



Communauté de Communes  
de Desvres-Samer

**PLAN  
LOCAL**  
D'URBANISME  
intercommunal

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Vu pour être annexé  
à la délibération  
du Conseil Communautaire  
du 7 mars 2019

Le Président,



Claude PRUDHOMME

### Un projet commun pour une ambition durable



BOULOGNE-SUR-MER  
Développement  
Côte d'Opale

ARRET DE PROJET Le 6 novembre 2018 et le 7 mars 2019  
(seconde délibération prévue par l'article L153-15 du Code de l'Urbanisme)



# Sommaire

1. Présentation du territoire .....	4
Un territoire en forte mutation : du rural au périurbain .....	4
2. Une démarche prospective inscrite dans les cadres nationaux, régionaux et locaux .....	5
3. Un travail communautaire basé sur des valeurs et des spécificités par secteur paysager .....	6
4. Une analyse conduisant à rechercher un nouveau modèle de développement .....	7
4.1- Une urbanisation qui n'est plus en adéquation avec les moyens et les aspirations .....	7
4.2- Un milieu rural, classé comme non prioritaire dans les politiques nationales .....	7
4.3.-...et qui doit donc trouver de nouvelles solutions avec des moyens moindres .....	7
5. Le Projet d'Aménagement relevant réellement d'une logique de développement durable .....	9
6. Les trois piliers du développement durable .....	11
6.1- Prôner une gestion spatiale de qualité paysagère, à haute qualité environnementale pour le développement durable du territoire. ....	11
6.2 - Adapter le développement du territoire pour un meilleur cadre de vie assurant un équilibre de la pyramide des âges et des aménagements .....	14
6.3 - Affirmer l'activité agricole comme composante économique majeure garante de l'environnement et des paysages. ....	17

# 1. Présentation du territoire

## Un territoire en forte mutation : du rural au périurbain

### ► Une attractivité confirmée ...

La Communauté de Communes de Desvres-Samer (CCDS), composée de 31 communes, s'étend sur 24.490 ha et compte environ 22.500 habitants en 2017. Elle a gagné plus de 2 800 habitants depuis 1999 à 2017. Inclus dans le périmètre du Parc Naturel Régional des «Caps et Marais d'Opale» et du SCOT du Boulonnais, le territoire de la CCDS est un espace à dominante rurale qui est particulièrement attractif pour les agglomérations de Boulogne, Calais, Saint-Omer.

Sur les 31 communes composant le territoire, seules 15 disposent de documents d'urbanisme : 6 cartes communales et 9 PLU (2 à contenu POS). Les 16 autres communes sont soumises aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme.

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

### ► .....Mais non durable

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 ;
- Surcouts 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 base 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).

## 2. Une démarche prospective inscrite dans les cadres nationaux, régionaux et locaux

La réflexion communautaire a commencé lors des lois Grenelle 1 et 2, ainsi que celle de Modernisation de l'agriculture. Il apparaît désormais acquis que les enjeux d'aménagement des territoires doivent être 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.

En effet, 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 sur 10 ans, à hauteur de 137 logements par an pour la CCDS, avec un objectif de 12 ha utilisés sur la période 2017-2029. 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 dans les hameaux pouvant se développer (p.70-71 DOO).

### 3. Un travail communautaire basé sur des valeurs et des spécificités par secteur paysager

Cinq secteurs paysagers ont été définis sur le territoire. Ils représentent une logique de cohérence physique et sociale, ils sont chacun confrontés à des enjeux spécifiques.

Chaque secteur « paysager » porte des potentiels et des ressources propres à développer, et doit ainsi participer au développement de l'ensemble du territoire.

Par cette démarche volontaire et ambitieuse, la CCDS veut poser les conditions nécessaires lui permettant de demeurer un territoire rural dynamique tout en répondant aux besoins de sa population.



## 4. Une analyse conduisant à rechercher un nouveau modèle de développement

Le Code de l'Urbanisme impose, dans les éléments constitutifs du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), d'élaborer un véritable Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), vision politique à 12-15 ans sur ce que doit devenir le territoire.

Conformément aux orientations du Grenelle 2 en matière de développement durable, la CCDS doit relever les défis d'un territoire rural et attractif, et affronter de fortes contradictions :

- Réduire la consommation du foncier tout en soutenant l'activité économique et agricole
- Construire plus de logements accessibles pour tous sans être prioritaire aux programmations de logements conventionnés ;
- Densifier les zones urbanisées en gardant la qualité architecturale ;
- Imaginer de nouvelles formes de mobilité dans un territoire sans transport en commun ;
- Préserver et mettre en valeur la nature et la biodiversité en prenant en compte la Trame Verte et Bleue par un outil qui ne peut prescrire que sur des projets de constructions ;
- Maintenir des services publics pour une population de tous les âges, à faibles revenus.

### 4.1- Une urbanisation qui n'est plus en adéquation avec les moyens et les aspirations

Le parc présent sur la CCDS, présentant 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 ;
- avec une population très majoritaire de 5 718 propriétaires occupants (72% du parc de résidences principales) et 768 avec de faibles ressources ;
- avec un parc locatif - et en particulier social - très minoritaire et limitant les parcours résidentiels (parc HLM de 16 points inférieur à la moyenne départementale) ;
- avec une population vieillissante avec les travaux pour maintien à domicile, à anticiper ;
- avec une présence de ménages de 4 à 5 personnes de 5 points supérieur à la moyenne départementale, ce qui va conduire à de grands logements sous-occupés.

Il 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.

### 4.2- Un milieu rural, classé comme non prioritaire dans les politiques nationales...

La difficulté majeure vient surtout pour les bailleurs, sociaux ou privés, de la fixation de prix de loyers conventionnés bas, qui rendent l'équilibre financier des opérations plus difficile, et conduisant à des prêts sur 35 ou 40 ans et il en va de même pour les baux à réhabilitation.

### 4.3- ...et qui doit donc trouver de nouvelles solutions avec des moyens moindres.

Il convient de rappeler que le PLUI comprendra un volet Habitat, qui devra répondre aux graves déséquilibres présents et à venir, et qui permettra a minima de définir et de caler des politiques sur :

- Les outils fonciers ou de contractualisation,
- Les secteurs prioritaires de développement,
- Les traductions pour une 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 :

- 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 ;
- Modalités alternatives de construction (dont les coopératives d'habitants, ..).

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 et à très faible consommation foncière.

L'étude agricole prospective a aussi permis d'apporter des points majeurs pour le devenir de toute la filière.

Le territoire de la CCDS est très rural, avec une forte présence d'espaces agricoles :

**Tableau 1** : Occupation du sol sur la CCDS entre 1990 et 2009 (Source : Sigale NPdC)

Occupation du sols sur la CCDS en :	1990	1998	2005	2009
Espaces agricoles	77,8%	76,6%	74,4%	73,7%
Espaces naturels	14,8%	15,8%	17,9%	18,2%
Espaces artificialisées	7,4%	7,6%	7,8%	8,1%

L'évolution de l'occupation des sols depuis 1990 met en évidence la diminution des espaces agricoles, corrélée avec l'augmentation des espaces naturels et des espaces artificialisés.

**Entre 1998 et 2009, ce sont près de 807 ha d'espaces agricoles ont disparu, soit l'équivalent de 80 ha par an. Mais la cause en est avant tout le boisement et non l'urbanisation dont la hausse reste très marginale.**

L'enjeu du PLUI est de maintenir cette faible hausse de la consommation de terres agricoles issue des urbanisations et des développements de zones économiques répondant à la demande soutenue du tissu d'entreprises locales.

D'autres outils, les Règlements de boisement, ont la charge de mieux ordonner les réalisations de boisements en prenant en compte la valeur agronomique des terres.

## 5. Le Projet d'Aménagement relevant réellement d'une logique de développement durable

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme  
«Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques;
  - 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain [...]. »

Le PADD se doit de répondre au cadre du triptyque de la durabilité : celui d'un développement économique voulu et ambitieux conciliant la préservation des espaces naturels et agricoles et porteur de nouveaux services au bénéfices de notre population.

- Le PADD est construit autour de 3 défis principaux
- **Gérer la proximité vis-à-vis de l'agglomération boulonnaise.**

Cette proximité peut être gérée en positionnant le territoire de la CCDS comme une force de proposition complémentaire pour le développement artisanal, en valorisant les savoir-faire et les potentialités, en soutenant les nouvelles initiatives agricoles (diversification), en développant la filière économique émergente que constitue le tourisme, en proposant des logements pour tous les âges.

- **Répondre aux nouveaux besoins et comportements de la population** en terme d'évolution démographique, de services, d'animations culturelles et sportives afin d'éviter de devenir des villages-dortoir : Le niveau des besoins et des services de la population de la CCDS s'apparente à

celui des citoyens. L'amélioration de l'offre culturelle, sportive et de services est considérée comme un atout de développement économique et social majeur. En effet, le lien social et le développement solidaire du territoire sont perçus comme les éléments déterminants pour un territoire de vie et à vivre.

- **Réaliser du développement économique tout en sauvegardant, modernisant et valorisant le cadre de vie :**

Le territoire de la CCDS se situe au cœur du boulonnais. Réputé pour sa qualité paysagère, il est cependant sujet à des risques de banalisation du paysage par un phénomène de mitage.

Le développement de l'habitat ne s'inscrit pas dans une cohérence urbanistique, on observe des implantations d'édifices dispersés au sein même des espaces naturels. En outre, le petit patrimoine rural, voire les bâtiments ayant un potentiel architectural n'ont pas fait l'objet de mesures ou de projets particuliers.

Pourtant, le maintien de l'identité rurale et du cadre de vie qui lui est associé contribue au développement touristique et à l'attraction du territoire pour une population désireuse de s'installer en milieu rural.

Pour relever ces défis, il faut partir des atouts de notre territoire et les développer par des politiques innovantes et ambitieuses.

Au regard du diagnostic des atouts et faiblesses du territoire, les élus de la Communauté de Communes de Desvres-Samer, au cœur du projet de PLU communautaire, ont conclu sur l'urgence de définir une stratégie communautaire de développement durable du territoire en mettant en place les outils opérationnels nécessaires à sa mise en œuvre.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable prend pour base les paysages en tant que « leviers pour les projets de demain », il s'appuie donc sur la diversité et la qualité paysagère du territoire pour mener une réflexion globale sur l'avenir de l'aménagement du territoire. L'environnement perçu comme ressource gérée avec harmonie et équilibre constitue une réponse d'avenir pertinente au développement.

Pour ces raisons, la prise en compte de l'agriculture dans le projet de territoire est un enjeu primordial pour assurer la préservation des paysages, « levier de développement » de la Communauté de Communes.

La donnée de consommation foncière sur 2006-2016, qui sera approchée le plus finement possible par Boulogne Développement Côte d'Opale, nous permettra de jauger l'infléchissement de la consommation foncière, sur 2006-2013 d'une part, (avant l'approbation du SCOT) et sur 2014-2016 d'autre part.

## 6. Les trois piliers du Développement Durable

Vu les enjeux croisés et les atouts du territoire, les objectifs du PADD sont élaborés autour des trois grands axes suivants :

### 6.1- Prôner une gestion spatiale de qualité paysagère, à haute qualité environnementale pour le développement durable du territoire.

#### A) MAÎTRISER L'URBANISATION ET L'ÉTALEMENT URBAIN :

- Les enveloppes urbaines et les possibilités d'extension du SCOT approuvé par catégorie d'enveloppe sont retenues.
- Les nouvelles enveloppes urbaines non présentes au SCOT ont données lieu à examen et, conformément à l'objectif 36 du DOO, ont pu être reprises comme hameau ou extension de centre-bourg.

Communes	Densité EPF	SCOT : pour les enveloppes urbaines «centre -bourg»	SCOT «hameau plus de 30 hab» 17 en enveloppe. En extension 10 si individuel libre	SCOT : «hameau moins de 30 habitations» (pas en extension)
Alincthun, Bournonville, Brunembert, Carly, Colembert, Courset, Longueville, Lottinghen, Doudeauville, Nabringhen, Quesques, St Martin Choquel, Selles, Senlecques, Vieil-Moutier	16	17	17	17
Bellebrune, Belle-et-Houllefort, Créma-rest, Halinghen, Henneveux, Lacres, Longfossé, Menneville, Questrecques, Tingry, Verlincthun, Le Wast, Wierre-au-Bois, Wirwignes	25	17	17	17
Desvres, Samer	25	30 20 si individuel libre 25 individuel groupé 30 si collectif. Adaptation possible si la densité moyenne reste de 25	17	17

- L'urbanisation se fera selon les densités et les modalités données par le SCOT, répartie entre renouvellement urbain, utilisation des gisements fonciers dans les enveloppes urbaines et extensions.
- Définir les prévisionnels de consommation des espaces agricoles et naturels
- Les objectifs de consommation de la Charte du Parc Naturel Régional font partie des critères sur lesquels la CCDS se donne un objectif de moyens à mettre en œuvre dans les opérations concrètes d'aménagement.
- l'objectif SCOT d'un hectare annuel en moyenne d'extension sur des terres agricoles, pour les opérations d'habitat est le principal objectif d'évaluation de la CCDS et de son volet Habitat.
- L'objectif SCOT d'une consommation annuelle à vocation économique de 2,65 ha (soit environ 32 ha/ 12 ans) est le principal objectif d'évaluation de la CCDS au titre de son volet développement économique.
- L'objectif SCOT d'une consommation annuelle pour les services Publics et Infrastructures d'environ 1,5 ha (soit 18 ha/ 12 ans) est le dernier élément de consommation par extension qui permettra d'évaluer la réalité de consommation prévue et réalisée, lors de la révision à mi-parcours du PLUi, au bout de six années.
- Les projets connus de développement économique, principalement touristique, en zone A ou N, feront l'objet de secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) très restreints, notamment, sur les communes de Desvres, Saint Martin Choquel et Samer.

- Permettre de densifier dans les zones urbaines

Le Règlement du PLUI favorisera un recul sur voie modulable, des implantations sur limites séparatives, des hauteurs de constructions plus élevées et avec plus de niveaux constructibles.

Sous réserve des conditions de topographie, plusieurs habitations sur la même parcelle ou en second rang seront autorisées.

- Développer une politique foncière d'intérêt communautaire pour l'habitat

Les communes définiront par délibération les répartitions souhaitées entre leur usage du droit de Préemption et les opérations sur lesquelles elles souhaitent l'intervention de la CCDS.

- Favoriser les programmes locatifs et mixtes, avec mutualisation de services, de type béguinage avec les projets prévus notamment sur les communes de Wirwignes, Quesques et Carly.

La CCDS apportera toute son ingénierie et montera tous les partenariats techniques nécessaires pour aider les communes à réaliser leur projet apportant une diversification de l'habitat à destination des personnes âgées ou des ménages les plus modestes.

## B) ARTICULER LES CADRES D'INTERVENTION EAU/ ASSAINISSEMENT / PAYSAGES AVEC LES PRIORITÉS D'URBANISATION.

Dans le cadre des nouvelles compétences qui échoient aux EPCI, la CCDS agit pour :

- Garantir la pérennité et la qualité de la Ressource Eau  
Au Règlement du PLUi, et afin d'assurer leur protection, les périmètres de captage immédiat et rapproché seront en zonage N indicé « i ».
- Mutualiser les accompagnements sur l'assainissement (SPANC, semi-collectif, phyto-épuration...)
- Soutenir la réalisation des zonages d'assainissement et d'eaux pluviales, qui seront annexés au PLUI.
- Traduire la prévention des risques dans l'ensemble des zonages :
  - En préservant le caractère inondable des zones concernées par le risque, soit PPRI, soit ZIC, par un zonage indicé « i », et un règlement interdisant les nouvelles constructions et les extensions d'emprise au sol sur ces zones ;
  - En préservant et restaurant les zones naturelles d'expansion de crues, et en reprenant dans les zones humides constatées les prescriptions du SAGE du Boulonnais ;
  - En posant au Règlement, des critères pour l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et aux besoins de rétention que les nouvelles constructions devront réaliser, sur une base de 55 mm de précipitation en 24 heures ;
  - En limitant l'imperméabilisation des sols pour limiter les ruissellements.
  - En prenant en compte les orientations du Plan de gestion du risque inondation Artois Picardie approuvé le 19 novembre 2015 et en enclenchant un travail avec les syndicats idoines.
  - En faisant apparaître au plan de zonage des trames bandes enherbées ou des bassins de rétention.
- Renforcer les filières moins consommatrices d'eau et d'énergie
- Valoriser les énergies issues des déchets industriels et ménagers en prévoyant la méthanisation.

## C) GÉRER ET PRÉSERVER LES PAYSAGES EMBLÉMATIQUES

- Aménager l'espace rural aux loisirs et aux pratiques de découverte,  
Notamment certains sites tels que Carly, Questrecques, et Quesques, avec un travail d'intégration de la Trame Verte et Bleue dans les aménagements du Cadre de vie ;
- Protéger les prairies ; d'après les données ARCH® (Assessing Regional Habitat Change), programme eurorégional entre le Kent et le Nord-Pas-de-Calais, on comptait près de 31% des surfaces de la CCDS en prairies naturelles ou permanentes. Avec les enquêtes auprès des exploitants agricoles en 2013, près de 41% des surfaces dans l'assolement des exploitations étaient des prairies permanentes. Ces prairies sont très importantes pour les systèmes herbagers des exploitations, fortement liés à l'élevage.
- Protéger les haies bocagères, repérées à l'étude TVB 2015 du PNRCMO, en les inventoriant au titre du L151-19 et en créant un sous-zonage A tvb et N tvb. Pour mémoire, les haies représentent également un atout majeur tant pour l'environnement (maintien de la biodiversité, régulation hydraulique, ...) que pour l'agriculture (coupe-vent, réduction

du risque d'érosion, ...). Toujours d'après ARCH®, en 2009, d'après une analyse par photo-interprétation, 1 125 kms de haies avaient été identifiées sur le territoire de la CCDS.

- Préserver les zones humides repérées à l'étude TVB 2015 du PNRCMO, en les inventoriant au titre du L151-19 et en les intégrant dans un sous-zonage A tvb et N tvb.
  - Prévoir une servitude de recul de 10 mètres du haut de la berge de tout ruisseau, dans tous les zonages pour toute nouvelle construction et de 6 mètres pour toute clôture.
  - Interdire les exhaussements/ affouillements dans un lit de rû dans les zones humides constatées.
  - Maintenir la cuesta hors enfrichement et le maximum de terres agricoles, en utilisant des outils dont les règlements de boisement approuvés, mis en annexe du PLUI.
  - Poursuivre le travail avec le Conseil départemental sur des règlements de boisement dans toutes les communes volontaires, et les intégrer ensuite au PLUI. Cet axe fera aussi l'objet d'une évaluation du PLUi à mi-parcours, les micro-boisements étant la forme la plus importante de consommation des terres agricoles. Les cinq premières communes sont du secteur de la Boutonnière (Brunembert, Saint-Martin Choquel, Lottinghen, Vieil-Moutier, Quesques). Soumis à enquête publique, les règlements devraient entrer en vigueur au 1er semestre 2017.
  - Mettre un sous-zonage A tvb et N tvb. de protection sur les Cœurs de Biodiversité (forêts domaniales et Coteaux calcicoles) afin de rendre explicite leur caractère exceptionnel et leur fonctionnalité.
  - Mettre en valeur les vues sur des paysages emblématiques
    - Créer des belvédères sur des emplacements stratégiques et prévoir des emplacements réservés selon les projets des communes.
    - Imposer des clôtures en haies arbustives doublées de grillages ou de murets, avec l'arase parallèle au terrain naturel, afin de souligner et non contrecarrer les pentes et lignes de force du paysage.
  - Aménager les entrées paysagères
    - Aménager la route touristique de l'arrière-pays, depuis les portes paysagères : Porte d'entrée de Colembert (RN 42), de Brunembert (RD 215), de Lacres (RD 901), de la Liane (RD 901) et de Wirwignes (RD 341). L'OAP thématique Cadre de vie apportera les principes que les communes pourront imposer lors d'aménagements publics ou privés.
  - Valoriser le patrimoine naturel et bâti existant (activités touristiques et quotidiennes)
    - Le repérage a été fait de presque 400 éléments identitaires de notre patrimoine architectural, historique et culturel réparties en grandes typologies d'édifices. Ces édifices se voient assortis d'un règlement architectural spécifique qui permet de maintenir et de réemployer ces constructions dans le respect de leurs caractéristiques constructives.
    - Une OAP « Patrimoine identitaire » a été réalisée, permettant d'associer la connaissance des matériaux aux possibilités d'extension et de réutilisation des ces bâtiments anciens, sources de développement dans une urbanisation foncièrement limitée.
    - Une action d'auto-réhabilitation accompagnée (ARA) en lien avec le Parc Naturel régional permet aux habitants de restaurer et réutiliser leur patrimoine tout en bénéficiant des conseils techniques spécialisés et avec l'animation de chantiers collectifs ponctuels.
  - Appuyer la stratégie de développement du territoire sur ses qualités paysagères :
    - Limiter le boisement, en soutenant les démarches de règlement de boisement, afin de conserver la multiplicité des paysages.
    - Développer le tourisme de qualité et durable, en lien avec l'attractivité de la CCDS.
    - Conserver une agriculture fortement liée au système bocager : c'est l'axe 3 du PADD.
- Apporter des traductions concrètes pour les Maires et pour les habitants, dans l'OAP Cadre de vie.

#### D) GARANTIR LES CONTINUITÉS ET QUALITÉS ÉCOLOGIQUES

- Développer une prise en compte amont de la Trame Vert et Bleue (TVB) sur les aménagements publics et privés :
  - Pour cela, toutes les zones U, A, et N du règlement feront l'objet d'un indice TVB pour leurs parties définies dans les corridors écologiques qui traversent les 31 communes.
  - Ces corridors sont d'une largeur initiale de 500 mètres permettant une réelle continuité de passage et de diffusion des espèces.
  - La traduction à la parcelle de ces corridors a fait l'objet d'une méthodologie précise et validée par le Parc Naturel régional.

Les zones de reconquête de la biodiversité identifiées sur ces corridors (notamment sur Bellebrune, Colembert, Crémarest, Longfossé et Wirwignes) seront portées aux documents graphiques.

Ces zones de reconquête font l'objet de zones spécifiques d'aménagements sectoriels, dites « OAP TVB » repérées dans les documents graphiques du Règlement.

- Les prescriptions de ces OAP, complétant le règlement indicé TVB de la zone pourront :
  - Intégrer des bandes enherbées dans les plans de Patrimoine.
  - Maintenir et préserver les haies, talus, fossés, zones humides, ripisylves repérés dans l'étude de 2015 menée par le PNRCMO.
  - Positionner et reporter tous les éléments des corridors biologiques recensés par le PNR (base 2015)
  - Prescrire des plantations de haies, le long des cheminements doux supports de biodiversité, et sur les espaces publics, avec plus-value environnementale exposée dans l'OAP thématique TVB.

Seront notamment, de manière préférentielle, mis en œuvre dans les aménagements : la bande boisée avec frange arbustive ; le bosquet relié avec un linéaire de haie ; le pré à fauche extensive ou gestion différencié ; la réalisation de mare et de verger ; la haie libre complantée, avec ou sans noue enherbée.

- Prescrire des reculs spécifiques sur vois, fossé, ou limite séparative pour donner de l'épaisseur aux franges végétalisées.
- Utiliser les corridors biologiques principaux comme supports de liaisons douces (chemins piétons, vélos) : Vallées de la Liane, Wimereux, etc.
- Aménager certains espaces naturels pour sensibiliser et mieux gérer la fréquentation en prenant comme exemple les aires de loisirs existants en bord de Liane sur les communes de Questrecques et de Carly.
- Mutualiser des outils et des pratiques pour favoriser la biodiversité sur les espaces publics : Plantation de vivaces, d'arbustes, en pleine terre, sans intrant, soutien des « bourse des plantes » entre habitants.
- Limiter les sols imperméables (stationnement, cheminements doux)

## 6.2 - Adapter le développement du territoire pour un meilleur cadre de vie assurant un équilibre de la pyramide des âges et des aménagements.

### A) HABITAT

- Répondre aux besoins, des populations spécifiques, parmi lesquelles les Gens de voyage ; les personnes en grande difficulté, sociale ou physique.

De par la Loi NOTRE du 7 août 2015, la prise de compétence gens du voyage par les intercommunalités devient obligatoire au 1er janvier 2017. La CCDS se calera sur le Schéma départemental d'accueil des gens du Voyage pour définir les besoins locaux et les meilleures opportunités pour une aire d'accueil des gens du voyage estimé dans le précédent plan départemental à 10 places court et moyen séjour. Cette aire d'accueil des gens du voyage pourra être créée sur Desvres.

- Prévoir un emplacement réservé pour cette aire de 10 emplacements.
- Prévoir une convention d'accueil d'urgence avec des établissements hôteliers ou EPAD et assimilés, pour les personnes en grande difficulté, ayant besoin, suite à un sinistre ou à des violences conjugales, d'un lieu d'accueil.
- Améliorer les conditions de logement en coût énergétique et en confort :
  - Pour le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), la CCDS intervient par des OPAH avec les propriétaires privés. Sur les trois premières années de l'OPAH (2013-2016), 158 dossiers ont été accordés dont 152 propriétaires occupants et 6 propriétaires Bailleurs (créant 10 logements locatifs conventionnés). 49% des dossiers ont été réalisés sur le secteur Cœur du territoire.
  - Pour le parc public, appartenant au domaine privé des communes, la CCDS peut enclencher des actions de type chantiers d'insertion sur bâtiments publics.

- Adapter les logements au vieillissement et aux revenus de la population :
  - La CCDS prévoit de soutenir particulièrement les dossiers de propriétaires bailleurs créant des logements abordables.
  - Le règlement autorisera en U et en cas de changement de destination, la réalisation de plusieurs logements.
- Offrir des logements locatifs pour la jeune population et aussi aux plus âgés.
  - En termes d'objectifs pour l'année 4, la CCDS table sur un prévisionnel de 62 dossiers propriétaires occupants (dont 8 pour travaux de maintien à domicile); et 7 propriétaires bailleurs).
  - Sur 2017, l'OPAH RU sur la requalification centre bourg à Desvres s'ajoute à celle sur le territoire. Ce sont des actions concrètes pour répondre aux besoins de logements locatifs locaux.
  - Le volet Habitat doit définir les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux.
  - Il est donc nécessaire de définir les bourgs centres les plus susceptibles d'accueillir les logements sociaux, en plus de Desvres et Samer. **Les communes qui ont une dynamique de bassin d'emploi comme Alincthun, Colembert, Vieil Moutier, ou dans la proximité immédiate de Desvres et de Samer (Longfossé, Menneville, Tingry / Panehem, Carly) sont prioritaires pour recevoir les opérations de logements sociaux en locatifs ou en accession.**
- Articuler l'habitat et les activités (artisanat, libéral, ...)
 

Le règlement autorise la mixité des fonctions en U et le changement d'affectation de bâtiments agricoles désaffectés en A et en N.
- Recycler les bâtis vacants ou désaffectés
 

Les friches industrielles sont repérées et font l'objet de convention avec l'EPF.

Un zonage spécifique les identifie.
- Créer de nouvelles formes urbaines, compatibles avec les exigences énergétiques et environnementales.
 

Le programme « Habiter demain » a élaboré les modèles de réhabilitation, qu'il s'agisse de la requalification d'anciennes fermes ou de la réhabilitation de bâtiments publics (école).
- Mutualiser de l'ingénierie sur le patrimoine public ou privé.
 

Il incombe à la CCDS de favoriser la qualité de projets émergeant sur toutes les communes ; pour cela, ses services animeront des réunions avec les bailleurs ou les aménageurs et travailleront sur des projets soutenus par les communes.
- Répartir les constructions sur la CCDS
 

Conformément aux prévisions du SCOT, le nombre de logements à créer chaque année sera une moyenne de 137. Cette moyenne intégrera les objectifs à atteindre suivants :

≈ 92% seront en logements neufs et ≈ 8% en renouvellement.

Sur les 126 logements neufs, seulement ≈ 13% sera en extension.

Sur les 137 logements/an, 108 seront donc créés en gisement. 22% de ces 137 logements sera des logements conventionnés entrant dans les critères d'attribution sociale, critères auxquels 60% de la population de la CCDS serait éligible.

Secteur	Seuil Nord	Fond Boutonnière	Plateau, Vallée de la Course	Clos, Basse vallée de la Liane	Coeur du territoire
Nombre de logements total = 137	26 (18,9%)	8 (5,8%)	5 (3,6%)	16 (11,7%)	82 (60%)

- Pour la thématique des résidences secondaires : Sur la CCDS (Filocom 2013), pour 8 098 Résidences principales, on compte 319 résidences secondaires ; ce parc est très minoritaire (3.8%) et stable. Il ne fait pas l'objet d'un enjeu majeur pour le territoire.

## B) AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

- Mettre en réseau les équipements et les services, dont ceux liés à la santé.
  - Contribuer au rééquilibrage du territoire, pas en terme de densité mais plutôt de diversité de l'offre de services : personnes âgées, jeunes ménages, petite enfance...
  - Assurer une offre équilibrée et diversifiée sur l'ensemble du territoire pour la cohésion sociale.
  - Créer de nouveaux équipements ou des réseaux pour conforter le maillage du territoire. Prévoir des emplacements réservés selon les projets élaborés.
  - Travailler à la création ou à l'aménagement de lieux structurants et polarisants permettant de regrouper plusieurs services, souvent complémentaires, pour répondre à de multiples besoins, de mutualiser certaines fonctions (accueil, secrétariat, salles de réunions, stationnement...), de réaliser des économies d'échelle à travers la mutualisation et le portage commun, d'organiser des services « décentralisés » sur les communes voisines à partir de ces pôles structurants...
  - Contribuer au maintien des écoles en zone rurale. Prévoir les extensions des écoles et des services publics, au zonage adapté.
  - Inciter l'implantation d'équipements de jeunesse en zones rurales, mutualisés et les mettre en réseau. Prévoir des emplacements réservés.
  - Mettre en réseau les équipements culturels, entre eux et avec les établissements scolaires.
  - Impulser la dynamique des professionnels de santé pour mieux coordonner les soins et partager les compétences
  - Envisager la mutualisation des services lors du portage à domicile.
- Redynamiser les centres bourg et conforter le commerce de proximité, en particulier les pôles de Desvres et Samer
  - Développer l'armature commerciale actuelle, en favorisant la mixité du bâti.
  - Renforcer la cohérence et la complémentarité des trois pôles commerciaux (Desvres, Samer, secteur nord Colombert/Alincthun),
  - Recentrer l'urbanisation commerciale dans les centres villes, centres-villages (Equilibre entre centre-ville / les grandes et moyennes surfaces en périphérie), en développant les actions en cours dont celles liées à la requalification du bourg centre de Desvres.
  - Renforcer l'attractivité des linéaires marchands.
  - Autoriser des travaux/ aménagements des façades spécifiques sur des linéaires identifiés de Desvres et Samer, au travers du règlement architectural (prescriptions « Maisons de ville »).
- Développer les aménagements numériques
  - Elaborer un schéma d'infrastructures territorialisé qui prend en compte le SDAN.
  - Accompagner les missions du Syndicat Mixte de niveau régional, en charge du développement des infrastructures.
  - Lors de l'aménagement, l'extension ou la création de nouveaux espaces urbanisés, demander la pose de fourreaux pour fibres optiques.
  - Mettre au règlement, pour toute construction, l'obligation de prévoir ces fourreaux.
- Renforcer les zones d'activités en priorité par extension de celles existantes :
 

Secteur central : Desvres, Longfossé, Menneville, Samer ;

Secteur Boutonnière : Vieil Moutier (Novandie) ;

Secteur Nord : pôle Alincthun / Colombert ( ZAL des Pichottes) ainsi que Bellebrune (ZAL communale)

  - Valoriser le foncier mutable pour l'accueil de nouvelles activités économiques.
  - Au règlement, permettre une pluralité de fonctions et des changements de destination entre artisanat, industrie, commerces et services.

- Densifier les zones d'activités et le tissu urbain pour minimiser les extensions.
  - Définir des zonages UE permettant le développement d'unités de productions existantes, avec une mixité des fonctions de productions de commerces.
- Identifier du foncier disponible pour de potentiels projets touristiques ou à vocation commerciale (dont Lottinghen),
- Améliorer l'accessibilité du territoire à partir de points nodaux (transports par navettes, covoiturage), modes doux, ...
  - A partir des axes d'échanges de marchandises générant les nuisances et des voies dites de grande circulation, identifier les modalités d'aménagement et d'urbanisation, par des études « loi Barnier » qui permettront aux activités et aux habitations de s'implanter de manière qualitative.
  - Optimiser les circulations (dont la sécurité) dans les OAP Cadre de Vie, par l'attention portée aux traversées des bourgs.
  - Proposer des schémas d'aménagement des espaces publics par les OAP Cadre de Vie, et favoriser la multi-modalité
  - Utiliser les stationnements existants pour les flux touristiques comme 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.
  - 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. Mailler le territoire de chemins ruraux et de randonnées accessibles à tous.
- Proposer des aires de covoiturage aménagées, imaginer des modes de transports alternatifs.
  - Deux aires de covoiturage ont été réalisées sur les communes d'Alincthun et de Desvres, des autres sont en cours de réflexion comme sur la commune de Samer.
- Mutualiser des plans de déplacement avec de grandes entreprises.

### 6.3 - Affirmer l'activité agricole comme composante économique majeure garante de l'environnement et des paysages.

#### A) PRÉSERVER ET FACILITER LE FONCTIONNEMENT DES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET ACTEURS DE LA FILIÈRE

- Raisonner la consommation de foncier sur le territoire grâce à un zonage cohérent : extension U limité au strict nécessaire pour voir à la révision à mi-parcours l'état de réalisation des projets, tant les OAP Habitat que les zones d'activité.  
 Sur la CCDS, 74% des exploitations agricoles déclarent avoir des difficultés pour acheter ou louer du foncier agricole. Ce chiffre tend à démontrer les tensions existantes aujourd'hui sur le marché du foncier et qui tend à limiter les installations agricoles (surtout les installations hors cadre familial).
- Formaliser des outils réglementaires pour sécuriser le foncier agricole : le zonage A ne permet pas de nouvelles constructions non agricoles et limite le nombre d'habitations aux stricts besoins des agriculteurs.
- Favoriser l'accès au foncier (installations/successions ; accessibilités des Exploitations Agricoles, ...). L'accès au foncier est un axe de travail primordial pour le maintien de l'agriculture locale. Elle s'appuie tout d'abord sur l'accessibilité des bâtiments et du parcellaire qui est importante, notamment pour la collecte du lait. La multiplication d'infrastructures routières complexes (chicanes, ronds-points...) a complexifié la circulation des engins agricoles sur certains secteurs.
- Maintenir une zone d'extension aux abords des sièges d'exploitations agricoles
  - Poser le principe de recul réciproque de 100 mètres, quelque soit la réglementation existante (exploitation ICPEa ou non). Pour limiter les atteintes à l'environnement et l'impact sur le voisinage, les bâtiments d'élevage sont soumis à des règles d'éloignement vis-à-vis notamment des habitations.

Le principe de réciprocité des règles de recul a pour but d'éviter une remise en cause des exploitations agricoles, bâtiments d'élevage en particulier, par un rapprochement de l'urbanisation. Un périmètre systématique de 100 m autour de chaque bâtiment est donc posé, visible sur les plans du PLUi, puis sous SIG lors des consultations dématérialisées.

- L'incidence du périmètre d'information de 100 m venant touche des zonages U (hameaux ou centre-bourg) est traitée au cas par cas et donne lieu à priorisation du maintien de l'exploitation.
- Assurer la viabilité des sièges et bâtiments d'exploitation et leur développement : le zonage A est donc systématique sur les bâtiments, même inclus dans le tissu urbain.
- Le choix politique est fait de déclencher l'avis au cas par cas de la Chambre d'agriculture lorsque des terrains à bâtir demandent une autorisation dans ce périmètre.

## B) MAINTENIR LE POIDS ÉCONOMIQUE DU SECTEUR AGRICOLE

- Favoriser et consolider les filières agricoles locales créatrices d'emplois pour garantir la qualité paysagère du territoire
- Préserver les filières structurantes du territoire et plus particulièrement la filière laitière. Le territoire comprend l'implantation de Novandie, industrie agroalimentaire laitière qui emploie plus de 500 personnes à Vieil Moutier.
  - La filière laitière concentre des enjeux multiples pour le territoire :
  - Des enjeux économiques : 178 exploitations agricoles (72% de l'ensemble), 1,87 Unité de Travail Annuel par exploitation, 61 millions de litres produits représentant 5% de la production régionale. La production laitière sur le territoire est marquée par l'importance d'exploitations agricoles familiales : 67% des exploitations agricoles produisent moins de 400 000L/an.
  - Des enjeux environnementaux liés à la présence d'un maillage bocager patrimonial constitué de prairies permanentes (40 % de la Surface Agricole Utile des exploitations agricoles) et de haies (1 143 kms identifiés sur le territoire en 2009).
  - Des enjeux sociaux : les exploitations de la CCDS, et plus particulièrement les exploitations laitières, emploient une main d'œuvre familiale, favorisant l'emploi local. Cette question devient d'autant plus primordiale que près de 38% des exploitations laitières envisagent l'arrêt de l'atelier laitier.

Malgré l'omniprésence de la filière laitière sur le territoire, l'agriculture territoriale est également fortement diversifiée en productions avec des exploitations agricoles « vaches allaitantes », 27 atelier avicole, 20 atelier équin, 12 ateliers porcins, et 8 ateliers ovins. La gamme diversifiée de productions agricoles et alimentaires ainsi qu'une diversification non négligeable source de valeur ajoutée sont des forces pour le maintien et le développement d'une agriculture

- Accompagner le développement des productions identitaires du territoire (végétales et animales)  
 Le cheval du Boulonnais, le mouton du Boulonnais et les fraises de Samer sont trois productions que l'on qualifie d'« identitaires » sur le territoire de la CCDS, c'est-à-dire des productions fortement liées au patrimoine local et à son terroir. Les productions animales sont aujourd'hui minoritaires sur le territoire, mais les pouvoirs publics ainsi que certains agriculteurs locaux travaillent à leur maintien et leur développement.  
 La gamme de produits identitaires est à conforter sur le territoire de la CCDS : leur développement est encore possible, notamment
- Inciter l'innovation agricole et le développement de l'agriculture biologique
  - Inciter à réfléchir à des modèles de productions agricoles plus durables

Avec seulement 5 exploitations (surtout positionnées dans le nord de la CCDS), soit 2%, l'agriculture du territoire est peu engagée dans l'agriculture biologique. Cependant, 36 exploitants sont en phase de réflexion ou sont entrés dans une démarche de conversion. Les changements sont en cours et un renforcement de la communication et de l'accompagnement seront sans doute nécessaires dans les années à venir.

- Initier des dynamiques transversales sur le territoire pour une synergie d'acteurs

59% des exploitations de la CCDS adhèrent à au moins une Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA). De plus 33% des exploitations agricoles adhèrent au Groupe d'Etudes et de Développement Agricole (GEDA).

- Diversifier les activités au sein des exploitations agricoles dont l'hébergement touristique
  - Favoriser le changement de destination des bâtiments agricoles pour des activités économiques : L'engagement actuel des exploitants agricoles dans le tourisme passe par l'hébergement, ou par la vente directe. En ce qui concerne l'hébergement, on compte 16 exploitations ou exploitants (dont un retraité) qui offrent une ou plusieurs structures d'hébergement, soit 6 % des exploitations du territoire, parfois avec des capacités d'accueil significatives.
  - Les exploitations engagées en circuits courts représentent environ 20 % du total. La spécificité du territoire étant le lait, ceci explique que 83 % des exploitations en circuits courts sont des exploitations laitières. Parmi elles, un nombre élevé transforment cette matière première fragile qu'est le lait, proposant ainsi des produits à plus longue durée de vie. Toutefois, cette transformation reste en général limitée à la première transformation (crème, beurre, yaourt).
  - Au-delà du nombre d'exploitations engagées dans des démarches de vente directe aux consommateurs, c'est la diversité de revenus complémentaires qui est à développer (différents circuits de commercialisation, transformation, activités touristiques ...).
  - Il existe cependant un potentiel encore non exploité, surtout en matière de développement d'accueil de publics et de diversification en agro-tourisme. La localisation de la CCDS au carrefour des grandes villes et à proximité du littoral constitue une opportunité à saisir.

L'étude agricole a permis le Géoréférencement de tous les bâtiments agricoles. Ainsi, la transformation en habitation de bâtiment agricole désaffecté est autorisée dès lors que le règlement du PLU désigne dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, à la condition que ce changement ne compromette pas l'exploitation agricole (articles L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme).

- De plus, le repérage du patrimoine identitaire a permis de pointer les fermes, granges, moulins et maisons fortes qui localisées en secteur agricole, peuvent changer de destination, être réhabilitées et étendus sous réserve de prescriptions spécifiques sur leur apparence.
- La préservation de l'identité rurale et de sa dynamique passe par la réhabilitation de patrimoine ancien sans consommation de foncier (reconversion de bâtiments agricoles, rénovation de patrimoine bâti ancien ...).
- Identifier des implantations de constructions touristiques nouvelles, telles que campings, habitat léger de loisir, et délimitées par des zonages spécifiques. Un STECAL sur Desvres au lieu-dit Moulin aux Draps a ainsi été défini. Sur la friche de Lottinghen, le projet relève d'une activité non agricole, à vocation économique.
- Autoriser au règlement A les campings à la ferme et leurs annexes, pour créer une offre ne bénéficiant qu'aux agriculteurs. Mais aussi la réhabilitation par un agriculteur d'un bâtiment existant, avec changement de destination.
- Autoriser en N les activités agricoles, dont la diversification notamment sur les prestations de loisirs (étangs,..) ou d'hébergement (réhabilitation d'un bâtiment existant).

## C) RÉPONDRE AUX DÉFIS ÉNERGÉTIQUES EN ÉCONOMISANT LES RESSOURCES

- Développer une économie verte liée à l'agriculture locale
  - Etudes et développement d'énergies locales, dont la méthanisation, en prévoyant au Règlement leur possibilité d'implantation,
  - Développer le recours aux énergies renouvelables,
  - Engager la réalisation d'opérations exemplaires (dont écoquartiers en rural),
  - Développer une filière Bois,
- Réfléchir aux nouvelles gestions de la ressource Eau, en lien avec les compétences Gemapi transférées aux EPCI.



Communauté de Communes  
de Desvres-Samer

**Communauté de Communes de Desvres-Samer**

41 rue des Potiers BP41 - 62240 Desvres - France

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



**Agence d'Urbanisme et de Développement Economique**  
2 bis, Boulevard Daunou - BP 611 - 62321 BOULOGNE-SUR-MER Cédex  
[bdco@boulogne-developpement.com](mailto:bdco@boulogne-developpement.com)  
[www.boulogne-developpement.com](http://www.boulogne-developpement.com)



**PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME  
intercommunal**