



CONDETTE

AVAP

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



Diagnostic Architectural, Patrimonial et Environnemental

Complément d'étude

La commune de Condette avait commandité une première étude au près de SumResearch ayant pour objectif la création d'une ZPPAUP. Suite à la loi dite "Grenelle II" du 12 juillet 2010, l'AVAP a remplacé la ZPPAUP. Sans transformer les fondements de l'outil, les nouvelles dispositions légales ont nécessité un complément d'étude.

Les éléments constituant ce complément ont été réalisés par l'Agence d'urbanisme et de développement économique de Boulogne-sur-Mer Côte d'Opale. Ils ont été intégrés directement au document précédent après correction de ce dernier. Il s'agit notamment du complément de l'analyse environnementale portant sur les énergies renouvelables, l'amélioration thermique du bâti et de la réécriture du rapport de présentation et du règlement.

SOMMAIRE

1- Introduction	4	5-2. Evolution parcellaire	85
2- Présentation générale	5	5-3. Le bâti traditionnel rural	86
2-1. Situation géographique et administrative	5	5-4. Le bâti du centre bourg	89
2-2. Cadre urbanistique et juridique	6	5-5. Les lotissements	95
2-3. Historique	11	5-6. Le bâti moderniste	96
3- Analyse environnementale	18	5-7. Le bâti récent	97
3-1. Géographie, relief et hydrographie	18	5-8. Les communes du centre bourg	98
3-2. L'eau	23	5-9. Les entreprises, centre commerciaux et bâtiments agricoles	99
3-3. Le climat et énergies renouvelables	24	5-10. Caractéristiques thermiques du patrimoine bâti	100
3-4. Flore et biodiversité	29	5-11. Les bâtiments répertoriés à l'inventaire général	104
3-4.1. Zone Natura 2000	29	5-11.1. L'église paroissiale Saint Martin	105
3-4.2. Site naturel inscrit	29	5-11.2. Le Château fort, dit château d'Hardelot	106
3-4.3. Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique	30	5-11.3. Manoir seigneurial	107
4- Analyse urbaine et paysagère	36	5-11.4. La Verderie	108
4-1. Structure paysagère	36	5-11.5. Hôtel de voyageurs	109
4-1.1. Les dunes de Condette	38	5-11.6. Ferme Florinchun	110
4-1.2. La forêt domaniale d'Hardelot	39	5-11.7. Ferme Ecames	111
4-1.3. Les zones humides et fossés	40	5-11.8. Ferme dite ferme du Pavé	112
4-1.4. Le bocage	41	5-11.9. Ferme Le Choque	113
4-1.5. Les plaines agricoles	49	5-11.10. Maisons et fermes	114
4-1.6. Les Bas Champs	51	6- Conclusion	117
4-1.7. Les cœurs d'îlot	52	6-1. Les caractéristiques environnementales	117
4-2. Les voies de communication	53	6-1.1. Conclusion générale	117
4-3. Les espaces publics	61	6-1.2. Intégration des dispositifs d'énergies renouvelables	117
4-4. Les vues et perspectives sur le paysage	65	6-2. Structuration urbaine et paysagère	118
4-4.1. Vues sur Condette à partir des grands axes	65	6-2.1. Eléments du paysage à préserver et/ou à renforcer	118
4-4.2. Vues sur le paysage Condettois à partir des voies secondaires	66	6-2.2. Eléments ayant un impact négatif sur le paysage	119
4-4.3. Vues sur le paysage à partir des roulettes et chemins	66	6-3. Les espaces à caractères à préserver	120
4-4.4. Vues sur le paysage	67	6-3.1. Le centre Historique	120
4-5. Les entrées de village	70	6-3.2. Le hameau d'Ecames	122
4-6. La végétation accompagnant le bâti privé	73	6-3.3. La Cugnie	123
4-7. Haies, murs, clôtures et portails	75	6-4. Caractéristiques du patrimoine bâti	124
4-8. Les espaces liés aux infrastructures (terrains de sport, plaines de jeux)	80	6-4.1. Une grande diversité	124
5- Analyse du bâti	81	6-4.2. Des critères	124
5-1. Les protections existantes	81	6-4.3. Les constructions reprises au titre de l'Avap	125
5-1.1. Le Manoir du Grand Moulin	81	6-4.4. L'amélioration thermique du bâti ancien	126
5-1.2. Le château d'Hardelot	82	7- Bibliographie	127

1. Introduction

La commune de Condette est une commune globalement peu urbanisée qui jouit d'un patrimoine naturel et paysager important. Condette a réussi à préserver jusqu'à aujourd'hui son caractère rural, où le végétal tient une place prépondérante, qu'il s'agisse des zones naturelles, des abords des voiries, des franges rurales ou des jardins privés.

Le développement actuel de la Côte d'Opale et le tourisme grandissant, s'ils constituent des opportunités sur le plan économique, nécessitent la mise en place d'une véritable politique patrimoniale et d'aménagement, axée sur un développement durable du territoire, de manière à ne pas hypothéquer les atouts qui sont ceux de Condette aujourd'hui.

Comment préserver l'aspect rural du bâti sans contribuer davantage à l'étalement urbain, comment garantir l'harmonie entre les futurs développements et l'environnement naturel et paysager, comment répondre aux nouveaux défis sans compromettre la qualité paysagère du lieu ?

L'urbanisation croissante cause en effet des déséquilibres importants, non seulement sur le plan écologique mais également au niveau paysager et patrimonial: inondations, transformations hâtives et irrespectueuses du bâti rural, standardisation des formes d'habitat, disparition progressive des particularismes locaux et effritement de l'identité commune ...

Dans ce contexte, la mise en place d'une AVAP constitue une réponse adéquate en tant qu'outil de revalorisation du territoire capable de susciter une réflexion globale sur l'aménagement du territoire ainsi que la mise en place de projets urbains et de développement local.

Etant donné le caractère rural de Condette et l'importance de son patrimoine paysager, l'accent de l'AVAP sera mis avant tout sur le paysage, en essayant d'en considérer les différents aspects. En plus de l'aspect paysager, le souhait de la municipalité est également de donner à cette AVAP un fondement environnemental, ceci afin de préserver et de renforcer le patrimoine naturel non seulement de Condette mais également de l'ensemble de la région Nord – Pas de Calais.



L'église et le centre historique de Condette

2. Présentation générale

2.1. Situation géographique et administrative

Condette fait partie de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais, dans le département du Pas-de-Calais. Elle est entourée de six communes: Saint-Etienne au Mont, Isques, Hesdigneul, Verlincthun, Nesles et Neufchâtel Hardelot.

Région	Nord-pas-de-Calais
Département	Pas-de-Calais
Arrondissement	Boulogne-sur-Mer
Canton	Samer
Maire	Kaddour-Jean Derrar (2008-2014)
Intercommunalité	Communauté d'agglomération du Boulonnais
Superficie	1626 Ha
Population	2575 habitants (en 20089)
Densité	168 hab/km ²



2.2. Cadre urbanistique et juridique

Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale

Condette fait partie du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, qui regroupe 152 communes et vise un développement durable du territoire. Les communes faisant partie du parc s'engagent dans des actions de sauvegarde du paysage et de préservation du patrimoine naturel et culturel, tout en contribuant au développement économique et social de leur territoire.

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

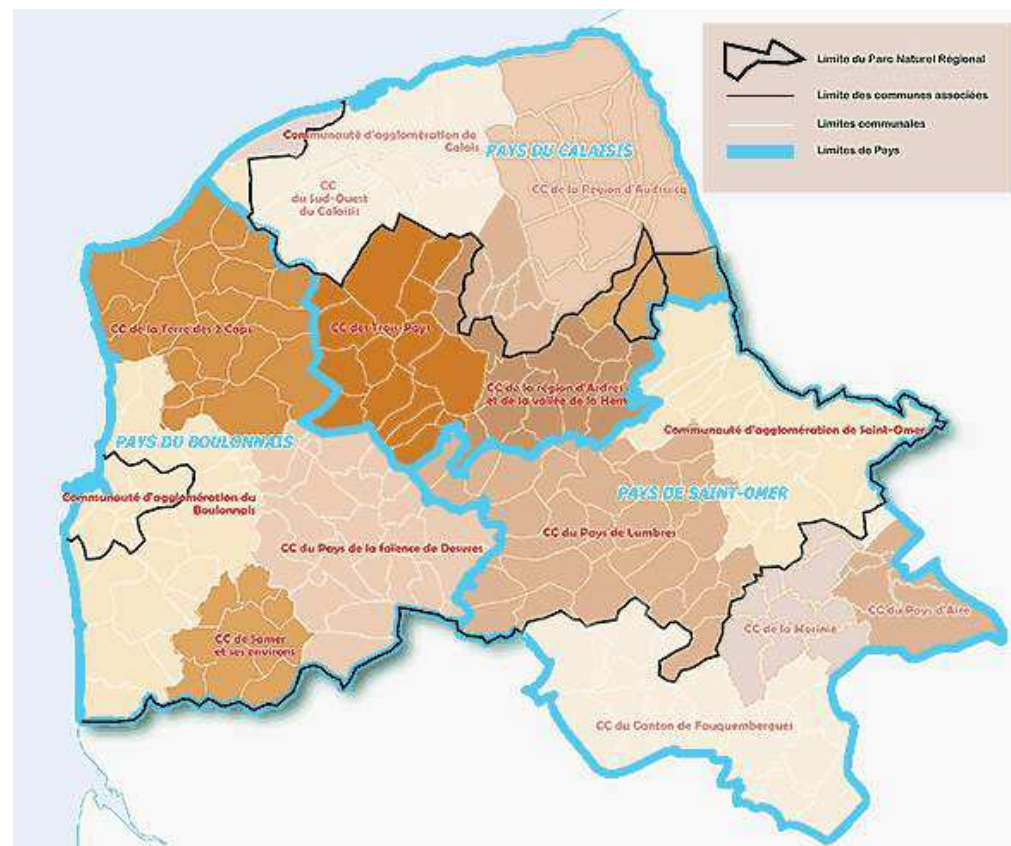
Un Plan local d'urbanisme a été approuvé en 2006. Celui-ci comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable, un règlement et un plan de zonage.

Le **règlement** du PLU contient des prescriptions relatives aux différentes zones urbanisées, naturelles, agricoles et d'activités. Dans le cadre de l'AVAP, il conviendra d'évaluer la portée de ces prescriptions et, le cas échéant, de les compléter afin de garantir la préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager de Condette.

Le **plan de zonage** du PLU délimite des secteurs particuliers tels que les espaces verts ou boisés à protéger ou à créer ou des emplacements réservés. Il contient également des bâtiments repérés présentant un intérêt historique, architectural ou d'accompagnement.

Les espaces boisés classés

Ce classement interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces espaces. Le classement entraîne également le rejet des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier et entraîne la création d'un régime de déclaration administrative avant toute coupe et abattage d'arbre.



Les **espaces verts protégés** nécessitent une déclaration préalable pour tout changement d'affectation.

Les emplacements réservés

Le PLU prévoit également des emplacements réservés pour l'aménagement ou la construction future d'équipements publics. Ces emplacements réservés deviennent dès lors réserve foncière, ce qui implique que le propriétaire du terrain peut mettre l'acquéreur en demeure d'acquiescer son bien.



1ère RÉVISION	PRÉSCRITE LE : 18.12.10	ARRÊT DE PROJ. ET : 10.10.09	APPROUVÉE LE : 20.10.08
2ème RÉVISION	PRÉSCRITE LE : 26.10.07	ARRÊT DE PROJ. ET : 29.10.03	APPROUVÉE LE : 16.10.04
ELABORATION	PRÉSCRITE LE : 18.01.74	ARRÊT DE PROJ. ET : 27.07.61	APPROUVÉE LE : 08.07.63

	1/6000
	PIECE 2.2

Liste des Emplacements Réservés		
N°	Intitulé	Bénéficiaire
1	Chemin piéton	Commune
2	Stationnement	Commune
3	Chemin piéton et deux roues + Parking	Commune (Parking) 53 a
4	Fossé	Commune
5	Voie d'accès	Commune
6	Chemin piéton	Commune
7	Parking	Commune 86 a
8	Chemin + Fossé	Commune
9	Bassin Naturel	Commune 1 ha 90 a
10	Chemin piéton	Commune
11	Chemin piéton	Commune
12	Stationnement	Commune 59 a
13	Chemin piéton	Commune
14	Equipement public	Commune 6 a
15	Chemin piéton	Commune
16	Chemin piéton	Commune

ZOOM SUR LES EMPLACEMENTS RESERVES - ECHELLE : 1/3000



LÉGENDE

1- PRESCRIPTIONS ÉDICTÉES PAR LE P.L.U.

A- Les zones et les secteurs

- Zone
- Secteur

B- Les autres indications

- Emplacement réservé pour l'ouvrage public d'intérêt général (Voie - Chemin - Fossé plural)
- Espace vert protégé existant
- Espace vert protégé à créer
- Ligne à haute tension

2- PRESCRIPTIONS REPORTÉES SUR LE P.L.U.

- Zone de préemption
- Miris
- Élément bâti à protéger



ZONE DE PREEMPTION
Cadastré d'Herblot
A.P. 27-09-1988

COMMUNE DE NESLES

COMMUNE DE VERLINCHIN

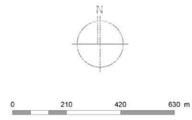
Communauté d'Agglomération
du Boulonnais

PLAN LOCAL D'URBANISME
P.L.U.



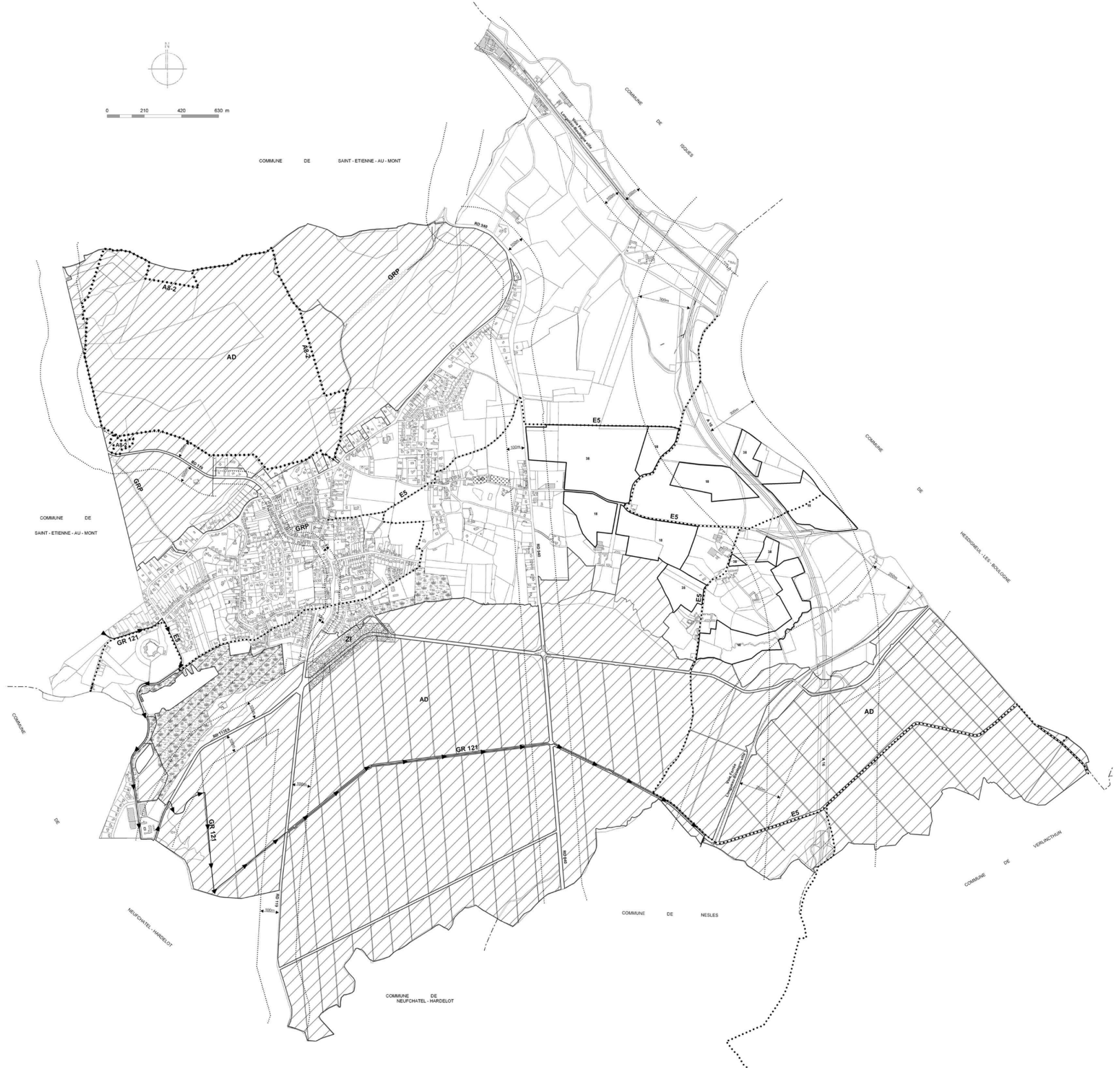
PLAN DES
SERVITUDES
Informatives et
Obligations Diverses

1ère RÉVISION	PRÉSCRITE LE : 18.11.2000	ARRÊTÉ DE PROJET : 10.10.2005	APPROUVÉ LE : 21.12.2005
2ème RÉVISION	PRÉSCRITE LE : 28.10.1997	ARRÊTÉ DE PROJET : 28.10.1997	APPROUVÉ LE : 16.12.1994
ÉLABORATION	PRÉSCRITE LE : 1988.1974	ARRÊTÉ DE PROJET : 27.02.1981	APPROUVÉ LE : 06.03.1981
BOLLOMME-D'URBANISME D'ÉQUIPEMENT COTE D'OPALE			1/7000
CONDETTE			PIÈCE 4.2 b



INFORMATIONS ET
OBLIGATIONS DIVERSES

- AD Autorisation de défrichement
- ATB Zone soumise aux dispositions sur les constructions exposées au bruit
- AB-2 Autorisation de coupe de plantes arborescentes
- Casier de drainage
- E5 Itinéraire de liaison équestre
- GR 121 Itinéraire de Grande Randonnée
- GRP Grande Randonnée Pédestre
- ZI Zone inondée en 2000





2ème REVISION	PRESCRITE LE: 18/12/2006	ARRETE DE PROJET LE: 19/10/2006	APPROUVEE LE: 21/12/2006
1ère REVISION	PRESCRITE LE: 20/10/1997	ARRETE DE PROJET LE: 20/10/1997	APPROUVEE LE: 18/10/1998
ELABORATION	PRESCRITE LE: 16/01/1974	ARRETE DE PROJET LE: 27/07/1981	APPROUVEE LE: 08/07/1983

	1/7000
	PIECE 4.2 a

CONDETTE

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- AC1** Servitudes de protection des monuments historiques
☆ inscrit
- AC2** Servitudes de protection des sites et monuments naturels
inscrit
- EL7** Servitudes d'alignement
- JS1** Servitudes relatives aux installations sportives privées
- PT2** Servitudes relatives aux transmission radio-électriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat
- PT3** Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
- PPR** Plan de prévention du Risque Inondation de la Vallée de la Liane
fortement exposée
moyennement exposée
- T1** Servitudes relatives aux chemins de fer



Mise à jour par arrêté du Directeur
d'Urbanisme en date du 18/12/2006
Mise à jour par arrêté de la Communauté
d'Agglomération du Boulonnais en date du 19/10/2006
Mise à jour par arrêté de la Communauté
d'Agglomération du Boulonnais en date du 21/12/2006
Mise à jour par arrêté de la Communauté
d'Agglomération du Boulonnais en date du 20/10/1997

CARTE 04
EMPLACEMENTS RESERVÉS
AU PLU



- Chemin piéton 
- Fossé / Bassin Naturel 
- Parking / stationnement 

AVAP Condette

mars 2009



2.3. Historique

Origines

Condette est une commune rurale du boulonnais, région naturelle bocagère située sur le littoral de la Manche et qui recouvre le territoire de l'ancien Comté de Boulogne.

Le peuplement de l'ensemble du boulonnais par des tribus germaniques à partir de 450 est attesté par la toponymie particulière de la bande côtière et que l'on retrouve à Condette: Florincthun, Ecomes qui vient de « aeck » qui signifie « prairie inondable », la Becque qui signifie « ruisseau »....

La première mention historique de condette n'apparaîtrait qu'au 12ème siècle en tant que domaine de l'Abbaye de Samer.

Moyen-Age

Dès le Haut Moyen-Age, les terres de Condette appartiennent en grande partie aux comtes de Boulogne. Ceux-ci donnent en fief trois seigneuries: la seigneurie de Condette, la seigneurie de Florincthun et d'Ecomes, la seigneurie du Grand Moulin. Les comtes conservent le château fort d'Hardelot et la forêt. La seigneurie de Condette aura pour siège le manoir fortifié à proximité de l'église.

Des terrains communaux sont petit à petit acquis par les habitants, soit par défrichements accordés soit par dons du comte.

Les terres d'église appartiennent à l'Abbaye de Samer.

Le « village »

L'église romane primitive date des 12ème et 13ème siècle et dépend de l'abbaye de Samer. Elle se trouvait sous la protection des seigneurs de Condette et de Florincthun: les Condette, les Maulde et ensuite les Blaisel. L'église paroissiale Saint-Martin fut reconstruite au 16ème siècle.

Le centre historique de Condette, lieu dit « le village », regroupant l'église ainsi que l'ancienne demeure des seigneurs de Condette, correspond à l'actuel centre administratif, où se trouvent également la mairie et le bureau de poste.

Le château

En 1230, le comte de Boulogne Philippe Hurepel, fils du roi de France Philippe-Auguste, fait construire un château fort à l'emplacement d'une ancienne forteresse des comtes de Boulogne. Il fait également construire un moulin sur la Becque. Le château restera propriété des comtes de Boulogne jusqu'au 15ème siècle, puis devint domaine royal sous Louis XI.

Le hameau du Choquel

Le hameau du Choquel est l'ancien siège d'un baillage médiéval, c'est-à-dire une circonscription administrative, financière et judiciaire où s'exerçait le pouvoir d'un bailli, représentant des princes féodaux. La ferme du Choquel, du 18ème siècle, existe toujours et a été englobée dans le tissu urbain. Le quartier du Choquel est aujourd'hui le centre commerçant de Condette.

Carte de Cassini (18^{ème} siècle)

Sur la carte de Cassini du 18^{ème} siècle, on observe la présence de la paroisse de Condette, de la Liane, de deux voies de communication dont la future D940, et des hameaux historiques : Ecaux, Escames, La Cugnie, le Choquel, Florincthun. Le Grand Moulin et le Moulin du Becque sont également représentés.

Cadastre napoléonien (entre 1808 et 1839)

Sur le cadastre napoléonien, on peut voir

- le développement du village de Condette à proximité de l'église
- le développement du hameau du Choquel
- Le développement du bâti le long du Chemin d'Hardelot au Choquel (actuelle rue des Buissons)
- Le Château-Fort d'Hardelot
- Le hameau d'Ecames
- Un petit noyau bâti au croisement de la Route d'Etaples à Boulogne avec le Chemin de Condette à Ecames
- La Cugnie et la ferme du Grand Moulin

La majorité des voies de communication actuelles existent déjà en 1839.

La Belle Epoque (carte de 1914)

En 1894, John R. Withley, ingénieur originaire de Leeds, arrive en France dans l'idée de se consacrer au rapprochement entre la France et l'Angleterre. Il fonde en 1902-1905 la station du Touquet-Paris-Plage et achète en 1906 la propriété de la Verderie qui devient « le château de Condette ». Il décide ensuite de créer une nouvelle station balnéaire et acquiert le château d'Hardelot qui deviendra un centre touristique et de loisirs très prisé. Il fait également réaliser une ligne de tramway qui reliera la gare de Pont-de-Briques à Harelot-Plage, entre 1908 et 1930.

Sur la carte de 1914, on voit, à l'emplacement de l'actuelle avenue de l'Yser, la présence de la ligne de tramway.

La carte montre également un développement important du bâti, en particulier le long du Chemin d'Ecault au Choquel (actuelle rue de la Paix), du Chemin de Grande et le long de l'actuelle rue d'Hardelot.

Sur la carte n'apparaît pas le quartier de la Denelle ou Huret-Lagache, à l'extrême nord de la commune. Ce quartier s'est développé avec l'ouverture de l'usine de tissage mécanique de toile à voile pour le port de Boulogne à la fin du 19^{ème} siècle. Cette usine occupait de nombreux ouvriers et tisserands de Condette, habitant de petites maisons avec jardin le long de la route d'Hesdigneul.

Le village actuel

Les limites actuelles de la commune correspondent à celles de l'ancienne paroisse de Condette d'avant 1789.

Le village actuel s'est donc développé principalement à partir de trois sites historiques: le Château d'Hardelot à l'ouest, l'église paroissiale Saint-Martin à l'est et le quartier du Choquel au centre. Il s'est densifié autour de ce dernier, s'étendant entre le château et l'église.

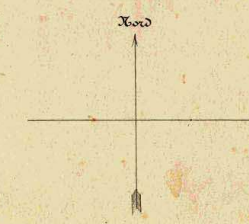
On observe également l'urbanisation de la zone située au Nord de l'église, entre celle-ci et l'avenue de l'Yser. Un espace agricole situé entre le Choquel et l'église a été préservé de cette urbanisation: il s'agit des Bas-Champs.

Conclusion

On constate que Condette a réussi à se développer, non pas en s'étalant le long des voies de communication, mais plutôt en densifiant les « poches » formées par ces différentes voies. Ce développement fut bien sûr aidé par le relief, puisque le village se développa principalement en fond de vallée, entre les deux massifs forestiers, mais il resta concentré à l'Ouest de la D940, préservant ainsi le paysage bocager et l'habitat rural de la partie Est de la commune.



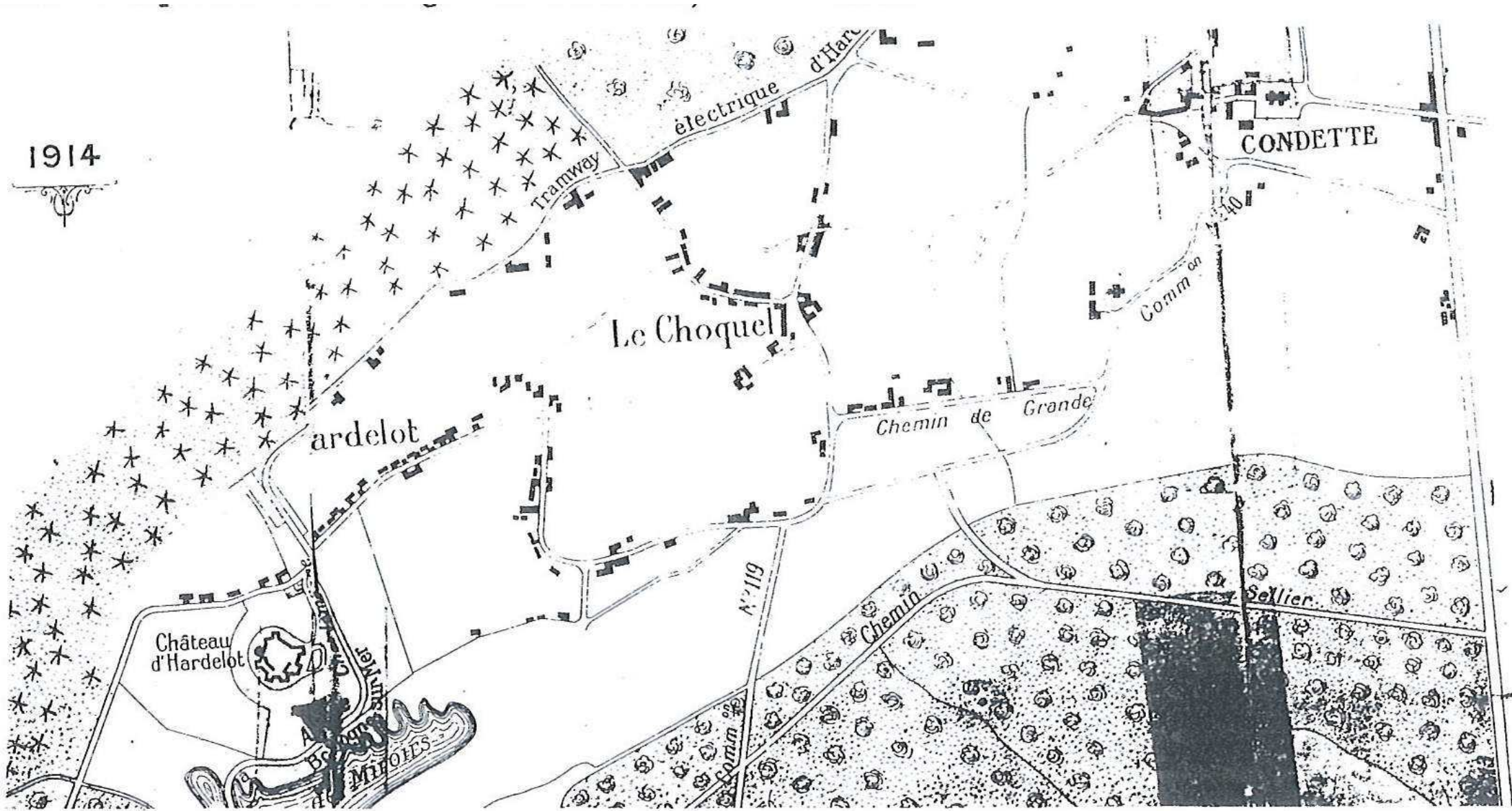
Carte de Cassini, 18ème siècle



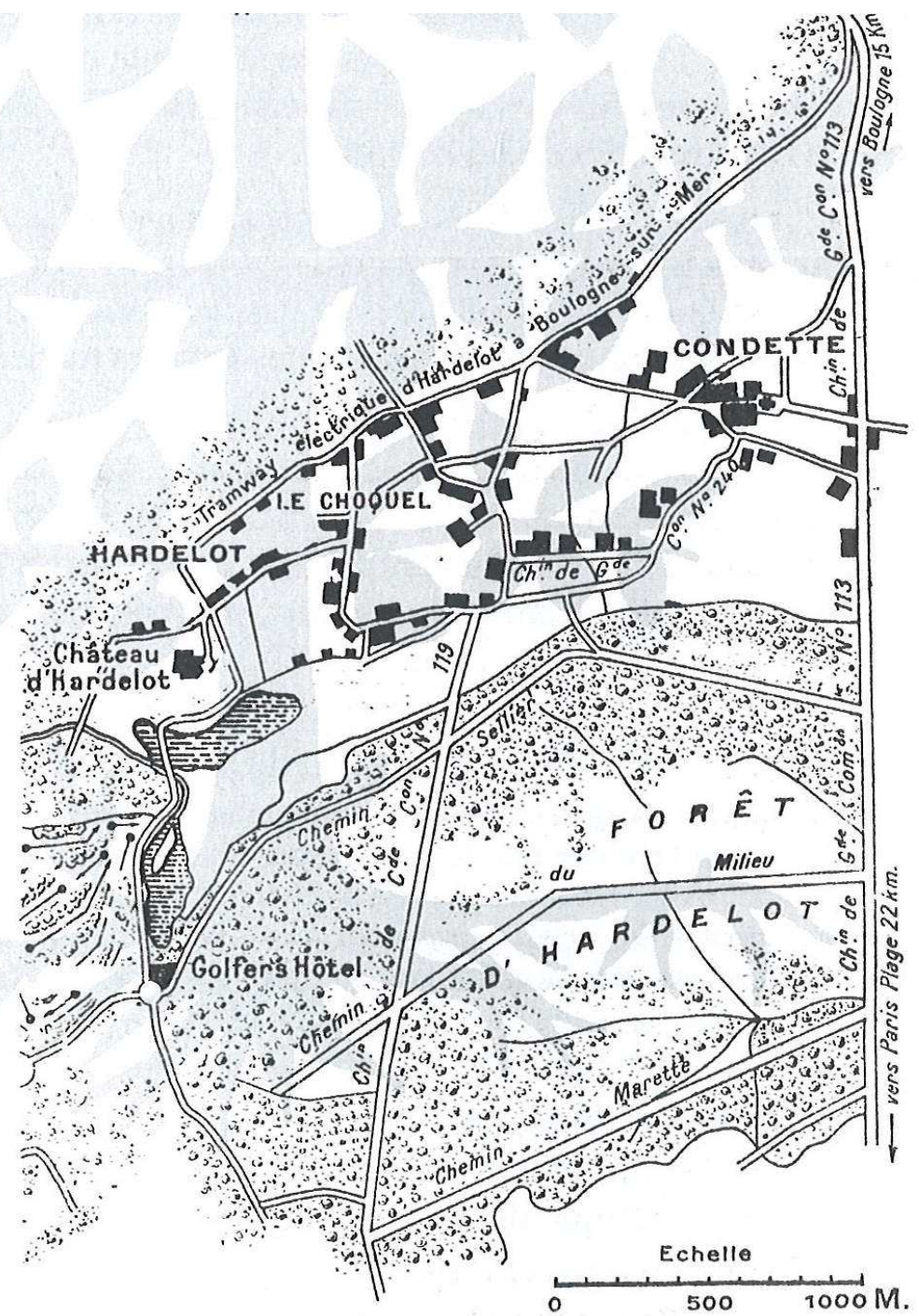
Échelle de 1000 mètres

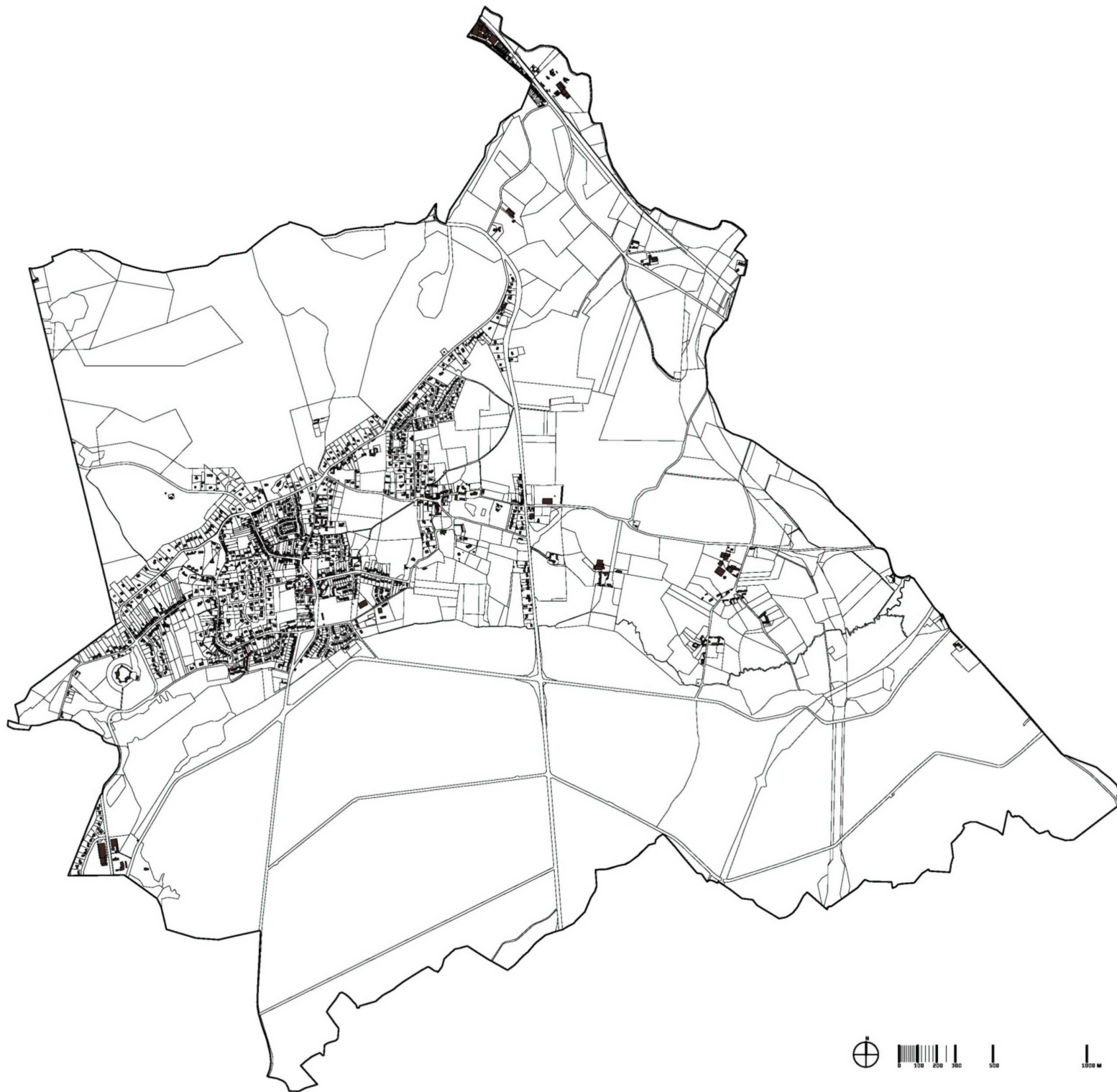
1/10000

1914

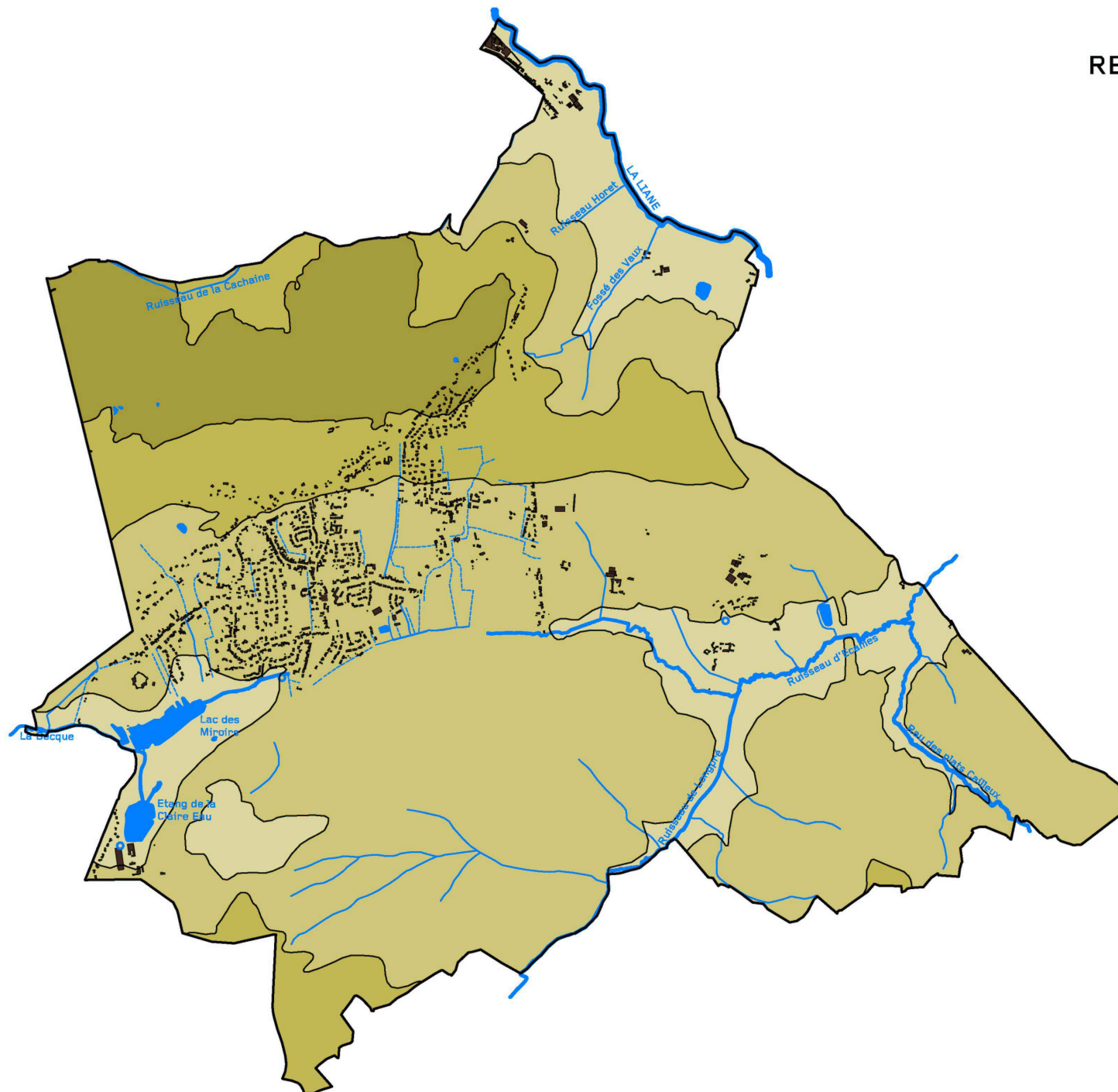







Condette en 1934.





CARTE 01
RELIEF ET HYDROGRAPHIE



- Cours d'eau 
- Fossés 
- Plans d'eau 
- Sources 
- Constructions 

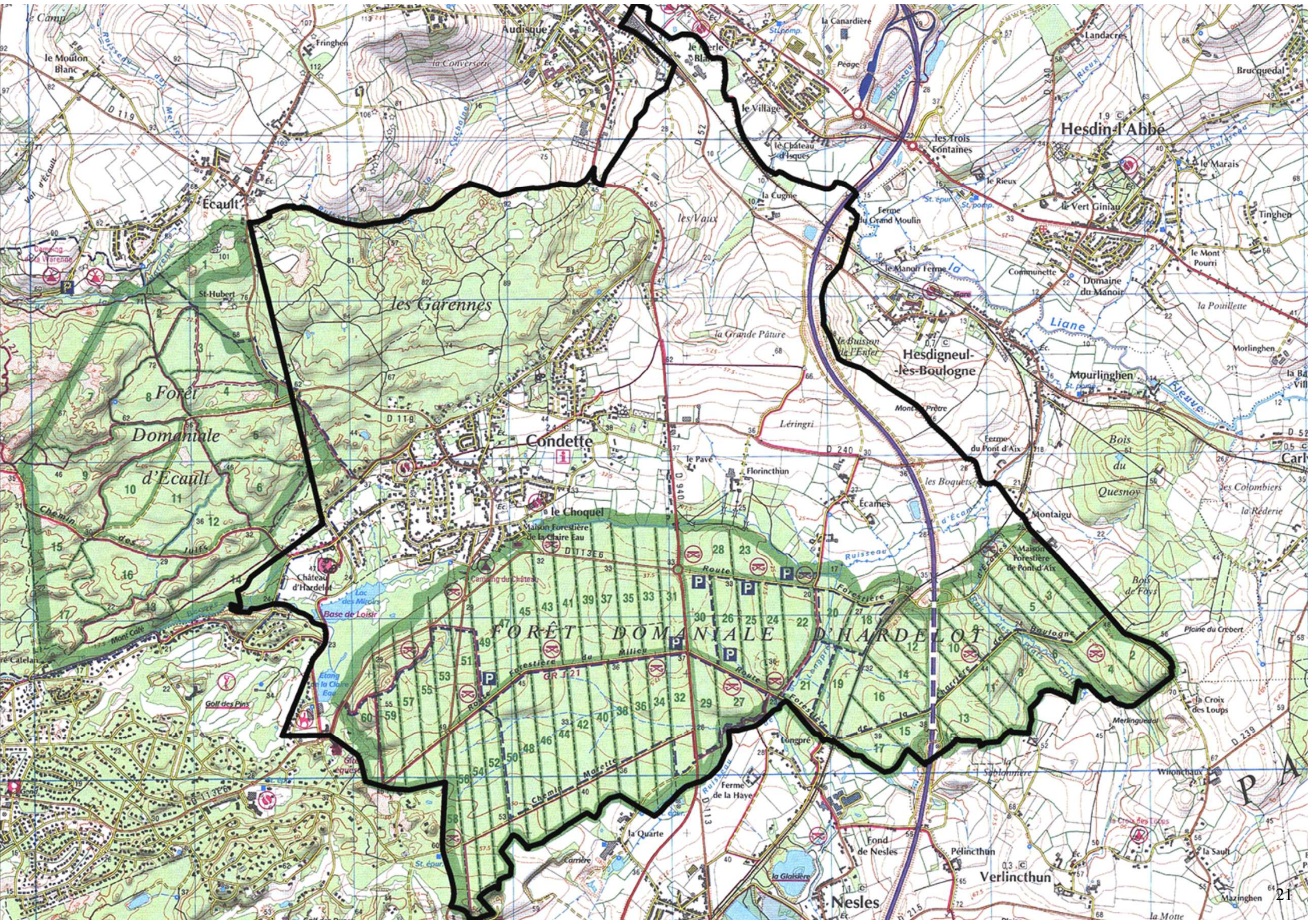
AVAP Condette

mars 2009





Modélisation représentant le village bâti en fond de vallée



le Camp

le Mouton Blanc

le Village

le Château d'Isques

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

Audisque

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

la Canardière

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

Landacres

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

Brucquedal

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

le Village

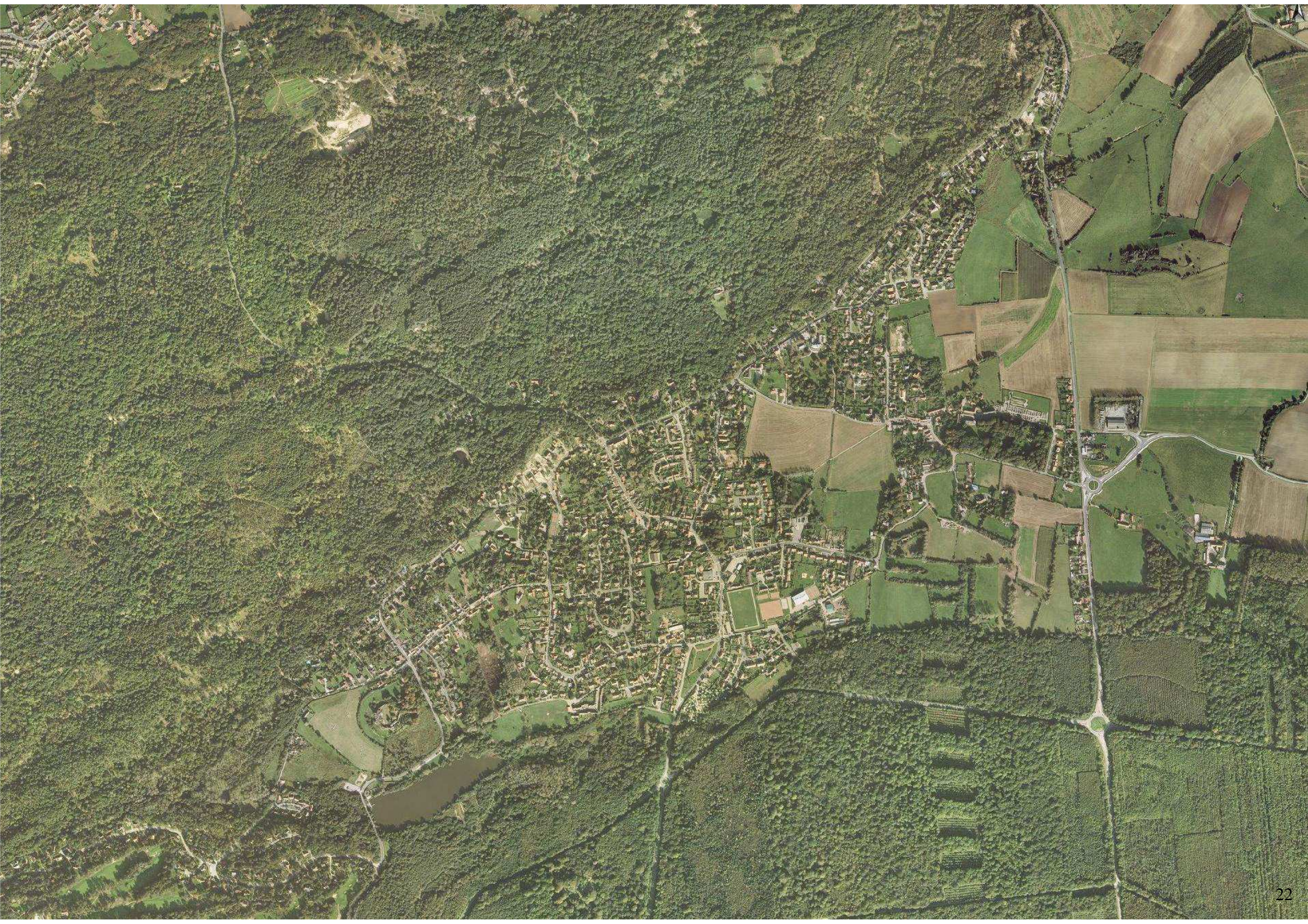
le Village

le Village

le Village

le Village

le Village



3.2. L'eau

Si Condette s'est développée historiquement dans une vallée formée de nombreux ruisseaux, aujourd'hui le village n'est plus réellement en relation avec l'eau.

Excepté la zone humide autour du château, le Marais, le Lac des Miroirs et l'Etang de la Claire-Eau, les accès aux différents cours d'eau et à leurs abords ne sont pas valorisés.

L'eau reste toutefois un élément majeur dans le paysage condettois, et constitue aujourd'hui une problématique à laquelle doit faire face la municipalité.

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

Un périmètre PPR (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) de la vallée de la Liane a été mis en place de part et d'autre de celle-ci. Il comprend un plan de zonage identifiant les zones à risque ainsi qu'un règlement portant sur la prévention des risques. Le périmètre est repris sur le plan des servitudes d'utilité publique du PLU. On observe sur le territoire de la commune une zone fortement exposée, dans laquelle toute construction est interdite.

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin côtier du Boulonnais

La commune de Condette est contenue dans le périmètre du SAGE du Boulonnais, document approuvé en 2004 qui fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

En plusieurs endroits, les ruisseaux et fossés ont été canalisés. Une grande partie des fossés à ciel ouvert ont été supprimés et remplacés par un busage en béton dont le calibrage est insuffisant en cas de forte pluie. En outre, les fossés existants ne sont plus curés. La disparition du bocage, la réduction des prairies humides et des linéaires de haies par les constructions et le remembrement ainsi que l'atterrissement des marais limitent l'effet d'absorption de ces milieux. En outre, l'asphaltage de presque la totalité des rues et chemins (chaussée et trottoir) a entraîné une forte imperméabilisation des sols.

Tous ces éléments contribuent à augmenter les risques d'inondation.



Dans ce cadre, une étude hydraulique du réseau pluvial de Condette a été réalisée en 2005 afin de proposer des interventions et des aménagements destinés à améliorer la situation hydraulique et à lutter contre les risques d'inondation. L'étude établit un plan d'action global pour la gestion des eaux pluviales de la commune, à court, moyen et long terme.

Une meilleure gestion des eaux pluviales devrait en effet permettre de favoriser l'infiltration des eaux dans le sol. L'étude préconise la mise en œuvre de différentes mesures permettant de lutter contre le ruissellement et contre l'érosion, notamment par rapport à de nouvelles pratiques culturales. Elle propose également une série d'aménagements hydrauliques, dont l'implantation de nouvelles haies doublées de bandes enherbées, le renforcement des haies existantes et la création de fossés.

L'étude a ainsi établi 3 propositions d'aménagement sur le centre bourg et 1 pour le quartier Huret et la Cugnie. La troisième proposition (voir carte page suivante) est celle qui privilégie au maximum l'emploi des fossés et réseaux existants, l'aménagement de fossés à la place de collecteurs et la mise en œuvre de zones d'étalement des eaux et de rétention.

Les fossés

Les fossés enherbés et les noues jouent un rôle écologique majeur. Ils permettent de récupérer les eaux de pluie et de diminuer et de réguler les volumes d'eau par infiltration. Ils rabattent de manière importante les charges de polluant. Le stockage est effectué à l'air libre et l'évacuation se fait le plus souvent par infiltration dans le sol ou vers un exutoire mais également par évaporation.

Outre leur rôle écologique, les fossés sont également caractéristiques du paysage bocager, longtemps utilisés comme moyen d'enclosure des parcelles. Ils sont d'ailleurs souvent couplés aux haies.

Les fossés ont donc une valeur écologique et paysagère importante au sein de la commune, et à ce titre ils nécessitent une protection et une valorisation particulière. Leur préservation et leur entretien doivent être encouragés, de même que la création de nouveaux fossés ou la remise à ciel ouvert de fossés anciennement comblés.



CARTE 06
ZONES HUMIDES & FOSSÉS



- Marais Communal 
- Étang 
- Autres zones humides 
- Fossés 

AVAP Condette

mars 2009



CARTE 06
ZONES HUMIDES
& FOSSÉS



- Marais Communal 
- Étang 
- Autres zones humides 
- Fossés 

AVAP Condette

mars 2009



3.3. Le climat et énergies renouvelables

Au sein de la région Nord-Pas-de-Calais, le territoire du Boulonnais est soumis au climat océanique. Les amplitudes thermiques saisonnières sont donc relativement faibles. En revanche, la zone est fortement venteuse avec une prédominance de vents d'Ouest pouvant être violents.

Eolien

Les caractéristiques climatiques du Pas-de-Calais le place en 4^{ème} position en terme de parcs éoliens construits en 2010. Concernant Condette, ce fort potentiel est limité par d'autres contraintes :

-l'implantation d'éoliennes est limitée aux abords des monuments historiques ou de zones naturelles protégées comme les zone Natura 2000 et les ZNIEFF

- La présence de deux massifs forestiers encadrant la commune fait obstacle au vent

Ensoleillement

Au niveau national, la région se place plutôt en bas de l'échelle ce qui ne l'empêche pas de disposer d'un ensoleillement suffisant pour développer des dispositifs solaires thermiques. Des simulations de production ont été effectuées dans le cadre du SRCAE et ont permis d'évaluer une capacité de 1.700 kWh/an soit 55% des besoins en eau chaude d'une famille.

Géothermie

Le Pas-de-Calais est géologiquement incompatible avec la géothermie haute, moyenne et basse énergie. En revanche, il peut être concerné par la géothermie très basse énergie. L'exploitation ce type d'énergie requiert des forages profonds en cas de capteurs verticaux (au coût très élevé) ou mobilise d'importantes emprises foncières (libre de construction ou de plantation) en cas de capteurs horizontaux. Le caractère boisé de la commune de Condette constitue donc un réel obstacle à l'exploitation de la géothermie.

3.4. Flore et biodiversité

3.4.1. Zone Natura 2000

Ce site comprend l'estuaire de la Canche, les dunes picardes plaquées sur l'ancienne falaise, la forêt d'Hardelot et la falaise d'Equihen.

Ce site rassemble différentes unités écologiques majeures des côtes de la Manche Orientale dont la continuité spatiale et la complémentarité fonctionnelle nécessitent de réunir ces différents espaces naturels en un vaste éco-complexe littoral qu'il conviendra de préserver et de gérer dans toute sa diversité et son originalité.

Conformément aux articles L.414-1 à 7 du Code de l'Environnement, les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, en individuellement ou raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site.

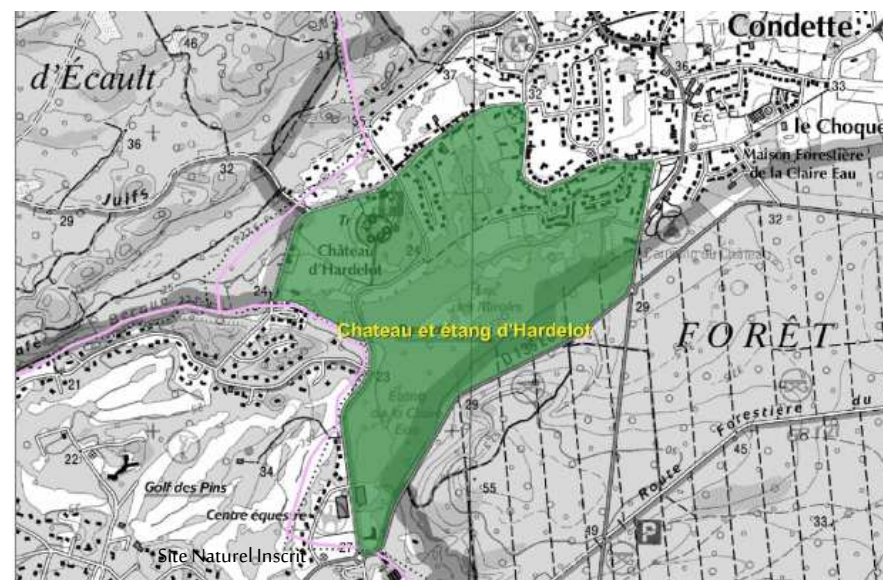
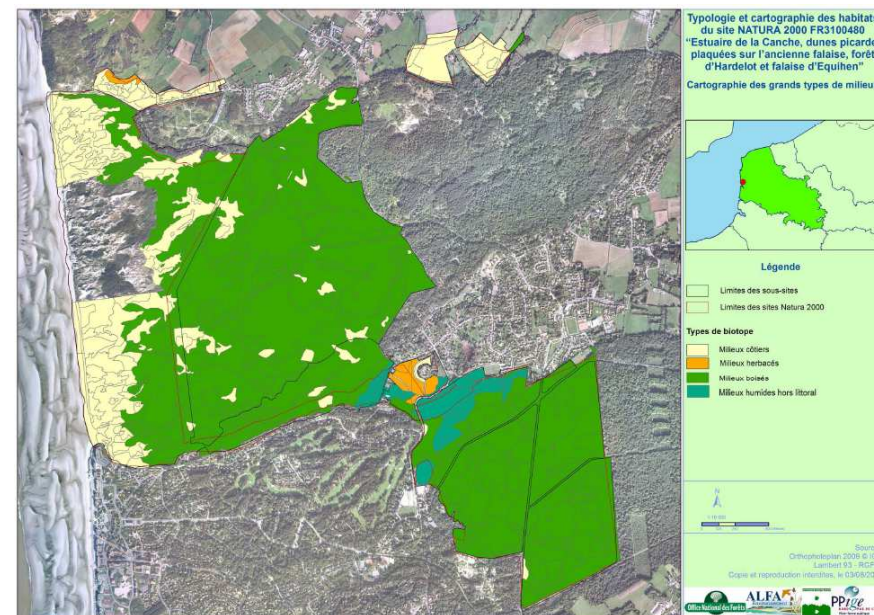
Il est important de prendre en considération le contenu du document d'objectifs (DOCOB) approuvé le 06 mai 2013 et dont le pilotage est assuré par la CAB.

Notons que les milieux humides identifiés au sein de la zone Natura 2000 (Cf. carte ci-contre) pourront se retrouver dans la partie règlementaire de l'AVAP.

3.4.2. Site naturel inscrit

Le château d'Hardelot fait partie du site naturel "Château et étang d'Hardelot", inscrit à l'inventaire des sites pittoresques par arrêté le 18 juin 1971. Le site couvre 84 Ha 60.

Les sites inscrits sont suspendus à l'intérieur du périmètre de l'AVAP et subsistent à l'extérieur de ce périmètre (article L. 642-3 du code du Patrimoine).



3.4.3. Les Zones Naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)

Le territoire de Condette est concerné par 3 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF):

- La ZNIEFF n° 52 couvrant la Forêt domaniale d'Hardelot
- La ZNIEFF n° 53 couvrant les Marais et prairies tourbeuses incluant le Lac des Miroirs et l'étang de la Claire-Eau
- La ZNIEFF n° 62 couvrant les Dunes d'Ecault et de Condette.

La reconnaissance de ces ZNIEFF démontre l'intérêt majeur du patrimoine naturel de la commune.

Cependant, la ZNIEFF ne forme pas une servitude d'utilité publique.

La ZNIEFF n'a pas de portée réglementaire directe, elle est un élément d'expertise à prendre en considération. Elle a le caractère d'un inventaire scientifique, c'est un outil de connaissance. La loi de 1976 sur la protection de la nature impose cependant au PLU de respecter les préoccupations d'environnement, et précise que les aménagements projetés ne doivent pas « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier » à des espèces animales ou végétales protégées.

Le rapport d'étude et la cartographie de la ZNIEFF sont ajoutés au rapport de présentation du PLU pour former un élément de sensibilisation.

La ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique. Elle constitue un site d'intérêt patrimonial naturel pour les espèces vivantes et les habitats.

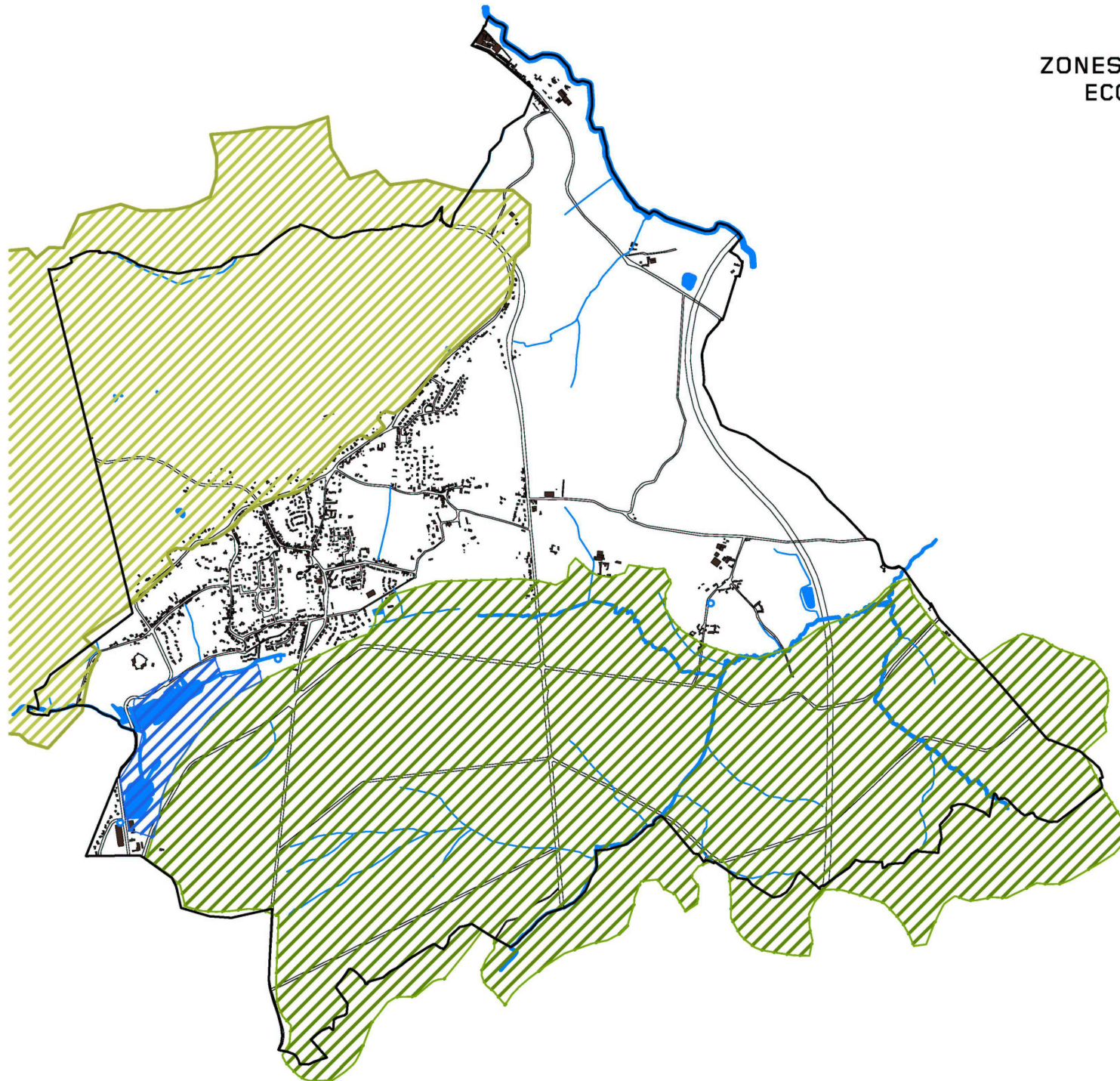
Le règlement du PLU contient en effet des prescriptions relatives aux zones naturelles. Celles-ci portent principalement sur les occupations et utilisations du sol interdites et/ou autorisées, sur les accès, voiries et réseaux et sur les constructions éventuelles autorisées.

L'article N.13 relatif aux espaces libres et plantations concerne toutefois l'obligation de planter des essences locales et fournit un tableau de ces différentes essences.

En outre, le PLU précise que les terrains classés comme Espaces Boisés Classés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.6 et R130.1 à R130.19 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

CARTE 02
ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT
ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE
ET FLORISTIQUE



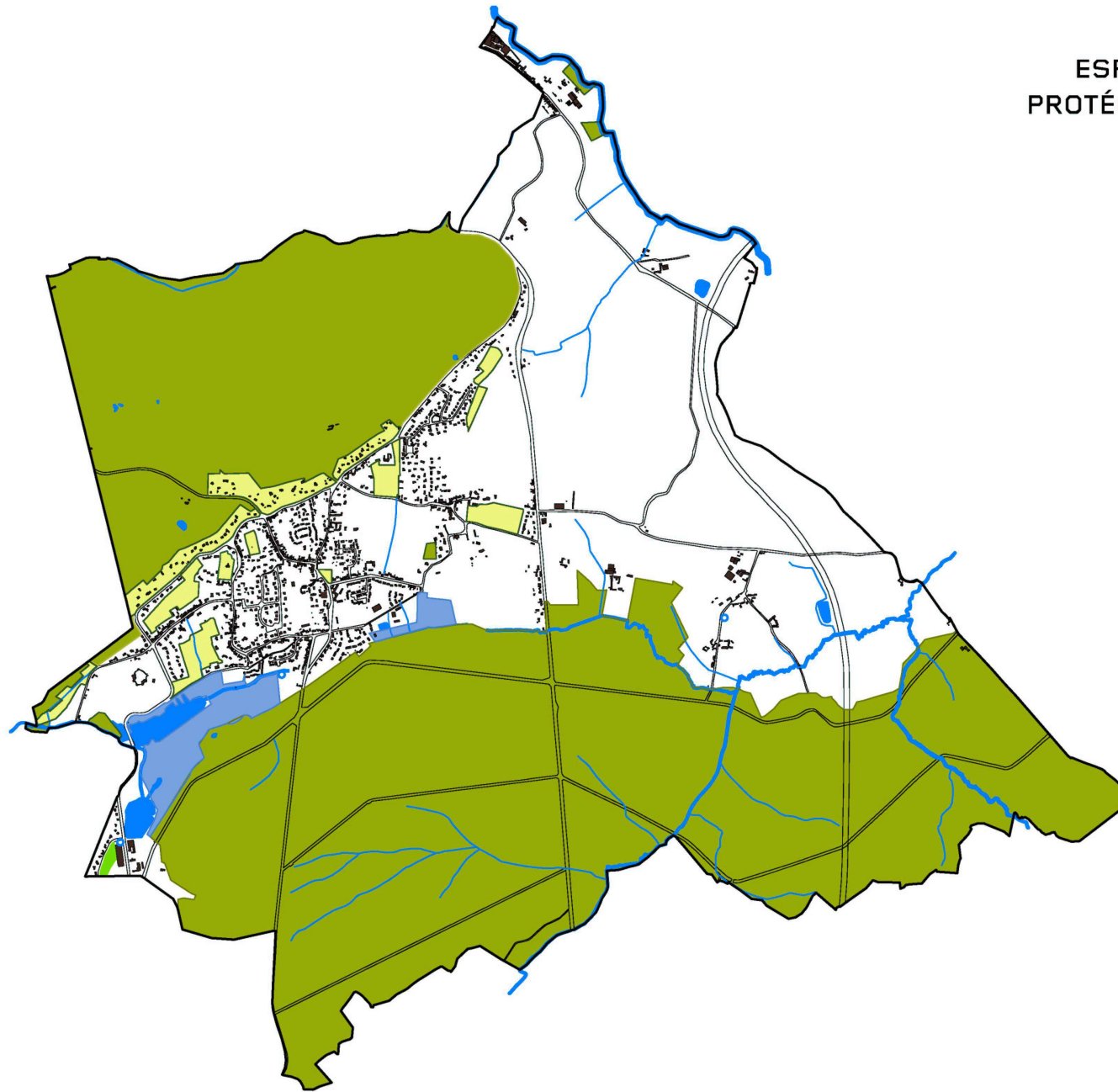
- ZNIEFF n° 062 
- ZNIEFF n° 053 
- ZNIEFF n° 052 

AVAP Condette

mars 2009



CARTE 03
ESPACES BOISÉS ET VERTS
PROTÉGÉS OU À CRÉER AU PLU



- Espace boisé classé existant
- Espace vert protégé existant
- Espace boisé à créer
- Marais

AVAP Condette

mars 2009



3.4.4. La Zone Agricole Protégée (ZAP)

Instaurée par la Loi d'Orientation Agricole de 1999, la ZAP est un outil juridique permettant de soustraire à la pression urbaine des espaces agricoles sensibles. La ZAP a pour objectif de figer l'usage agricole d'une parcelle sur le long terme, et donc de pérenniser l'activité agricole.. C'est l'outil de protection qui permet d'éviter que les terres agricoles ne soient soumises à la spéculation foncière.

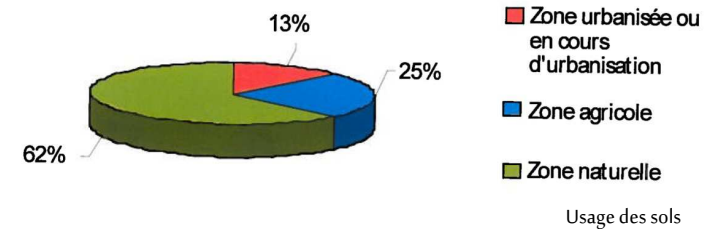
Condette est soumise à diverses pressions qui peuvent porter atteinte à l'activité agricole. La commune a connu une croissance démographique importante, avec un doublement de la population en 50 ans. Ceci a pour conséquence une forte pression foncière et une pénurie progressive de terrains à bâtir. La valeur marchande de la terre agricole augmente fragilisant ainsi le maintien de cette activité économique garante de la valeur paysagère et environnementale du territoire.

La définition du périmètre de la ZAP s'est fait à partir de différents critères :

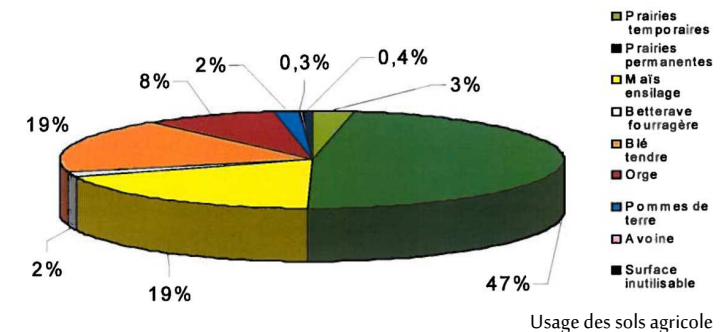
- le potentiel agro-pédologique des surfaces agricoles
- les surfaces en prairies
- La préservation des accès
- la pérennité des exploitations agricoles
- La cohérence avec les documents de planification

Ce projet issu d'une volonté forte de préserver l'agriculture sur la commune a eu pour conséquent le tracé d'un périmètre intégrant un maximum de parcelles agricoles. Seuls les terrains constructibles (zones 1 AU et 2 AU) au PLU ainsi que ceux identifiés en terrain d'emplacement réservé et ayant une vocation d'intérêt public ont été retirés du périmètre définitif.

La APA de Condette s'étend donc sur une surface de 379,74 Ha.

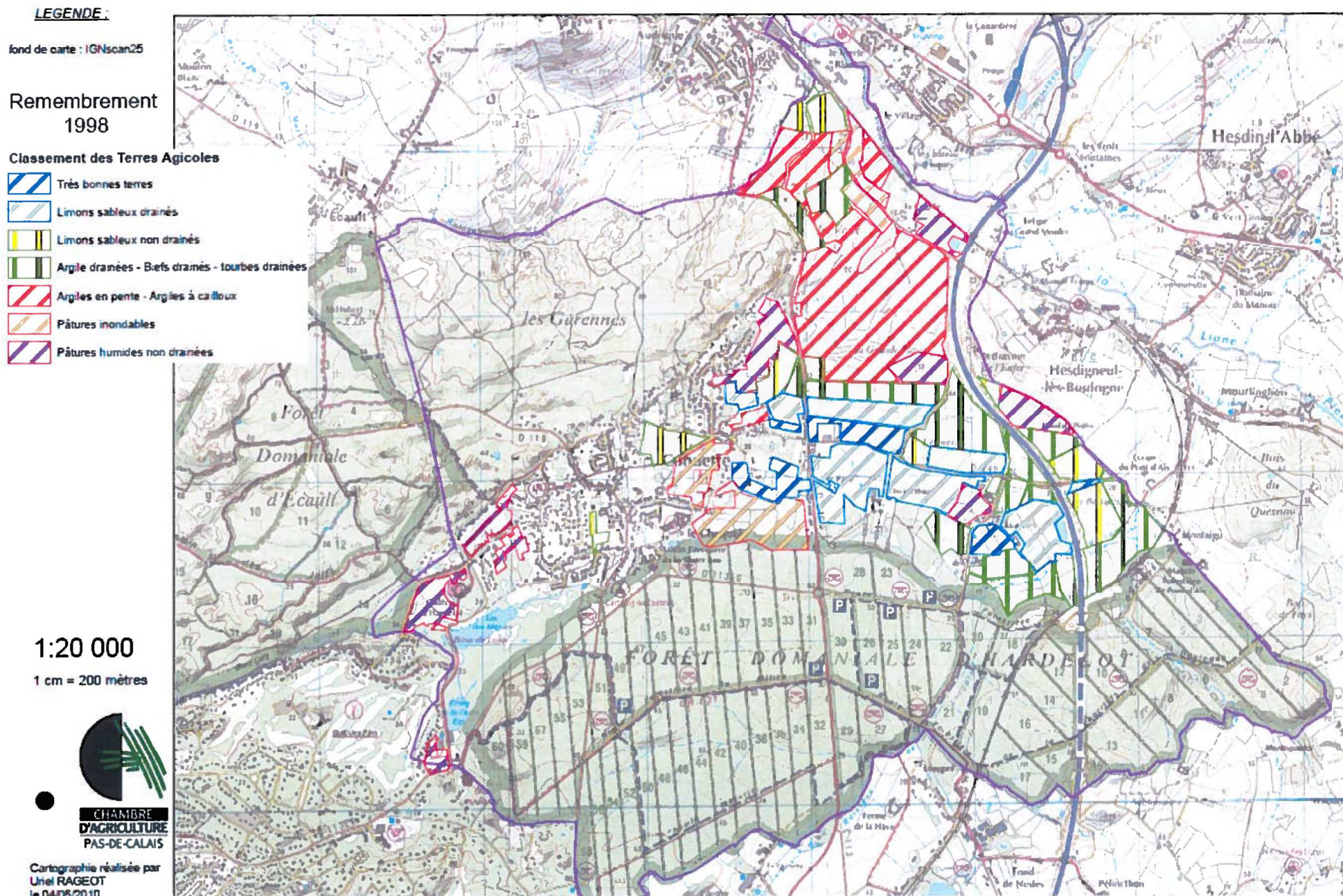


Source : Chambre d'Agriculture du Pas-de-Calais



Source : Chambre d'Agriculture du Pas-de-Calais

Carte 2 : Classement des terres agricoles sur l'ensemble de la commune de Condette

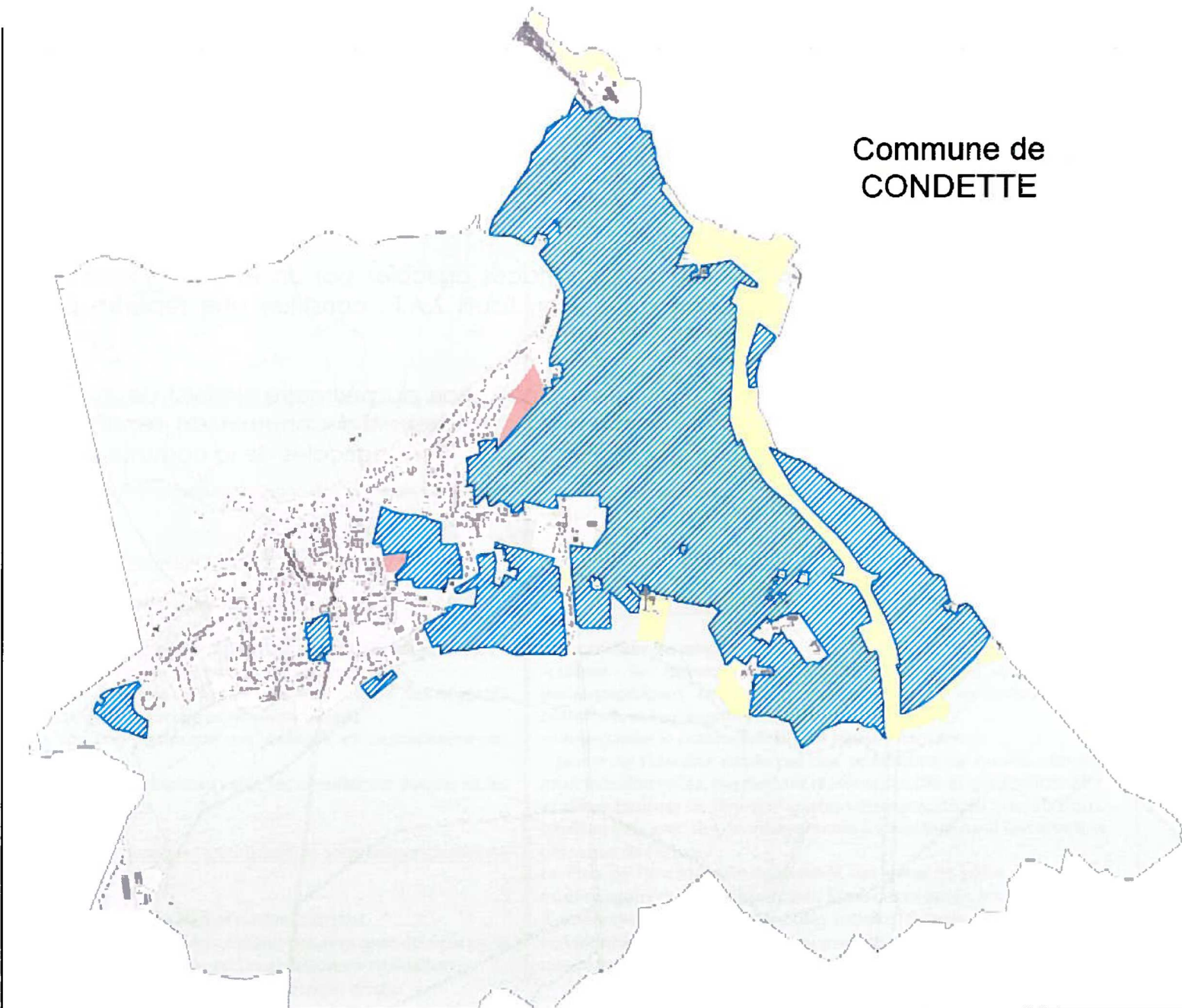


Carte 13: Périmètre définitif de la ZAP de Condette

LEGENDE :

- fond : cadastre
- Proposition de périmètre ZAP
 - PLU (extrait)
 - zone AU
 - Autres Zones U
 - Zones Agricoles
 - Zones Naturelles

Commune de
CONDETTE



1:6 500
1 cm = 65 mètres



CHAMBRE
D'AGRICULTURE
PAS-DE-CALAIS

Cartographie réalisée par
Lilou RABEOT
le 18/11/2010

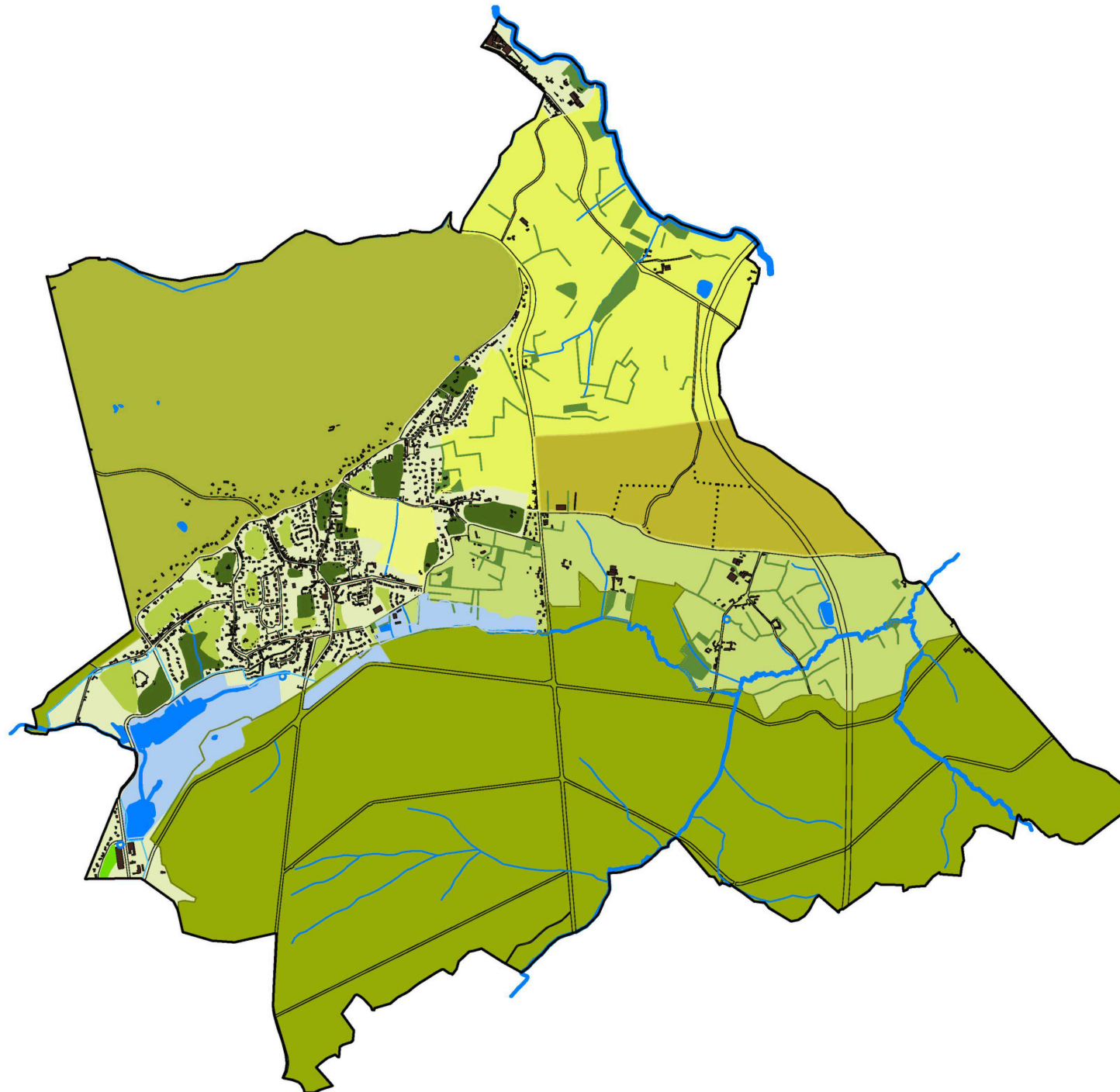
4. Analyse urbaine et paysagère












4.1. Structure paysagère

La structure paysagère de Condette se compose comme suit:

- Au centre, une zone urbanisée qui s'est développée entre deux massifs boisés et qui comprend de nombreux espaces verts et boisés
- Au Nord, un massif dunaire boisé (les garennes)
- Au Sud, un massif forestier (forêt d'hardelot)
- Au Sud-Ouest, une zone humide qui s'étend tout le long du massif forestier jusqu'à la D940
- A l'Est, une vaste zone agricole qui comprend trois entités paysagères distinctes:
 - Une zone bocagère de grand intérêt qui déborde vers le village au-delà de la D940
 - Une zone de paysage agraire ouvert qui s'étend entre la D240 et la crête de la Grande pâture
 - Une zone agricole dite « mixte », où l'on retrouve un mélange de paysage agraire ouvert et de bocage, qui s'étend jusqu'à la Liane

CARTE 05
STRUCTURE PAYSAGÈRE



- Forêt 
- Garennnes 
- Zone agricole mixte 
- Paysage agraire ouvert 
- Zone bocagère 
- Espaces ouverts 
- Parcs boisés 
- Espaces cultivés 
- Zone humide 
- Bocage 
- Constructions 

AVAP Condette

mars 2009

4.1.1. Les dunes de Condette (Garennes) occupent la partie Nord-Ouest de la commune et font partie du massif d'Ecault, avec la forêt domaniale d'Ecault située sur le territoire voisin d'Ecault.

Ces dunes sont entièrement boisées (chêne et bouleau), avec ponctuellement des plantations de conifères (pins maritime, laricio). Elles étaient à l'origine littorales et plantées d'oyats. L'oyat est une plante vivace qui croit dans les terrains sablonneux grâce à un système racinaire très profond. Cette plante a été souvent utilisée pour fixer les dunes littorales. Cependant, lorsque le sable est fixé par la végétation et qu'il n'y a plus d'arrivée régulière de sable, des nématodes (vers parasites) apparaissent dans le sol de la dune et s'attaquent aux rhizomes, entraînant le dépérissement des oyats.

Au 18ème siècle, suite à la disparition des oyats et aux multiples tempêtes, ces dunes littorales recouvrirent les terres jusqu'en bordure de la vallée de la Liane, refermant l'estuaire de la Becque et formant ce qu'on appelle les « Cent-Dunes ».

A l'origine, **la garenne** est une réserve de gibier, un domaine de chasse réservée. Il s'agit également d'un bois ou d'une étendue boisée où les lapins vivent et se multiplient à l'état sauvage.

Evolution

Propriété privée, ces dunes et garennes sont aujourd'hui encore exploitées par des carrières de sable. La fréquentation touristique croissante du site a également entraîné une dégradation importante de certains secteurs.

La Diren recommande une gestion plus appropriée et notamment en évitant la plantation de résineux et d'essences exotiques tout à fait inadaptées à la région.

L'affectation des dunes (excepté les franges urbanisées) en Zone Naturelle et en espace boisé classé au PLU leur garantit, sauf révision du PLU, une certaine préservation contre l'urbanisation.



Les lisières présentent un intérêt écologique et paysager particulier en tant que transition entre deux milieux différents. En outre, les lisières de zones naturelles constituent les parties les plus fragiles et les plus exposées aux nuisances puisque les plus accessibles: fréquentation, déboisements, urbanisation...

Dans le cadre de cette AVAP, une attention particulière sera portée aux franges des zones naturelles, en particulier aux lisières des garennes et de la forêt d'Hardelot.

4.1.2. La forêt domaniale d'hardelot

Une forêt domaniale est une forêt dont la propriété et la gestion appartiennent à l'état. Sa gestion est assurée par l'Office National des Forêts.

Anciennement bois de Condehenaut ou de Condette, la forêt s'étendait au Moyen-âge jusqu'aux forêts de Desvres et de Boulogne. La forêt de Condette pris le nom de forêt d'Hardelot au Moyen-Age sous les comtes de Boulogne et sa gestion fut confiée au bailli du Choquel.

La forêt d'Hardelot est beaucoup plus dense que les garennes et se compose principalement de grands arbres (chênes, hêtres, frênes). Elle assure une continuité écologique entre le complexe bocager et forestier du Bas-Boulonnais et le vaste système dunaire entre Hardelot et Sainte-Cécile-Plage.

Evolution

Depuis 1970, le traitement traditionnel en taillis (charme, frêne, aulne) sous futaie (chêne, frêne, bouleaux, trembles) est progressivement remplacé par un aménagement en futaie régulière afin d'obtenir une meilleure production de bois d'œuvre, principalement de frêne et d'hêtre.

La forêt est aujourd'hui affectée en Zone Naturelle et en espace boisé classé au PLU.



4.1.3. Les zones humides et fossés

Une grande zone humide s'étend au Sud-Ouest du village. Elle est formée d'un marais et de prairies tourbeuses, de boisements humides et de deux étangs.

Cette zone constitue un complexe marécageux de grand intérêt biologique et paysager. Le site, situé entre les deux massifs boisés, a en outre une importante fonction de corridor écologique.

Les autres zones humides sont réparties sur la commune.

Autrefois, les marais représentaient une source d'activités importantes: la culture maraîchère et l'extraction de la tourbe pour le chauffage. Le maraîchage était autrefois très important à Condette et la production était destinée aux marchés de Boulogne, de banlieue ou à la vente sur place.

Evolution

Les prairies humides et le marais communal, envahis par le végétal arbustif, nécessitaient un entretien et une requalification en profondeur.

Récemment, différentes interventions ont été effectuées par la commune pour préserver et restaurer l'ensemble des zones humides:

- restauration du marais communal et création d'un sentier pédagogique
- classement en Zone Naturelle et donc inconstructible des zones humides éparpillées sur le territoire
- création d'emplacements réservés au PLU pour la création de fossés



4.1.4. Le bocage

Le bocage est un paysage agraire formé de prés enclos de haies vives, d'arbres isolés ou en alignement, de bosquets, de chemin creux, et généralement composé de parcelles de formes irrégulières. Dans le paysage bocager, l'habitat est dispersé en hameaux ou constitué de fermes isolées.

Le bocage s'est façonné en plusieurs étapes au cours des siècles, d'abord par le défrichement des forêts primitives au Moyen-Age où des alignements forestiers sont conservés autour des parcelles cultivées, et ensuite par l'enclosure des parcelles privées au 18ème siècle. Les clôtures sont alors réalisées à partir d'arbres et arbustes épineux indigènes ou prélevés dans les forêts avoisinantes.

C'est au 20ème siècle que l'apparition des techniques modernes (clôtures et engins) accélère la régression du maillage bocager. En particulier, le remembrement effectué entre 1975 et 1987 entraîna la disparition de nombreuses haies. Le paysage fermé constitué par un maillage bocager très dense, est remplacé peu à peu par des champs plus ouverts. L'apparition d'une agriculture moderne (années 1950-60) a profondément modifié les pratiques traditionnelles. Les exigences de l'agriculture intensive sont incompatibles avec les petites parcelles bocagères. Les haies sont de plus en plus remplacées par un mélange de clôtures afin d'agrandir les parcelles. A certains endroits, des friches agricoles se forment et sont envahies par des espèces colonisatrices. La disparition de l'Orme a également contribué à la disparition progressive du paysage bocager.

« La banalisation de la taille des haies, de plus en plus mécanisée, transforme encore un peu plus le paysage bocager en faisant disparaître les silhouettes des arbres naguère émondés. »



“Le maillage bocager est encore très présent dans la vallée du ruisseau d'Ecames, partiellement autour de l'église. En ce qui concerne cette entité paysagère, il est nécessaire de porter une attention particulière à la préservation des haies encore existantes. Par ailleurs, la transformation des prairies humides en champs cultivés suite au drainage et à la suppression des haies a eu des incidences sur les pointes de débit des cours d'eau et ruisseaux.”(extrait du cahier des charges de l'étude AVAP)



Paysage bocager et ferme du pavé

Or, le bocage présente au sein du paysage de **multiples intérêts** :

- les haies assurent une réelle protection contre le vent et contribuent ainsi à créer un micro-climat plus favorable aux animaux et aux cultures
- Le bocage contribue à limiter les phénomènes d'inondation, d'érosion des sols et de pollution des eaux de surface ou souterraines
- Le bocage, par sa diversité et les points de vue qu'il offre, contribue à la richesse du paysage et du cadre de vie
- Enfin, le bocage constitue un milieu très riche en termes de biodiversité et les haies, par leur rôle de corridors biologiques, assurent les échanges de populations animales entre les différents milieux.

Les haies constituent en effet un réservoir végétal et animal où se crée un équilibre écologique entre les différentes espèces. Les haies anciennes, issues d'une longue adaptation aux conditions particulières du territoire, forment les conservatoires des essences locales. Pour les espèces animales, les haies jouent un rôle fondamental en tant que réserve alimentaire, en tant que lieu de reproduction, de protection, d'habitat et d'échange.

Pour plus d'informations concernant le bocage, nous nous référons au *Guide technique du bocage* élaboré par le Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale en 2000.



Les éléments caractéristiques du bocage

Les éléments caractéristiques du bocage sont principalement les haies, les bosquets, les arbres isolés ou en alignement, les arbres « complantés ».

Les haies

Les haies sont des structures arborées linéaires composées d'arbustes, de buissons, de taillis, de cépées, d'arbres têtard ou d'arbres à haute tige. Elles sont constituées d'essences variées. Les haies recouvrent différentes formes:

- haies basse taille ou haies libres de petit taille
- haies petit ou moyen brise-vent
- haies grands brise-vent
- bandes boisées

Les bosquets

Les bosquets sont des boisements de surface réduite (moins de 0,5 Ha) qui viennent ponctuer le paysage bocager.



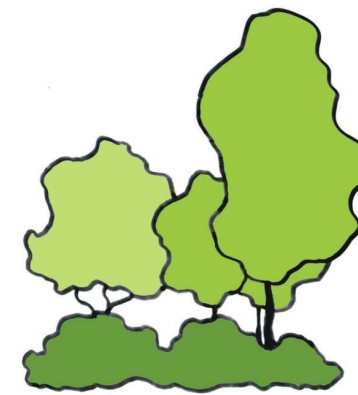
haie basse taillée



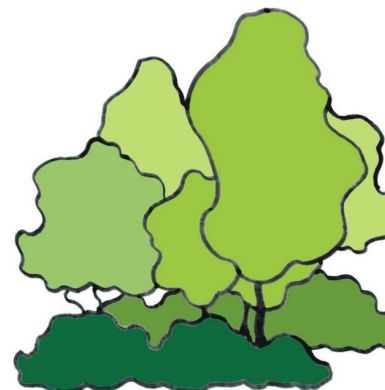
haie libre de petit taille



haie petit ou moyen brise-vent



haie grand brise-vent



bande boisée

HAIES

Les arbres isolés ou en alignement

Les arbres isolés ou en alignement le long des routes, chemins ou le long d'une parcelle sont des arbres à haute tige ou des arbres têtards.

Les arbres têtards

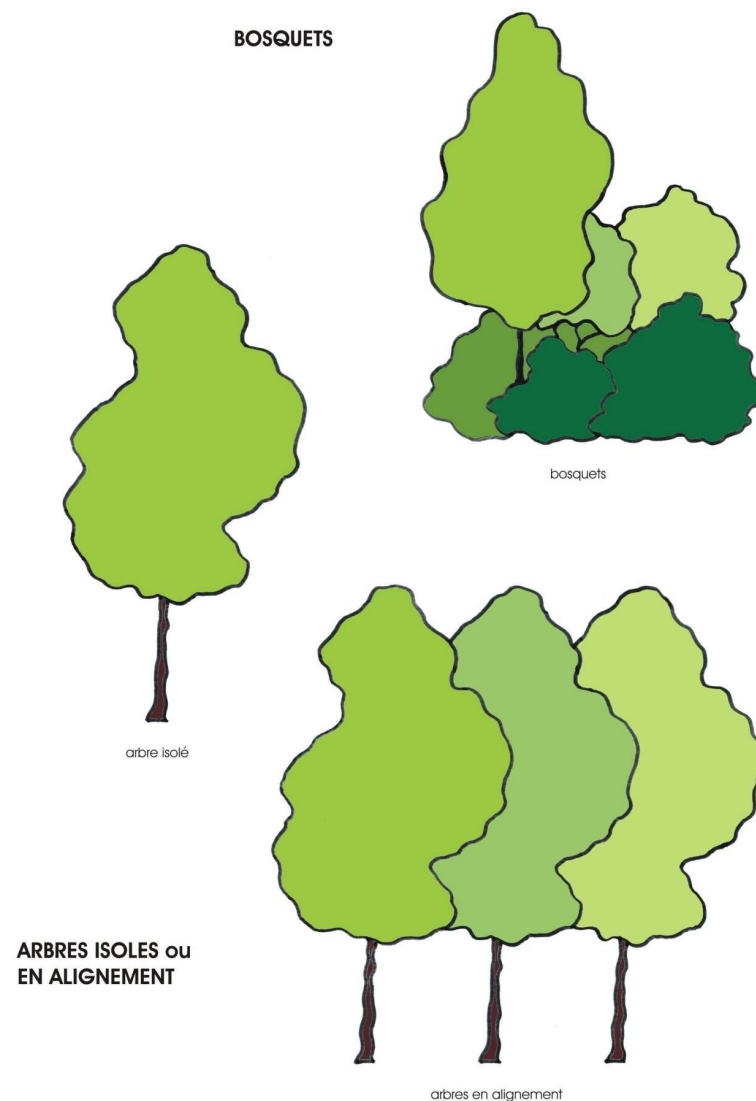
Les arbres têtards sont des arbres auxquels on a coupé la cime régulièrement à une certaine hauteur afin de provoquer le développement de rejets supérieurs. Ces rejets servaient, selon l'espèce, de bois de chauffe ou d'élément de clôture. La technique de la taille en têtard permet en effet d'optimiser la production de bois de chauffage, la croissance des branches étant rapide après la coupe et les branches d'un faible diamètre et donc facilement récoltables.

Les arbres en cépée

Les arbres en cépée sont coupés à la base de manière à former une ramification de rejets.

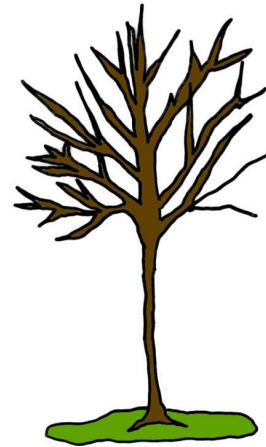
Les arbres complantés

Les arbres complantés sont des arbres isolés plantés dans les prairies ou les terres agricoles et dont la production est complémentaire à l'élevage.

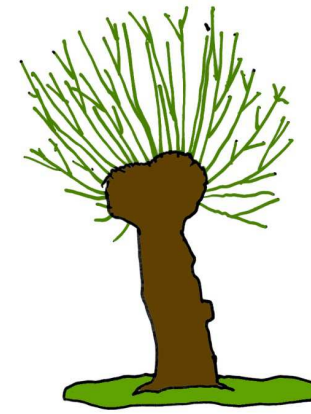


Les essences caractéristiques du bocage :

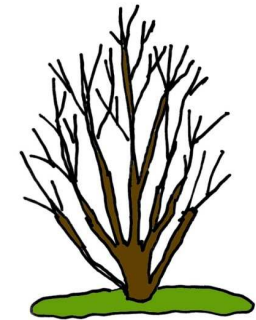
- Aubépine – *Crataegus monogyna*
- Argousier – *Hyppophae rhamnoides*
- Aulne glutineux – *Alnus glutinosa*
- Bourdaine – *Frangula alnus*
- Charme – *Carpinus betulus*
- Chêne pédonculé – *Quercus robur*
- Cornouiller sanguin – *Cornus sanguinea*
- Eglantier – *Rosa arvensis*
- Erable champêtre – *Acer campestre*
- Frêne commun – *Fraxinus excelsior*
- Fusain d'Europe – *Euonymus europaeus*
- Houx – *Ilex Aquifolium*
- Merisier – *Prunus avium*
- Noisetier – *Corylus avellana*
- Prunellier – *Prunus spinosa*
- Saule blanc – *Salix alba*
- Saule marsault – *Salix caprea*
- Saule cendré – *Salix cinerea*
- Sorbier des oiseleurs – *Sorbus aucuparia*
- Sureau Noir – *Sambucus nigra*
- Viorne obier – *Viburnum opulus*



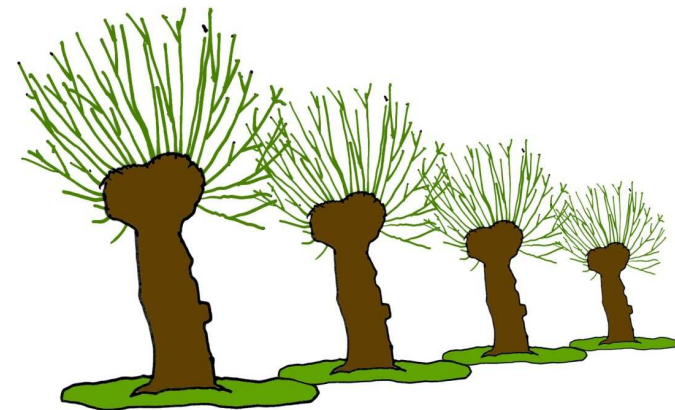
Arbre de haute tige



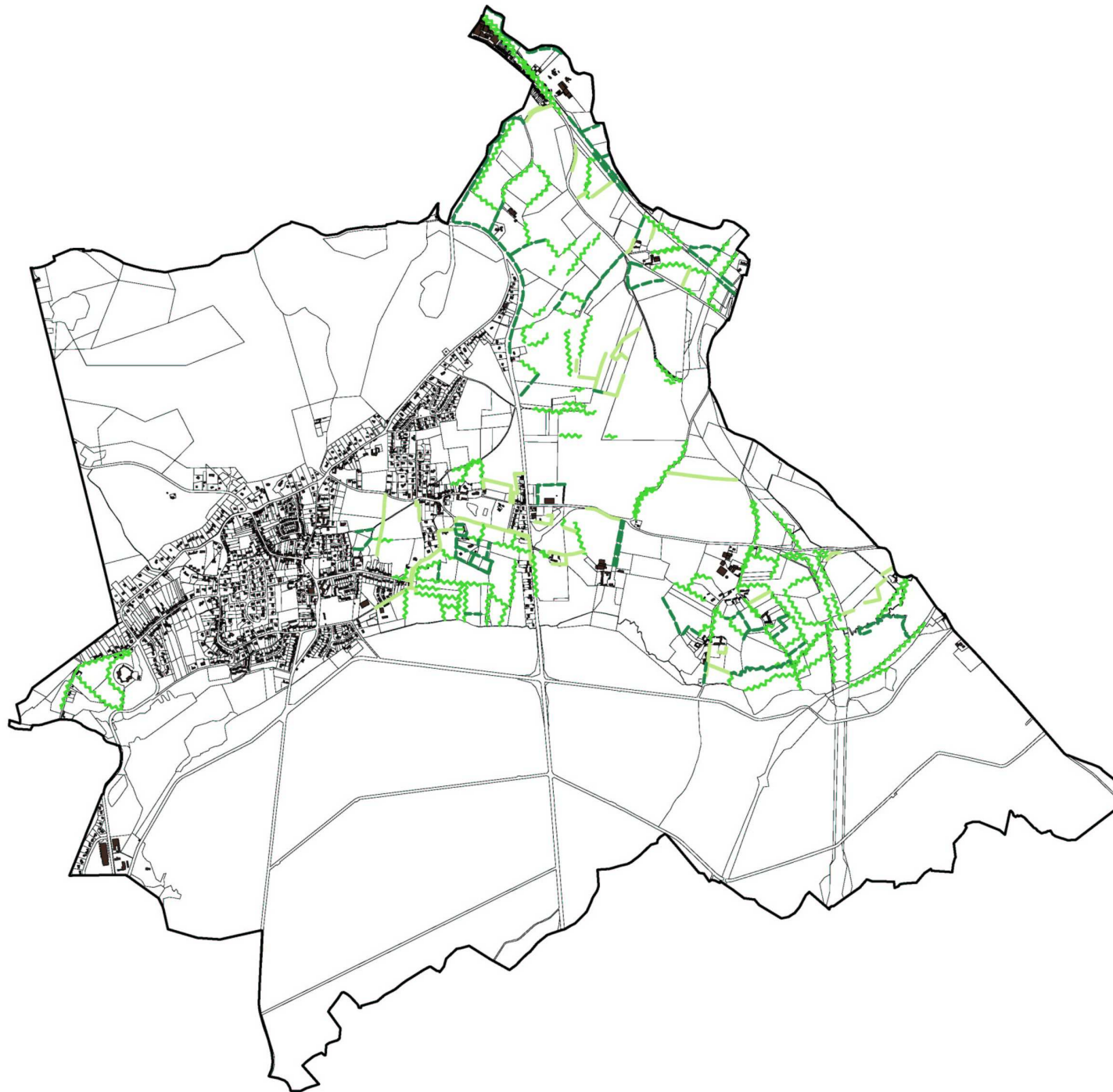
Arbre têtard






Arbre en cône



Rangée d'arbres têtard






- Haies de petit taille 
- Haies moyen ou grand brise-vent 
- Arbres en alignement 

AVAP Condette

mars 2009





- Haies de petit taille 
- Haies moyen ou grand brise-vent 
- Arbres en alignement 

AVAP Condette

mars 2009



4.1.5. Les plaines agricoles

Les cultures occupent principalement les secteurs dégagés de la commune, c'est-à-dire la zone délimitée par la D240, la D940, la limite communale Est et l'A16.

Le point culminant de la Grande Pâturage offre un large panorama sur Condette, Ecault et Hesdigneul. En descendant vers Isques, le paysage redevient un peu plus bocager, constitué d'un mélange de prairies et de friches agricoles. Les côteaux abrupts qui étaient autrefois pâturés sont abandonnés et colonisés par une végétation spontanée.

Près de 400 Ha sont consacrés à l'agriculture qui constitue le premier secteur d'activité de Condette. Les agriculteurs pratiquent principalement l'élevage et la production laitière. Les cultures sont principalement liées à l'élevage (avoine, orge, maïs, blé).





Paysage rural ouvert - Vue sur la crête

4.1.6. Les Bas Champs

Les Bas Champs, séparant le quartier commerçant du Choquel du village historique, constituent une zone de 12 Ha encore cultivée et pâturée, symbolisant l'identité rurale de Condette.

Véritable poumon vert au sein de l'espace urbanisé, les Bas-Champs rappellent en permanence aux condettois les origines de leur terre, de leur culture, de leurs activités maraîchères.

La zone est aujourd'hui affectée en Zone Naturelle au PLU. Des emplacements réservés y sont prévus en vue de l'aménagement d'un bassin naturel et de la création de fossés.

Un projet d'aménagement durable du lieu est en cours, visant une mise en valeur de l'aspect rural du site, et prévoyant notamment :

- Le raccordement du chemin rural piétonnier vers le futur béguinage
- La desserte en impasse en arrière du parcellaire de la rue de Verdun afin de désencombrer cette dernière
- Le développement de liaisons douces à l'intérieur du village
- La gestion des eaux de ruissellement en provenance des garennes via le fossé qui traverse les Bas-Champs dans un axe Nord-Sud

L'objectif de la municipalité est de préserver et de valoriser cet espace en renforçant son aspect rural et en proposant un aménagement durable. Il s'agit de préserver non seulement l'aspect paysager des Bas-champs en tant qu'espace naturel au sein du village, mais également de pouvoir y maintenir certaines activités telles que la culture et le pâturage.



4.1.7. Les cœurs d'îlots

Au cœur des îlots bâtis subsistent encore des espaces naturels. Ces espaces ouverts intégrant de petits éléments paysagers forment un lien important avec le paysage et contribuent fortement au caractère rural de Condette. Le PLU maintient ces espaces en zone naturelle sur laquelle aucune construction n'est autorisée en dehors des constructions de petite surface (abris de pâture, abris de jardin...).

L'AVAP doit permettre de garantir la pérennité de ces espaces naturels en cœur d'îlot ainsi que le maintien de la biodiversité.



4.2. Les voies de communication

Les voies de communication tiennent une place importante dans le paysage. Elles structurent celui-ci ou le morcellent, et offrent aux usagers des vues différentes en fonction de leur tracé, de leur statut et de l'usage qu'elles génèrent.

L'idée est de traiter ces éléments dans 3 objectifs:

- Diminuer l'impact des infrastructures dans le paysage, tant visuels que par rapport aux nuisances sonores
- Renforcer les vues à partir des voies de communication vers le paysage
- Améliorer le confort et la qualité du cadre de vie en préconisant des aménagements en faveur des modes doux

La commune de Condette est traversée de deux voies de communication ayant un impact relativement important dans le paysage: il s'agit de l'A16 et de la route départementale D940, partie Nord.

La partie Sud de la D940 ainsi que les autres routes départementales (D240, D119, D113, D52) sont, par leur profil, mieux intégrées dans le paysage.

L'A16

L'A16 relie le Val d'Oise à la Belgique et dessert Abbeville, Boulogne et Calais. L'A16 traverse l'extrémité Est de la commune, du Nord au Sud. Son impact dans le paysage est considérable, bien que le tronçon traversant la forêt domaniale d'Hardelot soit souterrain.



La route départementale D940

Ancienne route nationale ouverte au 18ème siècle, la D940 traverse Condette du Nord au Sud. A l'Est, la vallée de la Liane et un territoire entièrement dévolu à l'agriculture. A l'Ouest, le village verdoyant de Condette, s'étendant entre les garennes et la forêt domaniale.

La D940 offre différentes vues et perspectives de qualité sur la commune: le village avec l'église, la forêt, les champs ouverts, la zone bocagère...

Au croisement avec la D240, c'est-à-dire à l'entrée Est du village, s'étend une zone d'activités et le long de la voirie un front bâti linéaire constitué de petites maisons ouvrières.

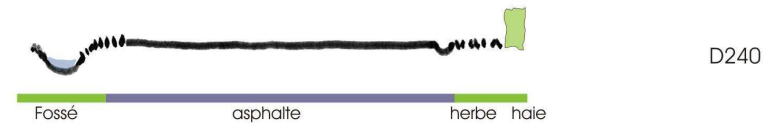
Au Nord, sur la crête, la D940 est bordée d'arbres en alignement qui lui confèrent un aspect plus structuré. Il serait intéressant de prolonger cet alignement d'arbres de manière à renforcer l'aspect rural de cette voie importante.



D240

La D240 relie Condette (la Pavé) à Baincthun en passant par Hesdigneul et Hesdin-L'Abbé.

La D240 Elle traverse principalement la zone agricole. Bordée de haies et de fossés, elle possède un caractère de petite route de campagne et offre de très belles vues sur le paysage, sur les champs ouverts au Nord et sur la zone bocagère au Sud. Elle dessert les fermes de Florincthun et d'Ecames.



D119

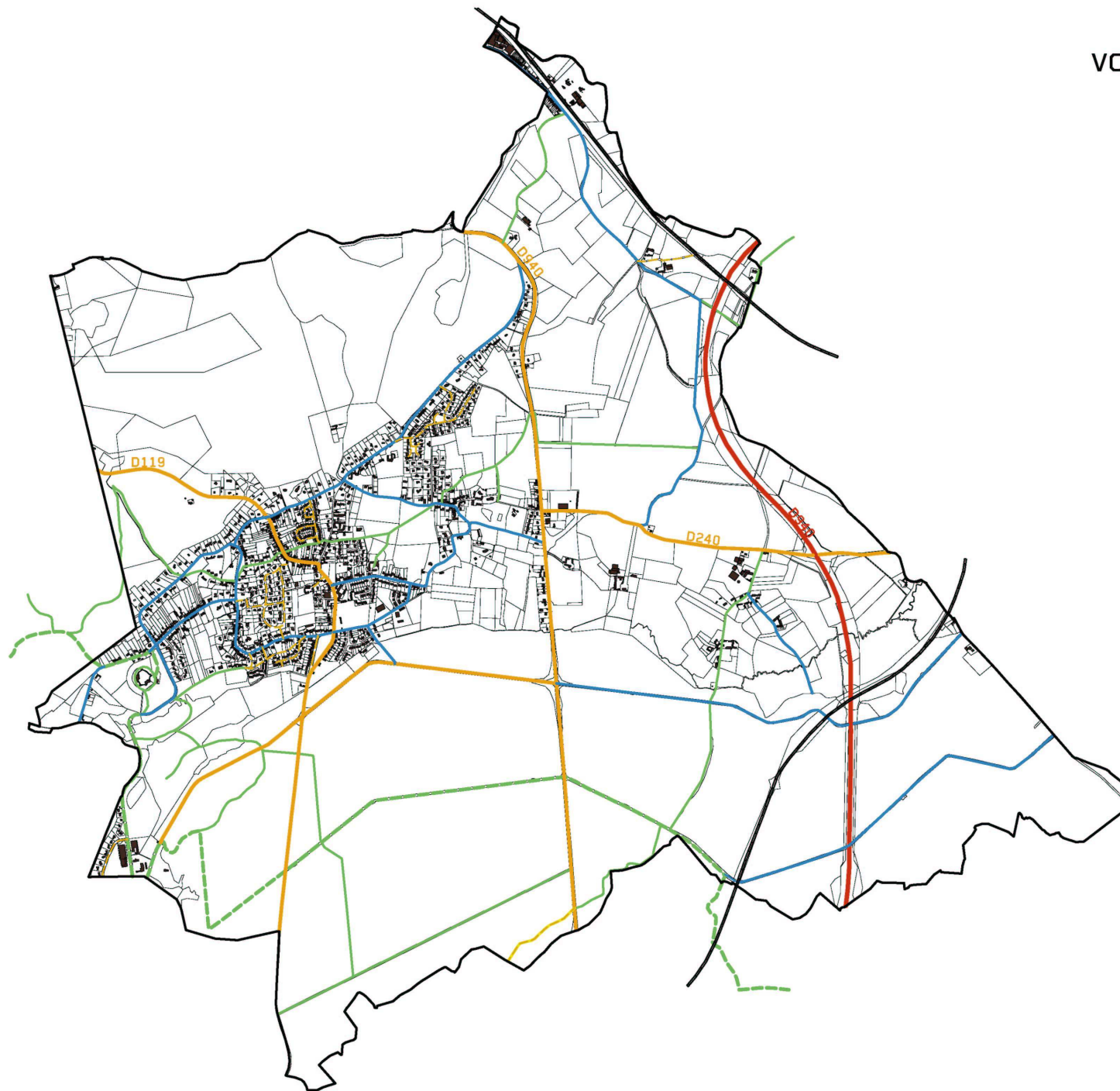
La D119 relie Ecault à Neufchâtel-Hardelot. Elle traverse les garennes, puis le village du Nord au Sud et ensuite la forêt d'Hardelot.








Elle constitue la voie principale du centre du village (rue de la Paix, rue de Verdun, rue Nouvelle et rue des Jonquilles), sur laquelle se sont implantés les différents commerces.

Le tronçon de la rue de la Paix fait l'objet d'une volonté de mise en valeur et de requalification de la part de la municipalité. L'idée est de renforcer le caractère de centre-bourg, d'améliorer la visibilité des commerces et d'offrir aux chalandes davantage de confort et de sécurité.



Rue de la Paix,
Rue des Buissons,
Résidence le Marais,
Rue Michel Perard,
Rue John Withley,



- Autoroute A16 
- Axes principaux 
- Voies secondaires 
- Voies locales 
- GR 121 
- Sentier pédestre, "roulette" 
- Voie ferrée 

AVAP Condette

mars 2009

Les roulettes

La particularité de Condette réside dans l'existence de cheminements piétons appelés « roulettes » et de nombreux sentiers de randonnée offrant une grande diversité de panoramas : champs, marais, forêts...

A l'origine dessertes agricoles, les roulettes sont pour la plupart d'anciens chemins communaux conservés dans leur dimension originelle.

Aujourd'hui, les roulettes sont des sentiers réservés aux piétons leur permettant de se déplacer à travers le village à l'abris de la circulation automobile. Ces roulettes relient entre eux les différents quartiers résidentiels.

L'aménagement des roulettes

Les vues et perspectives qu'elles offrent sur le paysage bâti ou non bâti de Condette sont exceptionnelles et à mettre en valeur.

Le traitement des fonds de parcelles, les clôtures et portails, la végétation, les constructions annexes sont des éléments à considérer afin de préserver ces chemins de qualité. Les prescriptions pourront également porter sur le revêtement et les matériaux utilisés pour leur aménagement.





- GR 
- Sentiers pédestres 
- Véloroutes 
- Itinéraire équestre 

AVAP Condette

mars 2009

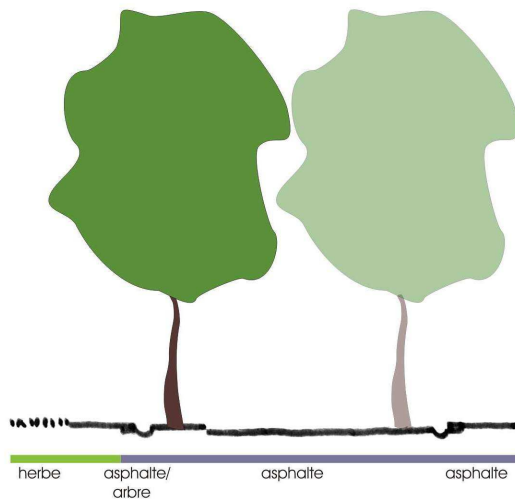


La végétation associée aux voiries (accotements)

La végétation associée aux voiries (telle que terre-pleins, talus, accotement), d'une part, participe au paysage condettois, et, d'autre part, contribue à la formation de liaisons vertes et de corridors biologiques : arbres en alignement, franges de zones naturelles ou agricoles, plantations privées débordant sur la voie publique...

La suppression d'une haie, l'abattement d'arbres d'alignement ou une gestion non appropriée des plantations (comme par exemple dans la manière de tailler les haies ou de tondre le gazon) peuvent avoir un impact très négatif sur l'image d'une rue.

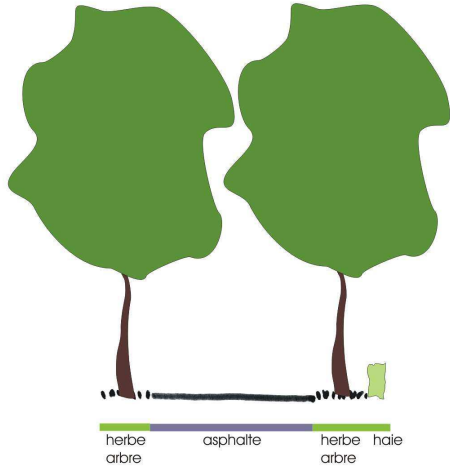
Afin de renforcer la qualité de ces éléments paysagers, le règlement prendra en compte les plantations (essence, gestion, entretien), ainsi que les profils de voirie comme par exemple la création d'une bande végétalisée ou d'un alignement d'arbres.



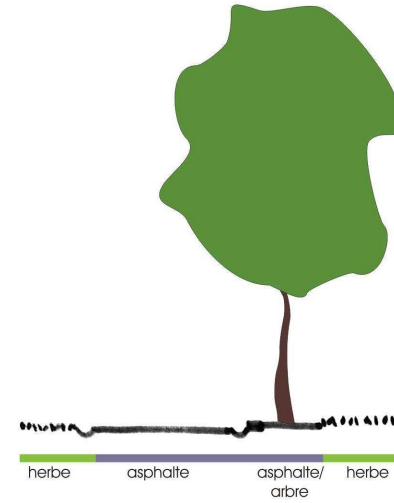
Rue d'Hardelot,
Rue des Buissons,
Rue de Verdun



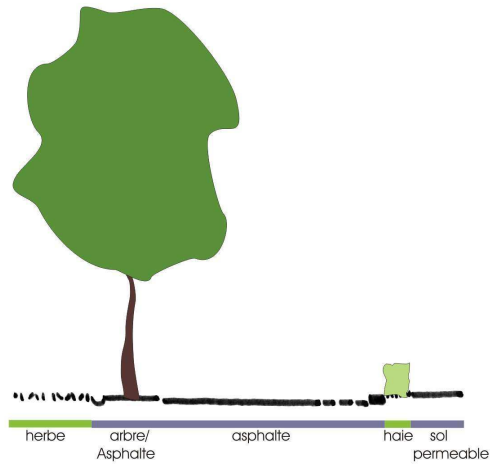
La végétation associée aux voiries (accotements)



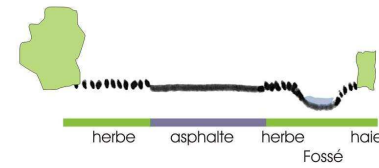
Chemin vert



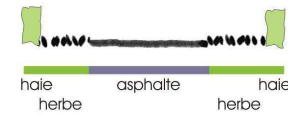
Allée des Lilas



Rue de la Bergerie



Rue Michel de Boncourt



Rue John Withley,
Rue Michel de Boncourt,
Rue des Lacs,
Route Forestière

4.3. Les espaces publics

Il n'y a pas à Condette d'espaces publics fonctionnant réellement comme lieu de rencontre ou de rassemblement. Il n'y a pas de « place de village », ce qui résulte probablement de la configuration dispersée de la commune autour de trois pôles distincts.

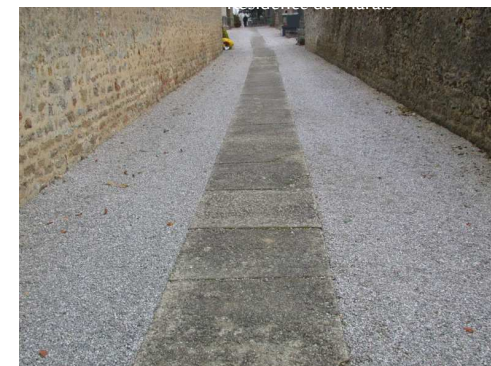
Dans l'habitat dispersé traditionnel, relié par un réseau de chemins, le pré communal, zone de pâturage collectif, contribuait au maintien de l'esprit communautaire.

La majorité des espaces publics de Condette sont aujourd'hui en 'tout enrobé', en particulier au sein des lotissements. L'asphalte domine largement et représente de vastes étendues comprenant le trottoir, la voirie et, dans certains cas, l'îlot central.

Outre l'aspect visuel monotone et minéral de l'asphalte, l'augmentation constante des surfaces imperméables contribue fortement aux problèmes d'inondation de la commune. En effet, ce type de surface empêche l'infiltration progressive de l'eau dans le sol et entraîne, en cas de fortes pluies, une saturation des réseaux d'assainissement.

Les nouveaux aménagements comme celui réalisé devant la salle polyvalente ainsi que celui réalisé autour du marais présentent toutefois un caractère plus vert, utilisant des matériaux plus respectueux de l'environnement et favorisant une meilleure gestion des eaux pluviales.

L'outil AVAP doit amener une évolution dans la gestion et l'aménagement des espaces publics, de manière à garantir, d'une part, la durabilité de ces aménagements, et, d'autre part, la cohérence avec le cadre bâti et non bâti de Condette.



Plantations

Le village de Condette est très verdoyant et dispose d'un haut potentiel paysager. Cependant, les éléments paysagers ne sont pas toujours mis en valeur. Les relations avec le paysage (surtout visuelles) sont trop souvent interrompues par des haies massives de conifères. Dans les nouveaux lotissements, les parcelles trop étroites ne permettent pas au bâti de s'intégrer dans l'ambiance végétale arborée.

Les plantations que l'on retrouve sur les espaces publics sont principalement horticoles et annuelles. Elles résultent la plupart du temps d'interventions ponctuelles plutôt que d'un aménagement paysager.

Les prescriptions de l'AVAP auront également pour objectif une gestion différenciée des espaces verts et des plantations.

Dans cet objectif, le règlement de l'AVAP pourra porter notamment sur le fleurissement des espaces publics et sur l'utilisation de produits phytosanitaires.



Mobilier urbain

Par mobilier urbain, on entend ici les bancs, poubelles, potelets, abris bus et autres objets destinés au confort ou à la sécurité des usagers.

On trouve peu de mobilier urbain à Condette, et, de manière générale, peu d'aménagements urbains.

Eclairage

On trouve, sur le territoire de la commune, différents types de luminaires, qui varient généralement d'un lotissement à l'autre. Parfois, ceux-ci ne sont pas adaptés au caractère du bâti ni à la fonction qui domine l'espace public. Par exemple, les luminaires situés avenue de Champagne sont trop hauts et produisent un éclairage inadéquat à la fonction du lieu, fonction principalement résidentielle.

Les panneaux de signalisation

La municipalité a mis en place une signalétique hiérarchisée dans une optique de mise en valeur du patrimoine et du paysage. Le dispositif a permis une mise en cohérence des informations sur l'ensemble du territoire communal ainsi qu'une meilleure lisibilité de l'espace.

L'aménagement des espaces publics, le choix du mobilier et la signalétique peuvent jouer un rôle important dans la valorisation du paysage, que celui-ci soit bâti ou non. Le règlement de l'AVAP devra viser une plus grande cohérence dans ces aménagements et une meilleure prise en compte des aspects paysagers et écologiques.





Aménagement de la zone du Marais

4.4. Les vues et perspectives sur le paysage

Les échelles de perception du paysage

Le paysage sera perçu différemment en fonction de facteurs tels que la distance, le temps ou la vitesse.... par lesquels le spectateur aperçoit le paysage. Selon le temps et la vitesse avec laquelle le passant fréquentera la commune, il aura une perception plus ou moins détaillée des lieux. Il comprendra plus ou moins bien les liens existants entre les différents éléments... Il est donc important de tenir compte de cette lecture à plusieurs niveaux, plus générale ou plus détaillée.

- en fonction du temps que le spectateur passe dans un lieu donné (habitants, promeneurs, touristes...)
- en fonction de la vitesse et du moyen de locomotion avec lesquels la région est fréquentée (voies rapides, véloroute, roulettes...)
- en fonction de l'intérêt porté (ou non) au patrimoine (visiteurs, propriétaires d'un bien protégé, habitants attaché à leur patrimoine...)

Les différents types de perception

4.4.1. Vues sur Condette à partir des grands axes

Au premier niveau de perception, avec une vision superficielle des lieux, ce sont les objets-repères qui sont perçus en premier lieu. Ils ponctuent et structurent l'espace à grande échelle par leur visibilité à grande distance, dans ou aux limites du territoire.

En arrivant à Condette par l'A16 ou par la D940, on aperçoit en premier lieu le clocher de l'église, le bocage, un massif boisé ou un ensemble bâti.

De Condette, les points de repère sont les massifs boisés, les grands axes de communication, les Monts (Violette, Saint-Frieux).



4.4.2. Vues sur le paysage condettois à partir des voies secondaires

A partir des voies locales, le regard du spectateur se portera davantage sur le bâti (fermes, hameaux) ou sur des éléments paysagers comme un bosquet, un alignement d'arbres, les bas champs, une façade...

4.4.3. Vues sur le paysage à partir des roulettes et chemins

Ce niveau de perception offre une autre approche du paysage. Elle permet de découvrir des vues plus intimes, plus surprenantes.

Les vues offertes par les roulettes sur les jardins, sur les franges boisées, sur les espaces verts en intérieur d'îlot font partie du patrimoine condettois à préserver.

Les vues et perspectives à préserver seront reprises sur le plan de repérage de l'AVAP.



4.4.4. Les vues sur le paysage



Vue sur l'église à partir des Bas-Champs

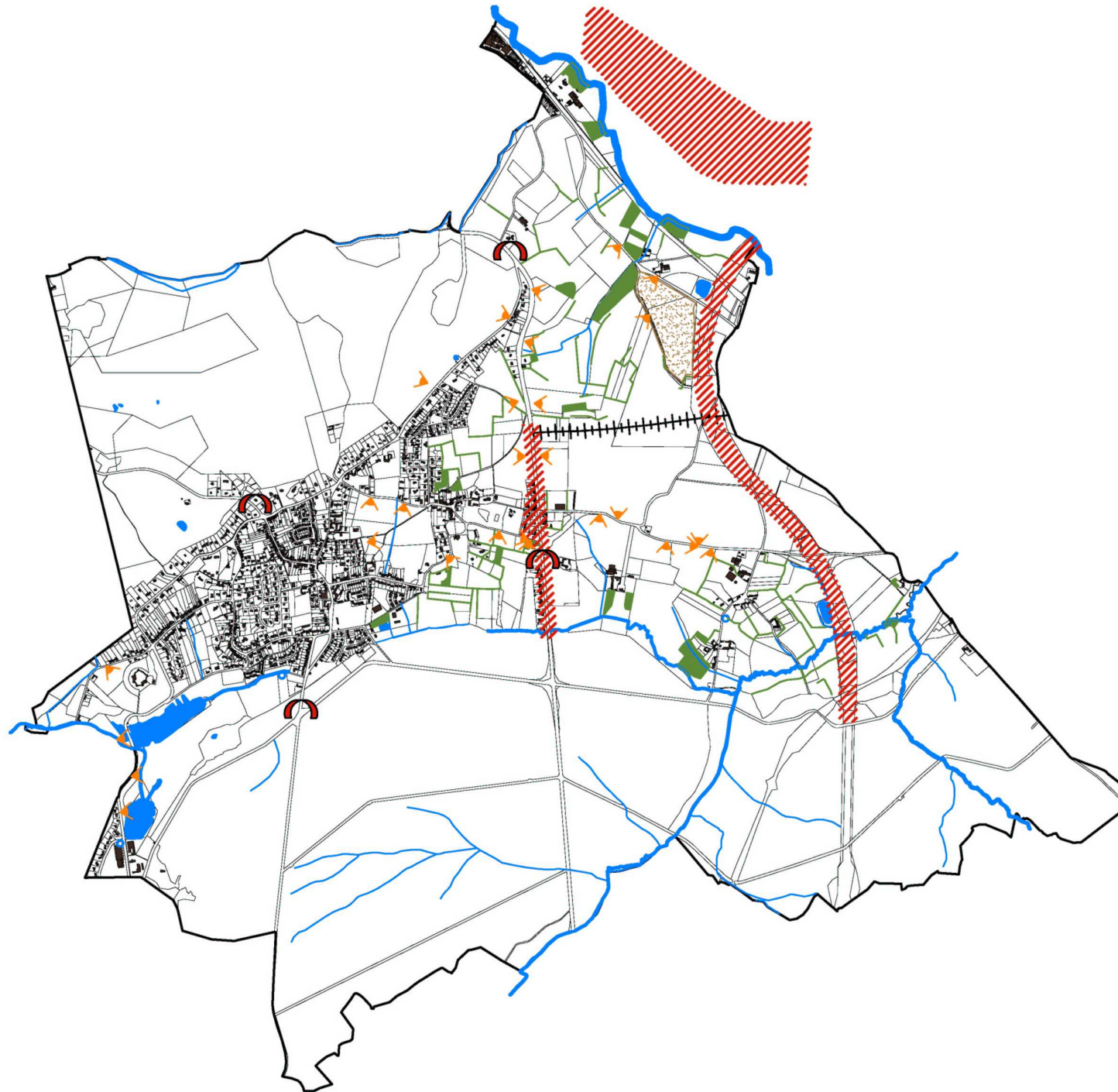










Vue sur Condette à partir de la D940



Vue sur Condette à partir de la D940

CARTE 10
PERCEPTION DU PAYSAGE



- Cours d'eau 
- Constructions 
- Bocage 
- Portes de Condette 
- Ruptures dans le paysage 
- Crête 
- Friches agricoles 
- Perspective ou cône de vues 

AVAP Condette

mars 2009





Vue sur l'A16 et Isques

4.5. Les entrées de village

Les portes et les traversées du territoire jouent un rôle essentiel en terme d'image. En effet, il s'agit de la première perception du territoire offerte au passant venant de l'extérieur.

D'autre part, les entrées de ville sont très prisées pour le développement d'activités économiques (foncier disponible, proximité d'infrastructures, visibilité) et nécessitent donc une attention particulière afin de préserver la qualité paysagère et urbaine. En outre, ces lieux sont souvent soumis à une forte pression d'informations et à l'implantation sauvage de dispositifs.

A Condette, nous avons identifié quatre entrées de village nécessitant une attention particulière: l'entrée Nord depuis Saint-Etienne au Mont; l'entrée Nord-Ouest depuis Ecault, l'entrée Sud depuis Hardelot et l'entrée Est depuis Ecames.

Afin de valoriser les entrées de village, l'AVAP visera à préserver et à requalifier les vues sur le paysage, notamment en formulant des prescriptions par rapport aux enseignes et pré-enseignes. Le règlement pourra également apporter des précisions sur les plantations et à l'aménagement des voiries et espaces publics.

Entrée nord (D940): depuis Saint-Etienne-au-Mont vers Condette

La D940 constitue l'axe principal traversant la commune et est donc fort fréquenté. Il est emprunté par les automobilistes se rendant à Condette ou traversant Condette pour se rendre à la plage, à Hardelot, Sainte-Cécile ou au Touquet. Il constitue en effet une alternative à l'A16 entre Boulogne et Etaples.

Cette accès à la commune se fait par l'avenue de l'Yser, en bordure des garennes. Il s'agit de la première entrée vers Condette en venant de Saint-Etienne-au-Mont.



Atouts	Faiblesses
L'axe de l'avenue de l'Yser surplombe le village et offre une très belle vue sur les garennes et la végétation des parcelles en contrebas.	L'absence d'espace prévu pour les piétons peut poser des problèmes de sécurité. La vitesse pratiquée par les véhicules n'est pas toujours respectée. Des déboisements inconsidérés sur les parcelles privées nuisent

Entrée nord-ouest (D119) depuis Ecault vers Condette

La D119 traverse la massif d'Ecault, puis le village de Condette et ensuite la forêt d'Hardelot jusqu'à Neufchâtel-Hardelot. Elle passe par le centre du village et en constitue son artère commerciale.

L'accès à Condette par le rond-point formant le croisement avec l'avenue de Champagne constitue une des entrées principales du village, desservant les différentes zones du village: le château, le centre administratif, le centre commerçant et les différents lotissements.



Atouts	Faiblesses
L'accès via la D119 à travers le massif forestier offre une très belle vue sur la forêt et les garennes.	Les accès aux propriétés privées et les panneaux de signalisation ne doivent pas nuire à la beauté du paysage. Le rond-point pourrait être plus représentatif du caractère de Condette.

Entrée sud (D119) depuis Hardelot vers Condette

L'entrée à Condette par l'avenue des Jonquilles débouche sur le jardin public Pierre et Marie Curie. Cet accès dessert également les différentes parties de la commune, mais de manière moins évidente que l'entrée nord. Le jardin public est très peu utilisé. Sa végétation peu dense contraste avec le caractère rural de la commune.

Un projet est en cours d'élaboration afin de renforcer l'utilisation du lieu et l'image de cette entrée de ville.



Atouts	Faiblesses
Principal accès à partir d'Hardelot-plage. La route qui mène à Hardelot est très qualitative et très arborée.	L'absence d'espace prévu pour les piétons peut poser des problèmes de sécurité. Cet entrée de ville manque de lisibilité. On ne sait pas où aller et le jardin public manque d'attractivité. L'espace n'est pas clairement défini pour les différents usagers.

Entrée est (D940) depuis D940 vers Condette

Le rond-point récemment aménagé sur la D940 dessert le centre-bourg via la rue John Withley et constitue également le seul accès vers toute la partie est de la commune via la D240: le hameau d'Ecames, les fermes, la Cugnie. Cet axe dessert également les communes voisines d'Hesdigneul, Carly, Hesdin-L'abbé.



Atouts	Faiblesses
<p>Le rond-point offre plus de sécurité et une meilleure lisibilité aux différents usagers.</p> <p>L'entrée vers le centre-bourg offre une vue de grande qualité sur les prairies et les haies formant le paysage bocager, à préserver.</p> <p>La D240 offre des vues exceptionnelles, d'une part sur le paysage bocager et d'autre part sur le paysage plus ouvert de Leringri et de la Grande Pâtur.</p>	<p>La présence de la zone d'activité artisanale pourrait être mieux intégrée dans le paysage en prévoyant par exemple un aménagement paysager.</p> <p>Les logements linéaires le long de la D940 ne sont pas mis en valeur.</p>

4.6. La végétation accompagnant le bâti privé

Malgré une urbanisation croissante, Condette est une commune rurale qui a préservé un patrimoine naturel et paysager exceptionnel. Outre les zones naturelles couvrant 60 % du territoire et les zones agricoles (30%), Condette accueille sur son territoire une végétation abondante, composée de jardins, de parcs privés, de nombreuses haies et de grands arbres, de bosquets... Les parcelles non bâties en intérieur d'îlot fournissent également une végétation extrêmement abondante, créant ainsi des poches végétales au sein du tissu urbanisé.

L'habitat traditionnel – isolé ou en hameaux – était conçu dans un cadre vert et arboré. Cet accompagnement végétal forme une part essentielle du paysage bâti caractéristique de Condette mais également de la région. Cette végétation protège l'exploitation des rigueurs du climat et représente également souvent un lieu de production domestique. Ainsi, « le bois régulièrement 'récolté' (taille en têtard) sert dans la construction, à la réalisation des outils, au chauffage... » (Patrimoine rural bâti, 2002). Cet accompagnement végétal du bâti traditionnel comprend différents types de plantations: haies (basse taillée avec ou sans arbres à haute tige), alignements d'arbres, arbres isolés, potagers, vergers...

Condette compte encore quelques manoirs entourés de vastes parcs boisés. Ces parcs constituent, avec les jardins et espaces naturels en intérieur d'îlots, un maillage vert considérable.

Les maisons de bourg sont généralement également entourées d'un jardin et de haies, les constructions mitoyennes disposent pour la plupart d'un jardin arrière.

Les lotissements réalisés à partir des années 1960-70 ont également réussi à s'intégrer dans le paysage rural de Condette en préservant de nombreux espaces verts, grâce à la présence de jardins.



Toutefois, les parcelles de plus en plus étroites laissent peu de place à la plantation d'arbres à hautes tiges, ce qui interrompt le paysage condettois traditionnel.

Les parcelles situées en bordure de la Garenne (avenue de l'Yser, de Champagne, rue de la Bergerie et de la Source) constituent une exception: celles-ci sont plus vastes et leur relief plus accidenté, ce qui permet une meilleure intégration dans le paysage, notamment par la plantation de pins parasols.

Cette végétation abondante forme le caractère particulier et l'identité de Condette. Dans le cadre de l'AVAP, la volonté est de préserver et même de renforcer cet accompagnement végétal du bâti, notamment par des prescriptions relatives à la plantation des zones de recul, par rapport aux essences, à la gestion et à l'entretien des plantations.



4.7. Haies, murs, clôtures et portails

Les **clôtures** sont des éléments venant marquer la limite entre le domaine privé et le domaine public. L'aspect paysager de la rue sera largement déterminé par la présence des jardins avant et des clôtures. C'est la forme et la matérialisation de cette limite qui définit en partie la qualité de l'espace public. Les jardins avant jouent également un rôle de transition important entre rue et bâtiment, entre privé et public. Le paysage de la rue peut être complètement différent en fonction de la présence d'un jardin avant plutôt ouvert sur la rue (par exemple avec une clôture (semi-)transparente) ou par celle d'un jardin fermé par une haie massive ou une clôture fermée.

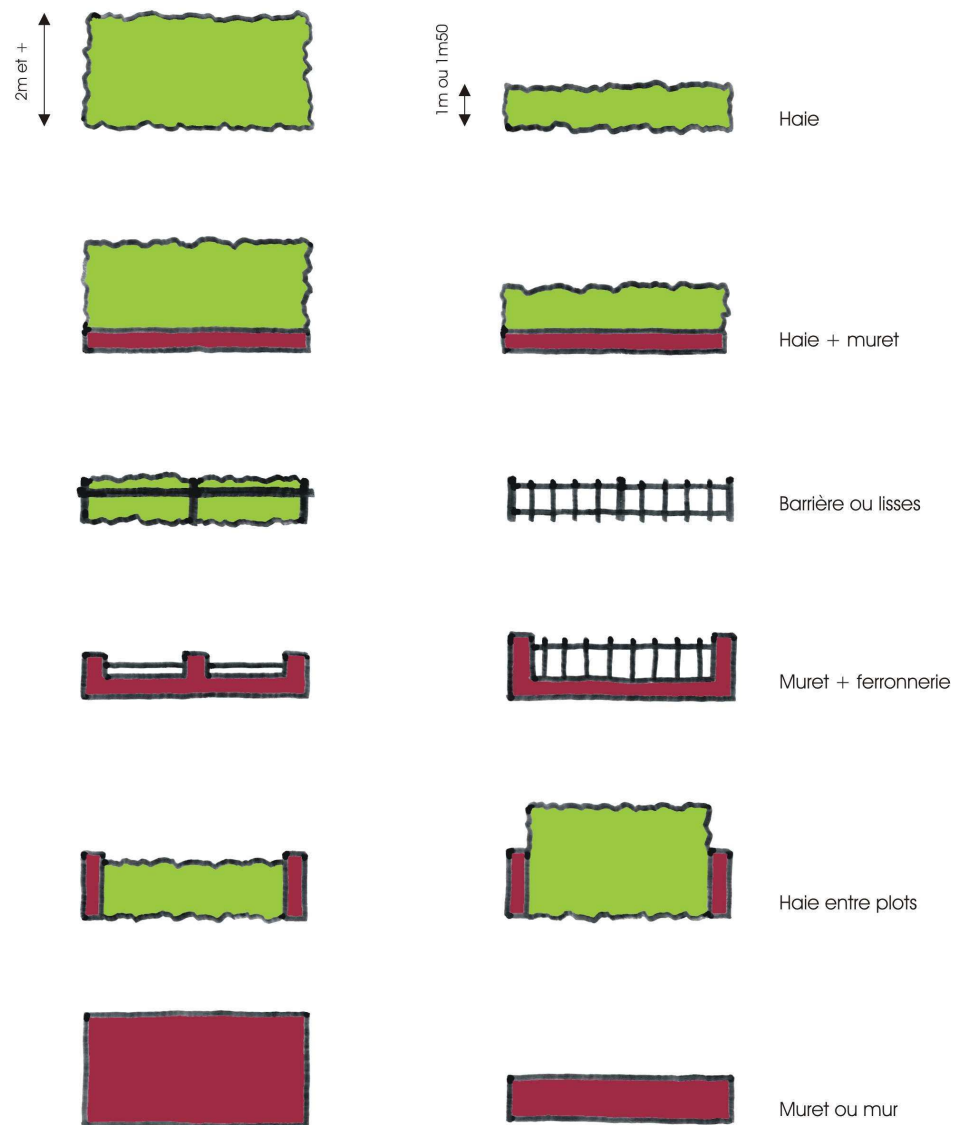
Cette délimitation de l'espace privé est fortement présente dans le paysage bâti condettois et se matérialise sous des formes très variées: haies hautes ou basses, murets en béton, murs en pierre, murs en maçonnerie, plots en béton, lisses...

On relève notamment la présence de très beaux **murs en pierre ou en brique** délimitant les grands parcs boisés ou jardins de propriétés remarquables. Ces murs seront à préserver à l'aide d'un repérage précis sur les documents graphiques de l'AVAP.



On observe sur le territoire de Condette une grande diversité dans la matérialisation des limites entre espace public et privé. Cette diversité porte tant sur la forme que sur la composition et la hauteur des clôtures. Un règlement communal imposait une hauteur maximale des murets, ce qui explique leur prédominance dans certains quartiers.

Cette matérialisation, à l'origine associée à l'architecture du bâtiment, a parfois été dénaturée ou supprimée. Afin de requalifier l'espace public, des prescriptions porteront sur les clôtures et leur matérialisation (matériaux, hauteur).



Dans certains lotissements, on observe une uniformisation des **haies** et la prédominance de conifères, comme c'est le cas notamment du Thuya. Cette uniformisation ne favorise pas la biodiversité. une diversité des types de haies est en effet préférable afin de répondre aux besoins de différentes espèces animales.

D'autre part, les haies trop hautes et trop massives sont à éviter: très opaques, elles ont tendance à rendre l'espace public monotone et à obstruer les vues sur le paysage.

Afin d'éviter l'impact négatif de certaines haies et de renforcer le rôle des haies dans le paysage et sur l'espace public, les prescriptions de l'AVAP porteront sur la hauteur des haies, leur composition (aspect, biodiversité, toxicité) ainsi que sur la gestion et l'entretien.



Les grilles ou tubes de ferronnerie scellées sur un **muret bas** sont fort présentes dans le village de Condette. Ce type de clôture sert à délimiter les petites propriétés sans faire écran par rapport à l'espace public. On en retrouve dans différents quartiers, principalement dans les lotissements de maisons groupées et linéaires.

Ce type de délimitation est caractéristique de ce type d'architecture et forme un ensemble avec la construction principale. Le démantèlement de la clôture dénature complètement le front bâti et le paysage dans lequel il s'insère.



A l'instar des clôtures, **portes et grilles** contribuent à la continuité du bâti et à sa mise en valeur. Elles ont également un impact visuel sur l'espace public.

Dans le cadre de l'AVAP, on privilégiera les matériaux et les couleurs s'accordant avec la clôture réalisée et s'intégrant au mieux dans le paysage environnant.

On privilégiera également les portes et grilles offrant une vue sur le paysage, sur un jardin ou un verger.



4.8. Les espaces liés aux infrastructures (terrains de sport, plaines de jeux...)

Les espaces liés aux infrastructures de sport et de loisir ont souvent un impact considérable sur le paysage, d'une part par leur taille mais également parce que ces constructions ou aménagements sont souvent réalisés sans rechercher d'intégration paysagère.

Ainsi, comme on peut le voir pour ce bâtiment situé avenue Charlemagne, la construction avant tout fonctionnelle présente peu de relation avec l'environnement: en particulier les façades aveugles constituent une barrière visuelle. Les abords sont peu soignés (clôtures nues, barrières).

Le règlement de l'AVAP peut contribuer à la mise en valeur de ces espaces en élaborant des prescriptions concernant les constructions (façade, matériaux, ouvertures...) mais également par rapport aux abords: plantations, clôtures, enseignes, mobilier...



5. Analyse du bâti

5.1. Les protections existantes

5.1.1. Le Manoir du Grand Moulin

Le manoir du Grand Moulin constitue l'une des trois seigneuries de Condette données en fief par les comtes de Boulogne dès le Haut Moyen-Age. Le manoir tenait lieu de place forte et prévenait l'assaut des ennemis.

Monument inscrit à l'inventaire supplémentaire

Le manoir du Grand Moulin, propriété privée, est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis le 12 août 1998.

L'inscription concerne le logis, daté de la seconde moitié du 16ème ou de la 1ère moitié du 17ème siècle, la cour, le colombier (1561), la grange et l'étable.

Conséquences de l'inscription

L'inscription à l'inventaire supplémentaire implique que l'immeuble ne peut être détruit, même partiellement, sans l'accord du ministre chargé de la culture.

Toute intervention, modification ou travail de restauration, doit être déclaré à la DRAC quatre mois auparavant. La DRAC ne peut s'opposer à ces travaux qu'en engageant une procédure de classement.

Toute modification effectuée dans le champ de visibilité d'un bâtiment inscrit doit obtenir l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Est considéré dans le champ de visibilité du monument tout autre immeuble distant de moins de 500 mètres et visible de celui-ci ou en même temps que lui. (*Monuments historiques, Mode d'emploi*, Ministère de la culture et de la communication, Direction de l'Architecture et du Patrimoine)



5.1.2. Le Château d'Hardelot

A l'emplacement d'une ancienne forteresse des comtes de Boulogne, un château fort fut érigé vers 1230 par le comte de Boulogne Philippe Hurepel, fils du roi de France Philippe-Auguste. Le château resta propriété des comtes de Boulogne jusqu'au 15ème siècle, puis devint domaine royal sous Louis XI.

Les ruines et le domaine furent vendus à la Révolution comme biens nationaux et devint la propriété de l'avocat boulonnais J. Le Porcq qui réunit autour du château un domaine de plus de 900 Ha de dunes et garennes qu'il planta de résineux, à la mode des Landes. (Condette, d'hier et d'aujourd'hui, A. Beaudel)

Le château tel qu'on le connaît aujourd'hui fut construit en 1848 par le magistrat anglais John Hare, et acheté en 1897 par John Withley, promoteur de la station balnéaire d'Hardelot. Le site fut utilisé jusqu'en 1914 comme complexe touristique avec la création du premier terrain de golf de la région. Il devient le centre d'attraction de la région et de nombreux hôtels, comme l'ancien pré catalan (aujourd'hui Golfers) et restaurants, viennent s'établir à proximité.

Propriété de l'abbé Bouly depuis 1934, le château est cédé en 1987 à la commune de Condette qui établit en 2001 un bail emphytéotique de 50 ans avec le Conseil Général du Pas de Calais afin d'y installer un centre culturel. Le Conseil entreprend en 2007 de profonds travaux de rénovation afin d'accueillir le Centre Culturel Crossborder, centre culturel transfrontalier.

En 2007, des travaux de restauration du château ont été mis en œuvre dans une démarche de développement durable. Des panneaux photovoltaïques ont été placés sur le toit de la chapelle, la mise en place d'une toiture végétalisée va permettre de diminuer les déperditions de chaleur et l'entretien des jardins se fera désormais grâce à une cuve de récupération des eaux de pluies. Le bâtiment a ainsi obtenu le label Haute Qualité Environnementale (HQE).

Site naturel inscrit

Le château d'Hardelot fait partie du site naturel "Château d'Hardelot et étang de la Claire-Eau", inscrit à l'inventaire des sites pittoresques par arrêté le 18 juin 1971. Le site couvre 84 Ha 60.

Conséquences de l'inscription

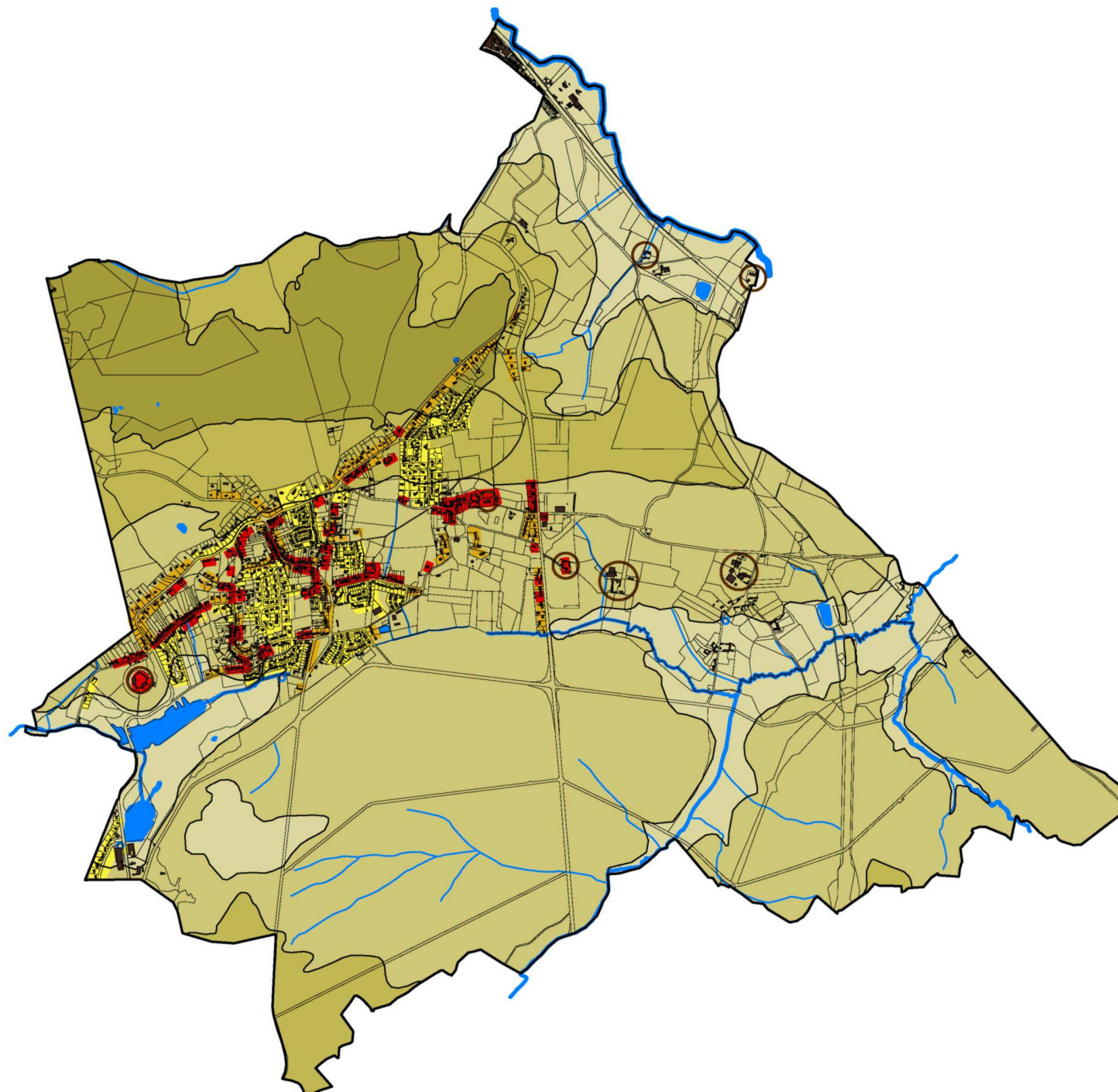
Les décisions de classement ou d'inscription constituent une simple déclaration de reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'espace concerné. Elles ne comportent pas de règlement comme les réserves naturelles, mais elles ont pour effet de déclencher des procédures de contrôle spécifique sur les activités susceptibles d'affecter le bien. En site inscrit, les demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter l'espace sont soumises à l'Architecte des Bâtiments de France qui émet un avis simple sauf pour les travaux de démolition qui sont soumis à un avis conforme.





Les sites inscrits sont suspendus à l'intérieur du périmètre de l'AVAP et subsistent à l'extérieur de ce périmètre (article L. 642-3 du code du Patrimoine).



Le château d'Hardelot

CARTE 11
EVOLUTION DU BÂTI



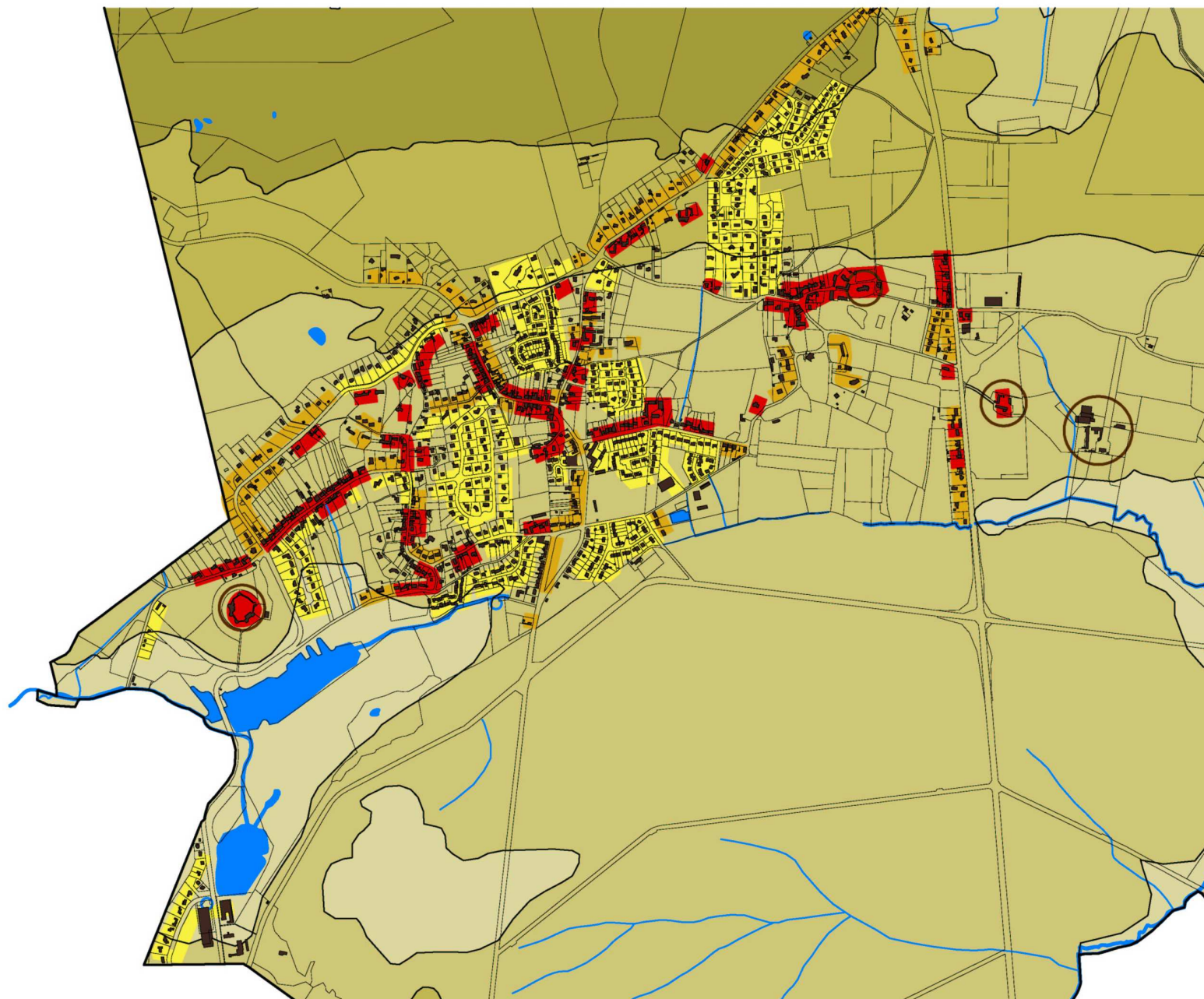
- Bâti historique 18 siècle (Carte de Cassini) 
- Bâti antérieur à 1900 
- Bâti apparu entre 1900 et 1960-'70 
- Bâti apparu depuis 1960-'70 




AVAP Condette

mars 2009



CARTE 11
EVOLUTION DU BÂTI



- Bâti historique 18 siècle
(Carte de Cassini) 
- Bâti antérieur à 1900 
- Bâti apparu entre 1900
et 1960-'70 
- Bâti apparu depuis 1960-'70 

AVAP Condette

mars 2009



5.2. Evolution du parcellaire

Ces schémas montrent l'évolution du parcellaire et celle de son impact sur le paysage.

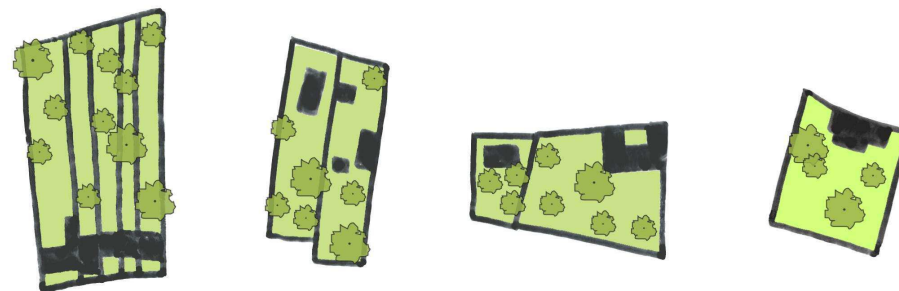
Le **bâti ancien** est constitué d'une part de fermes ou de manoirs situés dans des grands parcs boisés. La taille des parcelles permettait donc un verdissement important et une bonne intégration dans le paysage.

D'autre part, les maisons de maraîchers, habitat linéaire mitoyen au parcellaire très long et étroit, créent un front bâti, généralement le long des voies de communication.

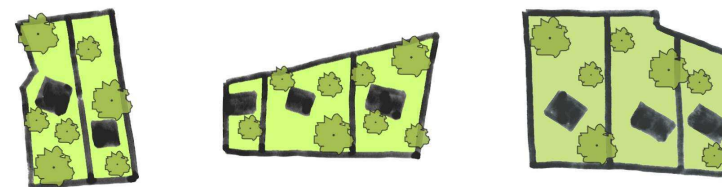
Le bâti développé **entre 1900 et 1960/1970**, principalement pavillonnaire, est constitué de villas plus spacieuses mais plus consommatrices d'espace sur des parcelles relativement grande permettant un verdissement important.

Plus récemment, **l'habitat pavillonnaire**, généralement formé par une villa 4 façades entouré d'un jardin aux dimensions de plus en plus réduites en partie par l'augmentation croissante du prix du foncier, ne s'intègre que très peu dans le paysage.

Afin de limiter cette consommation d'espace et de répondre aux exigences du foncier, il est nécessaire de mettre en place une nouvelle vision de l'habitat, de nouveaux modes de vie, axés davantage sur la densité du bâti et sur une meilleure répartition des espaces verts, plus proche de la structure historique du village.



bâti antérieur à 1900



bâti apparu entre 1900 et 1960-70



bâti apparu après 1960-70

5.3. Le bâti traditionnel rural

Comme l'habitat caractéristique du bocage boulonnais, l'habitat traditionnel de Condette est dispersé, conséquence du partage légal des terres, et constitué de fermes isolées ou en hameaux, de moulins et de manoirs, établis à proximité d'un point d'eau, puits ou source.

Œuvre de générations de paysans et d'artisans, l'habitat traditionnel, témoin de pratiques agraires ancestrales, s'est développé en symbiose avec l'environnement.

Si les conditions naturelles ont joué un grand rôle dans la physionomie des villages, comme la présence de l'eau, le vent et le relief, les pratiques agraires et la transmission des terres de génération en génération ont fortement façonné leur évolution.

L'habitat traditionnel rural est encore fort présent dans la partie Est de Condette, principalement à Ecomes et la Cugnie, mais on retrouve ses traces également au centre du village, au Choquel, rue Withley et rue Alexandre Adam.

Les manoirs

Jusqu'au 17ème siècle, l'insécurité permanente dans la région entraînera la construction de manoirs ou de fermes fortifiées.

Le manoir constitue l'habitation d'une personne de rang. Il est généralement construit sur un site défensif, soit en surplomb d'une voie de communication, soit dans un lieu difficile à conquérir.

A Condette, subsistent le château-fort d'Hardelot, le manoir du Grand-Moulin et la demeure des seigneurs de Condette, rue Alexandre Adam.



Ferme du Pavé

Les premières constructions rurales expriment clairement dans leur **typologie** la relation avec le climat, la topographie (le relief) et l'hydrographie : les constructions comprennent souvent un toit à deux versants, bas, et sont généralement entourées d'une végétation protectrice. En particulier, les constructions agricoles sont entourées d'un enclos boisé qui abrite des vents de mer. Traditionnellement, la ferme se situe au milieu des pâtures et l'orientation de la construction tient compte des contraintes géographiques et climatiques.

Les **ouvertures** se trouvent principalement sur la façade Sud, alors que la façade nord est plutôt fermée. Le pignon ouest, soumis aux vents forts et à la pluie, est souvent aveugle. Les constructions sont principalement fonctionnelles. Elles comprennent l'habitation et ses dépendances que l'on peut distinguer par une variation de volumes.

Les **matériaux** traditionnels les plus courants sont le grès et le calcaire dur, extraits des nombreuses carrières. Les haies bocagères produisent le chêne et l'orme pour les charpentes, menuiseries et barrières mais également pour l'ossature des maisons à pans de bois.

A la fin du 18ème et au 19ème siècle, le développement de l'industrie houillère permet l'essor de petites briqueteries et tuileries locales qui répandent l'usage de la brique et de la tuile dans les campagnes.

Les **maçonneries** traditionnelles sont laissées apparentes ou enduites selon la qualité de la pierre et sont badigeonnées de chaux.

Le **soubassement** est imperméabilisé par une couche de goudron qui protège l'habitation des remontées d'humidité.



Les constructions traditionnelles rurales sont discrètes et souvent bien intégrées dans le paysage.

Parfois, des annexes plus récentes sont ajoutées, telles que hangars et étables. Ces constructions présentent peu de qualité architecturale et sont très visibles dans le paysage.

Le Parc régional des caps et marais d'Opale a élaboré un document concernant l'intégration paysagère des nouvelles constructions agricoles. Il contient un certain nombre de recommandations relatives par exemple à l'implantation ou aux matériaux.



5.4. Le bâti du centre-bourg

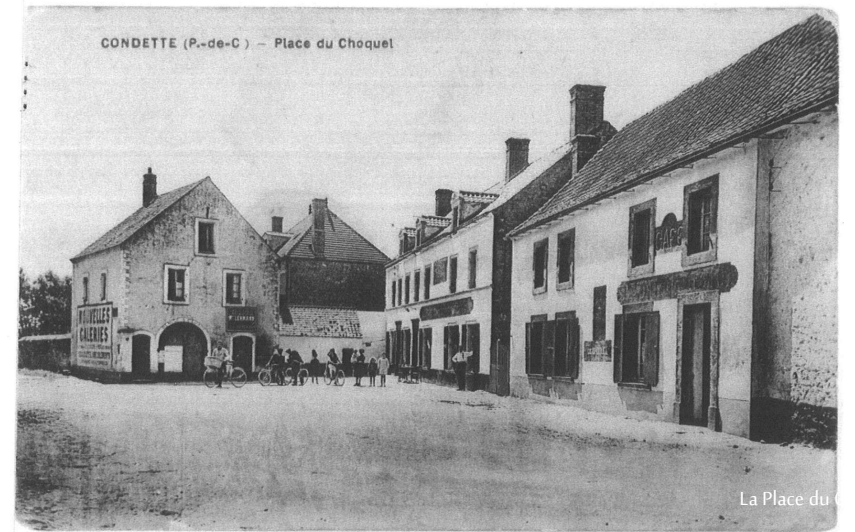
Le bâti du bourg s'est d'abord développé autour de l'église, autour de la ferme du Choquel, rue d'Hardelot et au croisement du chemin de Florincthun (actuelle rue Withley) avec le chemin d'Etaples à Boulogne (actuelle D940).

Les constructions les plus anciennes sont caractéristiques des zones rurales et inspirées du bâti traditionnel. Le volume des constructions est souvent bas et le toit important.

Le bâti du bourg est aujourd'hui très hétéroclite. Il y a peu d'unité architecturale, peu de séquences linéaires, excepté les logements ouvriers du quartier Huret-Lagache ou maraîchers situés avenue de Champagne ou rue d'Hardelot.

On peut toutefois distinguer certaines typologies :

- Les maisons de maître, entourées d'un parc boisé
- les maisons de bourg ou de notables, comprenant deux niveaux sous toiture, souvent entourées d'un jardin et d'un mur de clôture ou d'une haie
- Les maisons d'inspiration balnéaire telles qu'on en trouve sur la côte
- Les maisons des maraîchers ou les maisons ouvrières
- Les maisons de type « fermette » qui constituent le bâti linéaire le long des voiries. Celles-ci sont souvent mitoyennes ou séparées les unes des autres par un passage étroit (roulette) ou par une construction annexe
- les maisons villageoises à 2 niveaux sous toiture



Les maisons de maître

Condette comprend quelques demeures entourées de parcs boisés: Les tourelles, la Verderie, ancienne demeure de John Withley, 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.



Les maisons de bourg

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.

On les retrouve principalement le long des rues anciennes de Condette: rue de la Paix, rue des Buissons, Place du Monument aux Morts..



Maison de bourg rue Alexandre Adam



Place du Monument aux morts



Maison de bourg rue des Buissons



Maison de bourg rue de la Paix

Les villas d'inspiration balnéaire

Avec la création de la station du Touquet-Paris-Plage (1902-1905) et de celle d'Hardelot (1906), on a vu fleurir dans la région un nouveau style de villas, d'inspiration balnéaire. Ces villas, construites dans une architecture régionaliste (de style cottage ou néo-normand), se caractérisent par des toitures à pan brisé ou par des éléments de transition tels que bow-windows, auvents ou terrasses...

De nombreuses constructions témoignent de cette époque florissante et participent pleinement à l'identité de la commune.



L'habitat des marais

Les marais, formés sur des sols tourbeux ou argileux, constituent des terres d'une grande fertilité. Aux 17ème, 18ème et jusqu'au début du 19ème siècle, le maraîchage et l'exploitation de la tourbe pour le chauffage représentent les deux principales activités pratiquées dans le milieu naturel du marais.

Les maisons des maraîchers sont petites et possèdent un jardin long et étroit. On les retrouve rue de la Paix, rue John Whitley et rue d'Hardelot. On les distingue clairement à leur parcellaire caractéristique.

L'habitat ouvrier

A partir de la fin du 19ème siècle s'est développé un habitat résidentiel linéaire le long des voiries principales, accueillant principalement les condettois travaillant soit dans les usines de Pont-de-Briques ou à l'exploitation du minerai de fer, entre Equihen et Outreau.



Les maisons de type « fermette »

Les maisons de type « fermette » constituent le bâti linéaire le long des voies de communication.

Elles sont directement inspirées du bâti traditionnel et comprennent généralement 1 niveau sous toiture.

On les retrouve également le long des rues anciennes de Condettes: rue des Buissons, rue de la Paix...



5.5. Les lotissements

A partir des années 1950/1960 s'est développé un nouveau type d'habitat résidentiel sous forme de lotissements. Ces lotissements ont heureusement réussi le plus souvent à s'intégrer en fond de vallée, entre les voies de communication existantes, et à préserver de nombreux espaces verts.

On distingue différents types de lotissements: rue Forestière, rue Marguet...

➤ Les lotissements « groupés », comprenant des habitations mitoyennes à 2, entourées à l'origine d'un muret surmonté d'une ferronnerie, et formant des ensembles d'une certaine qualité, tant sur le plan paysager que sur le plan du cadre de vie: jardin privatif, végétation abondante.

➤ Les lotissements de type 'social' composés de petites maisons mitoyennes: résidence verte marenne, allée des Hirondelles ... dans ces lotissements, le gabarit des constructions respecte l'échelle du bâti ancien et permet aux constructions de s'intégrer davantage dans le paysage, notamment par la préservation des vues et par l'aménagement de nombreux espaces verts.

➤ Les lotissements pavillonnaires, plus récents, comprenant des villas 4 façades. L'architecture de ces lotissements est plus hétérogène et, par conséquent, contribue moins au caractère de Condette.



5.6. Le bâti moderniste

On observe également à Condette quelques constructions caractéristiques des années 1950/1960. Ces constructions, dispersées dans la commune, font également partie du patrimoine et de la palette architecturale de Condette. Elles ne feront pas l'objet de prescriptions particulières, mais méritent, par leur originalité et en tant que témoin d'une époque, d'être reconnues et mises en valeur.



5.7. Le bâti récent

Les constructions récentes, par leur implantation, leur gabarit et la moindre place attribuée au végétal, respectent de moins en moins la cohérence existant entre le bâti traditionnel et son environnement. De ce fait, elles s'intègrent donc moins bien dans le paysage.

Cet impact résulte d'une part de la densité des lotissements sur des terrains de plus en plus étroits, et, d'autre part, de la disparition des haies et du maillage bocager. Par l'effritement des parcelles, il n'y a plus de place dans les jardins privés pour des arbres à haute tige et ou des vergers qui - historiquement - entouraient les bâtiments et les intégraient dans le paysage.

Les lotissements « clé sur porte » apportent au paysage bâti une certaine monotonie qui rompt avec la diversité du bâti condettois. Cette monotonie est encore accentuée, d'une part, par le manque de recherche architecturale, et, d'autre part, par le manque de végétation. Le respect de la topographie joue également à cet égard un rôle important. Par exemple, les lotissements résidentiels au Nord- Est du village (résidence de la mairie) ont un impact visuel important sur le paysage.

En outre, les constructions récentes sont pour la plupart pavillonnaires et donc extrêmement consommatrices d'espace.



5.8. Les commerces du centre bourg

Devantures commerciales

Les devantures commerciales ont un impact important dans le paysage urbain. Souvent traitées dans un objectif purement économique, elles ne respectent pas toujours l'architecture du bâtiment.

A Condette, les immeubles abritant des commerces ne sont pas d'une grande qualité architecturale mais sont caractéristiques des maisons de village.

En particulier, les devantures commerciales de la rue de la Paix pourraient mieux mettre en valeur le bâti.

Les anciennes auberges (telles que le Vieux Clairon, l'auberge proche de l'église et celle située rue Withley) font réellement partie de l'histoire du village et témoignent de la culture locale. Un traitement particulier dans le cas de travaux de rénovation permettra de mettre en valeur ce patrimoine et de conserver l'esprit du village.

Les enseignes

Les enseignes commerciales sont souvent traitées sans harmonie avec le bâti et dans un objectif unique de visibilité, ce qui nuit à l'architecture du bâtiment et au paysage urbain dans son ensemble.

Dans le cadre de l'AVAP, le règlement prendra en compte les enseignes afin de valoriser les commerces en harmonie avec le bâti et avec le cadre rural de Condette.



5.9. Les entreprises, centres commerciaux et bâtiments agricoles

Les bâtiments des zones d'activités répondent souvent à des exigences principalement fonctionnelles, sans volonté d'intégration dans le paysage.

Or, par leur formes et leurs volumes, ils peuvent avoir un impact considérable sur le paysage. Leur implantation en entrée de villes ou à des endroits très visibles accentue encore cet impact.

Différents aspects sont à prendre en considération:

- Implantation par rapport à la voirie et à la parcelle
- Forme, volumes, matériaux et couleurs
- Plantations
- Aires de stationnement



5.10. Caractéristiques thermiques du patrimoine bâti

Si Le décret du 19 mars 2007 fixe les principes des mesures prévues pour l'amélioration des bâtiments existants, le dispositif réglementaire stipule aussi que « toute innovation énergétique et toute rénovation du bâti ancien doit être en lien avec la préservation du patrimoine. »

Contrairement aux idées reçues, les bâtiments construits avant 1948 consomment en moyenne entre 91 et 230 kWh/m²/an (classe C et D) et sont par conséquent « moins énergivores, que ceux bâtis pendant les trente glorieuses (entre 1948 et 1974) de plus de 400 kWh/m²:an (classe F).

Caractère bioclimatique et écologique du bâti ancien

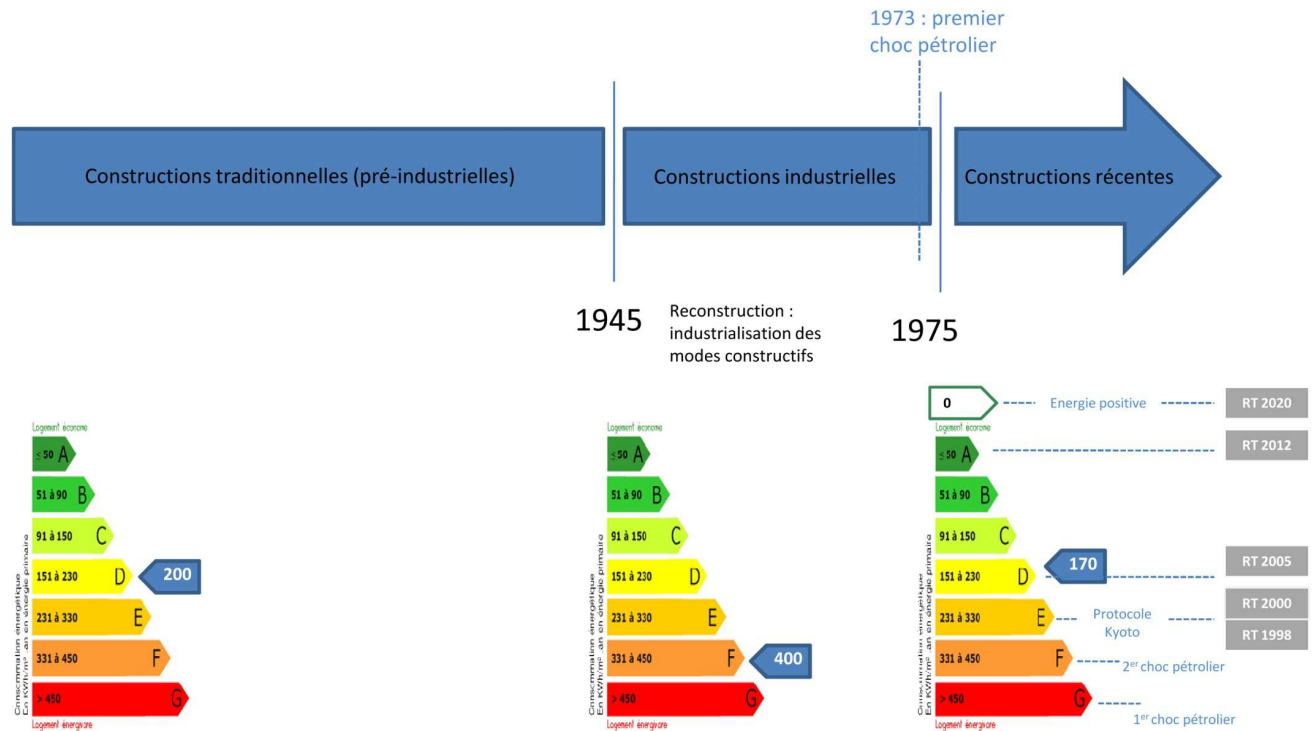
Le bâti rural ancien est issu de son environnement immédiat ; il bénéficie d'une conception bioclimatique. Il se caractérise par son implantation en fonction du site, de son relief, de sa géologie, en fonction des éléments naturels, son orientation par rapport au soleil, aux vents, à la pluie. Les matériaux utilisés sont naturels et ont été trouvés à proximité et peu transformés, donc « économe en énergie grise » et durables.

Caractéristiques constructives du bâti ancien

On dit que le bâti ancien est respirant : les matériaux dits « traditionnels » ont pour principale caractéristique d'être perméable à l'eau et à la vapeur. De plus, par leur poids et leur inertie, les parois structurelles jouent un rôle de stockage et de régulation thermique en saison froide, mais offrent aussi un excellent confort d'été.

Classification thermique du bâti selon l'époque de construction

Source : étude BATAN



Caractéristiques constructives du bâti entre 1945 et 1975

L'époque de la reconstruction a vu l'émergence des procédés de standardisation et d'industrialisation de la construction. La nécessité de construire vite et en nombre a donné naissance à des constructions utilisant des matériaux économiques mais sans préoccupations thermique puisque l'énergie était abondante et à faible coût. Il faudra attendre le premier choc pétrolier en 1973 pour voir la naissance des premières réglementations thermiques.

Ce sont donc les constructions de cette période qui sont principalement la cible des améliorations thermiques. Comme l'ensemble du bouloonnais, le territoire condettois dispose d'un patrimoine bâti de la reconstruction (1945-1975) important.

La carte de thermographie aérienne de la commune présente les déperditions thermiques liées à la toiture. On note qu'environ la moitié du parc immobilier est sujet à de déperditions moyennes à importantes et qu'il n'existe que très peu de bâtiments concernés par des déperditions excessives.

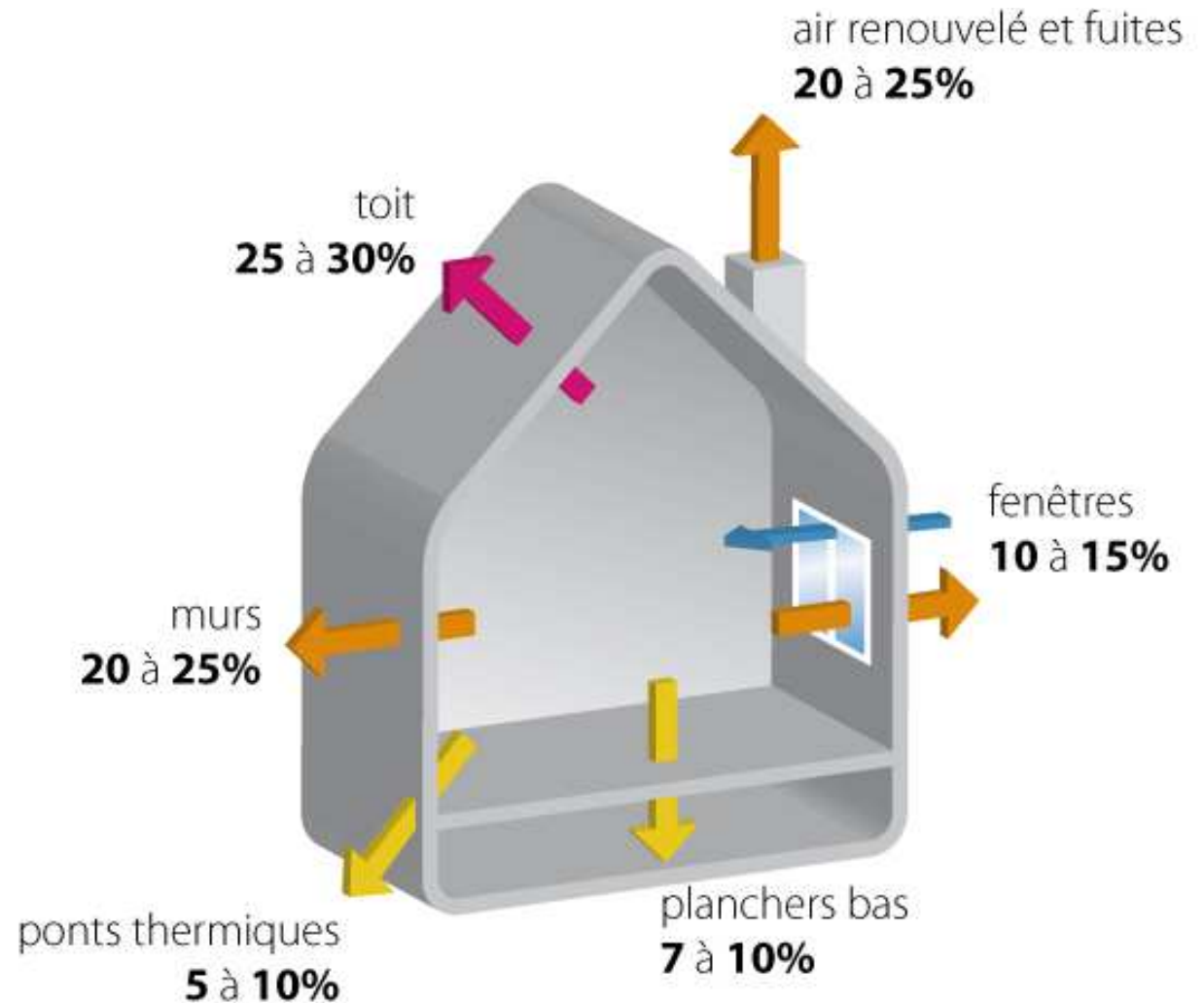


Schéma des déperditions thermiques de l'habitat

Source : ADEME

EQUIHEN PLAGE

Thermicarte
Niveaux de déperdition de chaleur

- Non perceptibles; Faibles
- Moyennes; Importantes
- Très importantes; Excessives

ISQUES

HESDIN-LABBE

SAINT-ETIENNE-AU-MONT

HESDIGNEUL-LES-BOULOGNE

NEUFCHATEL-HARDELOT

NESLES

AVAP Condette


Septembre 2012


CARTE 12
Thermographie Condette

N

1:20 500




0 460 920 M

 BOULOGNE-SUR-MER
Développement
Côte d'Opale

 PPiGe
PAYS DE CALAIS
Plan de Prévention
de l'Inondation

Source : © IGN - BD Cartho 2011®, cadastre DGI numérisé 2011

Thermicarte
Niveaux de déperdition de chaleur

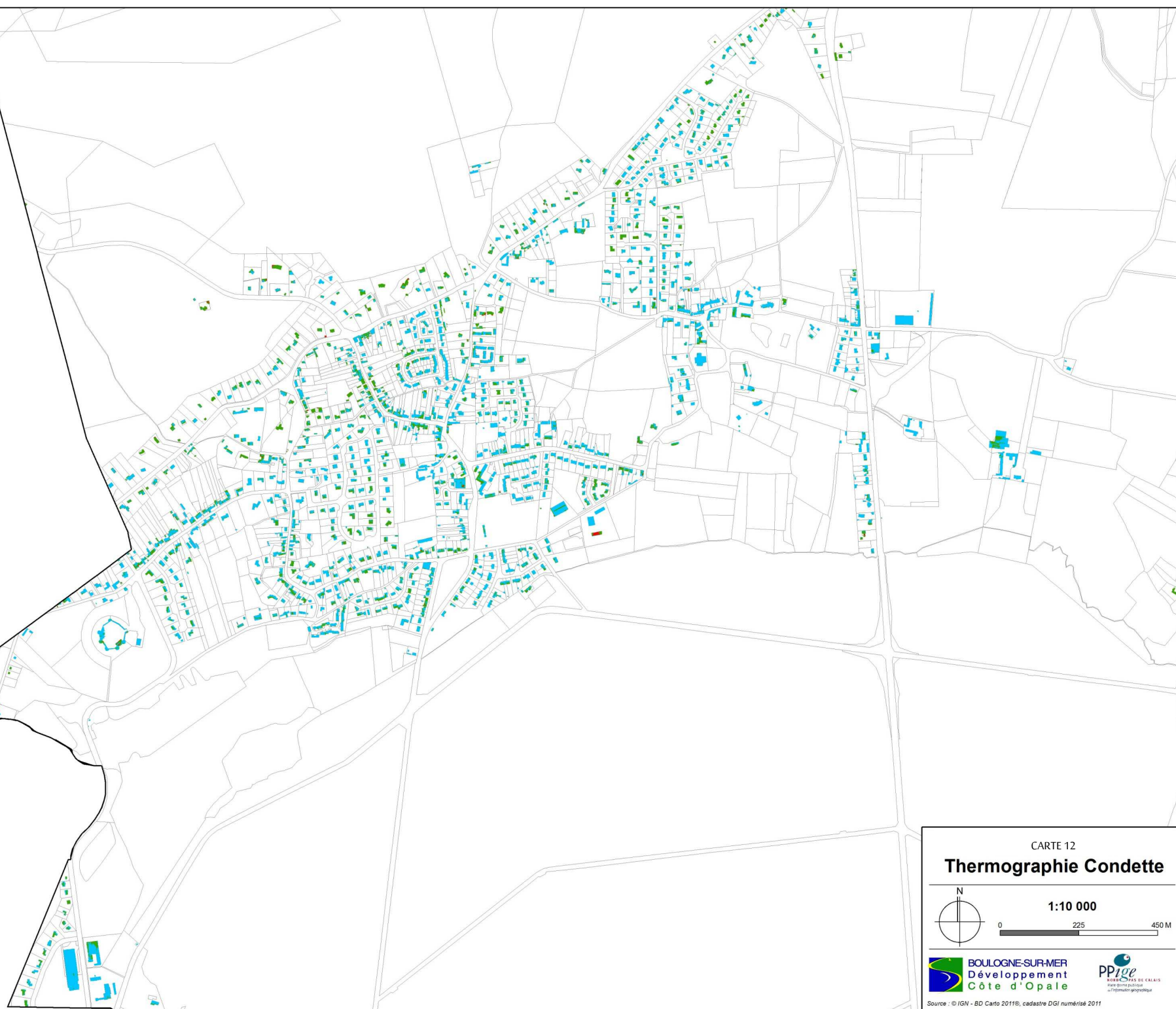
-  Non perceptibles; Faibles
-  Moyennes; Importantes
-  Très importantes; Excessives

SAINT-ETIENNE-AU-MONT

NEUFCHATEL-HARDELOT

AVAP Condette

Septembre 2012





CARTE 12
Thermographie Condette

N

1:10 000

0 225 450 M

 BOULOGNE-SUR-MER
Développement
Côte d'Opale

 PPIe
PAYS DE CALAIS
Plan Intercommunal
de Prévention
et d'Information
Écologique

Source : © IGN - BD Cartho 2011®, cadastre DGI numérisé 2011

5.11. Les bâtiments répertoriés à l'inventaire général

Au début des années 1990, les services de l'Inventaire ont réalisé un recensement du patrimoine dans la commune de Condette. Y sont répertoriés les édifices représentatifs à l'échelle de la commune ou de la région. Bien que certains édifices aient fait l'objet d'une étude particulière, leur repérage à l'inventaire général ne constitue aucune protection particulière :

- L'Eglise paroissiale Saint-Martin
- Ferme, 19 rue d'Ecames
- Ferme du Pavé
- Ferme, 32 rue John Whitley
- Maison de maître Les Tourelles, avenue de l'Yser
- Manoir, rue A. Adam
- Manoir du Grand Moulin
- Monument aux morts, rue de la Marne
- Oratoire, Le Pavé
- Château d'Hardelot
- Ferme, Florincthun
- Hôtel de voyageurs, avenue Charlemagne
- Maison de maître de la Verderie (ancienne habitation de John Whitley)
- 5 tombeaux des familles Marcotte
- Tombeau de la famille Flahaut Sailly
- Tombeau de la famille Lehocq-Baut



5.11.1. L'Eglise paroissiale Saint-Martin

Adresse: Rue Alexandre Adam

Historique: chœur et chapelle nord datables 2ème moitié 15ème siècle ou 1ère moitié 16ème siècle; nef et tour reconstruites au 19ème siècle

Situation: centre historique

Composition d'ensemble: cimetière, chapelle funéraire

Matériaux:

Gros œuvre: grès, moellon sans chaîne en pierre de taille, calcaire, pierre de taille, appareil mixte, enduit partiel

Couverture: ardoise

Structure:

Parti de plan: plan allongé

Vaisseaux et étages: 1 vaisseau

Couvrement: voute d'ogives

Couverture: toit à longs pans, pignon découvert, croupe polygonale, flèche polygonale

Distribution: escalier demi hors œuvre



5.11.2. Le château-fort, dit château d'Hardelot

Lieu-dit: Château d'Hardelot

Historique: résidence des comtes de Boulogne; travaux de fortification au 13ème siècle, attribués à Philippe Hurepel; restauration importante 2ème quart du 15ème siècle; démantèlement sur ordre de Richelieu 1ère moitié du 17ème siècle; implantation d'une ferme sur le site avant 1813; restauration partielle des vestiges et construction du château actuel en 1846 pour Sir John Hare.

Situation: isolé

Composition d'ensemble: fossé, cour, enceinte, chapelle

Matériaux:

Gros œuvre: grès, pierre de taille, moellon sans chaîne en pierre de taille, appareil mixte

Structure:

Vaisseaux et étages: sous-sol, 2 étages carrés

Couvrement: voute en berceau plein cintre

Couverture: terrasse

Distribution: escalier dans œuvre



5.11.3. Manoir seigneurial

Adresse: rue Alexandre Adam

Historique: manoir mentionné en 1605 dans le contrat de mariage de Nicolas de Maul de seigneur de Condette; parties agricoles 2ème moitié du 19ème siècle, date 1854 sur les portées de l'étable à vaches et 1881 sur la grange; décor de ruines en façade du logis; façade modernisée vers 1975.

Situation: centre historique

Composition d'ensemble: cour, colombier, puits, verger, grange, étable, bergerie

Matériaux:

Gros œuvre: brique, grès, moellon sans chaîne en pierre de taille, appareil mixte

Couverture: tuile flamande

Structure:

Vaisseaux et étages: 1 étage carré, en rez-de-chaussée

Couverture: toit à longs pans, pignon couvert, toit en pavillon

Distribution: escalier dans œuvre

Décor:

Technique: céramique

Représentation: ornement géométrique, losange

Sujet: croix de Saint-André

Commentaire descriptif: logis en brique et grès; parties agricoles en grès

Typologie: brique polychrome en décor; manoir à tour



5.11.4. La Verderie

Adresse: 12, rue John Withley

Historique: maison 19ème siècle, construite après 1813, date de l'ancien cadastre.

Situation: village

Composition d'ensemble: cour, fontaine, puits

Matériaux:

Gros œuvre: enduit

Couverture: ardoise

Structure:

Vaisseaux et étages: sous-sol, 1 étage carré, étage de comble

Elévations: élévation à travées

Couverture: toit à longs pans, croupe

Distribution: escalier dans œuvre

Décor:

Technique: sculpture

Représentation: dauphin

Support: fontaine



5.11.5. Hôtel de voyageurs

Adresse: avenue Charlemagne

Historique: hôtel construit vraisemblablement durant le 2ème quart du 20ème siècle à proximité du club hippique de Neufchâtel Hardelot: restauré pour être une résidence familiale de vacances et actuellement transformée en appartements.

Situation: isolé

Composition d'ensemble: logement, cour, terrasse

Matériaux:

Gros œuvre: brique, enduit

Couverture: tuile flamande mécanique

Structure:

Vaisseaux et étages: sous-sol, rez-de-chaussée surélevé, 1 étage carré, étage de comble

Elévations: élévation à travées

Couverture: toit à longs pans, toit en pavillon, pignon couvert, demi croupe, toit à longs pans brisés

Distribution: escalier intérieur

Décor:

Technique: sculpture

Représentation: symbole profane

Sujet: golf, hockey sur gazon



5.11.6. Ferme, Florincthun

Adresse: chemin de Florincthun

Historique: Logis construit en 1894 à l'emplacement d'une demeure dite château de Florincthun, détruite entre 1882 et 1894; de cette demeure subsistent le colombier et l'ancien logement de fermier, datables 2ème moitié 17ème siècle; étable à chevaux datée 1855, date portée, date de reconstruction ou de remaniement; four à pain porte la date 1894; autres parties agricoles datables 2ème moitié 19ème siècle.

Situation: isolé

Composition d'ensemble: four à pain, colombier, étable à chevaux, étable à vaches, grange, logement.

Matériaux:

Gros œuvre: grès, moellon sans chaîne en pierre de taille

Couverture: ardoise, tuile flamande

Structure:

Vaisseaux et étages: sous-sol, rez-de-chaussée, étage de comble

Couverture: toit à longs pans, pignon couvert, toit conique

Distribution: escalier dans œuvre

Décor:

Technique: ferronnerie

Représentation: ornement à chiffre

Support: fer d'ancrage à effet décoratif



5.11.7. Ferme, Ecames

Adresse: 19 rue d'Ecames

Historique: Logis et étables vraisemblablement du 18ème siècle, figurant sur le plan cadastral de 1813; colombier datable 19ème siècle, après 1813.

Situation: en écart

Composition d'ensemble: colombier, four à pain, puits, étable, porcherie.

Matériaux:

Gros œuvre: grès, moellon sans chaîne en pierre de taille, enduit partiel
Couverture: ardoise, tuile flamande

Structure:

Vaisseaux et étages: en rez-de-chaussée

Élévations: élévation ordonnancée sans travées

Couverture: toit à longs pans, pignon couvert, toit en pavillon



Ferme, Ecames



Ferme, Ecames

5.11.8. Ferme, dite ferme du Pavé

Lieu-dit: Le pavé

Historique: ferme 19ème siècle reconstruite après 1813, d'après comparaison des plans cadastraux de 1813 et 1974, date portée 1855 sur l'étable.

Situation: en écart

Composition d'ensemble: four à pain, étable, porcherie

Matériaux:

Gros œuvre: torchis, grès, moellon sans chaîne en pierre de taille, brique, appareil mixte

Structure:

Vaisseaux et étages: en rez-de-chaussée

Couverture: toit à longs pans, pignon couvert, croupe

Commentaire descriptif: logis et étable en appareil mixte de torchis, grès, brique; four en appareil mixte de grès, brique; porcherie en brique



5.11.9. Ferme, Le Choquel

Lieu-dit: Le Choquel

Adresse: 32 rue John Withley

Historique: logis datable 18ème siècle, figure sur le plan cadastral de 1813; parties agricoles 19ème siècle, reconstruits après 1813.

Situation: en écart

Composition d'ensemble: jardin potager, remise, étable à vaches, porcherie

Matériaux:

Gros œuvre: grès, moellon sans chaîne en pierre de taille, brique, torchis, bois, pan de bois, appareil mixte, enduit partiel

Couverture: tuile flamande

Structure:

Vaisseaux et étages: en rez-de-chaussée, étage de comble

Élévations: élévation ordonnancée, sans travées

Couverture: toit à longs pans, pignon couvert

Distribution: escalier dans œuvre

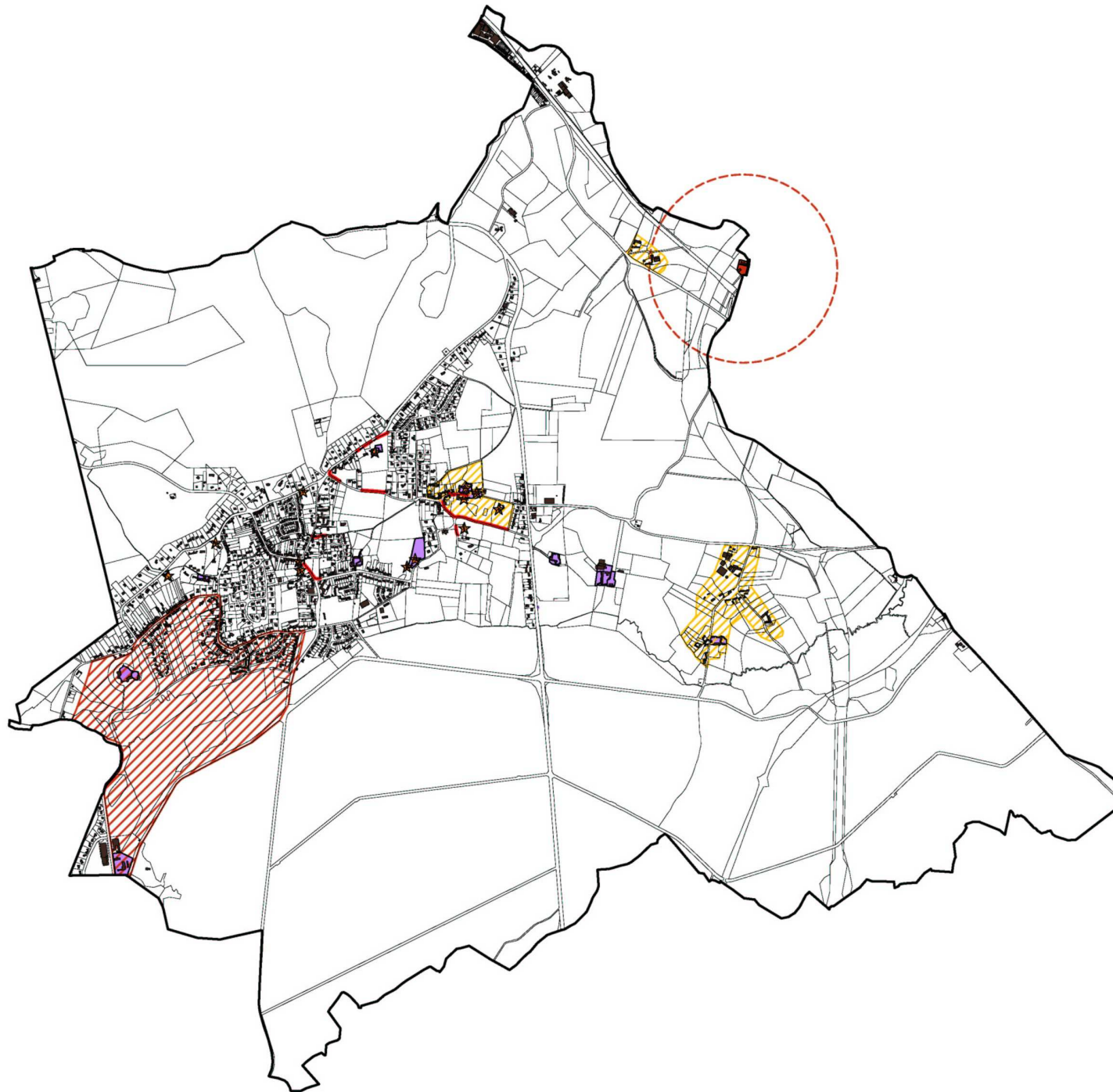
Commentaire descriptif: logis en grès partiellement enduit









5.11.10. Maisons et fermes

Dans le cadre de l'analyse des services de l'Inventaire Général, une série de bâtiments ont également été relevés mais non étudiés. Il s'agit entre autres du chalet Dickens, des Tourelles et d'une ferme le long de la D940.



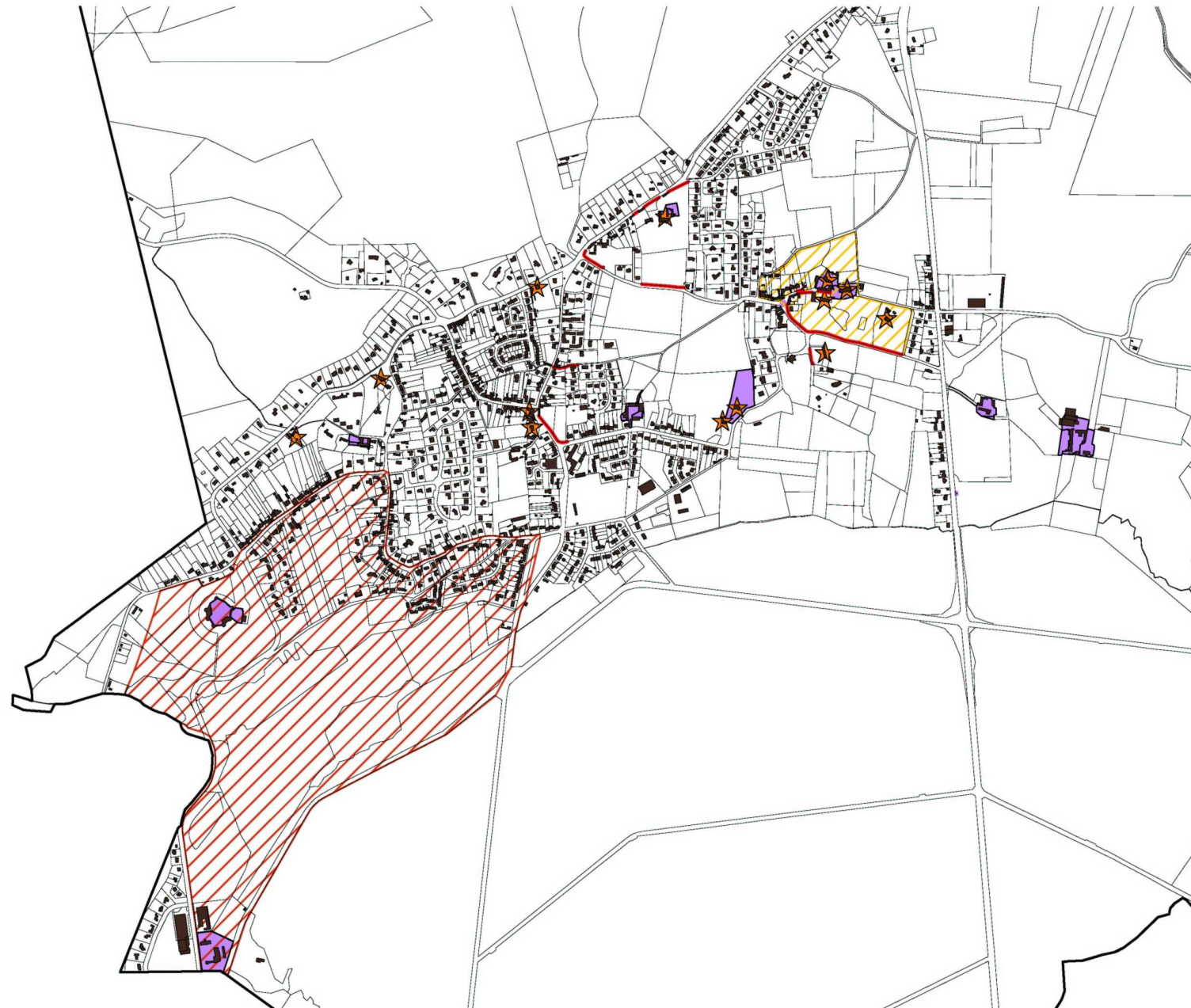








- Monument historique 
- Site inscrit 
- Bâtiments Repérés à l'inventaire général 
- Bâtiments repérés au PLU 
- Espace de caractère à préserver 
- Murs anciens à préserver 

AVAP Condette

mars 2009





- Monument historique 
- Site inscrit 
- Bâtiments Repérés à l'inventaire général 
- Bâtiments repérés au PLU 
- Espace de caractère à préserver 
- Murs anciens à préserver 

AVAP Condette

mars 2009



6. Conclusion

6.1. Les caractéristiques environnementales

6.1.1. Conclusion générale

La commune de Condette est une commune globalement peu urbanisée qui jouit d'un patrimoine naturel et paysager important. On constate que Condette s'est développée, non-pas en s'étalant le long des voies de communication, mais plutôt en densifiant les « poches » formées par ces différentes voies. Le contexte géomorphologique a favorisé ce développement, puisque l'urbanisation du village est restée globalement en fond de vallée, entre les deux massifs forestiers en se concentrant à l'Ouest de la D940.

Le relief et l'hydrologie de la commune font de l'eau une problématique majeure du paysage condettois. Les conclusions de l'étude hydraulique du réseau pluvial, réalisée en 2005, ont mis en évidence les risques d'inondation et un plan d'action global a été établi afin d'améliorer la gestion des eaux. Le règlement de l'AVAP prendra en compte cette étude ainsi que le PPRI et le SAGE dans les prescriptions relatives à la gestion des espaces public et aux plantations.

La commune de Condette dispose également d'outils de préservation et de valorisation des milieux naturels (Natura 2000, Site naturel inscrit du château d'Hardelot et étang de la Claire-Eau, ZNIEFF n°52, 53, 62). Ces dispositifs n'ont pas tous une portée réglementaire mais ils sont révélateur de la richesse floristique et faunistique de la commune. Le végétal tient donc une place prépondérante dans le territoire communal, qu'il s'agisse des zones naturelles, des abords des voiries ou des jardins privés. Condette se caractérise donc par un paysage bocager à forte valeur écologique et un habitat rural préservé.

6.1.2. Intégration des dispositifs d'énergies renouvelables.

Les contraintes d'implantation des dispositifs d'exploitation de l'énergie éolienne

Les contraintes d'implantation (cf. tableau 1) montrent que le territoire communal est peu propice au développement de l'éolien industriel ou domestique.

Les contraintes d'implantation des dispositifs d'exploitation de l'énergie géothermique

Les contraintes d'implantation (cf. tableau 2) montrent que le territoire communal n'est pas propice à l'exploitation de la géothermie.

Les contraintes d'implantation des dispositifs d'exploitation de l'énergie solaire

Les contraintes d'implantation (cf. tableau 3) montrent qu'il est envisageable d'implanter des dispositifs solaires domestiques à Condette. Les modalités d'intégration de ces dispositifs feront l'objet de prescriptions dans le règlement de l'AVAP.

Tableau 1

Contraintes d'implantation de l'éolien
Le potentiel éolien varie selon la vitesse du vent, la rugosité du sol et la topographie. Condette est situé en fond de vallée en encadré de deux massif forestier ce qui réduit son potentiel éolien.
L'implantation d'éoliennes est limitée aux abords des monuments historiques ou cas d'un patrimoine spécifique à préserver.
L'implantation d'éoliennes est limitée en cas de zones naturelles préservées de type ZNIEF et Natura 2000 .

Tableau 2

Contraintes d'implantation de la géothermie
Les caractéristique géologique du territoire ne sont pas optimum pour envisager une exploitation de la géothermie.
L'exploitation géothermique engendre des installations souterraines sans véritable impact paysager ou architectural. En revanche, ces installations requiert une surface de foncier libre de construction et de plantation importante.

Tableau 3

Contraintes d'implantation
La production d'énergie solaire varie selon l'ensoleillement, les effets de masques, l'orientation, l'inclinaison etc.
Les implantations de panneaux solaires sont limitées dans le cas de sites classés ou de secteurs sauvegardés
Les implantations de panneaux solaires peuvent être dans le cas d'un patrimoine spécifique à préserver. Des prescriptions seront intégrées dans le règlement de l'AVAP

6.2. Structuration urbaine et paysagère

L'analyse a permis de mettre en évidence les éléments constituant le patrimoine urbain et paysager de Condettes, et contribuant à son caractère spécifique, à son identité. Nous avons également souhaité attirer l'attention sur des éléments composant l'espace urbain souvent négligés et qui pourtant peuvent avoir un impact considérable sur le territoire, tels que par exemple les entrées de villes ou les abords des zones récréatives.

Parmi ces éléments, certains sont à préserver ou à renforcer, d'autres sont à requalifier comme les espaces publics. Nous avons également souhaité attirer l'attention sur les éléments ayant un impact négatif sur le paysage, et pour lesquels des prescriptions devront être élaborées de manière à réduire ces nuisances.

6.2.1. Éléments du paysage à préserver et/ou à renforcer

- Les vues
- Les chemins
- Les haies, bosquets, alignements d'arbres, plantations privées
- Les espaces verts et boisés
- Les fossés
- Les zones humides, la relation avec l'eau
- Les murs anciens
- Les entrées de ville



6.2.2. Éléments ayant un impact négatif sur le paysage

- L'asphalte, le « tout enrobé »
- Les constructions qui, par leur gabarit, leur implantation ou leur aspect extérieur, sont mal intégrées dans le paysage
- les hangars et constructions de type 'industriel', sans intégration paysagère
- les murs et clôtures inadaptés (fil nu, murs de blocs de béton...) ou créant une barrière visuelle
- Les façades aveugles
- Les enseignes intempestives en entrée de ville (principalement à l'entrée Nord)
- Les antennes paraboliques en façade
- Les réseaux non enterrés



6.3. Les espaces de caractère à préserver

L'analyse du patrimoine architectural, urbaine et paysager de Condette nous permet de distinguer trois espaces de caractère qu'il serait souhaitable de préserver dans le cadre de l'AVAP. Il s'agit d'espaces présentant à la fois une certaine qualité architecturale, urbaine ou paysagère, et un intérêt particulier sur le plan historique.

6.3.1. Le centre historique

Le centre historique s'est développé de manière spontanée à proximité de l'église et de l'ancienne demeure des seigneurs de Condette. Il comprend, outre les maisons villageoises, l'église paroissiale Saint-Martin et le manoir, repérés à l'inventaire général.

Le bâti diversifié se compose de grandes propriétés (ferme, manoir) intégrées au tissu urbain, de maisons mitoyennes et de maisonnettes. La continuité du bâti est formée soit par les constructions à front de rue, soit par un mur, un muret ou une haie.

La qualité de l'espace est renforcée par une végétation abondante et la présence de très beaux murs anciens, en pierre ou en brique, souvent envahis par la végétation. La sinuosité de la rue offre de très belles perspectives sur l'église.

L'église paroissiale Saint-Martin a été reconstruite au 16ème siècle sur le site d'une ancienne église romane datant des 12ème et 13ème siècles. Elle fut également restaurée en 1834. L'église ainsi que le cimetière et quelques chapelles funéraires et tombeaux sont repérés à l'inventaire général.

Les fonts baptismaux provenant de l'ancienne église romane (13ème siècle) sont classés monuments historiques.

Ancienne demeure des seigneurs de Condette, le manoir est mentionné en 1605 dans le contrat de mariage de Nicolas de Maulde, Seigneur de Condette.

Le corps de logis en briques est flanqué d'une tour carrée en pierres de Baincthun, garnie d'un mâchicoulis. L'ancien manoir est devenu aujourd'hui une simple ferme.





Manoir, centre historique

6.3.2. Le hameau d'Ecames

Le hameau d'Ecames constitue, avec la Cugnie et le Choquel, un des noyaux historiques de Condette, à l'époque où Condette était formé de quelques hameaux ou de fermes isolées. Le hameau d'Ecames est vraiment un hameau caractéristique du paysage bocager et offre de très belles vues et perspectives sur le paysage.

Préservé de l'urbanisation, on y trouve encore une structure rurale et des formes d'habitat traditionnel. Notamment, la ferme située au n°19 de la rue d'Ecames, répertoriée à l'Inventaire Général, dont le logis et les étables datent du 18ème siècle, possède encore un colombier, un four à pain, un puits, une étable et une porcherie, éléments caractéristiques des fermes du boulonnais.

Les voiries sinueuses, étroites et bordées d'arbres, de haies ou de fossés, éléments caractéristiques du bocage, ont conservé un profil rural.

D'autre part, certaines transformations ou annexes récentes sont venues perturber ce paysage bucolique. Certains abords des constructions, en particulier en fond de parcelle, sont malheureusement un peu chaotiques et peu soignés.



Voirie, Ecames

6.3.3. La Cugnie

La Cugnie est également un hameau historique qui a été préservé de l'urbanisation.

Plus restreint, il comprend seulement deux fermes. Mais la structure du hameau et ses voiries ont conservé un caractère rural.

Par contre, contrairement à Ecames, les éléments caractéristiques du bocage ont été moins bien préservés: à certains endroits, les haies ont été remplacées par de simples clôtures, la végétation remplacée par des plantations plus « domestiques » ou par du gazon. Les abords des constructions sont chaotiques.

Le hameau de la Cugnie offre de très belles vues et perspectives sur le paysage des Vaux et sur Condette.



6.4. Caractéristiques du patrimoine bâti

6.4.1. Une grande diversité

Le bâti de Condette est extrêmement varié et représentatif des différentes époques. De nombreuses constructions anciennes, tant en centre-bourg que dans la zone agricole, ont été préservées. Comme la plupart des communes rurales, l'évolution du bâti s'est fait de manière spontanée, d'abord le long des voies de communication, ensuite entre les mailles formées par celles-ci. La polarisation du territoire autour de trois noyaux historiques fait que le bâti est relativement diffus, dispersé entre le château et l'église.

Cette diversité offre une large palette architecturale et donne à Condette un caractère très particulier. Mais, au-delà de cette diversité, c'est la place attribuée au végétal qui contribue davantage à l'identité de Condette.

6.4.2. Des critères

Parmi les différentes typologies observées, certaines présentent un intérêt architectural, urbain ou paysager à préserver dans le cadre de la ZPPAUP.

Les bâtiments qui seront ainsi repérés au titre de la ZPPAUP doivent répondre à au moins un des critères suivants:

1. les constructions identitaires de la région, du village ou d'un quartier: manoirs, fermes et dépendances
2. Les constructions d'architectes reconnus
3. Les constructions représentatives d'une typologie, d'une époque ou d'une fonction caractéristique: villas balnéaires, demeures, maisons de maraîchers
4. Les constructions comportant des éléments intéressants (décors)

A Condette, on s'attardera principalement sur les critères 1 et 3.



La ferme du Choquel, à l'origine du hameau du Choquel et donc une des premières fermes de Condette, existait avant 1813. L'ensemble est aujourd'hui dans un état critique.



6.4.3. Les constructions repérées au titre de l'AVAP

Par conséquent, nous retiendrons seulement les catégories suivantes :

- Les édifices remarquables, d'intérêt culturel ou symbolique
- Le bâti traditionnel rural
- Les maisons de maître
- Les maisons de bourg
- Les villas d'inspiration balnéaire
- L'architecture commémorative et funéraire

Ces éléments intéressants du patrimoine bâti seront, à l'instar des espaces de caractère à préserver, repérés au plan de synthèse annexé au règlement de l'AVAP.



6.4.4. L'amélioration thermique du bâti ancien

Une recherche d'isolation thermique et de chauffage sont des préoccupations incontournables, mais certaines sont très difficilement conciliables avec le respect du bâti ancien : doubler un mur, isoler une toiture, installer des doubles vitrages... impliquent des transformations en chaîne qui peuvent conduire à une dénaturation profonde de ce qui fait le caractère des espaces, des mises en œuvre et des matériaux traditionnels.

Les nouvelles techniques constructives sont difficilement compatibles avec le bâti ancien car si le bâti contemporain s'isole et se ferme à l'air et à l'eau, le bâti ancien respire. L'isolation par l'intérieur se révéler peu efficace et risque de précipiter la détérioration du bâti. L'isolation thermique par l'extérieure est quant à elle fortement déconseillée pour des raisons historiques et architecturales malgré qu'elle soit la meilleure solution technique. Une simple correction thermique suffit à éviter la sensation de paroi froide (enduit chaux-chaivre) en tenant compte de leur inertie thermique et de leur hygrométrie.

Alors que l'isolation des murs n'est pas toujours nécessaire, celle des toitures et des combles est indispensable. L'isolation de la couverture permet de diminuer de 30% les déperditions thermiques. Les fenêtres historiques peuvent être aussi sensiblement améliorées par des mesures appropriées telles que le double vitrage, la double fenêtre, le volet intérieur...

Quelques conseils :

- Laisser respirer le bâtiment
- Privilégier la chaleur des parois à celle de l'air, chauffage par rayonnement plutôt que par convection
- Renforcer les performances thermiques des fenêtres : des menuiseries à double vitrage sous condition quelles soient adaptées à l'ouverture d'origine, mise en place d'une double fenêtre ou de volets intérieurs
- Isolation des combles en veillant à l'aération de la charpente

7. Bibliographie

- *Condettes 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 Condettes*, 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/>

Colofon

Réalisé à Bruxelles, mars 2010

Sous la direction de Paul Lievevrouw, président

Chef de projet Livia de Bethune, architecte, urbaniste, Ms restauration

Collaborateurs Charlotte Noël, urbaniste

Bjoke Carron, historienne et paysagiste

Eran Mordohovich, architecte, Ms restauration

Kevin Pycke, architecte-paysagiste, cartographe

Simeon Netchev, graphiste

SumContact Boulevard de Waterloo,90, B – 1000 Bruxelles

t +32 2 512 70 11, www.sum.be

