



Schéma de Cohérence Territoriale Paysager de La Terre des 2 Caps

Document d'orientations
Générales

Partie 2 : Annexes

APPROBATION
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du :
25 JUIN 2010
Signature du Président

SOMMAIRE

Annexe 1 : Définitions INSEE : Service – Artisanat – Commerce - Industrie.....	3
Annexe 2 : Définition du logement locatif aidé	4
Annexe 3 : Outils d'action foncière	6
Annexe 4 : Foncier disponible recensé dans les POS / PLU en 2005	10
Annexe 5 : HQE Aménagement et Approche Environnementale de l'urbanisme.....	11
Annexe 6 : Les mesures agro-environnementales (MAE).....	12
Annexe 7 : L'agroforesterie.....	12
Annexe 8 : Les jachères apicoles	13
Annexe 9 : Le label « la Clef Verte »	14
Annexe 10 : Le Label « Tourisme & Handicap »	15
Annexe 11 : Exemples d'opérations d'aménagement	16
Annexe 12 : Extraits du Guide de gestion des eaux pluviales de Marquise	24
Annexe 13 : Cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales.....	26
Annexe 14 : Livret nature de la Terre des 2 Caps.....	Erreur ! Signet non défini.
Annexe 15 : Bassin carrier de Marquise – un plan paysage pour 30 ans.....	Erreur ! Signet non défini.
Annexe 16 : Dossier de concertation sur la densité.....	Erreur ! Signet non défini.

Annexe 1 : Définitions INSEE : Service – Artisanat – Commerce - Industrie

Service

Une activité de service se caractérise essentiellement par la mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. A la différence d'une activité industrielle, elle ne peut pas être décrite par les seules caractéristiques d'un bien tangible acquis par le client. Compris dans leur sens le plus large, les services recouvrent un vaste champ d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale. C'est le sens généralement donné par les anglo-saxons au terme "services".

Artisanat

Selon la loi du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat, "doivent être immatriculées au répertoire des métiers les personnes physiques et les personnes morales qui n'emploient pas plus de 10 salariés et qui exercent à titre principal ou secondaire une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat et figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'Etat". Sous certaines conditions, les entreprises qui le souhaitent peuvent rester immatriculées au répertoire des métiers au-delà du seuil des 10 salariés (on parle de "droit de suite"). Seules les personnes ayant la qualification requise peuvent se prévaloir auprès de leur clientèle de la qualité d'artisan ou du titre de maître artisan.

Commerce

Le commerce consiste à acheter des produits à des tiers pour la revente en état, sans transformation (ou après transformations mineures). Cette activité peut comporter accessoirement des activités de production.

L'activité des intermédiaires du commerce qui mettent en rapport les acheteurs et les vendeurs (ou bien exécutent des opérations commerciales pour le compte d'un tiers), sans être propriétaires des produits concernés, fait partie du commerce.

Industrie

En première approximation, relèvent de l'industrie les activités économiques qui combinent des facteurs de production (installations, approvisionnements, travail, savoir) pour produire des biens matériels destinés au marché. Une distinction est généralement établie entre l'industrie manufacturière et les industries d'extraction mais le contour précis de l'industrie dans chaque opération statistique est donné par la liste des items retenus de la nomenclature économique à laquelle cette opération se réfère. (NAF, NES,...).

Annexe 2 : Définition du logement locatif aidé

Les logements locatifs « aidés » correspondent aux logements sociaux définis par l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation

Ces logements sont :

- Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

- Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

- Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord - Pas-de-Calais ;

- Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du troisième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant. Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

A noter que depuis la loi Engagement National pour le Logement du 13 Juillet 2006, sont désormais retenus dans la liste des logements sociaux :

- **les logements conventionnés** dont la convention est arrivée à échéance, pendant une durée de cinq ans après l'expiration de la convention, ceci pour éviter une chute brutale du nombre de logements locatifs sociaux décomptés. Le délai de cinq ans doit permettre aux élus locaux

de réaliser les opérations de construction de logements sociaux nécessaires au respect de leurs obligations,

- **les logements conventionnés d'ICADE** pendant 6 ans après l'expiration de la convention,
- **les logements HLM vendus à partir du 1er juillet 2006** à leurs locataires, pendant cinq ans à compter de leur vente,
- **les logements conventionnés Anah à loyer social ou très social.**

Annexe 3 : Outils d'action foncière

Voici quelques exemples parmi les très nombreux outils **d'action foncière** juridiques communaux pouvant être mis en place conjointement avec la procédure d'élaboration ou de révision du PLU :

1.1.1. Les outils d'acquisitions foncières

- **Le périmètre de Droit de Préemption Urbain (DPU) permet à la commune (ou autre personne publique) d'acquérir prioritairement des biens immobiliers en zone urbaine (U) , à urbaniser (AU) , ou certains secteurs naturels sensible (art. L 211-1 du Code de l'Urbanisme).**
- **Le Droit de Préemption Urbain sur les Fonds de Commerce (DPUFC) permet depuis la loi du 2 août 2005 (et son décret d'application du 26 décembre 2007) d'acquérir prioritairement les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux. Ce droit est applicable dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité qui doit être proposé et soumis pour avis à « **la chambre de commerce et d'industrie et à la chambre des métiers et de l'artisanat dans le ressort desquelles se trouve la commune. Ce périmètre doit être justifié et peut être élaboré dans le cadre de l'élaboration du PLU** (art R. 214-1 à R. 214-16 du Code de l'Urbanisme).**
- **Le périmètre de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) est un outil de préemption, au même titre que le droit de préemption urbain (mais valable 14 ans uniquement) qui peut être créé dans une zone Naturelle (N) ou Agricole (A) moins exposée à la spéculation que les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU). La ZAD permet donc à une commune de s'opposer à la spéculation foncière et de disposer de terrains suffisants pour conduire certains projets d'intérêt local, et de réserves foncières.**
- **Les Emplacements Réservés (ER) permet l'accueil de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts à créer ou à modifier (art. L123-1 8° CU) ou la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (art. L123-2 b du Code de l'urbanisme).Concernant les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logement :**

- Ce type d'emplacements réservés peut permettre de développer une offre de logements aidés dans les quartiers qui en sont déficitaires.
- La mixité peut aussi se faire dans le sens inverse : réserver des terrains pour du logement intermédiaire dans des quartiers plutôt occupés par des logements aidés par exemple.
- Il peut aussi permettre de construire, sur de petites unités foncières, des logements adaptés à des publics spécifiques en réponse aux objectifs fixés par le PLH : logements pour des étudiants, pour des personnes âgées, pour des personnes handicapées.
- L'emplacement réservé peut permettre de réaliser des opérations mixtes à l'échelle de l'immeuble.

En pratique, cette réservation peut prendre des formes différentes. Le PLU peut ainsi :

- **préciser un programme spécifique** (exemples : foyer, maison de retraite, etc.)

- **fixer le programme exact de logements** (en nombre de logements et/ou en m²) à réaliser sur le terrain. Par exemple, sur un terrain qui peut supporter 8 000 m² de construction, le PLU peut prévoir qu'il devra être établi 5 000 m² de logements locatifs aidés et 3 000 m² de logements intermédiaires.

- **Imposer la réalisation d'un certain nombre de logements ou de m² de SHON**, laissant libre le constructeur d'utiliser le reste de constructibilité potentielle pour un autre programme de constructions.

Par contre la seule imposition d'un pourcentage de logements aidés ne peut tenir de programme.

Le propriétaire n'est pas obligé de vendre son terrain, il peut réaliser lui-même ou faire réaliser le programme de logements. En ce sens, ce n'est pas un emplacement réservé classique.

Le PLU peut imposer des règles sur la nature des constructions de logements, mais pas sur l'attribution de ses logements.

- L'expropriation pour cause d'utilité Publique **est une procédure qui permet à une collectivité territoriale de s'approprier d'autorité des biens immobiliers privés, afin de réaliser un projet d'aménagement d'utilité publique. La déclaration d'utilité publique est l'acte par lequel la collectivité affirme son intention de recourir à l'expropriation. Cette procédure n'est possible que dans un but d'utilité publique. Elle peut être mise en oeuvre notamment en vue de :**
 - la construction de routes et d'espaces publics ;
 - la construction d'ensembles immobiliers à usage d'habitation ;
 - la création de lotissements ;
 - les Opérations d'aménagement (art. L300-4 CU).
 - la création d'opérations dans les ZAC (art. L21-1 Code de l'Expropriation) ;

1.1.2. Les outils programmatiques en faveur de la mixité sociale et de l'environnement :

- **Les Secteurs Réservés (SR) permettent de « délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. » (art. L123-2 du Code de l'Urbanisme).** Cet article, ajouté dans le cadre de la loi ENL du 13 JUILLET 2006, permet de délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Cette servitude est opposable aux terrains compris dans les secteurs ainsi délimités, lorsqu'ils sont l'objet d'un projet de construction de logements. Le pourcentage du programme imposé par la servitude porte sur des logements locatifs, il pourra s'agir de logements sociaux ou intermédiaires. Les secteurs réservés peuvent être institués par les collectivités dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), lors de l'élaboration, la modification ou la révision des PLU. **NOTA : Contrairement aux emplacements réservés, il n'y a pas de bénéficiaire pour un secteur réservé.**
- Le dépassement de coefficient d'occupation des sols permet aux communes, en vue de favoriser la diversité de l'habitat, d'instituer une majoration de COS de 20 % maximum en faveur des logements aidés (L127-1 du Code de l'Urbanisme) ou pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (art.R431-18 du Code de l'Urbanisme).
- Le classement en Espace Boisé Classé (EBC) permet dans un PLU de conserver, protéger ou créer des espaces boisés, bois, forêts, parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier,

enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements Code de l'urbanisme. Ce classement entraîne une interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements identifiés (Art.L 130-1 du Code de l'urbanisme).

- Le classement en Élément de Paysage à Protéger (EPP) permet d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. Ce classement enclenche une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers pour tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (EPP) identifié (Art.L 123.1-7 et L 442-2 du Code de l'urbanisme).
- La délimitation de Périmètres de Projet d'Aménagement Global (PPAG) en zone urbaine et à urbaniser permet de refuser les constructions d'une superficie supérieure à un seuil dans l'attente de l'adoption d'un projet d'aménagement global (art. L123-2 du Code de l'Urbanisme).

1.1.3. Les outils de procédure d'aménagement permettant de contrôler les opérations :

- La zone d'aménagement concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel, qui permet à une collectivité publique ou un établissement public, de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (art. L311-1 CU). Ce type d'opération permet de favoriser, avec des aménageurs privés et publics, la création de nouvelles zones urbanisées (habitat, bureaux, commerces, activités...), en faisant reposer sur l'opération le financement de tout ou partie des équipements publics. L'acquisition des terrains pourra se faire, comme pour toute opération d'aménagement, par voie amiable, par voie de préemption ou d'expropriation par la personne publique ou l'aménageur bénéficiant d'une concession d'aménagement. En terme de développement durable, ce type d'opération permet à une commune de maîtriser les aménagements au niveau de la programmation des équipements et des critères architecturaux de chaque construction. En effet, la commune peut imposer des critères environnementaux très stricts grâce aux cahier des charges de cessions de terrains à l'intérieur des ZAC.
- Le lotissement « communal » est une procédure d'aménagement opérationnelle, qui peut être envisagé comme une alternative à la ZAC, notamment pour de petites opérations. Une collectivité locale peut ainsi maîtriser le développement de sa commune. En terme de développement durable, ce type d'opération permet à une commune de maîtriser les aménagements au niveau de la programmation des équipements et des critères architecturaux de chaque construction. En effet, la commune peut imposer des critères environnementaux très stricts pour grâce au règlement de lotissement.

1.1.4. Les outils fiscaux et financier :

- La majoration de la Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties (TFPNB) permet à la commune d'inciter les propriétaires à vendre des terrains ou à réaliser des constructions des terrains constructibles et ainsi éviter la rétention spéculative du foncier non bâti. La TFPNB peut être majorée dans certains cas. En effet la loi ENL donne la possibilité aux communes de majorer les valeurs locatives cadastrales pour le calcul de la TFPNB - des terrains constructibles situés en zones urbaines et délimités par un PLU. La valeur locative cadastrale peut alors (art. 1396 CGI) : « sur délibération du conseil municipal prise dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article 1639 A bis, être majorée d'une valeur

forfaitaire de 0,50€, 1€, 1,50€, 2€, 2,50€ ou 3€ par mètre carré au lieu de la valeur forfaitaire de 0,76 €/m² ».

- **La Participation pour Voirie et Réseaux (PVR) est une procédure qui permet à une commune de financer au moins partiellement les travaux d'aménagement d'une voie et des réseaux correspondants, par le biais d'une participation versée par les propriétaires riverains, qui bénéficient ou bénéficieront de la dite desserte (Art. L332-11-1 à L332-14 du Code de l'Urbanisme).**
- **Le Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) est une procédure qui permet à une commune ou un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent de déterminer un périmètre, pour lequel elle (ou il) arrête un programme d'équipements publics, rendus nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné, et de mettre à la charge des constructeurs tout ou partie de son coût. La participation du constructeur est exigée sous forme de contribution financière tout comme la taxe locale d'équipement (TLE). Cependant, en accord avec le demandeur de l'autorisation elle peut aussi prendre la forme d'exécution de travaux ou d'apports de terrains, y compris au cas où le constructeur est une personne publique (art. L332-10 CU). La participation de chaque constructeur est fonction de la superficie de SHON qu'il construira (Art. L332-9 à L332-13 ; R332-25 du Code de l'urbanisme).**
- **L'instauration de la taxe sur la cession de terrains nus rendus constructibles permet aux collectivités en situation, de récupérer une partie de la plus-value foncière générée par le classement des terrains rendus constructibles (article 26 ENL).**

Annexe 4 : Foncier disponible recensé dans les POS / PLU en 2010

<i>Superficie en ha</i> <i>Communes</i>	Zone à urbaniser à court terme 1AU / 30NA	Zone à urbaniser à long terme 2AU / 50NA	Zone urbaine NB	Economie (20NA)	Equipement / Loisir (UG, 41NA, Aut, Auh...)
AMBLETEUSE	8,52	2,09			4,53
AUDEMBERT			5,72		0,97
AUDINGHEN	6,31				
AUDRESSELLES	4,07				
BAZINGHEN	4,24				
BEUVREQUEN	2,82	5,02			1,69
FERQUES	15,07	8,34	3,25		
HERVELINGHEN	1,43				
LANDRETHUN-LE-NORD	8,85				15,93
LEUBRINGHEN				1,83	
LEULINGHEN-BERNES	4,68	3,12			0,99
MANINGHEN-HENNE			11,12		
MARQUISE	18,53	12,31			12,17
OFFRETHUN			0,93		
RETY	1,04	2,69			14,05
RINXENT	33		5,18	7,74	15,91
SAINT-INGLEVERT	13,74			10,95	
TARDINGHEN	3,93	2,5			
WACQUINGHEN	0,74				
WIERRE-EFFROY			3,41	5,76	
WISSANT	7,07	5,48			
TOTAL CCT2C	134,04	41,55	29,61	26,28	66,24

(Source du tableau : Boulogne sur Mer Développement Côte d'Opale)

En juin 2010, la CCT2C comptabilise un potentiel foncier constructible d'environ :

134 hectares en zone 1AU.

41 hectares en zone 2AU

Ces superficies ont été calculées à partir du zonage des documents d'urbanisme, de l'orthophoto et de relevés de terrain. Ils sont relativement exhaustifs. Néanmoins, ont été principalement comptabilisés des secteurs significatifs. Et le calcul ne rend pas compte des zones U dans le bâti constitué. A noter pour la commune de Tardinghen, les zones UE n'ont pas été prises en considération. Pour Ambleteuse, les zones 30 NA et 50 NA ont été étudiées avec les espaces remarquables.

Annexe 5 : HQE Aménagement et Approche Environnementale de l'urbanisme

Source : Association HQE

La méthodologie «HQE Aménagement » initiée en 2004 par le SNAL¹, l'association HQE, l'ADEME, le Ministère de l'Équipement et l'UNSAFA² a pour but de maîtriser les **impacts environnementaux des opérations d'aménagement**, d'accroître leur **qualité globale**, ainsi que celle des futures constructions, dans une perspective de développement durable.

Elle est à l'usage des **aménageurs privés et publics**. Elle est applicable aux aménagements de type lotissement et aux ZAC simples. Elle reprend les démarches mises en place à l'échelle du territoire (schémas de cohérence territoriale (SCOT), programmes locaux de l'habitat (PLH), plans locaux d'urbanisme (PLU), agendas 21, etc.) et prépare la démarche HQE à l'échelle du bâtiment.

La méthodologie s'appuie sur l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) portée par l'ADEME. Elle repose sur :

- un système de management d'opération (SMO)
- des thématiques de qualité environnementale

Cette méthode a deux principaux objectifs :

- Sensibiliser les aménageurs sur l'intérêt d'organiser et de gérer le déroulement d'une opération en vue d'atteindre les objectifs de qualité environnementale qu'ils se sont eux-mêmes fixés,
- Leur apporter des outils leur permettant de mettre en place une démarche de qualité environnementale.

La réflexion sur la qualité environnementale appliquée à une opération d'aménagement doit se bâtir à l'interface des 2 échelles amont et aval que sont :

L'échelle du territoire, dans lequel l'opération doit s'intégrer en cohérence avec les politiques locales, intégrant la démarche AEU depuis l'analyse initiale jusqu'à l'élaboration des actions.

L'échelle du bâtiment, facilitant la démarche HQE sous forme de préconisations.

En amont, la méthodologie tient compte des règles d'urbanisme données qui constituent les règles de base à la démarche.

A l'aval, la méthodologie porte sur la sensibilisation des maîtres d'ouvrage et des futurs constructeurs et met en évidence la nécessité de mieux articuler le travail entre l'aménageur et ceux-ci.

La méthodologie aide l'aménageur à prendre en compte la qualité environnementale pour offrir un cadre de vie de qualité et durable aux usagers. Elle favorise la sensibilisation des futurs habitants et des riverains pour les inciter à tenir compte des choix d'aménagement, à les comprendre et à se les approprier. Les futurs habitants de ces quartiers issus de la démarche accepteront d'autant mieux les évolutions et les traduiront par de nouveaux comportements (ex : compostage individuel, utilisation d'ampoules à basse consommation ...etc.). Il s'agit de construire une démarche basée sur la pratique et le langage de l'aménageur. La méthodologie s'est donc projetée à partir du déroulement classique d'une opération de la phase de dialogue avec la collectivité jusqu'à la rétrocession des ouvrages.

Le guide de la méthodologie comporte les trois volets suivants:

- Des éléments d'organisation du SMO pour l'aménageur afin de renseigner les 8 phases-clés définies dans le déroulement d'une opération de qualité environnementale,
- Des éléments de traçabilité qui sont autant d'outils à utiliser pour s'assurer du suivi de la démarche, notamment l'engagement vers des objectifs, l'approche globale ...,
- Des fiches d'actions, qui définissent par thème les grandes catégories d'actions à mener pour la prise en compte de la qualité environnementale dans l'aménagement (Formes urbaines – utilisation rationnelle de l'espace, Déplacements et accessibilité, Contexte social, usages et mixité, Eau, Énergie, Climat, Bruit et nuisances, Climatologie et géographie, Paysage et biodiversité, Déchets et rejets...).

¹ Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs

² Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes

Annexe 6 : Les mesures agro-environnementales (MAE)

Les mesures agro-environnementales (MAE) ont pour objectif de maintenir ou d'introduire des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement. Elles ont été mises en place à partir de 1991. Depuis 2002, ces MAE sont mises en place à travers le Contrat d'Agriculture Durable. Le Contrat d'Agriculture Durable (CAD) est un outil de développement de la multi fonctionnalité de l'agriculture. Il porte en particulier sur la contribution de l'exploitation agricole à la réservation des ressources naturelles et à l'occupation et l'aménagement de l'espace rural en vue notamment de lutter contre l'érosion, de préserver la qualité des sols, la ressource en eau, la biodiversité et les paysages.

Source : Ministère de l'Agriculture et de la Pêche

Annexe 7 : L'agroforesterie

L'agroforesterie consiste à associer production agricole et production forestière sur une même parcelle. Autrement dit à planter des arbres pour la production de bois d'œuvre sur des prairies, mais des prairies qui vont continuer leur rôle de pâturage pour les animaux. Ainsi l'Agroforesterie présente un double avantage : elle permet d'obtenir un revenu annuel issu de la production animale et un revenu à long terme sous forme d'arbres. De plus, les plantations mises en place constituent rapidement un abri pour le troupeau, contribuent au renforcement de l'identité paysagère locale du Parc et à la biodiversité.

Source : PNR CMO

Annexe 8 : Les jachères apicoles

Les jachères apicoles ont pour objectif de participer au renforcement des populations d'insectes butineurs en leur assurant des approvisionnements plus réguliers en pollen de bonne qualité (et accessoirement en nectar).

Cette pratique doit se développer pour avoir un impact positif important. Ce développement passe par des essais de vulgarisation sur le terrain, afin d'augmenter les surfaces de jachères à intérêt apicole, et de rapprocher apiculteurs et agriculteurs, qui partagent le même milieu sans toujours bien se connaître.

Il convient de rappeler que cette augmentation des surfaces ne peut se faire que si les contraintes pour l'agriculteur sont prises en compte (réglementation, coût semences, impact agronomique...)

Au delà d'un simple outil de renforcement des butineurs, il s'agit également d'une pratique d'agriculture durable qui a un impact positif sur de nombreux animaux et sur le paysage.

Source : **Réseau Biodiversité pour les Abeilles**



Annexe 9 : Le label « la Clef Verte »

Les critères de la Clef Verte ont été établis au niveau international par la coordination, puis adaptés aux spécificités françaises.

Les critères sont évolutifs et concernent les thèmes suivants:

- **La gestion environnementale générale** : respect de la législation, établissement de projets environnementaux sur 2 ans, implication des fournisseurs
- **La gestion des déchets**: réduction des quantités à la source (utilisation d'emballages collectifs), tri sélectif
- **La gestion de l'eau**: assainissement conforme, suivi régulier des compteurs, équipements économiques (robinets, douches, WC), arrosage raisonné
- **La gestion de l'énergie**: suivi régulier des consommations, isolation des bâtiments chauffés, utilisation d'énergies renouvelables, ampoules basse-consommation
- **Espaces intérieurs et extérieurs**: organisation d'espaces non-fumeurs, utilisation de produits respectueux de l'environnement, compost
- **L'éducation à l'Environnement**: implication des employés du camping, sensibilisation des clients à la nature et au respect de l'environnement
- **L'aménagement du terrain** (pour les campings): espaces verts suffisants, densité d'occupation inférieure à 50 emplacements par hectare, circulation automobile réglementée et interdite la nuit.

Source : Fondation pour l'Education à l'Environnement

Annexe 10 : Le Label « Tourisme & Handicap »



Le Label « Tourisme & Handicap » (créé en 2001) est une réponse à la demande des personnes en situation de handicap qui veulent pouvoir choisir leurs vacances et leurs loisirs en toute liberté. Le label apporte une garantie d'un accueil efficace et adapté aux besoins indispensables des personnes handicapées. Les documents utilisés pour l'évaluation qui précède la labellisation ont été élaborés en concertation entre les associations de prestataires du tourisme et les représentants des personnes handicapées.

Pour un touriste handicapé, le label Tourisme et Handicap constitue la preuve de l'engagement concret ainsi que la garantie d'un accueil efficace et adapté. Le logo, apposé à l'entrée des sites, établissements et équipements touristiques et sur tous documents renseigne les personnes handicapées de façon fiable, homogène et objective sur leur accessibilité en fonction du handicap (moteur, visuel, auditif et mental) grâce à quatre pictogrammes.

Le label Tourisme et Handicap favorise l'émergence de produits et de services touristiques réellement ouverts à tous, et garantit à tous les touristes handicapés un accès à l'information leur permettant un maximum d'autonomie.

Elle comprend notamment :

- Tous les types d'hébergements : hôtels, villages de vacances, maisons familiales, chambres d'hôtes, centres d'accueil de jeunes, auberges de jeunesse, résidences de tourisme, locations de meublés et de gîtes, campings, ...
- Les établissements de restauration de toutes natures : restaurants, bars, brasseries, fermes auberges, crêperies...
- Tous les sites touristiques : monuments, musées, salles d'exposition, châteaux, sites remarquables, jardins...
- L'ensemble des sites de loisirs : parcs à thèmes, salles de spectacles, équipements sportifs et récréatifs, piscines et équipements balnéaires, bases de loisirs, salles de sports...

Source : association Tourisme et handicaps

Annexe 11 : Exemples d'opérations d'aménagement

Source : CAUE 62 - Lotir Autrement



Arques. Résidence Les Roseaux

Offrir un cadre de vie sain, confortable et proche de la nature

Le projet se compose de 28 maisons individuelles groupées et 15 appartements collectifs de type 3. L'ensemble est divisé en 6 groupements de logements implantés le long du canal de Neuffossé et le long des berges de l'Aa.

Ces constructions constituent un véritable front bâti le long du canal. L'utilisation du bois qui répond à des préoccupations environnementales ou les pentes de toitures qui optimisent l'utilisation de panneaux solaires permettent également une intégration réussie des bâtiments dans leur environnement. L'ensemble des séjours bénéficie d'une orientation au sud ou à l'ouest et dispose de vues vers l'espace intérieur paysager. Chaque maison bénéficie d'un jardin orienté au sud ou à l'ouest.

Les aires de stationnement localisées au plus près des voies d'accès permettent de maintenir la tranquillité du site.

Nombre d'habitants :
9 331 (en 1999)

Densité de population :
416 hab./km²

Date de l'opération :
2007

Maître d'ouvrage :
IA - HABITAT 62 59

Maître d'œuvre :
Eric Stroobandt et Olivier Sockeel, Architectes

Nombre de logements :
Individuels groupés : 28
Collectifs : 15

Type d'opération :
Locatif

Superficie du site :
1,27 ha

Nombre de logements à l'hectare :
39

Coût HT / m² :
1000 € environ





Béthune site CRS 15

Reconstruire et recomposer un quartier autour d'un square arboré

Nombre d'habitants :
28 400

Densité de population :
2 144 hab / km²

Date de l'opération :
2007 / 2008

Maître d'ouvrage :
SA Habitat

Maître d'œuvre :
Cabinet d'architectes
Escudé - Fermont
Cabinet Cochet-Delhomme
pour le suivi des travaux et
réhabilitation

Nombre de logements :
Collectifs : 30
Intermédiaires : 14
Individuels : 8

Type d'opération :
Localité

Superficie du site :
1,3 ha

**Nombre de logements
à l'hectare :**
21,5

Le programme de construction de 14 logements individuels et de 6 logements semi-collectifs sur une partie du site CRS 15, à Béthune, profite de la démolition de bâtiments existants (bâtiments vétustes ou batterie de garages) pour **recomposer et mettre en valeur un square central largement arboré.**

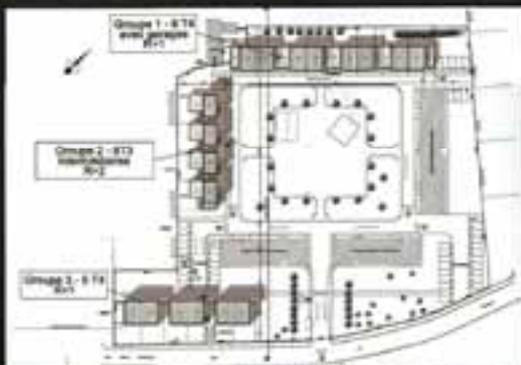


L'opération se décompose en trois groupes de logements : L'implantation des deux premiers groupes (8 logements individuels mitoyens en R+1 avec garages privés, et 8 logements intermédiaires en R+2) se fait en périphérie du jardin intérieur, créant ainsi un cadre structurant.

Le troisième groupe (composé de 3x2 logements mitoyens en R+1 sans garages) vient prolonger la ponctuation des pavillons voisins de la rue de Verquin. Afin de préserver la clôture existante sur la rue, ces logements tournent le dos à la rue et présentent l'aspect de parc arboré. Cet effet est accentué par l'utilisation du bois en façade.

Afin de conserver le caractère boisé de l'existant, les places de stationnement sont scindées en plusieurs petites entités disséminées dans des secteurs écartés des principaux jardins.

La pérennité a été recherchée à travers la simplicité des formes et la qualité des matériaux.





Calais quartier Louise Michel

Proposer une nouvelle échelle à un quartier d'habitat

Nombre d'habitants :
74 944

Densité de population :
2368 hab / km²

Date de l'opération :
2007

Maître d'ouvrage :
OPH de Calais

Maître d'œuvre :
Patrick Dumont et Alain
Coudon, Architectes

Nombre de logements :
Collectifs : 40
Individuels : 78

Type d'opération :
Locatif : 118 locatifs sociaux
(Plus CD)

Superficie du site :
3,7 ha

Nombre de logements
à l'hectare :
30

Coût HT / m² :
environ 1000 € / m² (hors ré-
seau et aménagement
des abords)

Le quartier Louise Michel jouxte l'opération Salengro, porte d'entrée du quartier du Fort Neulay à l'ouest de Calais.

Au travers d'une **unité de style architectural**, deux échelles de typologie et d'organisation urbaine ont été différenciées :

- des petites maisons en bande dotées de jardins,
- cinq petits immeubles cubiques d'architecture actuelle, implantés sur un même axe, qui marquent l'urbanité de ce quartier et en structurent l'espace.



Les espaces publics végétalisés et le terrain de jeux confèrent un **aspect aéré à ces aménagements**.

La répartition et le gabarit des voies permettent de créer des **espaces de tranquillité et d'infinité**. L'orientation des logements individuels et collectifs a été prévue pour favoriser l'ensoleillement et l'éclairage.



L'opération a été terminée fin 2007, elle s'est déroulée dans le cadre d'une démarche de construction-démolition en site associé à une opération ANRU sur un autre secteur de Calais : elle est destinée à recevoir un public habitué précédemment à vivre dans des grands collectifs.



Saint-Martin-au-Laërt, ZAC du Moulin

Offrir une identité contemporaine à l'entrée de ville

Nombre d'habitants :
3 002

Densité de population :
805 hab./km²

Date de l'opération :
En cours

Maître d'ouvrage :
Escout-Habitat
Société Immobilière de
l'Artois (SIA)

Maître d'œuvre :
Escudé-Fermat, architectes

Nombre de logements :
Collectifs : 28
Individuels : 66

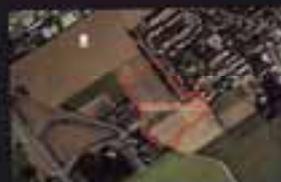
Type d'opération :
Accession à la propriété :
accession sociale : 33
Locatif : 61

Superficie du site :
3,60 ha

**Nombre de logements
à l'hectare :**
26

Coût HT / m² :
Évaluation des coûts en
euros

L'urbanisation de l'entrée de la commune de Saint-Martin-au-Laërt, contrainte dans son développement par la protection de champs captant, a nécessité l'organisation d'un concours « promoteur-architectes-paysagistes » : l'Architecte des Bâtiments de France ayant soumis cette condition à l'urbanisation du secteur situé dans le périmètre de protection du moulin inscrit à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.



La Communauté d'Agglomération de Saint-Omer a piloté ce concours dont l'objectif majeur était de **donner une identité contemporaine à cette entrée de ville tout en répondant à la nécessité de réaliser des logements sociaux.**

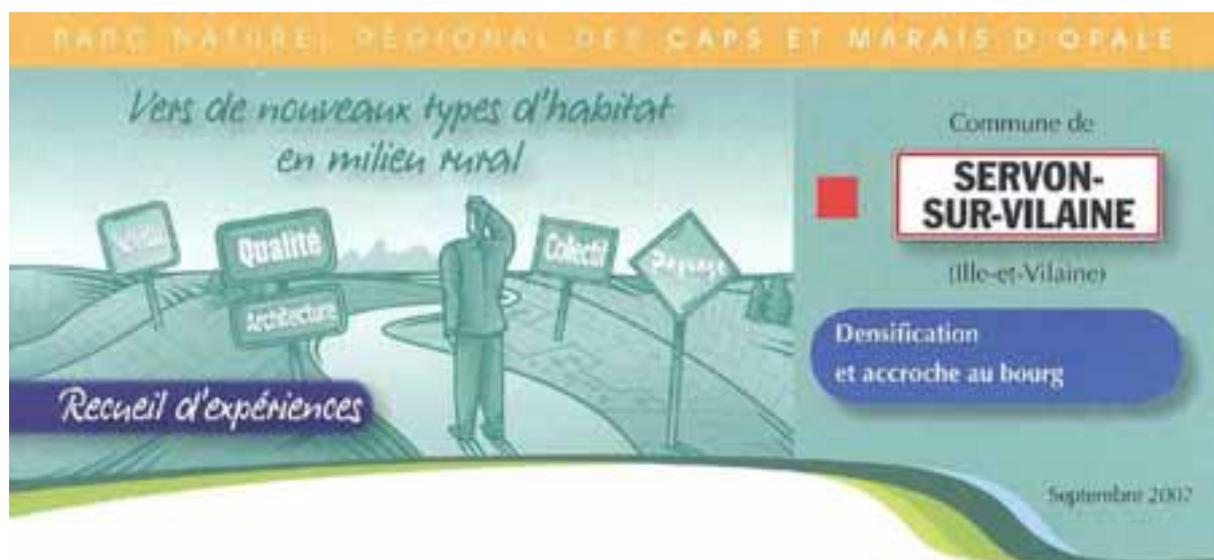


L'entrée de ville est ici marquée par une voie de 24 m de large accompagnée de végétation incitant peu à peu au ralentissement jusqu'à une placette limitée par un bâtiment de logements collectifs de faible hauteur (R+2), accueillant quelques commerces en rez-de-chaussée. Les bâtiments d'habitation collective bordent également la voie principale. Les espaces publics se déclinent ensuite jusqu'à la venelle : les passages, la discontinuité du bâti et les liaisons entre les espaces plantés tendent à favoriser la convivialité.



Le choix de réaliser une majorité de logements individuels groupés renforce cette impression de logements au milieu d'un parc. L'organisation de la desserte de ces logements par une voirie en sens unique a également permis de rendre plus d'espace à la végétation. L'ensemble des logements est orientée de manière à bénéficier de la meilleure exposition. Les matériaux choisis sont le bois et la brique peinte, les toitures sont traitées en terrasses.

Source : vers de nouveaux types d'habitat en milieu rural



Le choix de la commune

La commune prévoit d'accueillir plus de 250 habitants nouveaux en centre bourg et pour cela de le doter en commerces, espaces verts, stationnements publics et en équipements. L'opération de la ZAC des Vignes vient répondre au projet politique.

La ZAC a été pensée dans le POS. Une convention d'aménagement a été signée entre la commune et l'aménageur une fois celui-ci choisi : un cahier des charges, un plan de référence ainsi qu'un échéancier ont été mis en place. La commune a donc pu, selon les termes de la convention, suivre l'ensemble du projet de la ZAC avec son architecte conseil. Le projet est le résultat d'un vrai partenariat public - privé. La transaction du foncier s'est directement faite du particulier au promoteur.

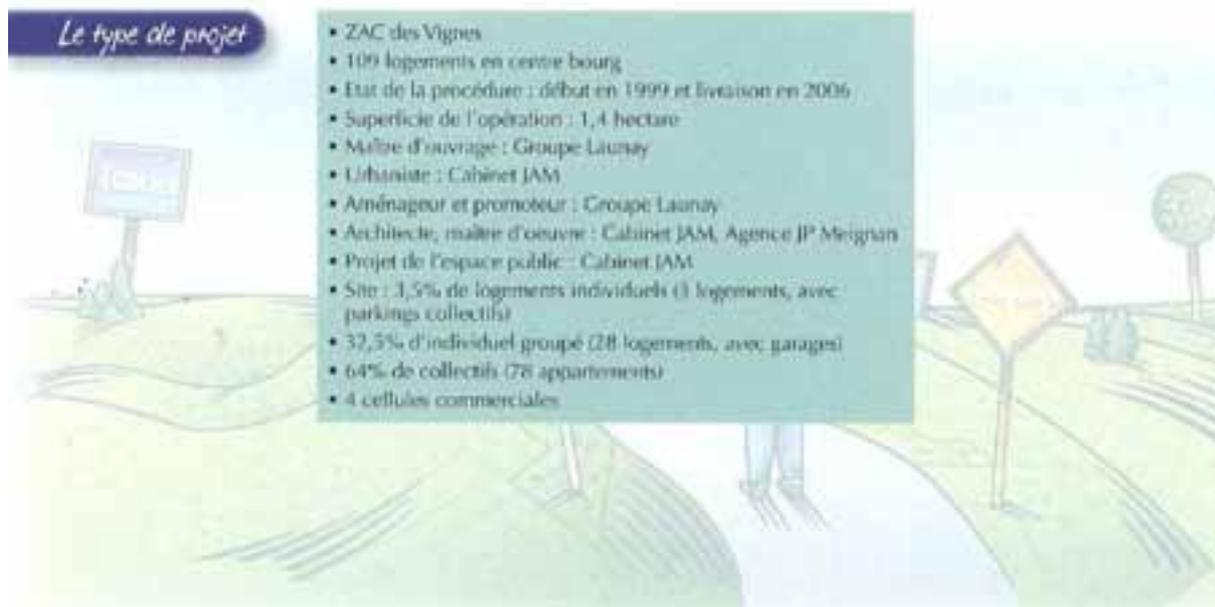


Portrait de la commune

- Population : 3 245 habitants
- Superficie : 1 526 hectares
- Contexte : Commune appartenant à la Communauté de Communes du pays de Châteaugiron, à 19 km de Rennes, hors agglomération de Rennes Métropole. Le POS a été révisé en 1995 puis en 2001 pour répondre au projet de développement global de la commune. Cette dernière révision s'est faite dans l'objectif d'un PLU, les décrets de la loi SRU n'étant pas encore sortis.
- Maire : Marie-Claude GATEL

Le type de projet

- ZAC des Vignes
- 109 logements en centre bourg
- Etat de la procédure : début en 1999 et livraison en 2006
- Superficie de l'opération : 1,4 hectare
- Maître d'ouvrage : Groupe Launay
- Urbaniste : Cabinet JAM
- Aménageur et promoteur : Groupe Launay
- Architecte, maître d'œuvre : Cabinet JAM, Agence JP Meignan
- Projet de l'espace public : Cabinet JAM
- Site : 1,5% de logements individuels (3 logements, avec parkings collectifs)
- 32,5% d'individuel groupé (28 logements, avec garages)
- 64% de collectifs (76 appartements)
- 4 cellules commerciales



Le contenu détaillé du projet



Visualisation du centre-bourg et du projet en continuité. La trame bâtie existante est de couleur brune sur le plan.

L'opération de la ZAC des Vigres se situe en limite sud du centre-bourg.

Après la densification du bourg, et la requalification de la place de l'église, Servon-sur-Vilaine a choisi de développer son centre vers le sud.

Projet innovant

Recherche d'une densité proche de 100 logements à l'hectare afin de poursuivre et densifier le bourg. Pour cela, la commune a choisi un tissu urbain contemporain fondé sur la réinterprétation des types traditionnels et sur la mixité morphologique et sociale. Le découpage des parcelles a été important pour la morphologie urbaine et le fonctionnement résidentiel.

Ainsi 100 logements en accession libre et 4 cellules commerciales seront réalisés. Le programme établi par l'architecte a fait l'objet d'un phasage dans le temps en concertation avec

l'aménageur. Un juriste choisi par la commune a travaillé conjointement avec le juriste de l'aménageur pour produire un projet de convention d'aménagement accepté par l'aménageur et la commune.

L'accent a été mis sur la diversité des types d'habitat (petits individuels, collectifs...) et sur l'accroche au bourg (chemins piétonniers...). Ainsi la ZAC des Vigres accueille 77,8 logements par hectare, densité digne de centre-bourg.

- Accroche au bourg du nouveau quartier : juxtaposition du nouveau bâti et de l'ancien.



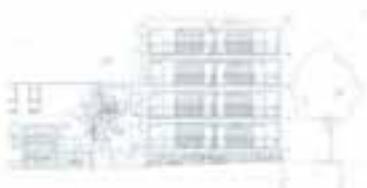
- Mixité des fonctions avec l'accueil de commerces en RDC de certains bâtiments.



Réinterprétation contemporaine du bâti traditionnel



Les grandes villas isolées.



Les immeubles plots : R+3



Les maisons de bourgs mitoyennes.



Les maisons superposées



Les maisons classées



Les maisons en rangées.



Innovations



La venelle.



Logements individuels en bande traversés par une venelle.



Logements individuels avec un jardin.



Le mail.



Véritable rue nouvelle créée par les maisons individuelles, les immeubles plots et les collectifs alignés.



Ouverture du centre vers la vallée de la Vilaine.

- Aperçu de la Place de l'église, cheminement piétonnier reliant la ZAC au centre avec requalification des limites parcellaires (murets, cloisons...)



Justaposition du nouveau et de l'ancien bâti.

Les points forts

- Recréer une densité de centre bourg de près de 100 logements/ hectares en continuité du bourg.
- Réinterprétation du bâti traditionnel par le contemporain et accueil d'une mixité morphologique et sociale (maisons de villes, collectifs et maisons individuelles).
- Avoir un plan d'aménagement précis avant de se lancer dans une procédure de ZAC et articuler les démarches POS/ ZAC pour plus de cohérence et une mise en oeuvre plus facile.
- S'être entouré d'un juriste au moment de la rédaction de la convention avec l'aménageur et phasage dans le temps des opérations (1 an de retard).
- Maîtrise publique du projet : démarche d'acquisition du foncier (non aidée par Rennes Métropole), par expropriation si nécessaire.
- Appui du même architecte conseil pendant 8 ans (volonté de Mme le Maire). Même philosophie imposée aux promoteurs et acheteurs.
- Une réelle volonté communale de renouvellement urbain et ce, en commune rurale : recherche de densité, nouvelles formes, insertion de nouveaux bâtis à l'ancien.

Contacts

Pour plus d'information, contactez :

- Mairie de Servon-sur-Vilaine :
tél. : 02 99 00 11 85
fax : 02 99 00 23 89



Annexe 12 : Extraits du Guide de gestion des eaux pluviales de Marquise

Les noues.

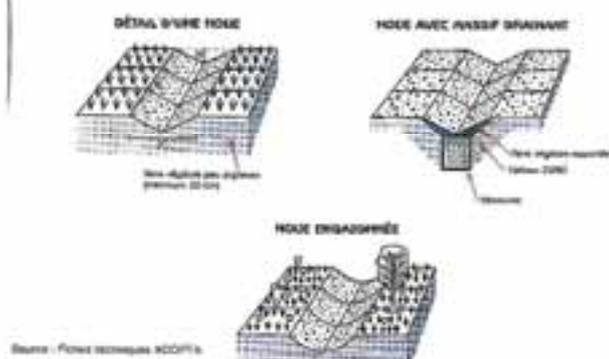
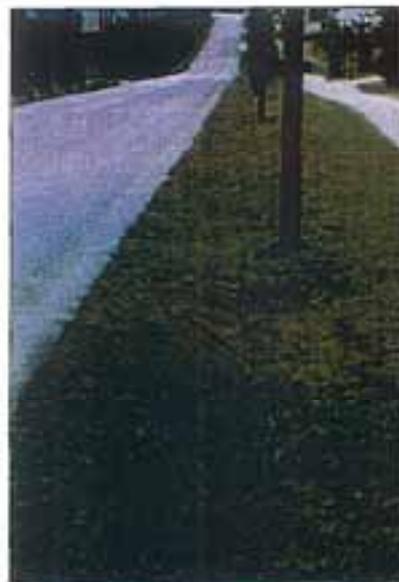
Principe :

La noue est un fossé large et peu profond qui participe à l'aménagement en espaces verts du site.

Son rôle est d'une part de collecter les eaux de voiries et parkings et d'assurer leur évacuation de manière ralentie par rapport au réseau classique et d'autre part d'épurer les eaux par dépôt des matières en suspension.

Entretien :

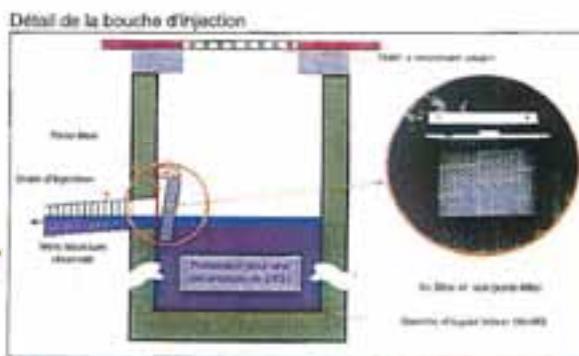
L'entretien est similaire à celui d'un espace vert (tonte), il comprend également la vérification des orifices d'évacuation (dépôts feuilles et débris).



La chaussée à structure réservoir classique enrobés non poreux.

Principe : Le stockage de l'eau se fait dans le corps de la chaussée. L'arrivée des eaux pluviales dans la chaussée réservoir se fait par l'intermédiaire de bouches d'injection avec filtre qui permet une décantation des matières en suspension et une rétention des flottants.

Entretien : Les bouches d'injection nécessitent un entretien de fréquence identique à celui des bouches d'égouts de voiries traditionnelles ainsi qu'un entretien régulier du filtre.



L'utilisation d'un matériau synthétique alvéolaire, type « nid d'abeille » peut s'avérer utile par rapport aux matériaux poreux classiques de par sa porosité très importante, de l'ordre de 95 % (photo ci-dessous).



Exemples d'applications :
Chaussée de stationnement, parkings de grandes surfaces, ...

Les toitures stockantes.

Principe : rétention d'une certaine hauteur d'eau grâce à un parapet en pourtour pour ensuite évacuer l'eau à faible débit.

Cette technique permet d'intercepter les eaux pluviales dès leur arrivée sur les toitures, c'est à dire avant tout risque de pollution par ruissellement.

Ce type de technique s'adapte à des surfaces de toitures importantes (toitures plates de grandes surfaces). Il existe plusieurs types de toitures stockantes :

- ↳ Les toitures plates engravillonnées ou noir,
- ↳ les toitures en pente douce avec mise en place de « barrages » transversalement à la pente du toit,
- ↳ les toitures végétalisées (photo ci-dessous).

Entretien :

Dans le cas de toitures végétalisées, l'entretien peut être très réduit selon les végétaux choisis et se résumer à de simples visites de contrôle.

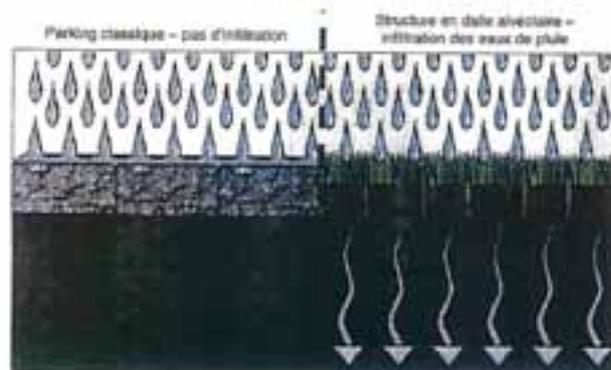


Z.A.C. Mont Jolie à Saint-Martin Boulogne

Exemple d'application :
Grande surface commerciale, ...

Structure en dalle alvéolaire.

Principe : La pose de dalle alvéolaire sur des parkings extensifs permet de garder une certaine perméabilité du sol.



Collège Jean Rostand

Exemple d'application :
parking extensif, ...

CONSTRUIRE ET RÉNOVER SUR LA TERRE DES 2 CAPS

Cahier de références et de prescriptions paysagères et architecturales



PRÉAMBULE

L'ambition collective de La Terre des 2 Caps méritait d'être rappelée, préserver l'esprit des lieux et le capital naturel et paysager, vivre sur ce territoire en sachant le ménager et le partager.

Pour aller au-delà du stade de l'incantation, nous vous proposons ce livre de recommandations architecturales et paysagères qui doit inspirer chaque acteur de la construction ou de la reconstruction sur cette Terre des 2 Caps.

Si chacun recherche le conseil et l'échange très en amont, accepte de se poser quelques bonnes questions sur l'intégration, l'harmonie, le respect des proportions et des orientations du projet qui lui tient à cœur,

► alors, chacun s'engagera dans un « main personnels » qui contribuera à renforcer les qualités et les aménités du territoire, qui renforcera les engagements et les volontés exprimés dans l'opération Grand Site National des Deux Caps.

► alors, l'ambition collective aura trouvé les bons relais, permettra de conjuguer singularité et cohérence globale, et se concrétisera concrètement aux départs de nos routes et chemins.

Je vous souhaite une lecture et une découverte enrichissantes, motivante et ouverte sur l'avenir de ce territoire.

Bien à vous

*Le Président,
Conseiller Général,*

Martial HERBERT

SOMMAIRE

Diagnostic	P 3
Un socle, un territoire, des paysages	P 4
Paysages littoraux & arrière littoraux	P 6
Paysages de l'arc urbain	P 12
Paysages des monts et vallons bocagers & du bassin carner de Marquise	P 20
L'habitat actuel	P 26
Des opérations remarquables	P 27
Des opérations bien insérées	P 28
Préconisations pour les réhabilitations et les extensions	P 29
Préconisations pour les constructions neuves	P 41
Palette végétale	P 56
Solutions techniques	P 58
Les guides existants pour en savoir plus...	P 64
Glossaire	P 65
Les bons contacts	P 67

La Terre des 2 Caps

Un territoire, des paysages, des architectures

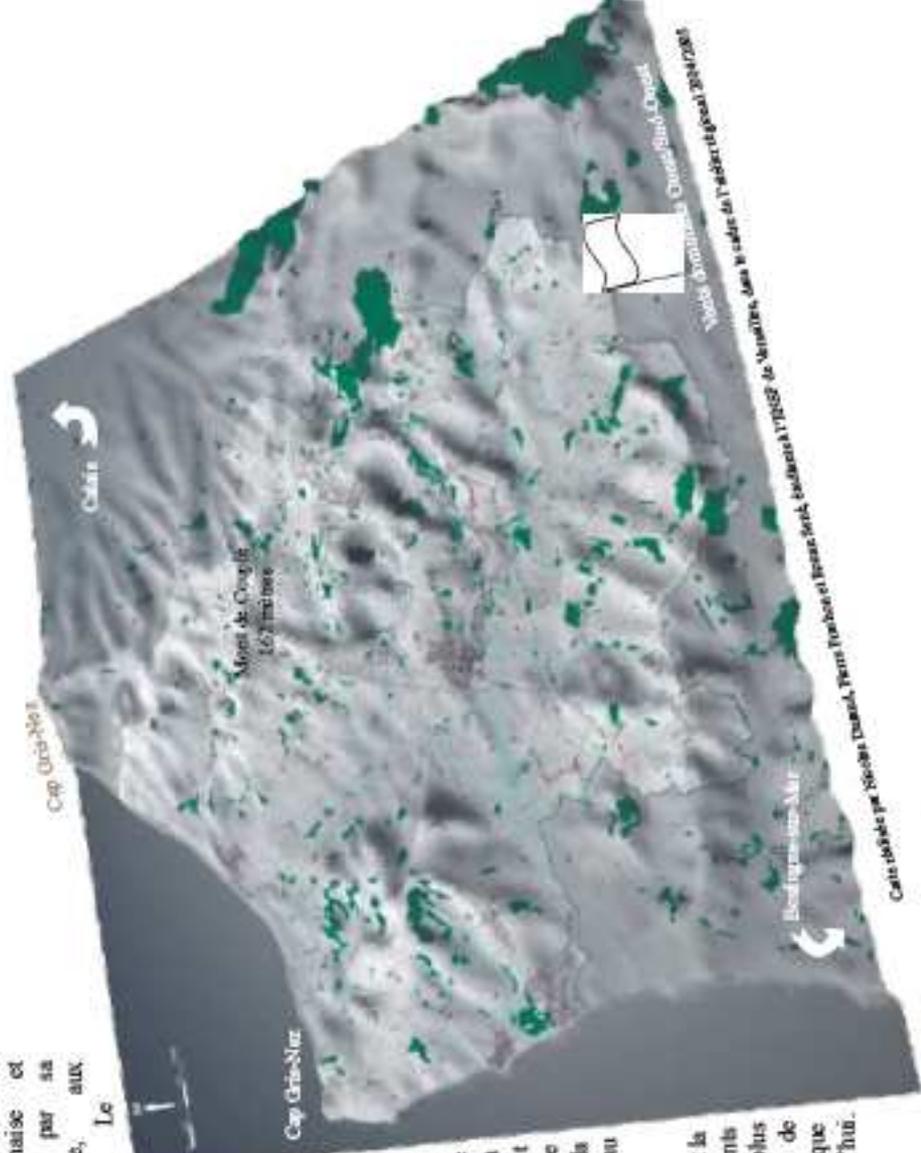
DIAGNOSTIC

La Terre des 2 Caps

Un socle, un territoire...

La Terre des 2 Caps, située entre les agglomérations boudonnaise et calaisienne, appartient par sa situation géographique, aux paysages boudonnais. Le bombardement crayeux du plateau d'Artois, éventré ici par l'érosion pour former une large cuvette dont les bords sont appelés *cuestas**, laisse apparaître une grande diversité de sols et de reliefs. Des blanches falaises du Blanc-Nez aux carrières de pierre marbrée de Marquise en passant par les plateaux et vallons, l'altitude oscille entre 0 mètres (niveau de la mer) et 162 mètres, au Mont de Coupfle.

Les cours d'eau sillonnant la cuvette et les établissements humains, toujours plus nombreux, ont continué de façonner les paysages que nous connaissons aujourd'hui.



La Terre des 2 Caps

...un territoire, des paysages



Cartographie par Floche Chassat, Fives Breton et Elise Boas, réalisée à l'ESR de Verdun, avec le soutien de l'atelier régional 2004/0057

À la rencontre de la mer et du continent, les **paysages littoraux et arrière littoraux** ondule jusqu'aux terres chahutées des **paysages de l'arc urbain et du bassin carrier de Marquise**. La Slack se fraie un chemin entre les entités paysagères qu'elle unit d'un trait depuis les **paysages des monts et vallons bocagers**.



Cartographie par le Syndicat de Collectivités Territoriales

Un paysage Ondoyant entre Terre, Dunes & Mer

Les paysages littoraux et arrière littoraux sont principalement constitués d'openfields* immenses, ce qui, conjugué au relief souple, donne un paysage très ouvert et ondoyant. La texture des terres cultivées renforce les microreliefs et y applique un effet de « très particulier. La variété des cultures (colza, betteraves, pommes de terre...) joue un rôle d'animation au fil des saisons et crée un effet de patchwork dominant.

Le trait de côte, fortement creusé par les cours d'eau qui lui sont perpendiculaires, alterne séquences dunaires et falaises.

Sur les dunes, au niveau des estuaires, ont pris place les communes balnéaires parfois issues d'anciens villages de pêcheurs. La succession d'écosystèmes* riches et fragiles (estran*, dune blanche, dune grise, marais arrière-littoraux...) limite considérablement les possibilités d'extensions urbaines des communes.

Sur les falaises, de nombreux petits cours d'eau se jettent dans la mer, disparus aujourd'hui, ont formé des crans*. Des hameaux, fermes isolées et écarts* sont disséminés entre les vastes parcelles de cultures, non sans se protéger des vents dominants, au moyen

d'un écran végétal. Sur l'arrière littoral, les vallées sèches* en amont des crans, ont favorisé des implantations humaines trouvant abri dans les plis du relief, qu'il s'agisse des noyaux villageois, de hameaux ou de fermes isolées.

L'influence du vent est prépondérante dans la constitution de ces paysages, et le ciel participe pour beaucoup à leur animation et aux variations d'ambiances.

Évacuation surplombant les marais inondés de la Sée.



Audoubert protégé des vents par la végétation.



Tredinghen en limite du Marais du Châtellier.



LES IMPLANTATIONS BÂTIES TRADITIONNELLES

La maison de pêcheur



Wikipédia

Typique des villages du bord de mer, la maison de pêcheur est une habitation de petite taille, implantée parallèlement à la rue, à l'alignement* ou parfois en retrait ; dans ce cas, un mur ou une haie marquent la limite sur la rue. Elle se compose d'un seul volume bas accolé aux maisons voisines, en protection des intempéries : ainsi, les maisons offrent sur la rue des façades homogènes sans pour autant être identiques.



Wikipédia

La maison est construite en maçonnerie de pierre de pays le plus souvent de moellons de grès grossièrement équarris*, recouverts alors d'un badigeon* de lait de chaux blanc. Le soubassement de goudron noir permet d'imperméabiliser la base de la construction. La toiture est en tuile de pays rouge-orangée. Les baies, soulignées par un encadrement en pierre de Marquise, sont, comme les contrevents*, en bois peint aux couleurs franches avec le reste des peintures de bateaux. Les lucarnes sont fréquentes : quand elles existent, elles sont construites dans le même plan que celui de l'alignement des façades et présentent le plus souvent un fronton* triangulaire saillant et les deux versants sont couverts de tuiles.



La maison balnéaire



Wissant



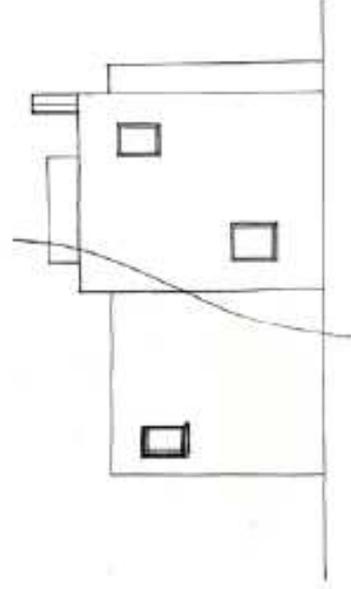
Ambliès



Ambliès

Issue du tourisme balnéaire, cette architecture de villégiature s'est développée principalement au début du siècle dernier et jusqu'aux années 1950.

Implantée en respect du terrain naturel, cette villa de vacances offre des volumes inspirés des mouvements architecturaux du 20ème siècle. Les dépendances (garage, appentis) y sont pensées en harmonie avec le volume principal. Les clôtures, quant à elles, sont des haies taillées, de troène, d'elaeagnus ou d'escaltonia par exemple, doublées ou non d'un mur bahut*.



La maison est le plus souvent en maçonnerie enduite ou parfois en béton, de ton blanc ou clair. Les dessins de colombages, les motifs géométriques sont autant d'éléments de décors qui en font leur richesse. Les constructions issues du «Mouvement Moderne*», plus rares, ont une toiture-terrasse. Pour les autres, dont les inspirations «déco*» sont souvent perceptibles, les versants de toits, pentus et complexes, sont en tuile rouge. Les menuiseries en bois empruntent des formes et proportions diverses, confortant les choix architecturaux, tout en permettant une harmonie d'ensemble.

LES IMPLANTATIONS BÂTIES TRADITIONNELLES

La ferme ou l'exploitation agricole



Andrésselles

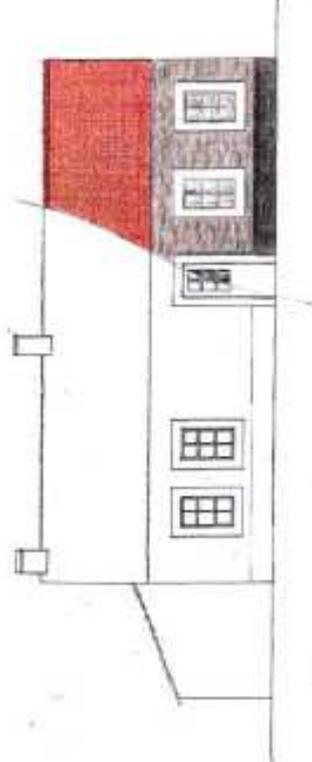


Audembert

Très présent sur l'ensemble du territoire, même s'il n'est plus toujours à usage agricole, le patrimoine issu de cette activité se caractérise par ses formes allongées et les lignes horizontales qui composent les volumes du bâti. Ces proportions et la constante adaptation à la pente permettent son intégration dans le paysage. Suivant l'importance de l'exploitation, la construction se limite à un logement et quelques annexes contiguës ou s'organise autour d'une cour.

La ferme n'est jamais implantée loin de la rue, parallèlement ou perpendiculairement ; et dans tous les cas, la limite avec le domaine public se concrétise soit par un bâtiment, soit par un muret de pierre, soit par une baie libre ou taillée, d'essences régionales. Les conifères sont ici absents.

L'exploitation est bâtie en pierre du Boulonnais, laissée apparente à nu, mais alors avec des joints beurrés, ou enduite. Ses façades, recouvertes d'une toiture à deux pentes en tuile de pays, sont rythmées par une succession de baies identiques, plus hautes que larges. Des encadrements en légère saillie les soulignent. Les lucarnes, construites dans le même plan que les murs, s'alignent sur les ouvertures du rez-de-chaussée. Un soubassement de pierre dure, recouvert ou non d'un badigeon, protège les bas de mur.



LES JARDINS ET PLANTATIONS

Sur le littoral, discrétion et simplicité



Wissembert



Wissembert



Audoubertville

Qu'il s'agisse de constructions traditionnelles (de pêcheur, balnéaires) ou plus récentes, les plantations sur le littoral procèdent dans une gamme restreinte de végétaux, le plus souvent persistants*, tolérant les embruns et résistants au vent. Les jardins, sans sophistication, privilégient un entretien minimal : en cœur de ville, une haie basse taillée monopécifique* (e lae gnus, troène) ou quelques pieds de roses trémières, des haies plus touffues lorsque l'on s'éloigne du centre. Peu d'arbres ornent les jardins à l'arrière.

Autour des fermes, protection et sobriété



Fredingben - Le Hainbreton



Sarreguemines - Belvédère



Wissembert - Le Colombier

Les fermes isolées, à cour carrée, possèdent leur propre structure bocagère présentant une haie plus haute et plus dense, parfois même un bois, aux vents dominants. Les portails traditionnels sont en bois, d'un modèle à claire-voie* récurrent sur le territoire (photo ci-dessus), fixés à des piliers pouvant former un mur de clôture. Les fermes simples, inclues dans un hameau, sont souvent accompagnées de haies basses taillées et de quelques arbres fruitiers.

Un paysage aux repères insolites et gigantesques

Les paysages de l'Arc urbain et du bassin carrier de Marquise s'étendent entre le cours de la Slack et les pentes de la cuesta formant la limite nord de la Communauté de Communes. Ce paysage paraît densément urbanisé par contraste avec le reste du territoire intercommunal, du fait du développement d'anciennes activités minières et métallurgiques, de carrières, et de leurs industries associées. L'implantation de la voie ferrée suivant le vallon du Crembieux, forme la colonne vertébrale des implantations humaines. L'habitat ouvrier diffus ou organisé en quartiers, en corons, est venu grossir, voire dédoubler,

d'anciens noyaux villageois, d'anciens hameaux ou fermes isolées jusqu'à former une urbanisation quasi continue entre les communes de Marquise et Rinvrent et de Ferques et Landrethun-le-Nord. S'y juxtaposent des constructions aussi variées que d'anciennes fermes, maisons de maître, d'ouvrier...

Ces scènes urbaines côtoient le paysage atypique, hors d'échelle, des carrières, dont on perçoit mal s'il est en creux ou en relief. Les pyramides et les langues de terre, en cours de boisement, formées par les résidus (stériles) de l'extraction, conformément au plan paysager

du Bassin carrier*, surplombent les étendues cultivées à leurs pieds. Traversant d'est en ouest le gisement de pierre, se succèdent sur la route des carrières (RD 231) les convois incessants des transports de matériaux.

En contrepoint de cette activité singulière s'étend au pied de la cuesta, dans le vallon du Blacourt, un secteur bocager dense. Les fermes isolées à l'origine de cette activité rurale sont nichées le long du cours d'eau qui traverse finalement le secteur carrier pour rejoindre Leslinghen-Beumes.

La ligne horizontale adorne le paysage : accotement fluvial et le dépôt d'hydrocarbures.



Habitat, activités se juxtaposent au sein du paysage urbain, ici à Marquise.

LES IMPLANTATIONS BÂTIES TRADITIONNELLES

La maison de ville ou la maison de l'ouvrier



Marquise



Bruxelles

L'activité des carrières, l'exploitation houillère un peu plus tôt, et l'industrie métallurgique ont nécessité un développement de l'habitat dans les bourgs auparavant ruraux. Des programmes de logements, tels les corons et cités ouvrières, y côtoient donc les maisons de ville, d'artisans ou de commerçants. Le bâti est mitoyen, dense et implanté le plus souvent à l'alignement*, accentuant la notion de rue propre à ces centres urbanisés. Pour les corons, il est fréquent de voir les constructions prendre quelques mètres de recul par rapport à la rue; dans ce cas, un muret ou une clôture à claire-voie* (identique à l'origine sur tout l'alignement) marquent la limite par rapport au trottoir.

Ces habitations n'ont, pour ainsi dire, jamais de garages et les voitures se stationnent le long de la chaussée, situation difficile dans ce tissu fortement urbanisé.

L'habitation peut être construite en différents types de maçonnerie : pierre de pays, apparente ou enduite, ou brique, du fait de l'expansion de ce matériau dans la région. Sur un soubassement généralement enduit, la façade est rythmée de baies plus hautes que larges afin de faire entrer au mieux la lumière dans ces logements étroits et profonds. La toiture en tuile est parallèle à la rue.



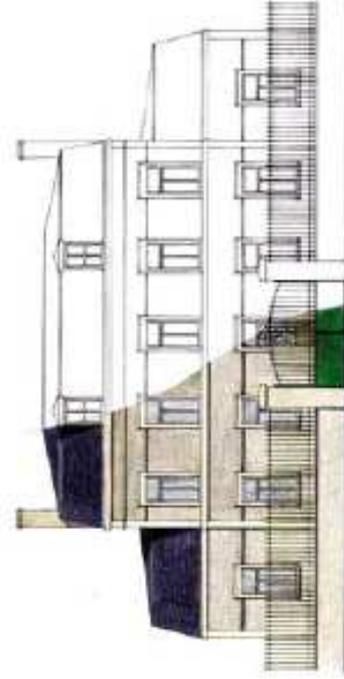
La maison de maître



Rijnsdrecht-Hydroport



Manjube



Plutôt rare dans le territoire, la maison de maître offre cependant de beaux témoignages du travail des concepteurs et artisans du bâtiment du début du siècle dernier, voire du 19ème. Il s'agit d'une grande bâtisse implantée, parallèle à la rue, au cœur d'une vaste parcelle.

Dans le jardin, arbres remarquables, massifs et haies mettent en scène les constructions et, par leur présence sur le terrain à l'avant de l'habitation, aèrent le tissu urbain. Bien que le volume des bâtiments rompe avec les constructions voisines, la présence de hauts murs ou clôtures donne une unité à la rue.

Difficile de caractériser les matériaux et couleurs de cette construction, tant ils dépendent du choix architectural du concepteur. La brique, la pierre locale côtoient la tuile ou l'ardoise. Seuls les détails de mise en œuvre (moulares, corniches, proportions des menuiseries) restent une constante qui témoigne de la richesse du propriétaire.

LES IMPLANTATIONS BÂTIES TRADITIONNELLES

La maison d'artisan et de commerçant



Marquise



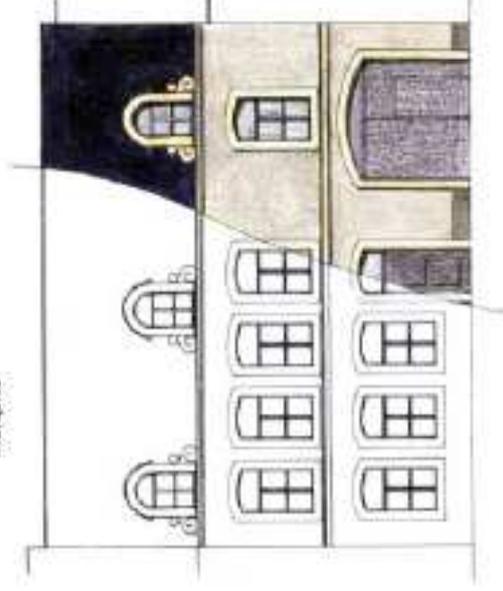
Marquise



Marquise

Dans les bourgs centre de Marquise et Rinnent, la maison de l'artisan ou du commerçant (marchand de grains, brasseur, tanneur, ...) ponctue les rues des centre-villes. Elle témoigne de l'activité importante de ces communes, en lien avec le développement industriel du territoire dès le 19^{ème} siècle. Vaste bâtisse construite sur 1 ou 2 niveaux, implantée parallèlement à la rue, la construction a la particularité de présenter un passage sous porche conduisant à une cour et aux ateliers liés à l'activité de son propriétaire.

La façade, souvent large, est en pierre de pays enduite, rarement apparente, rythmée de hautes fenêtres. Les éléments de composition ou de détails (lucarnes, grand-porte en bois, cordons de pierre, moulures ou encore ferronneries, ...) illustrent la volonté des occupants d'afficher un certain prestige au sein de la ville.



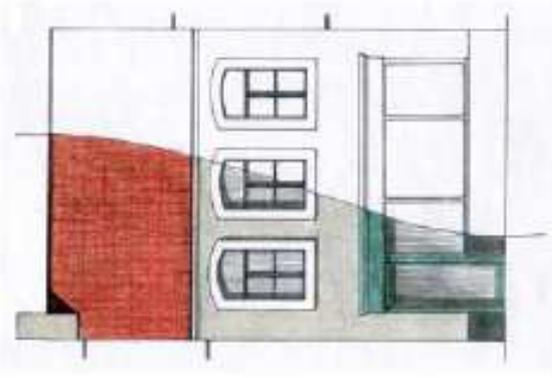
La maison au rez-de-chaussée commercial agricole



Marquise



Marquise



Présent au cœur de l'arc urbain, sur les communes de Marquise et Rinxent, eu égard à la concentration de population, d'emplois et de services, le commerce occupe généralement le rez-de-chaussée d'une construction implantée à l'alignement de la rue.

Dans les meilleurs cas, une porte latérale permet un accès indépendant aux étages de l'édifice, évitant de laisser vacant la partie de la construction qui n'est pas dédiée au commerce.

La vitrine du commerce était à l'origine un élément de composition de la façade (bien souvent une porte et une baie latérale, ou une porte centrale entourée par deux baies, le tout encadré de moulures en bois qui accueillait l'enseigne).

Aujourd'hui, la vitrine est plus fréquemment rapportée sur la construction, sans lien avec le reste de la composition globale de la façade.

Les enseignes, elles aussi, évoluent et prennent parfois une place prépondérante sur les façades de ces commerces.

LES IMPLANTATIONS BÂTIES TRADITIONNELLES

L'exploitation agricole



Marquise

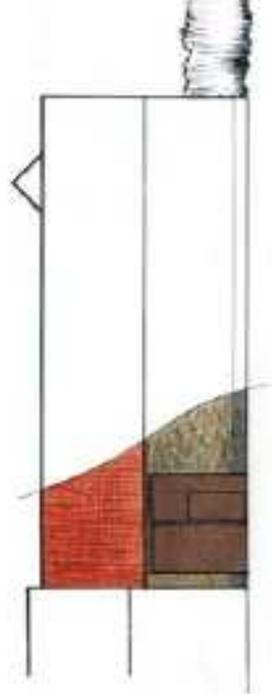


Ferques

Tout comme dans les autres paysages, ce patrimoine, témoignage de l'activité agricole, est très fréquent et se caractérise par ses volumes allongés. L'implantation est adaptée à l'exposition pour ouvrir la façade principale de l'habitation au sud et des pignons aveugles côté vents dominants. Ainsi, les bâtiments sont tantôt parallèles, tantôt perpendiculaires à la rue; l'alignement est alors repris par une dépendance, une simple clôture ou encore une haie d'essences locales.

Quels que soient l'importance et le mode d'implantation de la ferme, les matériaux restent issus des ressources locales (pierre et tuile de pays pour les façades et la toiture, bois pour les menuiseries, ...). Ainsi la richesse de l'exploitation se traduit plutôt par la taille de la propriété, voire par des éléments de décor, que par les matériaux.

Un enduit à la chaux recouvre parfois les murs, il est souvent blanc. Les portes et fenêtres sont peintes, amenant ainsi une touche de couleur sur le volume gris, blanc, noir et ocre-rouge de la maison.



LES JARDINS ET PLANTATIONS

La mise en scène de la construction côté rue



Méridien



Méridien



Méridien



Méridien

Quel que soit son type, il est fréquent que l'habitation soit implantée en recul de la rue. Des murets bas, surmontés ou pas de clôtures à claire-voie⁸, sont accompagnés d'arbustes persistants (elaeagnus, troènes), marcescens⁹ (charme) ou à fleurs (hortensias, lavatères). L'espace de recul est mis à profit pour offrir au regard des passants un jardinet soigné et fleuri ou pour mettre en scène la construction cadrée par des arbres (pour les maisons de maître).

A l'abri des regards, côté jardin



Woodington



Feuilles



Feuilles

Le jardin arrière, invisible depuis la rue, propose un espace plus utilitaire que le jardin avant, et apparaît. On y trouve souvent un potager, dans la tradition des maisons ouvrières, ainsi que quelques arbres fruitiers (pommiers, poiriers, cerisiers) qui peuvent être palissés sur les murs les mieux exposés. Les maisons de maîtres proposent un plus vaste jardin, dans l'esprit des parcs, planté de grands arbres d'essences parfois exotiques (cèdres, magnolias...).

monts & vallons bocagers

parcages



L'ORGANISATION DU PAYSAGE



Montagne-Herain, perché sur les hauteurs des monts bocagers.



La vallée du Wainereux bordant le territoire intercommunal au sud.



Ambrières de berges en bordure du ruisseau du Pion à Wierre-Elroy.



INRAE - MARS 2024

Un paysage où les haies révèlent l'ondoyant

Au sud du territoire intercommunal, entre la vallée de la Slack et celle du Wimeroux, s'étend un paysage vallonné où se mêlent deux systèmes d'agriculture. Le bocage*, ceinturant les parcelles pâturées, domine les champs de culture intensive.

Un réseau de vallons secondaires, perpendiculaires à la vallée principale creusée par la Slack, crée une alternance d'ondulations cultivées et de fonds verdoyants.

Des boisements épais viennent ponctuer ces paysages qui restent relativement ouverts grâce aux haies basses.

Les routes courant sur les crêtes et

dans les fonds se rejoignent au niveau des noyaux villageois. Ceux-ci occupent les élargissements du fond de vallée principal (exemple de Réty, à la confluence de deux ruisseaux), ou encore les flancs de collines (exemple d'Offretun).

L'habitat est très dispersé sur l'ensemble du territoire communal. Ainsi de nombreuses fermes isolées ponctuent le paysage, ceintées de haies bocagères et de vergers.

A l'image de cet habitat traditionnellement dispersé, les extensions villageoises récentes s'alignent le long des routes. Elles

occupent les implantations les plus accessibles et les moins pentues, sur les crêtes. Par exemple, les sites emblématiques car perceptibles de loin.

L'influence de l'eau qui a façonné les ondulations, se retrouve dans le choix des implantations humaines et dans la production de patrimoine bâti ou paysager. Souvent diminuée, mais fréquemment suggérée, l'eau structure et colore ces paysages brodés de végétation.

Implantations écartées et traditionnelles se côtoient sur les pentes des ondulations. (Mairie d'Offretun - Heudres)



© CC BY-SA

Le trou d'enfer à Wimeroux, un hameau niché sur une crête qui se détache des implantations traditionnelles.



LES IMPLANTATIONS BÂTIES TRADITIONNELLES

La maison du cœur de commune



Réthy



Wiame-Étrécy

Cet habitat caractérise le centre des villages du terroir : façades principales, pignons ou clôtures (minérales la plupart du temps) marquant l'alignement, gabarits variés. ... Cette diversité de proportions apporte une dynamique à la rue ou à l'espace public qu'encadrent les constructions.

La maison était parfois, à l'origine, associée à un commerce ou une activité artisanale, ce qui explique la taille et l'organisation des constructions.



Cet habitat traditionnel de cœur de commune est assez diversifié mais se caractérise par une constante : l'usage des techniques locales de construction (matériaux de pays, choix des enduits et couleurs, ...). L'organisation et la taille des ouvertures sont, ici, souvent les témoins de la fonction d'origine du bâtiment (maison d'ouvrier, agricole, commerce, ...).

La ferme élémentaire

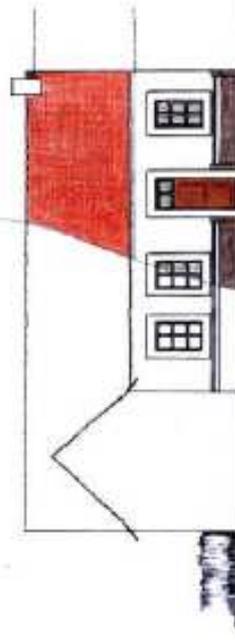


Béty



Offreham

Habitat très répandu ici, dans les villages ou à l'écart, la ferme élémentaire témoigne de l'importance de l'activité agricole au sein de ce paysage de bocage. Le bâti est implanté de manières différentes suivant les situations (orientation, relief, taille de la parcelle, ...) mais, toujours, une dépendance, une clôture ou une haie marquent l'alignement. Les talus sur la rue sont préservés et planifiés afin de ne pas perturber le site et sa topographie naturelle.



La ferme est la parfaite illustration de l'architecture locale : murs en pierre du Boulonnais, apparente ou enduite sur un soubassement en maçonnerie imperméabilisée par la pose du goudron ; pignons parfois bardés de tuiles terre-cuite plates ou de clin de bois ; toiture à deux pentes en tuile rouge-orangée ; baies mises en valeur par des encadrements en pierre de Marquise qui rythment les façades ; lucarnes en pierre dans l'alignement des ouvertures du rez-de-chaussée, ...

LES IMPLANTATIONS BÂTIES TRADITIONNELLES

La ferme à cour carrée



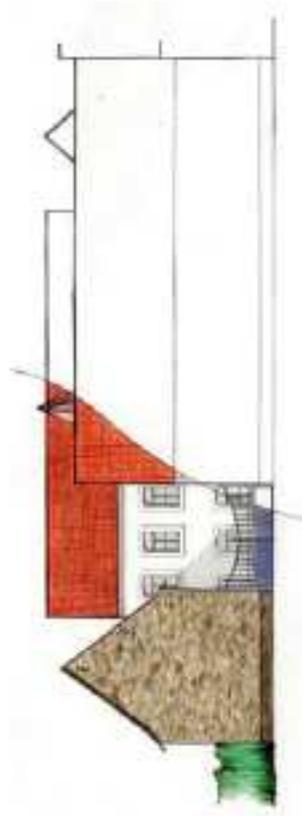
Réty



Mareuil

Omniprésente dans cette partie du territoire, au sein des communes ou plus souvent dans des hameaux, la ferme à cour carrée a toujours adapté son organisation en fonction de son exposition : façade de l'habitation ouverte au sud, annexes et dépendances s'implantant parallèlement ou perpendiculairement autour de la cour pour faciliter l'activité agricole. Le volume général, plutôt bas et allongé, s'insère dans le paysage.

C'est la taille de l'exploitation et la richesse des éléments de décor qui témoignent de la fortune de l'exploitant et non le choix des matériaux. Ainsi, comme pour la ferme élémentaire, les bâtiments sont construits avec les matériaux locaux et les façades s'y organisent de la même manière. Seuls des détails constructifs (moultures ou éléments de décor sur les encadrements et lucarnes) participent à la mise en valeur des édifices.



LES JARDINS ET PLANTATIONS

Les abords des fermes et les jardins en cœur de communes



Moringhen-Henne



Réthy



Réthy



Réthy



Wierre-Etroy



Réthy

Les fermes des Monts et Vallons bocagers sont la plupart du temps closes d'une haie basse taillée mono voire polyspécifique* (aubépine, charme, hêtre ...). Il arrive que l'accès principal soit mis en scène par 2 arbres (maronniers, tilleuls) encadrant le portail, plus rarement par une allée de grands arbres. Comme pour les autres paysages, les fermes isolées possèdent leur propre structure bocagère et présentent une haie plus haute et plus dense aux vents dominants. Il est plus rare qu'un mur de clôture se substitue à la haie taillée ; dans ce cas il présente une unité de matériaux avec les autres édifices de l'exploitation.

Les jardins en cœur de commune sont le plus souvent dissimulés des regards par un mur de clôture, ou par leur position en cœur d'ilot. Leur composition, simple, mêle l'emploi d'arbustes fleuris et d'arbres fruitiers. Les plantes grimpantes (vigne vierge, glycine ...) sont communément utilisées le long des murs et façades.

L'HABITAT ACTUEL

Aujourd'hui, les caractéristiques du paysage sont très rarement exploitées dans les projets de constructions : les habitations nient trop fréquemment la forme végétale existante ainsi que le relief (en se permettant même de larges remembrements de terre, dangereux pour l'écoulement naturel des eaux de pluie).

Les habitations sont en grande majorité implantées au centre de leurs parcelles sans prise en compte des alignements voisins, gaspillant une importante superficie d'espace extérieur (devant et latéralement) : ce mode d'implantation amène aussi à une consommation considérable de terrain, souvent pris sur les terres agricoles.

Les formes du bâti sont souvent sans aucun lien avec les lignes atongées du patrimoine traditionnel qu'elles intègre si bien dans le paysage.



Les clôtures n'y sont pas systématiques et les limites parcelaires fréquemment plantées de conifères: le rapport à la rue devient donc plus flou. Quant aux matériaux et composition de façade, ils varient suivant les «standards» choisis par les propriétaires sans références locales, ni beaucoup d'innovation d'ailleurs.



Quelle identité aujourd'hui pour les paysages de La Terre des Caps ?

DES OPÉRATIONS REMARQUABLES...



Euxingbois



Audinghen



Touffringhen



Saint-Sauveur



Authieuse



Authieuse

... d'inspiration traditionnelle

Dans plusieurs communes du territoire, des projets d'habitations ont su exploiter la richesse des particularismes constructifs locaux.

Ainsi, certaines habitations s'inspirent des bâtiments d'architecture locale : implantation respectueuse de l'orientation, gabarits allongés et lignes horizontales dominantes, maçonneries enduites de ton blanc sur un sous-bassement noir, encadrements saillants des baies peintes de couleurs vives, lucarnes dans le même plan que le mur, etc...

D'autres projets intéressants s'orientent plus vers une organisation parcellaire dense, dans la logique de la communauté villageoise ou du hameau. Les baies y sont traitées avec soin. Quant aux maisons, elles peuvent être en bois mais reprennent le gabarit des constructions traditionnelles.

... d'inspiration contemporaine

Plus rarement, des projets d'architecture contemporaine voient le jour. Malgré les ruptures dans les formes, l'usage des matériaux, le gabarit de ces constructions, leurs implantations sont en harmonie avec l'architecture locale et les bâtiments s'insèrent donc sans difficulté dans le paysage.

DES OPERATIONS BIEN INSÉRÉES...



Bruxelles



Wierse-Eiloy

... par la végétation

Des projets de construction ont eu l'intelligence de conserver les haies et talus existants, ou de les reconstituer, lorsqu'ils avaient disparu.



Landvoetbaanle-Noord



Audinghem

... par leur conception d'ensemble

Dans l'édification de nouveaux quartiers, l'unité de la rue peut également être obtenue par l'alignement des constructions, la recherche d'un rythme dans la succession des façades, le traitement des limites séparatives : clôtures, murets regroupant les coffrets techniques, les portails...