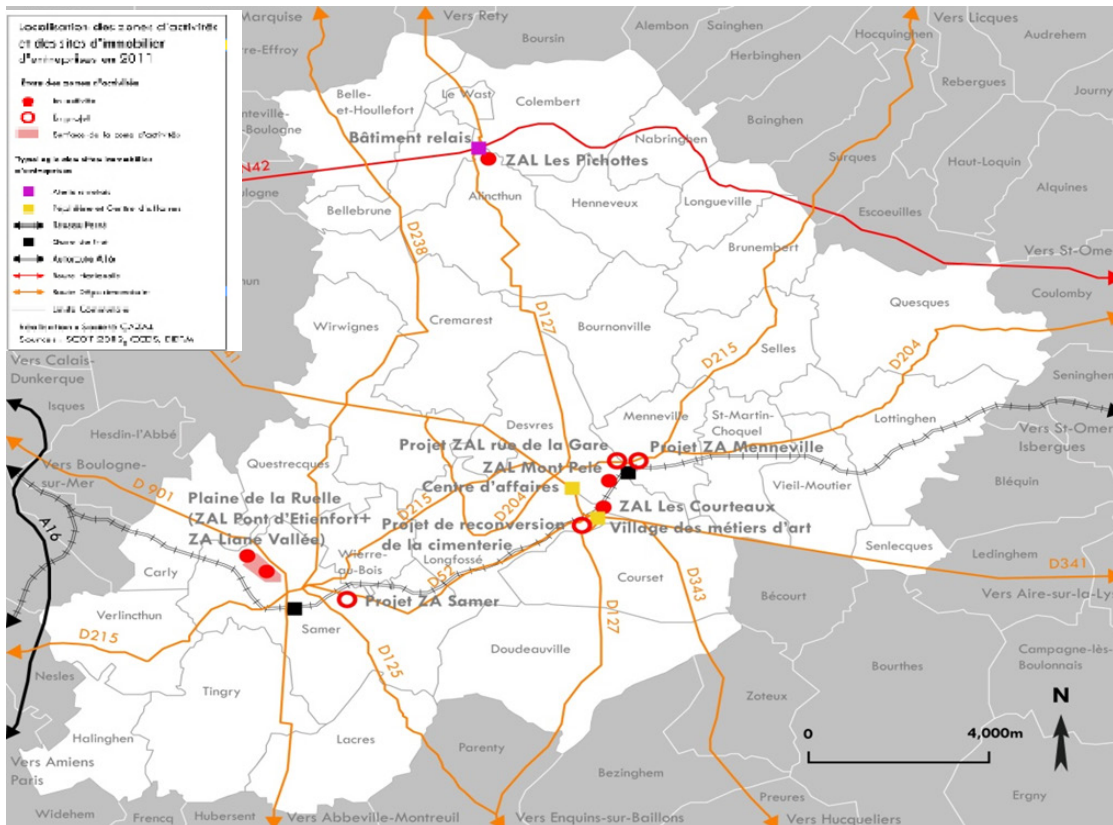
De manière générale, les zones d'activité communautaires existantes sont utilisées en quasi-totalité, comme détaillé ci-dessous.

## L'emploi selon la taille d'entreprise



## Les zones d'activités 2012

## Les zones d'activités 2012





### ► ZAL de la Houlette / Desvres

Cette ZAL est une requalification de friche ferroviaire (espaces des rails de triage de Desvres) et d'une ancienne cimenterie.

6 lots étaient mis en vente. Tous sont vendus ou en vente. Un lot reste propriété de la CCDS, et est mis en

location à l'entreprise Colas.

Cette requalification a permis de recréer de la surface économique, en continuité avec les entreprises de part et d'autre de la voie ferrée, depuis Longfossé jusque Menneville.

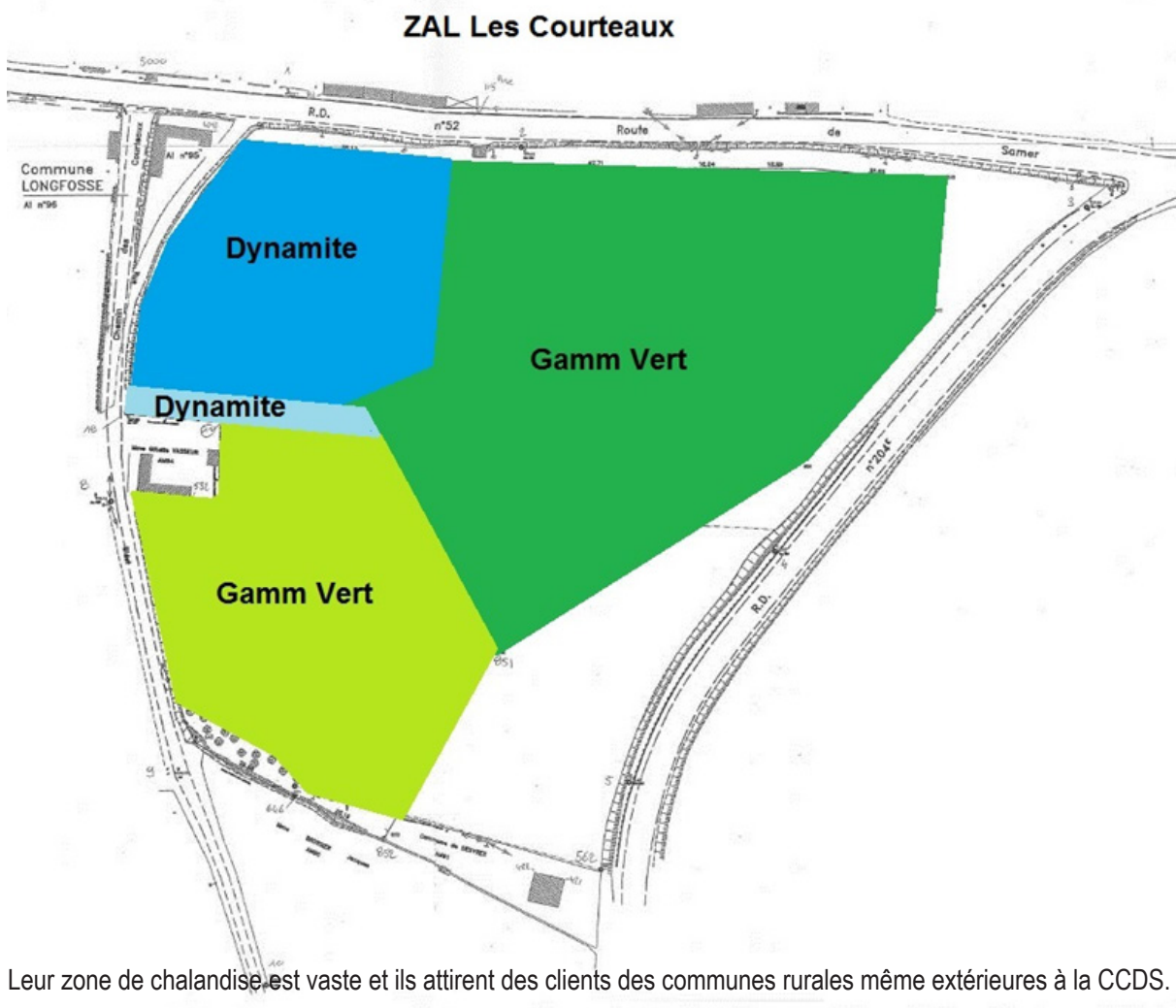


Elle est à ce jour (fin 2017) vendue (4 lots sur 6) ou pré-réservée à 100%.

### ► ZAL des Courteaux / Desvres

Cette ZAL est entièrement remplie en 2017.

Les bâtiments des deux commerces ci-dessous sont entièrement construits



Leur zone de chalandise est vaste et ils attirent des clients des communes rurales même extérieures à la CCDS.

## D

C  
lit  
C  
9

L

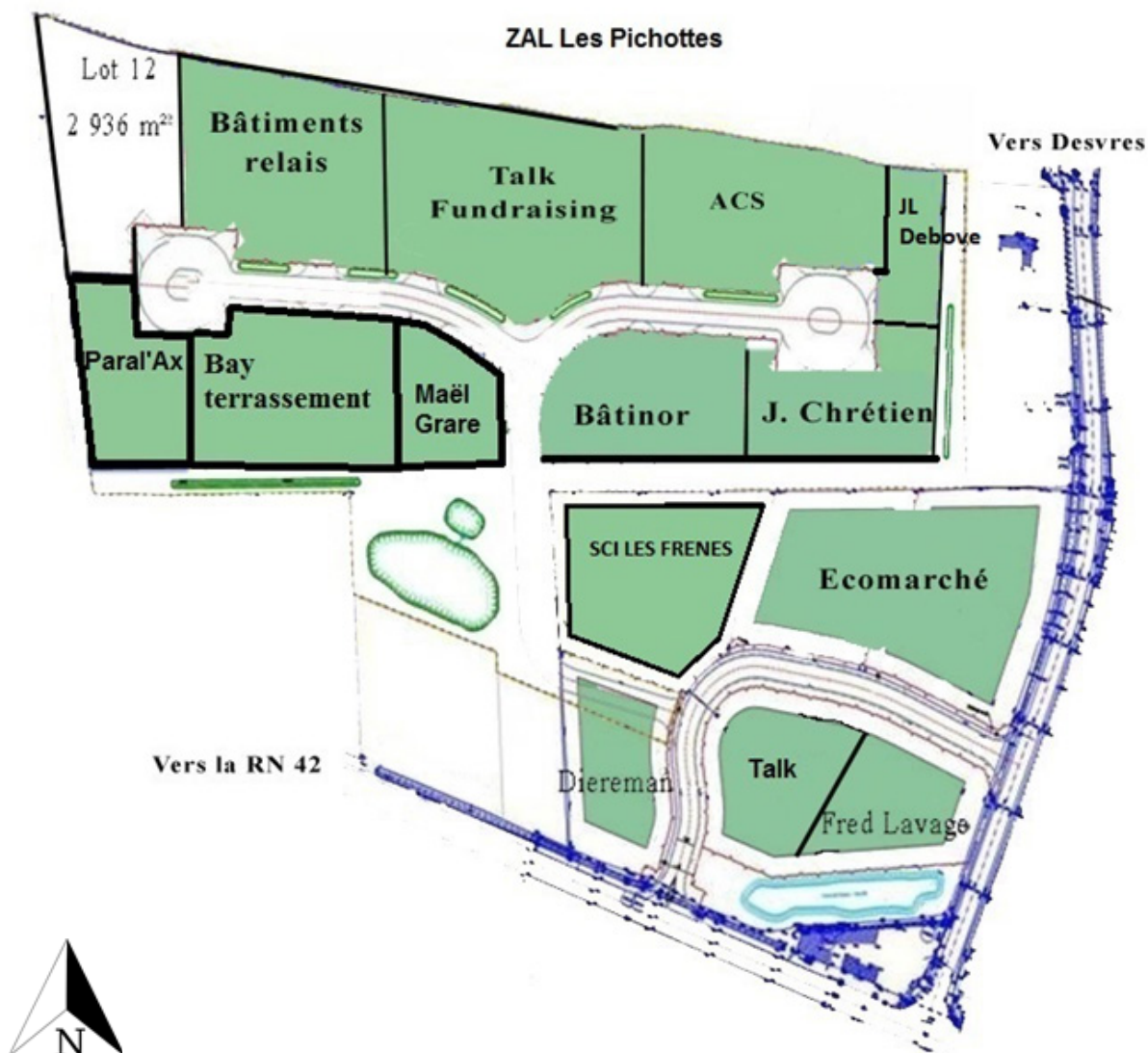
U  
s  
dF  
s  
n  
faC  
to

### ► ZAL des Pichottes / Alincthun

Cette zone d'activité est occupée à 100% (vente et commercialisation).

Elle bénéficie pleinement de la proximité de l'accès direct à la RN42 et du carrefour avec la RD 127 vers Marquise / Calais. Une aire de co-voiturage implantée de manière limitrophe vient apporter un « plus » sur la mobilité localement.

Sur la première phase, 1 lot est encore en construction et un lot reste à bâtir pour son acheteur, une entreprise de construction de maisons en bois.



Pour la phase 2, ci-dessus, à fin 2017, seul le lot 12 demeurait en négociation, de manière volontaire, car le tracé de la voirie et des bassins de rétention d'eaux pluviales de la phase 3 (extension sur Alincthun / Colembert) peuvent impacter sa surface réellement disponible.

Le nombre total d'emplois approche les 200 salariés.

Il est à noter que cette ZAL inclut un bâtiment relais pour les entreprises, dont le bilan est donné ci-après. Un service public, la crèche « les petits pas », est aussi présent sur le site, en partageant le lot « Parol'Ax ».

L'extension en phase 3, prévue au tracé des zonages du PLUi, est prévue pour 16 lots, sur des terrains dont la CCDS a déjà fait l'acquisition.

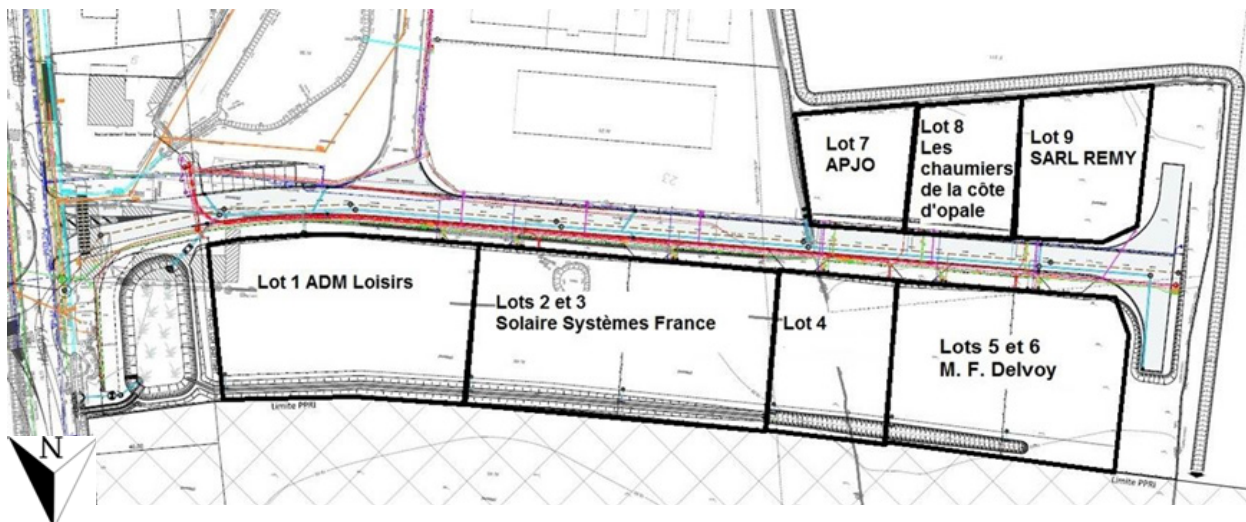


### ► ZAL du Pont d'Etienfort / Samer

A partir de la ZAL existante, mitoyenne du terrain de BIC CONTE, une zone artisanale avait été créée.

Seul un lot reste à bâtir (acquisition faite pour un bâtiment commercial) sur la phase 1.

Sa première extension (phase 2) s'est faite en coordination, en termes des réflexions de voirie, avec la Maison du Cheval Boulonnais située du côté nord de la RD901.



La viabilisation des 9 lots est achevée. Tous sont vendus ou en cours de vente et un bâtiment est déjà achevé.

Une future phase 3 est donc prévue au plan A de zonage de Samer.

#### EN RESUME :

2 des 5 ZAL communautaires sont des requalifications de friches, sans consommation de terres.

Les principaux sites se renforcent par densification plutôt que par extension.

Les extensions souhaitées, sur Samer, Desvres, Menneville et Alincun / Colombert, sont toutes en continuité des ZAL repérées au SCOT. Leur création revêt la plus grande importance pour le développement et les équilibres emploi / habitat du territoire.

#### Taux de remplissage des structures d'accompagnement à la création d'entreprises :

##### ► le Village des Métiers d'Art / Longfossé

Il convient de rappeler que cette structure, récente, a été inaugurée en 2010.

Construite sur un fonctionnement de bâtiment HQE, elle articule des lieux de productions, avec des ateliers allant de la pépinière, à l'atelier temporaire et à la couveuse.

Sur l'année 2017, le taux d'occupation moyen des cellules artisanales été de 66% (Source : Rapport d'activités 2016-2017 / Interfaces). Sur l'année 2017, on note 5 entrées et 7 sorties.

##### ► Les deux Ateliers Relais / Longfossé et Alincun

Ces bâtiments ont pour objectif

- Le bâtiment Relais de Longfossé, plus récent (inauguré en oct. 2014) a atteint le niveau « Passiv Haus » en termes de qualité de performance énergétique.

Il comprend 6 ateliers, assortis d'autant de bureaux administratifs.

Les 6 ateliers sont utilisés, ainsi que 5 bureaux, en 2017. (Source idem)

- Le bâtiment Relais d'Alincun

Il a déjà trois locataires et pour février 2018, la totalité des cellules sera occupée.



## Taux de remplissage d'autres sites à vocation économique

**ZOOM SUR L'INDUSTRIE :** Les industries de la métallurgie (ARCELOR MITTAL), de l'aéronautique (SPECITUBES), de la papeterie (BIC CONTE), de l'emballage (SAMEC), de l'agroalimentaire (NOVANDIE), de la céramique (SA DESVRES), du bâtiment (CERMIX) sont présentes.

Hormis la SA Desvres qui a vu un arrêt de son site de production en 2010, l'ensemble des autres poids-lourds économiques font état de récentes extensions, d'agrandissements ou ont des projets de renforcements de leurs capacité de production, assortis d'investissements lourds.

A cet égard, les zonages UI (vocation industrielle) du PLUi sont apposés spécifiquement sur ces sites souvent de grande taille, et intègrent aussi certains besoins d'extension.

### ► Les sites industriels se densifiant / Samer :

**BIC CONTE / Samer :** Il est à noter, en 2017, la relocalisation d'unités de production de BIC CONTE sur Samer, dans les 15 hectares des parcelles originelles de l'entreprise.

Ceci a permis ainsi de densifier la présence industrielle sur le tissu économique déjà dévolu (servitude ICPE et reculs réglementaires) à ces activités.

L'importance de cette production dépasse la seule commune de Samer, c'est un site de niveau national.

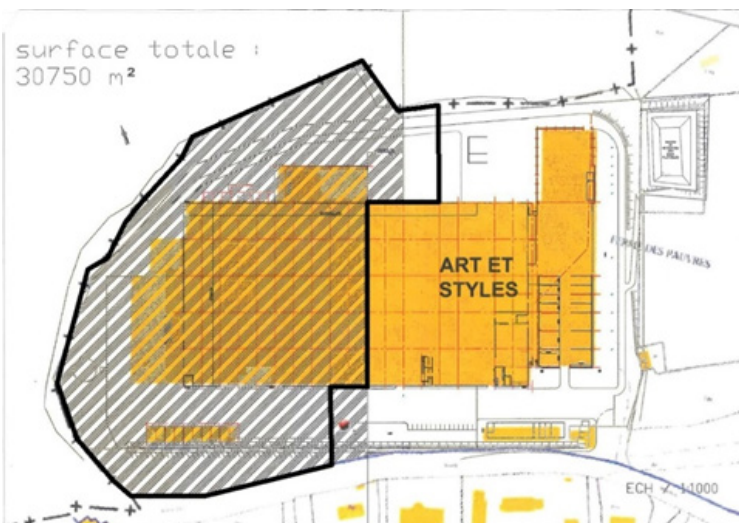
**SPECITUBES / Samer :** Egalement en 2017, le site de production des tubes inox et titane a investi 12 M€ en deux bâtiments : l'un pour de nouveaux laminoirs, et le second pour une station de traitement des effluents industriels.

### ► La SA Desvres / Longfossé

Le site était utilisé, en 2010, par une seule entreprise de céramique, qui a fermé son site productif.

Malgré cette cessation d'activité, le bâtiment n'est pas devenu une friche vacante.

A fin 2017, 50% de la superficie de l'entreprise sert pour « art et styles », vente de céramique et grès.



Les 50 autres % vont être repris par un regroupement des sites de la déchèterie et des services techniques de la CCDS.

### ► L'Espace Belle Croix / Desvres

Cette réutilisation d'anciens bureaux EDF, à proximité du site EDF a permis de créer 8 locaux à vocation tertiaire. Fin 2017, déjà 5 bureaux sont occupés.

L'ensemble des locaux vacants sont fléchés pour un projet d'implantation de l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage.

### ► Les équipements médico-sociaux : l'IME et la MAS / Samer

En termes de poids économique et de création d'emploi, les services à la personne sont aussi très présents et leur dynamisme sur le territoire est particulièrement visible sur Samer.

En effet, l'IME existant depuis 1976, accueille des jeunes de 4 à 20 ans en situation d'handicap ou de polyhandicap.

Les besoins sur le Boulonnais donnent lieu à un projet d'établissement qui se traduit par une extension sur le nord de la parcelle, en entrée de Samer.

Pour la MAS, ouverte en 2015, elle accueille un public adulte, de 20 à 65 ans, pour une capacité de 52 résidents (dont 4 temporaires). Sa création a permis la création de 60 postes salariés.

Son projet d'établissement se porte sur une extension pour des logements de personnes aveugles et mal-voyantes, dans une mutualisation des services administratifs et de soins.

## ► Quels enjeux retenir du diagnostic Emploi/ Entreprises ?

Le nombre d'emplois recensés dans le périmètre de la CCDS en 2009 s'élève à 5580 emplois.

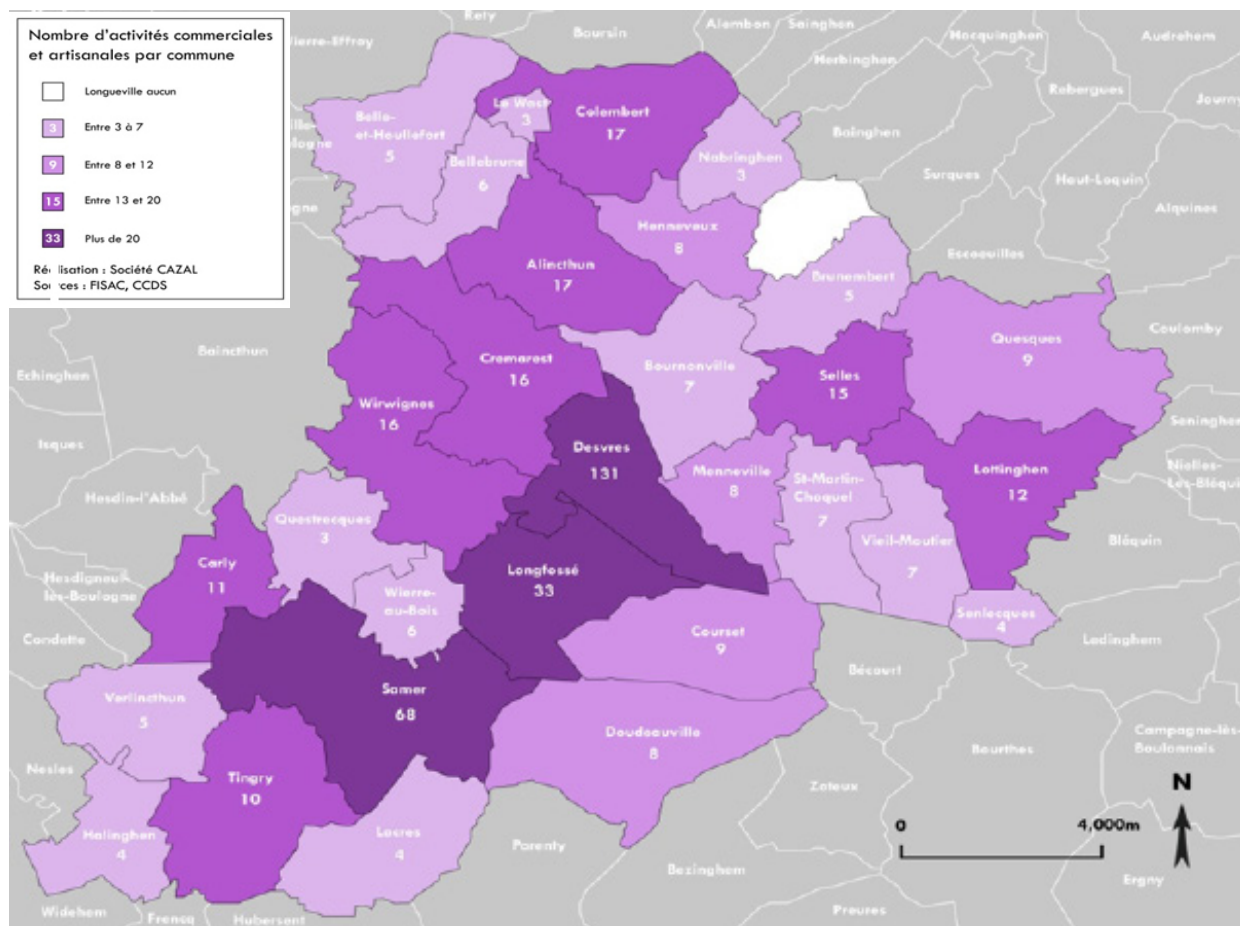
Entre 2006 et 2009, la CCDS a gagé 112 emplois, soit 37 emplois/an

- La tendance remarquée ne répond pas à l'objectif du développement économique local permettant aux actifs de résider et travailler sur le territoire.
- Le fort décalage entre l'évolution du nombre d'habitants et celle des emplois créés dans le territoire de la CCDS risque de déséquilibrer le développement endogène, d'où la nécessité d'une politique volontariste en faveur du développement économique et de l'emploi local.
- Concernant les zones d'activités :
  - Optimiser les disponibilités foncières déjà constituées et privilégier les projets d'extension.
  - Optimiser l'occupation des sols, soit par division des parcelles et des bâtiments,
  - soit par élévation des bâtiments présents.
  - Valoriser le foncier mutable pour l'accueil de nouvelles activités économiques.

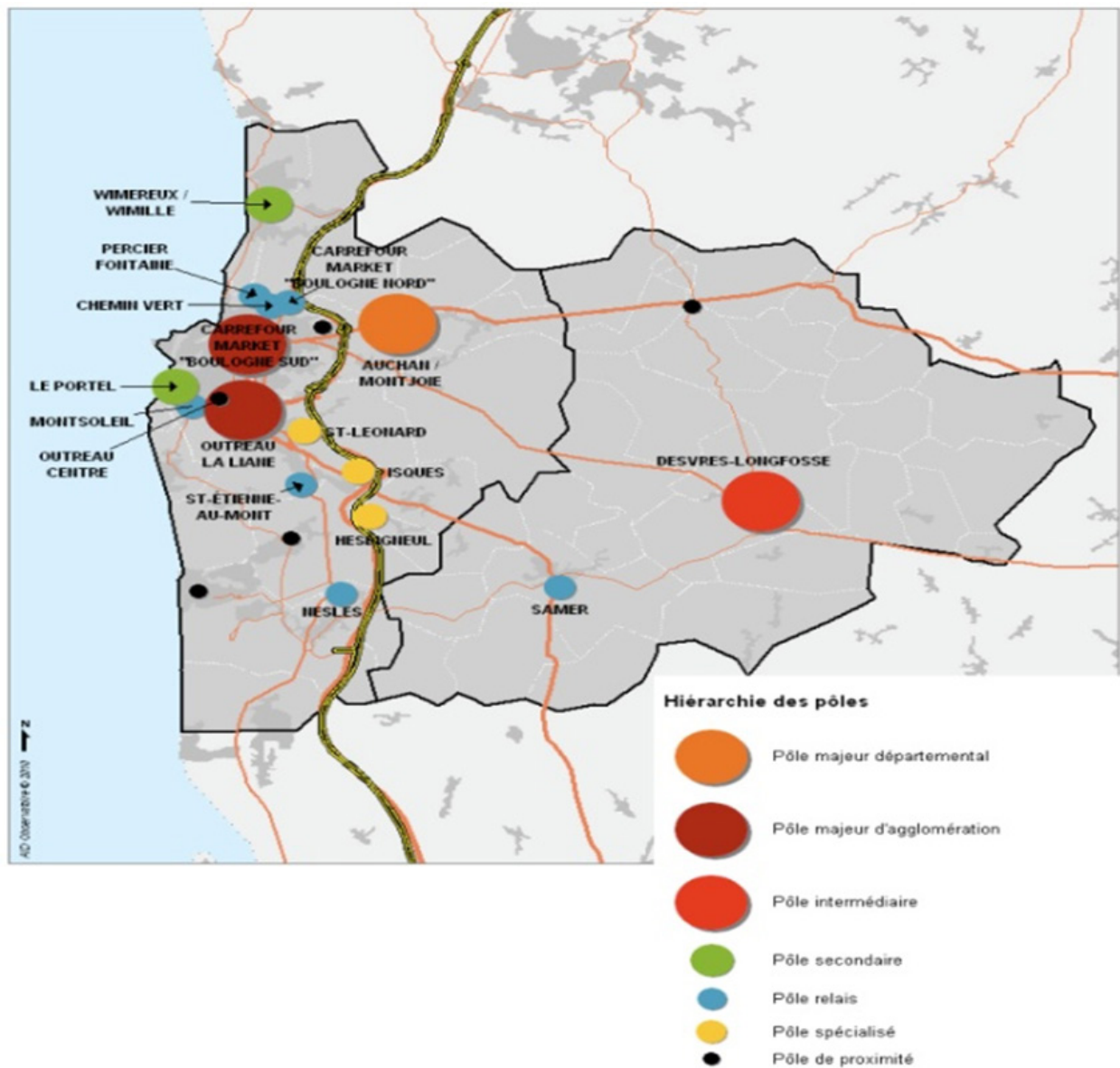
- Economiser le foncier à vocation agricole,
- Requalifier des friches industrielles,
- S'appuyer sur les axes structurants (RN 42, RD 341, RD 52, RD 901)

- Concernant le développement économique :
  - Le développement économique devra concentrer les lieux générateurs de déplacements et les habitants avec un enjeu fort le long des axes des transports en commun.
  - Le développement économique devra tenir compte des possibilités élargies et plus souple, comme le covoiturage, les parkings relais, le rabattement individuel vers les Transports en commun.

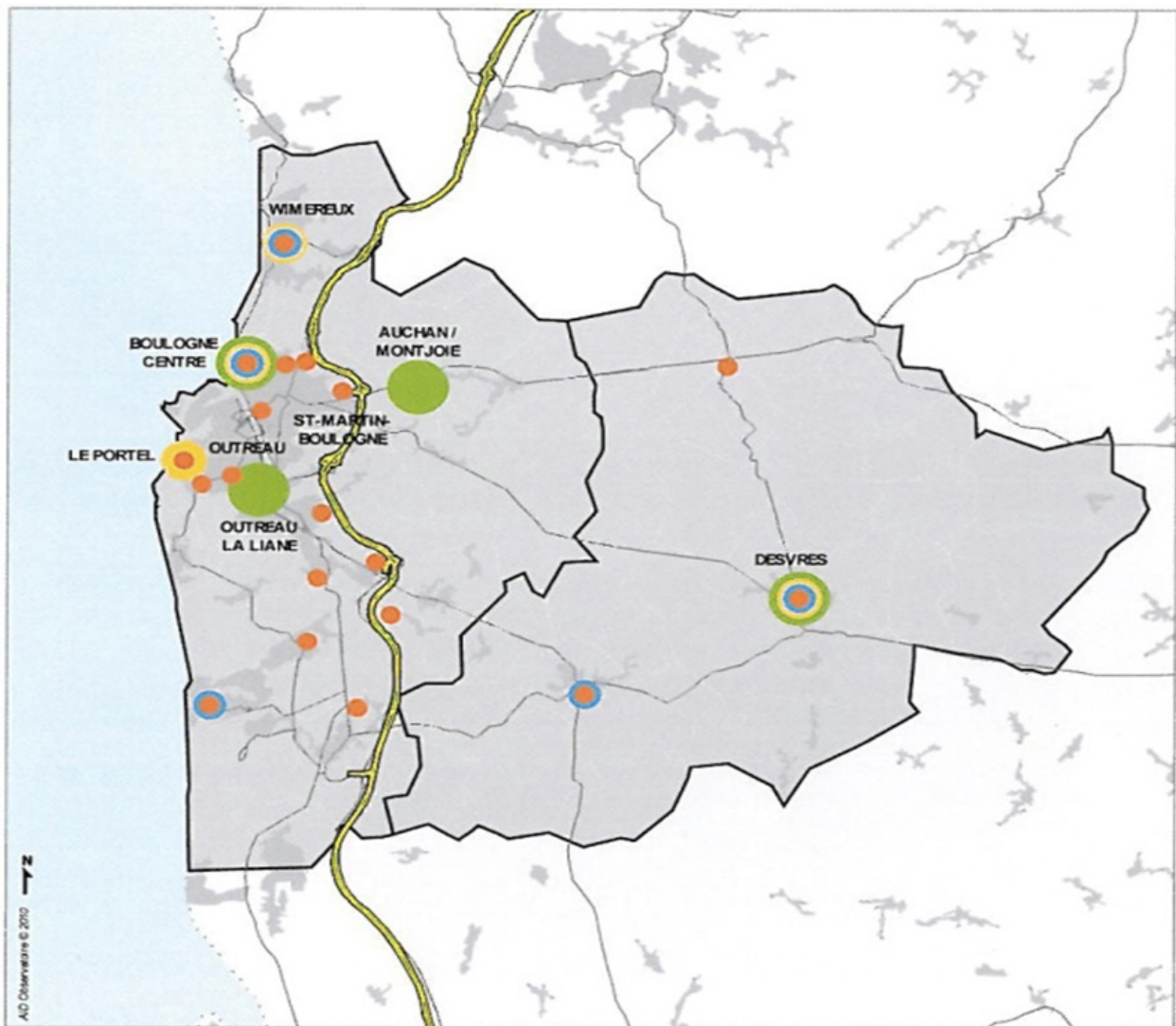
## 5.3. L'OFFRE DE COMMERCES



A l'échelle du SCOT :







L'offre commerciale sur le territoire de la CCDS concerne principalement l'alimentaire, répartie sur les pôles de proximité.

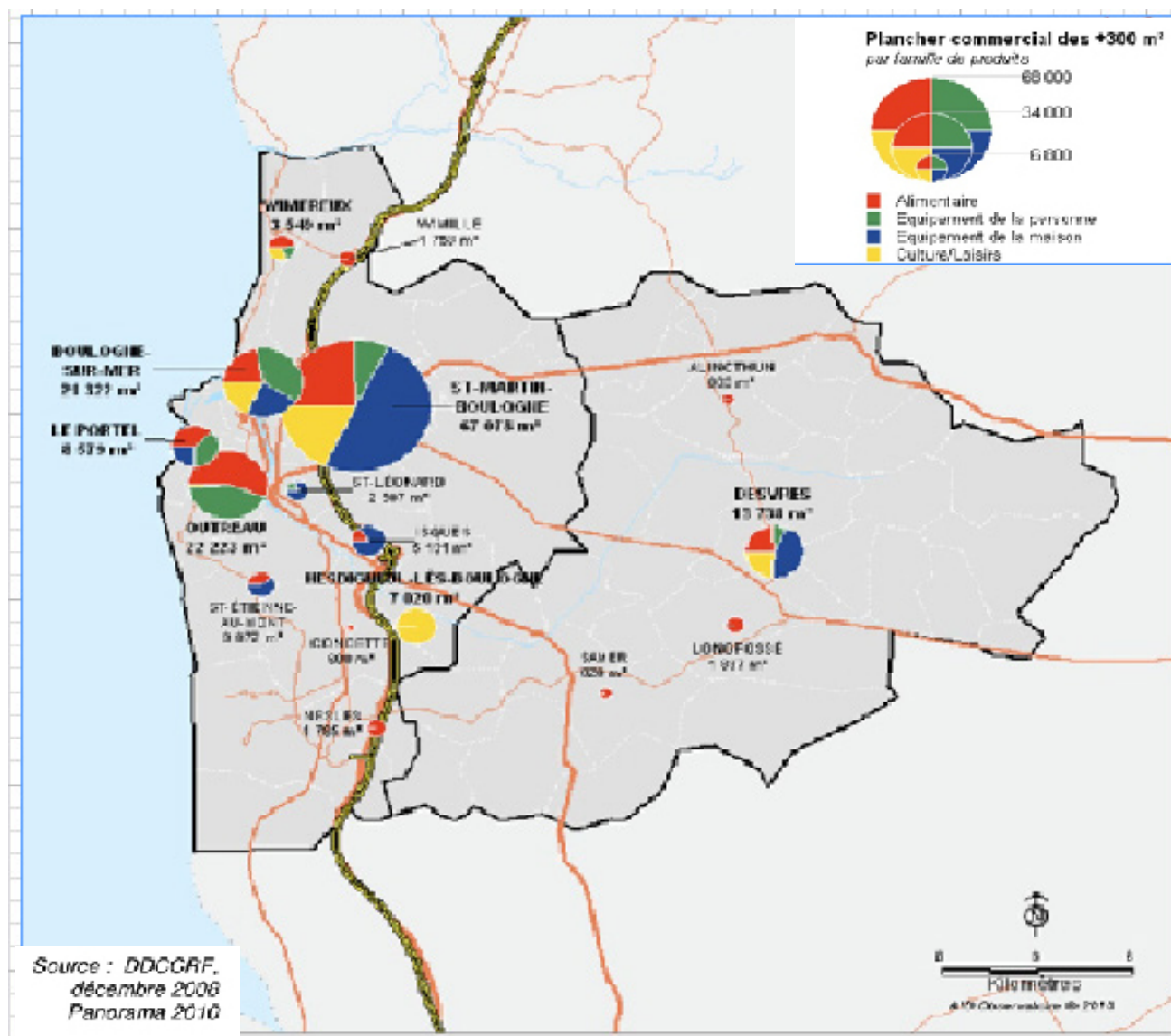
La culture et les loisirs se concentrent à Desvres ainsi que les équipements de la maison.

Desvres est considéré comme pôle intermédiaire servant l'intercommunalité et d'autres communes limitrophes hors périmètre de la CCDS.

Samer dispose de potentiel de développement commercial mais actuellement la commune ne dispose pas de capacité suffisante pour répondre à la demande de sa nouvelle population. En 2018, son offre est complétée par un supermarché en entrée de ville (RD52).

Globalement, le territoire de la CCDS manque d'équipement de la personne en comparaison avec les autres offres commerciales existantes.





159

On constate :

Une armature commerciale qui fonctionne :

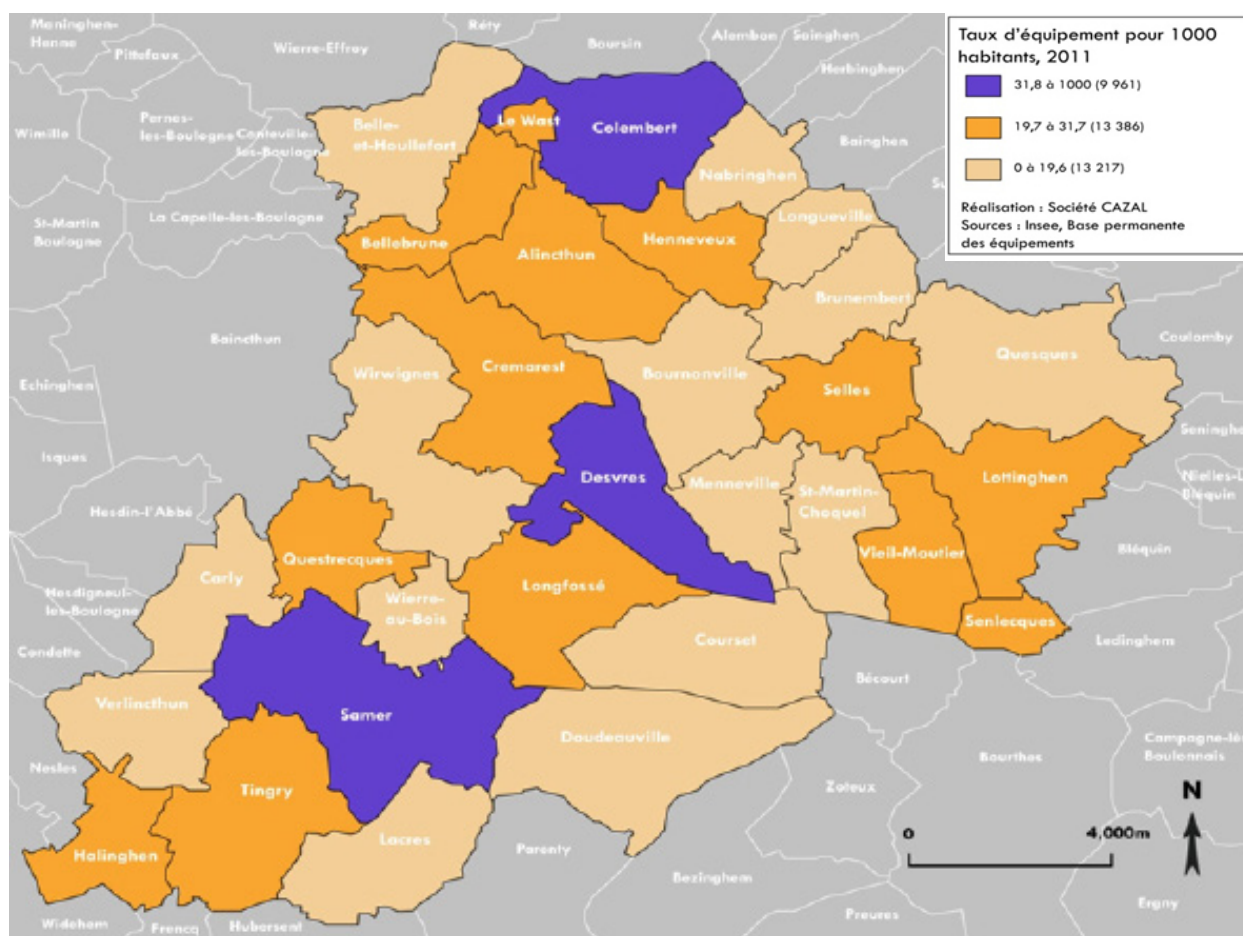
- Structurée autour des bourgs-centres et du seuil nord,
- Dense, diversifiée (513 activités) et attractive,
- Mais avec des fragilités :
- Des accès perfectibles et un repérage difficile,
- Des surfaces commerciales limitées, ...

#### QUELS ENJEUX RETENIR DU DIAGNOSTIC COMMERCES ?

- L'offre commerciale est suffisamment développée, mais doit :
  - Rester attractive auprès de la population (achats quotidiens, occasionnels, ...),
  - Répondre aux évolutions des modes de consommation,
  - Rechercher à attirer les segments manquants.

- L'espace public doit apporter une plus-value :
  - Pour renforcer l'attractivité des linéaires marchands.
  - Pour conforter le commerce de proximité.
  - Pour recentrer l'urbanisation commerciale dans les centres-villes, centres-bourgs, centres-villages.
  - Pour développer l'armature commerciale actuelle.

## 5.4. L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES



160

La carte ci-dessus « taux d'équipement » montre bien les 3 communes d'appui du territoire (Colombert, Desvres et Samer).

Les communes qui ont des taux d'actifs importants sont peu équipées.

Les éléments déterminants par ordre d'influence concernant les services sont :

- La proximité
- L'accessibilité
- La fréquence d'utilisation
- L'isolement
- La concurrence des services urbains et les coûts
- Les changements démographiques
- Les changements qualitatifs

Il paraît nécessaire de chercher à combler les écarts entre l'offre et la demande des services :

- Comblant les écarts en termes de distance
- Comblant les écarts en termes d'adaptabilité
- Comblant les écarts en termes de qualité
- Comblant les écarts en termes de prix
- Créer des synergies entre fournisseurs pour assurer l'adéquation de l'offre à la demande.

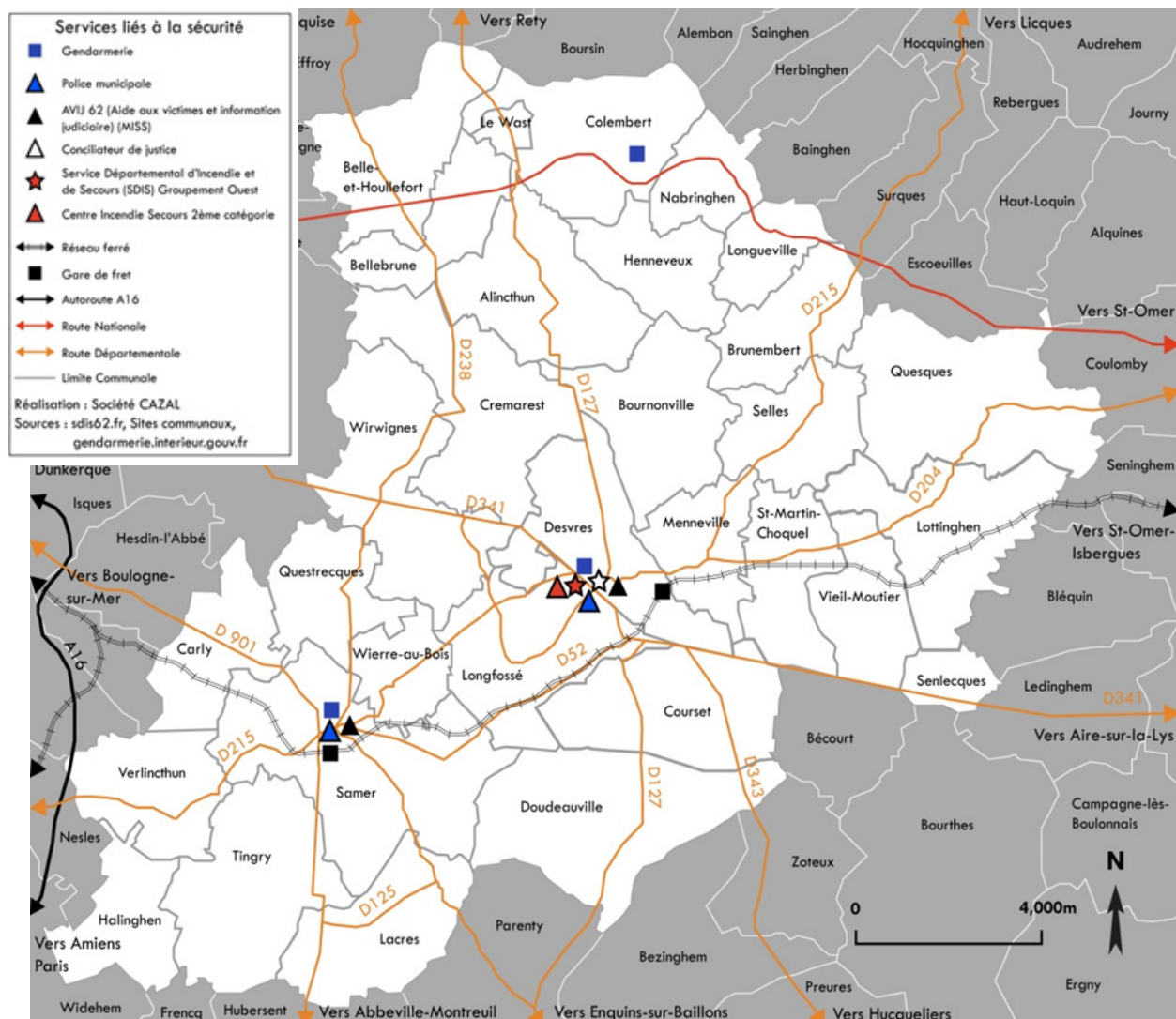
6 catégories de services sont identifiables comme prioritaires par la CCDS :

- L'offre d'équipement de la petite enfance, enfance et jeunesse
- L'offre de services liés à la parentalité, délinquance, sécurité
- L'offre de services liés à la culture et aux Sports
- L'offre de services liés à la santé et l'action sociale
- L'offre de services liés aux personnes âgées et handicapées
- Services de mutualisation entre les communes. Sur ce point la CCDS a élaboré un schéma de mutualisation. Un des points forts en est le service « application du droit des sols » (ADS).





## 2) L'offre de services liés à la parentalité, délinquance, sécurité

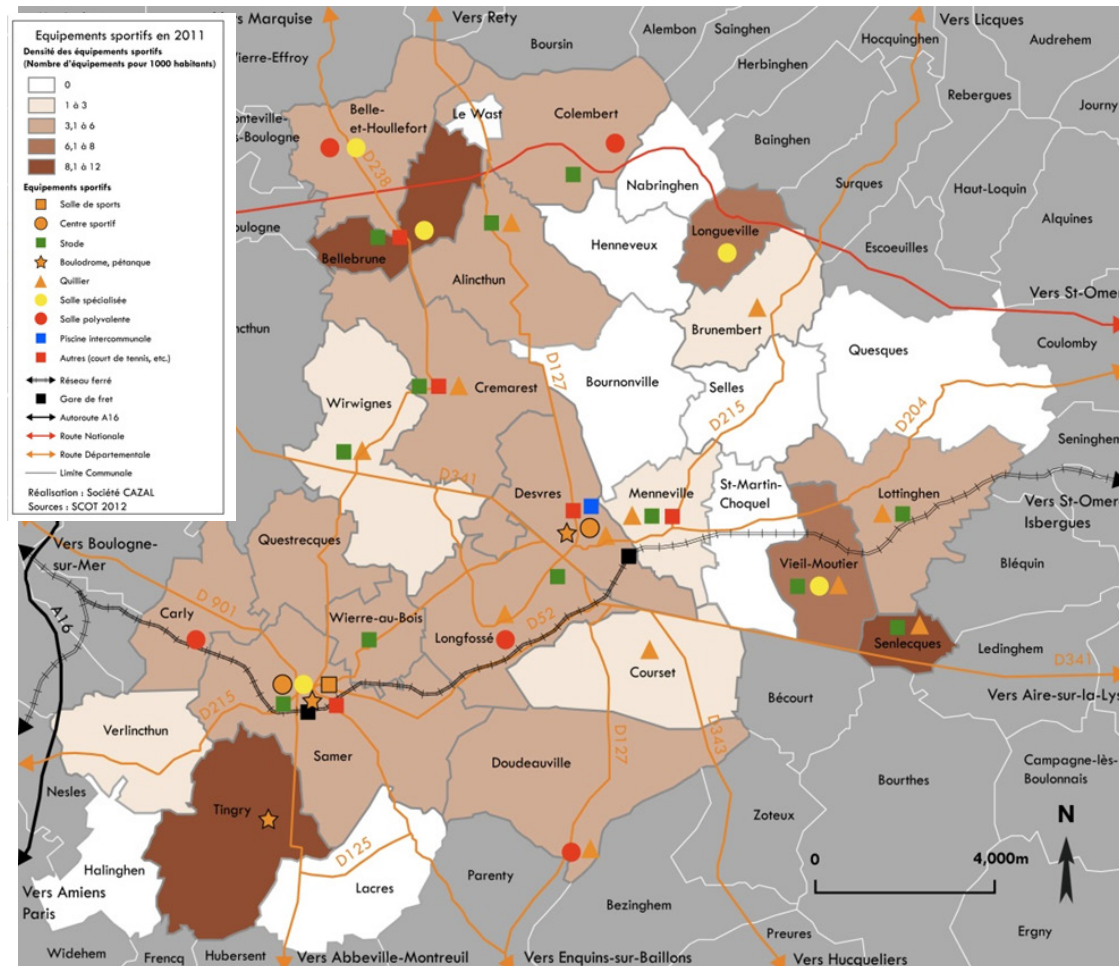
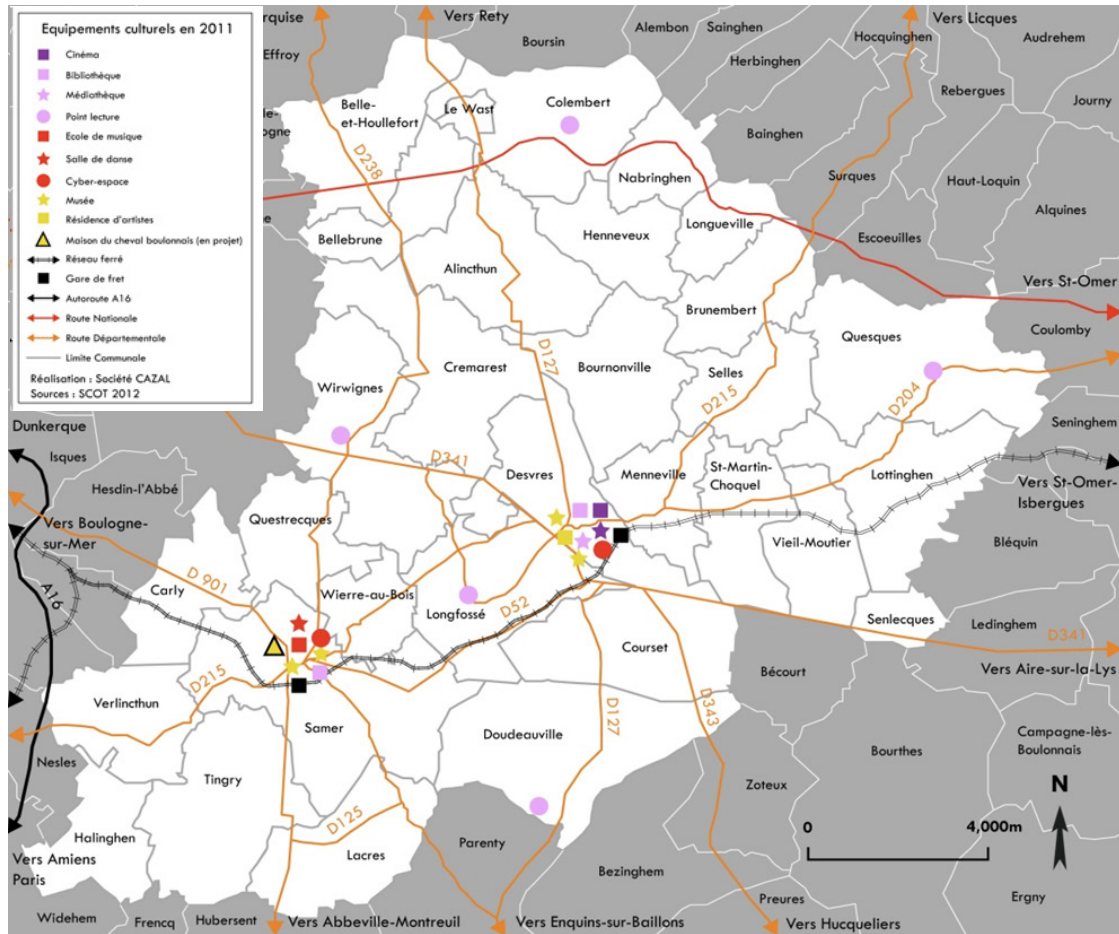


162

| Les atouts sont :   | Les faiblesses sont :  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Parentalité : action Réseaux d'Aide à la Parentalité (REAP)</li> <li>RAM existants (MIEF, multi-accueil de Jackie Lignier, multi-accueil «Le coin des Faons »)</li> <li>3 gendarmeries, 2 polices municipales</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Problématique grossesses précoces sur Desvres</li> <li>Offre de services liés à la sécurité concentrée sur Desvres et Samer hormis une gendarmerie à Colembert</li> </ul> |
| Les opportunités sont :   | Les menaces sont :   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Compétence CCDS sur comité prévention délinquance déjà prise. Equipement MISS (Point accueil écoute jeunesse)</li> <li>Nouvel équipement fédérateur : la MIEF</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Baisse des interventions ou conventions CAF, Région, etc.</li> </ul>  |



## D L'offre de Services liés à la culture et aux Sports



**Équipements de santé et professionnels de la santé**

**Nombre de médecins**

- 0
- 1 à 4
- 5 à 10
- 11 à 20

**Structure d'accueil pour handicapés**

- Structure d'accueil pour handicapés

**Médecin généraliste**

- 1 médecin
- 5 médecins
- 12 médecins

**Infirmier**

- 1 infirmier
- 6 infirmiers
- 11 infirmiers

**Médecin du travail**

- Médecin du travail

**Pharmacies**

- 2 pharmacies
- 4 ou 5 dentistes

**Ambulancier**

- Ambulancier

**Orthophoniste**

- 1 ou 2 orthophoniste(s)

**Laboratoire d'analyse**

- Laboratoire d'analyse

**Kinésithérapeute**

- 2 ou 3
- 10

**Réseau ferré**

- Réseau ferré

**Gare de fret**

- Gare de fret

**Autoroute A16**

- Autoroute A16

**Route Nationale**

- Route Nationale

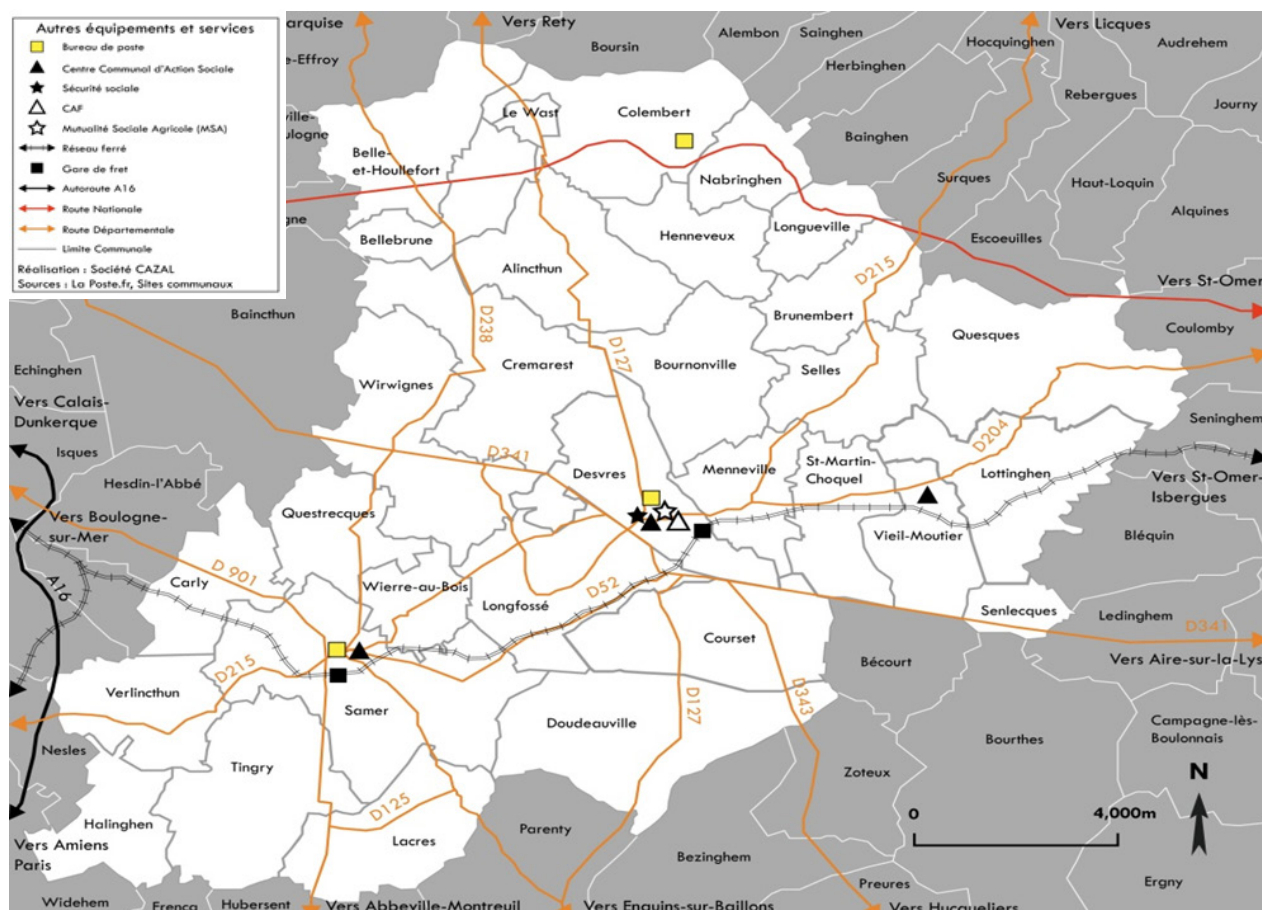
**Route Départementale**

- Route Départementale

**Route Communale**

- Route Communale

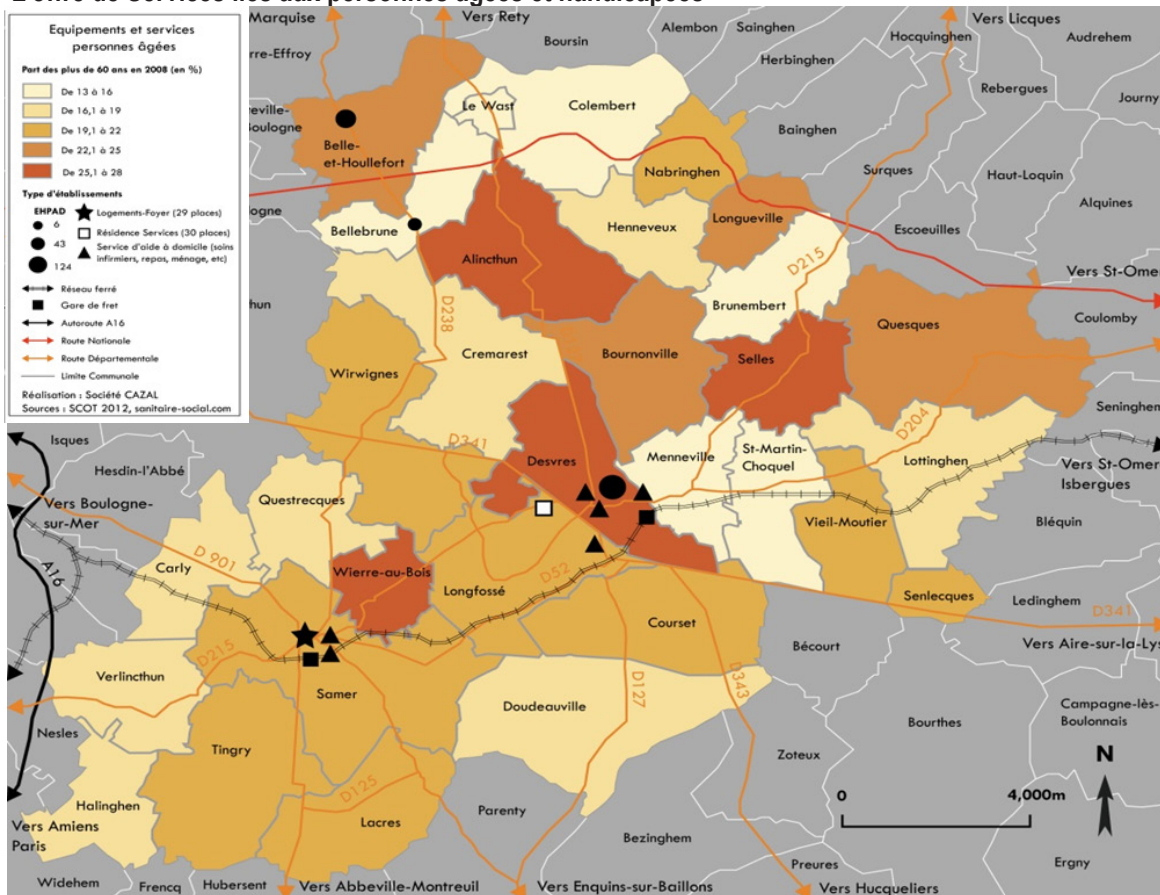
Réalisation : Société CAZAL  
Sources : SCOT 2012, allo-medecins.fr, sanitaire-social.com



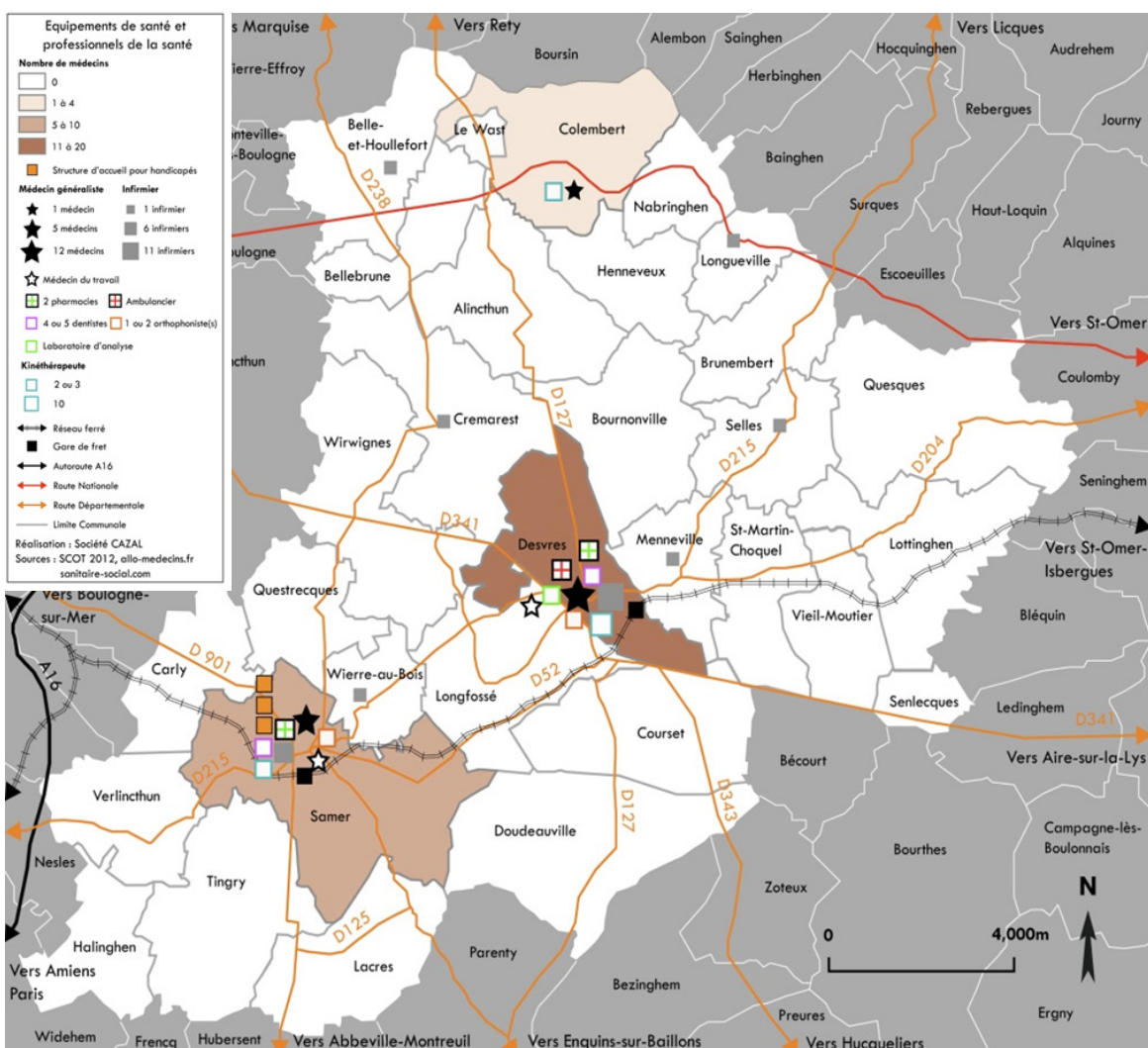
| Les atouts sont :   | Les faiblesses sont :  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Une étude prospective sur la santé qui alerte les élus</li> <li>Ambulancier à Desvres</li> <li>Proximité de l'action sociale sur Desvres et Samer et permanences CG, CCAS, CAF, MSA</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Absence de centre de santé</li> <li>Absence de certaines spécialités de médecine (cardiologues, psychiatres, etc.)</li> <li>Médecins généralistes ou spécialisés concentrés sur Desvres et Samer hormis un à Colombert</li> </ul> |
| Les opportunités sont :   | Les menaces sont :   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>La tendance actuelle sur les pôles de Maison santé rurales : la CCDS bien positionnée</li> <li>Ateliers santé par la nourriture (AGENDA 21)</li> <li>Compétence CIAS prise par la CCDS en 2016.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Population très vieillissante avec surmortalité à tous les âges</li> <li>Augmentation de la précarité</li> <li>Départs en retraite de médecins</li> </ul>   |



## L'offre de Services liés aux personnes âgées et handicapées



166





## L'offre de Services liés aux personnes âgées et handicapées

| Les atouts sont :  | Les faiblesses sont :   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Personnes âgées : un public avec fort tissu associatif</li> <li>Pôle handicapé de Samer (SESSAD, Institut Médico Educatif, Foyer la Ruelle)</li> <li>Service à domicile du SESSAD pour les jeunes handicapés</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hormis un centre de logements-foyer à Samer et une résidence services à Longfossé, seulement 3 EHPAD sur le territoire dont un de 6 places à Bellebrune pour l'accueil des personnes âgées</li> </ul>                          |
| Les opportunités sont :  | Les menaces sont :  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Le CD 62 lance de nombreuses actions pour les personnes âgées (outils : les CLIC, des actions collectives, des contractualisations avec les territoires)</li> <li>Projet point info Séniors (AGENDA21)</li> <li>Plate-forme intergénérationnelle échanges de savoirs (AGENDA21)</li> <li>Achat véhicules handicapés (AGENDA21)</li> <li>Réalisation MASS à Samer</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation rapide du nombre de personnes âgées par rapport à la capacité d'accueil des EHPAD, résidence et foyer sur le territoire</li> <li>Augmentation du besoin de soutien à domicile pour les personnes âgées</li> </ul> |

► Services de mutualisation entre les communes

| Les atouts sont :   | Les faiblesses sont :   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Services de mutualisation entre communes : Existe déjà pour groupement de commandes et Marchés publics ; travaux de fauche et de curage des fossés</li> <li>Formation agents : <ul style="list-style-type: none"> <li>Projet formation gestion différenciée (AGENDA21)</li> <li>Formation techniques spécialisées (électricité, ferronnerie, marquages au sol, etc.) avec échanges entre Mairies</li> <li>Entretien chemins de randonnée d'intérêt communal</li> <li>Ingénierie sur dossiers complexes</li> <li>Formation à venir SIG / secrétaires de Mairie</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Besoin d'un travail soutenu d'échanges entre Maires</li> </ul> |
| Les opportunités sont :   | Les menaces sont :  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Apparition de nouveaux outils (SIG) demandant des formations du territoire</li> <li>Autres formations éco-attitude (AGENDA21) dont les déchets de bureau</li> <li>Fichier papier et @ des services CCDS (AGENDA21)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Perte de la dynamique de mutualisation</li> </ul>              |

**ENJEUX MAJEURS AUXQUELS REpondre EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES :**

- Quel niveau et priorités pour la solidarité supra-communale ?
- Quelle mutualisation pour les mettre en œuvre ?

**Enjeux liés à la petite enfance, enfance et jeunesse**

- Petite enfance. Après 0/6 ans : Quelles passerelles avec le CLSH (Centre de Loisirs Sans Hébergement). Couvre-t-on tous les besoins ?
- Comment maintenir les écoles primaires en zones rurales ?
- Comment inciter l'implantation d'équipements de jeunesse en zones rurales ?

### Enjeux liés à la parentalité, délinquance et sécurité

- Les gendarmeries travaillent-elles en coordination avec les polices municipales ?
- Le point accueil écoute jeunesse de la MISS travaille-t-il avec les gendarmeries et polices municipales ?
- Le point accueil écoute jeunesse de la MISS travaille-t-il avec les équipements de jeunesse et associations sportives ou culturelles ?

### Enjeux liés aux équipements culturels et sportifs

- La gestion et l'entretien des équipements sportifs sont-ils à mutualiser au niveau intercommunal ?
- Les équipements culturels sont-ils mis en réseau, entre eux et avec les écoles primaires et secondaires ? Et les médiathèques ?

### Enjeux liés à la santé et l'action sociale

- La création d'un centre de santé intercommunal mis en relation avec le centre hospitalier de Boulogne-sur-Mer pourrait-elle impulser la dynamique des professionnels de santé pour mieux coordonner les soins et partager les compétences ?
- Comment inciter l'implantation de médecins en zones rurales ?
- Quelles conséquences et actions de la signature du contrat local de santé ?

### Enjeux liés aux personnes âgées et handicapées

- Au vu de l'augmentation du nombre de personnes âgées, la capacité d'accueil des EHPAD foyer et résidence existants est-elle suffisante ?
- La construction d'un nouvel EHPAD est-elle envisageable ?

### Enjeux liés aux services de mutualisation entre communes

- Comment mettre en place un système de mutualisation entre les communes ?
- Comment positionner la mutualisation des équipements harmonieusement sur le territoire intercommunal en prenant en compte les besoins et les modes de déplacements ?
- Par exemple : quelle réflexions transversale entre les Syndicats d'assainissement et les Mairies ?

## 5.5. L'ACTIVITE TOURISTIQUE

### ► Les atouts touristiques de la CCDS

- Au niveau de sa « structure physique »
  - Un patrimoine naturel, culturel et historique remarquable,
  - Plusieurs produits identitaires (la faïence de Desvres, la fraise et le fromage de Samer ...)
  - L'intérêt architectural du bâti traditionnel (ferme à cour carrée)
  - Une très bonne accessibilité de l'extérieur vers l'intérieur du Pays Boulonnais
  - Un maillage routier intérieur ancestral (chaussée Brunehaut)
  - La proximité de grands pôles urbains français et européens
  - Des vrais fondements en termes de qualité, de savoir-faire, d'art de vivre, d'authenticité.
- Au niveau de ses « valeurs humaines »
  - L'habitude d'une recherche d'excellence en lien direct avec les caractéristiques du territoire (le cheval boulonnais, le bocage, la céramique).
  - Un libre-arbitre revendiqué.
  - Une volonté d'avancer par des partenariats.
  - Le respect d'un environnement préservé qui bénéficie, en premier lieu, aux habitants.
  - Le sens de l'accueil et de la convivialité (les habitants sont naturellement conviviaux et accueillants mais n'ont jamais vraiment communiqué sur ces 2 caractéristiques).
  - Un manque d'image reconnue malgré les fondements identifiés.

### Les principales faiblesses touristiques du Pays Boulonnais

- Au niveau de sa « structure physique »
  - Un tourisme embryonnaire qui subit les conséquences de sa dispersion.
  - Un tourisme qui ne parvient pas véritablement à tirer profit de façon structurée et pertinente, du potentiel côtier.
  - Des sentiers de randonnée mal entretenus, voire laissés à l'abandon.
  - Une offre d'hébergement à restructurer et à qualifier.
  - Une absence d'organisation performante de l'offre touristique territoriale, qui défavorise la mise en relation des différents prestataires.
  - L'absence d'un événement ou d'un équipement qui rassemble à l'échelle du territoire, autour d'un projet commun l'ensemble des acteurs du tourisme et permette la mise en synergie des réseaux

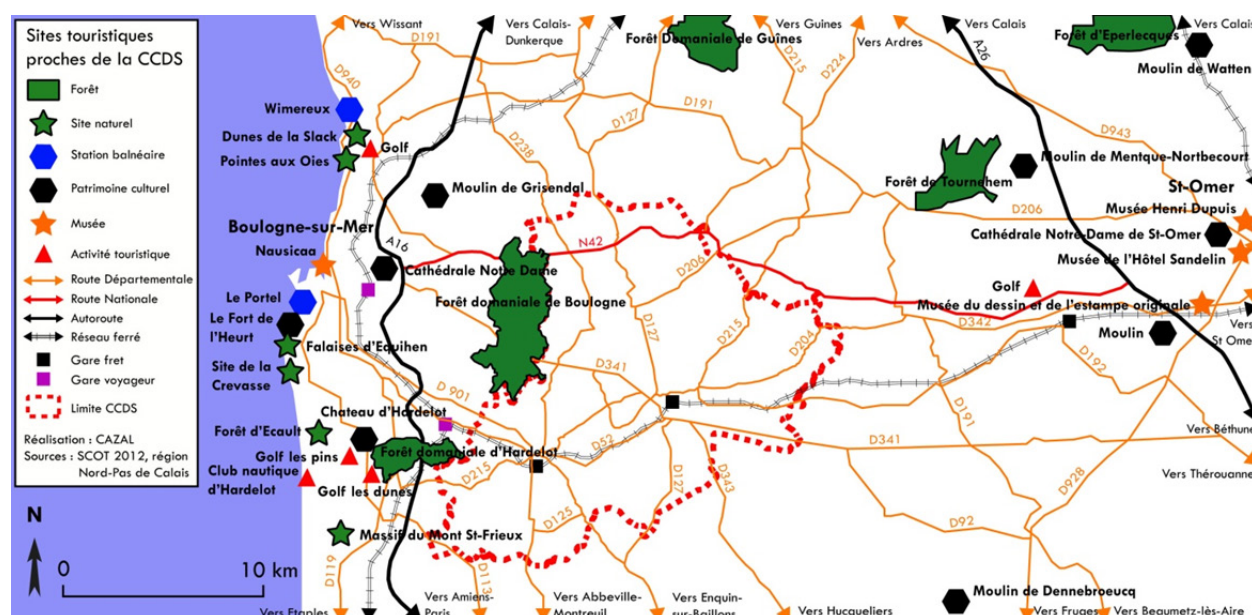
- L'absence d'une terminologie et d'une marque commune à l'ensemble du territoire.
- Au niveau de ses « valeurs humaines »
  - Aujourd'hui, les opérateurs touristiques du territoire n'ont pas développé un mode de mutualisation adapté à leurs spécificités, ce qui empêche l'ensemble d'avoir une image cohérente, pertinente et d'être finalement performant.
- Au niveau de sa « structure physique »
  - Un formidable espace préservé pour la pratique des loisirs actifs de pleine nature.
  - L'opportunité de devenir un exemple de campagne française préservée et ouverte (comme l'est le Kent, et comme ne l'est pas la Bretagne ni la Normandie).
  - Un potentiel a priori pour devenir une réelle destination touristique, un nombre conséquent d'acteurs et autres petits services, mais trop peu d'importance accordée pour l'instant à une démarche territorialisée.
- Valeurs
  - La nostalgie du « bon vieux temps » et une certaine méfiance envers la modernité
  - La volonté de préserver le patrimoine «historique».
  - Une certaine idée de « l'authenticité ».
- Les valeurs structurantes de ce positionnement sont :
  - Une position participative et solidaire dans les projets de la communauté
  - Une position de conformisme et de modélisation normative
  - Attractivité touristique : musées, réserves naturelles, divers éléments « authentiques » à préserver, etc.
- Spécificités du positionnement : La préservation  
C'est le maître mot de ce positionnement. Il faut préserver l'héritage du passé pour que les touristes puissent venir l'admirer avec nostalgie. C'est la valeur nostalgie du « bon vieux temps » que l'on partage avec les visiteurs.

## ► Le positionnement du territoire au travers de ses valeurs

A chaque système de valeurs, correspond un positionnement particulier qui oriente le développement touristique dans un sens particulier et confère ainsi une cohérence aux projets et aux actions.

Sens dominant : Reproduire à l'identique les modèles traditionnels

- Situation géographique et sites touristiques

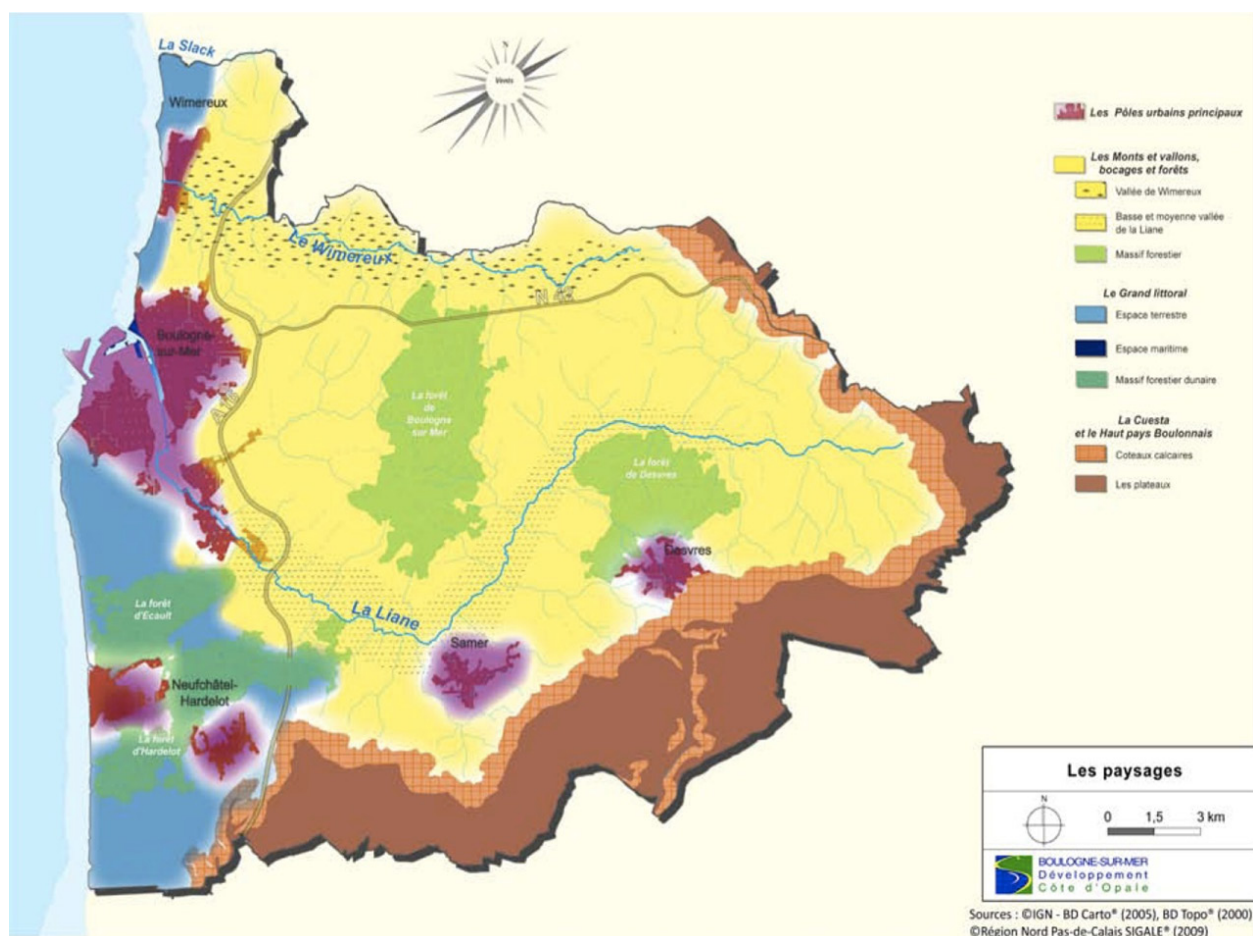


Parmi 379 Pôles d'excellence rurale labellisés, la CCDS est labellisée dans la catégorie « Technologie », intitulé du pôle « Village des métiers d'art : outils de promotion des métiers d'art ».

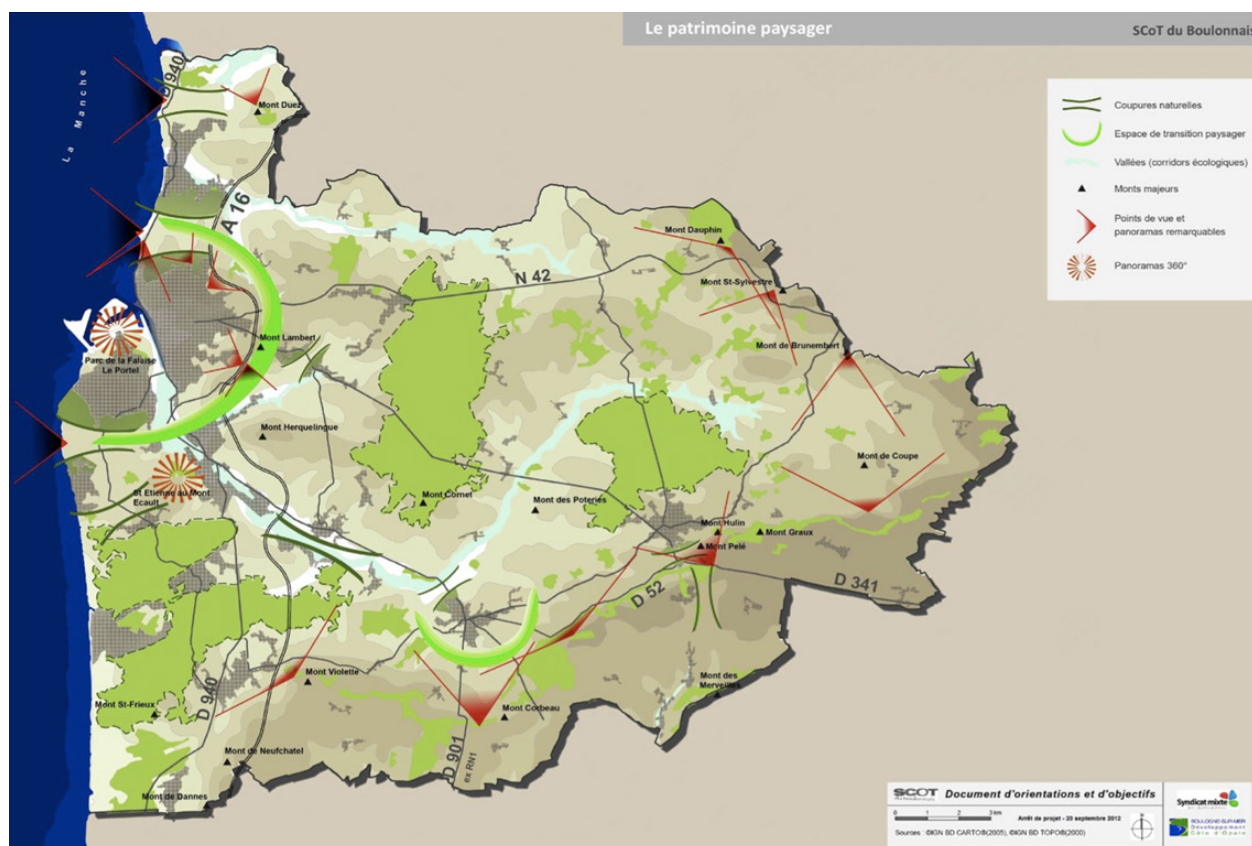
|                      | N° dossier | Porteur de projet  | Intitulé du pôle   | thématique |
|----------------------|------------|--|--|------------|
| <b>NORD</b>          | A59001     | Communauté de Communes de Mormal et de Maroilles   | Maison du Pays du Maroilles  | 1          |
|                      | B59009     | Communauté de communes Action Fourmies et environs et communauté de communes Guide du pays de Trélon | Valorisation économique des matériaux naturels locaux pierre et bois | 1          |
|                      | B59011     | Pays des moulins de Flandre  | Excel.Lin  | 4          |
| <b>PAS-DE-CALAIS</b> | A62003     | Pays de la Lys Romane - Chef de file : Communauté Artois-Lys   | Maison du tourisme du pays de la Lys romane                          | 1          |
|                      | A62005     | Communauté de communes du pays de la Faïence de Desvres  | Village des métiers d'art : outil de promotion des métiers d'art     | 4          |
|                      | B62005     | Agence de développement du pays des 7 Vallées  | Le bois: renaissance d'une ressource et avenir d'un territoire       | 2          |
|                      | B62007     | Communauté de communes de l'Atrébatie  | Pôle du bâtiment communicant et durable                              | 4          |

## Des paysages identitaires et un riche patrimoine : un tourisme rural

170








## Deux structures géographiques et des entités paysannes

Sur le territoire de la CCDS, deux grandes structures géographiques dégagent des appartenances à des paysages sans tenir compte des limites administratives:

- Le Haut Pays Boulonnais avec ses hauts plateaux crayeux dont l'altitude varie de 175 à 2000m.
- La Boutonnière, aux terrains argileux, en contre bas de la ceinture délimitée par les Coteaux, éléments "linéaires" de rupture.

La Boutonnière est de nature fort complexe avec un relief accidenté qui détermine plusieurs sous-ensembles :

- le Bocage du Fond de la Boutonnière,
  - la Moyenne Vallée de la Liane,
  - le Glacis de Verlincthun,
  - la Région de Colembert, regroupant les sources du Wimereux,
  - les Grands Massifs Forestiers.
- 

Leurs limites sont représentées par un trait sur la carte SCOT ci-avant, mais ces limites relèvent plus souvent de la transition.

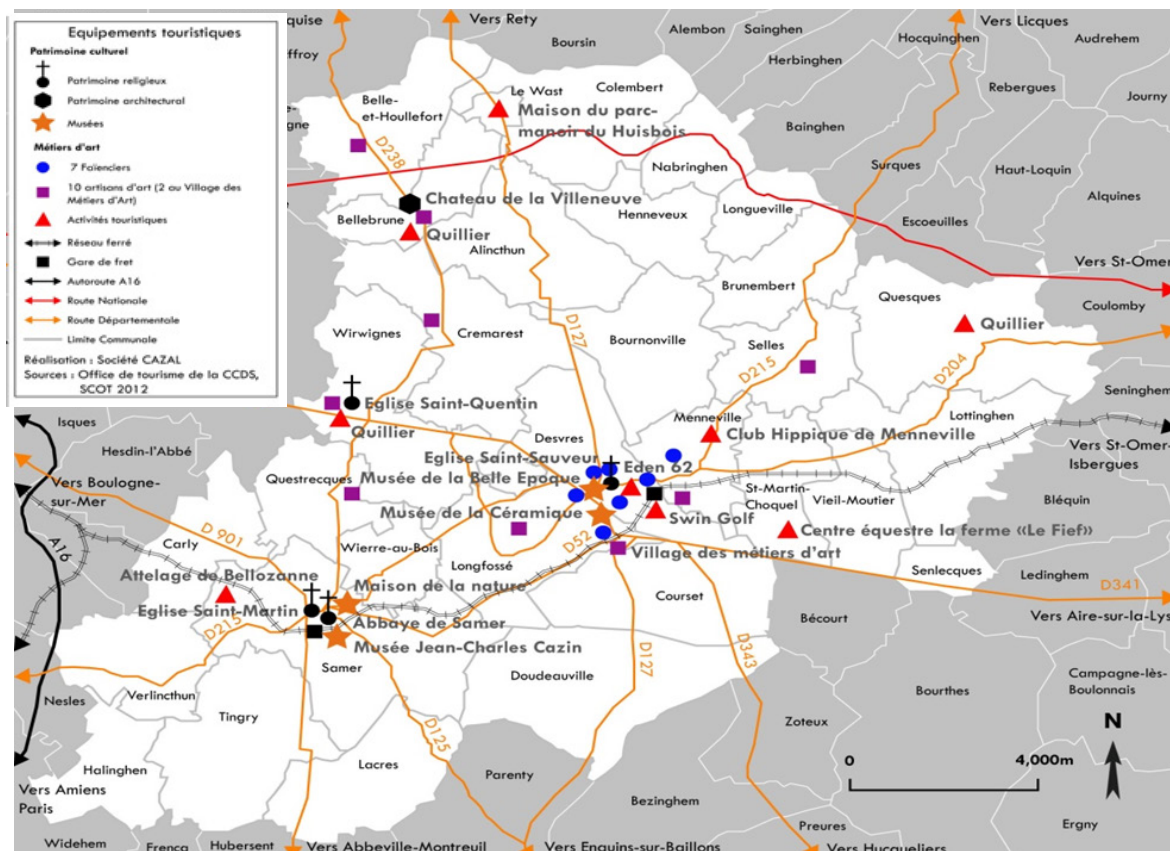
Ces espaces du registre du "glissement" possèdent aussi des caractéristiques propres où par endroit telle influence va prendre le dessus sur l'autre.

De nombreuses communes appartiennent à plusieurs entités paysagères ou à deux structures géographiques ; elles sont rendues particulières par le dialogue ou les tensions que génère la proximité de ces paysages contrastés.

C'est le cas des communes situées à cheval entre le Haut Boulonnais et le Fond de la Boutonnière, entre Plateau et vallée.

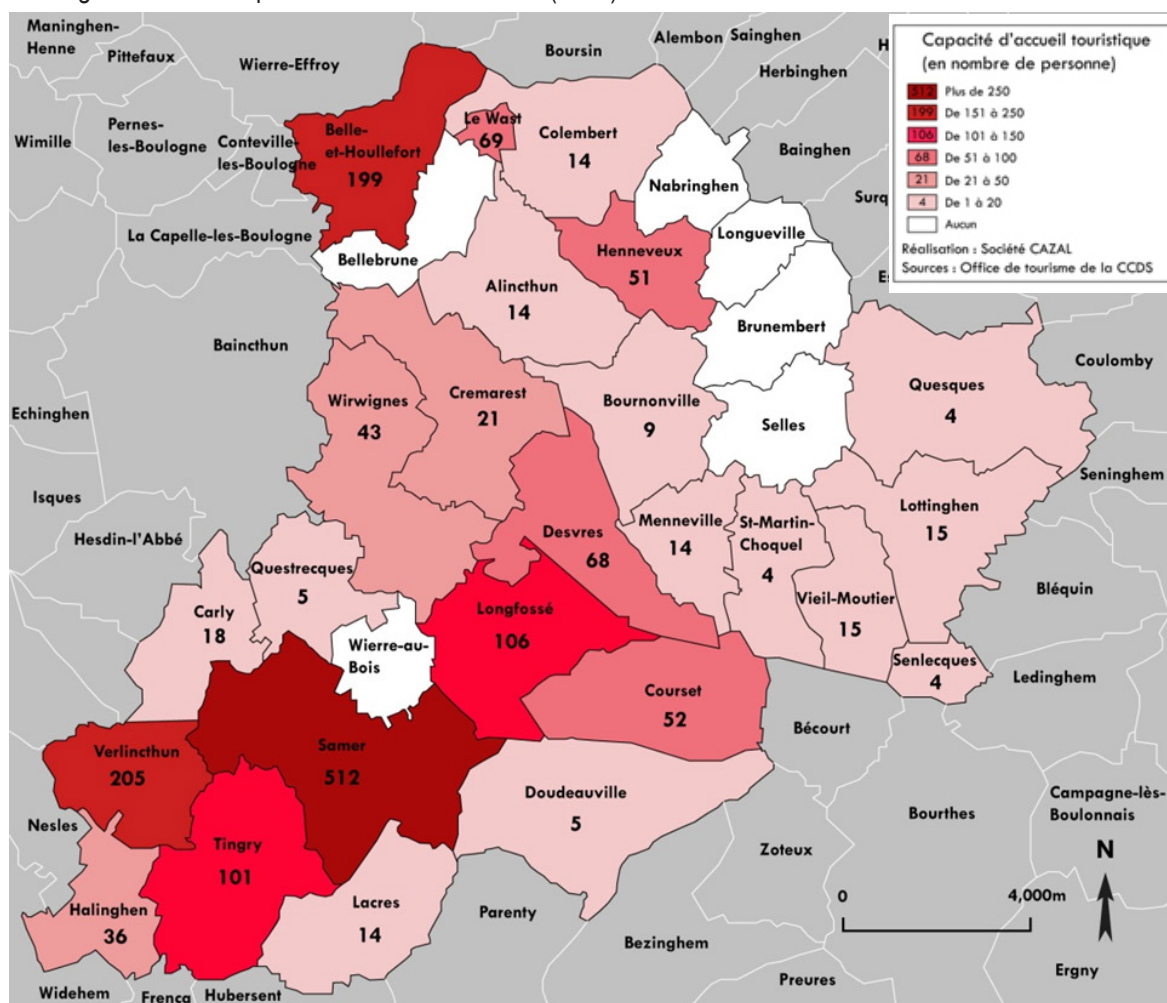


## Les équipements touristiques



172

## Les hébergements touristiques : une vue d'ensemble (2013)



## Les hôtels (2017)

| Commune      | Nom commercial               | Nbre de chambre | Nbre de lits | Classement |
|--------------|------------------------------|-----------------|--------------|------------|
| Desvres      | La ferme du Moulin aux Draps | 20              | 40           | 3 étoiles  |
| Le Wast      | Chateau des Tourelles        | 29              | 58           | 2 étoiles  |
| <b>TOTAL</b> | <b>2</b>                     | <b>49</b>       | <b>98</b>    |            |

## Les chambres d'hôtes (2017)

| Commune            | Nombre    | Nombre d'unités | Nombre de personnes |
|--------------------|-----------|-----------------|---------------------|
| Alincthun          | 1         | 4               | 8                   |
| Belle et Houlefort | 2         | 5               | 12                  |
| Carly              | 2         | 3               | 8                   |
| Colembert          | 1         | 2               | 9                   |
| Courset            | 1         | 4               | 11                  |
| Desvres            | 1         | 1               | 2                   |
| Halinghen          |           |                 |                     |
| Lacres             | 1         | 1               | 4                   |
| Le Wast            | 1         | 1               | 4                   |
| Longfossé          | 1         | 4               | 10                  |
| Menneville         | 1         | 1               | 4                   |
| Samer              | 1         | 3               | 6                   |
| Selles             | 1         | 1               | 2                   |
| Tingry             | 1         | 5               | 10                  |
| Wirwignes          | 1         | 3               | 9                   |
| <b>TOTAL</b>       | <b>16</b> | <b>38</b>       | <b>103</b>          |

173

## Les meublés du tourisme (2017)

| Commune                          | Nombre | Nombre d'unités | Nombre de personnes | Commune           | Nombre     | Nombre d'unités | Nombre de personnes |
|----------------------------------|--------|-----------------|---------------------|-------------------|------------|-----------------|---------------------|
| Alincthun                        | 1      | 1               | 6                   | Le Wast           | 1          | 1               | 8                   |
| Bellebrune                       | 2      | 2               | 37                  | Lottinghen        | 2          | 2               | 15                  |
| Belle et Houlefort               | 6      | 12              | 145                 | Menneville        | 1          | 1               | 10                  |
| Bourmonville                     | 1      | 1               | 4                   | Quesques          | 1          | 1               | 4                   |
| Carly                            | 2      | 2               | 11                  | Questrecques      | 1          | 1               | 5                   |
| Colembert                        | 2      | 2               | 16                  | St Martin Choquel | 1          | 1               | 4                   |
| Courset                          | 6      | 9               | 53                  | Samer             | 5          | 7               | 4                   |
| Crémarest                        | 3      | 4               | 20                  | Senlecques        | 1          | 1               | 4                   |
| Desvres                          | 4      | 4               | 26                  | Tingry            | 4          | 10              | 101                 |
| Doudeauville                     | 1      | 1               | 5                   | Verlincthun       | 4          | 6               | 31                  |
| Halinghen                        | 1      | 1               | 18                  | Vieil Moutier     | 2          | 2               | 15                  |
| Henneveux                        | 1      | 1               | 6                   | Wirwignes         | 6          | 6               | 34                  |
| Lacres                           | 1      | 1               | 10                  |                   |            |                 |                     |
| Longfossé                        | 1      | 1               | 3                   |                   |            |                 |                     |
| <b>TOTAL NOMBRE</b>              |        |                 |                     |                   | <b>61</b>  |                 |                     |
| <b>TOTAL NOMBRE D'UNITES</b>     |        |                 |                     |                   | <b>79</b>  |                 |                     |
| <b>TOTAL NOMBRE DE PERSONNES</b> |        |                 |                     |                   | <b>595</b> |                 |                     |

## Les terrains de camping

| Commune            | Propriétaires      | Nombre d'unités | Nombre de places | Classement         |
|--------------------|--------------------|-----------------|------------------|--------------------|
| Belle et Houlefort | M. et Mme Potterie | 6               | 18               | Camping à la ferme |
| Henneveux          | M. et Mme Leclercq | 15              | 45               | En cours           |
| Longfossé          | M. et Mme Lebeau   | 31              | 93               | Aire Naturelle     |
| Samer              | M. Lasgorceux      | 150             | 450              | 3 étoiles          |
| Verlincthun        | Mme Gilleron       | 58              | 174              | 2 étoiles          |
| <b>TOTAL</b>       |                    | <b>260</b>      | <b>780</b>       |                    |

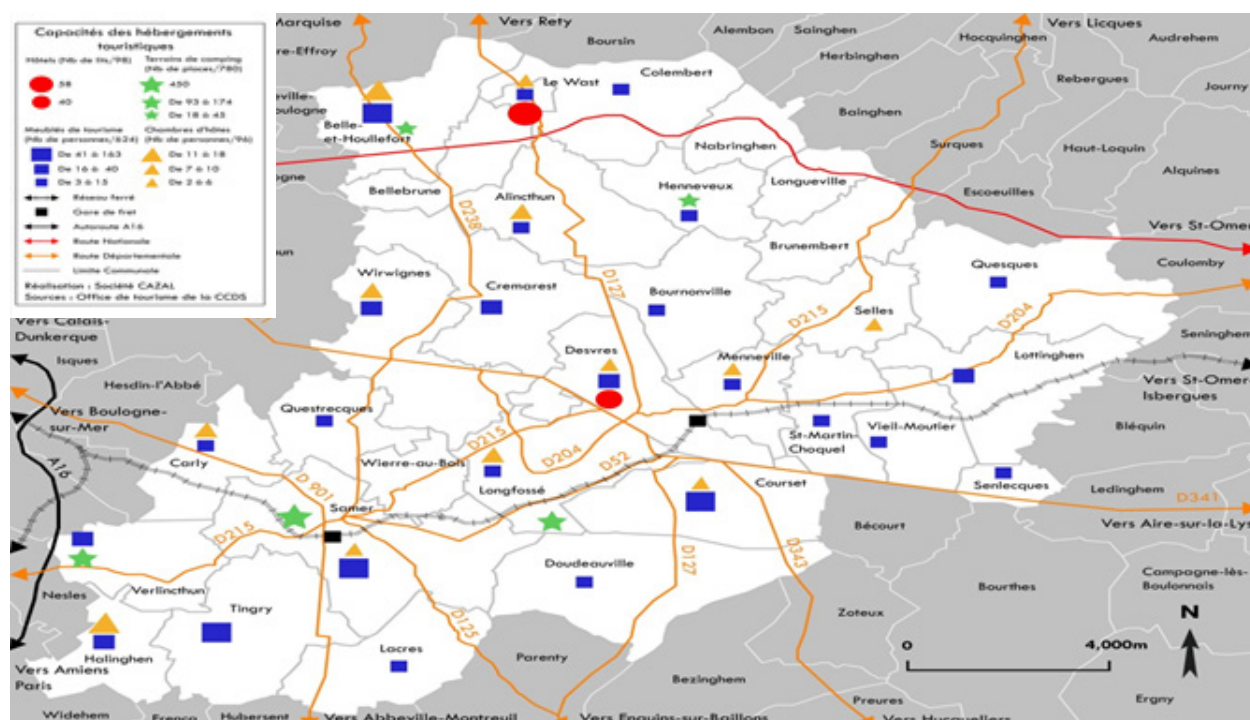
| Commune   | Patrimoine touristique valorisé       |
|-----------|---------------------------------------|
| Desvres   | • Musée de la Céramique               |
|           | • Musée de la Belle Epoque            |
|           | • Eglise St Sauveur                   |
| Le Wast   | • Maison du Parc - Manoir du Huisbois |
| Samer     | • Eglise St Martin                    |
|           | • Musée Jean-Charles Cazin            |
|           | • Abbaye de Samer                     |
| Wirwignes | • Eglise St Quentin                   |

## La restauration (2013)

| Commune           | Patrimoine touristique valorisé  |
|-------------------|--|
| Alincthun         | Café restaurant l'Univers  |
| Bournonville      | Au Fil de l'Eau  |
| Brunembert        | Auberge le Cheval Blanc  |
| Colembert         | Café restaurant le Campésina   |
| Desvres           | Brasserie Le Jean Bart ; Café de l'Agriculture ; Pizzeria l'Odyssée ; Restaurant Café Jules ; Restaurant La Ferme du Moulin aux Draps ; Restaurant Le Châlet |
| Le Wast           | Le Château des Tourelles   |
| Longfossé         | Restaurant Brasserie de la Belle Croix   |
| St Martin Choquel | Brasserie/Traiteur Les Couloirs du Temps   |
| Samer             | Brasserie - La Taverne des Brasseurs ; Café - Brasserie « Chez Zaza » ; Café Estaminet de la Place « Chez Toff' » ; Restaurant Le Clos des Trois Tonneaux    |
| Vieille Moutier   | Brasserie - La Taverne des Brasseurs ; Café - Brasserie « Chez Zaza » ; Café Estaminet de la Place « Chez Toff' » ; Restaurant Le Clos des Trois Tonneaux    |
| Wirwignes         | Chez Mémère Harlé ; Ferme Auberge du Blaisel   |
| <b>TOTAL</b>      | <b>20</b>  |



## Capacité des hébergements touristiques



► **En résumé :**

### Un territoire qui fonctionne pour l'activité touristique :

- Une offre qui s'organise autour d'une offre d'hébergement
- Une qualité paysagère reconnue avec son cadre de vie
- Une offre sportive centrée sur les bourgs centre pour les plus complètes
- Une offre culturelle centrée sur les bourgs centre en termes de diversité
- Une offre culturelle et sportive en lien avec la qualité du tissu associatif

**Mais avec des fragilités :**

- Une économie touristique à confirmer
- Un aménagement touristique en développement
- Un déficit d'offre pour les familles

## Quels enjeux retenir du diagnostic Activité touristique ?

- Le tourisme, levier d'une politique d'aménagement du territoire.
- Les loisirs et le tourisme : un facteur d'attractivité résidentielle et un véritable potentiel de développement économique à travers la mise en valeur de la diversité des activités loisirs nature en

complémentarité de l'offre littoral (développement des sentiers de randonnée, centre équestres) de découvertes culturelles (savoir-faire et terroir) mais aussi de l'accueil tant du résident que du visiteur.

- Un potentiel étroitement lié à la qualité des «paysages» du territoire qui repose sur leur respect et leur mise en valeur (caractéristiques physiques et culturelles), le maintien des cônes de vue, la valorisation des «seuils» du territoire et des axes touristiques.

**Concernant les équipements touristiques :**

- Mettre en réseau des équipements d'accueil du public (Hôtel, Gîtes, Campings, ...)
- Mettre en réseau les équipements touristiques (musées, métiers d'art, etc.)
- Mettre en réseau les équipements et sites ouverts au public en s'appuyant sur les dimensions patrimoniales du territoire (paysages, milieux naturels, patrimoine bâti, patrimoine culturel, traditions culturelles, savoir-faire et métiers spécifiques ou anciens, patrimoine vivant)
- Création de produits de court séjour à proximité des équipements touristiques (notamment tourisme de nature)

## ► QUELS ENJEUX RETENIR DU DIAGNOSTIC PAYSAGE ?

- Valoriser les paysages emblématiques et sites naturels du Boulonnais :
  - Assurer l'accessibilité depuis les routes et chemins de randonnée et aménager des points découverte du paysage (monts structurants, portes d'entrées paysagères).
  - Mettre en valeur la Porte d'entrée paysagère de Colembert qui marque l'entrée sur la cuesta et l'arrière-pays.
- Mettre en valeur les vues sur les paysages emblématiques par la création de belvédères et d'aires de stationnement :
  - Aménager la route touristique de l'arrière-pays, depuis la porte paysagère de Brunembert à la vallée de la Course : création d'aires de stationnement aux abords des vues structurantes, aménagement du belvédère de Brunembert.
  - Favoriser la répartition des aires de services et de stationnement des véhicules camping-car sur l'ensemble du territoire.

## ► QUELS ENJEUX RETENIR DU DIAGNOSTIC « ACCESSIBILITE TOURISTIQUE » ?

- Améliorer l'accessibilité touristique du territoire à partir du mode ferré, transports en commun (transports par navettes), modes doux :
  - Mettre en place un réseau de parkings-relais et aires de co-voiturage
  - Mettre en œuvre le schéma de stationnement des camping-cars.
  - Distribuer les flux touristiques depuis les gares : faire des stations des points de départ multimodaux vers les sites et espaces touristiques.
  - Renforcer l'accessibilité des milieux naturels, des villes et des espaces récréatifs aux personnes handicapées.
- Assurer la liaison entre le littoral et l'arrière-pays :
  - Réaliser un schéma de déplacements doux intégrant piétons, cyclistes et cavaliers reliant les villages et les différents sites attractifs. Ce schéma intègre l'organisation de services touristiques le long des itinéraires.
  - Compléter l'offre en pistes cyclables et chemins de randonnée pédestre, et équestre.
  - Utiliser les corridors biologiques principaux comme supports de liaisons douces : Vallée de la Liane du Wimereux. Le corridor paysager de la Vallée de la Liane est à aménager en grande liaison verte à des fins touristiques et de loisirs (chemins piétons, vélos)

- Dans les vallées secondaires, l'accès aux berges des rivières est à favoriser ponctuellement.
- Mailler le territoire de chemins ruraux et de randonnées accessibles à tous.

## ► QUELS ENJEUX RETENIR DU DIAGNOSTIC « ORGANISATION DE L'ESPACE » ?

- Les espaces naturels à proximité du tissu urbain sont à ouvrir au public et à développer dans le respect de leur préservation et en tenant compte de leur capacité à accueillir du public.
  - Anticiper la réaffectation des futurs délaissés fonciers agricoles ou mener une prospective foncière sur les exploitations en milieu urbain.
  - Aménager l'espace rural aux loisirs et aux pratiques de découverte.
  - Privilégier la diffusion du tourisme vers l'arrière pays : Hébergement favorisant la valorisation du patrimoine bâti existant.
  - Favoriser l'hébergement touristique au sein des exploitations.
- Dans les secteurs urbains et périurbains à vocation agricole, il convient de favoriser des aménagements, pour permettre à différentes activités de loisirs et découverte de s'y dérouler : réseau de cheminements piétons, grande plaine de jeu naturelle, étangs de pêche, etc.
  - Identifier du foncier disponible pour de potentiels projets touristiques.
  - Les implantations de constructions touristiques nouvelles sont à délimiter par des zonages spécifiques.

## 6- LES PATRIMOINES BATIS : CLASSE, INSCRIT OU REPÉRÉ SUR LE TERRITOIRE COMME IDENTITAIRE

## **6.1 PATRIMOINE PROTÉGÉ AU NIVEAU NATIONAL**

Comme repris dans l'état initial de l'environnement, le patrimoine est par définition un héritage à transmettre aux générations futures. Plus qu'un bien intergénérationnel, le patrimoine participe à l'identité d'un territoire.

L'Etat français a mis en place divers outils de protection pour contribuer à sa conservation et sa protection en tant que bien culturel et collectif.

La CCDS n'a pas de site inscrit ni classé, ni de ZPPAUP / AVAP, ni de secteur sauvegardé, ni d'Opération Grand Site, contrairement à d'autres territoires limitrophes.

Pour le patrimoine paysager et bâti, le seul outil réglementaire que l'on retrouve sur le territoire de la CCDS est la protection au titre des Monuments Historiques.

Cette procédure de protection est appliquée en vertu de la loi du 31 décembre 1913.

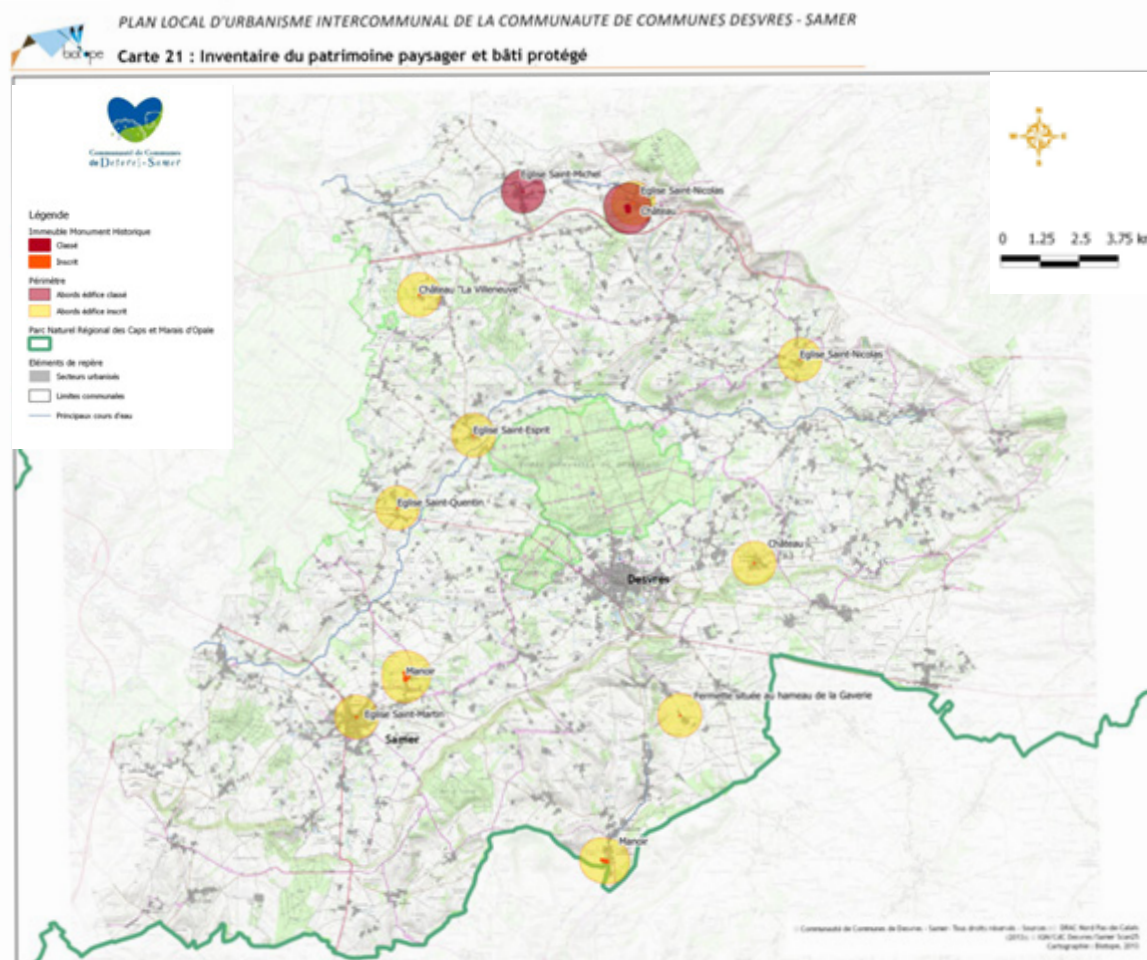
Sont protégés les immeubles ou parties d'immeubles, objets, orgues, vestiges archéologiques et terrains renfermant de tels vestiges dont la conservation présente un intérêt au point de vue de l'histoire de l'art.

### Aspects juridiques :

Un monument historique est un monument ou un objet recevant par arrêté un statut juridique destiné à le protéger, du fait de son intérêt historique, artistique et architectural.

Aux termes de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, il existe deux niveaux de protection correspondant à deux catégories d'édifices :

- « Les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art un intérêt public ». Ces immeubles peuvent être classés en totalité ou en partie. Un immeuble classé monument historique ne peut être détruit, déplacé ou modifié, même en partie, ni être restauré ou réparé sans l'accord préalable du ministre de la Culture et de la Communication. Le classement constitue le plus haut degré de protection.
- « Les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation ». Un immeuble inscrit ne peut être détruit, déplacé ou modifié, même en partie, ni être restauré ou réparé sans que le directeur régional des Affaires Culturelles n'en soit informé quatre mois auparavant. Ces travaux sont soumis au permis de construire du maire de la commune.





Qu'il soit inscrit ou classé, un monument historique bénéficie d'une servitude de protection de ses abords (servitude d'utilité publique) dans un rayon de 500 mètres.

Toute construction, restauration, destruction effectuée dans le champ de visibilité de l'édifice classé monument historique (c'est-à-dire en règle générale dans un périmètre d'un rayon de 500 m autour du monument), tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et des établissements publics, doit obtenir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) se trouvant au STAP à Arras.

Liste des 12 bâtiments relevant du classement ou de l'inscription au titre de la loi de 1913. (12/ 2016)

| Commune                 | Intitulé<br>Adresse                   | Type<br>protection | Date<br>protection | Partie(s) protégée(s)   | Cadastre             |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------|--------------------|---|----------------------|
| BELLEBRUNE              | Château « La Ville-neuve » Village    | Inscrit            | 22 /01/ 1988       | Façades et toitures   | B 74                 |
| BRUNEMBERT              | Eglise Saint Nicolas<br>Grande rue    | Inscrit            | 10 /06/ 1926       | En totalité.  | A 221                |
| COLEMBERT               | Château Village                       | Classé             | 02 /04/ 1980       | Façades et toitures y compris le pont perron; douves; portail d'entrée; escalier avec sa rampe en fer forgé; pièces intérieures avec leur décor   | C 609                |
| COLEMBERT               | Eglise Saint Nicolas<br>Village       | Inscrit            | 28 /12/ 1984       | Façades et toitures   | C 175                |
| COURSET                 | Fermette ; 52 rue des 3 hameaux,      | Inscrit            | 05 /02/ 2007       | Base Mérimée : Communs, Ferme, Grange, Clôture  | B 289                |
| CREMAREST               | Eglise Saint Esprit<br>Village        | Inscrit            | 10 /06/ 1926       | En totalité.  | B 225                |
| DOUDEAUVILLE            | Manoir<br>Rue principale              | Inscrit            | 04 /12/ 2012       | Manoir, bâtiments agricoles, cour et jardin   | A 127-128-360        |
| SAMER                   | Eglise Saint Martin<br>Place Mal Foch | Inscrit -          | 10 /06/ 1926       | En totalité.  | AD 84                |
| SAINT MARTIN<br>CHOQUEL | Château<br>13, Rte Lottinghen         | Inscrit            | 14/12//2012        | Façades, toitures, escalier   | A 558                |
| WAST (LE)               | Eglise Saint Michel<br>Village        | Classé             | 19 / 11 /<br>1910  | En totalité   | A 136                |
| WIERRE-AU-<br>BOIS      | Manoir<br>Route de Desvres            | Inscrit            | 09 / 10/ 2002      | Les façades et toitures du manoir, des communs, la terrasse son mur de clôture et de soutènement situés estiges de l'ancienne motte féodale et des fortifications. Vestiges de l'ancienne motte féodale et des fortifications | AB 35, 42,<br>43, 44 |
| WIRWIGNES               | Eglise St Quentin<br>Village          | Inscrit            | 10 /06/ 1926       | En totalité.  | AB 74                |





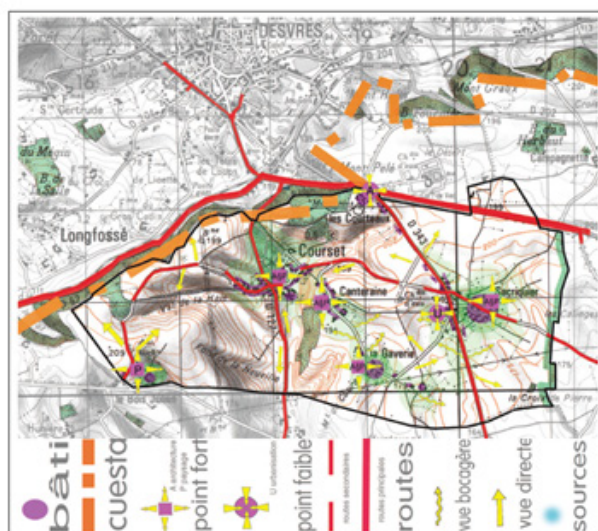


## 6.2- PATRIMOINE INVENTORIÉ AU NIVEAU LOCAL

La CCDS a toujours soutenu les analyses et les inventaires sur son patrimoine bâti « ordinaire », mais qui contribue tout autant à la perception d'un territoire de valeur et qui permet de mettre en avant certaines caractéristiques constructives, à conseiller ensuite.

La CCDS disposait déjà de divers travaux réalisés :

- soit par le CAUE 62 en septembre 2001. Cette étude donnait un rendu comme ci-dessous, qui a pu être repris ensuite au Guide du Cadre de Vie.



La commune de Courset qui appartient à l'entité paysagère du Haut Boulonnais se partage en deux paysages avec à l'ouest et à l'est des vues ouvertes sur les plateaux et au nord des ruptures de pentes qui ceinturent le territoire avec la naissance de la vallée encadrée de la Course orientale nord-est, et la cuesta sud du Boulonnais boisée orientée est-ouest qui établit les limites avec Desvres.

**L'organisation du bâti**

- Sur son territoire, il est dispersé en hameaux entourés de courtois bocagères dont la plus grande partie se situe à l'ouest dans un paysage ouvert : Courtois, Casteraine, la Garenne et Sacriquer le hameau le plus important à l'urbanisation implantée de manière concentrique autour d'une place. Courset, dans la vallée, est organisé autour du château dont l'ampleur et l'activité économique marquent le village. Cette institution religieuse accueillant une école privée et son annexe période de grandes propriétés féodales sur la commune exploitées pour les besoins de l'entretien. Cette activité qui protège le village d'une forte urbanisation liée à la proximité immédiate de Desvres lui conserve un cadre de vie agréable et rural.
- Dans le village, le centre est organisé autour du château qui reste une propriété fermée dont le parc très arboré est délimité par de très hautes haies. Devant son entrée, l'église et la petite place servant de parking, un habitat traditionnel lui semble discrètement lié. A côté de la salle des fêtes la destruction regrettable de la maison en torchis doit être opportuniste, maintenant, de créer un espace public convivial et ouvert.

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Document d'urbanisme | Plan de MARNU |
| Population           | 396 habitants |
| Superficie           | 1024 hectares |

### Les principaux axes routiers et découverte du village

- Les routes importantes. La proximité de Desvres permet à Courset de profiter d'axes routiers régionaux importants qui jouent son territoire : la D52 (Desvres-Samer) et la Chaussée Boulonnaise. Les voies de communications principales de la commune sont orientées suivant l'axe de la vallée nord-sud avec la D127 en fond de vallée et la D 343 sur le plateau, complétées par un bon réseau de voies transversales sur lesquelles se sont développées les hameaux. Un bocage dense les accompagne avec des routes bordées de haies offrant des vues frontales contrastant avec celles très ouvertes sur les plateaux. Des sentiers de randonnée permettent de découvrir ces beaux points de vue.
- Les entrées. Les principales se situent sur la D127 : bordant la route qui mène au centre, la clôture du château fermée de différentes haies constitue une entrée très valorisante. En venant de Doudeauville, l'arrivée d'une ferme avec des bâtiments de mise aux normes, du matériel entreposé, pourrait être plus soignée et facilement masquée par des éléments bocagères.

### Quelques éléments remarquables du patrimoine

- Le château avec son parc sont les éléments marquants du village.
- Beaucoup de fermes ont conservé en grande partie leurs caractéristiques traditionnelles : dans le centre, la ferme du carrefour possède une qualité patrimoniale et urbaine certaine avec des granges sur rue bordées de bois ; dans les hameaux de Casteraine et de la Garenne des fermes moins importantes en briques ou en torchis sont implantées perpendiculairement à la rue dans un environnement très bocager. A Sacriquer, les fermes de moyenne importance ont leur cour sur la place, formant une unité due à leur implantation. Leur abords directs pourraient être plus soignés et mis en valeur. La rénovation de l'ancienne école en salle de réunion sauvegarder un bâtiment typique architecturalement.
- La chapelle aux Courtois située sur la D341 est un élément marquant qui doit être valorisé.

### Localisation de l'habitat récent

- Quelques maisons récentes se sont implantées aux extrémités des différents hameaux sans effort d'intégration. A Sacriquer on verra spécialement à respecter l'implantation concentrique autour de la place. Attention aussi au traitement du paysage à la ferme de "Maison Ode" où des bungalows sont prévus pour accueillir des gîtes ruraux.

### Les éléments identitaires

La commune est marquée par le château dont l'activité n'incite pas à l'ouverture mais permet de protéger d'une urbanisation perturbatrice. Ce cadre de vie attrayant, sa situation aux portes de la vallée touristique de la Course et de Desvres doit permettre de développer une économie basée sur un tourisme vert de qualité qui ouvrirait plus la commune sur l'extérieur.

### Coups de cœur

- Le parc du château et ses limites avec l'espace public (accotement en haies, haies basses, alignement de hêtres, ...)
- Le hameau de Sacriquer, avec encore des belles fermes traditionnelles s'ouvrant sur la place structurée par un aménagement paysager traditionnel récent.
- L'environnement encore protégé de la commune avec peu d'habitat récent perturbateur.
- La qualité des paysages aux ambiances contrastées avec le panorama sur Desvres et le Boulonnais au Bois Julien.

### Perspectives et éléments à améliorer

- La mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'une Carte Communale permettrait d'avoir une réflexion globale afin de :
  - valoriser ses atouts par une promotion culturelle liée à l'histoire de la commune, par la sauvegarde de bâtiments traditionnels et une meilleure intégration de l'habitat récent
  - développer une activité touristique basée sur le caractère préservé du village. Des équipements de promotion du tourisme vert sont à étudier pour venir en soutien aux gîtes ruraux déjà présents sur la commune : itinéraires de randonnée (PNR), maison de la randonnée, visite à la ferme avec vente de produits, ouverture du domaine avec visites du jardin botanique, autres gîtes ruraux ... Cette activité économique qui mobilise chacun en faveur de la qualité du cadre de vie favoriserait l'ouverture du village.



L'entrée du village depuis la D127 avec la triple haie du château et la maison au fond



La place de Sacriquer avec ses tilleuls plantés

- soit par des recensements thématiques (patrimoine en torchis) menés par le PNR au titre de son animation culturelle, qui donnent lieu ensuite à des travaux de restauration, à la demande des propriétaires .

- La permanence de ce matériau et ses réelles qualités environnementales et thermiques, lui confèrent une valeur qui doit être diffusée, tout en gardant les savoir-faire à mettre en œuvre.



### ► Les micro-territoires au sein de la CCDS ont produit une très grande variété de patrimoines bâtis :

Datés du XV<sup>ème</sup> au XX<sup>ème</sup> siècle, ces patrimoines déclinent une multitude de matériaux et d'habitudes de construction (torchis, pierre, grès, brique) et couvrent un large éventail de fonctions. Les moulins à eau ont tiré parti de l'énergie des rivières, les fermes témoignent du rôle de l'agriculture dans le territoire et les manoirs et châteaux rappellent les enjeux de pouvoir dont le territoire était le théâtre. Les usines et maisons ouvrières reflètent les bouleversements liés aux révolutions industrielles qui amenèrent aussi la voie ferrée et ses gares disséminées un peu partout dans le territoire.

L'histoire du territoire est marquée par une évolution constante des influences, des techniques et des modes constructifs qui influent sur la forme urbaine (le gabarit des routes, la taille des habitations, etc.) et l'architecture des bâtiments. Ces évolutions se matérialisent dans le patrimoine bâti qui a su résister aux aléas historiques, témoignant ainsi de ses spécificités. Les nouvelles réglementations et les nouveaux besoins de confort ou d'esthétique amènent ces bâtiments anciens à évoluer et à cohabiter avec des constructions plus contemporaines.

L'existence de ce patrimoine peut donc se maintenir, si les techniques de réhabilitation employées sont bien adaptées au bâtiment d'origine, tant dans son enveloppe que dans son environnement.

Il est donc nécessaire de connaître le patrimoine bâti du territoire pour en limiter les dégradations et ainsi conserver le paysage, l'histoire et les habitudes constructibles qu'il véhicule.

Le PLUi peut permettre ensuite d'adapter le niveau des protections ou des préconisations apportées à ces bâtiments.

### ► La démarche menée avec le Parc Naturel Régional, le Bureau d'études Memoriae et des bénévoles du territoire :

Pour le PLU intercommunal, un repérage volontariste du patrimoine bâti a été réalisé par le bureau d'étude Memoriae sur commande conjointe de la CCDS et du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale (PNRCMO) en 2013, dans le cadre de la phase de diagnostic indispensable à l'élaboration du Rapport de Présentation, puis afin de définir les éléments réglementaires à poser.

Ce repérage portait sur le patrimoine datant d'avant 1948 et ayant subi peu de transformations, intégrant les maisons, les fermes, les églises, le patrimoine industriel, comme le petit patrimoine.

- 1- Le repérage des bâtiments a été réalisé avec l'aide d'habitants, bénévoles, et en respectant le principe de visibilité de la voie publique. Pour cette raison, il ne peut être exhaustif.
- 2- Parmi les éléments repérés, une sélection de bâtiments a été faite en fonction de leur richesse architecturale et de leur état de conservation. Cette sélection a abouti à la rédaction d'une fiche de présentation plus complète associée à la parcelle / aux parcelles.

### Quelques chiffres....

Le repérage réalisé en 2013 – 2014, a identifié avec l'aide de bénévoles, presque 1 400 édifices dont 538 peu dénaturés mériteraient une protection via le PLUi (Art. L 123.1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme) pour leur rareté, leur spécificité, leur représentativité des caractéristiques du territoire ou leur état de conservation.

Cependant un second tri a pu aboutir à 404 édifices (en mars 2017) une fois que le travail de localisation ou que certaines démolitions ont conduit à exclure des fiches réalisées.

Sur la CCDS, l'étude a donc retenu 404 éléments / 1 400 éléments, soit 28%.

Néanmoins, il est intéressant de comparer aussi le nombre de bâtiments « de qualité » sur le nombre de bâtiment de la commune, datant d'avant 1945, comme ci-après

| Communes      | Estimatif du nombre de bâtiments sur le territoire de la commune | Nombre de bâtiments recensés | %   | Nombre final retenus |
|---------------|--|------------------------------|-----|----------------------|
| Alincthun     | 195  | 39                           | 20% | 20                   |
| Brunembert    | 195  | 23                           | 11% | 12                   |
| Colembert     | 390  | 39                           | 10% | 18                   |
| Desvres       | 3075   | 310                          | 10% | 14                   |
| Halinghen     | 172  | 15                           | 8%  | 7                    |
| Henneveux     | 150  | 32                           | 21% | 19                   |
| Le Wast       | 114  | 22                           | 19% | 12                   |
| Longueville   | 78   | 9                            | 11% | 5                    |
| Lottinghen    | 286  | 27                           | 9%  | 6                    |
| Menneville    | 352  | 24                           | 6%  | 7                    |
| Nabringhen    | 87   | 23                           | 26% | 15                   |
| Questrecques  | 178  | 26                           | 14% | 21*                  |
| Selles        | 180  | 27                           | 15% | 17                   |
| Verlincthun   | 207  | 17                           | 8%  | 10                   |
| Vieil Moutier | 195  | 19                           | 9%  | 15                   |

(\*) : Sur Questrecques, se rajoutent les 8 fiches « PLU » de bâtiments déjà repérés fermer + Grange.

A Desvres, 1/3 des éléments recensés sont partiellement dénaturés. Les rez-de-chaussée sont les plus touchés.

182

A court terme, pour limiter les pertes irréversibles de patrimoine, repéré ou non, la CCDS envisage de promouvoir auprès de chaque commune, l'intérêt de l'instauration du permis de démolir.

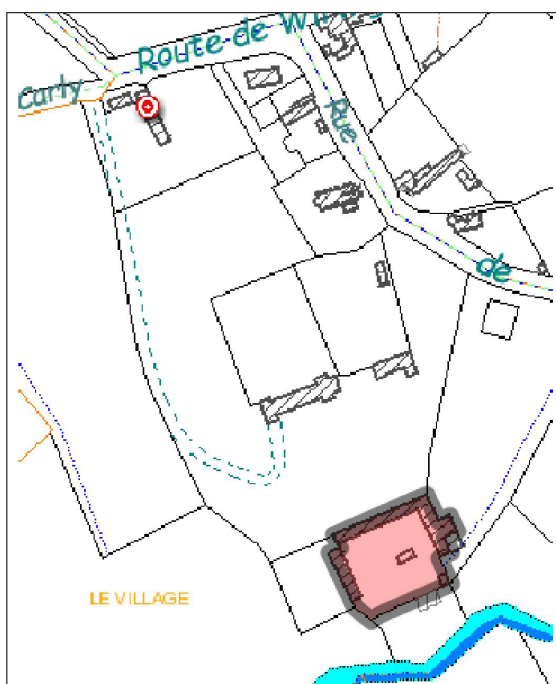
| Fiches réalisées lors de l'étude | Bâti retenus (1) | Pourcentage retenu 2017 | Rajout de Bâti « PLU communaux » | Nombre total d'éléments retenus |
|----------------------------------|------------------|-------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1 398                            | 408              | 29%                     | 71                               | 479                             |

(1) : Les fiches retenues sont celles avec un bâti non dénaturé, et dont les adresses et localisations ont une précision suffisante pour imposer des articles de portée réglementaire.

Comme la traduction réglementaire se fait à la parcelle et au géo-référencement, le recensement des édifices est cumulé sur une même fiche sur une même propriété regroupe plusieurs éléments.



Par exemple ci-dessous : un Manoir comprenant aussi des bâtiments utilitaires de qualité (prescription « grange et Chartil ») et une chapelle (prescription « patrimoine religieux »).



Type de construction : **Château ; ferme**

Critères de choix lors de l'étude : architectural ; historique  
Prescription « **Manoir et maison forte** » pour l'ensemble ;  
Prescription « **Grange et chartil** » pour la grange  
Prescription « **Patrimoine religieux** » pour la chapelle

183

| COMMUNE          | QUESTRECQUES  |
|------------------|---|
| NOM              | Château   |
| ADRESSE          | 1, route de Carly - 264, rue de Eglise  |
| CADASTRE         | A 241, 242, 496   |
| IMPLANTE         | En cœur du village  |
| STATUT           | Propriété privée  |
| DESCRIPTION      | Ensemble comprenant un château et une ferme adjacente, ainsi qu'une chapelle.<br>Le <b>château</b> s'élève dans un parc arboré et clos de murs. Il se compose d'un corps principal de neuf travées développées sur un étage et deux ailes en retour.<br>La <b>ferme</b> adjacente se développe autour d'une cour carrée ouverte. Entièrement construite en grès, elle possède un logis de cinq travées en rez-de-chaussée et des bâtiments utilitaires.<br>Le plus remarquable est une <b>grange</b> construite en petit appareil de grès, dont la porte est surélevée de quatre assises.<br>Une <b>ancienne chapelle de style troubadour</b> fait aussi partie du domaine. |
| PERIODE          | 2 <sup>ème</sup> moitié du XVII <sup>ème</sup> siècle ; XVIII <sup>ème</sup> siècle ; XX <sup>ème</sup> siècle  |
| HISTOIRE         | L'analyse stylistique laisse penser que le château a été construit au XVI <sup>ème</sup> siècle, puis surélevé d'un étage après la guerre 39/45. Les bâtiments de ferme ont, en majorité, été érigés au XVIII <sup>ème</sup> siècle.<br>Quelques petits bâtiments ont été ajoutés au XIX <sup>ème</sup> siècle.   |
| <b>MATERIAUX</b> |   |
| MATERIAUX MURS   | Grès ; moellon ; enduit   |
| ETAGE            | 1 étage carré   |
| COUVERTURE       | Toit à longs pans ; croupe  |
| MATERIAUX TOIT   | Ardoise ; tuile flamande  |
| ETAT             | Bon   |
| OBSERVATION      | <b>Notice Mérimée n° IA00062670, justifiant la qualité architecturale de l'édifice.</b><br><b>Présence d'une grange des plus remarquables.</b>  |

62679\_1\_chateau\_routeCarly\_rueEglise

Les édifices repérés sont rassemblés par type de patrimoine; chaque groupe d'édifices contribue au cachet du territoire.

| Au 13/07/2017        |                             |                        |                         | Nombre de fiches par prescription et type de patrimoine |            |                  |                           |                        |                      |                        |                       |                        |
|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------------|---|------------|------------------|---------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| COMMUNES             | Bâts recensés (étude + PLU) | Nombre de bâts retenus | Regroupés en ... fiches | Maison de ville   | Fermes     | Granges Chartils | Maisons fortes et Manoirs | Patrimoine lié à l'eau | Patrimoine religieux | Patrimoine républicain | Patrimoine industriel | Petit patrimoine rural |
| ALINCHUN             | 44                          | 20                     | 17                      | 4   | 5          | 2                | 3                         | 1                      | 1                    | 1                      | 0                     | 3                      |
| BELLEBRUNE           | 16                          | 6                      | 5                       | 0   | 1          | 0                | 1                         | 0                      | 1                    | 1                      | 0                     | 2                      |
| BELLE ET HOULLE-FORT | 38                          | 14                     | 10                      | 0   | 4          | 1                | 1                         | 1                      | 2                    | 1                      | 1                     | 3                      |
| BOURNONVILLE         | 29                          | 12                     | 12                      | 0   | 3          | 1                | 0                         | 1                      | 1                    | 1                      | 0                     | 5                      |
| BRUNEMBERT           | 29                          | 12                     | 11                      | 0   | 5          | 0                | 1                         | 0                      | 1                    | 1                      | 0                     | 4                      |
| CARLY                | 11                          | 5                      | 4                       | 1   | 2          | 1                | 0                         | 0                      | 1                    | 0                      | 0                     | 0                      |
| COLEMBERT            | 49                          | 18                     | 16                      | 2   | 5          | 1                | 1                         | 0                      | 1                    | 3                      | 0                     | 5                      |
| COURSET              | 24                          | 8                      | 7                       | 1   | 1          | 0                | 1                         | 0                      | 1                    | 0                      | 0                     | 4                      |
| CREMAREST            | 43                          | 17                     | 16                      | 0   | 7          | 0                | 1                         | 0                      | 0                    | 0                      | 0                     | 9                      |
| DESVRES              | 336                         | 23                     | 20                      | 0   | 8          | 1                | 3                         | 1                      | 2                    | 0                      | 0                     | 8                      |
| DOUDEAUVILLE         | 48                          | 23                     | 20                      | 0   | 8          | 1                | 3                         | 1                      | 2                    | 0                      | 0                     | 8                      |
| HALINGHEN            | 17                          | 7                      | 7                       | 1   | 3          | 0                | 0                         | 0                      | 2                    | 1                      | 0                     | 0                      |
| HENNEVEUX            | 42                          | 19                     | 16                      | 0   | 10         | 2                | 1                         | 0                      | 3                    | 1                      | 0                     | 2                      |
| LACRES               | 32                          | 18                     | 13                      | 0   | 4          | 7                | 3                         | 0                      | 2                    | 0                      | 0                     | 2                      |
| LE WAST              | 25                          | 12                     | 11                      | 1   | 1          | 1                | 1                         | 1                      | 3                    | 1                      | 0                     | 3                      |
| LONGFOSSE            | 51                          | 27                     | 18                      | 1   | 10         | 10               | 2                         | 0                      | 1                    | 0                      | 1                     | 2                      |
| LONGUEVILLE          | 12                          | 5                      | 3                       | 0   | 2          | 1                | 0                         | 0                      | 1                    | 0                      | 0                     | 1                      |
| LOTTINGHEN           | 28                          | 6                      | 6                       | 0   | 1          | 0                | 0                         | 1                      | 1                    | 0                      | 2                     | 1                      |
| MENNEVILLE           | 25                          | 7                      | 5                       | 0   | 4          | 2                | 0                         | 0                      | 1                    | 0                      | 0                     | 0                      |
| NABRINGHEN           | 24                          | 15                     | 12                      | 0   | 10         | 3                | 0                         | 0                      | 1                    | 1                      | 0                     | 0                      |
| QUESQUES             | 59                          | 51                     | 36                      | 2   | 18         | 15               | 1                         | 0                      | 2                    | 2                      | 1                     | 10                     |
| QUESTRECQUES         | 37                          | 37                     | 24                      | 0   | 13         | 11               | 4                         | 1                      | 2                    | 1                      | 0                     | 5                      |
| ST MARTIN CHOQUEL    | 17                          | 12                     | 11                      | 0   | 2          | 1                | 2                         | 0                      | 1                    | 0                      | 0                     | 0                      |
| SAMER                | 184                         | 33                     | 28                      | 14  | 6          | 5                | 3                         | 1                      | 2                    | 1                      | 1                     | 0                      |
| SELLES               | 41                          | 17                     | 15                      | 0   | 6          | 2                | 1                         | 1                      | 1                    | 1                      | 0                     | 5                      |
| SENLECQUES           | 7                           | 5                      | 4                       | 1   | 1          | 0                | 0                         | 0                      | 1                    | 1                      | 0                     | 1                      |
| TINGRY               | 25                          | 9                      | 6                       | 1   | 3          | 1                | 2                         | 0                      | 1                    | 0                      | 0                     | 1                      |
| VERLINTHUN           | 25                          | 10                     | 6                       | 0   | 4          | 2                | 0                         | 0                      | 1                    | 0                      | 0                     | 3                      |
| VIEIL MOUTIER        | 24                          | 15                     | 11                      | 0   | 2          | 3                | 1                         | 1                      | 3                    | 1                      | 0                     | 4                      |
| WIERRE-AU-BOIS       | 24                          | 10                     | 9                       | 0   | 1          | 0                | 5                         | 1                      | 1                    | 0                      | 0                     | 2                      |
| WIRWIGNES            | 32                          | 15                     | 12                      | 0   | 5          | 3                | 2                         | 1                      | 1                    | 0                      | 0                     | 3                      |
| <b>TOTAL</b>         | <b>1 398</b>                | <b>479</b>             | <b>388</b>              | <b>37</b>   | <b>148</b> | <b>76</b>        | <b>41</b>                 | <b>13</b>              | <b>43</b>            | <b>19</b>              | <b>7</b>              | <b>95</b>              |

Les éléments repérés dans les PLU communaux ont ensuite été rajoutés, sans doublon, ce qui conduit à un chiffre de 475 éléments bâts.

Il convient en effet d'y rajouter les 71 éléments remarquables déjà retenus aux PLU des communes (37 fermes, 32 granges et chartils, 2 Maisons fortes) dont 8 recoupés par des fiches déjà réalisées de l'étude PNRCMO ; soit 63 ensembles bâts réellement en plus.

Ces fiches n'ont pas le même niveau dans le détail architectural décrivant le bien, et sont repérées dans leur nom par un « X1, X2,... ».

| COMMUNES         | Bâts remarquables des PLU communaux | Fermes    | Granges Chartils | Maisons fortes et Manoirs |
|------------------|-------------------------------------|-----------|------------------|---------------------------|
| LONGFOSSE        | 15                                  | 8         | 7                | 0                         |
| MENNEVILLE       | 2                                   | 1         | 1                | 0                         |
| NABRINGHEN       | 8                                   | 5         | 3                | 0                         |
| QUESQUES         | 18                                  | 10        | 8                | 0                         |
| QUESTRECQUES     | 16                                  | 8         | 8                | 0                         |
| SAMER            | 12                                  | 5         | 5                | 2                         |
| <b>TOTAL PLU</b> | <b>71</b>                           | <b>37</b> | <b>32</b>        | <b>2</b>                  |

**AU TOTAL : 475 ENSEMBLES OU ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX REPÉRÉS**

### ➡ Quelques précisions :

Le patrimoine républicain, ici constitué des mairies et écoles du territoire est un repère identitaire fort, il comporte souvent des particularités révélant l'histoire locale ou nationale (école des filles et école des garçons, église et mairie proches, mais face à face, etc.).

Quant au patrimoine religieux, il comprend avant tout les églises, et quelques chapelles.

Les deux patrimoines appartiennent de fait à des institutions publiques et sont moins soumis à des changements de fonction, ils paraissent moins menacés et les prescriptions sont plutôt à reprendre dans les marchés publics pour les collectivités quand des travaux sont lancés.

Le « Petit Patrimoine rural » est essentiellement composé de croix, oratoires et calvaires, ainsi que de puits et de pigeonniers souvent en domaine privé.

### ➡ Description des fiches, afin de leur donner une portée réglementaire dans les suites des travaux du PLUi :

Ces fiches ont vocation à venir abonder l'Inventaire Général du Patrimoine (base Mérimée) et seront donc versées aux services de l'Etat pour insertion dans leur base, consultable en ligne.

Les fiches réalisées en partenariat avec le PNR comprennent :

- Plan de localisation cadastral, et photo du bien.
- Adresse (commune, adresse, références cadastrale) et localisation (ville, en hameau, dans les champs.)
- Statut de la propriété
- Description technique du bien, sa période et son histoire.
- Matériaux employés
- Etat de conservation / d'entretien
- Observations autres
- La référence de la fiche (code Insee\_ n°fiche\_nom ou adresse)

### ► Description des grandes catégories de constructions locales

Le groupe « fermes » : 148 éléments

Témoins d'une activité agricole encore présente, les fermes se caractérisent par des formes allongées et basses, sans étage et sans ouverture sur le toit.

Elles se composent d'un simple bâtiment (ferme élémentaire) ou de plusieurs disposés autour d'une cour (ferme à cour ouverte ou fermée).

### Les fermes élémentaires sont plus fréquentes.

Elles sont généralement composées d'un bâtiment longitudinal regroupant le logis et un ou deux volumes utilitaires. Souvent en retrait ou perpendiculaire à la rue, elles ont une petite cour sur le bord de laquelle un bâtiment utilitaire (grange) peut compléter le dispositif d'exploitation.

Elles se positionnent généralement soit en retrait, soit perpendiculairement à la route.

Certaines sont encore en torchis.

La plus ancienne repérée à Henneveux doit dater du XVIIIe siècle.

Leurs matériaux de construction sont variables selon les territoires, les époques de construction et la richesse des constructeurs (torchis, pierre, brique, etc.).



(Crédits photo : PNRCMO)



Leur toit est traditionnellement recouvert de tuiles flamandes au profil en « S ».



**Les fermes à cour ouverte** sont généralement organisées autour d'une cour plus souvent rectangulaire que carrée. Celle-ci se compose d'un logis rarement monumental ainsi que de bâtiment utilitaires dévolus au stockage des grains et du foin (grenier au-dessus du logis, grange, etc.) et à l'accueil des animaux (écuries, étables, porcheries, etc.).

Constitués de bâtiments d'époques diverses, ces ensembles se présentent comme des blocs aux murs aveugles: les ouvertures sont situées vers l'intérieur de la cour. La plus ancienne repérée date en partie du 17<sup>ème</sup> siècle.

Les matériaux les plus utilisés sont le grès et la brique. Le grès est souvent équarri et assisé, dans les édifices les plus anciens, ou en moellons liés au mortier, pour les plus récents (19<sup>ème</sup> siècle – 20<sup>ème</sup> siècle). Les encadrements sont traités en pierre de Marquise

Les percements réalisés sans réflexion peuvent altérer le rapport à la rue de ces édifices, et donc leur



intégration dans le paysage.

De même, la création d'extensions au volume imposant, peut dégrader la lisibilité des fonctionnalités des bâtiments et modifier la perception de la cour intérieure, espace de respiration intéressant à conserver.

### **ENJEU :**

**Il est particulièrement important de contrôler la création d'ouvertures et l'évolution des volumes.**

### **Le groupe « bâtiments agricoles » : 76 « granges et charrettils / chartils »**

Ils sont, à l'image des fermes, d'époques variables et de matériaux divers.

Ils cohabitent parfois au sein d'une même cour, proposant un panorama remarquable des techniques de construction et de l'évolution des activités agricoles. Ils sont généralement orientés vers la cour (accès et fenêtres) et restent facilement différenciables de la maison d'habitation.

Ils abritent souvent des éléments de petit patrimoine (pigeonnier rail, fours ou puits en appentis, etc.).

Régulièrement transformés en habitation ou gîte, les étables, charrettils et granges risquent de perdre leurs caractéristiques (ouvertures, orientation) pour répondre aux attentes de ces nouvelles fonctions. Ces bâtiments nécessitent donc une attention spécifique, différente des maisons d'habitation dont la vocation persiste.

Leur changement de destination doit être réfléchi, accompagné et encadré pour respecter l'aspect général de ces bâtisses.

Ci-dessous, un ancien bâtiment probablement en torchis a été recouvert de ciment, lui-même laissé apparent ; des percements ont également été réalisés.





L'aspect des menuiseries, la compatibilité des matériaux de façade avec le bâti d'origine, les couleurs des huisseries, des enduits, etc. sont des points fondamentaux.

L'absence de traitement de la façade le rend terne et sans référence à son passé.

**ENJEU :** Il est particulièrement important de pouvoir conseiller sur la qualité des matériaux et l'apparence des façades.

### Le groupe « Manoirs et maisons fortes » : 41 éléments

Les maisons fortes (châteaux, petits manoirs, fermes fortifiées) témoignent du passé conflictuel et tumultueux du territoire. Ce sont des manoirs parfois pourvus de tourelles d'angle leur conférant un aspect défensif.

En règle générale, les villages en possèdent une ou deux qui se font presque face. Cette disposition rappelle les conflits permanents entre Anglais et Français, puis entre Français et Espagnols jusqu'au 17<sup>ème</sup> siècle.

Associées à une fonction agricole dès leur construction ou par la suite, elles sont souvent bordées d'une cour, elle-même entourée de bâtiments utilitaires de diverses époques.

Elles sont généralement isolées, hors du tissu urbain et sont construites en grès ou en briques. Leur esthétique est parfois mise en valeur par des jeux de polychromie (par l'utilisation de matériaux différents) ou par des symétries.

Les châteaux sont les plus attentifs à la valeur esthétique de leur bâti et de leur environnement.

Ce groupe de bâti, hormis ceux protégés par un périmètre Monuments Historiques (Colembert, par exemple) est parfois aujourd'hui menacé par des changements de destination qui pourraient le dénaturer.



Il est important de pouvoir encadrer leur évolution, en particulier des constructions qui le composent et de l'environnement : les bâtiments d'accompagnement (conciergerie, dépendance, pigeonnier, puit, chapelle, etc.), les espaces d'accompagnement (allée d'entrée, cour, parvis, parc, jardin, etc.) et le rapport au paysage seront préservés et restaurés suivant les dispositions d'origine.

### **ENJEU :**

Il est particulièrement important de pouvoir conserver à l'identique ces bâtiments rares (39 exemplaires) et d'autoriser leur développement sur leurs annexes ou dépendances, tout en conservant la valeur d'ensemble.

### Le groupe « Maisons de ville » : 37 éléments

Dans le « spectre » opposé aux Manoirs et maisons fortes, les maisons de ville sont les édifices à la fois les plus recensés au sein du territoire et ceux dont l'emploi reste permanent. Les maisons de ville, mitoyennes et en front de rue, sont essentiellement présentes dans les bourgs-centre de Desvres et Samer.

Généralement surélevées d'un étage (sauf pour les plus petites maisons ouvrières) elles sont alignées sur la rue, donnant forme et perspective à celle-ci.

Soumises à l'évolution des standards de confort et d'esthétique, elles perdent peu à peu leur qualité architecturale, par des transformations pouvant dénaturer les alignements, l'harmonie des matériaux et la complémentarité des couleurs.

Dans les centres de Desvres et Samer, la transformation des rez-de-chaussée en locaux commerciaux tend à nier les caractéristiques du bâtiment, au profit de grandes ouvertures et enseignes qui cachent tout ou partie des spécificités des constructions.



Desvres



Samer



Longfossé



Samer



Desvres

Parmi les maisons de ville, 2 types de maisons ouvrières coexistent.

**Le premier type** est en vogue dans la première moitié du 19ème siècle. Il est inspiré des constructions rurales : les habitations ont deux ou trois travées en rez-de-chaussée, surmontées d'un étage de comble éclairé par une ou deux lucarnes. Elles sont parfois bâties sur un niveau de cave qui rattrape la pente de la rue. Construite en moellons de grès, leurs façades sont généralement recouvertes d'enduit.

**Le second type d'habitation ouvrière** apparaît dans la 2ème moitié du 19ème siècle. Il a deux travées développées sur un étage carré. La présence d'un niveau de cave est le plus souvent conditionnée par la pente de la rue. Généralement construites en brique, elles ont été recouvertes d'enduit à la fin du 20ème siècle.

Cet habitat est le plus souvent produit en séries qui donnent aux rues leurs caractéristiques typologiques. Il est depuis le milieu du 20ème siècle soumis à de fortes transformations qui dénaturent les alignements et font disparaître à la fois l'identité de quartiers, mais aussi leur histoire.

Les maisons de ville s'inscrivent dans un tissu urbain dense. Le traitement des façades est primordial pour conserver la perspective de la rue et son harmonie.

### ENJEU :

**Il est particulièrement important de pouvoir conserver les alignements et leurs aspects d'ensemble.**

**Le groupe « Patrimoine religieux » : 43 éléments**

Le patrimoine religieux a toujours constitué un repère temporel (son des cloches) et culturel. Il revêt également la fonction de repère spatial, par les églises aux clochers aux formes élancées et visibles de loin. Les églises, majoritairement constituées en grès, sont généralement recouvertes d'ardoises sur le toit.

Plusieurs sont inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques : Brunembert, Colembert, Crémarest, Samer, Le Wast, Wirwignes.

Celle de Le Wast est classée notamment en raison de son portail d'entrée en pierre de Marquise.

Ce patrimoine, très riche, manque globalement d'entretien, du fait du poids financier pour des communes aux budgets modestes.

Il existe aussi des chapelles disséminées, soit dans les hameaux, soit en compagnie, qui ont une valeur esthétique et historique.



**ENJEU :** Dans la plupart des situations, il ne s'agit pas de trouver un réemploi à ce patrimoine, mais plutôt de le restaurer à l'identique, avec la diversité des matériaux qui le compose.

**Le groupe « Patrimoine**

**industriel » : 7 éléments**

Le patrimoine industriel est très prégnant sur le territoire de la Communauté de Communes de Desvres-Samer. Il témoigne du passé productif du territoire. Plus récent, en petit nombre, il témoigne tout autant de l'identité du territoire.

Les grandes faïenceries et cimenteries de Desvres et de Lottinghen ont donné lieu à la création de sections d'habitat ouvrier décrit également.

Si Desvres concentre de grands ensembles, de petites entités sont disséminées sur le territoire.

En particulier, les faïenceries, les briqueteries, les cimenteries, etc. dévoilent et renvoient à la richesse du sous-sol et des savoir-faire du territoire. Elles sont parfois accompagnées de logements ouvriers, partie intégrante de ces ensembles, qui persistent.

Les brasseries de Le Wast, de Longfossé, de Tingry sont les témoins d'un savoir-faire qui demande eau et grain. Les moulins, remplacés au 20ème siècle par des minoteries, travaillaient autant pour la farine à destination de la consommation humaine que pour la nourriture animale.

Les briqueteries, généralement disparues ont laissé leur trace dans la toponymie locale, comme à Henneveux.

Pour la majorité, ces édifices n'hébergent plus d'activités et sont laissés à l'abandon, alors qu'ils représentent de véritable ressource dans une perspective de renouvellement urbain.

Ils se dégradent rapidement et leur mémoire n'est plus valorisée alors qu'elle constitue un pan entier de l'histoire du territoire.



Vieil Moutier





Lottinghen



Desvres

Les deux grandes friches industrielles de Lottinghen et Longfossé sont des gisements fonciers potentiels dont il est important d'utiliser la capacité de réemploi.

190

Il y a là une attention particulière aux grands volumes qui permettent d'imaginer de nombreux projets. Il autorise les architectures / matériaux innovants et les surfaces concernées renvoient de droit à l'intervention d'un architecte pour tout projet de restauration.

**ENJEU : Il est particulièrement important de laisser la place aux projets architecturaux qui pourront réhabiliter ou rénover ces sites, y compris avec des formes modernes ou faisant référence aux productions / matériaux industriels.**

#### Le groupe « Patrimoine lié à l'eau » : 13 éléments

Logiquement présents dans les vallées, les moulins à eau suivent les cours de la Liane et de ses affluents ainsi que la Course au sud du territoire. Il s'agit la plupart du temps de constructions du 19ème siècle, mécanisées durant la Révolution industrielle. La plupart a fonctionné jusqu'aux années 1960 et une partie a gardé son mécanisme.

Leur présence a conditionné l'aménagement de biefs et déviation, de chutes d'eau. Elle a créé des microcosmes environnementaux à la biodiversité particulière.

D'une importance capitale par le passé (rare source d'énergie), ils sont aujourd'hui menacés par l'abandon, en raison notamment de la disparition des activités économiques utilisant cette énergie hydraulique.

La réglementation européenne (Directive Cadre européenne sur l'Eau de 2000) et française (Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques de 2006) prévoient des dispositions particulières sur l'aménagement des parties hydrauliques de ces ouvrages afin de rétablir la continuité écologique des cours d'eau.



Vieil Moutier

Cela rend parfois difficile la restauration complète de ces bâtiments, notamment pour le mécanisme hydraulique, mais n'empêche pas pour autant la restauration du patrimoine bâti du bâtiment contribuant au charme du territoire.

Comme les friches industrielles, les moulins sont de véritables opportunités de renouvellement urbain.

Leur lecture architecturale prouve également qu'ils ne se sont jamais construits d'un bloc, mais que des bâtiments sont venus s'y ajouter au fur et à mesure, en plusieurs époques de développement de l'activité et de ses besoins.

Les états de conservation sont extrêmement disparates : de la ruine au quasi-fonctionnel.





Quesques



Brunembert



Lottinghen



Colembert



Lacres

**ENJEU** : Il convient de valoriser une fonction historique et de maintenir la lisibilité du rapport à l'eau de ces ouvrages, en restaurant notamment le bâtiment, dans le respect de la réglementation environnementale

#### Le groupe « Petit patrimoine rural » : 95 éléments

Le petit patrimoine participe à l'identité et au charme du paysage. Il donne à lire les traditions et les modes de vie du passé.

Il est constitué majoritairement d'éléments utilitaires, tels que des pigeonniers parfois localisés au centre des cours de ferme, des puits plus ou moins anciens, et des fours à pain qui servaient autrefois très régulièrement. Des murets de clôture peuvent aussi persister, autour des parcelles hébergeant de fermes.

L'évolution des modes de vie a fait tomber ce petit patrimoine en désuétude, ne gardant généralement qu'un rôle esthétique, et de ce fait, il souffre de manque d'entretien.

Il convient de noter une imprécision sur le statut public ou privé du bien, du fait de la grande proximité de nombreux édifices par rapport aux voies.

En plus de ce patrimoine bien visible et reconnu, les édifices du petit patrimoine comprennent aussi des éléments culturels ou votifs, tels que les nombreux calvaires qui ponctuent les carrefours, les croix monumentales, et oratoires qui jalonnent le territoire, parfois à des croisements de route ou chez des particuliers, accolés à un pignon.

Ces édifices ne sont pas soumis au régime des autorisations du droit au sol.

**ENJEU** : Sensibiliser et aider à entretenir, par la diffusion des guides techniques du PNR.

Chaque commune peut en interdire la destruction, par une délibération instaurant l'obligation du Permis de démolir.

### Le groupe « Patrimoine républicain » : 19 éléments

Ce patrimoine est constitué des Mairies et des écoles. Il constitue un repère identitaire fort et révèle souvent quelques points saillants de l'histoire locale.

Par exemple, la localisation des Mairies par rapport aux églises peut en dire long sur les rapports locaux entre Eglise et République.

De très beaux ensembles sont à relever comme à Doudeauville où le bâtiment a été dessiné par un architecte.



Doudeauville



Appartenant aux communes, ce patrimoine est moins menacé. Il a été repéré de manière exhaustive au cours de l'inventaire. Ces édifices ne sont que peu susceptibles de destruction, appartenant au patrimoine public ou privé des communes

Cependant, des changements d'affectation ou des extensions (écoles, mairies) doivent pouvoir se faire dans le respect de la qualité historique et patrimoniale, d'autant que les communes ne disposent pas toutes de beaucoup de foncier et ont plus de facilité à venir implanter de nouveaux services sur des terrains déjà équipés.

Des guides et des préconisations aideront les Communes à encadrer les travaux des entreprises, avec la possibilité de déroger pour des raisons de sécurité ou d'accessibilité du public...

**ENJEU** : Il convient de sensibiliser à la valeur historique, et d'encadrer les restaurations et extensions pour les bâtiments réutilisables.



Alincthun

Des murets de clôture peuvent aussi persister, et valoriser l'équipement public. Les bâtiments peuvent aussi comprendre le Quillier, conservant aussi une activité de loisirs collectifs, et réunissant les générations : scolaires, retraités, ....

Il convient aussi de noter quelques éléments rares, tels qu'un baraquement d'après guerre ou un Blockhaus, tous deux à Colembert (photos ci-dessous).



## ► Un lien étroit entre le sous-sol, matériaux et bâti traditionnel.

### Quatre typologies fonctionnelles récurrentes :

Le bâti traditionnel du territoire de la Communauté de Communes de Desvres-Samer comporte quatre typologies fonctionnelles très caractéristiques et bien représentées :

- Les fermes
- Les moulins à eau
- Les maisons fortes
- Le patrimoine industriel

Se rajoutent les murs de clôture : La présence de ces murs peut sembler anecdotique. Pourtant, ils structurent l'ensemble du parcellaire de plusieurs villages devenant ainsi partie intégrante de l'identité du territoire au même titre que les haies. Ainsi, à Questrecques et à Doudeauville, ils ont été bâtis avec le même soin que les murs des maisons, et reflètent les spécificités locales : grès appareillé ou grès couplé au silex.

### Les habitudes et les matériaux locaux de construction caractéristiques du territoire

Le patrimoine bâti de la Communauté de Communes de Desvres-Samer se présente comme une mosaïque de villages possédant leurs propres identités constructives, qu'ils soient construits sur les terrains argilo-limoneux ou à proximité des couches géologiques de pierre et de craie.

Cette mosaïque de techniques constructives dessine les multiples identités du territoire.

### Des typologies constructives récurrentes :

Le territoire de la Communauté de Communes de Desvres-Samer est caractérisé par une dualité entre deux matériaux : le grès et le torchis. En revanche, les typologies constructives sont homogènes sur l'ensemble de la contrée.

Ces constatations ainsi que l'étroit rapport entre construction et géologie fait du territoire une mosaïque d'identités villageoises diverses. Ces villages – parfois regroupés par 2 ou 3 qui possèdent les mêmes caractéristiques – forment de petites poches qui évoluent de la même façon.

La typologie des habitations reflète le caractère rural du territoire. Fondée sur un plan allongé, d'une profondeur moyenne d'environ quatre mètres, généralement conditionnée par la portée des poutres en bois local, une habitation présente de nombreuses variantes.

Néanmoins, trois configurations spécifiques sont récurrentes :

- Le type 1 dit habitat élémentaire : de volume simple, bas et allongé, sans lucarne.
- Le type 2 reprend la forme élémentaire, avec le plus souvent un soubassement marqué et des lucarnes à fronton, éclairant le comble.
- Le type 3 a un volume plus important avec un soubassement imposant sur une cave et un comble à surcroît ou un étage carré éclairé par de petites ouvertures carrées, circulaires ou ovales, situées en façade.

Tous ces bâtiments ont souvent des caractéristiques constructives marquées.

- Soubassement marqué par un ressaut ou par un enduit coloré.
- Murs de moellons diversement appareillés, plus ou moins bien équarris, et enduits ; murs de torchis sur pans de bois, enduit de chaux. La brique reste rare.
- Baies régulières, plus hautes que larges, en alignement vertical, strictement alignées sur une même façade. La ville de Desvres constitue une exception.
- Appuis toujours distincts du soubassement.
- Encadrements de baies spécifiques en pierre marbrière, larges d'une dizaine de centimètres, saillants. Arcs de décharge en brique, masqués par l'enduit, au-dessus des linteaux monolithes.
- Finition à l'enduit. Seuls quelques rares bâtiments emblématiques soigneusement appareillés en grès devaient avoir une pierre à nu.
- Murs exposés au vent essentés de tuile plate.
- Des couvertures en tuiles ou ardoises. L'ardoise est présente sur les bâtiments indiquant un rang social élevé et dans les villes. La tuile traditionnelle a depuis longtemps été majoritairement remplacée par un produit mécanique standardisé.
- Des lucarnes en pierre marbrière, de forme variée (triangulaire, cintrée, chapeau de gendarme, ...), de petites taille et alignées sur les baies de façade.

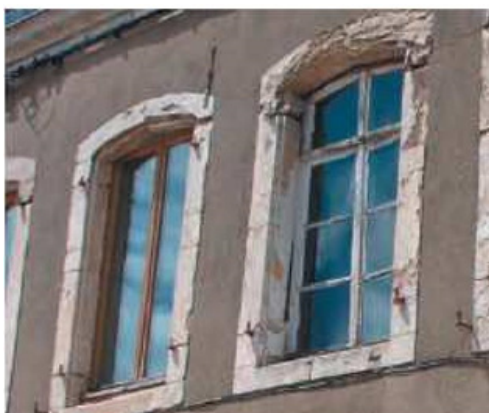
### Le lien étroit entre le sous-sol et matériaux

#### LES BATIMENTS EN MAÇONNERIE DE GRES ET DE CALCAIRE DUR, ENDUITES OU NON ENDUITES

Le territoire du Boulonnais est marqué par une grande variété d'affleurements rocheux, liés à une géologie complexe. Cette variété de roches a facilité l'extraction des pierres à bâtir, qui ont nourri les différentes techniques constructives traditionnelles du territoire.

Trois qualités distinctes de pierre entrent dans les constructions traditionnelles du Boulonnais, chacune affectée à des usages précis :

- Le calcaire primaire, dur, à grains fins, tiré du bassin carrier de Marquise, dit pierre marbrière, est utilisé en soubassement, chaînages, linteaux, dallages, pierre de taille et plus rarement en moellons;
- Le calcaire secondaire jurassique, dit pierre de Marquise, tendre et coquiller, facile à travailler, gélif, est souvent badigeonné, utilisé en encadrements de baies (ci-après), mais parfois aussi en moellons recouvert d'un enduit;
- Le grès jurassique, dit pierre de Boulogne ou pierre de Baincthun, utilisé très largement dans tout le Boulonnais, principalement en moellons.



Wirwignes



Alincthun



St Martin Choquel



Verlincthun



Crémarest

Au-delà du bassin carrier de Marquise, les gisements de grès et de calcaire d'ur sont nombreux, mais très localisés dans de petites carrières, comme à Alincthun, Baincthun, Nabringhen ou Questrecques.

Ces différentes pierres se retrouvent dans le bâti traditionnel, avec assez peu de pierres marbrières, au profit de pierres plus tendres, badigeonnées ou enduites en fonction de leur dureté.

L'utilisation de ces pierres se décline également dans les constructions annexes, comme les puits et les murs de clôture, à Alincthun ou à Questrecques par exemple.

Les pierres les plus tendres sont recouvertes d'un enduit de chaux et de sable prélevé dans des carrières toutes proches.

Sur une même construction, les pignons, parfois mieux appareillés, présentent une pierre apparente.

Géographiquement, la maçonnerie de pierre se retrouve sur plus d'un tiers des bâtiments, avec deux entités plus représentées, « le seuil Nord du territoire » (43%) et « clos de territoire, basse vallée de la Liane » (49%), plus à l'Ouest.





La présence de grès ou de calcaire dur est relevée dans plus de 200 édifices, particulièrement au nord et à l'ouest du territoire, au plus près du bassin carrier et des carrières plus modestes, comme Baincthun, ce qui explique cette surreprésentation.



Enfin, le silex est aussi présent, de manière plus anecdotique avec seulement 3,5% des constructions.

Sur l'ensemble du territoire de la CCDS, c'est l'entité du « Plateau Ouest, vallée de la Course » qui regroupe la grande majorité, avec 16%.

Ces terres de plateau offrent en effet des silex affleurent, propices notamment à la construction des soubassements.

#### LES BATIMENTS EN TORCHIS

Les bâtiments en torchis restent fréquents (environ 12%), mais leur localisation est assez disparate. L'utilisation fréquente du torchis sur le territoire met en évidence la géologie locale.

Par ailleurs, le bâti en torchis est fréquemment associé à des territoires ruraux et pauvres. Les recherches récentes sur ce thème dans le Pas-de-Calais montrent qu'il n'en est rien. Cependant, les territoires plus ruraux et drainés par un réseau important de rivières conservent mieux leurs habitudes

constructives en torchis, comme notamment « porte du bocage » qui garde près d'un tiers de constructions en torchis (28,3%). Juste au Nord, au sein du « seuil Nord du territoire » et de manière plus éparpillée au Sud dans « le plateau Ouest, vallée de la Course », cette permanence de la construction en torchis avoisine encore les 20%.

Cette technique constructive est utilisée autant pour les logis que pour les bâtiments utilitaires. Sur le territoire, elle se rapporte essentiellement à des bâtiments en rez-de-chaussée qui ne possèdent que rarement un comble.

Cette hétérogénéité, à l'échelle du territoire, s'explique à la fois par la pédologie, mais également par la position géographique des villages concernés, à l'écart des grandes routes, qui conservent alors mieux leur bâtis traditionnels.



Wirwignes

Si une grande partie du bâti à pans de bois torchis a été supplanté par d'autres modes constructifs, il subsiste des ensembles très bien conservés, notamment à Henneveux, Crémarest, Doudeauville ou Alincthun.

Les plus anciens datent vraisemblablement du XVIIIème siècle. La persistance de ce mode de construction jusqu'au milieu du XXème siècle montre son ancrage dans les traditions du territoire.

Le torchis est relevé sur près de 170 édifices, principalement des fermes, mais leur état est parfois très dégradé.



*Henneveux*



*Lacres*



*Longueville*



*Tingry*



*Bournonville*

La brique couvre plus d'un tiers des constructions du territoire de la CCDS avec une très forte dominante dans le secteur «Cœur de territoire» plus urbain.

Elle est également bien présente dans des entités autrefois dominées par le torchis et qui ont « muté » au gré des réhabilitations.

La brique est prépondérante dans l'ensemble de la région Nord-Pas de Calais. C'est le matériau le plus employé sur la totalité des éléments repérés, avec près de 480 édifices qui en contiennent. Elle est employée aussi bien pour l'habitat, que pour les fermes, les maisons fortes ou les édifices religieux.

Elle s'est largement répandue au 19ème siècle avec l'essor des activités industrielles.

Elle est à l'origine d'ensembles importants de maisons ouvrières.



*Senlecques*



*Tingry*



*Menneville*



*Carly*



*Longueville*

Les bâtiments à pans de bois torchis ont longtemps souffert d'une image négative, symbole de pauvreté et est encore aujourd'hui généralement mal connu et donc mal entretenu.

Le PNRCMO organise régulièrement des chantiers avec des propriétaires privés, soucieux de restaurer ou refaire un bâtiment selon les techniques les plus efficaces et durables.

La permanence de ce matériau et ses réelles qualités environnementales et thermiques, lui confèrent aujourd'hui une véritable modernité et un intérêt particulier, par ses qualités esthétiques, environnementales et économiques.

### LES BATIMENTS EN MAÇONNERIE DE BRIQUE, ENDUITES OU NON ENDUITES

La brique, cuite sur chantier, est largement utilisée dans les constructions imposantes du 17ème siècle (manoirs, fermes, églises). Popularisée dans la seconde moitié du 19ème siècle, elle se retrouve alors aussi bien dans les villes que dans les villages et est employée sur tous les types de bâtiments.

Fabriquée dans un premier temps de manière artisanale, la brique est ensuite produite dans quelques briqueteries locales, comme à Colembert.

L'argile servant à la fabrication des briques est extraite directement du sous-sol local. C'est la nature de cette argile, liée au temps de cuisson, qui donne la couleur et les performances techniques à la brique.



Concernant la taille-type ou « module », l'arrivée des briqueteries va contribuer à standardiser les dimensions à environ 22 cm de longueur sur 11 cm de largeur, avec parfois encore des variations dans les hauteurs.

Pour le joint, la tradition du joint affleurant utilisé pour la pierre s'applique également à la brique.

Enfin, elle peut rester apparente, être peinte ou enduite, en fonction notamment de son exposition, de sa position urbaine ou rurale, mais aussi sociale et de la période de construction.



Les bâtiments peu nombreux ayant conservé un décor ancien sont situés dans la ville de Desvres.

Ils n'en sont que plus précieux.



En effet, la mise en valeur des façades par des carreaux, frises ou cabochons sortis le plus souvent des ateliers Fourmaintraux s'est exportée bien au-delà des limites de la Communauté de Communes de Desvres Samer.



Il est primordial de préserver cette spécificité locale qui renvoie au passé industriel de la ville de Desvres, à un savoir-faire reconnu et à une mode décorative de qualité.



L'enduit traditionnel reste plutôt lisse, avec un marquage du soubassement et des encadrements.

Le joint est affleurant (sans creux) pour la brique comme pour la pierre.

Et il existe autant de couleurs de joint que de sables locaux.

L'entre-deux-guerres fait émerger des modèles d'enduit plus décorés, généralement associé au caractère plus urbain des centres-bourgs de Desvres et Samer.

### LE DÉCOR EN FAÏENCE DE DESVRES

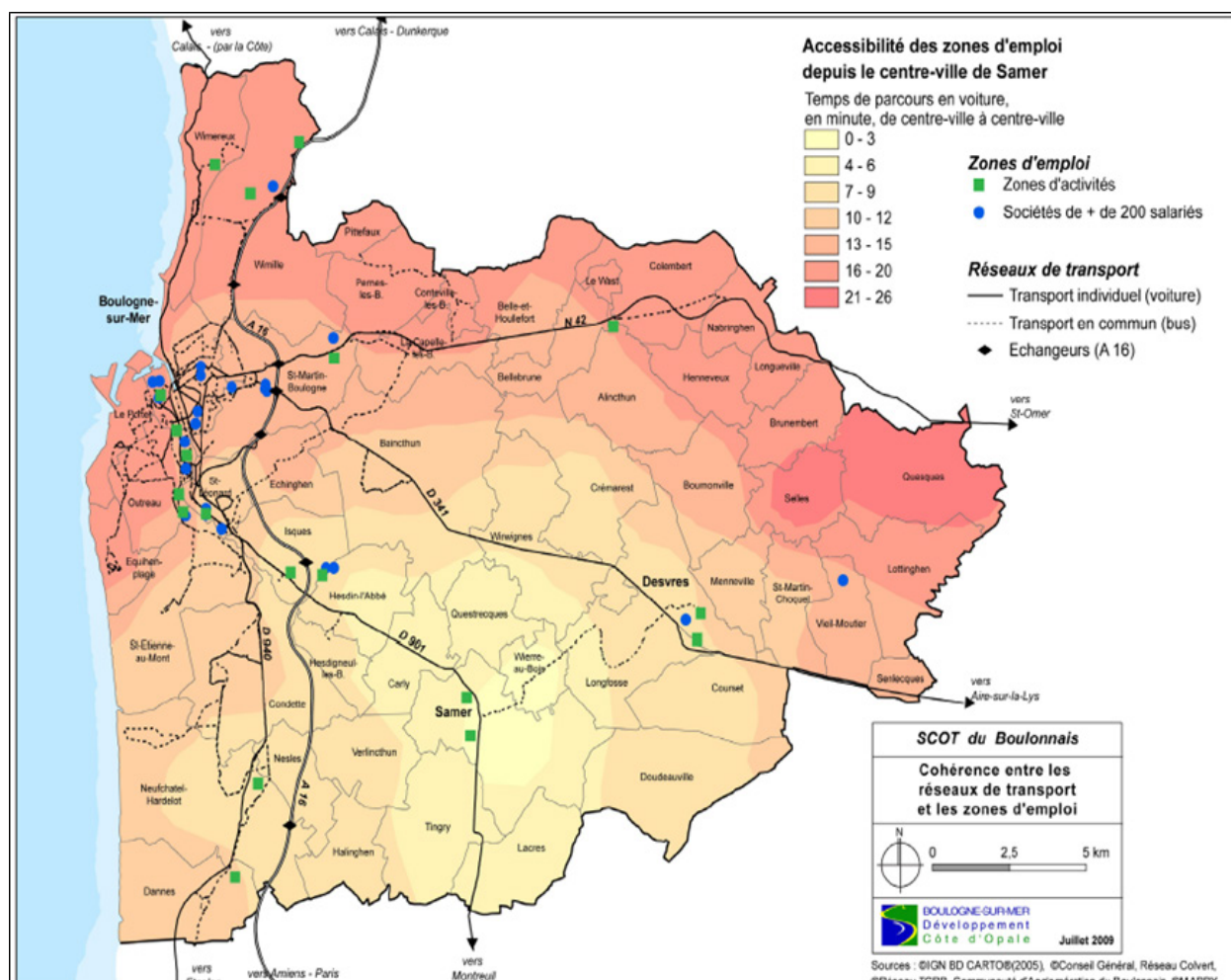
Symbole du territoire, la faïence et la céramique de Desvres le fait rayonner hors de ses frontières. Elles sont utilisées en décoration de façade, sous forme de carreaux, frises ou cabochons. Les éléments recensés sont peu nombreux et se concentrent dans la ville de Desvres où elle se retrouve en particulier sur les enseignes des commerces.

Ce matériau est essentiellement rattaché au bourg de Desvres, centre névralgique de la fabrication de la faïence.

Au-delà de la CCDS, mais toujours sur le territoire du Boulonnais, de superbes exemples existent comme le café d'Hesdigneul.



## 7- LA MOBILITE ET LES TRANSPORTS



### 7.1 LES PRATIQUES ACTUELLES DE MOBILITE

#### ► Les déplacements domicile/travail

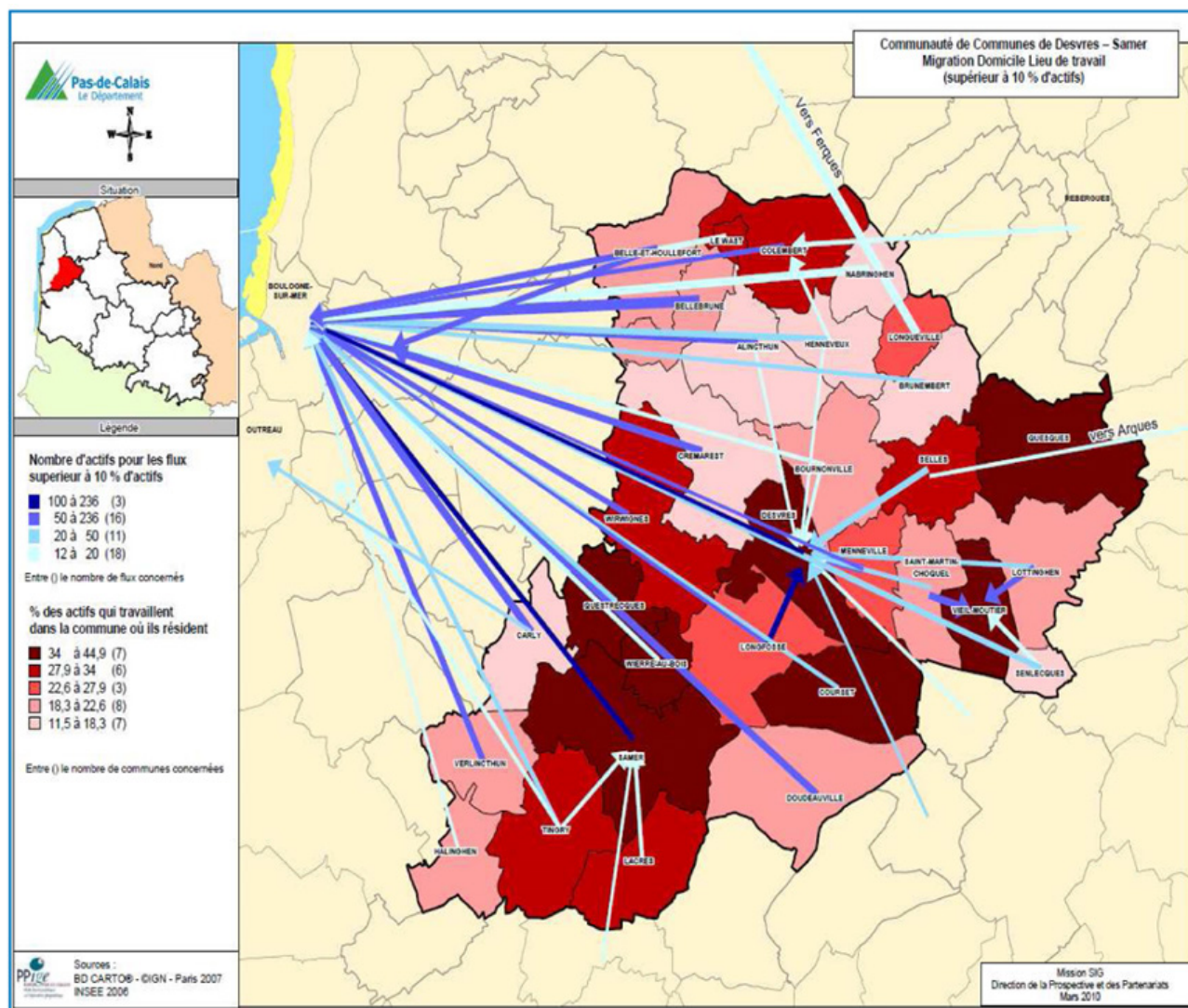
Desvres est à 15-25 mn du bassin d'activités de Boulogne. Ceci renforce sa spécificité de ville "autarcique", vis-à-vis des communes périphériques entre le bassin d'activité de Boulogne et le bassin de vie de Desvres-Samer, notamment le long de la RN 42.

Samer est à 10-15 mn du bassin d'activités de Boulogne. Samer est plus sous l'influence de Boulogne. L'amélioration de l'offre routière (déviation) augmentera cette proximité temporelle, pour les communes autour de Samer. Samer est plus proche du littoral et de son économie touristique.

Un deuxième niveau d'analyse est celui du polycentrisme économique des autres pôles générateurs de déplacements : Vieil-Moutier (Novandie), Colombert-le Wast, Hesdin l'Abbé et Hesdigneul, hors périmètre, mais proches de Carly.



## ► Les flux des déplacements domicile/travail



La carte ci-dessus « migrations Domicile-Travail » montre que les échanges au sein de la CCDS sont complexes et dispersés.

Les plus grandes portées concernent également les plus grands flux, exception Vieil-Moutier.

Les villes de Desvres et Samer jouent leurs rôles séparément, chacune sur des directions opposées, mais avec un volume moindre.

Ceci est possible parce que le territoire est bien motorisé 12,6 % des ménages n'ont pas de voiture contre 19,8 % au niveau du département. Les plus motorisés sont les ouvriers.

Le taux d'actifs travaillant dans leur commune de résidence est faible (30 à 40 %). Les communes exportatrices d'emplois sont déjà les plus proches de Boulogne. Ce phénomène se creuse avec une perte de 23 % en 10 ans.

Au niveau du territoire, la moyenne est 26,3 % soit deux points de moins que le département.

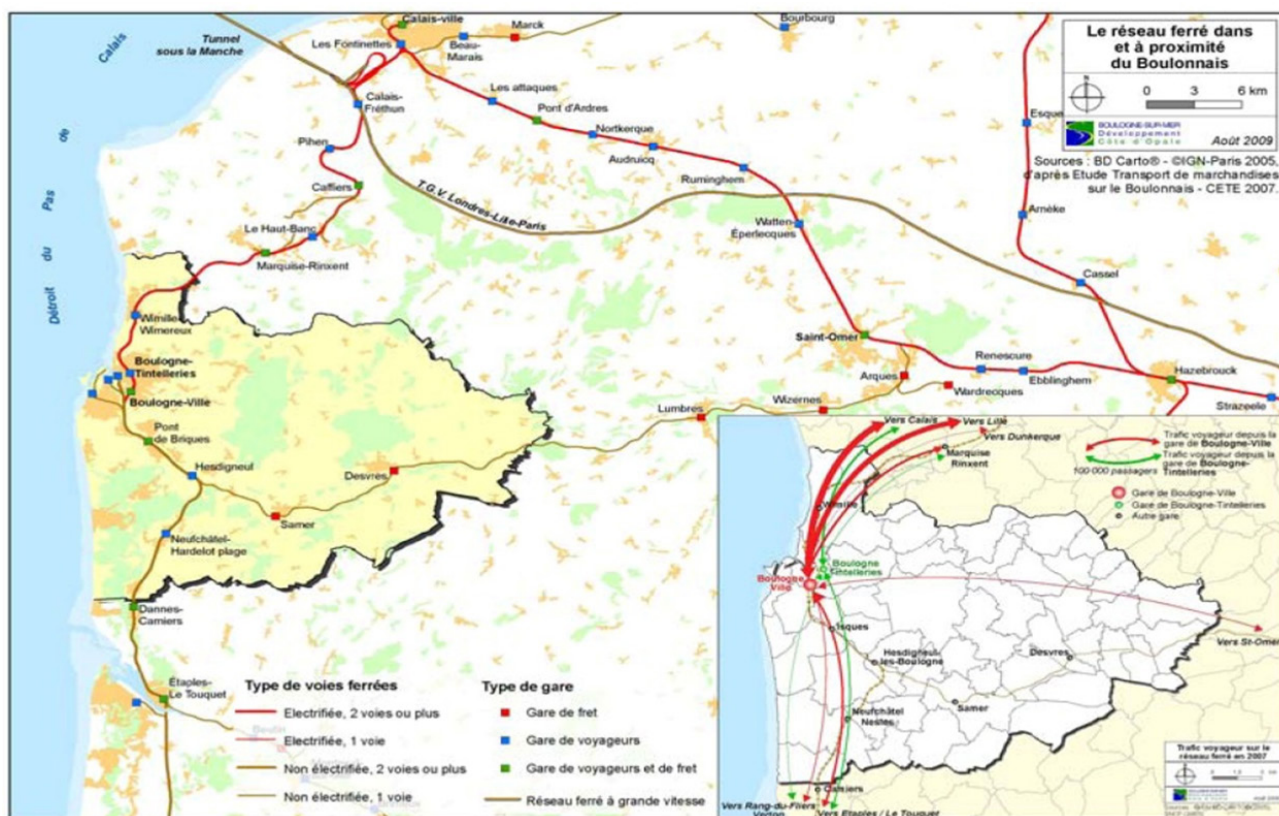
## 7.2 L'OFFRE DE TRANSPORTS EN COMMUN (TC)

### ► Réseau ferré

Il n'y a plus de desserte de voyageurs sur aucune partie du territoire. Seule l'entreprise Arcelor Mittal, à Desvres, fait l'objet de 10 transports de fret par semaine, avec des trains lourdement chargés, qui continuent l'exploitation de cette ligne à voie unique, desservie en traction thermique.

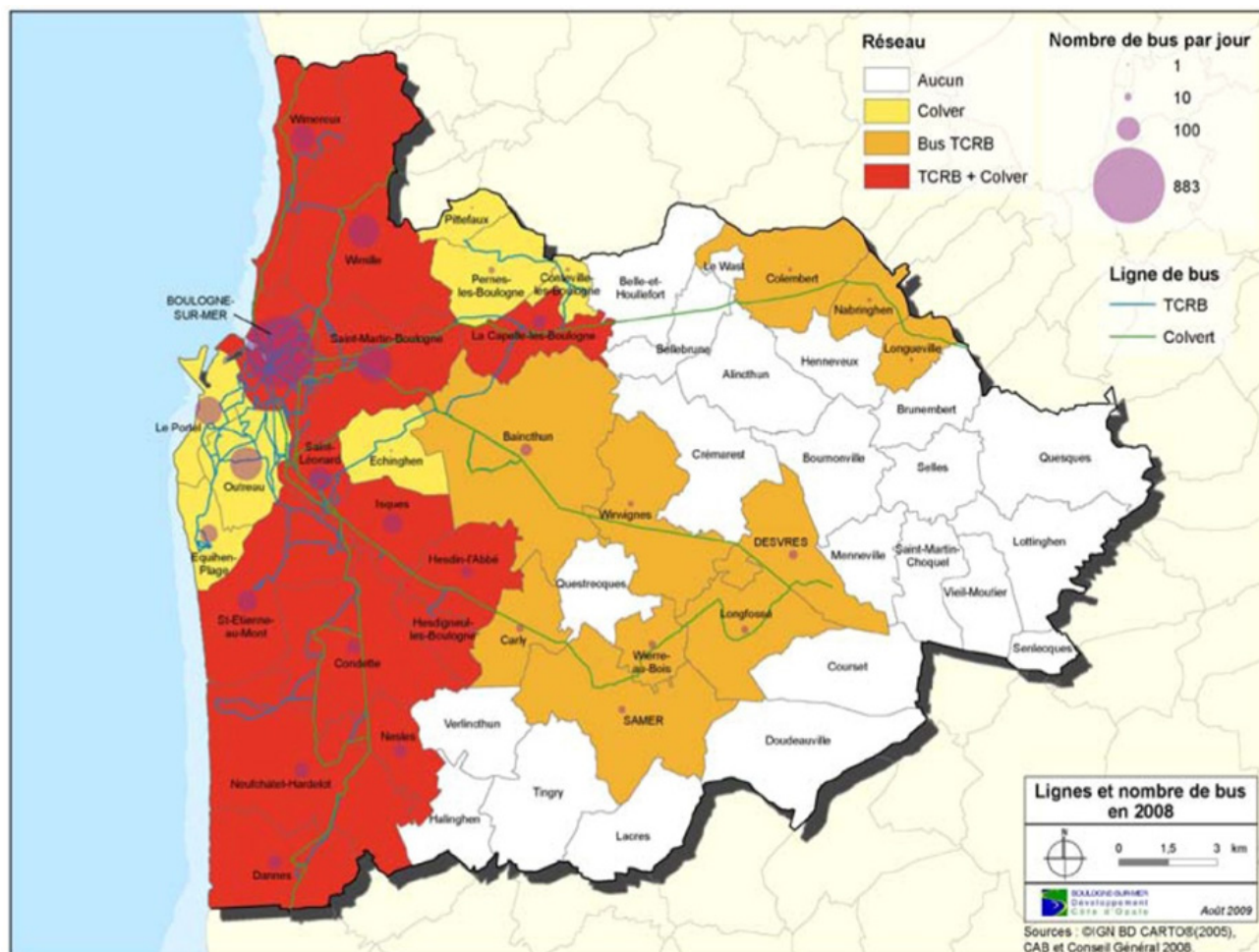
Cette infrastructure ferroviaire de fret est donc sous-utilisée au regard des potentiels de raccordement à l'échelle nationale et européenne.

La question de la desserte ferroviaire des zones d'activités demeure un enjeu de taille dans les futures politiques foncières du territoire, car elle pourrait accroître les possibilités offertes aux investisseurs et entreprises locales.





## Bus



Il existe une offre du réseau Colver (départemental), avec des communes ne disposant pas de desserte.

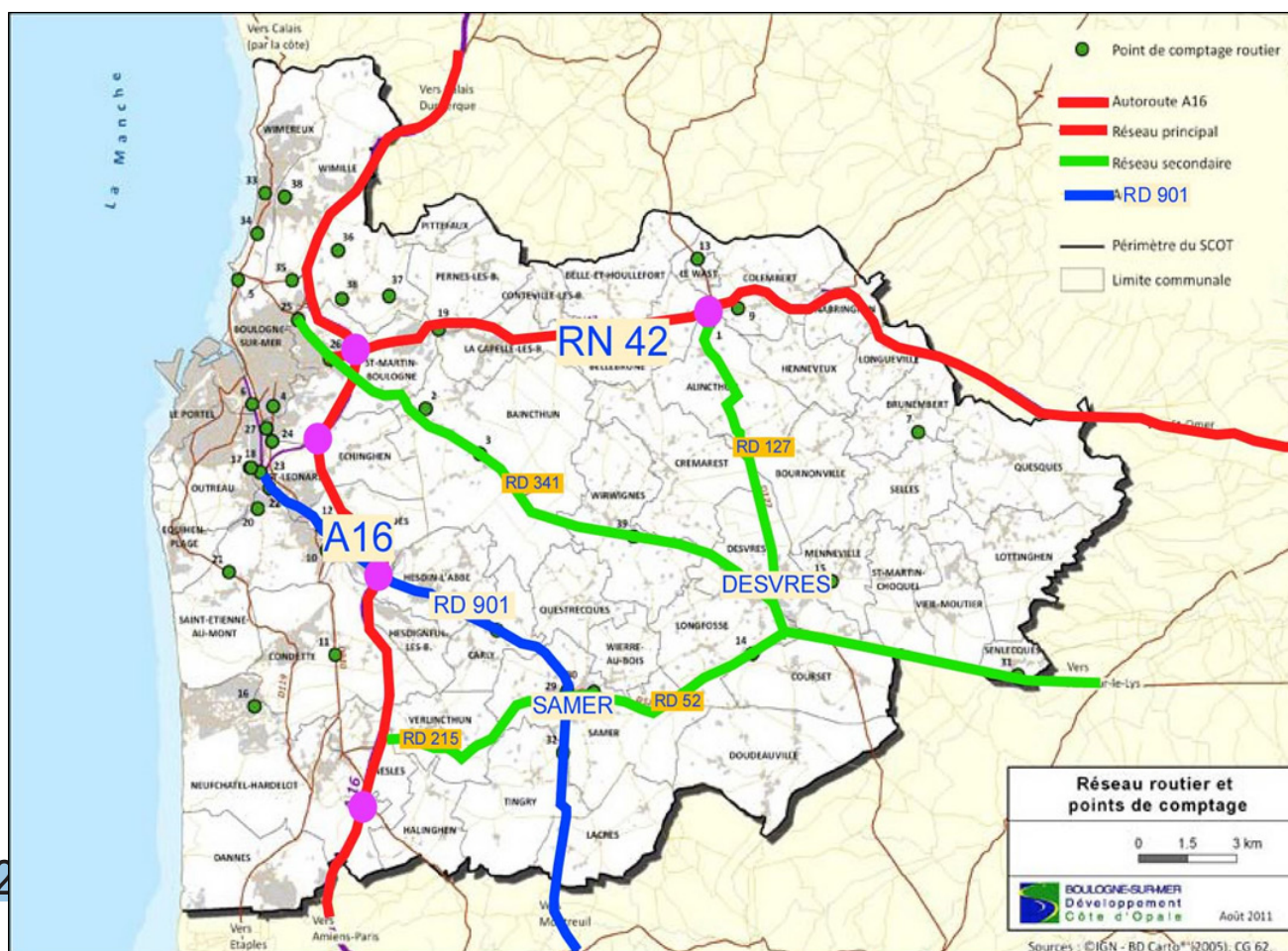
- Moins de 10 liaisons par jour et une convergence des 3 lignes vers Boulogne-sur-mer.
- 2 lignes pour Samer, les 6 et 66 ; et 1 ligne pour Desvres.

Des lignes mixtes (habitant et scolaire) existent, avec une moindre offre hors période scolaire et Week-end.

- Les transports collectifs sont un des coûts principaux pour les collectivités qui ont cette compétence ; pour autant, dans une course à la compétitivité, ce sont aussi des services indispensables au maintien de l'équité sociale et au droit à la mobilité.
- Le recours aux transports collectifs reste minoritaire sur l'ensemble du territoire, 2,6 % des déplacements étant effectués par ce mode. Le taux d'utilisation est cependant inégal entre l'espace urbain et rural conditionné en partie par la densité et la performance du réseau. Cela reste donc une alternative à ce jour peu compétitive en comparaison de l'automobile.

- C'est donc vers les nouveaux usages de co-voiturage et d'automobile partagée que le territoire peut apporter un accompagnement : aire de covoiturage, plateforme d'échange de service « trajet », ....
- A ce jour, la CCDS reste donc handicapée par sa faible densité pour prétendre à un réseau TC soutenable financièrement.

### 7.3 LE RÉSEAU ROUTIER



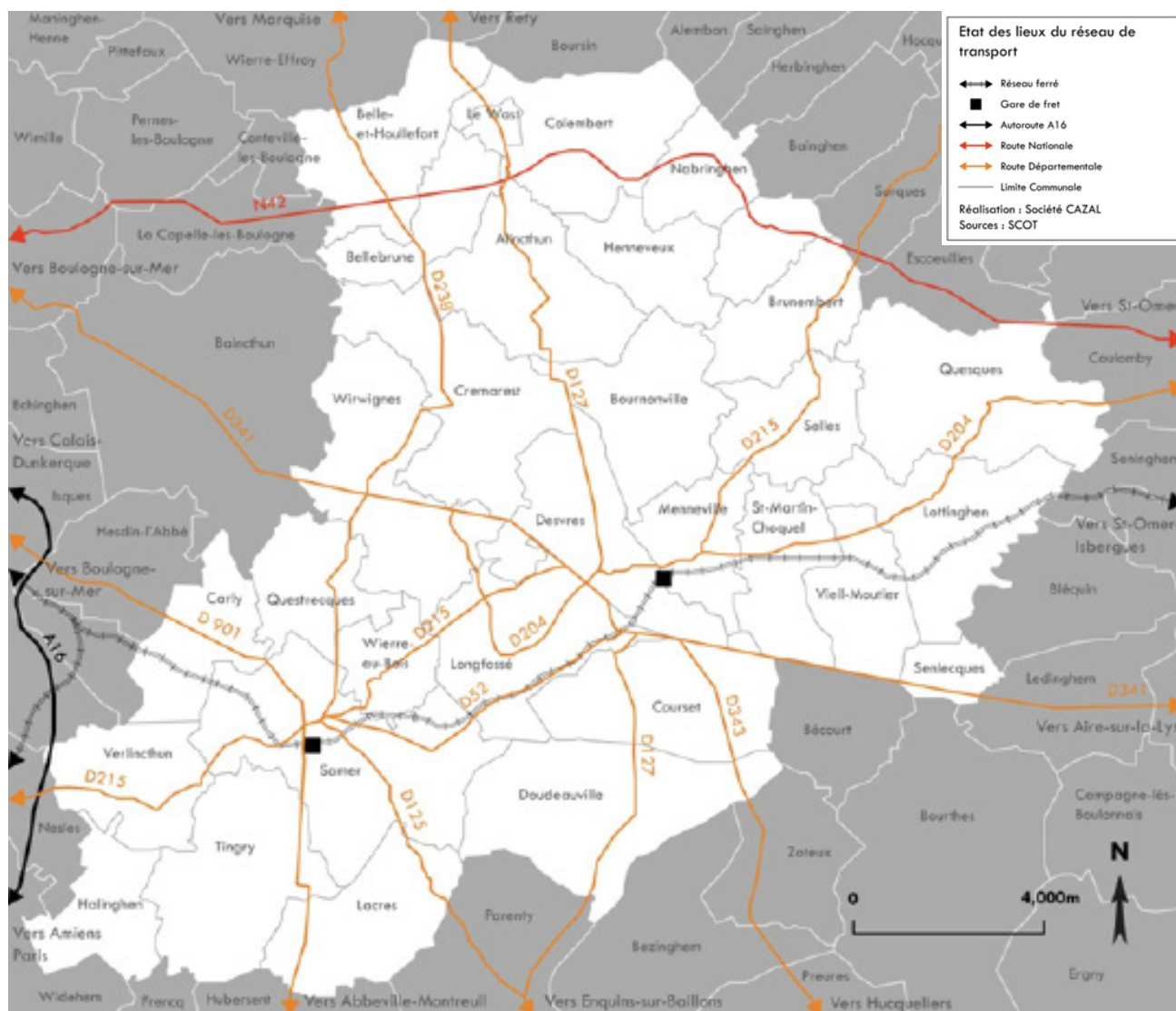
Le territoire de la CCDS est bordé par un réseau de routes structurantes (A16 et RN 42) et une voie historiquement importante qui le traverse, la RD 901.

Ce réseau viaire sert aujourd'hui la mobilité automobile, mais en même temps, il oriente le territoire dans une dynamique d'étalement urbain.

Ceci dilate la polarisation domicile-travail, contraire aux exigences environnementales, alors qu'en dehors de ces grands axes, les voies locales sont peu circulées, avec un trafic inférieur à 2 000 véhicules /jour.



## ► Transports et mobilités



|   |   |
|---|---|
| <p><b>Les atouts sont :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseau de routes structurantes (A16, RN 42 et RD 901)</li> <li>• Gare de fret à Desvres et Samer</li> <li>• Soutien aux Aires de Covoiturage (AGENDA 21)</li> <li>• Modes déplacements doux CCDS (AGENDA 21)</li> </ul>  | <p><b>Les faiblesses sont :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réseau viaire renforçant l'étalement urbain</li> <li>• Voies locales peu fréquentées (trafic &lt; à 2000 v/j)</li> <li>• Infrastructure ferroviaire de fret sous-utilisée // zones d'activités</li> <li>• Pas d'alternative à la voiture individuelle (seulement 2,6% des déplacements s'effectuent en transports publics).</li> <li>• Offre du réseau départemental Colver limitée</li> <li>• Pas de compétence transport tout public de la CCDS</li> </ul> |
| <p><b>Les opportunités sont :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Infrastructure ferroviaire (gare de Samer et Desvres)</li> <li>• Projet de contournement de Samer prévu pour 2018</li> <li>• 3 aires de covoiturage réalisées (Desvres, Alincthun, Samer)</li> <li>• Possibilité de réutilisation du camion Frimousse</li> </ul> | <p><b>Les menaces sont :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Faible densité de la CCDS pour prétendre à un réseau de transport en commun soutenable financièrement</li> </ul>  |

## Les perspectives d'évolution des pratiques de mobilité

L'accessibilité au réseau structurant doit être lisible et organisée

- Choisir les entrées dans le territoire
- Identifier les voies d'échanges de marchandises (nuisances)
- Optimiser le fonctionnement (sécurité)
- Aménager les traversées d'agglomération (cohabitation)
- Favoriser la multimodalité (durabilité)
- Organiser la spatialisation des pôles générateurs de déplacements (travail, service, achat, ...).

## QUELS ENJEUX RETENIR DU DIAGNOSTIC « MOBILITE » ?

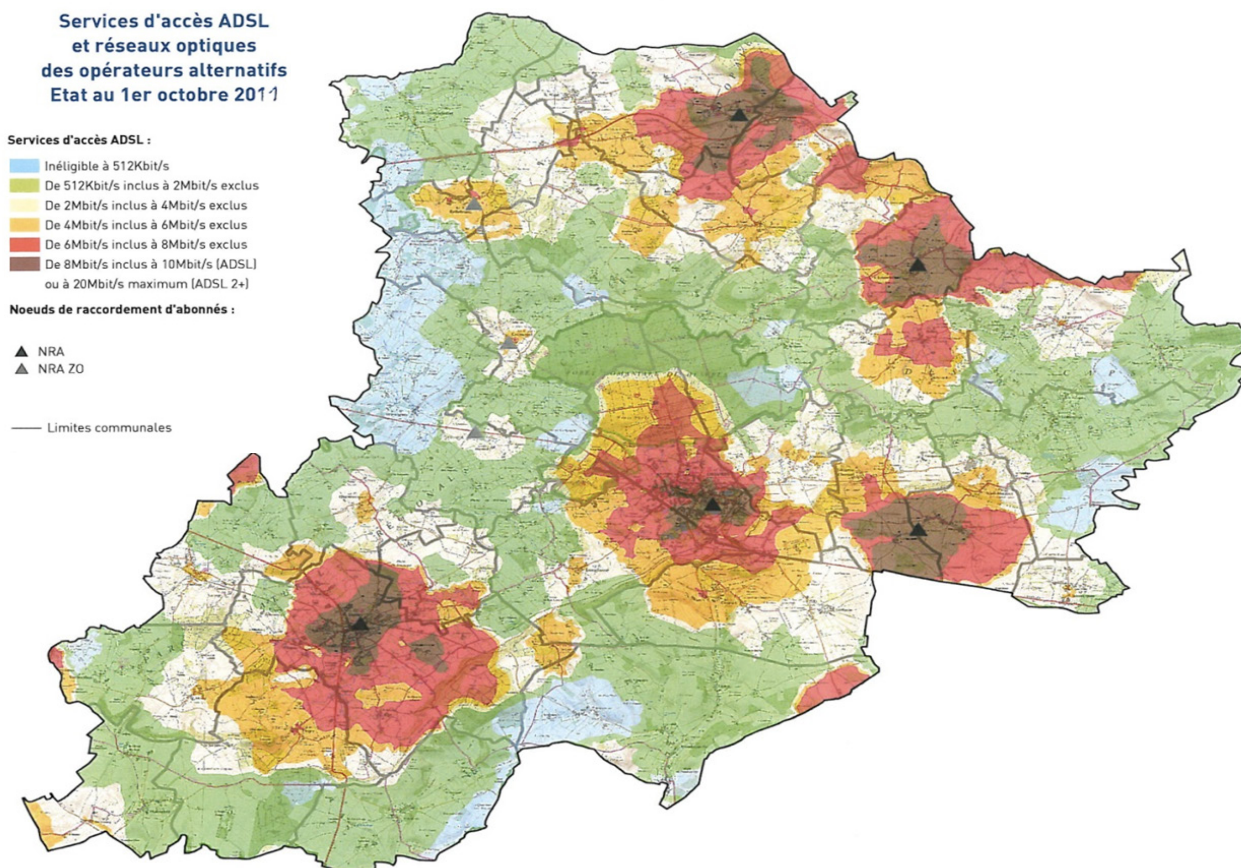
- Bâtir une centralité autour de la bipolarité Desvres-Samer, pour rééquilibrer l'attractivité de Boulogne et redonner à la CCDS une échelle de territoire des proximités (Moins de 10mn).
- Massifier les échanges, pour offrir des alternatives à l'automobile.
- Identifier les voies d'échanges de marchandises (nuisances).
- Optimiser le fonctionnement (sécurité).
- Aménager les traversées d'agglomération (cohabitation).
- Favoriser la multi-modalité (durabilité).
- Organiser la spatialisation des pôles générateurs de déplacements (travail, service, achat, ...).

## 8- LES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION (TIC)

### 8.1 INTERNET HAUT DÉBIT ET TRÈS HAUT DÉBIT

204

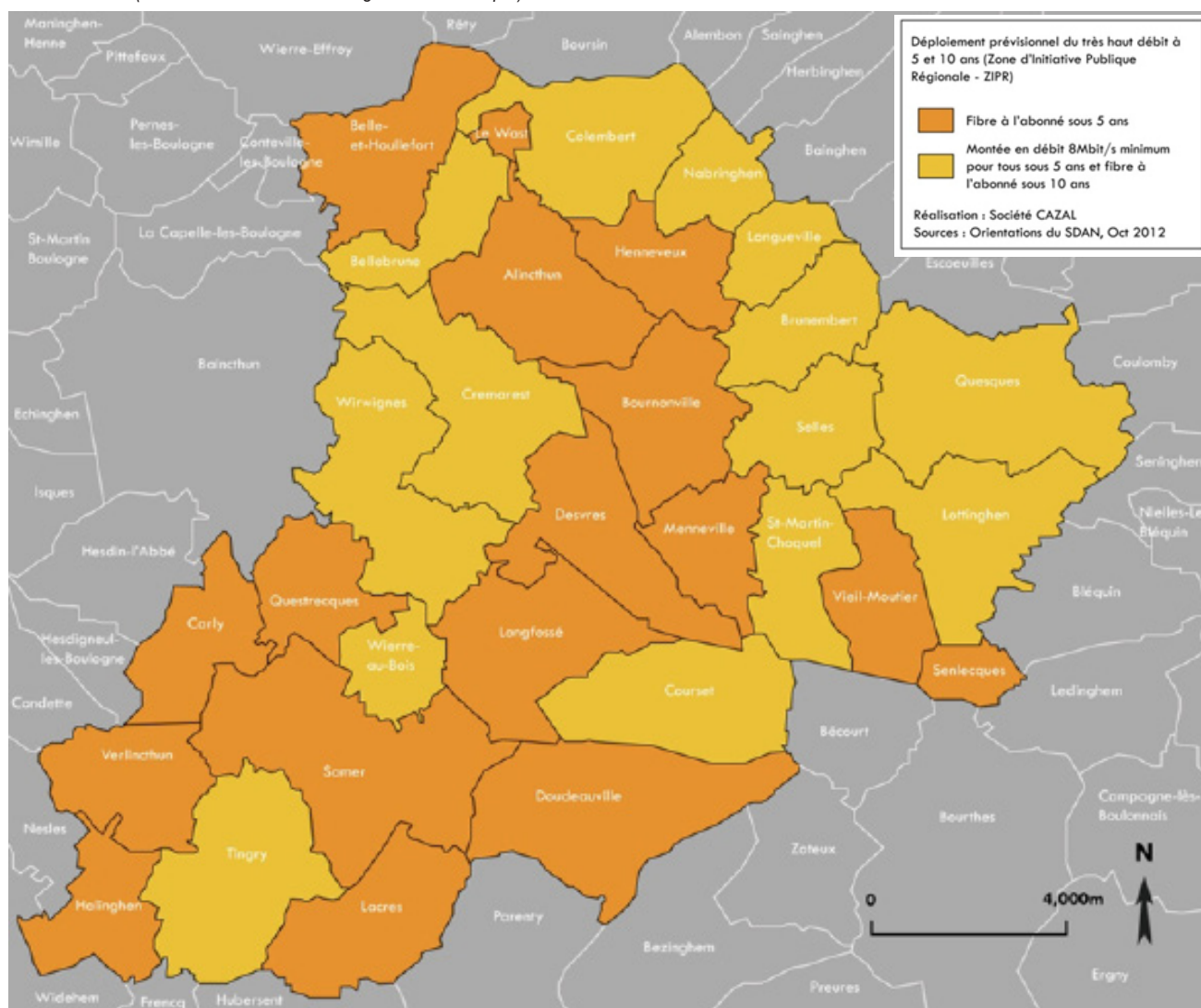
Couverture ADSL et réseaux optiques sur la CCDS  
Source : ORCE (Observatoire Régional des Communications Electroniques)



Ce schéma ne tient pas compte des technologies alternatives d'accès au débit (câble, radio, satellite).

### Carte prévisionnelle de déploiement du très haut débit

Source : SDAN (Schéma Directeur d'Aménagement Numérique) – Nord-Pas-de-Calais

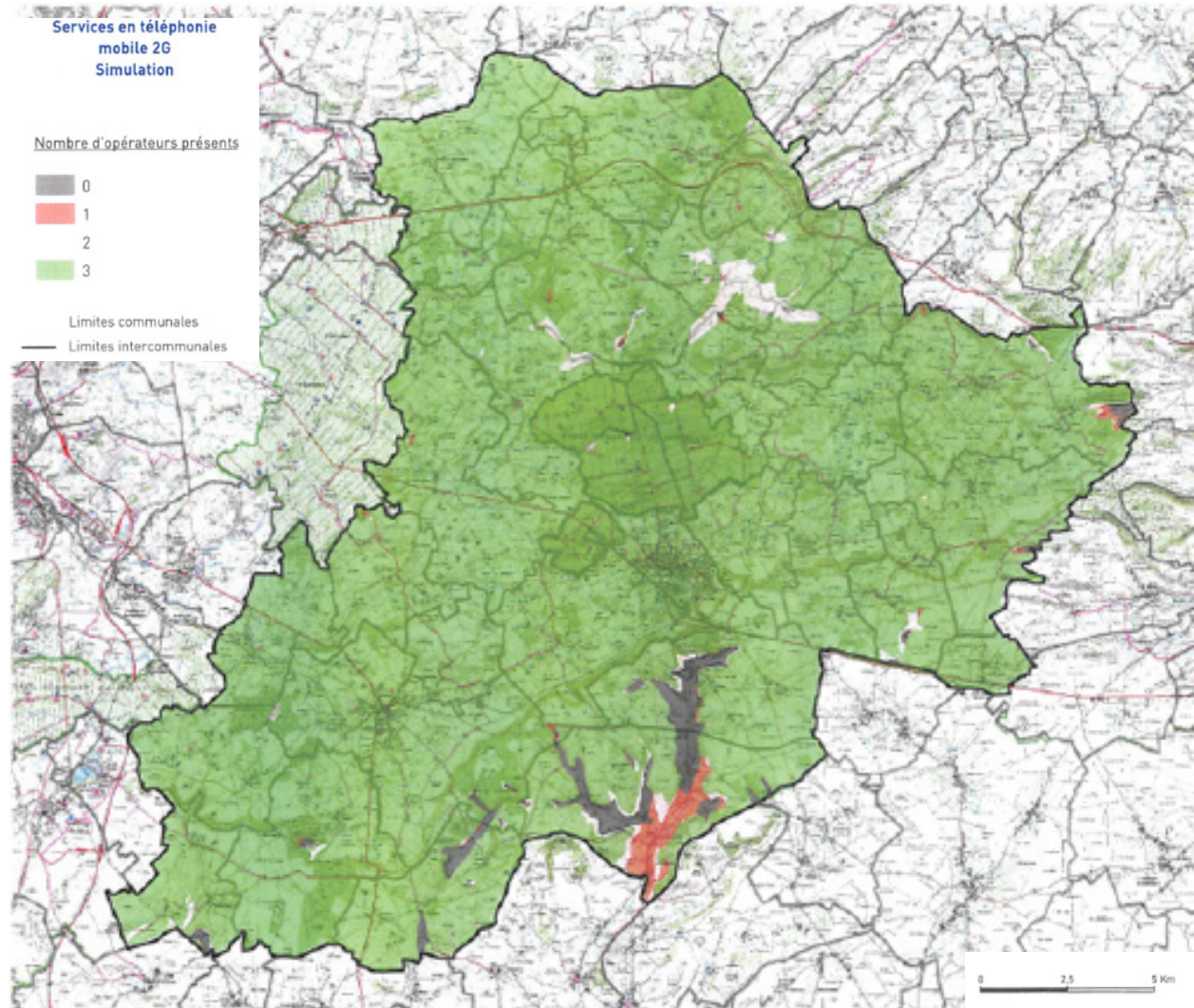




## 8.2 TÉLÉPHONIE MOBILE

### Couverture 2G sur la CCDS

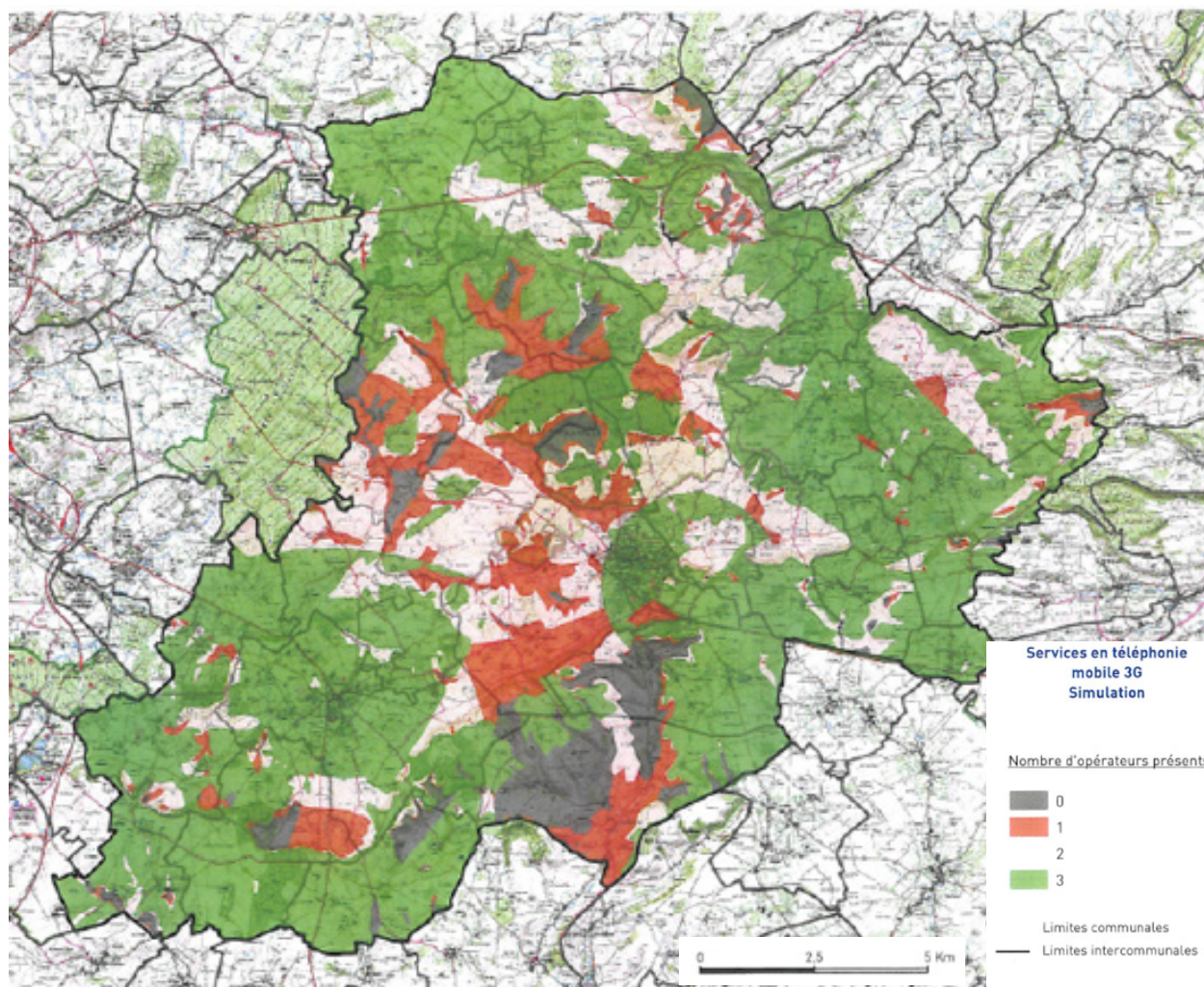
Source : ORCE (Observatoire Régional des Communications Electroniques)





## Couverture 3G sur la CCDS

Source : ORCE (Observatoire Régional des Communications Electroniques)



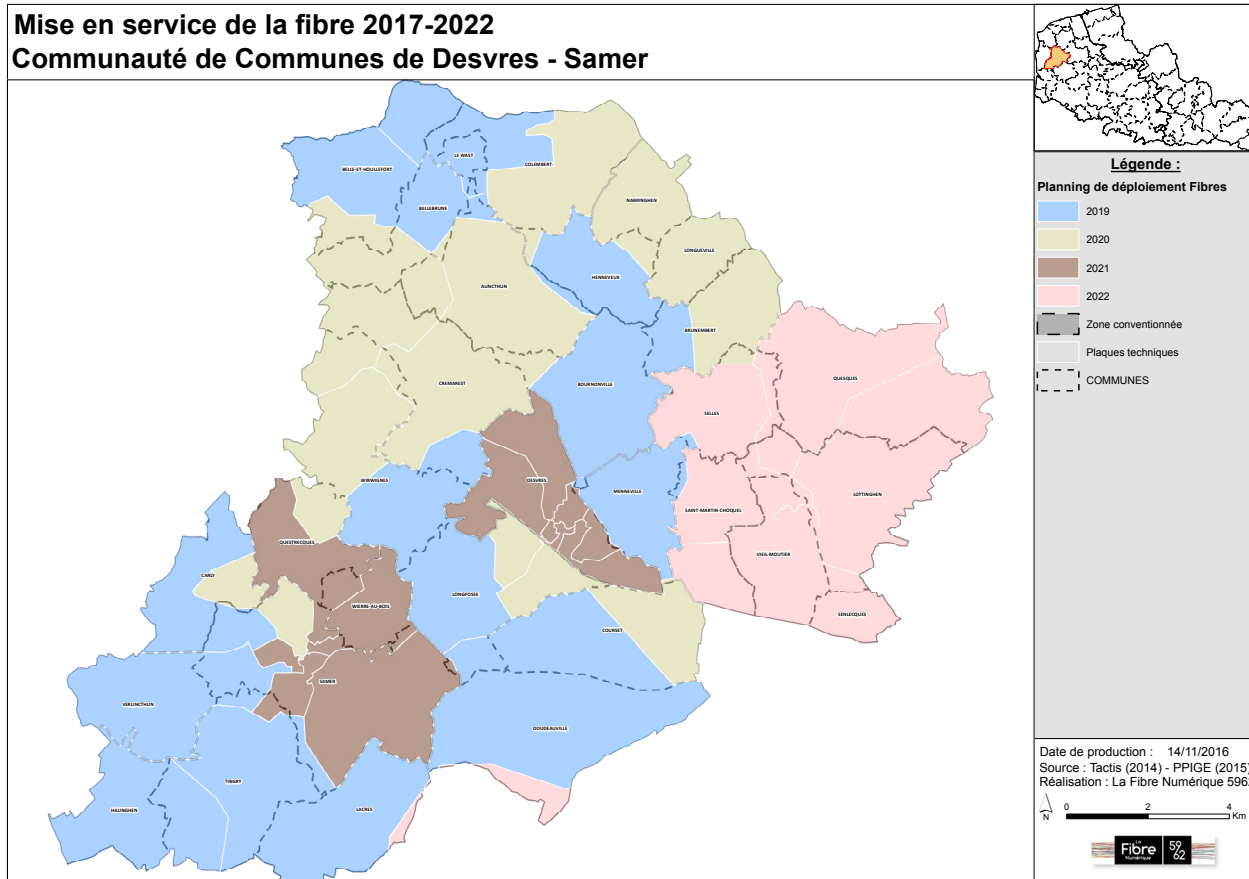
207

## Internet et téléphone mobile

| Les atouts sont :   | Les faiblesses sont :  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Couverture 2G sur la grande majorité du territoire</li> <li>Bonne couverture ADSL sur Samer, Desvres, Colombert, Brunembert, Vieil-Moutier et St-Martin-Choquel</li> <li>Visio-conférence, cyber-espaces, sites Internet des collectivités</li> <li>Début de dématérialisation des démarches</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Couverture 3G limitée</li> <li>Couverture de l'ADSL et des réseaux optiques limitée en zone rurale</li> <li>Certaines zones rurales ne sont pas prioritaires</li> </ul> |
| Les opportunités sont :   | Les menaces sont :   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Schéma Directeur du très haut débit en Nord-Pas de Calais (SDAN)</li> <li>Technologies comme réponses sociales aux personnes précaires, isolées, en favorisant l'accès aux soins et aux services (télémédecine, téléassistance) (SCOT)</li> <li>Mobilité numérique comme alternative à la faiblesse des transports en commun et à la mobilité automobile (SCOT)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Longueur de la mise en place du réseau sur l'ensemble du territoire</li> </ul>  |

## LES ENJEUX LIES AUX TIC :

- Certains secteurs font ou doivent faire l'objet d'enjeux prioritaires de raccordement au réseau de fibre optique (espaces économiques, touristiques, de commerces, d'activités industrielles, d'équipements et services publics, etc.)
  - Impulser un schéma directeur des usages et des services (pratique du e-commerce, organisation logistique des livraisons à domicile, réseau de bibliothèques numériques, services administratifs, etc.
  - Elaborer un schéma d'infrastructures territorialisé qui prend en compte le SDAN.
  - Procéder à un état des lieux réglementaire des réseaux de fourreaux et de leur utilisation permettant l'élaboration d'un schéma d'ingénierie. Ce schéma aura pour objectifs de définir le maillage d'infrastructures optiques et d'élaborer l'armature des points de concentration.
- Lors de l'aménagement, l'extension ou la création de nouveaux espaces urbanisés, la pose de fourreaux est favorisée pour l'accueil de fibres optiques. La construction ou la modernisation de réseaux d'assainissement, de téléphonie, d'électricité et d'infrastructures routières, intègrent la pose de fourreaux. Ceux-ci sont de la propriété des collectivités lorsqu'elles en sont le maître d'ouvrage.





**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)

Rapport de Présentation

# 1- Diagnostic

The logo features a stylized town skyline with various buildings in red, orange, and blue. Below the skyline, the text "PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal" is written in a blue, sans-serif font, with "intercommunal" in a smaller, italicized font.