



CONDETTE

CONDETTE

AVAP

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine



Réglement

SOMMAIRE

Introduction.....	5
Textes applicables et effets juridiques de l'AVAP.....	7
Partie 1 - Valeurs urbaines et paysagères.....	9
Fiche 1 : Les franges des zones naturelles.....	11
Fiche 2 : Les zones humides	13
Fiche 3 : Les fossés	17
Fiche 4 : Les plantations caractéristiques du Bocage (haies, arbres en alignement).....	19
Fiche 5 : les cœurs d'îlots	23
Fiche 6 : les voies de communication.....	25
Fiche 7 : les espaces publics	29
Fiche 8 : les jardins et parcs privés	31
Fiche 9 : les haies, murs, clôtures et portails.....	35
Fiche 10 : les vues et perspectives sur le paysage.....	39
Fiche 11 : les entrées de village.....	41
Partie 2 - Valeurs architecturales.....	45
Fiche 12 : Les monuments historiques.....	47
Fiche 13 : les édifices remarquables, d'intérêt culturel ou symbolique	49
Fiche 14 : le bâti traditionnel rural	51
Fiche 15 : les Maisons de Maître.....	57
Fiche 16 : les maisons de bourg	59
Fiche 17 : les villas d'inspiration balnéaire	6
Fiche 18 : architecture commémorative, votive et funéraire	67
Fiche 19 : les commerces du centre bourg.....	69
Fiche 20 : les entreprises, commerces et équipements publics	73
Fiche 21 : les constructions neuves	77
Fiche 22 : les nouveaux projets de lotissement.....	83
Fiche 23 : les enseignes, pré-enseignes et la publicité	87
Fiche 24: les espaces de caractère à préserver	91
Fiche 25: les éléments additifs au bâti	93
Annexes	95
Annexe 1: Fiche Essences	97
Annexe 2: Fiche gestion différenciée.....	103
Bibliographie.....	107

INTRODUCTION

Comme nous l'avons mis en évidence dans le rapport de présentation, la commune de Condette dispose d'un patrimoine paysager remarquable, aujourd'hui menacé par une urbanisation croissante, qu'il convient de protéger.

Les grands enjeux de cette AVAP sont de préserver et de renforcer le caractère rural de Condette, son cadre de vie y compris son patrimoine naturel, son patrimoine bâti caractéristique, tout en contribuant au renforcement de la biodiversité.

Ce document constitue la partie réglementaire et de recommandations du dossier d'AVAP et est opposable aux tiers. Il est à mettre en relation avec les documents graphiques et avec le rapport de présentation.

Le règlement traduit les objectifs identifiés dans le rapport de présentation. Il est constitué de règles, impératives et opposables aux tiers, et de simples prescriptions, destinées à guider le soumissionnaire dans la réalisation de ses travaux.

Ce document est rédigé sous forme de fiches thématiques relatives aux différentes composantes du patrimoine condettois.

Chaque fiche comporte :

1. Une description synthétique de l'élément concerné qui fait référence au rapport de présentation,
2. Une présentation des objectifs poursuivis dans le cadre de l'AVAP,
3. Le cas échéant, des recommandations
4. Des règles obligatoires.

A l'exception de la fiche 23, toutes les fiches du Règlement sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Valeurs urbaines et paysagères

L'AVAP tend à traiter le patrimoine dans son ensemble et selon trois échelles de perception : l'échelle architecturale, l'échelle urbaine et l'échelle paysagère. La distinction entre les valeurs architecturales et les valeurs urbaines et paysagères n'est pas toujours aisée et la classification de certains éléments dans l'une ou l'autre catégorie peut faire l'objet de diverses interprétations.

De manière générale, les valeurs urbaines et paysagères concernent l'armature urbaine, les éléments structurants tels que les axes de circulation et les espaces publics, les espaces ouverts, les transitions entre le bâti et le non bâti, les franges urbaines et tout élément se rapportant à l'histoire ou à l'évolution de la ville, au-delà de l'architecture. Elles intègrent également les vues et perspectives.

Valeurs architecturales

Les valeurs architecturales concernent le bâti proprement dit, c'est-à-dire les constructions et immeubles dans leur aspect extérieur, leurs différentes typologies, les différentes époques de construction, les compositions d'ensemble, l'unité architecturale et les constructions annexes.

TEXTES APPLICABLES ET EFFETS JURIDIQUES DE L'AVAP

Les Aires de mises en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine ont été introduites aux articles L642-1 à L642-10 du Code du Patrimoine par l'article 28 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II) et aux articles R642-1 à R642-29 par le décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Le dispositif AVAP se substitue, sans remettre en cause les principes fondateurs, à celui des ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager - loi du 7 janvier 1983).

Autorisations de travaux

(article L. 642-3 du code du patrimoine)

Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles compris dans le périmètre de l'AVAP sont soumis à autorisation spéciale selon les dispositions du code de l'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, déclaration de travaux, installations et travaux divers). L'autorisation est accordée par le maire lorsque le plan local d'urbanisme est approuvé (sinon par le préfet), après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

Décision d'autorisation

(article L. 642-6 du code du patrimoine)

L'autorité compétente transmet le dossier à l'architecte des Bâtiments de France. A compter de sa saisine, l'architecte des Bâtiments de France statue dans un délai d'un mois. En cas de silence à l'expiration de ce délai, l'architecte des Bâtiments de France est réputé avoir approuvé le permis ou la décision de non opposition à déclaration préalable,

qui vaut alors autorisation préalable au titre du présent article. Dans le cas contraire, l'architecte des Bâtiments de France transmet son avis défavorable motivé ou sa proposition de prescriptions motivées à l'autorité compétente.

En cas de désaccord avec l'avis ou la proposition de l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente transmet le dossier accompagné de son projet de décision au préfet de région qui instruit le projet. A compter de sa saisine, ce dernier statue :

- dans un délai de quinze jours s'il s'agit d'une autorisation spéciale ou d'une déclaration préalable,
- dans un délai d'un mois s'il s'agit d'un permis et, après avoir entendu, le cas échéant, l'instance consultative prévue à l'article L.642-5.

En cas de silence à l'expiration des délais précités, le préfet de région est réputé avoir approuvé le projet de décision.

Autres servitudes de protection du patrimoine

• Abords de monuments historiques

Les effets de la servitude des abords de monuments historiques classés ou inscrits au titre de la loi du 31 décembre 1913 ne sont pas applicables dès lors que les dits monuments sont inclus dans le périmètre de l'AVAP ou qu'une partie des abords d'un monument historique, même si celui-ci n'est pas compris dans le périmètre de l'AVAP, sont inclus dans l'AVAP.

Monuments historiques

Les immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques demeurent assujettis à leur propre régime d'autorisations de travaux.

- **Archéologie**

L'archéologie est régie par les lois du 17 janvier 2001 et du 2 août 2003. Pour ce qui concerne les découvertes fortuites, celles-ci sont régies par la loi du 27 septembre 1941 qui interdit de les détruire, dégrader ou détériorer et qui oblige toute personne qui réalise une telle découverte (le propriétaire de l'immeuble où ils ont été mis au jour et, le cas échéant, la personne chez qui ils ont été déposés) à en faire déclaration auprès du maire de la commune concernée. Ce dernier devra lui-même prévenir le préfet qui saisira la direction régionale des affaires culturelles (service régional de l'archéologie) qui prendra les mesures nécessaires à la sauvegarde ou à l'exploration scientifique du site.

Documents d'urbanisme

L'AVAP est une servitude d'utilité publique ; elle doit à ce titre être annexée au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Camping

Le camping et le stationnement de caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage sont interdits dans les AVAP. Des dérogations à l'interdiction peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer après avis de l'architecte des bâtiments de France.

Protection des sites classés et des sites

inscrits

Les effets de la servitude des sites inscrits au titre de la loi du 2 mai 1930 (article L. 341 -1 du code de l'environnement) sont suspendus. Les zones de protection du titre III instituées par cette même loi continuent à produire leurs effets jusqu'à leur suppression ou leur remplacement par des AVAP. En revanche, les sites classés conservent leur propre régime d'autorisation de travaux.

Régime de la publicité

(article L. 581-8, L. 581-10 à 14 du code l'environnement)

Toute publicité est interdite dans l'AVAP sauf institution d'un règlement local de publicité se traduisant par la création d'une zone de publicité restreinte (Z.P.R.).

Quant aux enseignes, elles sont soumises à l'autorisation du maire après avis de l'architecte des bâtiments de France au titre du code de l'environnement.

Natura 2000

Le règlement d'AVAP ne constitue pas un régime dérogatoire aux objectifs de gestion du site Natura 2000 tels qu'ils sont définis dans le DOCUB (documents et objectifs).

Partie 1 :

Valeurs urbaines et paysagères

1. Description

Cette fiche concerne principalement les lisières des forêts domaniales d'Hardelot et d'Ecault. (voir plan de synthèse)

Les franges des zones naturelles, ou lisières, sont des espaces sensibles en termes d'écologie et de paysage. Transition entre un milieu boisé et un milieu ouvert (prairie, pelouse), elles constituent des zones d'échanges biologiques intenses qui nécessitent une gestion spécifique.

Par leur structure hétérogène, les lisières présentent une diversité de micro-climats, de température et d'humidité favorables à la diversification de la faune et de la flore. Cette structure se compose idéalement de trois parties: un ourlet herbeux, une zone arbustive et buissonnante et une zone arborée (le manteau), constituée d'un sous-bois (jeunes arbres) et de la forêt (arbres adultes).

Lieu de rencontre entre village et nature, ces franges constituent également des espaces particulièrement fréquentés par les habitants et les promeneurs qui préfèrent souvent se promener en lisière plutôt que dans la forêt profonde. Les franges sont les premières et parfois les seules images que l'on perçoit des zones naturelles. Or, la fréquentation des zones naturelles cause différents problèmes : dégradations et pollution par les déchets verts et ordures diverses, dérangement de la faune, piétinement excessif de la végétation...

Les franges sont également les plus exposées au «grignotage» des zones naturelles pour de nouveaux projets de lotissement.

En outre, les lisières peuvent devenir des couloirs de dispersion d'espèces invasives qui perturbent le fonctionnement de l'écosystème par leur prolifération.



La lisière des Garennes

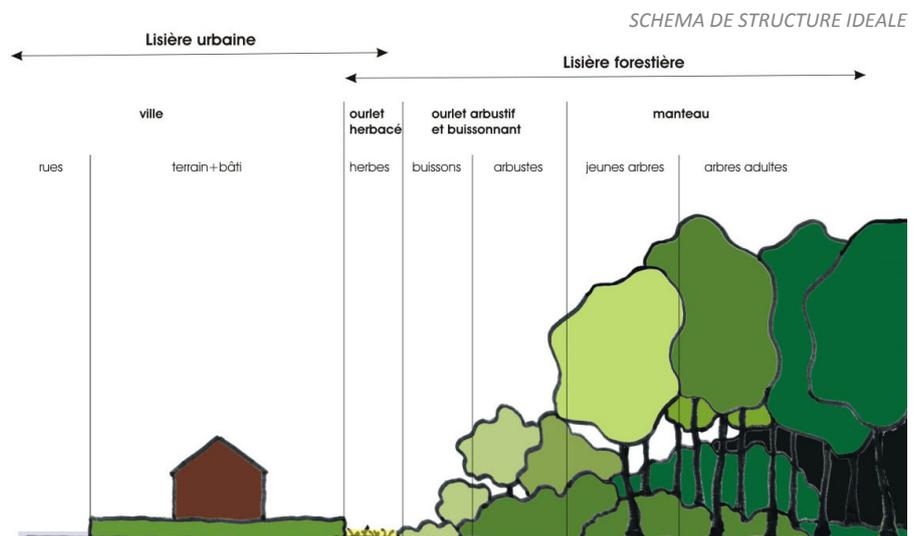
2. Objectifs

Conformément au document d'urbanisme, les constructions sont interdites dans les franges des zones naturelles.

L'objectif est de préserver et de renforcer ces zones de transition non seulement sur le plan de la biodiversité mais également sur le plan paysager, et de les laisser perméables à la faune et à la flore.



Lisière à requalifier, avenue de l'Yser



Les franges de zones naturelles

3. Recommandations

On recommande une gestion différenciée des franges naturelles. Pour cela, on se référera à la fiche en annexe relative à la gestion différenciée des espaces verts et naturels.

On optera pour la fauche plutôt que la tonte des strates herbacées : on préférera les outils tranchant aux tondeuses à lame rotative ou au gyrobroyeur qui détruisent la petite faune.

Afin d'éviter la prolifération des espèces invasives, il est recommandé de supprimer ces espèces à la moindre apparition, par le biais de méthodes douces. Une liste des espèces invasives à surveiller est annexée au présent document.

4. Règlement

1. constructions

Les limites parcellaires seront conservées et matérialisées en respectant le caractère naturel des lieux. L'utilisation de matériaux synthétiques pour la délimitation des parcelles est proscrite.

2. accès

Les accès à la forêt et aux parcelles adjacentes doivent conserver leur caractère rural ou naturel. Ceux-ci seront aménagés en respectant l'ambiance des lieux :

- la largeur des accès sera limitée aux besoins réels d'accès
- les abords seront plantés
- les accès seront tracés en contournant les arbres à haute tige
- ils seront réalisés en terre damée ou engazonnée

3. aires de stationnement

Les aires de stationnement seront limitées aux aires de stationnement existantes.

Les aires de stationnement seront végétalisées et réalisées en matériaux favorisant la perméabilité du sol, tels que sable de marquise, graviers...

4. mobilier

Le mobilier (barrières, plots, ponts) sera réduit au minimum et sera discret afin de ne pas s'imposer dans le paysage.

Seront proscrits le PVC et autres matières synthétiques.

5. plantations

Les plantations respecteront au maximum la structure idéale des franges naturelles : ourlet herbeux, zone arbustive et zone arborée.

Les essences locales seront privilégiées : voir liste en annexe.

On favorisera les arbustes à baies (aubépines, prunelliers, sureaux) ou les ronciers qui trouveront dans les lisières plus de lumière que dans la forêt et qui constituent des réservoirs de nourriture importants pour la faune.

6. gestion

On adoptera une gestion qui favorise la biodiversité, notamment en renforçant les strates buissonnantes et herbacées :

- les tontes seront limitées à des espaces restreints ou aux espaces très fréquentés par le public
- les tontes seront espacées dans le temps et laisseront une hauteur suffisante afin de préserver la petite faune
- les travaux d'entretien des haies seront effectués en automne ou en hiver. La taille des haies sera effectuée de préférence entre le 15 septembre et le 15 mars afin de ne pas nuire à la nidification. Une taille par an suffit. Elle peut être réalisée 2 fois par an pour les haies non florissantes.

1. Description

Les zones humides sont des écotones, c'est-à-dire des espaces de transition entre deux milieux naturels, à savoir la terre et l'eau. Elles remplissent différentes fonctions :

- Fonction biologique : les zones humides constituent des lieux d'abris, des réserves de nourriture et des lieux de reproduction pour de nombreuses espèces (batraciens, poissons, oiseaux).
- Fonction hydrologique : Par leur capacité de stocker et de restituer de grandes quantités d'eau, les zones humides participent à la régulation du réseau hydrographique et ainsi à la prévention des inondations ; d'autre part, grâce à la richesse de leur biocénose, elles favorisent l'épuration et donc la préservation de la qualité de l'eau.
- Fonction économique, sociale et culturelle : autrefois sources d'activités intenses (maraîchage, exploitation de la tourbe), les zones humides ont aujourd'hui une fonction paysagère et récréative importante, comme lieux de détente et de découverte propices aux activités de loisirs tels que la navigation, la pêche ou la chasse. Ces activités doivent bien entendu être réglementées et respecter la capacité d'accueil du milieu.

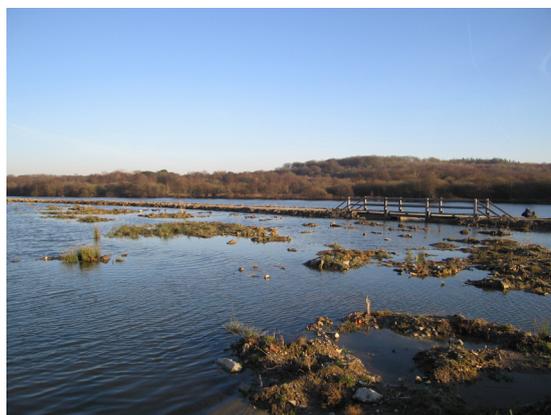
Cependant, afin d'exercer adéquatement ces différentes fonctions, les zones humides nécessitent une gestion et un entretien réguliers.

2. Objectifs

L'objectif est de préserver et de renforcer ces zones humides non seulement sur le plan de la gestion de l'eau, mais également afin de contribuer à la biodiversité et à la mise en valeur du paysage.



Les zones humides, lieux de reproduction de nombreuses espèces



Le marais, espace paysager de grande qualité

Les zones humides

3. Recommandations

1. Recommandations applicables à toutes les zones humides

Les accès et chemins seront de préférence aménagés avec un accompagnement paysager caractéristique de l'ambiance rurale : fossés, clôtures, haies...

Les clôtures seront de préférence complétées ou remplacées par des haies bocagères.

Afin d'éviter la prolifération des espèces invasives, il est recommandé de supprimer ces espèces à la moindre apparition, par le biais de méthodes douces. Une liste des espèces invasives à surveiller est annexée au présent document.

2. Recommandations applicables à la zone des Bas Champs

On préconisera la création de haies champêtres composées d'essences locales, notamment :

- Le long des propriétés adjacentes aux Bas-Champs
- Le long des chemins
- Le long des fossés
- Le long de la rue de la Marne

Les peupliers pourront être supprimés et remplacés par des frênes et saules têtards en complément de ceux existant. D'autres plantes adaptées aux zones humides pourront se développer, telles que joncs et roseaux.

4. Règlement

1. Réglementations applicables à toutes les zones humides

• **Préservation :**

Les zones humides existantes seront préservées dans leur intégralité et restaurées pour les secteurs dénaturés.

• **Constructions :**

Pour leur préservation, les zones humides seront préservées de toute construction, à l'exception de celles autorisées par le Plu en vigueur.

• **Accès et chemins :**

Les chemins existants doivent être entretenus. Ils ne peuvent être élargis et ne peuvent être imperméabilisés. Les chemins doivent être réalisés en choisissant un revêtement perméable et un aménagement qui met en valeur le caractère rural des lieux.

Dans le cas de la création de nouveaux chemins, leur largeur ne dépassera pas 2,50 mètres, excepté pour les besoins des exploitations agricoles.

• **Fossés :**

Les fossés existants doivent être maintenus et entretenus. Les fossés comblés ou canalisés seront, dans la mesure du possible, remis à ciel ouvert. De nouveaux fossés pourront être créés dans le cadre d'un plan de gestion des eaux pluviales. Les fossés auront des berges naturelles.

• **Mobilier :**

Le mobilier (barrières, plots, ponts, abris de pâture) sera réduit au minimum et sera discret afin de ne pas s'imposer dans le paysage. Seront proscrits le PVC et autres matières synthétiques. Les abris de pâtures sont autorisés à condition de bien s'intégrer au site avec une surface maximum de 18m² et une hauteur de 2,5 m.

• **Plantations :**

Les plantations seront adaptées aux zones humides. Les haies existantes seront renforcées avec des essences locales : voir liste en annexe. Les espèces invasives sont interdites en zone humide: voir liste en annexe.

- **Gestion des eaux pluviales :**

“Dans cette commune où les inondations et débordements dus au ruissellement sont récurrents, l’utilisation des matériaux perméables et les techniques alternatives seront privilégiées dans les terrains bâtis inclus entièrement ou partiellement en zones humides de l’AVAP. Les dispositions de rétention d’eau à la parcelle seront favorisées avec zéro rejet pour les parcelles construites.”

- **Gestion et entretien :**

L’utilisation de produits phytosanitaires de synthèse est proscrite dans les zones humides. Comme le prévoit la délibération n°20091179 du 25 mai 2009 de la Commission permanente du Conseil Régional Nord Pas-de-Calais. La gestion des zones humides est orientée sur le maintien et le renforcement de leur valeur naturelle et de la biodiversité, et sur le lutte contre l’embroussaillage, contre l’assèchement et contre l’invasion des plantes exotiques. La gestion peut se faire au moyen de la fauche (avec évacuation des produits de fauche), de la mise en pâture et du déboisement. Se reporter à l’annexe2 du présent règlement.

2. Réglementations applicables au secteur des Bas Champs

- **Constructions**

Les fonds de parcelles bordant la zone humide auront un aspect végétal. Les limites de parcelles seront matérialisées en respectant le caractère rural des lieux: haies, plantations, mur en maçonnerie du pays.

- **Accès et chemins**

Le chemin existant des Bas Champs sera préservé. De nouveaux cheminements piétons peuvent être créés afin de desservir les quartiers d’habitation. Ceux-ci devront s’intégrer dans un projet global d’aménagement et seront réalisés en revêtements perméables. Leur largeur ne dépassera pas 2,50 mètres, excepté pour les besoins des exploitations agricoles.

- **Vues**

Cette zone sera maintenue en milieu ouvert.

Les vues sur le paysage seront préservées et mises en valeur:

- De la rue de la Marne vers la Cuesta
- Du chemin des Bas Champs vers la forêt d’Hardelot
- Du chemin des Bas Champs vers l’église

1. Description

Les fossés sont à l'origine des moyens d'enclosure des parcelles et d'irrigation des terres. Outre leur fonction paysagère caractéristique du bocage, les fossés jouent un rôle essentiel en tant que collecteurs des eaux de ruissellement : ils contribuent à éviter l'inondation des chaussées, la concentration des eaux et la formation de ravines. Ils permettent en effet de diminuer et de réguler les volumes d'eau par infiltration.

2. Objectifs

Dans le cadre de lutte contre les inondations, l'objectif est de préserver les fossés existants, de rouvrir les fossés comblés ou de créer de nouveaux fossés où cela est nécessaire.



Les fossés jouent un rôle essentiel en tant que collecteurs des eaux de ruissellement

Les fossés

3. Recommandations

1. Préservation

Là où c'est souhaitable, de nouveaux fossés pourront être créés, dans le cadre d'un plan global de gestion des eaux pluviales. Les anciens fossés qui ont été busés ou supprimés seront de préférence remis à ciel ouvert.

2. Gestion

L'entretien ou curage des fossés nécessite quelques précautions:

- enlever uniquement la vase (sédiments noirs), sans sur creuser le lit
- ne pas approfondir le lit ni reprofiler les berges sauf pour adoucir les pentes
- réaliser les travaux de curage sans arracher la végétation en rive (cette végétation contribue à la stabilité des berges)
- respecter au maximum la végétation et la faune particulière de ces fossés

- éviter le curage sur de très longs tronçons et intervenir de préférence en automne-hiver (mi septembre à fin février)
- effectuer le curage de préférence par tronçons en permettant à la faune et à la végétation de recoloniser les sites qui viennent d'être curés
- faucarder ponctuellement pour contrôler le développement de la végétation aquatique, pour maintenir leur capacité naturelle d'écoulement et ralentir le processus d'envasement.

4. Règlement

1. Préservation

Les fossés existants seront préservés et curés. Le comblement ou le busage des fossés sont interdits, sauf dérogation sur base d'étude technique préalable.

2. Aménagement

Les fossés auront des berges naturelles. Les anciens fossés qui ont été busés ou supprimés seront de préférence remis à ciel ouvert.

3. Gestion

Afin de garantir leur bon fonctionnement et d'éviter certaines nuisances, les fossés doivent être entretenus régulièrement.

Dans cette commune où les inondations et débordements dus au ruissellement sont récurrents, les dispositifs de rétention d'eau à la parcelle seront favorisés avec zéro rejet pour les parcelles construites.

1. Description

Les diverses composantes du bocage (prairies, haies, bosquets, talus et fossés, arbres complantés ou en alignement) jouent un rôle essentiel en tant que corridors biologiques.

En particulier, les haies présentent un intérêt multiple: enclosure des parcelles, protection contre le vent...

Les haies participent à la régulation du régime des eaux en ralentissant la vitesse de circulation de l'eau en surface et en favorisant son infiltration dans le sol. Elles diminuent le ruissellement de l'eau et donc l'érosion des terres. Les haies ont également un intérêt majeur en tant qu'élément structurant du paysage et constituent des milieux propices au développement de la biodiversité.

2. Objectifs

L'objectif est de préserver et de renforcer le bocage et d'encourager sa (re)création dans les secteurs où celui-ci a été supprimé, afin d'en préserver les fonctions paysagères et écologiques.

Trois zones distinctes ont été identifiées dans lesquelles on préconisera plutôt la protection, le développement ou la reconstitution des éléments bocagers:

1. zone bocagère préservée d'Ecames, de Florincthun et au sud de l'église: maintien et protection du bocage existant
2. zone agricole: développement d'un nouveau bocage
3. zone les Vaux + au nord de l'église : reconstitution du bocage et renforcement du bocage existant



Les haies bocagères constituent des éléments essentiels du paysage et de la biodiversité

Les plantations caractéristiques du bocage

3. Recommandations

1. Gestion

Afin de mettre en œuvre les différents objectifs de maintien et de développement du bocage, nous recommandons la réalisation d'un plan de gestion pour les zones bocagères. Ce plan de gestion devrait contenir un ensemble de mesures spécifiques à court, moyen et long termes pour les trois zones identifiées.

Ces mesures, le cas échéant s'articuleront avec les orientations relatives à la trame verte et bleue du document d'urbanisme en vigueur. Il est recommandé de consulter le guide technique du bocage du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.

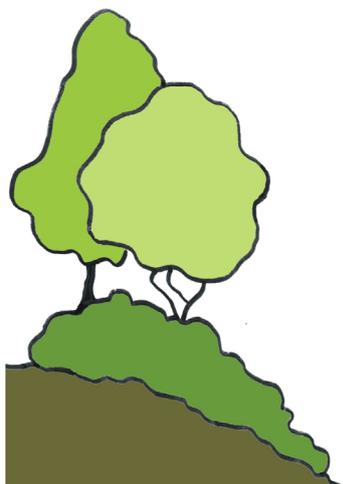
2. Essences

La diversité des essences est une particularité du bocage boulonnais.

Afin de renforcer la biodiversité et de préserver l'aspect paysager des haies, celles-ci seront constituées de plusieurs essences différentes. On recommande la plantation d'au moins 5 essences différentes.

De la même manière, un mélange d'arbres et d'arbustes est recommandé selon les proportions suivantes:

- arbres 20%
- arbustes: 80%



bocage dans un talus



bocage le long du fossé

4. Règlement

1. Maintien du bocage existant

Les zones bocagères existantes seront maintenues et gérées de manière durable. Cela signifie que: Les éléments existants du bocage (haies, bosquets, arbres complantés ou en alignement...) doivent être préservés et ne peuvent être supprimés ; Le remplacement d'éléments existants par de nouvelles plantations peut être effectué soit en cas de maladie, sur base d'une analyse phytosanitaire, après autorisation de l'autorité compétente, soit en cas de force majeure, et également après autorisation de l'autorité compétente. Ces éléments seront remplacés par des essences locales (voir liste en annexe). De nouvelles plantations peuvent venir renforcer le maillage bocager existant. On se référera pour cela à la liste des essences locales en annexe.

2. Reconstitution et développement d'un nouveau bocage

Dans les zones où le bocage a disparu entièrement ou partiellement, un paysage de bocage sera reconstitué au moyen de nouvelles plantations le long des limites parcellaires, sans toutefois compromettre les activités agricoles. Un accompagnement technique du Parc Naturel Régional sera à prévoir pour l'établissement d'un programme de plantations.

HAIES



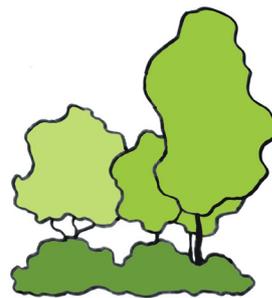
haie basse taillée



haie libre de petite taille



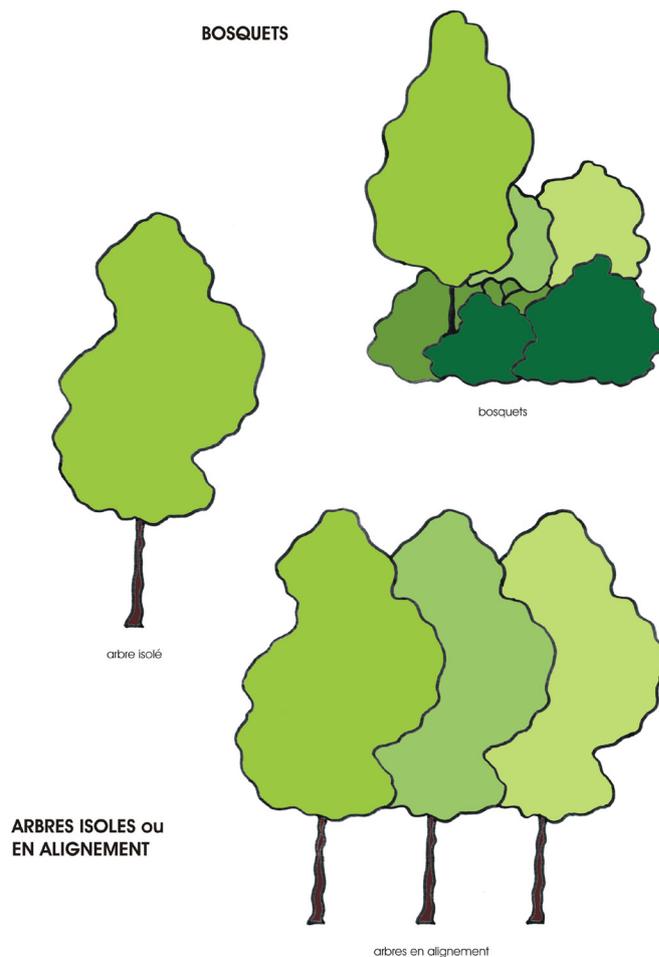
haie petit ou moyen brise-vent



haie grand brise-vent



bande boisée



3. Essences

Les haies seront formées d'essences indigènes, qui sont adaptées au type de sol et au climat locaux et qui constituent des réserves de nourriture pour la faune locale. (voir liste en annexe)

4. Gestion durable

L'utilisation de produits phytosanitaires de synthèse est proscrite dans les zones bocagères. La gestion du bocage doit être adaptée aux différentes composantes (haie taillée, haie libre, bosquets, arbres isolés ou en alignement...) et à leur fonction (paysagère, écologique, de protection ou de visibilité...).

Cette gestion consiste en :

- taille courante des haies: tous les ans pour les haies basses, tous les 4 à 5 ans pour les haies libres arbustives;
- récolte des produits de la coupe à intervalles de 8 à 15 ans, afin de régénérer les haies existantes et de reconstituer des haies hautes à plusieurs étages;
- nouvelles plantations pour combler les brèches, pour introduire de nouvelles essences dans le bocage existant ou pour réaliser un nouveau bocage.
- les travaux d'entretien des haies seront effectués en automne ou en hiver. La taille des haies sera effectuée de préférence entre le 15 septembre et le 15 mars afin de ne pas nuire à la nidification. Une taille par an suffit. Elle peut être réalisée 2 fois par an pour les haies non florissantes.

1. Description

Les « cœurs d'îlots » sont des espaces naturels, jardins, champs ou prairies au cœur des îlots bâtis. Ils forment un lien important avec le paysage et renforcent le caractère rural du village.

2. Objectifs

L'objectif est de pérenniser ces espaces verts en cœur d'îlot et d'y maintenir la biodiversité.



Sentier pédestre en cœur d'îlot, le sentier du Maçon

Les coeurs d'îlot

3. Recommandations

Recommandations applicables à tous les coeurs d'îlots

Les accès et chemins en coeurs d'îlots seront de préférence aménagés avec un accompagnement paysager caractéristique de l'ambiance rurale : fossés, clôtures, haies...

Pour les aménagements, on utilisera de préférence du bois d'origine locale.

4. Règlement

Réglementations applicables à tous les coeurs d'îlots

- **Préservation**

Les espaces verts existants en coeurs d'îlots seront préservés.

- **Constructions**

Les coeurs d'îlots seront maintenus en espaces vierges de toute construction, excepté les constructions de petite surface tels que les abris de pâture. Leur superficie n'excédera pas 18 m² et leur hauteur sera de 2,50 m maximum.

Les constructions de petites surface seront en bois peint ou enduit et discrètes de manière à ne pas s'imposer dans le paysage.

Seront proscrits le PVC et autres matières synthétiques, la tôle ondulée et les blocs de béton apparent.

Abris de pâture : Les murs des abris de pâture seront enduits ou recouverts de bois ou en bois naturel ou peint (pas de blocs de bétons apparents. En cas de faible pente et à condition que les abris de pâture, soient parfaitement intégrés, le bac acier pourra être utilisé en toiture s'il ne se voit pas depuis l'espace public.

Voir également fiche 25

- **Accès et chemins**

Les chemins doivent être réalisés en choisissant un revêtement perméable et un aménagement qui met en valeur le caractère rural des lieux. Leur largeur ne dépassera pas 2,50 mètres, excepté pour les besoins des exploitations agricoles.

- **Fossés**

Les fossés existants doivent être maintenus et curés.

De nouveaux fossés pourront être créés dans le cadre d'un plan de gestion des eaux pluviales.

- **Mobilier**

Le mobilier (barrières, plots, ponts) sera réduit au minimum et sera discret afin de ne pas s'imposer dans le paysage. Les clôtures seront perméables. Seront proscrits le PVC et les matières synthétiques. Les abris de jardin sont autorisés à condition de s'intégrer à l'environnement. Leur dimension maximale sera de 9m² et de 2,5 m de hauteur.

- **Végétation**

Le caractère végétal des coeurs d'îlots sera préservé. Les arbres à haute tige seront maintenus. Les plantations existantes pourront être remplacées par des essences locales : voir liste en annexe.

- **Vues**

Les vues sur le paysage seront préservées et mises en valeur:

- Vues sur les jardins
- Vues sur les champs
- Vue sur les crêtes

1. Description

Cette fiche concerne l'ensemble des voies de communication : voies départementales, les voies locales, les chemins creux et roulettes, les véloroutes et itinéraires équestres. Ces voies de communication structurent le territoire et participent à la découverte du paysage par les vues qu'elles offrent sur ses différentes composantes.

Leur profil et leur accompagnement végétal forment également une grande partie de l'image des lieux.

On portera une attention particulière aux roulettes et aux chemins qui constituent une caractéristique identitaire de Condette.

2. Objectifs

L'objectif est multiple :

- adapter le profil des rues aux fonctions qu'elles accueillent et au caractère rural des lieux
- promouvoir des aménagements qualitatifs
- préserver les roulettes et chemins comme patrimoine paysager et culturel
- préserver les vues sur le paysage
- contribuer à la lutte contre les inondations en recréant des éléments paysagers tels que haies, fossés et arbres en alignement le long des voies de communication



Bon exemple d'une voirie en milieu rural - rue J. Withley



Chemin creux offrant une belle vue sur le paysage bocager

Les voies de communication

3. Recommandations

1. Recommandations applicables à l'ensemble des voies de communication

Afin de lutter contre l'érosion des sols et les risques d'inondation, et, d'autre part, de préserver et de renforcer le caractère rural de la commune, les rues seront, dans la mesure du possible, bordées d'arbres en alignement et/ou de haies.

2. Recommandations applicables à la départementale 940

Il serait intéressant de prolonger les alignements d'arbres existants le long de la D 940 à hauteur de l'avenue de l'Yser. Ces arbres en alignement structurent le paysage et permettent par leur hauteur de laisser de très belles vues sur le paysage. Ils donnent à la voirie un caractère rural qui s'intègre parfaitement dans le paysage environnant. De plus, ces plantations contribueraient à lutter contre l'érosion des sols en assurant une protection contre le vent.

D'autre part, il serait nécessaire de prévoir un aménagement plus sécurisant pour les piétons et cyclistes: piste cyclable marquée ou séparée de la voirie par une haie, zones de stationnement marquées et trottoirs continus.

3. Recommandations applicables à la départementale 240

Il serait intéressant de recréer côté nord le linéaire de haies tel qu'il existe côté sud, d'une part afin de renforcer le paysage bocager et d'autre part afin d'offrir une protection supplémentaire contre le vent pour les cultures en champs ouverts se trouvant au nord de la D240.

4. Recommandations applicables à la rue de la Paix

La rue de la Paix constitue la principale voie commerçante de Condette. Afin de requalifier cet axe majeur, qui traverse la commune du nord au sud, il conviendra de choisir un aménagement qui donne davantage d'espace et de sécurité aux piétons et des matériaux (revêtement, mobilier urbain) qui révèlent la présence des différentes fonctions comme les commerces et l'école.

5. Recommandations applicables aux voiries locales des quartiers résidentiels

Les voiries locales des quartiers résidentiels sont actuellement très larges et réalisées principalement en asphalte. Il serait intéressant de réduire les surfaces minérales afin, d'une part, d'augmenter la perméabilité du sol, et d'autre part de limiter l'impact de la voiture en créant de nouveaux espaces publics propices à la rencontre et aux jeux.



Les plantations en voirie offrent à l'image et à l'ambiance de la rue une grande valeur ajoutée

4. Règlement

1. Réglementations applicables à l'ensemble des voies de communication

- **Profil**

Le profil des voies de communication sera adapté aux flux de circulation et aux fonctions qu'elles accueillent : habitat, écoles, commerces, grands axes. Les projets d'aménagement devront répondre à ces différentes fonctions et révéler l'identité et le caractère des lieux.

On veillera à favoriser les modes doux et à réduire au minimum l'espace voué à la circulation motorisée.

- **Stationnement**

La suppression du garage, transformé en pièce habitable, ne devra pas générer de stationnement supplémentaire sur le Domaine Public Communal et une place de stationnement supplémentaire devra être aménagée dans la propriété sans entraîner une nouvelle ouverture de voirie. Il ne

peut exister qu'une seule ouverture de voirie par habitation.

- **Matériaux**

Afin de lutter contre les risques d'inondation, on veillera à minimiser les surfaces imperméables et minérales, en prévoyant des bandes engazonnées et des plantations ou en utilisant des matériaux perméables tels que par exemple des dalles engazonnées, dalles alvéolées, dalles en pierre poreuse, graviers, pavés posés à joints ouverts.

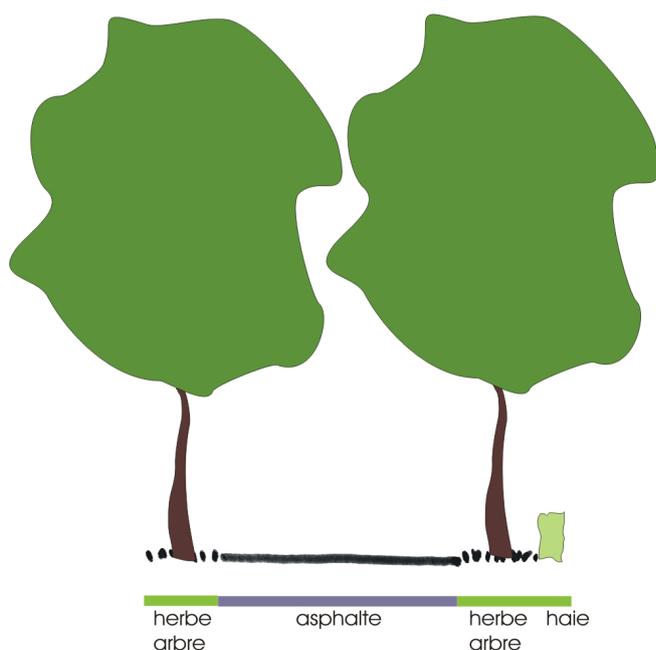
- **Mobilier**

Le mobilier utilisé le long des voies de communication sera cohérent sur l'ensemble de la commune, et adapté au caractère et à la fonction du lieu.

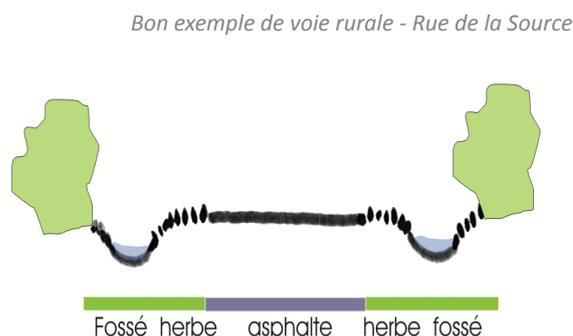
- **Eclairage**

L'éclairage sera cohérent sur l'ensemble de la commune, et adapté au caractère et à la fonction du lieu.

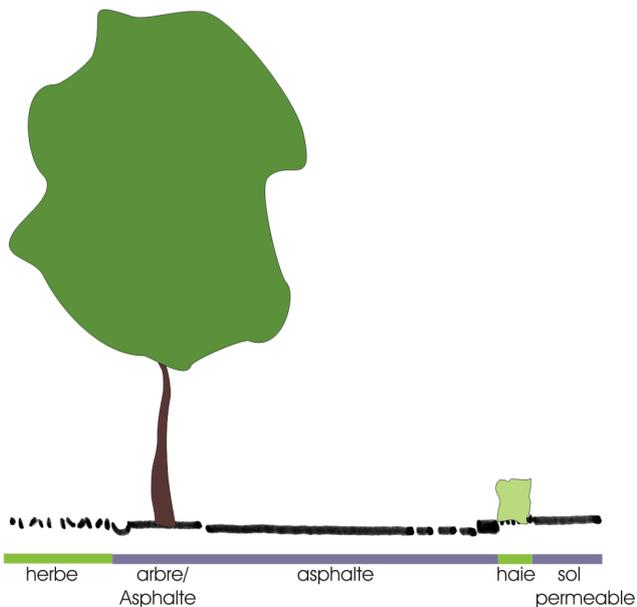
On se référera pour cela à la fiche n° 7 relative au mobilier urbain.



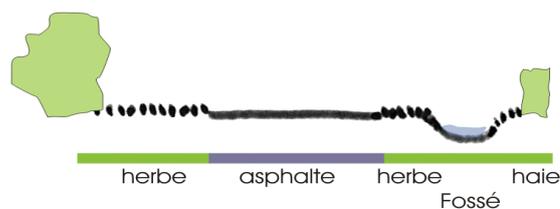
Bon exemple de voie rurale - Chemin vert



Bon exemple de voie rurale - Rue de la Source



Bon exemple de voie rurale - rue de la Bergerie



Bon exemple de voie rurale - Rue Michel de Boncourt

• Plantations

Préservation

Les arbres d'alignement existants seront maintenus.

Les arbres malades ou jugés dangereux devront être replantés ou remplacés par des arbres à haute tige d'une essence similaire.

Essences

Afin de renforcer la biodiversité, on privilégiera les essences locales telles que : voir liste en annexe.

Entretien

On privilégiera une gestion différenciée des espaces verts et plantations liés aux voies de communication. Voir fiche en annexe.

Vues

Les vues sur le paysage seront préservées et mises en valeur. Les vues à préserver sont reprises au plan de synthèse.



Les roulettes, composantes du patrimoine condettois

2. Réglementations applicables aux roulettes et chemins

• Préservation

Les roulettes et chemins existants seront maintenus et entretenus. Les chemins creux existants seront maintenus et entretenus.

• Aménagement

Le réaménagement des roulettes et chemins sera réalisé en choisissant un revêtement perméable. Afin de renforcer le caractère paysager de Condette, les fonds de parcelles donnant sur les roulettes auront un aspect principalement végétal. Les limites de parcelles seront matérialisées en respectant le caractère rural des lieux : haies champêtres, plantations, murs en maçonnerie de pierre ou de brique. La hauteur des murs ne pourra toutefois être supérieure à 1,50 mètre. La matérialisation des limites séparatives en parpaings ou en plaques de béton préfabriquées est proscrite.

Dans certains cas, des panneaux de bois de qualité pourront être posés. Leur hauteur, par rapport au sol naturel ne devra pas dépasser 1.50 m. Les ganivelles et les brandes pourront être utilisées.

• Vues

Les vues sur le paysage seront préservées et mises en valeur :

- Vues sur les jardins
- Vues sur les intérieurs d'îlots
- Vues sur l'église

1. Description

Les espaces publics comprennent les places, squares et jardins publics.

A l'instar des voies de communication, les espaces publics participent fortement au paysage urbain et à l'image de la commune. Principalement réalisés en asphalté, ceux-ci n'offrent actuellement que très peu de qualité et de possibilités d'usage.



Le square Pierre et Marie Curie



Aire de repos - Exemple - Knokke, Belgique

2. Objectifs

L'objectif est multiple :

- promouvoir des aménagements qualitatifs
- favoriser piétons et cyclistes
- offrir de véritables espaces de rencontre et de détente
- renforcer le caractère paysager
- contribuer à la lutte contre les inondations en réduisant les surfaces minérales imperméables
- favoriser une gestion différenciée des espaces verts



Exemple d'espace vert en gestion différenciée

Les espaces publics

3. Recommandations

Recommandations applicables au square Pierre et Marie Curie

Le parc Pierre et Marie Curie, ancien pré communal à l'entrée sud du village, constitue un vaste espace engazonné qui marque une rupture avec le caractère arboré de la commune et avec le bâti qui l'entoure.

Il pourrait être intéressant de donner à cet espace un caractère plus rural, par exemple par la plantation d'arbres à haute tige, de manière à créer un verger ou un nouveau pré communal. Cela permettrait de restructurer cette entrée de ville qui constitue un espace aujourd'hui sous-utilisé.

4. Règlement

Réglementations applicables à l'ensemble des espaces publics

1. Aménagement

L'aménagement des espaces publics fera l'objet d'un projet d'ensemble intégrant les différents aspects à prendre en compte : fonction(s) souhaitée(s) du lieu, bâti environnant, patrimoine naturel, vues sur le paysage, accessibilité...

2. Matériaux

Afin de lutter contre les risques d'inondation, on veillera à minimiser les surfaces imperméables et minérales, en prévoyant des espaces verts, des plantations ou en utilisant des matériaux perméables tels que par exemple des dalles engazonnées, dalles alvéolées, dalles en pierre poreuse, graviers, pavés posés à joints ouverts, dolomie, stabilisé.

3. Mobilier

Le mobilier utilisé sera cohérent sur l'ensemble de la commune, et adapté au caractère et à la fonction du lieu.

4. Eclairage

On privilégiera les économies d'énergie en prévoyant un éclairage plus adapté à la fonction du lieu et en évitant un éclairage surdimensionné.

5. Plantations

- **Préservation**

Les arbres à haute tige existants seront maintenus. Au besoin, un relevé précis, un examen phytosanitaire et une réflexion sur la valeur patrimoniale des arbres seront effectués.

- **Essences**

On privilégiera les essences locales: voir liste en annexe.

- **Entretien**

On préconisera une gestion différenciée des espaces verts et plantations, c'est-à-dire une gestion plus respectueuse de l'environnement, plus favorable au développement de la biodiversité et adaptée aux fonctions du lieu. On se référera à la fiche technique annexée au présent document.

- **Vues**

Les vues et perspectives sur le paysage et sur le patrimoine bâti seront préservées et mises en valeur.

6. Stationnement

La suppression du garage, transformé en pièce habitable, ne devra pas générer de stationnement supplémentaire sur le Domaine Public Communal et une place de stationnement supplémentaire devra être aménagée dans la propriété sans entraîner une nouvelle ouverture de voirie. Il ne peut exister qu'une seule ouverture de voirie par habitation.

1. Description

Avec la zone bocagère, les jardins et parcs privés constituent le maillage vert dense de Condette et contribuent fortement à son caractère rural et à son identité. Ils font donc partie intégrante du paysage. La présence de jardins avant ou de zones de recul arborées ont également un impact important sur le paysage de la rue.

2. Objectifs

L'objectif est de préserver et de renforcer l'accompagnement végétal du bâti, d'une part d'un point de vue paysager, et d'autre part, afin de favoriser le maintien et la création de corridors biologiques.



Le parc des Tourelles



jardin privé aux abords de l'église

Les jardins et parcs privés

3. Recommandations

Recommandations applicables à l'ensemble des jardins et parcs privés

VEGETATION

- Essences

Le choix des essences sera fait de préférence:

- en tenant compte des exigences relatives à l'ensoleillement (ombre / soleil) ou à la nature du sol (sec/humide)
- en tenant compte de la taille adulte de plantations afin d'éviter des travaux d'élagage trop fréquents et trop importants

- en privilégiant les essences locales qui renforcent la valeur biologique des jardins: voir liste en annexe
- en évitant les essences exotiques telles que bambou, Cyprès de Leyland, Thuya d'Occident, Lauriers (Lauriers palme, du Portugal, cerise, rose), berberis et cotoneasters.

- Gestion

On préconisera une gestion différenciée des jardins et parcs privés, c'est-à-dire une gestion plus respectueuse de l'environnement et plus favorable au développement de la biodiversité. On se référera à la fiche technique annexée au présent document.

4. Règlement

1. Réglementations applicables à l'ensemble des jardins et parcs privés

- **Travaux de terrassement**

Les travaux de terrassement et de modification du relief du sol doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique de l'autorité compétente. Les travaux entraînant une modification du relief du sol, autres que mineures, sont proscrits en secteur dunaire.

- **Végétation**

Préservation

Les arbres à haute tige ainsi que les haies anciennes existants seront maintenus.

Au besoin, un relevé précis, un examen phytosanitaire et une réflexion sur la valeur patrimoniale des arbres seront effectués. Les arbres jugés dangereux après analyse phytosanitaire pourront être abattus, avec l'autorisation de l'autorité compétente.

Essences

La végétation des jardins privés, à l'exception des haies, n'est pas réglementée.

Emprise végétale

Au minimum 70% de la surface des jardins sera végétalisée.

Gestion

Les arbres malades ou jugés dangereux devront

être abattus et remplacés par des arbres à haute tige d'une essence adaptée.

- **Vues**

Les vues et perspectives reprises au plan de synthèse seront préservées et mises en valeur. Celles-ci ne peuvent être obstruées par des plantations massives ou des constructions.

- **Clôtures**

Pour les clôtures, on se référera à la fiche n°9 relative aux haies, murs, clôtures et portails.

- **Constructions annexes**

Dans la limite de 30 % de la surface totale du jardin, pourront être construits :

- des allées et terrasses;
- des abris de jardins de 9 m² maximum et dont la hauteur n'excède pas 2,5 m
- des vérandas (on se référera pour cela aux fiches concernant le bâti).

- **Stationnement**

La suppression du garage, transformé en pièce habitable, ne devra pas générer de stationnement supplémentaire sur le Domaine Public Communal et une place de stationnement supplémentaire devra être aménagée dans la propriété sans entraîner une nouvelle ouverture de voirie. Il ne peut exister qu'une seule ouverture de voirie par habitation.

2. Prescriptions applicables aux jardins donnant sur l'espace public

Les jardins donnant sur l'espace public seront essentiellement végétaux. Seules les allées donnant accès à la construction et au garage pourront être minéralisées. Au minimum 70 % de la surface sera végétalisée.

Afin de garantir la continuité du bâti, les jardins donnant sur l'espace public seront délimités par un mur, un muret ou une haie, en fonction des typologies voisines.

3. Prescriptions applicables aux zones de recul

Les zones de recul seront aménagées en choisissant un revêtement perméable. Au minimum 30 % de la surface sera végétalisée, excepté pour les zones de recul des immeubles commerciaux.



Le soin porté aux jardins privés contribue fortement au paysage de la rue et du village tout entier

1. Description

Cette fiche concerne les limites entre le domaine privé et le domaine public. La matérialisation de cette limite a un impact visuel important sur la qualité de l'espace public.

A Condette, la majorité des constructions comportent un jardin avant, délimité par un mur ou un muret.

Ceci contribue à la continuité du front bâti et participe à la qualité du paysage et de l'ambiance propre à Condette. En outre, certains murs anciens ont été repérés et font véritablement partie du patrimoine urbain de la commune.

2. Objectifs

L'objectif est double :

- préserver et/ou de recréer la continuité du front de rue et ainsi la cohérence urbaine et paysagère
- préserver l'ambiance des rues de la commune
- préserver l'ambiance des intérieurs d'îlot



Murets avec ferronnerie formant un ensemble avec la construction principale



Mur ancien à préserver

Les haies, murs, clôtures et portails

3. Recommandations

1. Recommandations applicables à l'ensemble des haies, murs, clôtures et portails

Afin de garantir une cohérence d'ensemble, le traitement des limites entre public et privé sera conçu en rapport avec le voisinage ou l'environnement naturel.

L'idéal est d'arriver à une mixité entre végétal (haie, plantation) et minéral (clôture maçonnée) et de maintenir une certaine perméabilité visuelle entre la rue et le jardin. Une clôture mixte peut alterner des parties construites et des parties végétales ou être composée d'un muret bas surmonté d'une grille en ferronnerie doublée d'une haie.

2. Recommandations applicables à l'ensemble des haies

Les haies seront constituées de plusieurs essences différentes afin de renforcer la biodiversité. On recommande au minimum 5 essences différentes.

Dans le paysage champêtre de Condette, on préférera les haies irrégulières, souples et généreuses. Les haies peuvent également être complétées par une plante grimpante (chèvrefeuille, églantier, clématite).

Elles devront maintenir une certaine perméabilité entre l'espace public et l'espace privé et favoriser les vues.

4. Règlement

1. Réglementations applicables à l'ensemble des haies

- **Continuité du front bâti**

Les haies seront plantées de manière à garantir la continuité du front de rue, c'est-à-dire dans l'alignement des haies ou murs de clôture des constructions voisines.

- **Hauteur**

Afin de maintenir une certaine perméabilité entre l'espace public et les jardins, la hauteur des haies en front de rue n'excédera pas 1,50 mètres, excepté pour les haies anciennes. Cette hauteur peut être portée à 1,80 mètres pour les limites parcellaires. Elles pourront être doublées à l'intérieur de la propriété d'un grillage de même hauteur que la haie.

Une hauteur différente pourra être admise pour la reconstruction à l'identique.

- **Essences**

Les haies seront composées d'essences variées. Seules les essences locales sont autorisées. Les haies mono-spécifiques de conifères, thuya, cyprès, leylandis sont proscrites.

- **Gestion et entretien**

Les haies seront plantées de préférence entre novembre et mars. Les travaux d'entretien des haies seront effectués en automne ou en hiver. La taille des haies sera effectuée de préférence entre le 15 septembre et le 15 mars afin de ne pas nuire à la nidification. Une taille par an suffit. Elle peut être réalisée 2 fois par an pour les haies non florissantes.

2. Réglementations applicables à l'ensemble des murs et clôtures

- **Préservation**

Les murs et murets anciens, en pierre de Baincthun ou en silex, seront préservés dans leur intégralité. Ils pourront être reconstruits ou prolongés en respectant les mêmes techniques de taille et de montage: hourdi au mortier de chaux, joints à pierre vue.

Certaines clôtures ont été conçues dans le même esprit que celui de la construction principale. C'est notamment le cas des murs bahut (murets bas surmontés d'une ferronnerie). Ces clôtures seront préservées ou reconstruites dans le même esprit que celui de la construction principale.

Le murs-bahuts, en front à rue, auront une hauteur maximum de 0,80m. Ils pourront être surmontés d'un maximum de 2 lisses en bois, espacées entre elles et du mur de 20 cm, ou d'un grillage rigide, ou d'une structure en ferronnerie. L'ensemble ne pourra pas dépasser une hauteur de 1,50m en front à rue ou de 1,80m en limites parcellaires.

Elles ne pourront pas dépasser une hauteur maximum de 1,10m ou 1,20m. Les clôtures en palissades de bois, en fascines et en bandes sont autorisées en limites parcellaires mais interdites en front à rue.

Afin de préserver les vues, les paysages, et la biodiversité (passage de la petite faune), elles ne pourront être édifiées que sur une longueur de 4m dans le prolongement de l'habitation principale.

Les «ganivelles » sont autorisées en limites parcellaires dans les mêmes conditions mais exceptionnellement et à condition de ne pas dépasser la hauteur de la haie, les «ganivelles» plus perméables peuvent être utilisées en front à rue pour doubler une haie par l'intérieur de la propriété.

Elles ne devront pas dépasser 1,10m ou 1,20m de hauteur. Les lisses dites normandes sont admises. Elles ne pourront pas dépasser une hauteur maximum 1,10m ou 1,20m.

- **Hauteur en façade**

Afin de maintenir une certaine perméabilité entre l'espace public et les jardins, la hauteur des murs et clôtures n'excédera pas 0,80m, sauf dispositions d'origine. Cette hauteur peut être portée à 1,50m en cas de grilles ou dispositifs ajourés en ferronnerie.

Eventuellement, les lisses en bois pourront être admises si la perméabilité visuelle est préservée. La hauteur en limite parcellaire pourra être portée à 1,80m.

- **Matériaux**

Afin de respecter le caractère rural de la commune, on privilégiera les matériaux naturels traditionnels tels que la pierre ou la brique enduite, ainsi que les murs bahut. Les lisses en béton sont également autorisées.

Seront proscrits le PVC et autres matières synthétiques ainsi que les clôtures en grillage seul et les treillis soudés.

Les palissades de bois et les fascines sont autorisées uniquement en limite parcellaire. Leur hauteur ne pourra dépasser 1,80 mètres.

3. Prescriptions applicables à l'ensemble des grilles et portails

- **Préservation**

Les grilles et portails anciens en fer forgé seront préservés et restaurés.

- **Hauteur**

La hauteur des grilles et portails s'accordera à la hauteur des clôtures réalisées.

- **Matérialisation**

On privilégiera les matériaux et les couleurs s'accordant avec la clôture réalisée et s'intégrant le mieux dans le paysage environnant.

On privilégiera également les portes et grilles à claire-voie offrant une vue sur le paysage, sur les jardins et les vergers.

Les grilles anciennes en fer forgé seront peintes dans des teintes sombres : noir mat, gris foncé, vert foncé.

Seront proscrits le PVC et autres matières synthétiques ainsi que les clôtures en grillage seul et les treillis soudés.

Maximum 1,50 m



Haie



Haie + muret

Maximum 0,80 m



Muret ou mur



Barrière ou lisses



Muret + ferronnerie



Haie entre plots

1. Description

Le relief, l'implantation du village en fond de vallée, les nombreux jardins et espaces naturels ainsi que la présence de roulettes et chemins génèrent de nombreuses vues et perspectives sur le paysage. Ces vues et perspectives composent l'ambiance particulière de Condette.

On traitera ici d'une part les vues ouvertes sur le paysage, et, d'autre part, les vues cadrées sur un monument ou sur un point de repère.

Les vues les plus intéressantes ont été recensées et reproduites sur le plan de synthèse. Il s'agit notamment des vues sur le paysage bocager, sur le centre historique du village et sur l'église, sur les Bas Champs, sur le paysage de champs ouverts, sur le château et sur la zone des étangs.

2. Objectifs

L'objectif est de préserver et de mettre en valeur ces vues et perspectives qui composent le paysage et l'ambiance de Condette, et forment une partie essentielle du cadre de vie.



Vue sur le paysage agricole à partir de la D940



Vue à partir de la ferme de Florincthun

Les vues sur le paysage

3. Recommandations

Recommandations applicables aux vues et perspectives sur la zone bocagère

Afin de requalifier les vues sur le bocage, on veillera à mieux intégrer dans celui-ci les constructions de type agricole.

Cela peut se faire par exemple par la création de plantations formant une zone tampon autour de ces constructions.

C'est le cas notamment pour ce qui concerne l'extension agricole aux abords de la ferme de Florincthun. Celle-ci a aujourd'hui un impact important dans le paysage qui pourrait être atténué par des plantations.

On choisira pour ces plantations des essences locales. (voir fiche en annexe).

Pour l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments agricoles, nous nous référons à la Charte élaborée par le Parc Naturel Régional en 2007.

4. Règlement

Réglementations applicables à l'ensemble des vues et perspectives

1. Préservation

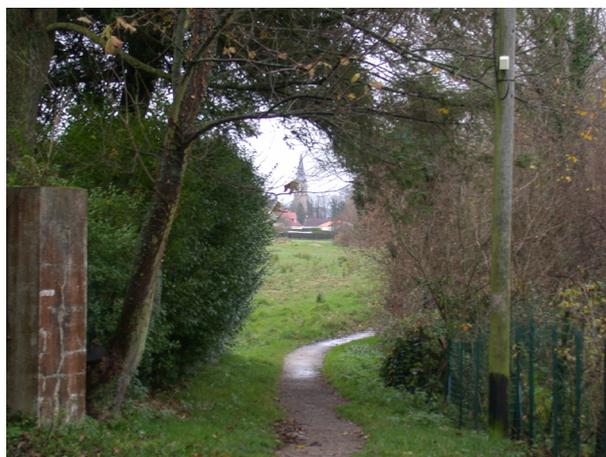
Les vues repérées au plan de synthèse seront préservées dans leur intégralité.

2. Constructions

Les nouvelles constructions maintiendront dégagées les vues et perspectives indiquées au plan de synthèse.

3. Mobilier et plantations

L'implantation de mobilier, d'éclairage public ou de plantations ne pourront s'imposer dans le paysage tant par leur implantation que par leur matérialisation.



Vue sur l'église à partir du sentier des Bas Champs



L'église dans son maillage bocager



Vue sur le paysage de relief

1. Description

Les entrées de village jouent un rôle essentiel en termes d'attractivité et d'image. Prisées pour l'implantation d'activités économiques nécessitant une bonne attractivité et une bonne visibilité, la qualité de leur aménagement n'est pas toujours en accord avec la qualité paysagère des lieux.

Ces espaces fort fréquentés doivent cependant être soignés afin de contribuer à l'image de Condette et à la qualité de son cadre de vie.

2. Objectifs

L'objectif est, d'une part, de garantir un aménagement de qualité qui met en valeur le cadre bâti et paysager de Condette, et, d'autre part, de préserver et requalifier les vues sur le paysage.



L'impact négatif de la publicité dans le paysage

Les entrées de village

3. Recommandations

1. Recommandations applicables à l'ensemble des entrées de village

L'implantation de mobilier, d'éclairage public ou de plantations doit renforcer la perspective dans laquelle elle s'inscrit.

2. Recommandations applicables à l'entrée nord de Condette

Au début de l'avenue de l'Yser, certaines parcelles non bâties ont été déboisées, ce qui déséquilibre le profil de la voirie et dénature la lisière des garennes. En outre, la clôture grillagée en limite de parcelles ne contribue pas à l'ambiance du lieu.

On préconisera une gestion plus appropriée de cette frange naturelle. On se référera pour cela à la fiche n°1 concernant les franges des zones naturelles. La plantation d'une haie champêtre permettrait par exemple de rééquilibrer le profil de la voirie.

3. Recommandations applicables à l'entrée sud de Condette

Le parc Pierre et Marie Curie, ancien pré communal à l'entrée sud du village, constitue un vaste espace engazonné qui marque une rupture avec le caractère arboré de la commune et avec le bâti qui l'entoure. Il serait intéressant de donner à cet espace un caractère plus rural par exemple par la plantation d'arbres à haute tige, créant ainsi un aspect de verger ou de pré communal. Cela permettrait de restructurer cette entrée de ville qui constitue aujourd'hui un espace sans caractère et sous-utilisé.

4. Règlement

1. Réglementations applicables à l'ensemble des entrées de village

- **Publicité et enseignes**

La publicité est interdite en AVAP.

Pour les enseignes et pré-enseignes, on se référera à la fiche n°12 relative aux enseignes, pré-enseignes et à la publicité.

- **Voirie**

Le tracé de la voirie s'inscrira dans le relief et dans le cadre bâti et paysager de Condette.

L'aménagement de la voirie sera conçu de manière à mettre en valeur le paysage bâti et non bâti de Condette.

L'aménagement de la voirie sera conçu de manière à garantir la sécurité et le confort de tous les usagers, et en particulier des usagers faibles, tout en conservant son caractère rural.

L'aménagement des entrées de ville fera l'objet d'un plan paysager mettant en valeur les perspectives sur le village et les espaces naturels et agricoles.

- **Constructions**

En entrée de village, les constructions feront partie d'un projet d'ensemble intégrant un aménagement paysager.

Pour les constructions de type industriel ou commercial, on se référera à la fiche n°20 relative aux entreprises et aux centres commerciaux.

- **Vues et perspectives**

Les entrées de village seront aménagées de manière à préserver et à mettre en valeur les vues et perspectives sur le paysage et sur le centre historique.

FICHE 11

2. Réglementations applicables à l'entrée nord de Condette

L'entrée nord offre des vues exceptionnelles sur le paysage de Condette, sur l'église et la zone bocagère, sur la zone agricole mixte et également sur la forêt d'Hardelot et au-delà. Ces vues sont à préserver et à mettre en valeur et ne devront pas être gênées par des constructions ou par des panneaux publicitaires.

3. Réglementations applicables à l'entrée est de Condette (le Pavé)

L'entrée est (entrée du Pavé) devra préserver son profil étroit et sinueux de voirie « rurale ». Les vues offertes sur le paysage bocager et sur le village sont à préserver.

Partie 2 :

Valeurs architecturales

1. Description

Condette compte un bien inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques : il s'agit du Manoir du Grand Moulin.



Le manoir du grand Moulin

Les monuments historiques

2. Règlement

Les immeubles ou parties d'immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, ainsi que les sites classés, demeurent régis par les dispositions de la loi du 31 décembre 1913, transposée dans le code du Patrimoine.

3. cadre légal

Article 9 (loi du 31 décembre 1913) :

L'immeuble inscrit ne peut être détruit, même partiellement, sans l'accord du ministre chargé de la Culture. Il ne peut être modifié, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration ou de réparation, sans que le ministère chargé de la Culture (DRAC) en soit informé quatre mois auparavant. Le DRAC ne peut s'opposer à ces travaux qu'en engageant une procédure de classement.

Le ministre chargé des affaires culturelles peut toujours faire exécuter par les soins de son administration et aux frais de l'Etat, avec le concours éventuel des intéressés, les travaux de réparation ou d'entretien qui sont jugés indispensables à la conservation des monuments classés n'appartenant pas à l'Etat.

L'état peut, par voie de convention, confier le soin de faire exécuter ces travaux au propriétaire ou à l'affectataire.

1. Description

Cette fiche concerne le château d'Hardelot et l'église paroissiale Saint-Martin.

Il s'agit de deux édifices d'importance majeure pour les condettois, en particulier d'un point de vue symbolique et identitaire.

Ces deux monuments, situés aux deux extrémités opposées du village, jouent au sein de celui-ci un rôle essentiel en tant que points de repère et en tant qu'espace paysager de grand intérêt.

Ces deux édifices forment en effet avec leur environnement proche une composition d'ensemble de grande qualité : d'une part, le château entouré d'une vaste zone humide récemment restaurée et réaménagée qui forme le pôle d'attraction récréatif et touristique de Condette ; d'autre part, l'église, insérée dans son maillage bocager qui forme avec le cimetière bordé de murs anciens une composition remarquable.

2. Objectifs

L'objectif est la stricte conservation de ces édifices et de leurs abords.



L'église et le centre historique



Le château d'Hardelot

Les édifices remarquables, d'intérêt culturel, historique ou symbolique

3. Recommandations

Le cimetière ainsi que les murs qui le bordent et les tombeaux historiques devront être préservés au même titre que l'église.

4. Règlement

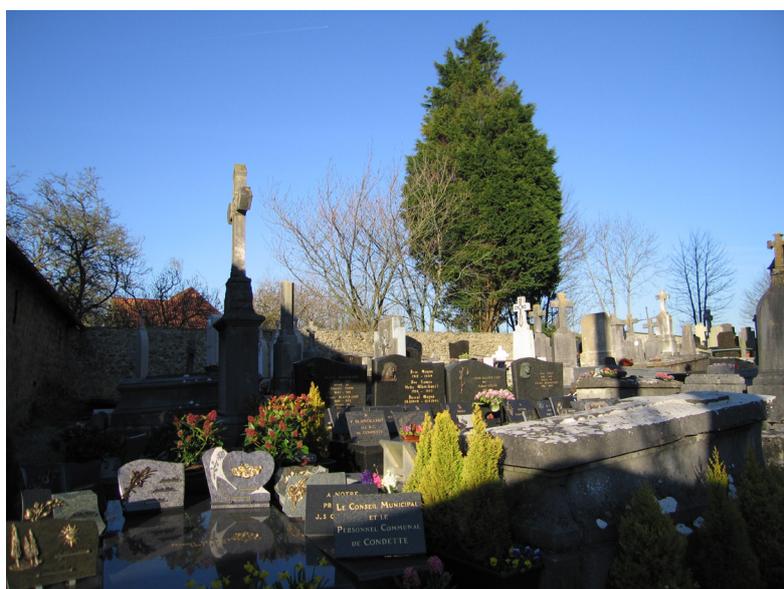
Le château d'Hardelot et l'église paroissiale de Saint-Martin repérés au plan de synthèse seront préservés dans leur intégralité.

Toute intervention devra s'inscrire soit dans une démarche de préservation des éléments existants, soit dans un processus de restitution des composantes d'origine du bâtiment concerné.

A l'occasion de travaux de restauration ou de rénovation, le projet respectera strictement l'architecture du bâtiment sans en altérer les différentes composantes (volumétrie, percements, matériaux, extensions, clôture).

Le projet de restauration devra également préserver la composition d'ensemble.

Toute intervention aux abords de ces édifices devra se faire en respect des vues et perspectives sur ceux-ci. Les constructions voisines ou les interventions sur des constructions voisines ne pourront en aucun cas dénaturer l'ensemble ou obstruer des vues sur les édifices ou sur leur environnement paysager.



Le cimetière comme composante du paysage

1. Description

L'habitat traditionnel rural est constitué principalement de fermes ou de fermettes. Ces constructions constituent le patrimoine historique de Condette et doivent être préservées.

Le bâti traditionnel rural est repéré au plan de synthèse.

2. Objectifs

L'objectif est double :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine témoin de l'origine et de l'histoire de Condette
- Préserver l'identité de la commune



Ferme, rue J. Withley



Manoir, rue Alexandre Adam

Le bâti traditionnel rural

3. Recommandations

Pour les travaux de restauration, de rénovation, de réparation ou de transformation sur une construction ancienne, on veillera à se procurer, s'ils existent, les plans d'origine ou des photos anciennes permettant de restituer les éléments éventuellement disparus.

Avant d'entamer ce type de travaux, nous recommandons de contacter la Mairie ou le SDAP (Service départemental de l'Architecture

et du Patrimoine) qui seront à même de fournir aux particuliers des conseils judicieux. Nous recommandons également de prendre contact avec la Fondation Patrimoine qui pourra fournir aux particuliers des renseignements par rapport aux possibilités d'aides financières. En outre, l'utilisateur trouvera à la fin du rapport de présentation de l'AVAP une bibliographie reprenant les différents ouvrages consultés et pouvant être utiles lors de travaux à entreprendre.

4. Règlement

1. Préservation

Les édifices repérés au plan de synthèse seront préservés dans leur intégralité.

Toute intervention devra s'inscrire soit dans une démarche de préservation des éléments existants, soit dans un processus de restitution des composantes d'origine du bâtiment concerné.

A l'occasion de travaux de restauration, de rénovation ou de transformation, le projet respectera strictement l'architecture du bâtiment sans en altérer les différentes composantes (volumétrie, percements, matériaux, extensions, clôture).

2. Composition

Les constructions comprennent souvent un volume principal pour l'habitation et des annexes qui diffèrent de la construction principale par la hauteur des faîtages, les pentes de toitures, les matériaux et ouvertures.

Ces différents volumes seront préservés ou reconstruits sur base des procédés de construction traditionnels.

Des annexes pourront être ajoutées en respectant l'esprit de fonctionnalité et de volumétrie des constructions existantes.

3. Soubassement

Le soubassement constitue un tampon entre le terrain et l'habitation et protège celle-ci des remontées d'humidité par capillarité. Selon le matériau utilisé, le soubassement est souvent imperméabilisé par une couche de goudron.

Les soubassements seront préservés et, en fonction du matériau (briques, pierre calcaire), goudronnés.

4. Appentis

Les appentis sont des ajouts fonctionnels qui protègent la construction principale des vents et de la pluie.

Les appentis d'origine seront préservés et restaurés en respectant les techniques de construction traditionnelles.

5. Matériaux

L'habitat ancien est principalement construit avec des matériaux locaux, c'est-à-dire provenant des sols et sous-sols de la région. C'est notamment ce qui lui donne une certaine homogénéité.

- **Maçonnerie** : Le matériau traditionnel le plus fréquemment utilisé pour la maçonnerie est la pierre calcaire, très présente dans la région et qui s'utilise taillée ou en moellons. A partir de la fin du 18ème siècle, on trouve également de la brique et des tuiles de terre cuite.
- **Charpentes et menuiseries** : bois dur provenant des forêts et des haies bocagères (chêne et orme principalement)

Les travaux de restauration, de rénovation, de réparation ou de transformation devront impérativement utiliser les mêmes matériaux que la construction d'origine.

Les maçonneries seront laissées apparentes pour la pierre de taille ou les parements à pierre-vue, ou enduites en fonction de la qualité de la pierre ou de sa taille. Elles seront badigeonnées au lait de chaux.

- **Restauration des maçonneries en pierre calcaire**

Les réparations de maçonneries en pierre calcaire seront réalisées avec les mêmes matériaux que les matériaux existants.

Afin de préserver la durabilité des constructions, les façades seront de préférence badigeonnées de lait de chaux.

- **Jointoiement**

Les joints seront réalisés à l'aide d'un mortier de chaux hydraulique naturelle ou de chaux aérienne. Les joints seront de teinte claire pour les maçonneries en pierre de taille et de teinte ocre pour les maçonneries en pierre de Baincthun ou de brique rouge.

Pour les maçonneries laissées apparentes, les joints ne seront pas trop épais.

- **Nettoyage**

Le sablage est proscrit. On préférera un microgommage, un hydrogommage ou un nettoyage à la vapeur.

6. Baies et percements

Les ouvertures sont réduites et fonctionnelles. La proportion entre pleins et vides est de 75 et 25 %. On veillera à respecter cette proportion.

Les percements seront de proportions plus hautes que larges.

Les baies sont généralement marquées par un encadrement saillant en pierre de Marquise, badigeonnée dans un ton (blanc cassé) contrastant avec celui de la façade.

7. Menuiseries

- Les fenêtres sont en bois peint ou aluminium de couleur, à deux battants constitués de 3 ou 4 carreaux chacun. Celles-ci peuvent être remplacées par de nouvelles fenêtres identiques à celles d'origine.
- Les portes sont en bois peint avec une partie vitrée pour les habitations (4 à 6 carreaux). Les volets sont en bois. Ces éléments seront restaurés ou remplacés à l'identique.
- Les matières plastiques (PVC) sont proscrites.
- Les volets roulants en matière plastique sont proscrits.
- Les coffrets extérieurs des volets roulants sont proscrits.

5. Matériaux

L'habitat ancien est principalement construit avec des matériaux locaux, c'est-à-dire provenant des sols et sous-sols de la région. C'est notamment ce qui lui donne une certaine homogénéité.

- Maçonnerie : Le matériau traditionnel le plus fréquemment utilisés pour la maçonnerie est la pierre calcaire, très présente dans la région et qui s'utilise taillée ou en moellons. A partir de la fin du 18ème siècle, on trouve également de la brique et des tuiles de terre cuite.
- Charpentes et menuiseries : bois dur provenant des forêts et des haies bocagères (chêne et orme principalement)

Les travaux de restauration, de rénovation, de réparation ou de transformation devront impérativement utiliser les mêmes matériaux que la construction d'origine.

Les maçonneries seront laissées apparentes pour la pierre de taille ou les parements à pierre-vue, ou enduites en fonction de la qualité de la pierre ou de sa taille. Elles seront badigeonnées au lait de chaux.

- **Restauration des maçonneries en pierre calcaire**

Les réparations de maçonneries en pierre calcaire seront réalisées avec les mêmes matériaux que les matériaux existants.

Afin de préserver la durabilité des constructions, les façades seront de préférence badigeonnées de lait de chaux.

- **Jointoiment**

Les joints seront réalisés à l'aide d'un mortier de chaux hydraulique naturelle ou de chaux aérienne. Les joints seront de teinte claire pour les maçonneries en pierre de taille et de teinte ocre pour les maçonneries en pierre de Baincthun ou de brique rouge.

Pour les maçonneries laissées apparentes, les joints ne seront pas trop épais.

- **Nettoyage**

Le sablage est proscrit. On préférera un microgommage, un hydrogommage ou un nettoyage à la vapeur.

6. Baies et percements

Les ouvertures sont réduites et fonctionnelles. La proportion entre pleins et vides est de 75 et 25 %. On veillera à respecter cette proportion.

Les percements seront de proportions plus hauts que larges.

Les baies sont généralement marquées par un encadrement saillant en pierre de Marquise, badigeonné dans un ton (blanc cassé) contrastant avec celui de la façade.

7. Menuiseries

- Les fenêtres sont en bois peint ou aluminium de couleur, à deux battants constitués de 3 ou 4 carreaux chacun. Celles-ci peuvent être remplacées par de nouvelles fenêtres identiques à celles d'origine.
- Les portes sont en bois peint avec une partie vitrée pour les habitations (4 à 6 carreaux). Les volets sont en bois. Ces éléments seront restaurés ou remplacés à l'identique.
- Les matières plastiques (PVC) sont proscrites.
- Les volets roulants en matière plastique sont proscrits.
- Les coffrets extérieurs des volets roulants sont proscrits.

8. Toitures

Les pentes de toiture pourront être différentes pour la construction principale et pour les appentis. La couverture est généralement conçue en tuiles de terre cuite de couleur rouge-orangé, et plus rarement en ardoise. Les matériaux de toiture seront conservés et restaurés ou pourront être remplacés par des matériaux identiques à ceux d'origine, en particulier à titre d'exemples : tuiles de terre cuite rouge-orangée ou rouge amarante (non flammée) de type pannes flamandes, artésiennes ou picardes (19 à 22 /m²), ardoise naturelle (20 à 30/m²) et solins en carreaux de terre cuite.

Les pièces abîmées seront remplacées par des pièces identiques.

Le placement de panneaux photovoltaïques sera autorisé à condition que ceux-ci ne soient pas visible du domaine public.

9. Lucarnes

Les lucarnes traditionnelles en pierre seront préservées et restaurées ou restituées selon leur dessin d'origine.

Pour l'éclairage des combles, on cherchera à utiliser au maximum les baies et lucarnes existantes.

Des lucarnes supplémentaires pourront être ajoutées, en nombre restreint et en respectant la proportion des lucarnes existantes.

Celles-ci seront créées dans l'axe des ouvertures existantes en façade et en respectant leurs proportions.

Des châssis de toit de type tabatières peuvent être autorisées en façade arrière et en respectant les proportions et l'axe des ouvertures existantes en façade. Leur dimension n'excédera pas 78x98cm.

10. Couleurs

Les constructions traditionnelles comprennent généralement trois couleurs de base :

- Le soubassement, noir ou de teinte foncée
- Les façades, en maçonnerie apparente ou enduites de lait de chaux
- Les couvertures de ton rouge-orangé ou rouge amarante

Les travaux de restauration, de rénovation, de réparation ou de transformation devront respecter ces couleurs de base.

Les encadrements des baies sont généralement d'une teinte contrastée de celle de la façade.

Dans la tradition locale, le choix d'une couleur pour les menuiseries contribue à personnaliser les constructions. On recommandera le choix de teintes caractéristiques de la région, tirées des gammes de bleu, vert, tous les gris, écru, rouge brique, gris coloré.

Construction traditionnelle avec soubassement goudronné



Implanter une lucarne dans l'axe des ouvertures existantes au rez-de-chaussée



11. Corniches, gouttières et descentes d'eau pluviale

- Les accessoires de couverture tels que chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc, en cuivre ou en fonte.
- Les gouttières et descentes d'eau en matière plastique (PVC) seront proscrites.

12. Petit patrimoine (pigeonniers, chapelles, puits, fours à pain....)

Les éléments composant le petit patrimoine rural seront préservés dans leur intégralité et restaurés selon les techniques constructives et avec des matériaux traditionnels.

13. Accompagnement végétal

Le bâti traditionnel est généralement intégré dans le paysage et protégé par une végétation abondante : potager, verger, arbres majestueux, haies bocagères... Il est également accompagné d'un traitement végétal en front de rue : plates-bandes, massifs, plantes grimpantes...

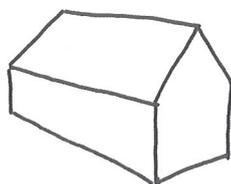
Cet accompagnement végétal constitue un élément fort de l'identité condettoise. Les éléments végétaux d'essence locale seront conservés et entretenus.

La reconstitution de haies disparues est encouragée et pourra être imposée.

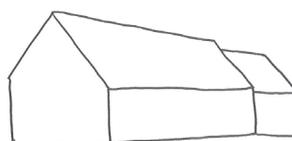
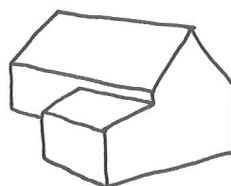
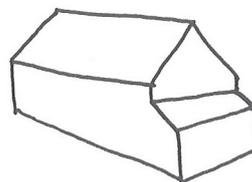
14. Extensions

Afin de répondre aux besoins des familles, des extensions sont possibles moyennant certaines conditions :

- Utiliser les mêmes matériaux que la construction principale ou bien des matériaux locaux.
- Les extensions doivent s'inscrire dans des gabarits inférieurs à celui de la construction principale.
- Les extensions ne doivent pas faire de l'ombre à la construction principale mais au contraire contribuer à sa mise en valeur.
- Les vérandas seront positionnées en façade arrière ou latérales.



Volume initial



Exemples d'extensions traditionnelles ou contemporaines

1. Description

Cette fiche s'applique aux demeures entourées d'un parc boisé telles que les Tourelles, la Verderie et l'ancien château de la Bouillerie.

Ces demeures témoignent de l'histoire de Condette et jouent un rôle important de point de repère au sein du village.

Elles forment, avec le parc boisé qui les entoure, un ensemble paysager de grand intérêt qui contribue au maintien du maillage vert de Condette.

2. Objectifs

L'objectif est la stricte conservation de ces édifices et de leur parc.



Les abords de la Verderie



La Verderie

Les maisons de maître

3. Recommandations

Pour les travaux de restauration, de rénovation, de réparation ou de transformation sur une construction ancienne, on veillera à se procurer, s'ils existent, les plans d'origine ou des photos anciennes permettant de restituer les éléments éventuellement disparus.

Avant d'entamer ce type de travaux, nous recommandons de contacter la Mairie le Service

d'Urbanisme de la CAB ou le SDAP (Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine) qui seront à même de fournir aux particuliers des conseils judicieux. Nous recommandons également de prendre contact avec la Fondation Patrimoine qui pourra fournir aux particuliers des renseignements par rapport aux possibilités d'aides financières. En outre, l'utilisateur trouvera à la fin du rapport de présentation de l'AVAP une bibliographie reprenant les différents ouvrages consultés et pouvant être utiles lors de travaux à entreprendre.

4. Règlement

Ces édifices repérés au plan de synthèse seront préservés dans leur intégralité. Le parc qui les entoure ne pourra être supprimé, en tout ou en partie.

Toute intervention devra s'inscrire soit dans une démarche de préservation des éléments existants, soit dans un processus de restitution des composantes d'origine du bâtiment concerné.

A l'occasion de travaux de restauration, de rénovation ou de transformation, le projet respectera strictement l'architecture du bâtiment sans en altérer les différentes composantes (volumétrie, percements, matériaux, extensions, clôture).

Les travaux de restauration ou de transformation du parc devront préserver sa masse boisée.

Les allées ne pourront être asphaltées. Celles-ci seront réalisées en matériaux perméables.

1. Description

Les maisons de bourg sont des maisons bourgeoises construites pour la plupart avant 1940. Elles expriment une architecture soit plutôt classique, soit d'inspiration 1900 avec quelques éléments de décor et présentent une composition identique. Les plus anciennes sont construites à front de rue alors que les plus récentes sont construites en recul, avec petit jardinet avant.

2. Objectifs

L'objectif est double :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine témoin de l'histoire de Condette
- Préserver l'identité de la commune



Maison de bourg, rue de la Marne

Les maisons de bourg

3. Recommandations

Pour les travaux de restauration, de rénovation, de réparation ou de transformation sur une construction ancienne, on veillera à se procurer, s'ils existent, les plans d'origine ou des photos anciennes permettant de restituer les éléments éventuellement disparus.

Avant d'entamer ce type de travaux, nous recommandons de contacter la Mairie le Service d'Urbanisme de la CAB ou le SDAP (Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine) qui seront à même de fournir aux particuliers des conseils judicieux. En outre, l'utilisateur trouvera à la fin du rapport de présentation de l'AVAP une bibliographie reprenant les différents ouvrages consultés et pouvant être utiles lors de travaux à entreprendre.

4. Règlement

Toute intervention devra s'inscrire soit dans une démarche de préservation des éléments existants, soit dans un processus de restitution des composantes d'origine du bâtiment concerné.

A l'occasion de travaux de restauration, de rénovation ou de transformation, le projet respectera strictement l'architecture du bâtiment sans en altérer les différentes composantes (volumétrie, percements, matériaux, extensions, clôture).

Réglementations applicables aux maisons de bourg

1. Matériaux

Les façades sont principalement en pierre de Baincthun enduites à l'origine au mortier de chaux et plus récemment de ciment.

L'aspect des façades sera conservé. Celles-ci seront enduites au mortier de chaux additionné de pigments naturels.

2. Couleurs

Les façades sont généralement enduites soit de ciment gris soit d'un enduit de teinte claire.

Les encadrements des baies sont généralement d'une teinte qui contraste avec celle de la façade. Les menuiseries sont principalement de couleur blanche.

Les travaux de restauration, de rénovation, de réparation ou de transformation devront respecter ces couleurs sobres. Ils devront également respecter le contraste existant entre la teinte des encadrements et celle de la façade.

Les menuiseries seront peintes dans des teintes tirées des gammes de blanc et écru.

3. Baies et percements

Les ouvertures présentent un rythme symétrique et régulier. Les percements sont de proportions plus hautes que larges.

- Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, rétablies dans leurs proportions et formes initiales, y compris leurs encadrements et éléments de décor.
- La création de nouvelles baies en façade avant hors dispositions d'origine est proscrite. Des restitutions de baies peuvent être imposées afin de rétablir l'harmonie de la façade.

4. Menuiseries

Les fenêtres sont généralement en bois peint, à deux ouvrants à la française, avec imposte vitrée fixe.

- Les menuiseries anciennes de qualité (portes, fenêtres, volets et persiennes) et leur quincaillerie d'origine seront maintenues et restaurées. Les menuiseries en mauvais état pourront être remplacées par des menuiseries de même forme et de même dessin que la menuiserie d'origine, en bois peint ou en aluminium de couleur.

- Les matières plastiques (PVC) sont proscrites.
- Les volets roulants en matière plastique sont proscrits.
- Les coffrets extérieurs des volets roulants sont proscrits.

5. Toitures

La couverture est généralement conçue en ardoise naturelle ou en petite tuile plate, plus rarement en tuiles de terre cuite de couleur rouge-orangé pour ce type d'architecture.

Les matériaux de toiture seront restaurés dans leurs dispositions d'origine ou pourront être remplacés par des matériaux identiques à ceux d'origine en particulier, par exemple : ardoise naturelle ou tuile rouge-orangée de type panne flamande ou monopole de dimensions 20 à 22/m² pour les tuiles flamandes et 20 à 30/m² pour l'ardoise naturelle.

Les pièces abîmées seront remplacées par des pièces identiques.

Les cheminées anciennes seront conservées et restaurées. Les accidents de toiture (cache-moineaux, noues, arêtiers, croupes) seront restaurés dans leurs dispositions d'origine, en bois. Les matières plastiques telles que PVC sont proscrites.

L'installation de panneaux photovoltaïques sera autorisée à condition que ceux-ci ne soient visibles de l'espace public, y compris des cheminements.

6. Lucarnes

Les lucarnes en pierre seront préservées et restaurées ou restituées selon leur dessin d'origine.

Des lucarnes supplémentaires pourront être créées en respectant les proportions et le dessin des baies existantes. Celles-ci seront créées en continuité de la façade et en respect des axes des ouvertures existantes.

Des ouvertures de type tabatières peuvent être autorisées en façade arrière et en respectant les proportions et l'axe des ouvertures existantes en façade.

7. Eléments de décor

Les éléments de décor seront maintenus et entretenus. Ils ne pourront être masqués.

8. Corniches, gouttières et descentes d'eau pluviale

- Les accessoires de couverture tels que chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc, en cuivre ou en fonte.
- Les gouttières et descentes d'eau en matière plastique (PVC) seront proscrites.

9. Accompagnement végétal

L'accompagnement végétal des constructions est un élément fort de l'identité condettoise. Les jardinets avant seront végétalisés et plantés afin de renforcer le caractère champêtre de la commune.

10. Extensions

Des extensions seront possibles en respectant la volumétrie existante.

1. Description

Cette fiche s'applique aux villas repérées au plan de synthèse sous le titre "villas d'inspiration balnéaire" ainsi qu'à l'hôtel Golfers. Ces constructions témoignent de l'époque du développement touristique de Condette et de l'influence de John Withley, et rappellent la proximité de la côte et des stations balnéaires d'Hardelot et du Touquet.

Les villas d'inspiration balnéaire présentent généralement une volumétrie plus libre que les villas traditionnelles ainsi que des caractéristiques

spécifiques telles que :

- Composition complexe et asymétrique
- Présence d'éléments saillants tels que tours, tourelles, oriels, balcons, bow-windows...
- Présence d'éléments architecturaux faisant fonction de transition entre le bâti et l'extérieur : balcons, vérandas, auvents...
- Toitures à pans brisés
- Colombages
- Modénatures et décors de façade

A Condette, les éléments les plus présents sont les toitures à pans brisés.

2. Objectifs

L'objectif est double :

- Préserver et mettre en valeur ce patrimoine d'intérêt architectural et historique, témoin d'une époque particulière de l'histoire de Condette
- Préserver l'identité de la commune



Le Golfers



Villa d'inspiration balnéaire

L'architecture balnéaire

3. Recommandations

Pour les travaux de restauration, de rénovation, de réparation ou de transformation sur une construction ancienne, on veillera à se procurer, s'ils existent, les plans d'origine ou des photos anciennes permettant de restituer les éléments éventuellement disparus.

Avant d'entamer ce type de travaux, nous recommandons de contacter la Mairie le Service d'Urbanisme de la CAB ou le SDAP (Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine) qui seront à même de fournir aux particuliers des conseils judicieux. En outre, l'utilisateur trouvera à la fin du rapport de présentation de l'AVAP une bibliographie reprenant les différents ouvrages consultés et pouvant être utiles lors de travaux à entreprendre.

4. Règlement

1. Préservation

Toute intervention devra s'inscrire soit dans une démarche de préservation des éléments existants, soit dans un processus de restitution des composantes d'origine du bâtiment concerné.

A l'occasion de travaux de restauration, de rénovation ou de transformation, le projet respectera strictement l'architecture du bâtiment sans en altérer les différentes composantes (volumétrie, percements, matériaux, extensions, clôture).

2. Volumétrie

Les villas balnéaires sont généralement conçues comme un tout, en autonomie au centre de la parcelle. Faire varier les volumes existants équivaut à dénaturer la construction d'origine et son jeu de composition.

- Les volumes existants seront conservés
- Des extensions sont possibles, à condition d'être réalisées dans un caractère propre au balnéaire, de ne pas altérer la construction principale et d'être d'échelle discrète.

3. Composition

La composition complexe et asymétrique des façades sera conservée.

• Baies et percements

- Les dimensions, la forme et la position des baies seront maintenues et, le cas échéant, rétablies dans leurs proportions et formes initiales, y compris leurs encadrements et éléments de décor.
- La création de nouvelles baies en façade est proscrite. Des restitutions de baies peuvent être imposées afin de rétablir l'harmonie de la façade.

• Toitures

Les pentes et la volumétrie des toitures seront conservées.

Les matériaux de toiture seront restaurés dans leurs dispositions d'origine ou pourront être remplacés par des matériaux identiques à ceux d'origine en particulier, par exemple : ardoise naturelle, petite tuile plate de Phalempin ou tuile rouge-orangée ou rouge amarante de type panne flamande ou monopole de dimensions 20/22 ou 20/30. Par ailleurs, les immeubles d'inspiration balnéaire seront conservés dans leur intégralité.

4. Matériaux

Les façades des villas balnéaires de Condette sont principalement en maçonnerie enduite. Certaines comportent des dessins de colombages.

Les façades seront conservées et restaurées à l'identique.

5. Couleurs

Les façades sont généralement enduites d'un enduit de teinte claire et les menuiseries présentent une variété de couleurs.

Les menuiseries seront peintes dans des teintes caractéristiques de la région, tirées des gammes de bleu, vert, gris, écru ou blanc.

6. Menuiseries

Les fenêtres sont en bois peint ou en aluminium de couleur et présentent une grande variété avec des dessins parfois complexes.

- Les menuiseries d'origine (portes, fenêtres et volets) et leur quincaillerie seront maintenues et restaurées. Les menuiseries en mauvais état pourront être remplacées par des menuiseries de même forme, de même dessin et de même matériau que la menuiserie d'origine.
- Les matières plastiques (PVC) seront proscrites.
- Les volets roulants en matière plastique sont proscrits.
- Les coffrets extérieurs des volets roulants sont proscrits.

7. Lucarnes

Les lucarnes de même époque que la construction principale seront préservées et restaurées ou restituées selon leur dessin d'origine.

Des lucarnes supplémentaires pourront être créées en respectant les proportions et le dessin des baies existantes. Celles-ci seront créées en continuité de la façade et en respect des axes des ouvertures existantes.

Des ouvertures de type tabatières peuvent être autorisées en façade arrière et en respectant les proportions et l'axe des ouvertures existant en façade.

8. Éléments caractéristiques de l'architecture balnéaire

Les éléments caractéristiques de l'architecture balnéaire tels que balcons, bow windows, tours, tourelles, auvents et vérandas seront préservés et restaurés selon leur structure et dans leur matériaux d'origine.

9. Éléments de décor

Les éléments de décor seront maintenus et entretenus. Ils ne pourront être masqués.

10. Corniches, gouttières et descentes d'eau pluviale

- Les accessoires de couverture tels que chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc, en cuivre ou en fonte.
- Les gouttières et descentes d'eau en matière plastique (PVC) sont proscrites.

11. Accompagnement végétal

L'accompagnement végétal des constructions est un élément fort de l'identité condettoise. Les jardinets avant seront végétalisés et plantés afin de renforcer le caractère champêtre de la commune.

1. Description

Cette fiche s'applique aux éléments suivants :

- les tombeaux des familles Marcotte
- le tombeau de la famille Flahaut Saily
- le tombeau de la famille Lehocq-Baut
- le tombeau de John Withley
- les tombeaux des amis de Dickens
- le monument aux morts situé rue de la Marne
- l'oratoire situé le long de la D940

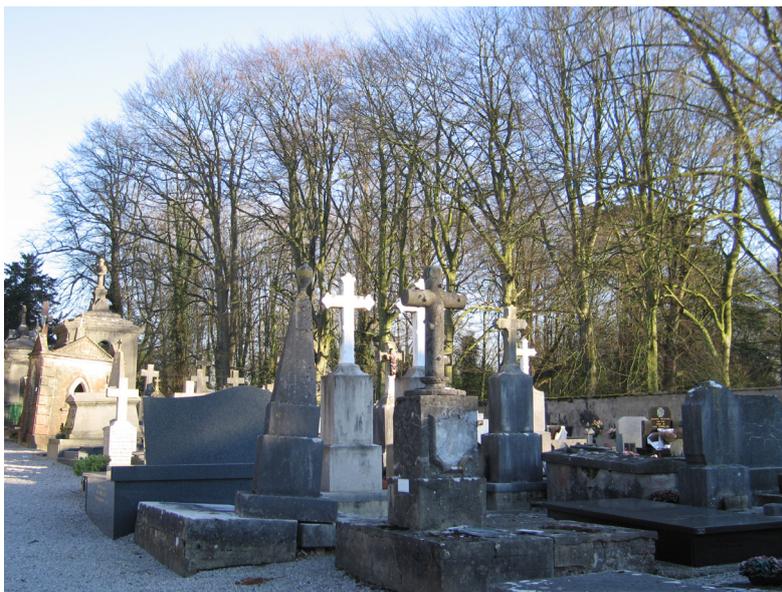
Ces monuments font partie de l'histoire de Condette et ont une valeur à la fois historique, identitaire et paysagère.

2. Objectifs

L'objectif est double :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine témoin de l'histoire de Condette
- Préserver l'identité de la commune

L'objectif est la stricte conservation de ces monuments.



Le cimetière, témoin de l'histoire de Condette

L'architecture commémorative et funéraire

3. Recommandations

Le maintien du caractère paysager du cimetière sera assuré, voire fortifié.

4. Règlement

Ces monuments seront préservés dans leur intégralité.

Toute intervention devra s'inscrire soit dans une démarche de préservation des éléments existants, soit dans un processus de restitution des composantes d'origine du monument concerné.

1. Description

Cette fiche concerne l'ensemble des commerces situés dans le centre-bourg, à l'exception des grandes surfaces qui font l'objet d'une fiche spécifique (voir fiche n°20 relative aux entreprises et grandes surfaces commerciales). La majorité des commerces de proximité se situent rue de la Paix, avec quelques exceptions à proximité de l'église et du château.

2. Objectifs

Les immeubles abritant des commerces ont souvent été l'objet de transformations fonctionnelles, pas toujours en harmonie avec l'architecture du bâtiment. L'objectif est de requalifier ces commerces de proximité afin d'une part, d'améliorer leur impact sur le paysage condettois, et, d'autre part, de renforcer leur attractivité et celle du centre bourg tout entier. Les prescriptions viseront à assurer l'intégration harmonieuse des outils commerciaux et à éviter les nuisances visuelles, tout en autorisant certaines formes de publicité nécessaires aux activités économiques.



Commerces du centre bourg

Les commerces du centre-bourg

3. Recommandations

Pour les travaux de restauration, de rénovation, de réparation ou de transformation sur une construction ancienne, on veillera à se procurer, s'ils existent, les plans d'origine ou des photos anciennes permettant de restituer les éléments éventuellement disparus.

Avant d'entamer ce type de travaux, nous recommandons de contacter la Mairie le Service d'Urbanisme de la CAB ou le SDAP (Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine)

qui seront à même de fournir aux particuliers des conseils judicieux.

En outre, l'utilisateur trouvera à la fin du rapport de présentation de l'AVAP une bibliographie reprenant les différents ouvrages consultés et pouvant être utiles lors de travaux à entreprendre.

Pour la mise aux normes et l'agrandissement des surfaces commerciales, voir fiche 20.

4. Règlement

1. Transformation des devantures commerciales

Le remplacement des devantures commerciales est autorisé, sur base de plans de détails avec indication des matériaux. Les nouvelles devantures devront être en accord avec la composition et le rythme de la façade d'origine du bâtiment.

Les menuiseries et panneaux en matière plastique telles que PVC sont interdites.

2. Création de nouvelles baies pour des devantures commerciales

Le percement de baies nouvelles est autorisé au rez-de-chaussée dans les conditions suivantes :

- Dans une zone commerciale ou touristique : rue de la Paix, aux abords du château, rue de la Bergerie, rue de la Source, rue d'Hardelot, rue de Béthune, rue des Buissons, allée Charles Dickens, aux abords de la mairie, rue de la Marne, place de Nauort, rue Alexandre Adam.
- Les baies devront respecter la composition de la façade et les proportions des baies existantes
- Des plans détaillés sont à soumettre avec indication des matériaux

Les menuiseries et panneaux en matière plastique telles que PVC sont interdites.

3. Eclairage des devantures

L'éclairage des devantures sera discret, à l'aide de projecteurs ou en goulotte. Les caissons lumineux sont interdits.

4. Stores et marquises

- Les marquises ne seront autorisées que pour les façades commerciales
- Les marquises seront repliables
- Les marquises seront ajustées à la largeur de la devanture. Les bannes capotes sont interdites.
- Les marquises seront en toile de coton imperméabilisé. Les matières plastiques sont proscrites.
- Hauteur : la hauteur sous voile sera de minimum 3,00 mètres
- Raccordement à la façade : le raccordement se fera soit dans l'encadrement de la baie, soit sous le bandeau du premier étage
- Toute publicité est interdite sur les faces supérieures et inférieures de la marquise
- La publicité est autorisée uniquement sur le rabat avant et doit concerner l'activité exercée sur le site

5. Terrasses

Des terrasses pourront être aménagées aux abords des commerces. Celles-ci veilleront cependant à respecter les principes suivants :

- Les terrasses devront laisser libre un passage suffisant pour le passage des piétons et PMR sur les trottoirs
- Les zones de terrasse ne pourront être délimitées par des barrières ou panneaux en matières plastiques
- Les barrières ou panneaux ne pourront excéder 1,20 mètre, de manière à maintenir dégagées les vues pour les clients assis.
- Les terrasses ne pourront pas être couvertes.
- Le mobilier des terrasses sera en bois, toile de coton ou métal. Les matières plastiques sont proscrites.

6. Enseignes

Les enseignes font l'objet d'une fiche spécifique (voir fiche n°23)



Façade commerciale respectueuse de l'architecture du bâtiment

1. Description

Cette fiche concerne à la fois les entreprises et bâtiments industriels comme il en existe dans les zones d'activité, les bâtiments agricoles, les grandes surfaces commerciales et les équipements publics. Ces bâtiments sont souvent conçus de manière purement fonctionnelle et sans volonté d'intégration dans le paysage.

2. Objectifs

L'objectif est de rendre compatible les activités commerciales ou agricoles avec le maintien d'un paysage et d'un cadre de vie de qualité.



La façade végétalisée donne aux nouvelles constructions un aspect agréable qui rompt la monotonie des murs aveugles

Les entreprises, bâtiments agricoles, surfaces commerciales et équipements publics

3. Recommandations

1. Forme et volume

Diviser en plusieurs volumes le bâtiment permet d'atténuer son impact dans le paysage.

Les constructions innovantes et contemporaines seront encouragées à condition :

- de respecter et de mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager existant
- d'utiliser des matériaux et des couleurs locaux

Dans la mesure du possible, les constructions seront ouvertes sur l'extérieur, en dialogue avec l'environnement. Les façades aveugles sont à éviter.

2. Matériaux

Les matériaux naturels tels que le bois, la terre cuite ou la pierre calcaire seront encouragés.

3. Fiches pédagogiques

On se référera aux fiches sur les bâtiments agricoles éditées par le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.

4. Règlement

1. Implantation

Les bâtiments seront implantés en continuité du bâti existant afin de limiter la dispersion du bâti et au plus proche de la rue pour les constructions isolées et les constructions agricoles.

Les bâtiments devront prendre en compte l'organisation, les volumes et proportions du bâti traditionnel.

Les bâtiments devront s'inscrire « en creux » dans le paysage.

2. Forme et volumes

Les volumes seront réduits au minimum nécessaire à l'exploitation du bâtiment.

Les murs aveugles en façade avant sont interdites pour les équipements publics et les grandes surfaces commerciales.

Les murs aveugles des bâtiments agricoles et/ou de type industriel seront végétalisés afin de limiter leur impact dans l'environnement, soit par des plantations faisant écran, soit à l'aide de plantes grimpantes.

3. matériaux et couleurs

Les matériaux et les couleurs des constructions seront choisis en harmonie avec les bâtiments traditionnels situés aux alentours.

Les matériaux trop brillants seront proscrits.

4. Accompagnement végétal

Les plantations existantes seront maintenues au maximum. En cas de suppression, les plantations seront remplacées par des plantations d'essences locales (voir fiche en annexe).

De nouvelles plantations seront effectuées afin de limiter l'impact des constructions dans le paysage

et de garantir la « greffe » entre le futur bâtiment et le paysage existant: haies, bandes boisées, bosquets, vergers. On choisira des essences locales, mieux adaptées au sol et au climat (voir fiche en annexe).

20 % de la surface parcellaire sera affectée à l'aménagement de la trame verte.

5. Stationnement

Les bâtiments abritant une activité commerciale nécessitant l'aménagement d'un parking devront prévoir l'aménagement d'un parking paysager. Celui-ci sera réalisé à l'aide d'un revêtement perméable et comprendra au minimum 1 arbre à haute tige pour 4 emplacements de parcage.

6. Volet paysager

La demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager de qualité comprenant une notice d'explication, des plans, coupes et photos montrant l'intégration du projet dans son environnement.

7. gestion de l'eau

La construction d'un bâtiment limite l'infiltration des eaux pluviales et n'est pas sans conséquence sur les risques d'inondation.

La construction devra prévoir un système intégré de gestion par récupération des eaux pluviales.

et de garantir la « greffe » entre le futur bâtiment et le paysage existant: haies, bandes boisées, bosquets, vergers. On choisira des essences locales, mieux adaptées au sol et au climat (voir fiche en annexe).

20 % de la surface parcellaire sera affectée à l'aménagement de la trame verte.



Les toitures vertes contribuent à une meilleure gestion de l'eau et à l'intégration des bâtiments dans le paysage

1. Description

Cette fiche concerne les constructions neuves prévues dans le périmètre de l'AVAP.

2. Objectifs

L'objectif est double :

- limiter l'impact de l'urbanisation sur le paysage
- faire en sorte que les nouvelles constructions contribuent à la qualité du paysage et au renforcement de l'identité condettoise
- valoriser le patrimoine existant par des interventions de qualité.



Exemple de construction neuve intégrée dans le paysage

Les constructions neuves

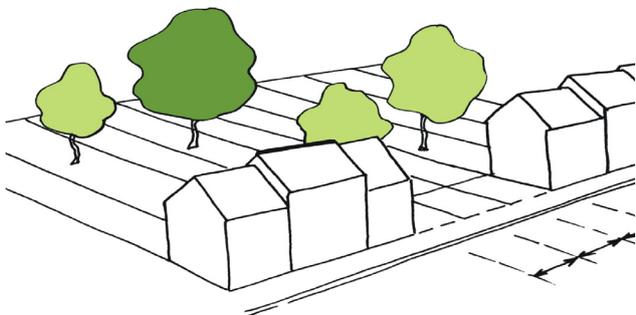
3. Recommandations

Recommandations applicables à l'ensemble des constructions neuves

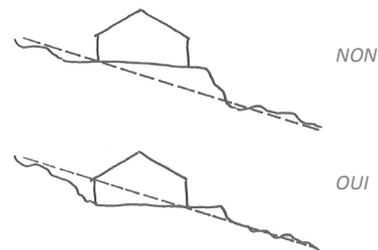
- Une architecture innovante et contemporaine est encouragée. Au contraire, on évitera le faux et le pastiche.
- L'utilisation de matériaux écologiques sera encouragée. Un matériau dit "écologique" est un matériau ayant un impact limité sur l'environnement et sur la santé, et ceci tout au long de son cycle de vie :
 - Fabrication : impact sur la ressource qui peut être plus ou moins rare, consommation d'eau, consommation d'énergie
 - Transport : origine du matériau et mode d'acheminement (choisir de préférence des matériaux locaux).

- Mise en œuvre : nuisances éventuelles sur la santé des ouvriers (fibres, émission de vapeurs...) ou sur l'environnement (eaux usées, déchets de chantier...)
- Tenue en termes d'efficacité (performance d'isolation thermique ou acoustique) et de santé pour l'habitant (émission de COV, de formaldéhydes...)
- Déconstruction (séparation des composés, nuisances...)

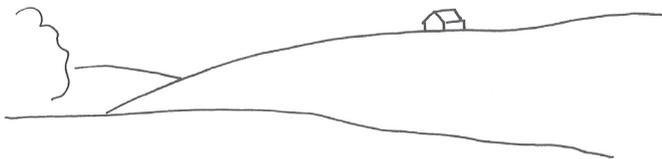
Les matériaux peuvent avoir un impact direct sur la santé, à court et à long terme ; les risques sont principalement de nature cancérigène (amiante, benzène), toxique (COV, produits toxiques) ou allergènes.



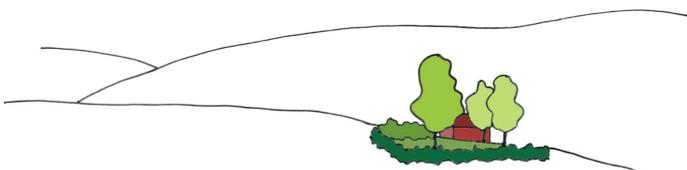
Respect du parcellaire existant



Les nouvelles constructions s'intégreront dans le relief existant



Mauvais exemple d'implantation du bâti en crête



Bon exemple d'implantation du bâti en creux

4. Réglement

1. Réglementations applicables à l'ensemble des constructions neuves

• Eaux pluviales

Dans cette commune où les inondations et débordements dus au ruissellement sont récurrents, un dispositif de rétention d'eau à la parcelle avec rejet Zéro est obligatoire. Un endroit devra être prévu pour recevoir, si nécessaire, les eaux de débordement.

Pour la gestion de l'eau, sur le domaine public comme sur le domaine privé, l'utilisation des matériaux perméables et les techniques alternatives seront privilégiées.

• Parcellaire

En cas de modification des limites foncières, la dimension et la forme des nouvelles parcelles ou des constructions dont l'emprise couvriraient plusieurs parcelles, doivent être établies en harmonie avec le système parcellaire pré-existant.

• Travaux de terrassement

Les travaux de terrassement et de modification du relief du sol doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique de l'autorité compétente. Les travaux entraînant une modification du relief du sol, autre que mineure, sont proscrits en secteur dunaire.

• Implantation

- L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief du sol et se feront en fonction des lignes de force du paysage ainsi que de la trame parcellaire.
- Les constructions neuves doivent préserver, et, le cas échéant, améliorer l'harmonie composée par les constructions existantes.
- Les constructions neuves seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait derrière un jardinet avant en fonction de la typologie de la rue.

- Les garages à rue se situeront de plain-pied avec le domaine public de la voirie.

• Continuité du bâti

Le long des voies ou des espaces publics, la mitoyenneté est la règle.

Exceptionnellement, une interruption de cette continuité urbaine pourra être autorisée ou imposée :

- Pour permettre la constitution de passage ou de transparence vers un cœur d'îlot
- Dans le cas de projets architecturaux d'ensemble, afin de créer un espace public de qualité

• Hauteur

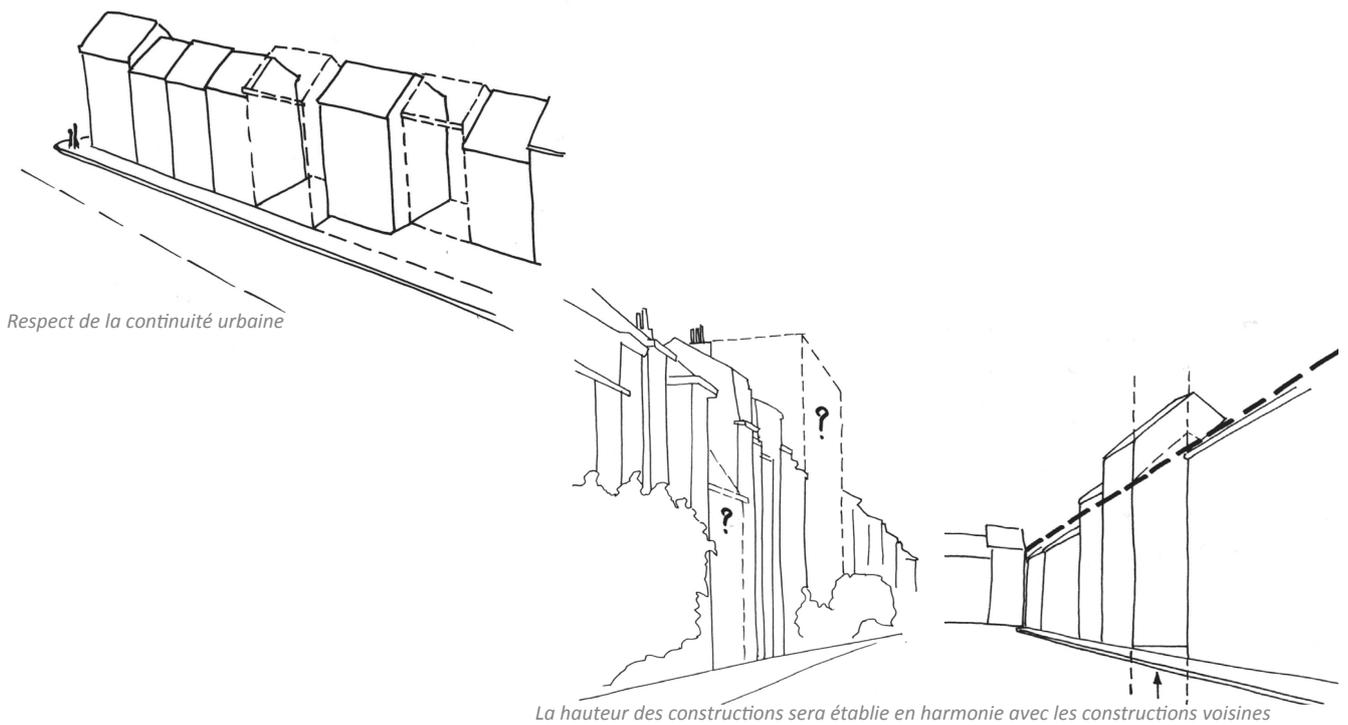
- Les constructions neuves devront respecter la hauteur moyenne des constructions existantes, même si elles jouxtent des bâtiments établis en rupture de gabarit. Elles devront s'inscrire sans brutalité dans la continuité urbaine.
- La hauteur d'une construction neuve ne devra pas se différencier de plus d'un niveau par rapport à une construction contiguë, sauf si celle-ci est établie en rupture de gabarit.
- La hauteur d'une construction neuve sera établie en cohérence avec la typologie et la qualité des constructions existantes.

• Profondeur

La profondeur des constructions ne dépassera pas la profondeur des constructions voisines.

• Matériaux

- Traditionnels ou contemporains, les matériaux seront employés en accord avec leur spécificité, dans le respect des règles de l'art.
- Les matériaux seront choisis en harmonie avec les matériaux locaux pour ce qui concerne leur couleur et leur texture.
- Les matériaux seront choisis en fonction de leur durabilité et de leur résistance au vieillissement et aux altérations.



- Seront proscrites les maçonneries apparentes en blocs de béton ainsi que les matières plastiques.
- **Toitures**
 - Des tolérances et variations de pentes seront admises, sous réserve de bonne intégration dans les volumétries ambiantes
 1. Pour la construction principale, sur base de plans, coupes et perspectives intégrant les constructions voisines
 2. Pour les constructions annexes non visibles du domaine public qui pourront, le cas échéant, être couvertes en terrasses ou de toiture végétalisée.
 - Les couvertures seront en tuiles de terre cuite de teinte naturelle ou rouge-orangé ou rouge amarante de type panne flamande (19 à 22/m²) ou rappelant le plus possible la tuile ancienne ou petite tuile plate de Phalempin, ou tout autre matériau en harmonie avec les matériaux traditionnels.
 - Les matériaux seront choisis en fonction de leur durabilité et de leur résistance au vieillissement et aux altérations. Les toitures végétalisées sont encouragées, accompagnées d'un dispositif de récupération d'eau.
 - Les accessoires de couverture tels que

chêneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc, en cuivre ou en fonte.

- Les gouttières et descentes d'eau en matière plastique (PVC) sont proscrites.
- **Percements**
 - Des variations par rapport aux proportions traditionnelles seront admises, sous réserve de bonne intégration dans les volumétries ambiantes et sur base de plans, coupes et perspectives intégrant les constructions voisines
 - Les lucarnes ou volumes d'éclairément des combles seront une interprétation contemporaine des modèles traditionnels dont elles s'inspireront, par analogie d'échelle, de forme ou de matériau.
- **Menuiseries**
 - Les matières plastiques (PVC) sont proscrites.
 - Les volets roulants en matière plastique sont proscrits.
 - Les coffrets extérieurs de volets roulants sont proscrits.

- **Accompagnement végétal**

L'accompagnement végétal des constructions est un élément fort de l'identité condettoise. Les nouvelles constructions devront prévoir un tel accompagnement, soit sous forme de haies, d'un jardin planté d'arbres à hautes tiges et d'arbustes, ou de plantations en façade. On choisira pour ces plantations des essences locales (voir fiche en annexe).

- **Gestion des eaux de pluie**

Le projet de construction devra intégrer un système de gestion des eaux de pluie et de ruissellement sur la parcelle construite. Ce système de gestion pourra comprendre la création de fossés engazonnés, de noues, de plans d'eau ou toute autre intervention favorisant la rétention ou le stockage des eaux pluviales sur la parcelle.

2. Réglementations applicables en complément aux constructions neuves dans le centre historique

L'implantation des constructions neuves doit sauvegarder le principe de continuité urbaine, caractéristique des secteurs anciens.

Les constructions devront respecter les principes du bâti traditionnel rural (voir fiche 14), notamment en matière de toiture, ouvertures, menuiseries, portes, fenêtres et autres ouvertures de toit, mais aussi d'enduits de couleur ou de soubassements qui devront être noirs ou foncés. Les soubassements en briques ou briques de parement sont interdits. Les ouvertures auront un rythme vertical et seront plus hautes que larges. Les boiseries ou volets battants seront peints de couleurs vives ou seront en harmonie avec les autres menuiseries de l'habitation principale. L'ensemble respectera les principes du bâti rural traditionnel.

3. Réglementations applicables en complément aux constructions neuves dans le hameau d'Ecames

Afin de garantir une cohérence d'ensemble et de respecter les logiques d'implantation du bâti, les

constructions seront implantées au plus près de la rue et une attention particulière sera portée au traitement de la limite parcellaire à front de rue, en accord avec le voisinage ou l'environnement naturel.

Les constructions devront respecter les principes du bâti traditionnel rural (voir fiche 14), notamment en matière de toiture, ouvertures, menuiseries, portes, fenêtres et autres ouvertures de toit, mais aussi d'enduits de couleur ou de soubassements qui devront être noirs ou foncés. Les soubassements en briques ou briques de parement sont interdits. Les ouvertures auront un rythme vertical et seront plus hautes que larges. Les boiseries ou volets battants seront peints de couleurs vives ou en seront en harmonie avec les autres menuiseries de l'habitation principale. L'ensemble respectera les principes du bâti rural traditionnel.

4. Réglementations applicables en complément aux constructions neuves dans le hameau de la Cugnie

Afin de garantir une cohérence d'ensemble et de respecter les logiques d'implantation du bâti, les constructions seront implantées au plus près de la rue et une attention particulière sera portée au traitement de la limite parcellaire à front de rue, en accord avec le voisinage ou l'environnement naturel.

Les constructions devront respecter les principes du bâti traditionnel rural (voir fiche 14), notamment en matière de toiture, ouvertures, menuiseries, portes, fenêtres et autres ouvertures de toit, mais aussi d'enduits de couleur ou de soubassements qui devront être noirs ou foncés. Les soubassements en briques ou briques de parement sont interdits. Les ouvertures auront un rythme vertical et seront plus hautes que larges. Les boiseries ou volets battants seront peints de couleurs vives ou en seront en harmonie avec les autres menuiseries de l'habitation principale. L'ensemble respectera les principes du bâti rural traditionnel.

1. Description

Cette fiche concerne les nouveaux projets de lotissement prévus dans le périmètre de l'AVAP.

2. Objectifs

Le paysage remarquable de Condette doit être préservé d'une urbanisation intense et sauvage. Les nouveaux projets de lotissement devront donc s'inscrire, bien au-delà de l'aspect extérieur des constructions, dans une démarche de préservation des paysages, des ambiances et du patrimoine existant, mais également dans une démarche de développement durable, tant pour ce qui concerne les constructions que les espaces non bâtis.

Cette dimension durable implique notamment :

- une utilisation rationnelle de l'espace : pas de pavillonnaire mais une préférence pour des logements groupés et/ou jumelés qui permettent d'économiser l'espace, l'énergie et les réseaux. La configuration des logements groupés limitera au maximum les surfaces imperméables. La majorité des surfaces non bâties seront préservées ou aménagées en espaces publics selon des principes écologiques.
- au niveau technique, la conception des bâtiments et les matériaux utilisés devront répondre aux critères de durabilité HQE : matériaux recyclables, toitures vertes, utilisation d'énergie solaire active et passive, techniques d'isolation de pointe, utilisation de pompes à chaleur, ventilation naturelle...

Les nouveaux projets de lotissement

3. Recommandations

1. Construction groupées ou mitoyennes

On préférera des constructions groupées ou mitoyennes, moins dévoreuses d'espace et plus économes en énergie.

2. Matériaux

L'utilisation de matériaux écologiques sera encouragée. Un matériau dit « écologique » est un matériau ayant un impact limité sur l'environnement et sur la santé, et ceci tout au long de son cycle de vie :

- Fabrication : impact sur la ressource qui peut être plus ou moins rare, consommation d'eau, consommation d'énergie
- Transport : origine du matériau et mode d'acheminement
- Mise en œuvre : nuisances éventuelles sur la santé des ouvriers (fibres, émission de vapeurs...) ou sur l'environnement (eaux usées, déchets de chantier...)
- Tenue en termes d'efficacité (performance d'isolation thermique ou acoustique) et de santé pour l'habitant (émission de COV, de formaldéhydes...)
- Déconstruction (séparation des composés, nuisances...)

Les matériaux peuvent avoir un impact direct sur la santé, à court et à long terme ; les risques sont principalement de nature cancérogène (amiante, benzène), toxique (COV, produits toxiques) ou allergènes.

4. Règlement

1. Préservation

Les éléments naturels et patrimoniaux présents sur le site seront préservés (grands arbres, haies anciennes, murs anciens, zone humide d'intérêt écologique, fossés). L'aménagement du site devra également préserver et mettre en valeur les vues intéressantes sur le paysage et sur le patrimoine.

2. Implantation du bâti

- Le relief du terrain sera préservé au maximum et les constructions devront s'inscrire dans la topographie du lieu.
- L'implantation des bâtiments détermine notamment l'éclairage, les apports solaires, les déperditions et les possibilités d'aération. L'implantation des bâtiments devra prendre en compte divers aspects tels que l'orientation, l'ensoleillement, les vents et le relief.

3. Patrimoine naturel et biodiversité

L'aménagement du site doit s'inscrire dans une démarche de développement et d'aménagement durables. Ceci implique qu'une attention importante doit être portée au maintien et au renforcement de la biodiversité sur et aux abords du site. Cette attention se traduira notamment par les aspects suivants :

- maintien des zones d'intérêt biologique où les constructions sont interdites
- maintien et création de corridors écologiques (allées boisées et plantées faisant le lien avec les zones vertes et naturelles existantes)
- préservation et/ou création d'un maillage vert dense: plantations (chemins, espaces publics et parkings), toitures vertes
- plantation d'essences locales et d'arbres à haute tige

4. Gestion des eaux pluviales

- Le projet d'aménagement devra intégrer un système de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du site.
- Ce système de gestion pourra comprendre la création de fossés engazonnés, de noues, de plans d'eau ou autre intervention qui favorise la rétention ou le stockage des eaux pluviales.

5. Espaces publics

- Le projet d'aménagement prévoira des espaces publics de qualité, adaptés au contexte rural de la commune, ainsi que des espaces verts et des aires de jeux et de loisir pour les habitants.
- Les espaces minéraux et imperméables seront réduits au maximum.
- L'aménagement des espaces non bâtis fera l'objet d'un plan paysager de qualité.

6. Circulation

- Les voiries seront hiérarchisées et les déplacements piétons et cyclistes seront favorisés.
- Des liaisons douces seront créées en cohérence et en relation avec les liaisons douces existantes.
- Les chemins ruraux existants seront maintenus.

7. Paysage

• **Accompagnement végétal**

- L'accompagnement végétal des constructions est un élément fort de l'identité condettoise. Les nouvelles constructions devront prévoir un tel accompagnement, soit sous forme de haies, d'un jardin planté d'arbres à hautes tiges et d'arbustes, ou de plantations en façade.
- On choisira pour les plantations des essences locales (voir fiche en annexe)

• **Rapport entre espace public et privé**

Les limites entre espace public et privé feront l'objet d'une attention particulière. Les limites seront traitées de manière qualitative afin de contribuer à la qualité du paysage de Condette.

8. Bâtiments

Se référer à la fiche 21.

NOTA : cette fiche n'est pas opposable

1. Description

Les enseignes et publicités placées en grand nombre ou bien à des endroits inappropriés peuvent avoir un impact considérable sur le paysage et sur l'image d'un territoire. Cet impact est accentué lorsque ces enseignes obstruent des vues de qualité sur un paysage exceptionnel ou sur des bâtiments protégés.

Définition :

- Constitue une publicité toute inscription, forme ou image, destinée à informer le public ou attirer son attention, ainsi que tout dispositif destiné à recevoir ces inscriptions, formes ou images.
- Constitue une enseigne, toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.
- Constitue une pré-enseigne toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée.

2. Objectifs

L'objectif est d'assurer une intégration harmonieuse des outils commerciaux et d'éviter les nuisances visuelles, tout en autorisant certaines formes de publicité nécessaires aux activités économiques. Il permet à la Mairie d'organiser et de limiter les abus et excès de publicité pour l'ensemble des commerces et ainsi de préserver et de mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain de Condette.



Bon exemple d'enseigne posée à plat

Les enseignes, pré-enseignes et la publicité

3. Recommandations

Les enseignes posées à plat seront de préférence intégrées dans le haut de la devanture commerciale. Pour les enseignes perpendiculaires, les enseignes de type potence, constituées de matériaux naturels tels que bois, bois peint, tissu, acier, verre, ...sont recommandées.

4. Règlement

En application de l'article L581-8 du code de l'environnement, la publicité est interdite dans les Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

En application de l'article L581-6 du code de l'environnement, en l'absence de Règlement Local de Publicité (RLP), l'installation des enseignes dans l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est soumise à l'autorisation du Préfet qui consulte l'Architecte des Bâtiments de France (article 8, 3ème alinéa du décret n°82-211 du 24 février 1982 portant sur le règlement national des enseignes).

Un Règlement Local de Publicité peut être créé qui permet de lever localement l'interdiction de publicité (article L581-14 du code de l'environnement).

1. Réglementations applicables à l'ensemble des enseignes

Au regard des édifices et paysages protégés par l'AVAP, les enseignes ne devront ni dissimuler, ni faire disparaître les éléments de paysage bâti ou non bâti de qualité, ni masquer de vues ou de perspectives de qualité.

Les enseignes sont réservées aux bâtiments abritant une fonction commerciale ou de service.

Les enseignes sont interdites sur les façades d'immeubles d'habitation.

- Les enseignes seront en bois, ferronnerie, tissus, en verre ou peintes sur façade.
- Les enseignes qui ne sont plus d'application doivent être supprimées par l'exploitant qui exerçait l'activité en question dans les trois mois à partir de la cessation d'activité, sauf lorsque celles-ci présentent un intérêt culturel, historique ou esthétique.
- Les enseignes ne peuvent être placées sur un auvent, sur une marquise, sur un volet, ni devant une fenêtre ou un balcon, ni sur le garde-corps d'un balcon.
- Les enseignes ne peuvent être fixées sur les toitures ou les terrasses.
- Les enseignes ne peuvent pas être installées ni fixées sur le sol.
- Les enseignes doivent respecter l'harmonie, les proportions et la composition des façades.
- La luminescence des enseignes sera constante, le défilement, l'intermittence et le clignotement sont proscrits.
- Les drapeaux et autres dispositifs (gonflables par exemple) sont assimilés à des enseignes.

2. Réglementations applicables aux enseignes posées à plat

- L'enseigne sera placée entre le linteau supérieur des ouvertures du rez-de-chaussée et l'appui des baies du 1er étage, ou entre le linteau supérieur des ouvertures du rez-de-chaussée et la corniche pour les immeubles

ne comportant qu'un seul niveau.

- Elles seront placées à 0,35m au moins des limites mitoyennes ou s'inscriront dans le prolongement d'une baie.
- La hauteur des lettres ne pourra dépasser 0,40m.
- Leur saillie n'excédera pas 0,15 mètre.
- Leur nombre sera limité à 1 enseigne par fond de commerce et par façade dans le cas d'établissements ouvrant sur plusieurs voies publiques.

3. Réglementations applicables aux enseignes perpendiculaires ou en drapeaux

- Les enseignes seront placées entre le linteau supérieur des ouvertures du rez-de-chaussée et l'appui des baies du 1er étage et entre le linteau supérieur des ouvertures du rez-de-chaussée et la corniche pour les immeubles ne comportant qu'un seul niveau.
- Leur dimension n'excédera pas 0,50 m².
- Leur saillie n'excédera pas 0,25m, y compris les attaches.
- La hauteur libre sous l'enseigne ne pourra être inférieure à 3m.
- L'armature doit être la plus discrète possible et être peinte dans les tons de la façade.
- Leur nombre sera limité à une par fond de commerce, et par façade dans le cas d'établissement ouvrant sur plusieurs voies

publiques.

4. Réglementations applicables aux caissons lumineux

Les caissons lumineux sont interdits. L'éclairage se fera uniquement par projection ou en goulotte.

5. Couleurs

Les couleurs de l'enseigne seront choisies en harmonie avec les couleurs de la façade.

6. Réglementations applicables aux pré-enseignes

Au regard des édifices et paysages protégés par l'AVAP, les pré-enseignes ne devront pas dissimuler ni faire disparaître les éléments de paysage bâti ou non bâti de qualité, ni masquer des vues ou des perspectives de qualité.

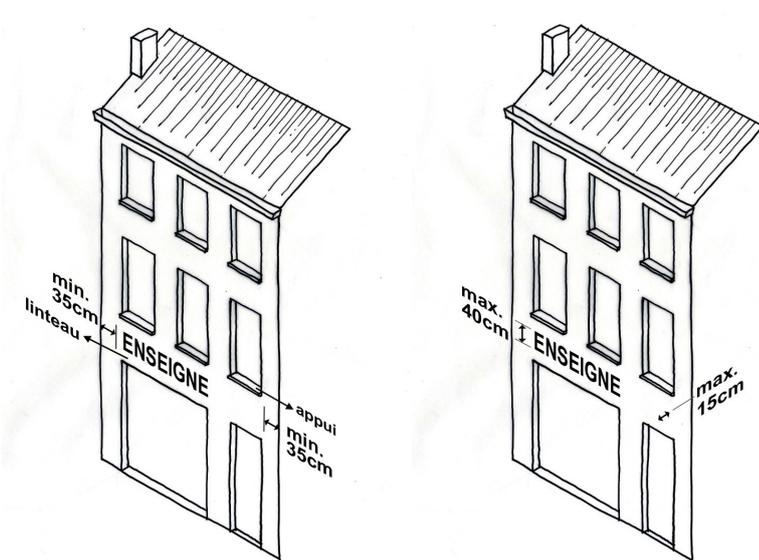
Les pré-enseignes ne seront autorisées que pour signaler :

- Soit une activité particulièrement utile ou un service d'urgence
- Soit une manifestation à caractère culturel ou touristique ou des travaux publics

En l'absence de Règlement Local de Publicité (RLP), les pré-enseignes sont soumises à autorisation du Préfet.



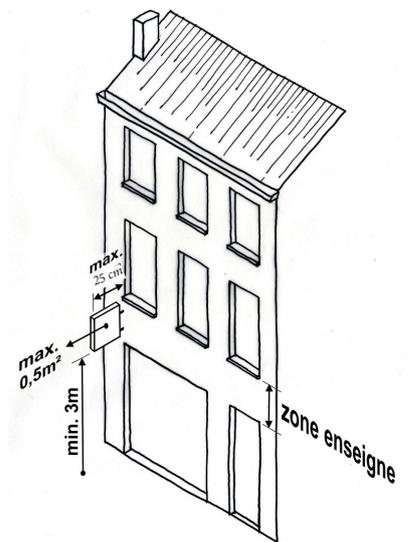
Bon exemple d'enseigne posée à plat



Bon exemple d'enseigne en drapeau



Bon exemple d'enseigne en drapeau



1. Description

Cette fiche concerne le centre historique, le hameau d'Ecames et le hameau de la Cugnie. Il s'agit de trois ensembles historiques de grand intérêt paysager, où l'on retrouve encore une structure rurale et des formes d'habitat traditionnel.

Le bâti traditionnel est généralement intégré dans le paysage et protégé par une végétation abondante : potager, verger, arbres majestueux, haies bocagères...

Il est également accompagné d'un traitement végétal en front de rue : plates-bandes, massifs boisés, plantes grimpantes le long des murs...

Ces espaces sont à considérer en tant qu'ensembles paysagers, comprenant le bâti, le bocage et les voiries rurales. L'intérêt est de préserver la cohérence de ces ensembles.

2. Objectifs

L'objectif est de préserver ces espaces paysagers en évitant les transformations peu respectueuses de l'identité du lieu et les extensions chaotiques.



Le hameau de la Cugnie

Les espaces de caractère à préserver

3. Recommandations

Pour les travaux de restauration, de rénovation, de réparation ou de transformation sur une construction ancienne, on veillera à se procurer, s'ils existent, les plans d'origine ou des photos anciennes permettant de restituer les éléments éventuellement disparus.

Avant d'entamer ce type de travaux, nous recommandons de contacter la Mairie le Service d'Urbanisme de la CAB ou le SDAP (Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine) qui seront à même de fournir aux particuliers des conseils judicieux.

Nous recommandons également de prendre contact avec la Fondation Patrimoine qui pourra fournir aux particuliers des renseignements par rapport aux possibilités d'aides financières. En outre, l'utilisateur trouvera, à la fin du rapport de présentation de l'AVAP, une bibliographie reprenant les différents ouvrages consultés et pouvant être utiles lors de travaux à entreprendre.

4. Règlement

1. Réglementations applicables au bâti

Les nouvelles constructions devront être implantées à front de rue de manière à éviter l'étalement urbain et le mitage du territoire.

Les extensions des exploitations agricoles devront respecter les prescriptions élaborées dans la fiche relative aux bâtiments agricoles.

- **Accompagnement végétal**

L'accompagnement végétal du bâti constitue un élément fort de l'identité condettoise.

Les éléments végétaux d'essence locale seront conservés et entretenus.

La reconstitution de haies disparues est encouragée et pourra être imposée.

Les nouvelles constructions seront intégrées dans le paysage existant par un accompagnement végétal en harmonie avec les plantations existantes.

- **Extensions**

Afin de répondre aux besoins des familles, des extensions sont possibles moyennant certaines conditions :

- Utiliser les mêmes matériaux que la construction principale ou bien des matériaux locaux.
- Les extensions doivent s'inscrire dans des gabarits inférieurs à celui de la construction principale.
- Les extensions ne doivent pas faire de l'ombre à la construction principale mais au contraire contribuer à sa mise en valeur.
- Les vérandas seront positionnées en façade arrière

2. Réglementations applicables aux voiries et à l'espace public

Le profil des voiries contribue fortement à l'identité de ces espaces paysagers.

Le profil des voiries existantes sera maintenu. Les voiries ne pourront être élargies.

Afin de limiter l'urbanisation de ces zones, de nouvelles voiries ne pourront être créées.

L'asphaltage sera limité à la largeur des voies carrossables.

Les éléments végétaux d'essence locale seront conservés et entretenus.

La reconstitution de haies disparues est encouragée et pourra être imposée.

1. Description

Cette fiche concerne l'ensemble des constructions situées dans l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

2. Objectifs

L'objectif est de préserver l'harmonie des constructions en évitant les transformations peu respectueuses de l'identité du lieu et les extensions chaotiques, et également en limitant l'impact visuel de certains éléments complémentaires à ces constructions.



L'impact négatif des antennes paraboliques en façade dans le paysage

Les éléments additifs du bâti

3. Recommandations

Les dispositifs les plus discrets seront recherchés tant dans leur forme que leur matière et leur positionnement.

4. Règlement

1. Réglementations applicables à l'ensemble des constructions

- **Abris de jardin**

Les abris de jardin seront de petite surface. Leur superficie n'excédera pas 9 m² et leur hauteur sera de 2,50m maximum. Dans les jardins de petites tailles (< à 300m² environ), et en cas d'emprise au sol limitée, leur superficie n'excédera pas 5m². Ces constructions seront en bois ou en maçonnerie peinte ou enduite, et discrètes de manière à ne pas s'imposer dans le paysage ou à nuire à des ouvertures paysagères de qualité. Les vues sur le paysage seront préservées qu'il s'agisse des prairies, des champs, des jardins, des crêtes.

Les abris en tôle seront interdits, en particulier s'ils sont visibles depuis l'espace public. Les couvertures seront en tuiles, terre cuite, de ton rouge orangé, identiques à celles de l'habitation principale ou seront végétalisées. Dans certains cas et notamment pour de faibles pentes, le bac acier (assorti à la toiture pourra être utilisé).

Seront proscrits le PVC et autres matières synthétiques, la tôle ondulée et les blocs de béton apparent.

- **Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques sont autorisées uniquement si celles-ci ne sont pas visibles de l'espace public.

Une seule antenne est autorisée par unité d'habitation.

- **Citernes et récupérateurs d'eau pluviale**

Les systèmes de récupération et de réutilisation de l'eau pluviale sont encouragés.

Les citernes d'eau de pluie seront enfouies dans le sol.

Les récupérateurs d'eau pluviale seront placés en façade arrière de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

- **Stationnement**

La suppression du garage, transformé en pièce habitable, ne devra pas générer de stationnement supplémentaire sur le Domaine Public Communal et une place de stationnement supplémentaire devra être aménagée dans la propriété sans entraîner une nouvelle ouverture de voirie. Il ne peut exister qu'une seule ouverture de voirie par habitation.

2. Réglementations applicables seulement au bâti non repéré au plan de synthèse

- **Extensions**

Les extensions sont autorisées. Celles-ci devront respecter la volumétrie existante.

Les extensions adopteront de préférence une structure légère (acier, bois, verre...), excepté pour les fondations et soubassements, de manière à favoriser l'innovation et la création architecturale.

- **Vérandas**

Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans la volumétrie générale de l'ensemble. Leur emprise au sol ne pourra dépasser 20% de la surface de jardin. Les vérandas sont interdites en façade avant.

- **Panneaux photovoltaïques**

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur le bâti non repéré au plan de synthèse.

Annexes

ANNEXE 1

Plantes caractéristiques du bocage

PLANTES caractéristiques du BOCAGE

Légende

type de sol : Sable, Sable-Limon, Limon, Argile, Pierre

humidité : Sec, Normal, Humide

ensoleillement : ● ombre, ◐ mi-ombre, ○ soleil

croissance : ↑ rapide, ↗ moyenne, → lente

conduite : Haut Jet productif, Haut Jet intermédiaire ou grand arbuste, Cépée, Iêtard, Haie taillée, Liane

port naturel :

arbres



rond



rond aplati



d'œuf



triste



de vase

arbustes



de roue



rond aplati



parasol



de colonne



de roue

lianes



grimpantes

nom	habitat			habitus							extra			remarques	photo
	type de sol	humidité	ensoleillement	hauteur + diamètre	Port naturel	période de floraison	couleur de floraison	couleur d'automne	persistant	croissance	odeur	mangeable	conduite		
Ajonc d'Europe <i>Ulex europaeus</i>	S SL P	N	○	2,5-3	 rond	4-6	jaune	vert	x	↗	X	C H	Toxique, épineux		
Argousier <i>Hypericæ rhamnoides</i>	S	S N H	○	4-2,5	 rond aplati	4-5	vert-jaune			↗	x	H	nombreux fruits orangés		
Aubépine <i>Crataegus monogyna</i>	S SL	S N H	●●	8-5	 rond	4-5	blanc	brun-rouge		↗	x	H ji H	nombreux fruits rouges		

Aulne glutineux <i>Alnus glutinosa</i>	S SL	H	○●	20-8	 d'œuf	1-3	rouge-jaune	brun		↑			H ji C		
Bouleau pubescent <i>Betula pubescens</i>	S SL	N H	○	25-8	 d'œuf étroit	4-5	jaune-brun	jaune		↑			H ji C		
Bouleau verruqueux <i>Betula pendula</i>	S SL	N H	○	20-6	 triste étroit	4-5	jaune-vert	jaune-brun		↑			H ji C	racines superficielles	
Bourdaie <i>Frangula alnus</i>	S SL L	N H	●●○	5-3	 rond	5-6	crème	jaune		↗			H ji H	attrayant pour les abeilles	
Bryone dioïque <i>Bryonia dioica</i>	S SL P L	H	●●	5	 grimpant	5-9	Jaune-blanc	vert	x	↗			L	Baies toxique, usage médicinale	

Charme <i>Carpinus betulus</i>	SL LA	N H	●●○	25-10	 rond costaud	5	vert-jaune	orange brun		→		x	Hji H		
Chêne pedoncule <i>Quercus robur</i>	S SL LA	S N H	○●	40-20	 rond costaud	5	brun-jaune	jaune-brun		→			Hjp T C	écologiquement intéressant	
Chêne sessile <i>Quercus petraea</i>	SL L	S N H	○●	35-20	 rond	5	jaune	brun foncé		→			Hjp T C	écologiquement intéressante	
Chèvrefeuille des bois <i>Lonicera periclymenum</i>	S SL LP	N H	●●○	6-		6-7	Blanc- jaune	vert	x	↑	x		L		
Cytise à balais commun <i>Cytisus scoparius</i>	S SL L	S	○	2-2	 rond	5-6	Jaune	Vert	X	↗			C H		

Cournoillier mâle <i>Cornus mas</i>	SL L	S N H	○●	7-5	 rond aplati	2-3	jaune	orange rouge		→	x		Hji H	floraison au printemps	
Cournoillier sanguin <i>Cornus sanguinea</i>	SL L	N H	○●	4-6	 parasol	5-6	crème	rouge		↗			Hji H	branches rouges, attirant pour les oiseaux, beaucoup de tiges	
Eglantier <i>Rosa arvensis</i>	SL L	N H	○●	3-3	 rond aplati	6-7	blanc			↑			H		
Érable champêtre <i>Acer campestre</i>	SL L	N H	●●○	15-8	 d'œuf costaud	5	jaune-vert	jaune		↗			Hjp T C H		

Érable plane <i>Acer platanoides</i>	S SL L A	(S) N (H)	○●	20-8	 d'œuf	4	jaune	jaune	↑				Hjp T C		
Erable sycomore <i>Acer pseudoplatanus</i>	S SL L A	N H	○●	25-15	 d'œuf costaud	5-6	jaune-vert	doré	↑				HJp Hji C H	attractant pour les abeilles, beaucoup de semis	
Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i>	SL L A	N H	○●	35-15	 de vase étroit	4-5	jaune-brun	doré	↑	x			HJp C T		
Fusain d'Europe <i>Evonymus europaeus</i>	SL L	N H	○●	6-2	 rond	5	orange rouge	rouge foncé	↗				Hji H	fruits attractant pour les oiseaux, toxique pour l'homme	
Groseilleur épineux <i>Ribes uva-crispa</i>	S SL L A	H	○	1,5-1,5	 rond	4-5	vert		↗		x		C	Solitaire, épineux	

Le frêne commun est déconseillé à cause de la Chalarose

Groseilleur noir <i>Ribes nigrum</i>	S SL L A	H	○	2-1,5	 rond	4-5	Vert-blanc		↗	x			C H	Fruits comestibles	
Groseilleur rouge <i>Ribes rubrum</i>	SL L A	N	●●	1,5-1	 rond				→				C	Fruits comestibles	
Hêtre <i>Fagus sylvatica</i>	SL	N H	●●○	40-20	 rond costaud	5	vert	orange- brun	↗		x		HJp C H	racines superficielles	
Houblon grimpant <i>Humulus lupulus</i>	SL L A	N H	○●	3-4	 de colonne	1	Blanc- vert		↑				L	Fruits à usage médicinal	
Houx <i>Ilex aquifolium</i>	S SL L	N	●●	10-4	 de colonne	5-6	blanc, rose	marcescent	x	→	x		Hji H	attractant pour les abeilles	

Lierre Grimpant <i>Hedera helix</i>	A P		●●○			2-3		Vert foncé	X	↑			L	Capable de s'adapter à de nombreux milieux	
Merisier <i>Prunus avium</i>	SL L	N H	○	20-10		3	blanc-vert	orange-rouge		↑		x	HJp C		
Nerprun purgatif <i>Rhamnus cathartica</i>	SL L	N	○●	6-4		5-6	vert-jaune			↗		x	Hji H		
Noisetier <i>Corylus avellana</i>	SL L	N H	●●○	6-4		2-3	Jaune vert	jaune		↗		x	Hji C H	Fruit comestible	
Noyer commun <i>Juglans regia</i>	SL L	N	○	25-15		5-6	Rouge-brun	jaune-orange		↗		x	HJp	Fruit vert comestible à noyau	

Peuplier grisard <i>Populus canescens</i>	S SL L A	N H	○	25-25		3	vert			↑			Hji C		
Peuplier tremble <i>Populus tremula</i>	S SL L A	S N H	○●	25-25		2-3	rouge	jaune-orange-rouge		↑			Hji C	beaucoup de tiges, résistante au vent	
Poirier sauvage <i>Pyrus communis</i>	S SL L	N	○	20-8		4	blanc	brun-rouge		→		x	Hji	Fruits comestibles	
Pommier sauvage <i>Malus sylvestris</i>	S SL	N	○●	10-8		4-5	blanc-rose	jaune		↗		x	Hji	attrayant pour les abeilles	
Prunellier <i>Prunus spinosa</i>	L	S N	○●	6-4		4	blanc			↗		x	Hji H	beaucoup de tiges	

Ronce framboisier <i>Rubus idaeus</i>	S SL L	S N	○●	2-1	 de roue	5-6	blanc			↑	x	C H	Fruits comestibles	
Rosier des champs <i>Rosa arvensis</i>	S P	S	○●	0,4-0,6	 de roue	5	blanc			→		C		
Gaule blanc <i>Galix alba</i>	S SL L A	N H	○●	25-10	 d'oeuf costaud	4-5	jaune	argent		↑		Hji C T		
Gaule des osiers <i>Galix alba 'vitellina'</i>	S SL L A	N H	○●	25-10	 d'oeuf costaud	4-5	jaune	argent		↑		Hji C T J		
Gaule marsault <i>Galix caprea</i>	S SL	S N H	○●	6-4	 rond aplati	3-4	jaune-vert	brun		↑		C H		

Gaule cendré <i>Galix cinerea</i>	S L A	N H	○	8-6	 rond aplati	3-4	Blanc	brun		↑		Hjp Hji			
Sorbier des oiseleurs <i>Sorbus aucuparia</i>	S SL L	S	○	12-	 d'oeuf costaud	5	Blanc			↗		Hjp			
Tamier commun <i>Tamus communis</i>	S SL L	S N H	●●○	4-			Blanc - jaune					L H	Très toxique		
Tilleul à petites feuilles <i>Tilia cordata</i>	S SL L	N H	○●	25-20	 d'oeuf costaud	6	jaune-vert	jaune		↗	x	x	Hjp C T	fleur comestible	
Tilleul à grandes feuilles <i>Tilia platyphyllos</i>	S SL	N H	○●	30-20	 d'oeuf costaud	6-7	jaune clair	jaune		↑	x	x	Hjp C T	attrayant pour les abeilles, fleur comestible	

Troène d'Europe <i>Ligustrum vulgare</i>	S SL L A	S N	○●	5-3	 de roue étroit	6-7	blanc			x	↑	x	Hji H	attrayant pour les abeilles, fruits toxiques	
Viorne manciennne <i>Viburnum lantana</i>	S L P	N	○●	5-3	 de roue	5-6	blanc	rouge		↗	x		H	beaucoup de tiges	
Viorne obier <i>Viburnum opulus</i>	S L A	H	○●	4-3	 de roue	5-6	crème	rouge		↗	x		H		

1. Définition

La gestion différenciée est une gestion plus naturelle des espaces, qui est adaptée à leur usage, leur image et à leur potentiel écologique. Il s'agit d'une gestion plus respectueuse de l'environnement, plus proche des techniques agricoles traditionnelles et des techniques de gestion douce.

En effet, en fonction de l'usage qui en est fait, certains espaces peuvent bénéficier d'un traitement plus naturel, plus spontané, grâce à un entretien moins contraignant et plus respectueux de l'environnement.

2. Objectifs

La gestion différenciée répond à différents objectifs :

- Préserver et renforcer la biodiversité, c'est-à-dire la diversité des espèces présentes sur le territoire -> la biodiversité concerne la diversité au sein des espèces, entre espèces et celle des écosystèmes. Cette biodiversité est essentielle à la vie humaine ; elle fournit l'oxygène ainsi que l'ensemble de notre alimentation, contribue à l'épuration et au cycle de l'eau ainsi qu'à la régulation climatique. Aujourd'hui, l'urbanisation croissante et les activités humaines inconsidérées ont entraîné une érosion de cette biodiversité, de nombreuses espèces ayant disparu ou étant menacées d'extinction. La cause de cette disparition réside principalement en la fragmentation des habitats et la destruction des écosystèmes abritant ces espèces. La gestion différenciée vise à maintenir la biodiversité par la préservation des habitats naturels et le rétablissement de continuités biologiques entre eux.
- Limiter les atteintes à l'environnement par l'utilisation de techniques « douces »

- Créer un cadre de vie agréable et des paysages diversifiés afin de contribuer au développement économique et social du territoire
- Réduire les coûts de gestion -> la gestion différenciée préconise un entretien minimum nécessaire aux différents types d'espaces en fonction de leur usage
- Renforcer le lien entre l'homme et la nature -> La gestion différenciée nécessite une sensibilisation de l'ensemble des acteurs du territoire (usagers du site, élus, techniciens des services municipaux...) afin de bien faire comprendre l'intérêt de cette dernière par le public. La mise en œuvre de la gestion différenciée peut en effet être parfois perçue comme un manque d'entretien. Cette sensibilisation peut se faire par différents moyens de communication: panneaux d'information, presse locale, journées de sensibilisation, visites guidées par un animateur pédagogique...

« La gestion différenciée privilégie la main de l'homme et le génie écologique, à la place des engins mécaniques et des produits chimiques. Elle permet de qualifier des jardiniers de l'espace rural et de créer des emplois ». (Bernard Debeugny, Président de l'Association « Les Ateliers Verts »)

Fiche gestion différenciée

3. Les grands principes

- Privilégier les essences locales : le choix d'essences locales procure divers avantages : les essences locales sont adaptées aux sols et aux conditions climatiques locales, et sont moins sensibles aux maladies et aux parasites. Elles constituent des milieux favorables à l'installation d'une faune locale. En outre, elles ne présentent pas de risques d'envahissement des milieux voisins comme c'est parfois le cas des essences exotiques telles que Buddleia par exemple, et favorisent donc un plus grand équilibre des différentes espèces.



PRAIRIE FLEURIE

- Renforcer et créer des corridors biologiques : la gestion différenciée préconise la création d'un maillage écologique par la création de haies, de mares et de zones humides et de plantations le long des voiries, permettant la circulation des espèces et ainsi leur renouvellement et le maintien de la biodiversité.
- Réduire les traitements phytosanitaires : les produits phytosanitaires de synthèse sont à l'origine de la pollution de l'eau et de l'air ainsi que de l'ensemble du milieu, procurant ainsi des effets néfastes sur la santé humaine. La gestion différenciée préconise le remplacement de produits phytosanitaires par des moyens mécaniques et des pratiques respectueuses du fonctionnement écologique du milieu.



PLANTATION VERGER

4. Quelques exemples

- Fauche des terrains avec exportation des produits de coupe : contrairement à la tonte qui va détruire les plantes à fleurs et leurs bulbes, la fauche permet de maintenir une couverture végétale plus intéressante et de conserver une bonne partie de la faune présente sur le site. Celle-ci peut notamment s'appliquer en prévoyant des fauches distinctes en fonction des espaces : 2 fauches annuelles pour les espaces fort fréquentés (en bordure des chemins par exemple), 1 fauche par an et 1 fauche tous les deux ans pour les zones peu fréquentées. Afin de réduire les coûts de gestion, les produits de coupe seront exportés afin de ne pas enrichir le sol et entraîner une croissance végétale rapide. Ces produits pourront être valorisés par exemple de foin, de litière ou de compost.
- Fauchage tardif : des expériences ont montré que la fréquence et la période de fauchage influençaient de manière déterminante la diversité biologique des zones fauchées. Une ou deux coupes annuelles à partir du début du mois d'août, suivies de l'enlèvement du foin permettent d'assurer un développement optimal et diversifié de la faune et de la flore. Le fauchage tardif permet à un maximum d'espèces de se développer et de se reproduire et nécessite moins de main d'œuvre.
- Transformation de pelouses rases en prairies fleuries: contrairement à une pelouse rase, une prairie fleurie permet l'accueil d'une faune et d'une flore plus riches. En outre, la prairie fleurie offrira un aspect esthétique supplémentaire. Les prairies fleuries peuvent se retrouver sur tous les espaces qui ne sont pas fréquentés régulièrement : ronds-points et plates-bandes, îlots, mais également le long des chemins ou dans certaines zones des parcs publics.
- Création de vergers : tout en apportant une diversification du paysage et des écosystèmes, la création de vergers permet également une appropriation de l'espace par les habitants. Les vergers offrent au public de nombreux avantages : paysage champêtre, cueillette de fleurs et fruits, opportunité d'initiatives d'éducation à l'environnement...
- Restaurer les arbres têtards : les arbres têtards, autrefois exploités pour de nombreux usages comme le bois de chauffage et la construction des clôtures, servent de refuge à de nombreuses espèces. Leur entretien est de plus assez restreint (une coupe tous les 2 à 5 ans au démarrage, puis tous les 6 à 9 ans).

Bibliographie

- Condette d’hier et d’aujourd’hui, Histoire et Tableau d’un village verdoyant et accueillant du Boulonnais, André Beaudel, 1984
- Etude hydraulique du réseau pluvial communal, V2R Ingénierie et Environnement, 2005
- Plan Local d’Urbanisme, Boulogne-Développement Côte d’Opale, 2002
- Le patrimoine rural bâti du parc naturel régional des caps et marais d’Opale, synthèse typologique, Parc Naturel régional des Caps et marais d’Opale, 2002
- Charte d’urbanisme et de Paysage de Condette, Parc Naturel régional des caps et marais d’Opale, 2001.
- Architecture et traditions du Parc naturel régional des caps et marais d’Opale, Parc Naturel régional des caps et marais d’Opale, 2004
- Monuments historiques, Mode d’emploi, Ministère de la culture et de la communication, Direction de l’Architecture et du Patrimoine, 2004
- Guide de l’habitat et du cadre de vie en Boulonnais, Parc naturel des caps et marais d’Opale
- Architecture en Boulonnais, Richesses des cantons de Samer et Outreau, Ministère de la Culture, 1981
- Couleurs de la France, Géographie de la couleur, Jean-Philippe et Dominique Lenclos, Le Moniteur, 1990
- Conserver, un savoir-faire, manuel de la Fondation du Patrimoine Ontarien, Mark Fram, 1993
- Groenbeheer, een verhaal met toekomst, Martin Remy, 2005
- Guide de la qualité environnementale dans l’architecture et l’urbanisme, ville de Grenoble, 2006
- Base MERIMEE, architecture, Ministère de la Culture, <http://www.culture.gouv.fr/culture/inventai/patrimoine/>

