



CONDETTE

AVAP

Aire de mise en **V**aleur de l'**A**rchitecture et du **P**atrimoine



Rapport de présentation

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

Complément d'études.....	2
1- Introduction	4
2- L'AVAP.....	5
- Présentation.....	5
- Objectif.....	5
- Un outil d'aide à la décision.....	6
- Acteurs concernés.....	6
- L'AVAP, un outil de développement durable.....	6
- Avantages fiscaux et aides financières.....	7
- Effet de l'AVAP.....	9
- Procédure.....	10
3- Objectifs de l'AVAP	11
4- Présentation générale	12
4.1- Situation géographique et administrative.....	12
4.2- Cadre urbanisme et juridique.....	13
4.3- Historique.....	18
5- Synthèse du diagnostic.....	25
5.1- Analyse environnementale.....	25
5.2- Analyse urbaine et paysagère.....	31
5.3- Analyse du bâti.....	39
5.4- Conclusion Analyse environnementale.....	46
5.5- Structuration urbaine et paysagère.....	47
5.6- Les espaces de caractère à préserver.....	49
5.7- Caractéristiques du patrimoine bâti.....	52
6- Compatibilité avec le PLU.....	55
7- Périmètre de l'AVAP	56
8- Annexes.....	60

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.



2. L'AVAP

Présentation

Depuis la loi du 12 juillet 2010, les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) remplacent les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Le dispositif des Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est introduit aux articles L-642-1 à L-642-10 du code du patrimoine par l'article 28 de la loi n° 2012-788 dite « Grenelle 2 » promulguée le 12 juillet 2011 et portant engagement national pour l'environnement (loi ENE) et aux articles D-642-1 à R-642-29 par le décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011. La gestion du patrimoine doit désormais intégrer les objectifs de la ville durable et la problématique énergétique.

L'AVAP ne constitue en aucun cas un élément de rupture avec les ZPPAUP. On observe au contraire un grand nombre de similitudes. Elle reste une servitude d'utilité publique dont l'objectif principal est d'assurer la pérennité et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans une démarche respectueuse du développement durable. L'AVAP doit appréhender l'ensemble des champs patrimoniaux d'ordre culturel énoncés par l'article L.642-1 du code du patrimoine qui sont les suivants :

- Patrimoine architectural
- patrimoine urbain
- Patrimoine paysager
- Patrimoine historique
- Patrimoine archéologique
- Intérêt culturel

Leur mise en place résulte d'une démarche partenariale entre l'Etat, responsable en matière de patrimoine, et la commune, responsable en matière d'urbanisme sur son territoire, soucieuse de protéger et de mettre en valeur son patrimoine architectural, urbain et paysager.

L'étude comprend une phase de collecte des données, une phase d'analyse, une phase de propositions d'orientations, une phase de formalisation ainsi que la rédaction des documents définitifs constituant le dossier de l'AVAP. Cette étude doit permettre d'identifier et de dégager les enjeux patrimoniaux, de formuler les objectifs à atteindre pour assurer la protection du patrimoine identifié et d'en définir les règles de conservation et de mise en valeur.

Le dossier final comprend trois éléments :

- un rapport de présentation auquel est annexé un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental ;
- un règlement constitué de prescriptions qui orientent les interventions au regard du contexte général ou particulier des lieux ;
- un ou plusieurs documents graphiques indiquant la délimitation de la zone.

Objectifs

L'intérêt de mettre en place une AVAP est multiple:

- Arriver à une meilleure prise en compte des espaces architecturaux, urbains et paysagers, indépendamment de la présence ou non de monuments historiques
- Harmoniser et compléter les protections existantes relatives au patrimoine naturel et bâti afin d'en assurer une gestion cohérente
- Offrir un outil de gestion transparente, grâce à la rédaction d'un énoncé des règles soumises à enquête publique et opposable aux tiers

Un outil d'aide à la décision

Le débat concernant la relation entre la conservation du patrimoine et les nouveaux enjeux urbains constitue une problématique quotidienne à laquelle sont confrontés les élus. La préservation du cadre de vie et sa confrontation aux besoins et enjeux nouveaux implique en effet des choix essentiels devant mener à un développement durable du territoire.

Dans cet objectif, l'AVAP peut constituer, d'une part, un véritable outil d'aide à la décision, et, d'autre part, un outil de découverte, de connaissance et de reconnaissance du patrimoine.

Acteurs concernés

L'outil AVAP est en effet destiné à différents publics :

- Aux élus, afin de les aider à évaluer les richesses qui composent leur territoire, et à tirer profit de ces richesses au bénéfice de la population et des générations futures.
- Aux propriétaires désireux d'entreprendre des travaux de rénovation, de transformation ou de restauration de leur bien
- Aux professionnels, architectes et ingénieurs, entrepreneurs et artisans, qui trouveront ici des pistes pour l'évaluation du patrimoine ainsi que des conseils sur la manière de protéger et de valoriser les bâtiments, sur la manière d'entreprendre des travaux (mise en œuvre, techniques spécifiques...). Ces pistes les aideront également à communiquer avec leurs clients dans un objectif de meilleure compréhension du patrimoine
- Aux professionnels du patrimoine (administration, SDAP, ABF...) afin de leur offrir un véritable outil de gestion du patrimoine, opposable au tiers, dont l'application leur permettra d'en protéger les différentes composantes.

L'AVAP, un outil de développement durable

La démarche partenariale, impliquant une concertation entre la population, les élus, les professionnels de l'urbanisme et de la protection du patrimoine, fait des AVAP un nouvel outil de gestion consensuel et durable du territoire, fondé sur des connaissances partagées et sur une volonté commune d'information et de diffusion des valeurs architecturales, urbaines et paysagères. Les AVAP permettent de mettre en place une véritable politique patrimoniale et un projet de territoire, afin d'améliorer l'environnement bâti et non bâti et d'intégrer et/ou développer les énergies renouvelables en fonction des potentialités locales.

Plus qu'un outil de protection et de valorisation du patrimoine, l'AVAP permet également un développement du territoire pouvant allier préoccupations économiques, confort et sécurité des habitants et protection du patrimoine. Elle vise à offrir aux habitants un cadre de vie plus respectueux de l'environnement, social et écologique.

La prise en compte du patrimoine bâti ancien constitue une réponse aux objectifs de développement durable. (Article L-642-1 du code du patrimoine). En effet, les bâtiments anciens présentent généralement un bilan énergétique de bonne qualité et ont été conçus avec des matériaux locaux et des savoirs faire qu'il convient de perpétuer pour réduire le bilan énergétique global et maintenir certains métiers et savoirs faire locaux. L'AVAP se limite par conséquent à des mesures correctives et appropriées en fonction des qualités patrimoniales recensées et s'attache à repérer les éléments participants à la démarche de développement durable pour les mettre en valeur.

En outre, les prescriptions de l'AVAP, concernant la valorisation du paysage et la prise en compte du végétal, s'attachent à ne porter aucune atteinte aux différents milieux mais au contraire visent à renforcer le patrimoine naturel, contribuant ainsi à la diversité biologique et donc au développement durable du territoire.

Enfin, l'AVAP préconise des dispositifs d'énergies renouvelables compatibles avec les qualités patrimoniales du territoire. L'exploitation des énergies renouvelables doit se faire selon les caractéristiques environnementales locales et le tissu bâti existant. L'AVAP veille ainsi à ce que ces dispositifs bénéficient de la meilleure intégration architecturale et paysagère possible.

Avantages fiscaux et aides financières

La mise en place d'une AVAP prend tout son sens dans une dynamique de mise en valeur du territoire à travers une politique de développement local. Dans ce cadre, l'AVAP offre divers avantages financiers.

Les périmètres de Restauration Immobilière (PRI)

Tous les types d'immeubles vétustes justifiant de travaux d'importance peuvent faire l'objet d'un PRI, qu'ils soient situés dans des quartiers anciens ou non, à caractère historique ou non. Les travaux de remise en état des immeubles sont déclarés d'utilité publique (D.U.P.), puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé, faute de quoi la procédure d'expropriation peut être engagée.

Dans le cas d'un PRI et d'une DUP en AVAP, un régime fiscal particulier est applicable : les propriétaires, personnes physiques, peuvent imputer le déficit foncier résultant de leurs travaux sur leur revenu global.

Les Opérations programmées d'Amélioration de l'Habitat

Les OPAH sont des programmes concertés entre l'Etat, l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat et la ville et qui ont pour objectif de soutenir les travaux de réhabilitation du parc de logements privés anciens par des aides financières.

Les propriétaires (bailleurs ou occupants) ainsi que les gérants ou les locataires peuvent déposer un dossier afin d'obtenir diverses aides (subventions, prêts, réductions d'impôts...) pour la réalisation de travaux.

Les travaux d'intérêt architectural

Les subventions octroyées aux propriétaires bailleurs par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) peuvent être déplaçonnées au titre des travaux d'intérêt architectural sur la base d'un dossier visé par le service départemental de l'architecture et du patrimoine, même hors opération programmée d'amélioration de l'habitat.

De même, l'état peut octroyer des subventions aux bailleurs sociaux pour les aider à prendre en compte les surcoûts liés au respect de la qualité architecturale des bâtiments lors de travaux d'amélioration et de réhabilitation.

La Fondation du Patrimoine

La Fondation du Patrimoine, par le biais de son label, permet à un propriétaire privé détenteur d'un bien immobilier particulièrement représentatif en matière de patrimoine et non protégé au titre des monuments historiques (ni inscrit, ni classé) de bénéficier de déductions fiscales à l'occasion de travaux de sauvegarde ou de restauration.

Les immeubles concernés par le label sont:

- les immeubles non habitables constituant le petit patrimoine de proximité, situés en zone rurale et urbaine (pigeonniers, lavoirs, fours à pain, moulins...)
- Les immeubles habitables ou non habitables les plus caractéristiques du patrimoine rural (fermettes, granges, maisons de village, petits manoirs ruraux...)
- Les immeubles habitables et non habitables situés dans les Zones de protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

Les ravalements de façade

Dans le cadre de la prise de conscience de l'intérêt et de la qualité architecturale du bâti, la municipalité peut inciter les propriétaires, bailleurs ou occupants, à entreprendre des travaux de ravalement par le biais de subventions que peuvent abonder d'autres collectivités telles que le Conseil général ou le conseil régional.

Les aménagements urbains

La mise en place d'une AVAP est l'occasion de requalifier et de mettre en valeur des lieux dégradés et notamment des espaces publics. De tels travaux d'aménagement peuvent, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, être subventionnés grâce à des crédits gérés par la direction régionale des affaires culturelles.

Effets de l'AVAP

Sur le régime des autorisations de travaux (article L 642-6 du Code de Patrimoine):

Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti, ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine instituée en application de l'article L.642-1, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-8 du code de l'urbanisme. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.

L'autorité compétente transmet le dossier à l'architecte des Bâtiments de France. A compter de sa saisine, l'architecte des Bâtiments de France statue dans un délai d'un mois. En cas de silence à l'expiration de ce délai, l'architecte des Bâtiments de France est réputé avoir approuvé le permis ou la décision de non opposition à déclaration préalable, qui vaut alors autorisation préalable au titre du présent article. Dans le cas contraire, l'architecte des Bâtiments de France transmet son avis défavorable motivé ou sa proposition de prescriptions motivées à l'autorité compétente.

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

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

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

Sur les documents d'urbanisme

L'AVAP est une servitude d'utilité publique; elle doit à ce titre être annexée au plan local d'urbanisme.

Sur le régime de la publicité

Toute publicité (et pré-enseigne) est interdite dans l'AVAP dans le cas d'un règlement local de publicité qui le permettrait,

Sur le camping

Tout camping est interdit dans l'AVAP sauf dérogation

Sur les servitudes de protection (article 72 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983 modifiée)

Les servitudes des abords des monuments historiques au titre de la loi du 31 décembre 1913, ainsi que celles des sites inscrits au titre de la loi du 2 mai 1930, sont suspendues à l'intérieur de l'AVAP. Au-delà, les parties résiduelles de périmètres d'abords continuent de s'appliquer. Il peut avoir lieu de délimiter l'AVAP de manière à réduire au minimum ces parties résiduelles.

La création de l'AVAP est sans incidence sur la gestion même des immeubles ou des sites inscrits ou classés au titre des monuments historiques, qui demeurent assujettis à leur propre régime d'autorisations de travaux.

3. Objectifs de l'AVAP

A Condette

La commune de Condette a réalisé en 2001 une Charte d'urbanisme et de Paysage, destinée à alimenter la réalisation du nouveau plan local d'urbanisme, révisé par la Communauté d'agglomération du boulonnais.

Consciente de la richesse de son patrimoine paysager, la municipalité souhaite néanmoins aller au-delà du PLU en instaurant sur son territoire une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Les principaux objectifs de cette AVAP sont la préservation et la mise en valeur du caractère rural de la commune, des ambiances et des entités paysagères.

Déroulement de l'étude

1. Analyse préliminaire
2. Périmètre et orientations
3. Règlement
4. Rédaction, mise en page et impression du rapport final
5. Exposition
6. Enquête publique
7. Modifications suite à l'enquête publique

Les objectifs de l'AVAP

- Préserver et renforcer le caractère rural de Condette, avec une attention particulière pour les éléments fragiles du paysage tels que les éléments caractéristiques du bocage (haies, fossés, ...), les zones et les prairies humides...
- Préserver et renforcer le cadre de vie: patrimoine naturel, espaces publics (y compris les espaces naturels publics), chemins et liaisons douces (vélo-routes-voies vertes)...
- Contribuer au renforcement de la biodiversité par le renforcement du maillage vert et la création de corridors écologiques
- Préserver le patrimoine bâti caractéristique (rural et urbain), tout en contribuant au développement économique et social de la commune.

4. Présentation générale

4.1. 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





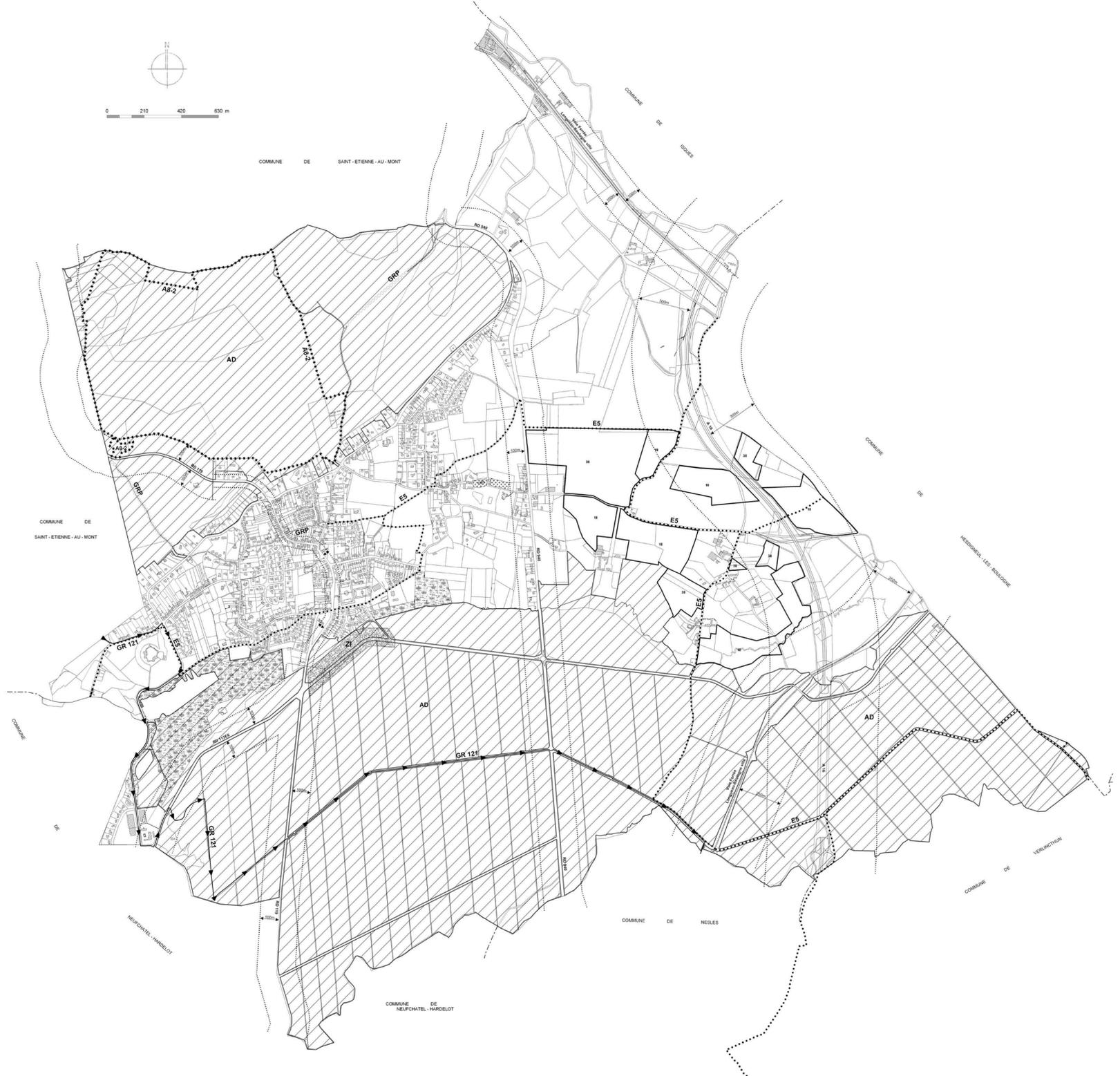
PLAN DES
SERVITUDES
Informatives et
Obligations Diverses

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 : 1993.1993	ARRÊTÉ DE PROJET : 27.02.1993	APPROUVÉ LE : 04.03.1993
			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 11
- E5 Itinéraire de liaison équestre
- GR 121 Itinéraire de Grande Randonnée
- GRP Grande Randonnée Pédestre
- ZI Zone inondée en 2000



DATE REVISION	PRESCRITE LE: 18/12/2006	ARRETE DE PROJET: 19/10/2006	APPROUVEE LE: 21/12/2006
UNE REVISION	PRESCRITE LE: 20/10/2007	ARRETE DE PROJET: 20/10/2007	APPROUVEE LE: 18/12/2007
ELABORATION	PRESCRITE LE: 16/01/1974	ARRETE DE PROJET: 27/07/1981	APPROUVEE LE: 08/07/1983
1/7000			
CONDETTE			
PIECE 4.2 a			

SERVITUDES D'UTILITÉ 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
Régional de la Région Nord-Pas de Calais
Mise à jour par arrêté de la Communauté
d'Agglomération du Boulonnais du 18/12/2007
Mise à jour par arrêté de la Communauté
d'Agglomération du Boulonnais du 08/07/2003
Mise à jour par arrêté de la Communauté
d'Agglomération du Boulonnais du 02/12/2005

CARTE 04
EMPLACEMENTS RESERVÉS
AU PLU



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



4.3. 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, Ecames qui vient de « aeck » qui signifie « prairie inondable », la Becque qui signifie « ruisseau »....

La première mention historique de condette n'apparaît 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'Ecames, 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 (18ème 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.

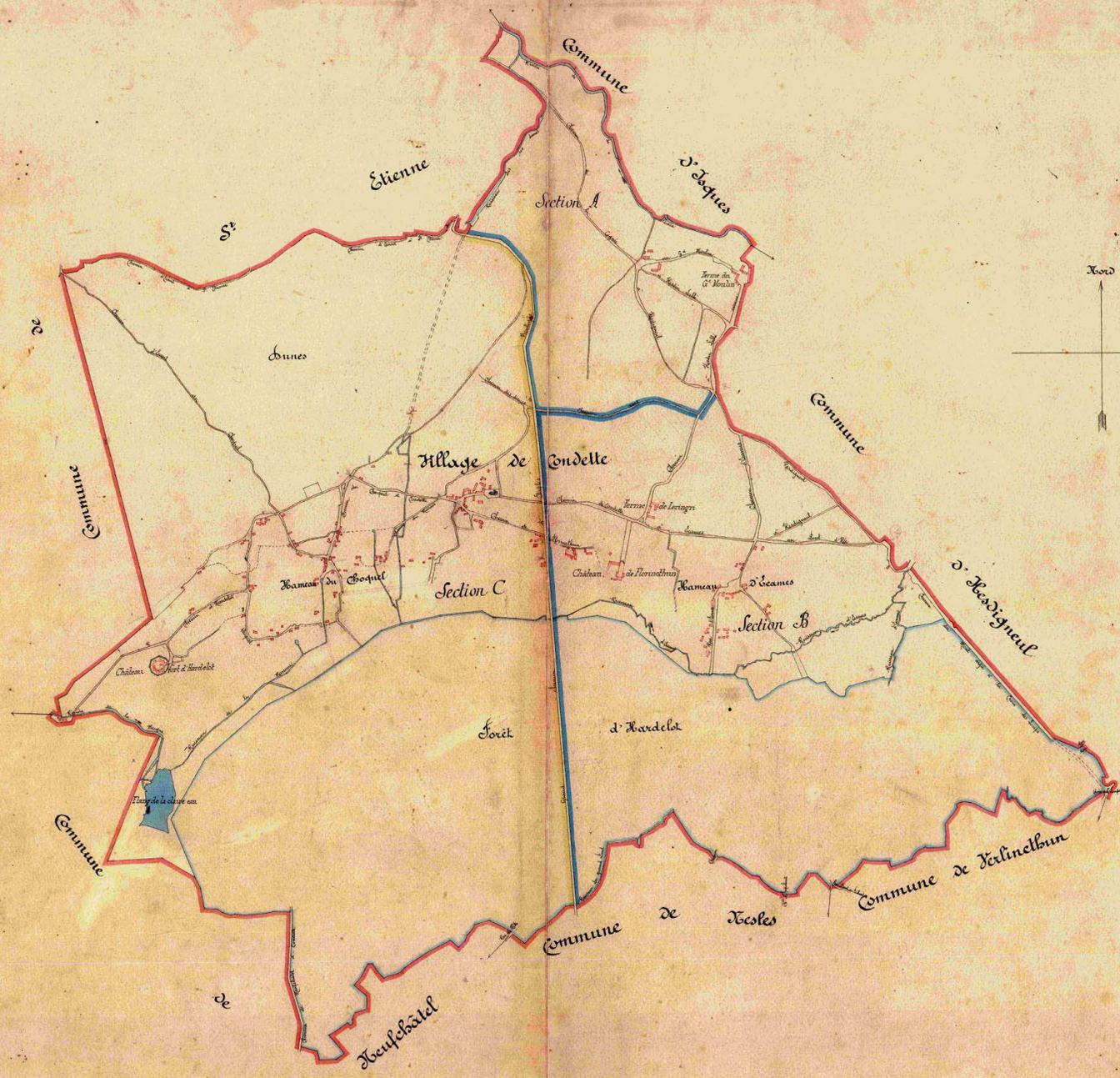
On observe également l'urbanisation de la zone située au Nord de l'église, entre celle-ci et l'avenue de l'Yser. Un espace agricole situé entre le Choquel et l'église a été préservé de cette urbanisation: il s'agit des Bas-Champs.

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.



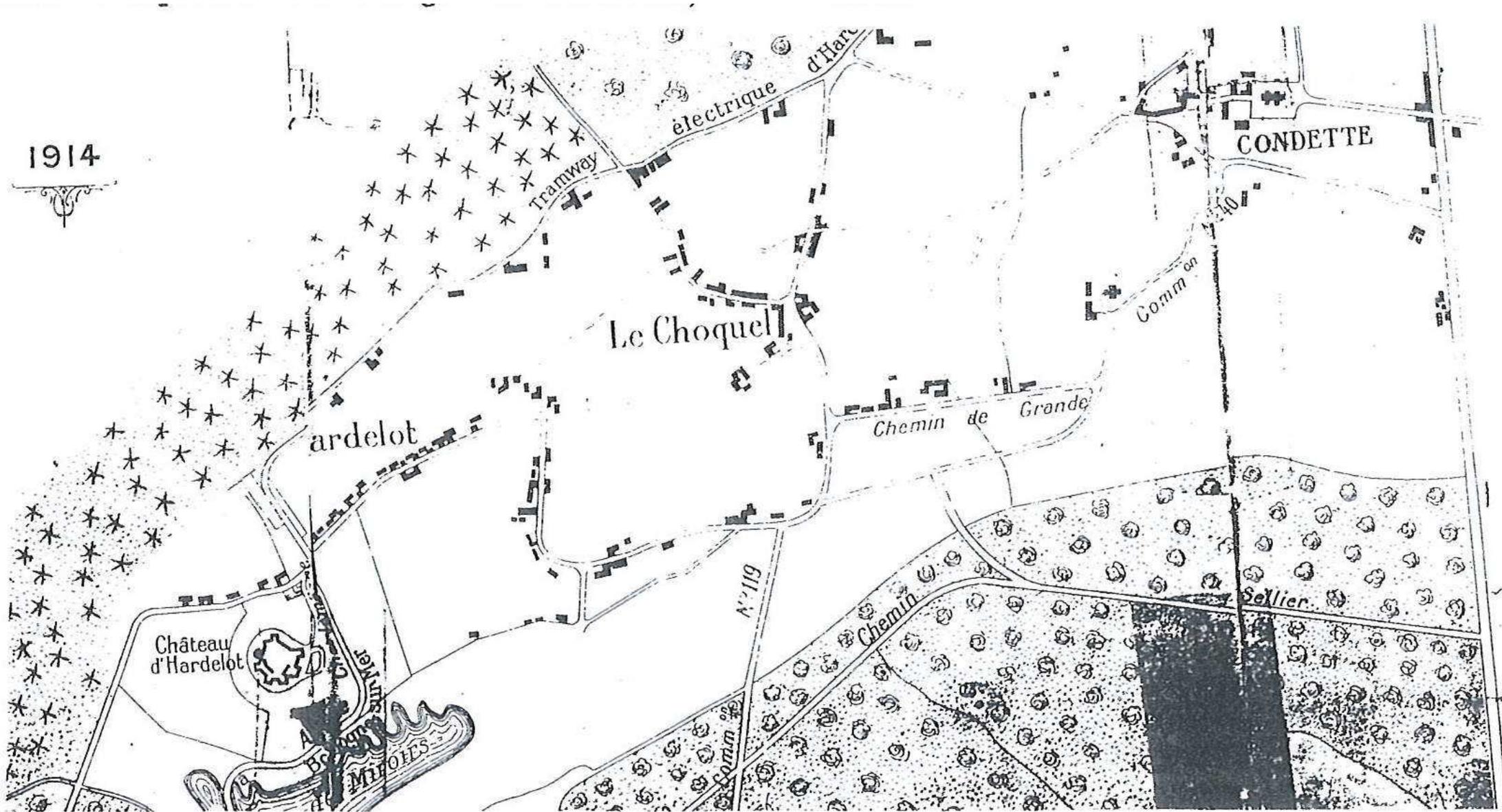
Carte de Cassini, 18ème siècle



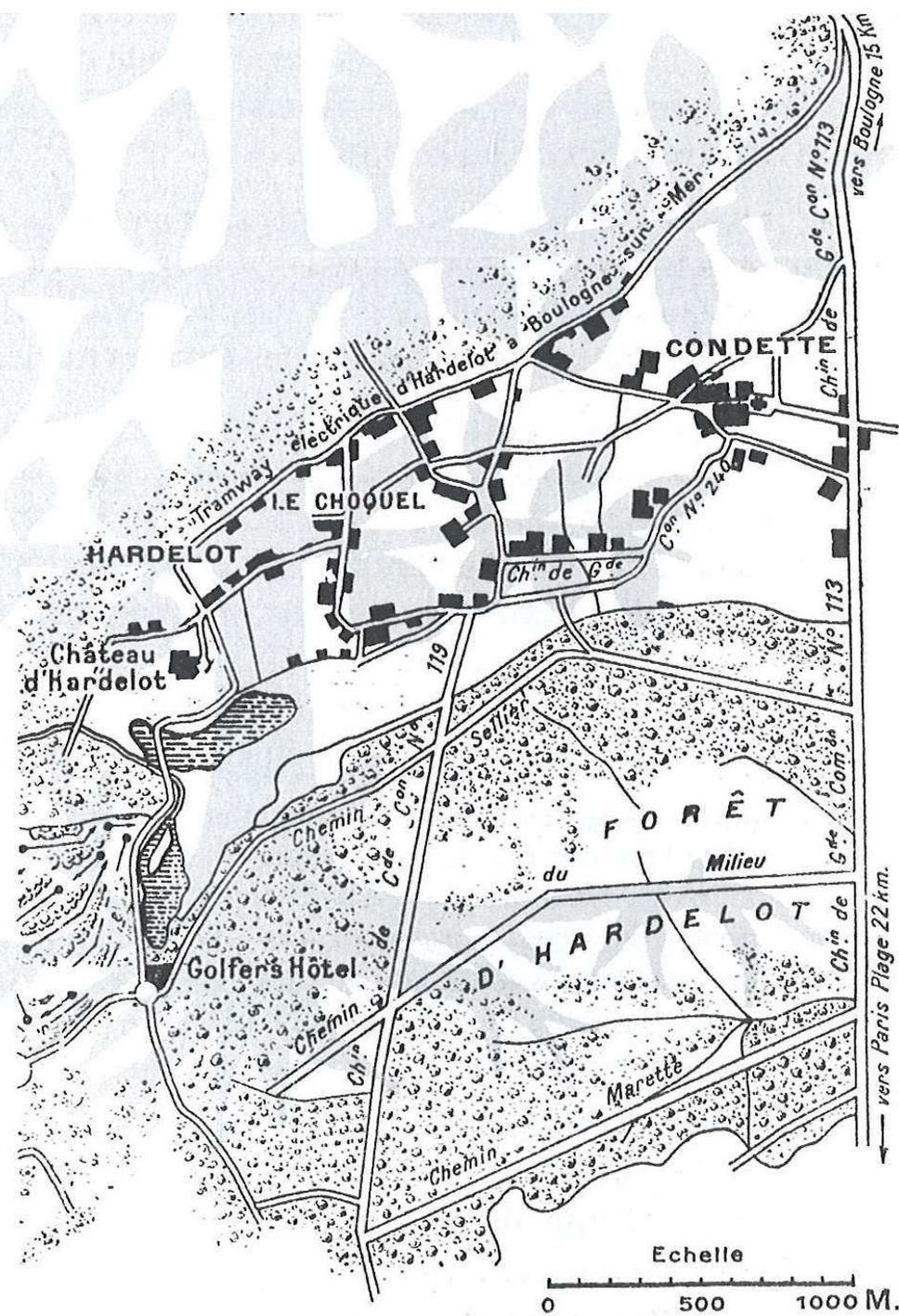
Scale: 1/10000

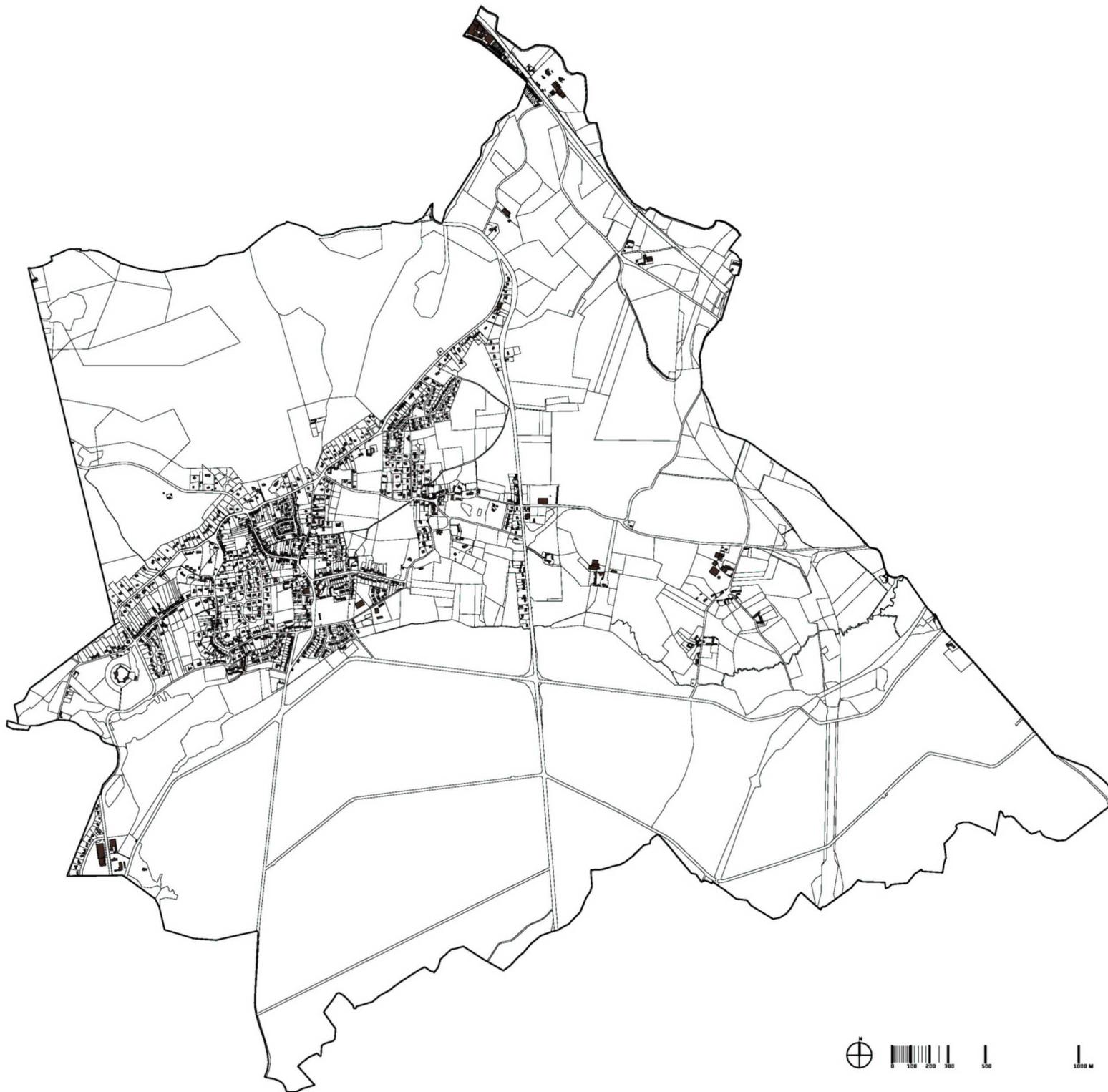


1914



Condette en 1934.





5. Synthèse du diagnostic

5.1. Analyse environnementale

Géographie, relief

Le village de Condette se situe en fond de vallée, ancien estuaire de la Becque, entre deux massifs forestiers: au nord, le massif d'Ecault comprenant la forêt domaniale d'Ecault et les Garennes; au sud, la forêt domaniale d'Hardelot.

Hydrographie

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. L'eau reste toutefois un élément majeur dans le paysage condettois, et constitue aujourd'hui une problématique à laquelle doit faire face la municipalité notamment dans les zones humides et dans le périmètre du PPRI.

Flore et biodiversité

Condette a un patrimoine écologique important qui est reconnu et fait déjà l'objet de mesures de sensibilisation et de protection au travers de la Zone Natura 2000, du site naturel inscrit du château d'Hardelot et des ZNIEFF n°52, n°53 et n°62.

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

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 de la révision du SRCAE et ont permis dévaluer une capacité de 1.700 kWh/an soit 55% des besoins en eau chaude d'une famille.

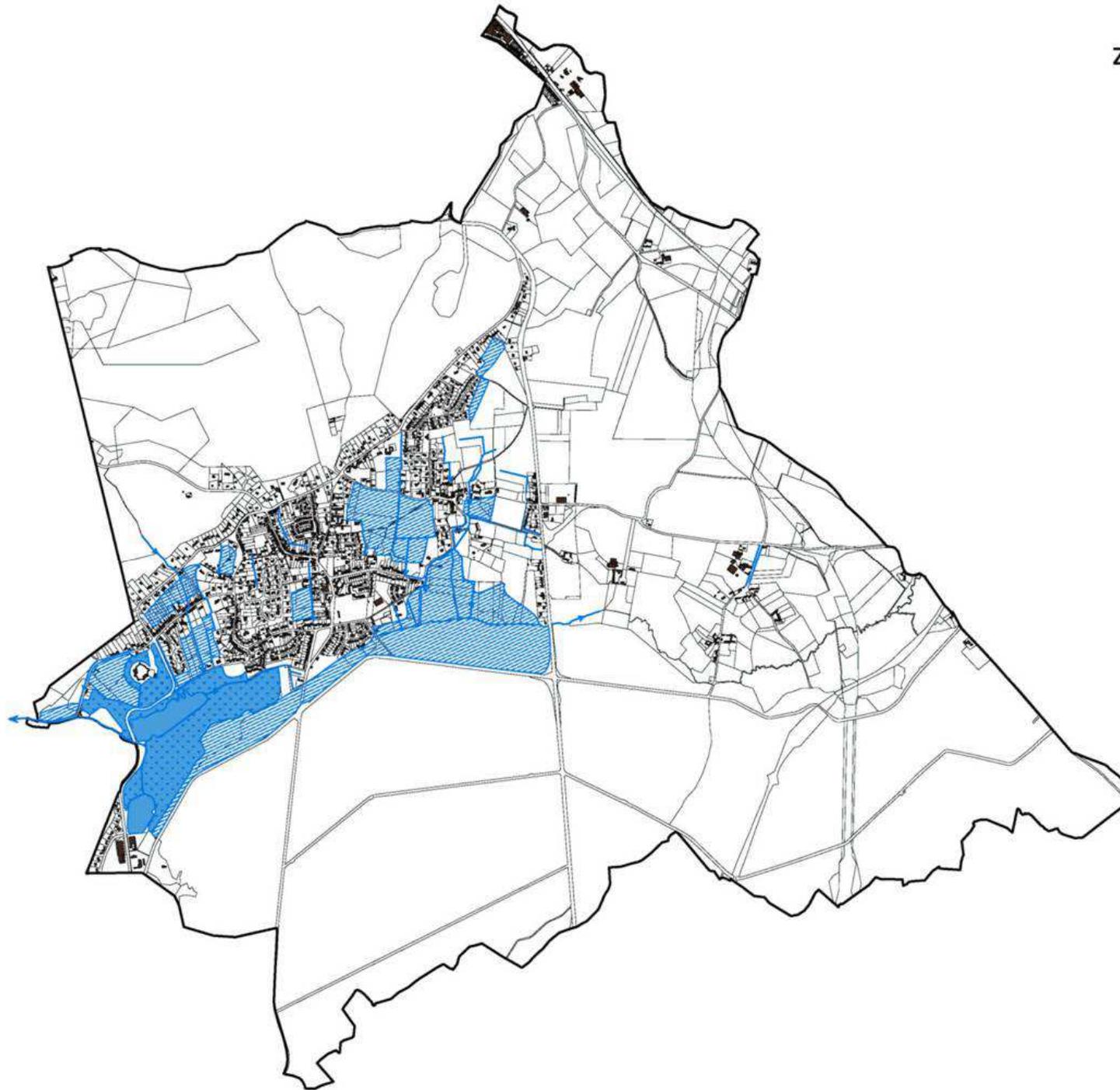
Géothermie

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.



Modélisation représentant le village bâti en fond de vallée

CARTE 06
ZONES HUMIDES & FOSSÉS

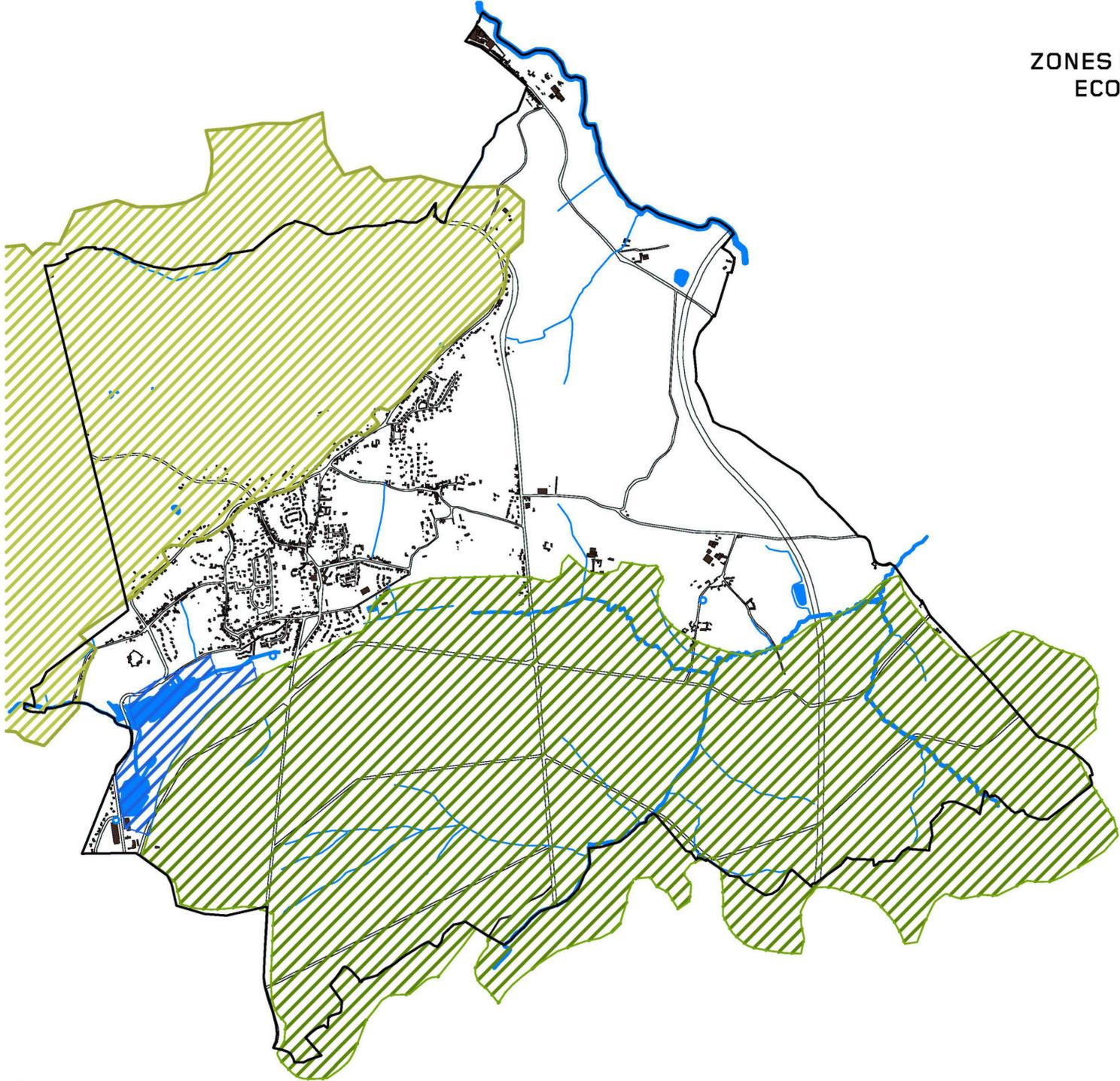


AVAP Condette

mars 2009



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



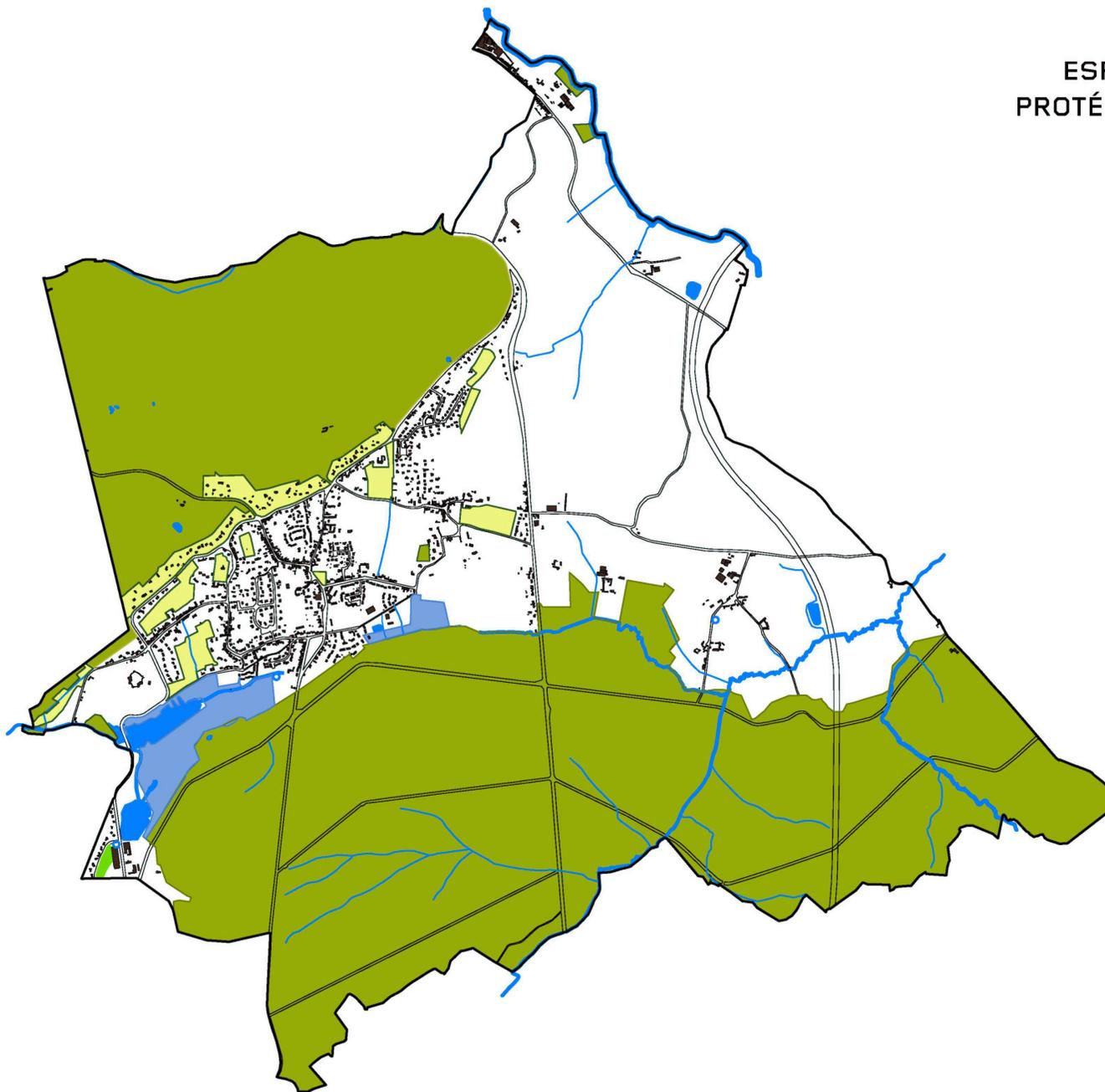
- ZNIEFF n° 062 
- ZNIEFF n° 053 
- ZNIEFF n° 052 

AVAP Condette

mars 2009



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

SumResearch
Urban Consultancy

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

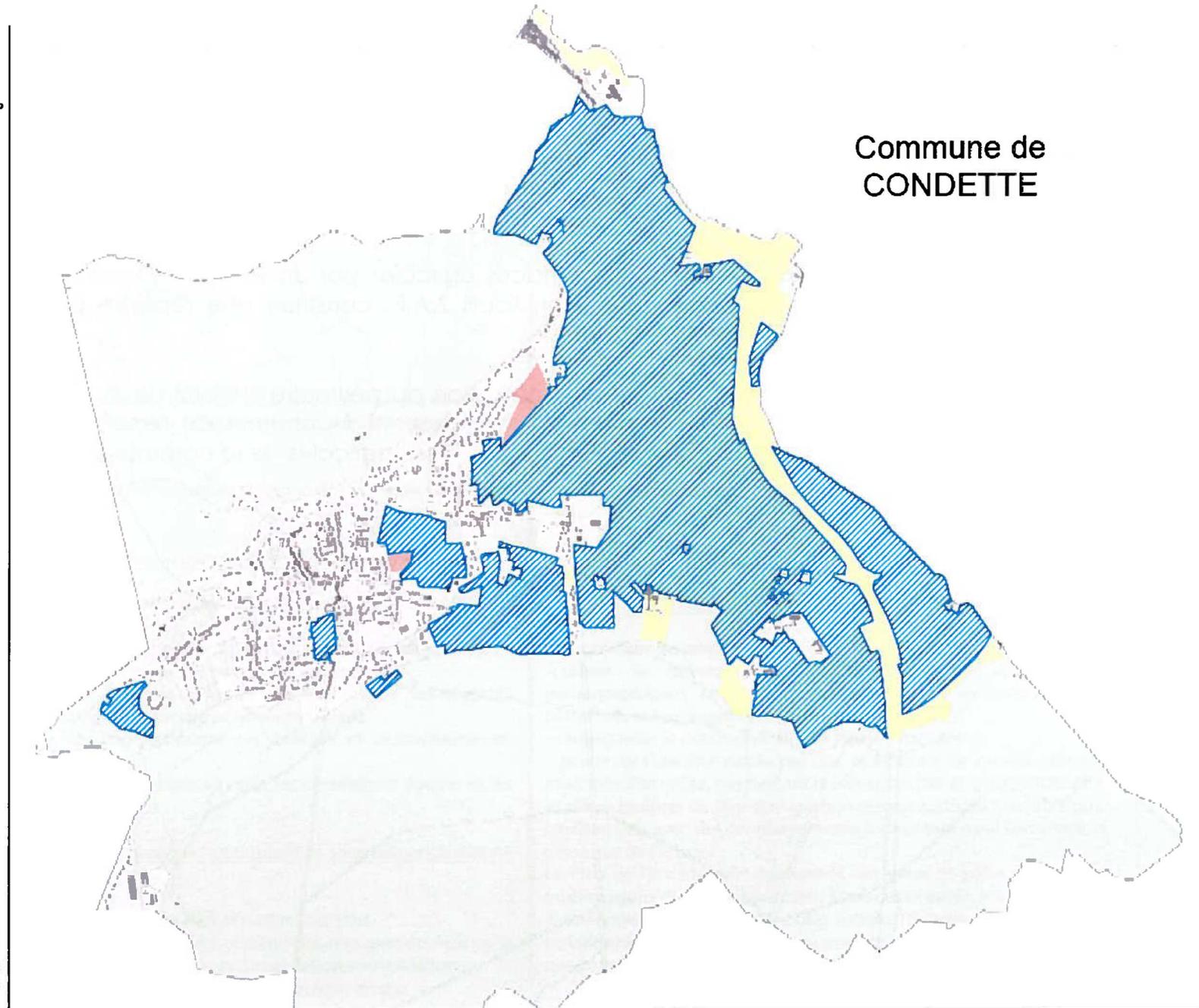
1:6 500

1 cm = 65 mètres



CHAMBRE
D'AGRICULTURE
PAS-DE-CALAIS

Cartographie réalisée par
Ulric RASEOT
en 10/11/2010



5.2. Analyse urbaine et paysagère

Structure paysagère

La structure paysagère de Condette se compose comme suit:

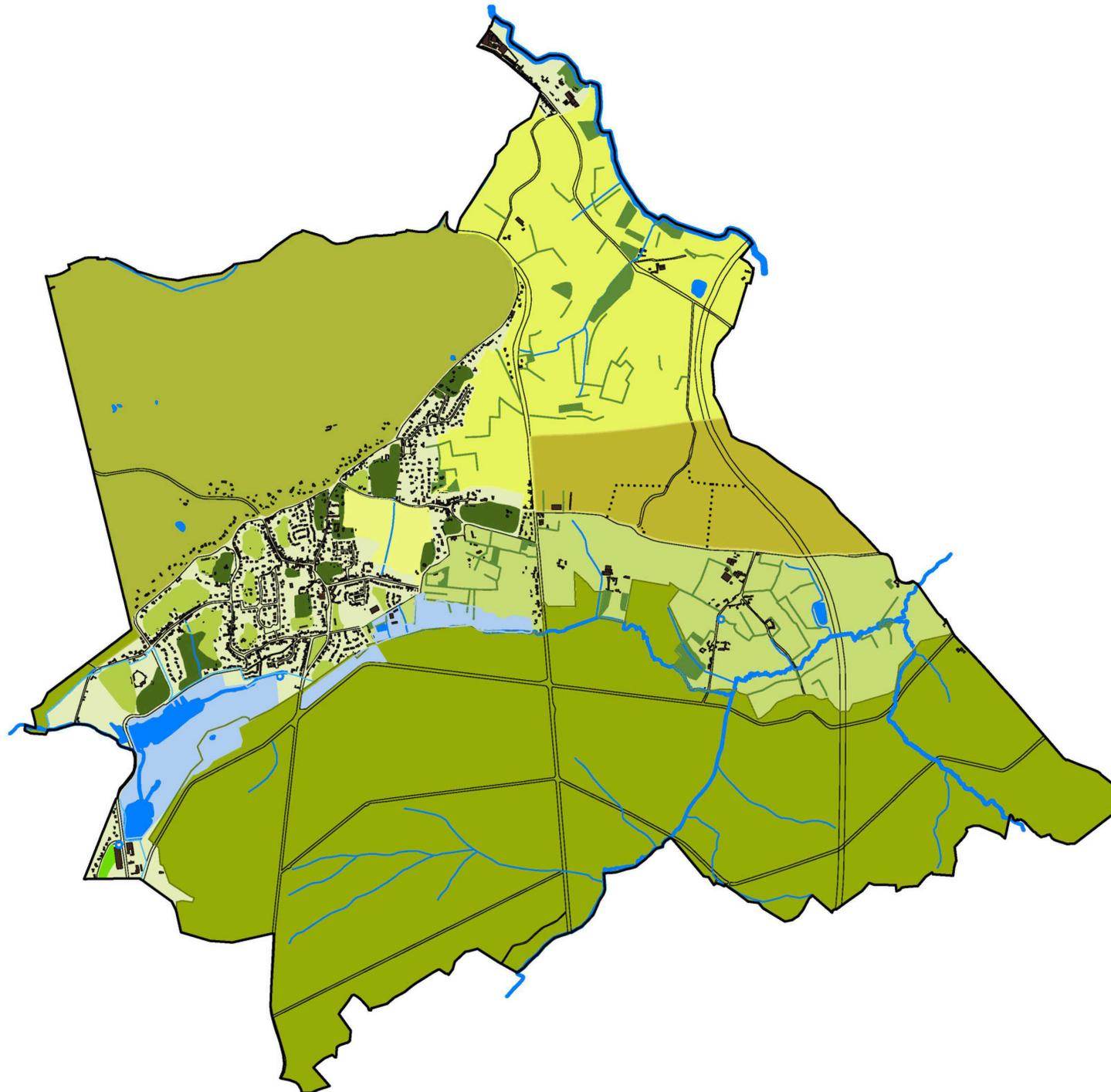
- Au centre, une zone urbanisée qui s'est développée entre deux massifs boisés et qui comprend de nombreux espaces verts et boisés
- Au Nord, un massif dunaire boisé (les garennes) classé en zone Naturelle au PLU, garantissant une certaine préservation du milieu
- Au Sud, un massif forestier (forêt d'hardelot) également classé en zone Naturelle au PLU
- Au Sud-Ouest, une zone humide s'étend tout le long du massif forestier jusqu'à la D940. Outre le classement en zone Naturelle au PLU, elle a fait l'objet de travaux de restauration du milieu
- A l'Est, une vaste zone agricole 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

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...).



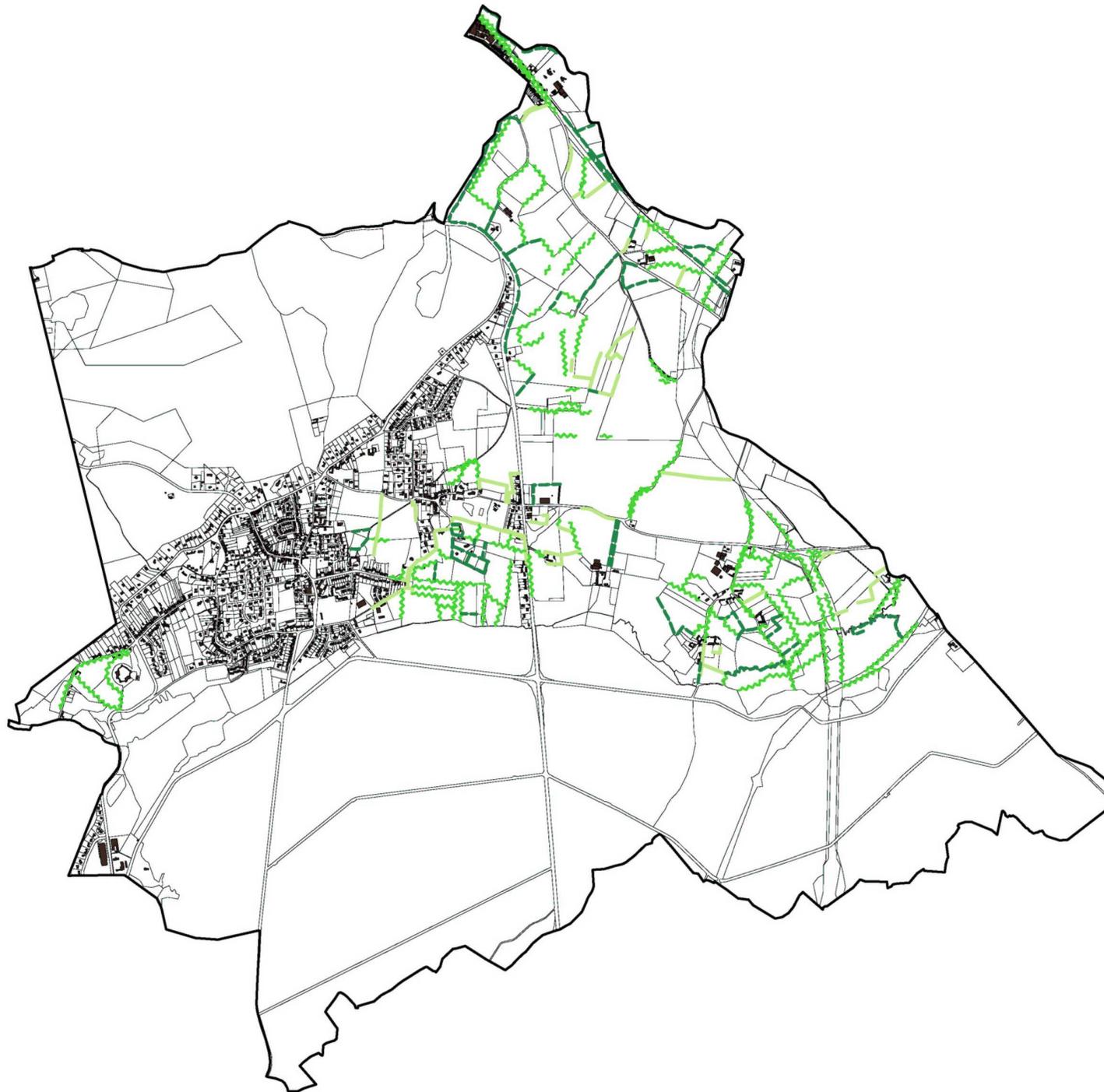
CARTE 05
STRUCTURE PAYSAGÈRE



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

AVAP Condette

mars 2009



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

AVAP Condette

mars 2009



Les voies de communications

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.

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'abri de la circulation automobile. Ces roulettes relient entre eux les différents quartiers résidentiels.

Les espaces publics

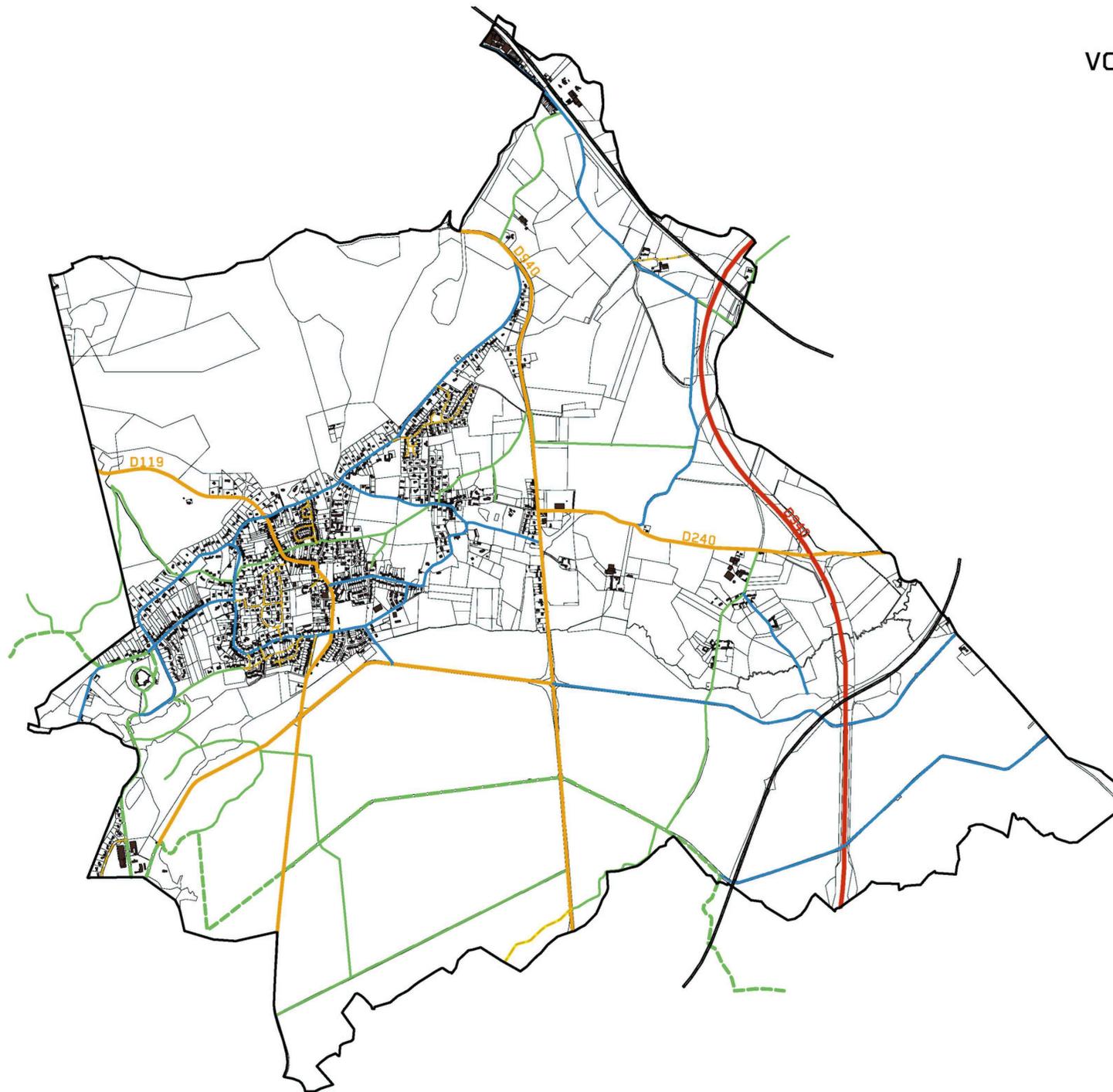
Il n'y a pas à Condette d'espaces publics fonctionnant réellement comme lieu de rencontre ou de rassemblement. Il n'y a pas de « place de village », ce qui résulte probablement de la configuration dispersée de la commune autour de trois pôles distincts.

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.

Les panneaux de signalisation

A certains endroits, l'accumulation de panneaux d'information ou de signalisation directionnelle peut avoir un impact négatif, d'une part en créant une certaine confusion chez l'utilisateur de la voie publique, et d'autre part par sa présence importante et chaotique dans le paysage.

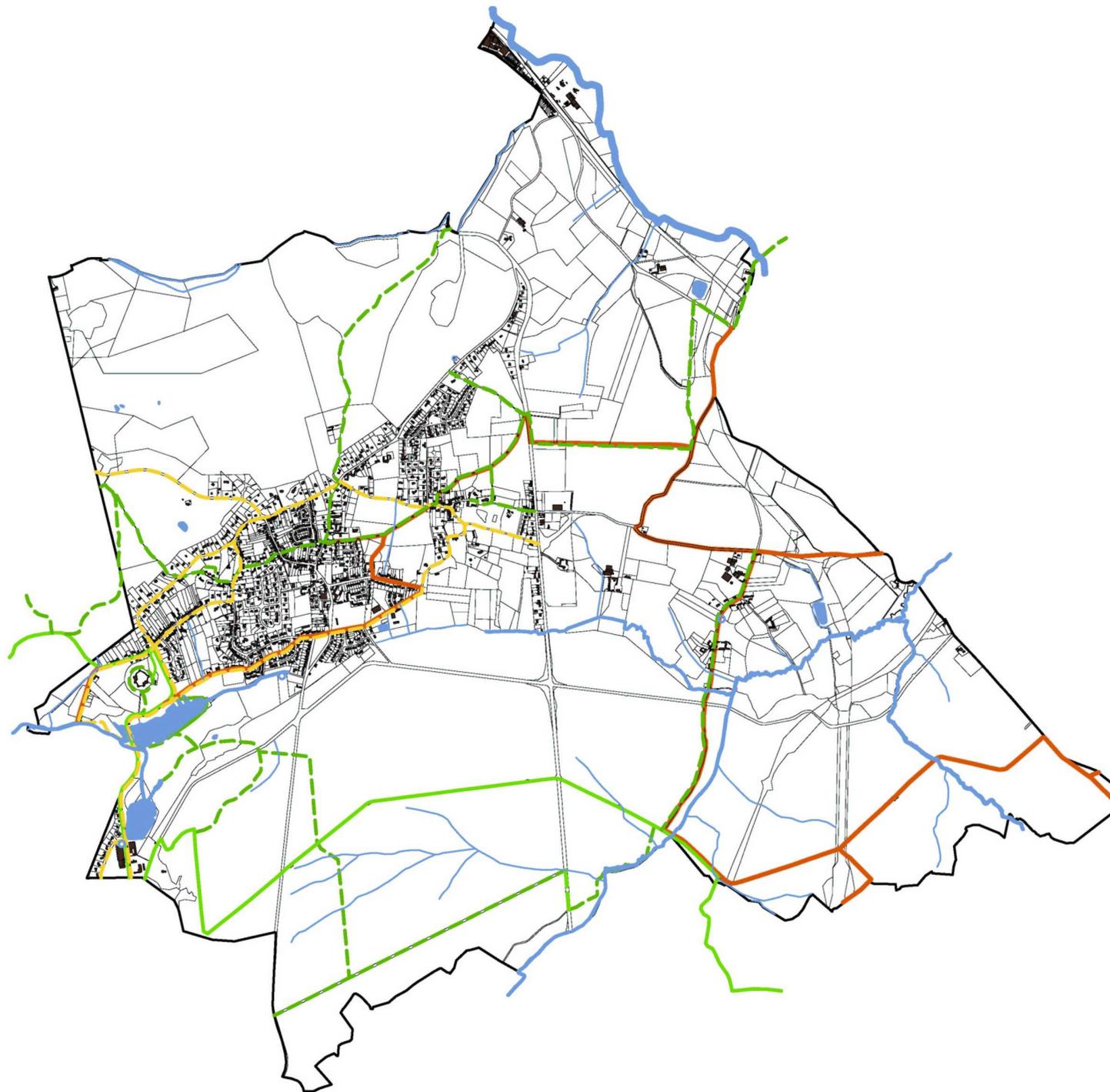
La municipalité souhaite remédier à cette situation en révisant entièrement la signalétique sur son territoire. Dans une optique de mise en valeur du patrimoine et du paysage, on veillera à garantir une cohérence et une plus grande lisibilité dans les différents dispositifs d'information proposés.



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

AVAP Condette

mars 2009



- GR 
- Sentiers pédestres 
- Véloroutes 
- Itinéraire équestre 

AVAP Condette

mars 2009



Les vues et perspectives sur le paysage

Vues sur Condette à partir des grands axes

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).

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...

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.

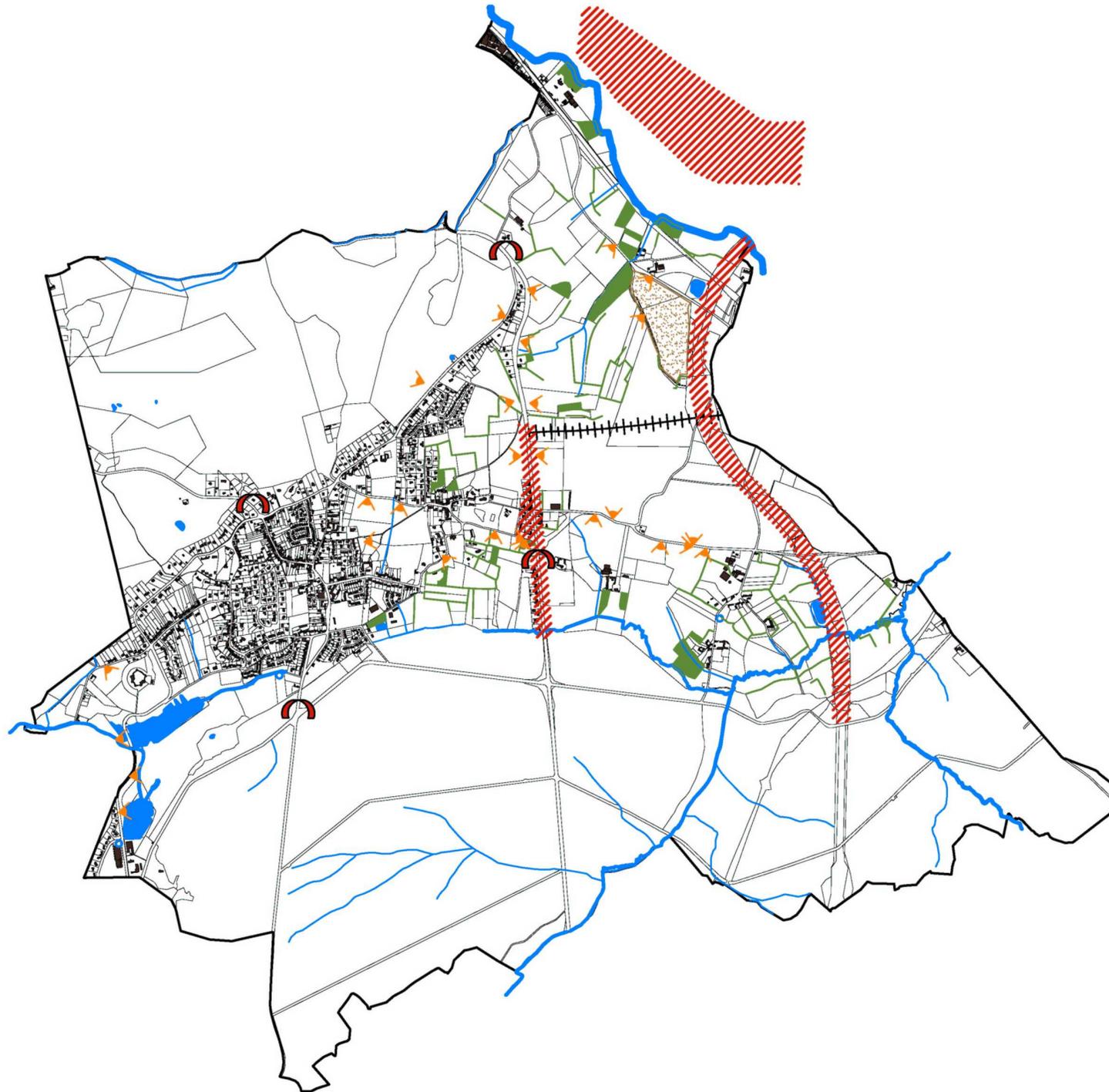


Vue sur l'église à partir des Bas-Champs



A la sortie du cimetière...

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



5.3. Analyse du bâti

Les protections existantes

Le Manoir du Grand Moulin

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

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 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.

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.



Manoir du Grand Moulin, archives base Merimee



Le château d'Hardelot

Evolution du parcellaire

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

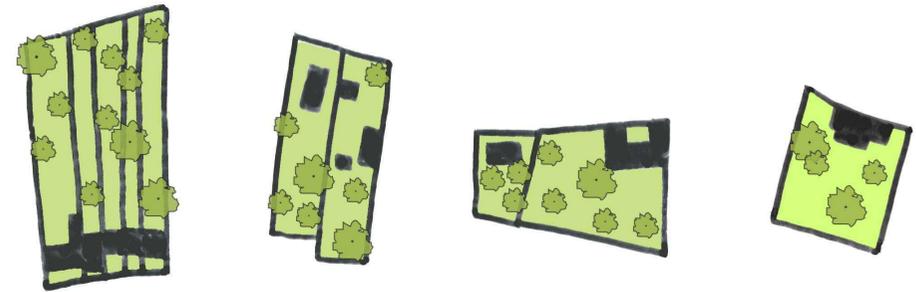
Le **bâti ancien** est constitué d'une part de fermes ou de manoirs situés dans des grands parcs boisés. La taille des parcelles permettait donc un verdissement important et une bonne intégration dans le paysage.

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.

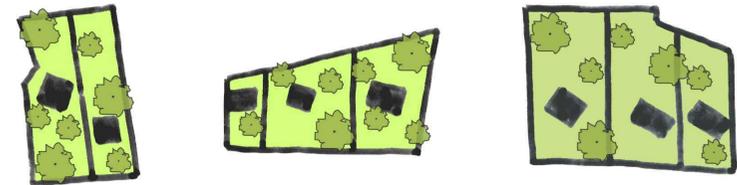
Le bâti développé **entre 1900 et 1960/1970**, principalement pavillonnaire, est constitué de villas plus spacieuses mais plus consommatrices d'espace sur des parcelles relativement grande permettant un verdissement important.

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

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.

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.

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 **matériaux** traditionnels les plus courants sont le grès et le calcaire dur, extraits des nombreuses carrières mais on note également la présence de maisons à pans de bois. 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.



Le bâti du centre-bourg

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

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.



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.



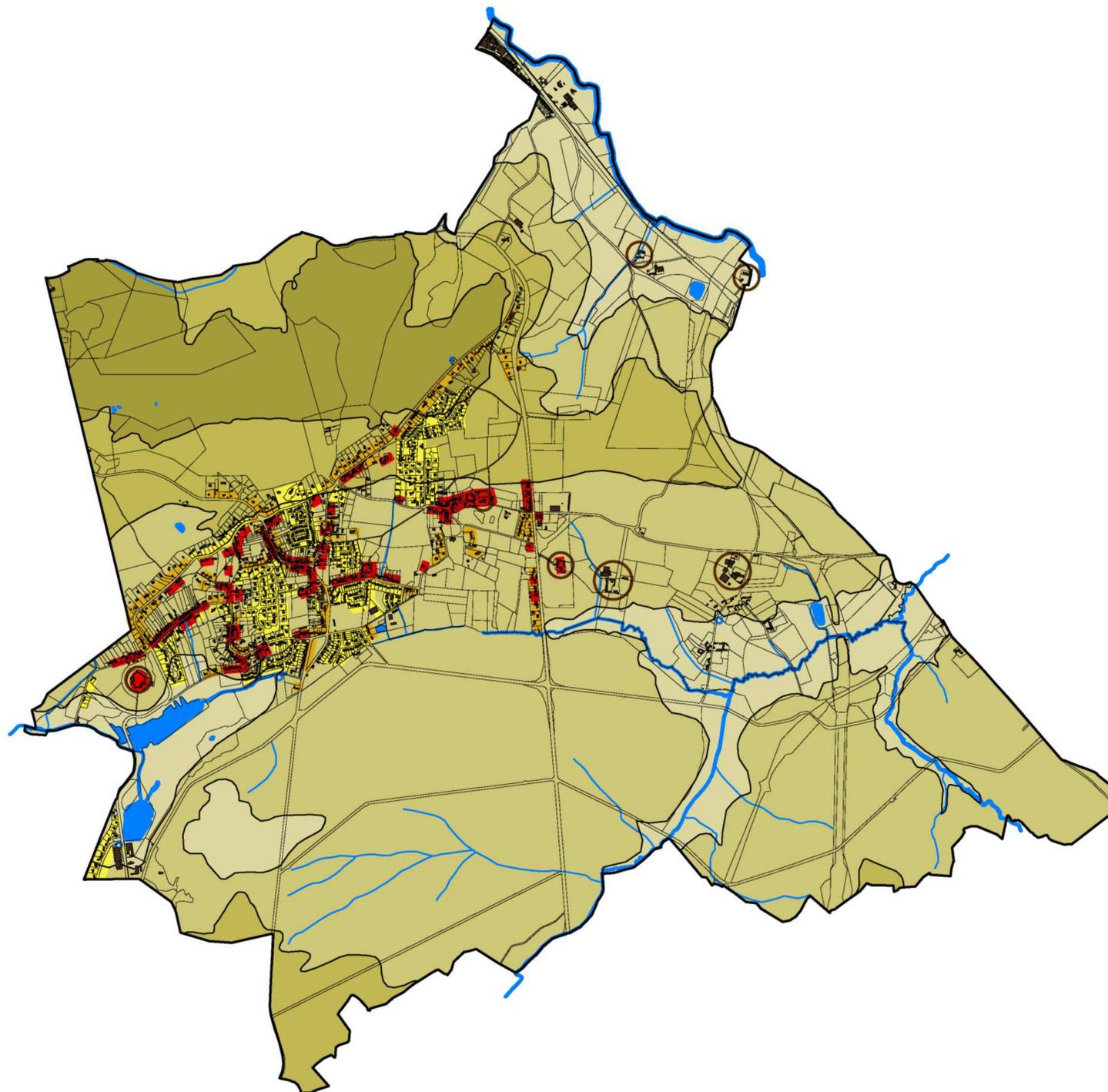
Les entreprises, centres commerciaux et bâtiments agricoles

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



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 12
PATRIMOINE BÂTI



- 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



5.4. Conclusion de l'analyse environnementale

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.

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.c

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

5.5. Structuration urbaine et paysagère

L'analyse a permis de mettre en évidence les éléments constituant le patrimoine urbain et paysager de Condette, 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.

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



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



5.6. 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.

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.



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.



Ferme, Ecames



Voirie, Ecames

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.



5.7. Caractéristiques du patrimoine bâti

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.

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 l'AVAP 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.



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.



Bâti traditionnel rural, Ecames



Bâti traditionnel rural, centre-bourg



Maison de maraîcher, rue de la Source



Architecture balnéaire, rue de la Marne



ferme caractéristique du boulonnais, rue John Withley



Architecture balnéaire av de Champagne



Architecture balnéaire rue de Verdun

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 meilleur solution technique. Une simple correction thermique suffit à éviter la sensation de paroi froide (enduit chaux-chanvre) 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

6. Compatibilité avec le PLU

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU de Condette

Le Plan Local d'Urbanisme de Condette s'appuie sur un projet d'aménagement et de développement durable axé sur un développement modéré de l'urbanisme et une recherche globale de qualité et de protection des espaces urbains et naturels.

Il se décline en quatre chapitres :

- La protection du patrimoine naturel, richesse de Condette et de l'Agglomération Boulonnaise, très varié et de qualité.
- Le logement : qualité du bâti, développement modéré et diversité de l'habitat
- La requalification des espaces publics.
- Le traitement des entrées de villes et un renforcement des modes de circulation non motorisée.

Les objectifs de l'AVAP

Les principaux objectifs de l'AVAP sont la préservation et la mise en valeur du caractère rural de la commune, des ambiances et des entités paysagères. Ces derniers se déclineront au travers du règlement et de ces prescriptions de la manière suivante :

- Préserver et renforcer le caractère rural de Condette, avec une attention particulière pour les éléments de structuration du paysage (espaces publics, voies de communication, patrimoine naturel, végétation et plantation...)
- Préserver le patrimoine bâti caractéristique (rural et urbain), tout en contribuant au développement économique et social de la commune (réhabilitation du bâti ancien, qualité des constructions neuves, intégration des activités économiques et commerciales, gestion des enseignes, pré-enseignes et de la publicité...)

Les objectifs de l'AVAP et leur déclinaison est donc compatible avec le PADD du PLU de Condette.

7. Périmètre de l'AVAP

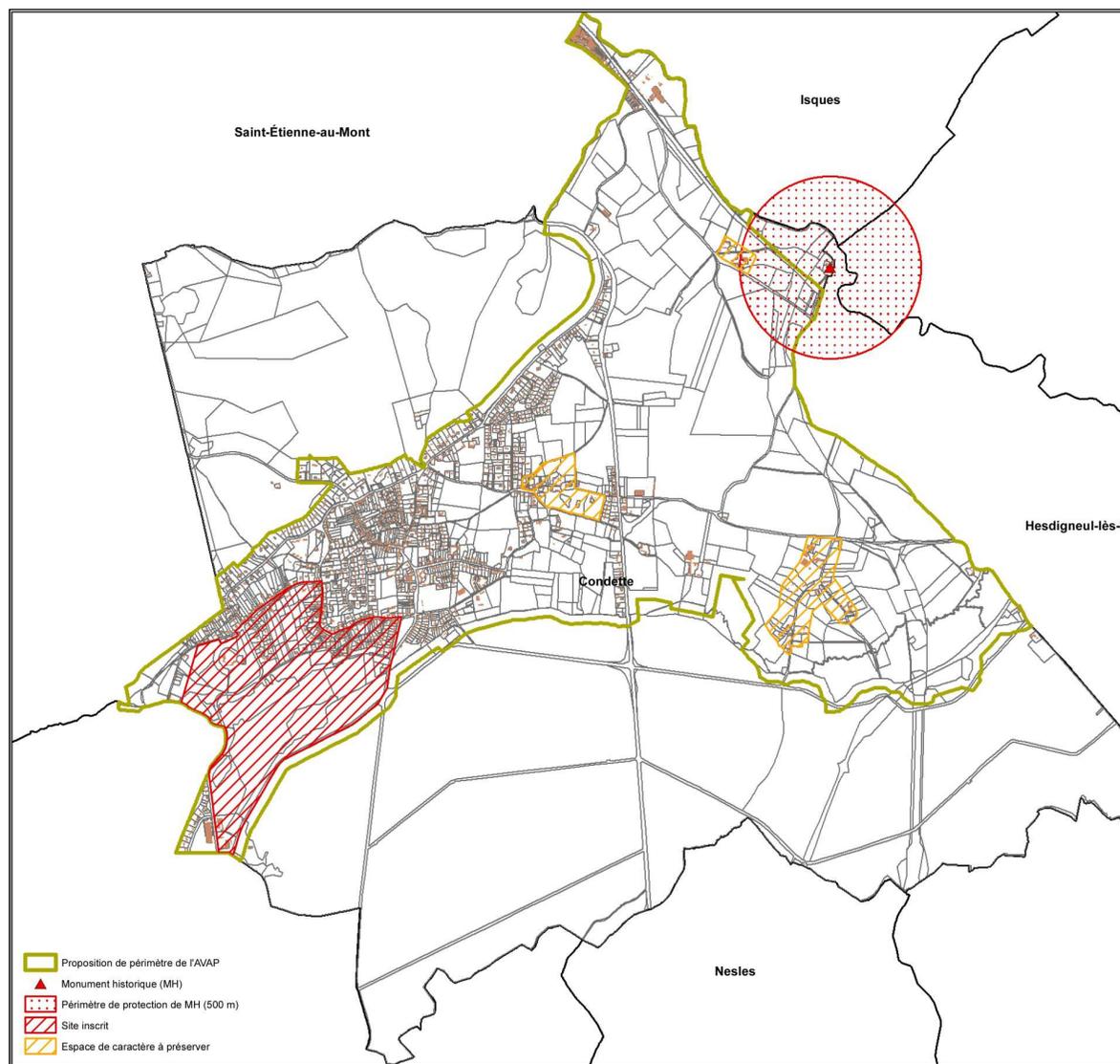
La proposition de périmètre repose sur l'ensemble de l'analyse architecturale, urbaine et paysagère.

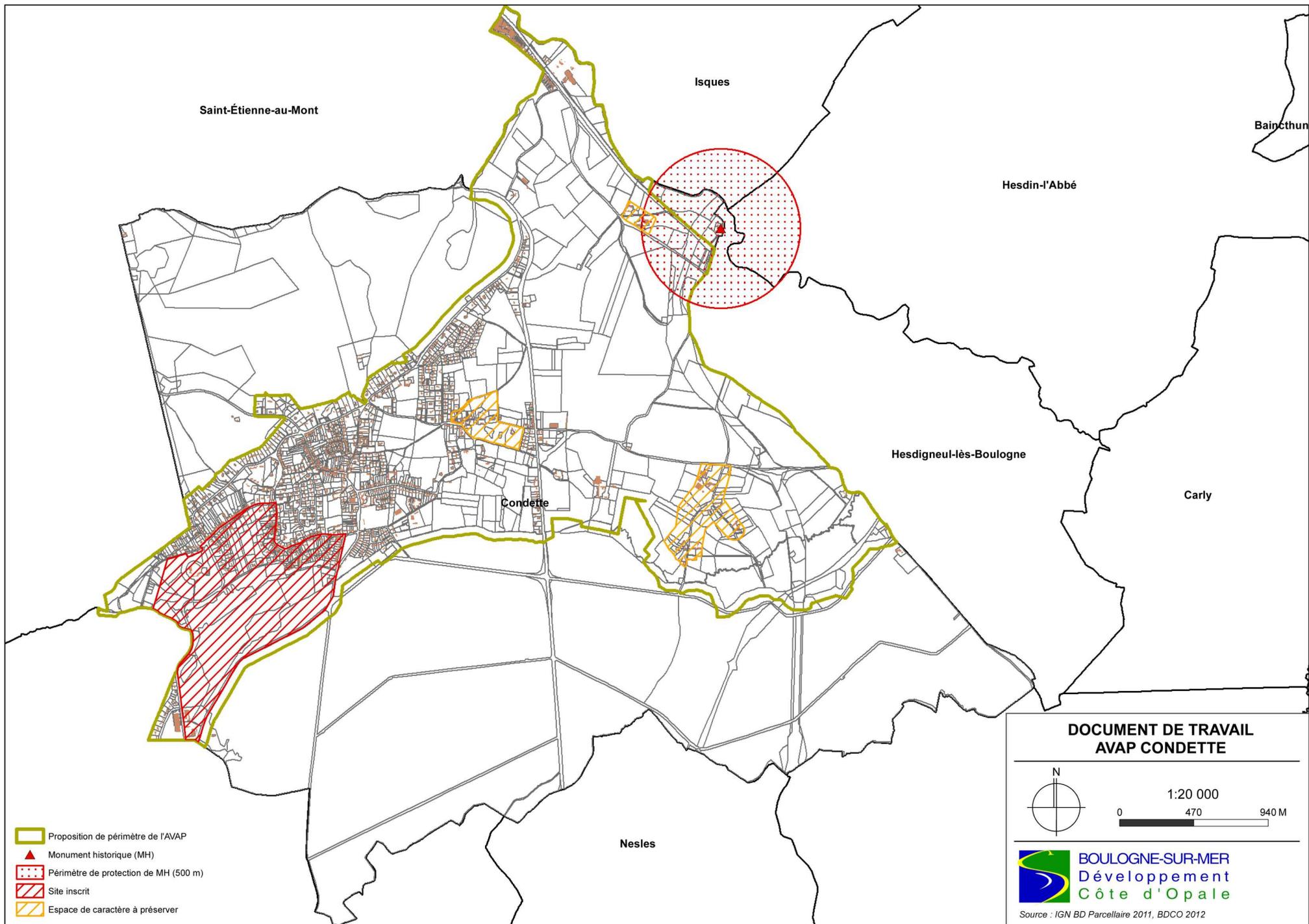
La zone proposée s'étend sur la quasi totalité du territoire communal, excepté les deux grandes zones naturelles formées par les dunes de Condette et la forêt d'Hardelot. Le périmètre englobe toute fois les franges de ces deux zones naturelles, qui constituent une bande d'environ 50 mètres le long des limites de celles-ci.

Ce choix résulte de la volonté de prendre en compte l'ensemble du village ainsi que les espaces de caractère et la zone agricole. L'objectif est de pouvoir préserver davantage cette zone qui fait aujourd'hui l'objet d'un projet de Zone Agricole Protégée.

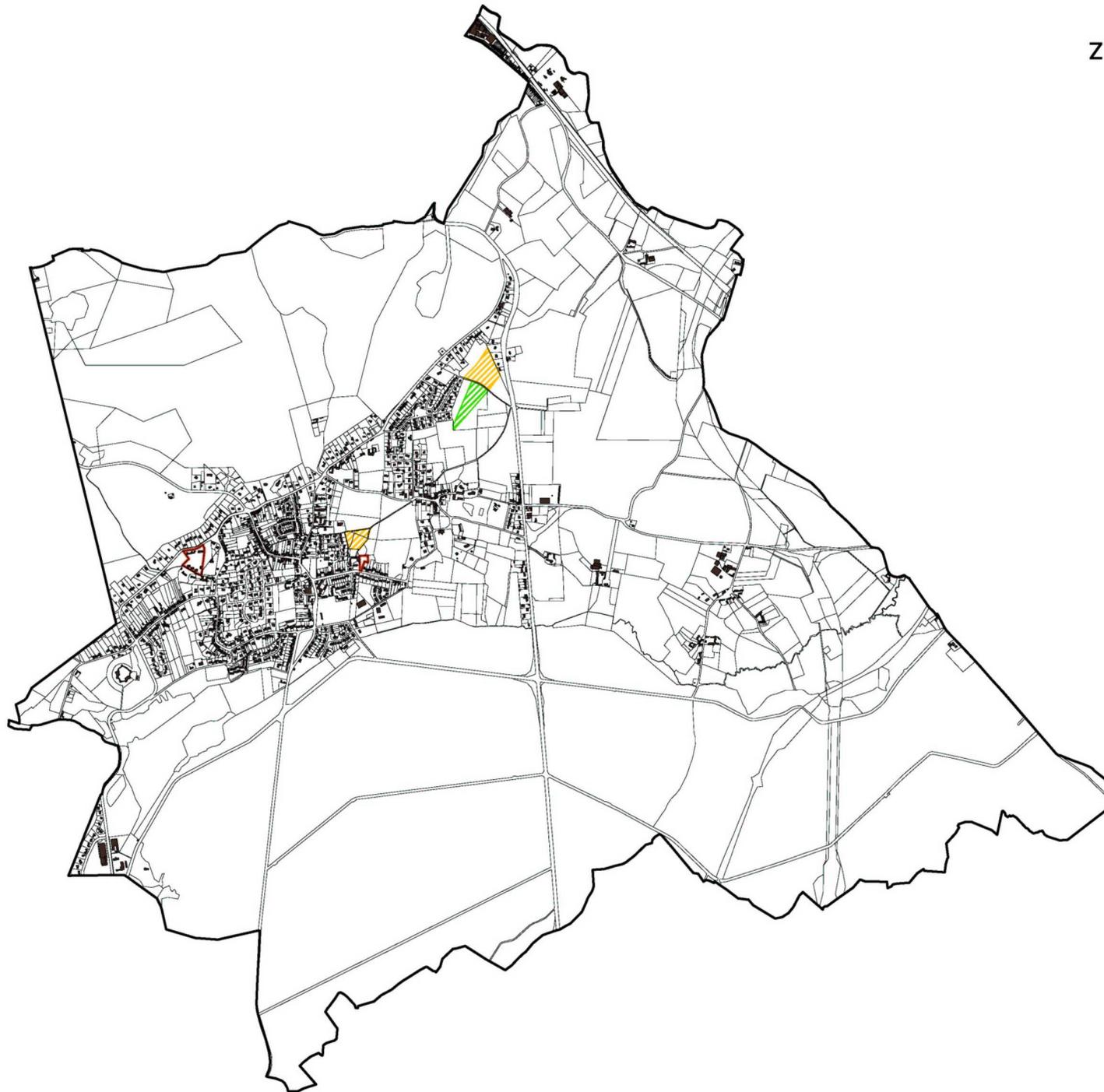
Le périmètre englobe également le site inscrit du château, avec pour conséquence la suspension des servitudes liées à l'inscription, les prescriptions de l'AVAP se substituant dès lors au site inscrit.

Le périmètre n'englobe pas le site du monument historique mais seulement une partie de ses abords. Le fait d'inclure le monument dans le périmètre de l'AVAP impliquerait la suppression des abords à l'intérieur du périmètre mais hors de celui-ci les servitudes subsistent. Les abords du monument étant à cheval sur deux communes, cela signifierait que les protections ne seraient pas les mêmes sur le territoire de Hesdin L'Abbé et de Condette. Afin de maintenir une protection maximale des abords du Grand Moulin, nous avons choisi de ne pas inclure le monument dans le périmètre de l'AVAP.





CARTE 14
ZONES CONSTRUCTIBLES ET
PROJETS DE LOGEMENTS



- Zone à urbaniser (PLU) 
- Zone à urbaniser dans un caractère paysager (PLU) 
- Projet de logement 

AVAP Condette

mars 2009



CARTE 14
ZONES CONSTRUCTIBLES
ET PROJETS DE
LOGEMENTS



- Zone à urbaniser (PLU) 
- Zone à urbaniser dans un caractère paysager (PLU) 
- Projet de logement 

AVAP Condette

mars 2009



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



SumResearch

Urban Consultancy