



Communauté  
d'agglomération  
*du Boulonnais*  
[www.agglo-boulonnais.fr](http://www.agglo-boulonnais.fr)

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Vu pour être annexé  
à la délibération 15 FEV. 2021  
du Le Président de la Communauté  
d'Agglomération du Boulonnais

P<sup>e</sup>/Le Vice-Président,  
Sébastien CHOCHOIS



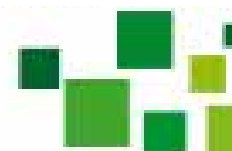
BOLLOME-SURMER  
Développement  
Côte d'Opale

REVISION ALLEGEE N°1  
ARRET DE PROJET LE 15 FEVRIER 2021

MODIFICATIONS DU RAPPORT DE JUSTIFICATION DES CHOIX



## Rapport de présentation 3 - JUSTIFICATION DES CHOIX



APPROBATION LE 6 AVRIL 2017

## PREAMBULE METHODOLOGIQUE

Modifications page 58 et ajouts après les pages 60 et 256

### 1 - MOTIFS DES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ..... 6

1.1- Donner une direction volontariste au projet de de territoire : «Un territoire attractif, littoral et solidaire» .....	7
1.2- Un projet intercommunal qui s'inscrit dans le prolongement du SCoT du Boulonnais.....	8
1.2.1- Décliner le scénario d'aménagement et de développement retenu pour le SCOT	
1.2.2- S'approprier les objectifs chiffrés du SCOT du Boulonnais	
1.2.3- Des polarités du SCOT aux polarités intercommunal	
1.3- Trois axes pour exprimer un projet à horizon 2026.....	11
1.3.1- Axe 1 - Des orientations pour le développement économique : Affirmer une priorité	
1.3.2- Axe 2 - Le socle littoral, l'approche environnementale aux centre du projet	
1.3.3- Axe 3 - La solidarité territoriale : facteur de réussite du projet urbain intercommunal	
1.4- Choix retenus pour le PADD au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national.....	13

### 2 - EXPOSÉ DES CHOIX MÉTHODOLOGIQUES ..... 22

INTRODUCTION .....	23
2.1- ORGANISATION DE LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION DU PLUI.....	24
2.1.1- Travail technique et gouvernance	
2.1.2- Concertation	
2.2- CADRE DE DÉFINITION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES, DES PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT : LE CHOIX DE LA PERTINENCE TERRITORIALE .....	26
2.2.1- Qualifier les espaces en s'inscrivant dans la cohérence géographique du Boulonnais	
2.2.2- Echelle communautaire : définir le cadre stratégique d'aménagement et de développement	
2.2.3- Echelle communale : prendre en compte la dimension singulière des enjeux communaux pour mieux traduire le projet communautaire	

### 3 - Justifications des dispositions règlementaires, programmatiques et pré-opérationnelles au regard des choix stratégiques d'aménagement et de développement..... 30

3.1- PRISE EN COMPTE CONJOINTE DES OBJECTIFS DE RÉPONSE AUX BESOINS EN DÉVELOPPEMENT ET DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LA DÉFINITION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES.....	32
3.1.1- ÉTAPE 1 : Détermination des surfaces nécessaires pour répondre aux besoins en logements, équipements et développement économique et touristique,	

# Sommaire

- 3.1.2- ETAPE 2 : Estimation du potentiel net en densification des espaces urbanisables
- 3.1.3- ETAPE 3 : Répartition des besoins en surface entre densification et extension urbaine
- 3.1.4- ETAPE 4 : Bilan de consommation d'espace à l'horizon 2026

**Modifications page 58 et ajouts après les pages 60 et 256**

3.2- DISPONIBILITE DES RESEAUX EN LIEN AVEC LES SECTEURS DE PROJETS .....	45
3.3- DÉCLINAISON DES CHOIX STRATÉGIQUES À L'ÉCHELLE COMMUNALE ET INFRA-COMMUNALE.....	54
3.3.1- Baincthun	
3.3.2- Boulogne sur Mer	
3.3.3- Conteville-les-Boulogne	
3.3.4- Condette	
3.3.5- Dannes	
3.3.6- Echinghen	
3.3.7- Equihen-Plage	
3.3.8- Hesdigneul-les-Boulogne	
3.3.9- Hesdin l'Abbé	
3.3.10- Isques	
3.3.11- La Capelle-Les Boulogne	
3.3.12 - Le Portel	
3.3.13- Nesles	
3.3.14- Neufchâtel-Hardelot	
3.3.15- Outreau	
3.3.16 - Pernes-Les-Boulogne	
3.3.17- Pittefaux	
3.3.18- St Etienne au Mont	
3.3.19- St Léonard	
3.3.20- St Martin Boulogne	
3.3.21- Wimereux	
3.3.22- Wimille	
3.4- DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU ZONAGE : PRÉSENTATION ET EXPLICITATION .....	243
3.4.1- Les règlements de zones	
3.4.2- Zones urbaines	
3.4.3- Zones à urbaniser	
3.4.4- Zones agricoles et zones naturelles et forestières (A et N)	
3.4.5- Zoom sur les Emplacements Réservés	

3.5- PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES : PRÉSENTATION ET EXPLICITATION .....	260
3.5.1- Prescriptions complémentaires figurant sur le Plan règlementaire A	
3.5.2- Prescriptions complémentaires figurant sur le Plan règlementaire B	
3.5.3- Prescriptions complémentaires figurant sur le Plan règlementaire C	
3.6- PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	263
3.6.1- Intégration dans le dossier de PLUi : le choix d'une lecture thématique	
3.6.2- POA et OAP Habitat : tenir lieu de PLH en corrélation avec l'armature urbaine intercommunale	
3.6.3- POA et OAP Déplacement : tenir lieu de PDU et fluidifier le territoire intercommunal en accompagnant son développement	
3.6.4- OAP Développement économique : une approche qualitative de l'aménagement des espaces d'activités	
3.6.5- OAP Espaces naturels à enjeux : une approche intégrée du sites...	

#### 4 - BILAN DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET PRÉ-OPÉRATIONNELLES AU REGARD DES OBJECTIFS DU PADD ..... 272

#### 5 - ARTICULATION DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR..... 276

5.1- COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LE SCOT.....	277
5.1.1- Référence au SAGE/SDAGE et à la Charte du PNR	
5.2- CONFORMITÉ DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLUI AVEC LA LOI LITTORAL .....	280
5.2.1- Protection des espaces remarquables et des boisements	
5.2.2 - Maîtrise de l'urbanisation	
5.2.3 - Adéquation du projet de développement avec la capacité d'accueil des communes littorales-	

## ► Parc paysager d'activités de Landacres

### Description du projet

Le site est voué à accueillir des activités économiques.

### Justifications et solutions de substitution raisonnables envisagées

- Objectifs : répondre aux besoins en foncier économique.
- Choix de localisation : Terrain agricole (et poursuite de l'aménagement du parc paysager tel que prévu par le dossier de réalisation de la ZAC (portage CAB).
- Autres scénarii envisagés :
  - Aucun : ZAC

### Localisation et état initial du site

La zone d'étude est localisée principalement dans la commune de Baincthun mais aussi dans la commune d'Hesdin-l'Abbée (frange sud). Il s'agit de deux sites voués à urbanisation non directement rattachés au tissu urbain existant. Il est localisé au cœur d'un espace agricole et naturel, en lisière de la forêt domaniale de Boulogne-sur-Mer et à proximité d'un hameau (au nord).



Thème	Etat initial
<i>Occupation du sol et paysage</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaces agricoles bocagers ;</li> <li>- Les deux sites AU sont séparés par un corridor boisé ;</li> <li>- Site à l'est situé en lisière de la forêt domaniale de Boulogne-sur-Mer ;</li> <li>- Sites s'inscrivant dans un paysage de qualité (bocage) ;</li> </ul>
<i>Biodiversité et milieux</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sites en partie identifiés comme cœur de nature du SRCE ;</li> <li>- Partie nord du site à l'est localisée en ZNIEFF de type 1 ;</li> <li>- Frange est du site intégrée dans un espace relais du SRCE ;</li> <li>- Présence de 2 corridors écologiques du SCoT (boisement séparant les deux sites et haie bocagère en limite est du site à l'est) ;</li> <li>- Site en lisière de la Forêt domaniale de Boulogne-sur-Mer correspondant à un cœur de nature du SRCE et à un cœur de biodiversité forestier du SCoT ;</li> </ul>
<i>Risques et nuisances</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aléa moyen de retrait-gonflement des argiles (en partie) ;</li> </ul>
<i>Réseaux AEP - EU – EP</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Site non desservi par les réseaux ;</li> <li>- Des espaces urbanisés à proximité permettant une extension des réseaux (zone d'activité existante au sud-ouest) ;</li> </ul>
<i>Gaz - électricité</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur est traversé par une servitude de canalisation de gaz et son réseau électrique aérien</li> </ul>
<i>Transports et desserte</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sites desservies par la RD240 ;</li> </ul>

## Incidences du projet sur l'environnement

Enjeux	Impacts pressentis	Mesures réglementaires du PLUi (Mesures d'évitement ou de réduction)
<i>Consommation d'espace</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nouvelles artificialisations des sols ;</li> <li>- Suppression d'espaces agricoles bocagers ;</li> </ul>	- Sans objet ;
<i>Insertion paysagère</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grignotage de la lisière forestière ;</li> <li>- Implantation de nouvelles constructions visibles depuis la RD240 ;</li> <li>- Insertion d'autant plus difficile lorsqu'il s'agit de bâtiments d'activité ;</li> </ul>	- L'article 11 du règlement encadre l'aspect extérieur des constructions dans le but de voir l'implantation de constructions qualitative dans le territoire, s'insérant aisément dans leur environnement et respectant les codes architecturaux locaux ;
<i>Valorisation des entrées de villes</i>	- Sans objet ;	- Sans objet ;
<i>Préservation des éléments de Trame Verte et Bleue</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Atteinte à la biodiversité et réduction des espaces remarquables s'inscrivant dans la TVB régionale et du SCoT identifiés dans les deux sites (cœur de nature, espace relais, ZNIEFF de type 1) ;</li> <li>- Réduction de la fonctionnalité écologique du site ;</li> <li>- Risque de perturbation de la faune en lisière forestière ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La conservation du corridor boisé au sein de la future zone d'activité permet de préserver néanmoins une partie de la fonctionnalité écologique du site ;</li> <li>- L'article 13 du règlement demande la conservation autant que possible des éléments naturels présents sur le site, favorisant ainsi le maintien de la perméabilité du projet au regard de la TVB et donc des corridors identifiés par le SCoT ;</li> <li>- Cet article favorise également l'utilisation d'essences locales qui correspondent à la végétation présente dans la région ;</li> <li>- L'article 9 du règlement limite l'emprise au sol des constructions ce qui permet de limiter l'imperméabilisation des sols et donc d'assurer la perméabilité du site aux éléments naturels ;</li> <li>- Enfin, l'article 1 interdit l'implantation d'activités industrielles et d'installations classées, activités potentiellement polluantes. Cette mesure protège donc les espaces naturels remarquables de la TVB de pollutions et nuisances éventuelles ;</li> </ul>
<i>Prévention des risques et nuisances</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque d'exposition des habitants du hameau au nord de la zone, aux risques et nuisances induits par les nouvelles activités économiques ;</li> <li>- Risque de dégâts (fissures) sur les constructions lié à un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles ;</li> </ul>	- Les prescriptions du règlement (art.4 du Titre I) stipule ainsi que : Dans les secteurs soumis à un aléa retrait-gonflement des sols argileux moyen à fort, avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sol pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée ;
<i>Augmentation de la consommation d'eau potable</i>	- Augmentation inévitable de la consommation d'eau liée à l'implantation d'activités ;	

Enjeux	Impacts pressentis	Mesures réglementaires du PLUi (Mesures d'évitement ou de réduction)
<i>Dysfonctionnements à prévoir en termes d'assainissement</i>	- La station d'épuration de Landracres prendra en charge les effluents ;	- L'article 4 du règlement encadre la gestion de l'assainissement pour éviter tout dysfonctionnement. Si un raccordement à la station d'épuration n'était pas possible, le règlement impose le traitement des effluents par un dispositif autonome agréé ; - Le règlement énonce des règles spécifiques aux eaux résiduaires industrielles afin que celles-ci soient traitées de manières adaptées ;
<i>Augmentation du ruissellement</i>	- Les nouvelles imperméabilisations entraîneront nécessairement une augmentation du ruissellement et donc des flux d'eaux pluviales à gérer ; - Des risques d'inondation ou de pollutions des milieux récepteurs peuvent également apparaître en aval ;	- L'article 4 du règlement encadre la gestion des eaux pluviales dans la zone, en favorisant les techniques alternatives et en fixant un débit de fuite maximum ;
<i>Augmentation des déplacements</i>	- La création d'une nouvelle zone d'activités induit de nouveaux flux (déplacements pendulaires des employés, déplacements clients, livraison...)	- L'article 3 du règlement stipule que la création de nouvelles voies pour les modes doux doit prendre en compte le maillage existant. Cette mesure permet de favoriser la continuité de ces équipements et donc d'augmenter leur efficacité et donc leur attractivité ;
<i>Augmentation des consommations d'énergie</i>	- Les nouveaux bâtiments généreront de nouvelles consommations d'énergies ;	- Le règlement favorise par ailleurs les constructions en limite séparative laissant la possibilité de réaliser des constructions mitoyennes, qui sont moins consommatrices d'énergie ;
<i>Augmentation de la production de déchets</i>	- L'accueil d'activités économiques générera une production de déchets (dont des déchets potentiellement dangereux) supplémentaires	- L'article 11 du règlement rappelle que les aires de stockage des déchets doivent être localisées de manière à faciliter leur accès ;

### Mesures compensatoires

Afin de réduire l'impact du projet sur la ressource en eau, il serait pertinent d'équiper les nouvelles constructions de dispositifs de réduction des consommations d'eau potable (réducteur de pression et de débit...) et d'envisager la mise en place de la récupération des eaux pluviales pour les usages non nobles.



Dans l'objectif de maintenir l'attractivité du territoire et sa capacité d'accueil, la CAB a souhaité modifier, à la marge, le secteur Est du parc d'activité de Landacres. Les 2 procédures ayant pour objectif de tenir compte des contraintes techniques identifiées sur site (gaz, réseau électrique aérien) tout en maintenant en développement adapté au contexte environnemental et paysager du secteur.

Révision allégée n°1 la modification de la limite consturcible de la zone 1 AUa et l'OAP aménagement,

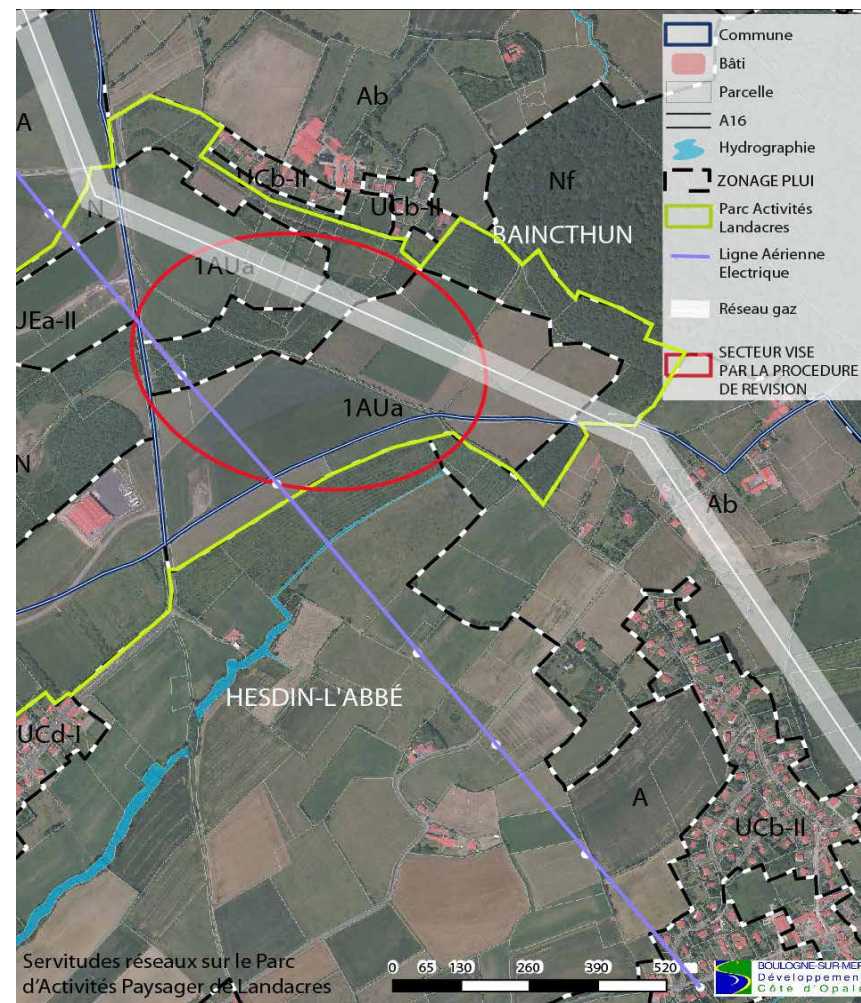
Révision allégée n°2 : l'adaptation du plan B (éléments à protéger) en lien avec le changement de zonage.

Les deux procédures visent à une adaptation du même secteur celui de Landacres, les modifications proposées respectent les 3 axes définis au PADD du PLUi et les objectifs qui s'y réfèrent. En outre chaque axe se subdivise en sous-parties appelés « objectifs » est pouvant être qualifié d'orientation générale au sens de l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

**AXE 1 « développer l’attractivité et innover pour l’emploi »** et avec les orientations suivantes :

- consolider le tissu économique
- assurer la diversification de l'économie locale et investir dans la formation
- organiser l'accueil et le développement des activités économiques

→ Les modifications sont compatibles avec les orientations en permettant le développement de l'activité économique au sein d'une Zone d'Activités intercommunale existante parfaitement desservie et accessible. Le parc d'Activités de Landacres est existant depuis 1997 l'arrivée de nouvelles activités n'entraînera pas de consommation supplémentaire de foncier à usage agricole.





**AXE 2** « conforter le socle littoral pour maintenir un environnement et un patrimoine de qualité »

- valoriser et partager l'identité littorale
  - assurer la pérennité des ressources naturelles maritimes et terrestres
  - s'adapter aux contraintes du territoire et relever le défi du changement climatique
- le secteur identifié dans le cadre des procédures de révisions devra prendre en compte le contexte naturel et environnemental. La carte ci-contre identifie les espaces de nature en lien avec la zone concernée par les projets de révisions allégées 1 et 2.

Le secteur n'est pas concerné par un classement en Natura 2000 ou par une à dominante humide au SDAGE Artois Picardie.

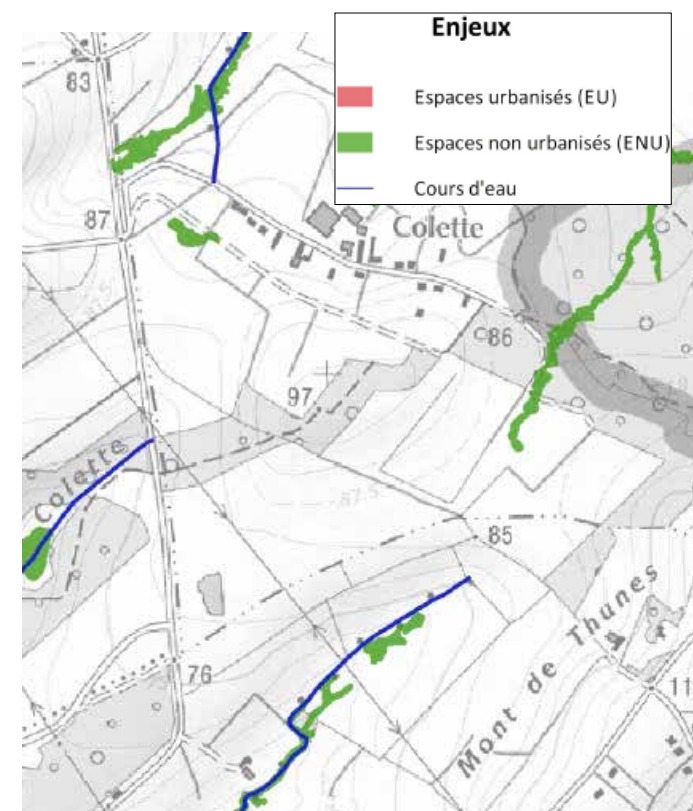
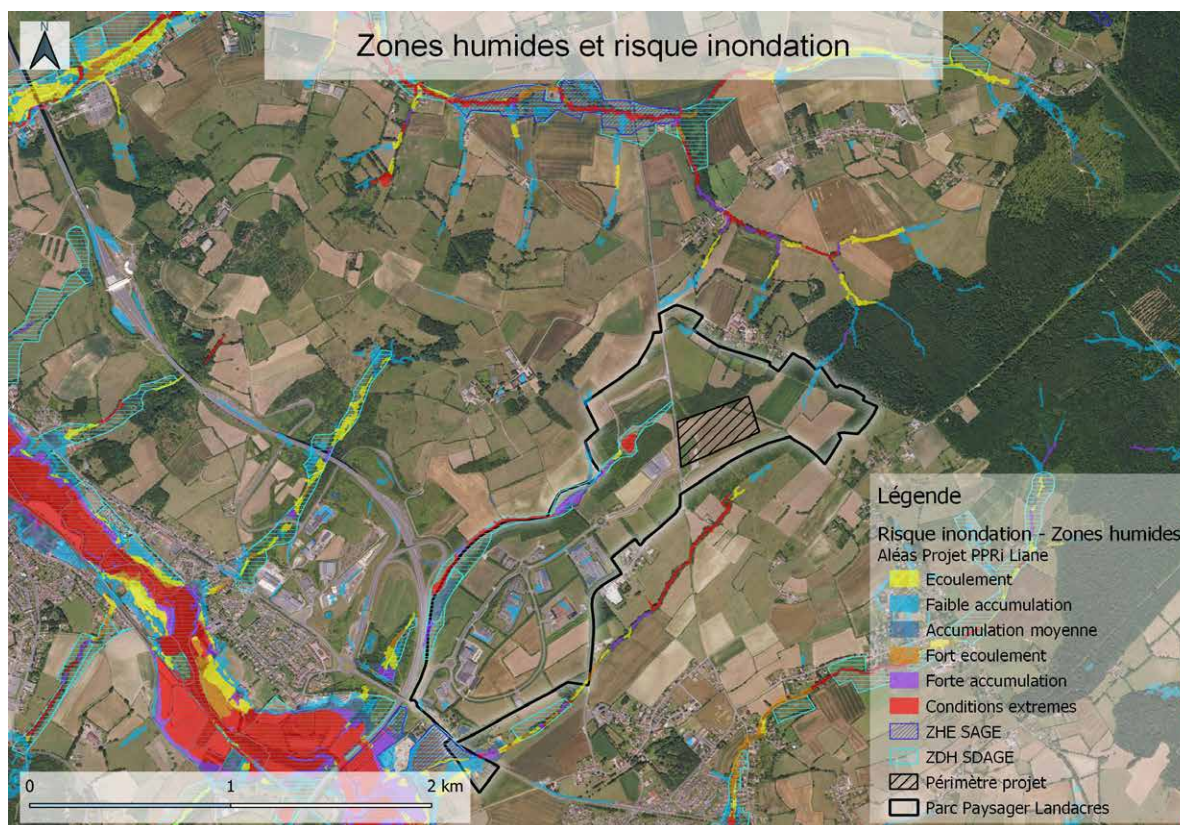
La frange EST de la zone d'étude est en partie concernée par une ZNIEFF de type 1. De plus, la démarche menée à la création du parc d'Activités de Landacres et la gestion de la zone a permis d'intégrer et de renforcer la continuité écologique du « corridor de Landacres » qui permet de relier le Bois d'Ecault à la Forêt domaniale de Boulogne-sur-Mer. Ce tracé profite des boisements créés au sein du parc d'activités et du traitement paysager mis en œuvre au sein des parcelles (pré-verdissement). Des études Faune-Flore ont montré l'intérêt de ce traitement avec l'implantation de différentes espèces dans le secteur. Par conséquent, le projet d'aménagement sera bien entendu étudié dans la même optique d'une cohabitation de l'activité économique avec la matrice écologique et paysagère existante.



Révision allégée n°1  
ARRET DE PROJET LE 15 FEVRIER 2021



- Les modifications n'entraînent pas de risques supplémentaires sur la zone. Le site d'étude est faiblement impacté sur sa frange EST par le PPRI de la Liane en cours d'élaboration. L'adaptation du document d'urbanisme tiendra compte de cette donnée. Les zones humides identifiées au SAGE et SDAGE ne sont pas présentes sur le secteur d'étude



## Ajout après la page 256

## Modification du règlement dans le cadre des procédures d'évolution du PLUi

Révision allégée n°1 : arrêt de projet le 15 février 2021 / approbation : ...2021

- Zonage concernée : Zone AUa
- Modification : ARTICLE 1AUa.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS\*

Dans la zone 1AUa, la hauteur des constructions\* ne peut dépasser les hauteurs définies sur le Plan réglementaire D-2. Sous réserve d'une intégration paysagère de qualité, la hauteur pourra être mesurée sur le point central de la construction. Les techniques de déblais/Remblais peuvent être utilisées afin de permettre l'implantation des constructions nécessitant une hauteur.

Les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable, apposés sur la toiture ne sont pas à considérer dans le calcul de la hauteur.

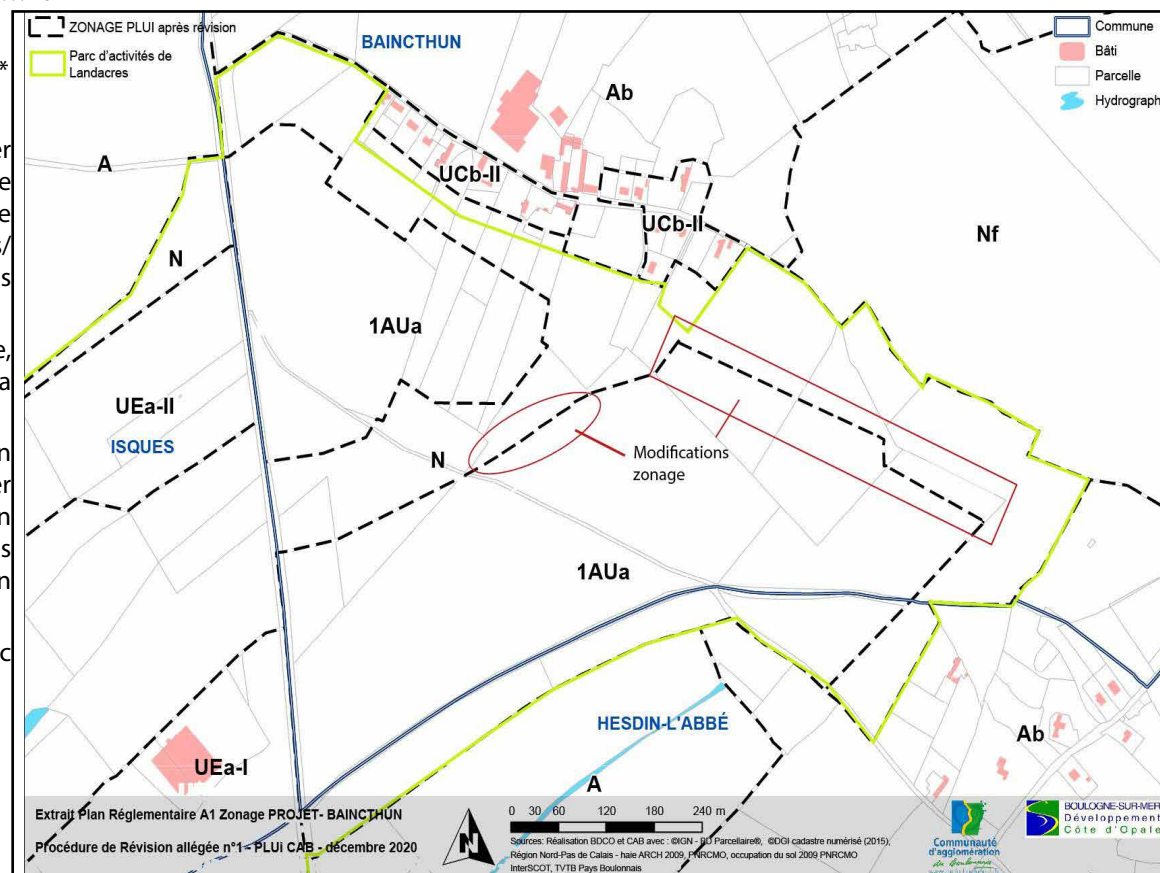
- Justification : afin de tenir compte des objectifs de production en énergie renouvelable la modification du règlement vise à autoriser et faciliter l'installation des éléments techniques de production (panneaux solaires, petit éolien...). Cette évolution est néanmoins cadrée par la nécessité de répondre à l'objectif d'intégration paysagère des constructions.
- Secteur concerné par l'évolution du règlement : zone AUa : Parc d'Activités économiques de Landacres, commune de Baincthun.

## Incidences des procédures sur l'environnement

\*Compléments au tableau précédent page 59 et 60

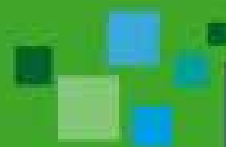
## Consommation espace

La première révision allégée consiste en la réduction au plan de zonage d'une zone N (passage d'une zone N à une zone AU) pour une superficie de 4950m<sup>2</sup>. A titre de compensation, la révision prévoit la réduction de la zone 1AU (passage d'une zone 1AU à une zone N en lisière de forêt) pour une superficie de 10 000m<sup>2</sup>.



## Préservation de la TVB

La seconde révision allégée porte sur le même secteur. Elle consiste en la suppression de la protection au titre de l'élément du patrimoine naturel pour une superficie de 4950m<sup>2</sup> (voir plans). Cette modification ne remet pas en cause le corridor écologique boisé créé dans le cadre de l'aménagement du Parc de Landacres.



# RAPPORT DE PRESENTATION

## 3 - Justification des choix

Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal



1 Bd du Bassin Napoléon - E2200 BOULOGNE-SUR-MER  
Tél : 03 21 10 36 36  
Contact@agglo-boulonnais.fr  
www.agglo-boulonnais.fr



Agence d'Urbanisme et de Développement Economique  
2 bis, bd Daunou - BP 611 - 62321 BOULOGNE-SUR-MER Cédex  
bdco@boulogne-developpement.com  
www.boulogne-developpement.com