

Communauté d'agglomération du Boulonnais

REVISIONS ALLEGES DU PLUi n°1 et 2
ENQUETE PUBLIQUE DU 22 AVRIL AU 25 MAI 2021

Communes de Baincthun – Isques – Hesdin l'Abbé

Objectif : *Adaptation du secteur à vocation économique de Landacres*



SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
I. CONTEXTE GENERAL DU PLUi.....	3
II. OBJECTIF GENERAL DE L'ADAPTATION DU PLUi.....	4
III. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LES DEUX PROCEDURES	6
IV. CADRE REGLEMENTAIRE	15
V. MODALITES DE CONCERTATION	17
VI. BILAN DE LA CONCERTATION	19
VII. DOCUMENTS MODIFIES PAR LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE N° 1 ET 2	20
ANNEXE	54

INTRODUCTION

Le présent dossier est réalisé dans le cadre de la révision n°1 et 2 du PLUi de la CAB, ces deux procédures distinctes, ont pour même objet l'adaptation de la zone d'activité économique de landacres.

La révision allégée n°1 traite de la modification du plan règlementaire A, de l'orientation, d'aménagement et de programmation,
La révision allégée n°2 traite de la modification du plan b, secteurs et éléments à protéger.

Pour des raisons de compréhension et de présentation simplifiées de ces 2 procédures, il est fait le choix d'un dossier unique de présentation

I. CONTEXTE GENERAL DU PLUi

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération du boulonnais a été prescrit en 2011 et approuvé le 4 avril 2017. Il concerne les 22 communes du territoire et intègre un volet habitat et un volet déplacement (PLUi HD).

Document stratégique qui traduit le projet politique d'aménagement et de développement durable du territoire, le PLUi de la CAB s'appuie sur le SCOT du Boulonnais approuvé en septembre 2013 (seconde approbation en septembre 2018 pour régularisation de la procédure).

Le PLUi porte l'ambition d'un « territoire attractif, littoral et solidaire » et comprend 3 grands axes :

- Axe 1 : Développer l'attractivité et innover pour l'emploi
- Axe 2 : Conforter le socle littoral pour maintenir un environnement et un patrimoine de qualité
- Axe 3 : Maitriser l'aménagement du territoire de manière durable et solidaire

Le territoire est intégré sur 17 communes au périmètre du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.

➔ Les présentes procédures (révision allégée 1 et 2) sont les premières permettant l'évolution du document d'urbanisme intercommunal.

II. OBJET GENERAL DE L'ADAPTATION DU PLUi

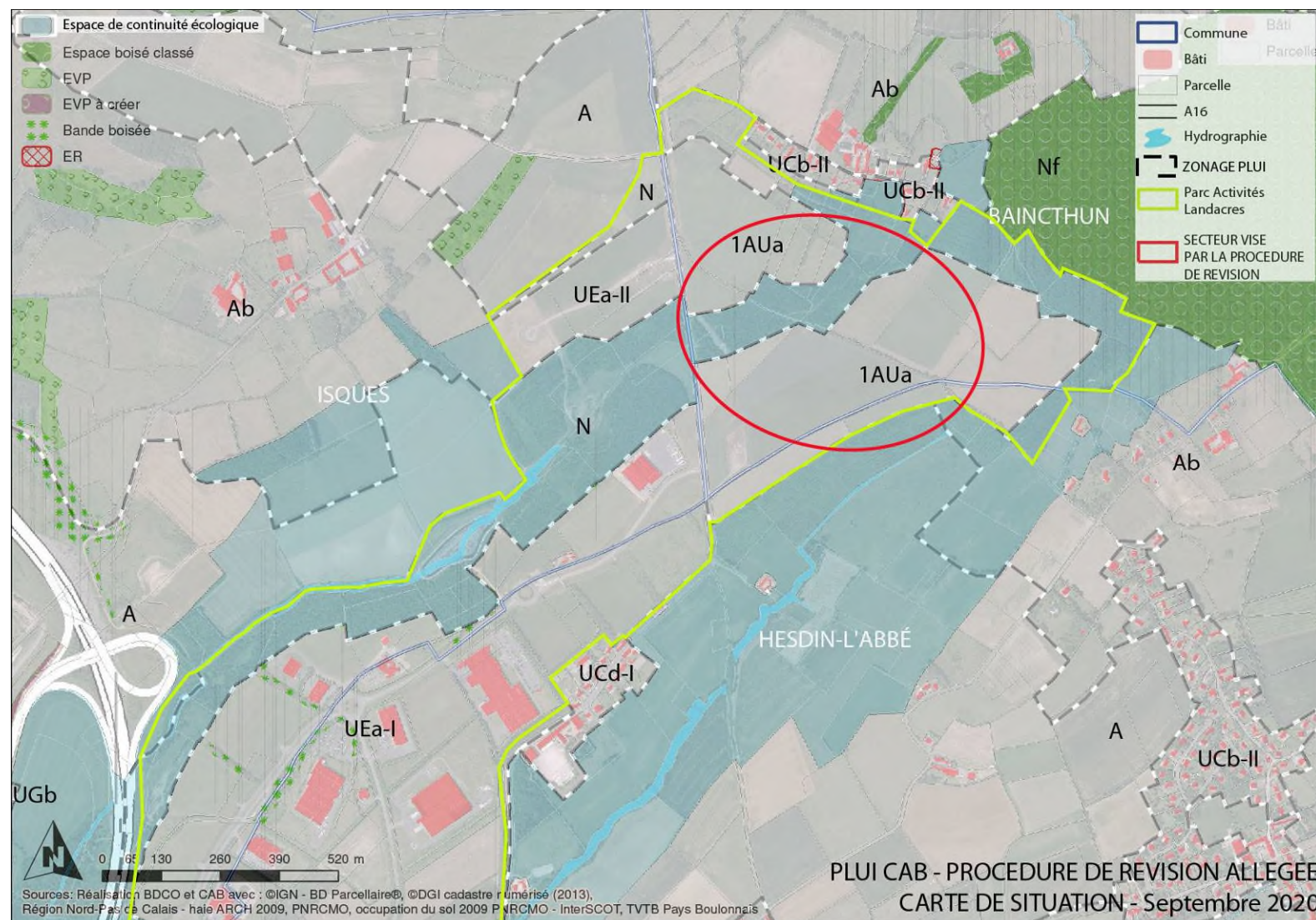
Situation / secteur concerné

Le développement économique de la CAB s'appuie en partie sur les zones d'activités économiques de compétence intercommunale dont le Parc d'activités Paysager de Landacres.

La partie EST du parc d'activités paysager de Landacres est concernée par la présente procédure.

Cet espace est indiqué au PLUi en zone à urbaniser à vocation principale d'activités économiques et est situé sur les communes de Baincthun et Hesdin-L'Abbé.

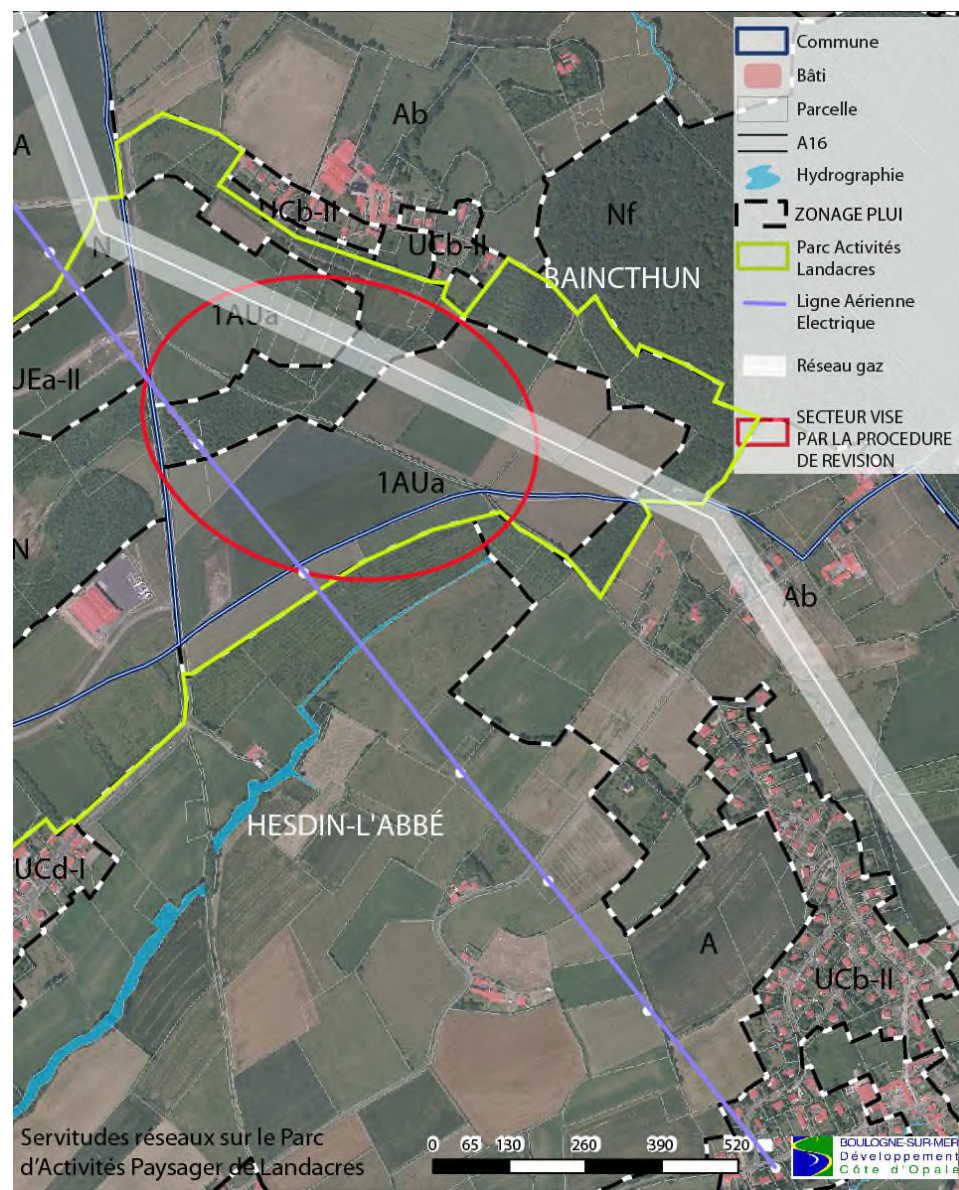
L'extension du Parc d'Activités de Landacres fait l'objet d'une OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui encadre les conditions d'urbanisation de la zone.



Enjeux du secteur, objets des modifications via les 2 procédures de révisions allégées

Le Parc d'Activités de Landacres a été créé en 1997 par la communauté d'Agglomération du Boulonnais pour répondre aux besoins d'accueil économique prioritairement liés aux activités industrielles et agro-alimentaires. Soucieux de conjuguer attractivité et cadre de vie, le parc de Landacres est certifié ISO 14001 depuis 1998. La mise en œuvre du Parc a été réalisée en intégrant les attentes des entreprises et en tenant compte du contexte environnemental et paysager. La définition du périmètre ainsi que l'organisation interne (espaces non bâtis avec pré-verdissement, règlement de hauteur, gestion des limites) et le management environnemental de la zone s'appuient sur des études environnementales et paysagères menées dans le cadre de sa création.

Dans l'objectif de maintenir l'attractivité du territoire et sa capacité d'accueil, la communauté d'Agglomération du Boulonnais souhaite réfléchir à l'évolution du Parc dans sa partie EST pour tenir compte des contraintes techniques identifiées. Le secteur est impacté par une servitude de canalisation de gaz et un réseau électrique aérien qui nécessitent une réorganisation de la zone à urbaniser.



III. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LES DEUX PROCEDURES

Poursuivre la stratégie de développement du territoire

Les deux procédures de révisions allégées visent à adapter le document d'urbanisme sur le secteur du parc d'activités de Landacres en poursuivant les orientations suivantes :

- maintenir une capacité d'accueil importante permettant l'accueil d'activités industrielles de très grande ampleur
- préserver les objectifs de qualité environnementale et paysagère du site.

Compatibilité des objectifs formulés avec le PADD

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 :

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

→ **Les changements envisagés 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 et 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 »

1. valoriser et partager l'identité littorale
2. assurer la pérennité des ressources naturelles maritimes et terrestres
3. 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 zone 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.



Evolution des espaces boisés au sein du Parc d'Activités de Landacres

2000

Espace essentiellement agricole ouvert.

Le secteur concerné directement par les 2 procédures de révisions allégées ne présente pas de boisement conséquent assurant une fonction de corridor écologique.



PHOTO AERIENNE DU PARC D'ACTIVITES DE LANDACRES -
DATE DE PRISE DE VUE: 17/06/2000 - Source : IGN

2001

Développement des premières activités et plantation des haies et boisements.

En arrière plan le secteur objet des révisions allégées 1 et 2 est en cours de plantation.



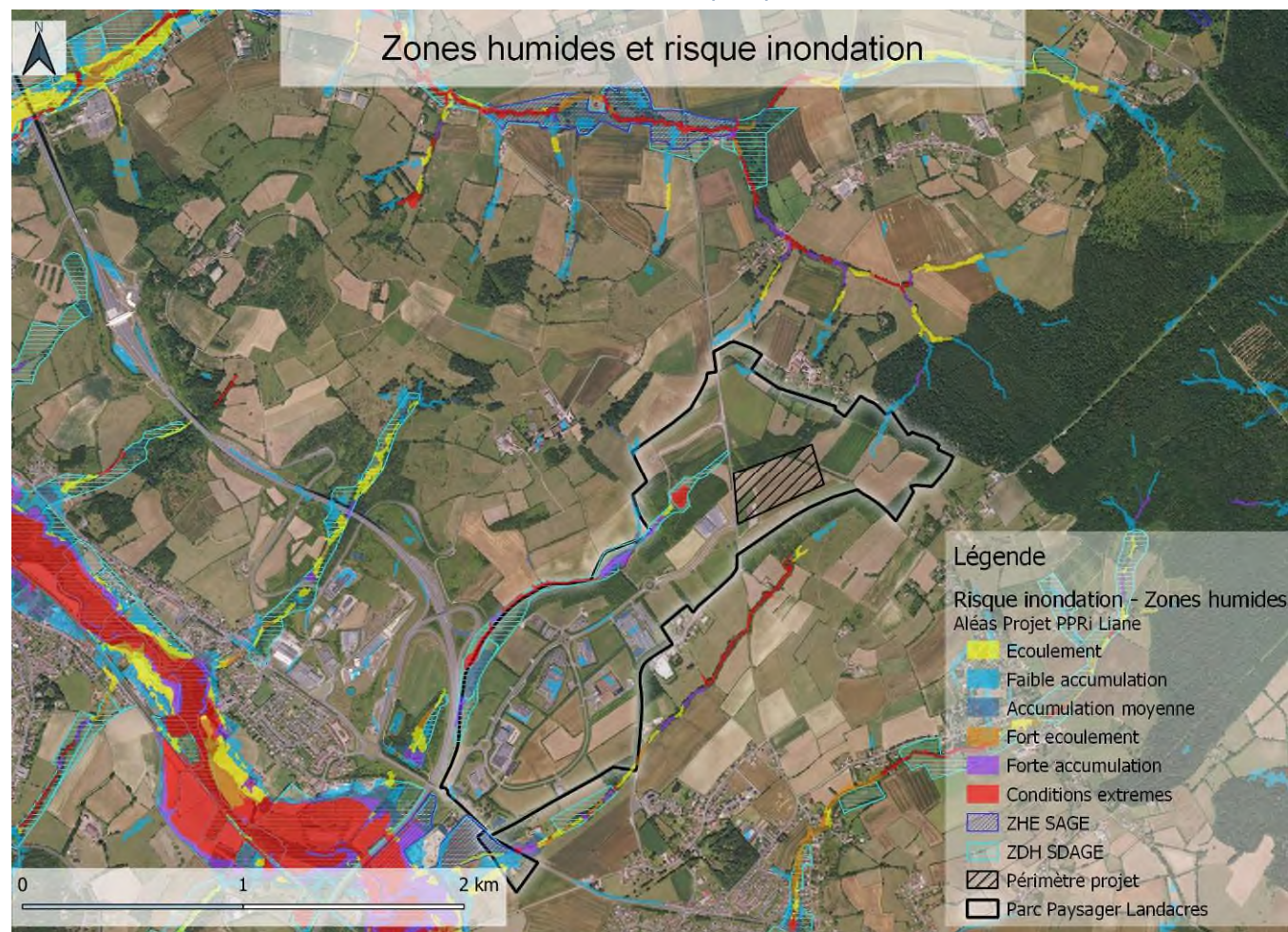
2019

Photo aérienne du Parc d'Activités de Landacres de 2019.

L'accompagnement paysager crée dans le cadre de l'aménagement du Parc assure à la fois une intégration des constructions et un renforcement du corridor écologique.



- 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.



- Le Parc d'Activités de Landacres existe depuis 1997 et s'appuie sur la volonté d'une intégration environnementale et paysagère forte. La modification proposée ne remettra pas en cause la volonté de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais de maintenir les paysages bocagers ainsi, et les fonctionnalités écologiques identifiées.

Les changements prévus devront permettre de concilier espace de développement et maintien des espaces naturels protégés. Toute modification nécessaire de la trame paysagère et fonctionnelle sera compensée par le projet de zonage. De plus, le Parc d'Activités de Landacres est cadré par les orientations d'aménagement et de programmation inscrites au PLUi. Ces orientations seront maintenues et adaptées au projet.

→ **les changements prévus dans le cadre des révisions allégées n°1 et 2 sont compatibles avec les orientations et ne remettent pas en cause les orientations de l'axe 2 liées au maintien du cadre de vie et à la prévention et adaptation aux risques.**

AXE 3 « maîtriser l'aménagement du territoire »

1. augmenter et diversifier l'offre de logements (...)
2. promouvoir et organiser des déplacements et la mobilité durable
3. mettre en œuvre un développement urbain maîtrisé et cohérent

Les révisions du document d'urbanisme visent plus particulièrement l'objectif 3 avec la mise en œuvre d'un développement urbain maîtrisé et cohérent.

Concernant la maîtrise de l'urbanisation, le PADD renvoie opportunément au SCOT du Boulonnais (applicable sur le territoire de la CAB) et à son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). L'article 28 du DOO du SCOT du Boulonnais prévoit de limiter la consommation foncière sur les terres agricoles pour l'habitat, le développement économique, et les services publics et d'infrastructures. A l'échelle du SCOT, le développement de l'activité économique est estimé à 127 ha sur la CAB (hors densification). Le PLUi de la CAB dans son zonage est inférieur au besoin exprimé dans la SCOT.

Les deux procédures de révisions allégées prendront en compte les contraintes techniques de développement de la zone pour maintenir une capacité d'accueil équivalente. La modification de zonage (révision allégée n°1) visera à maintenir la surface à urbaniser inscrite au document d'urbanisme.

→ **les changements prévus dans le cadre des révisions allégées n°1 et 2 sont compatibles avec les orientations et ne remettent pas en cause les orientations de l'axe 3 liées à la maîtrise de l'aménagement du territoire.**

Changements concernés par les procédures de révisions allégées n°1 et 2

Les objectifs affichés sont de :

- maintenir une capacité d'accueil importante permettant l'accueil d'activités industrielles de très grande ampleur
- préserver les objectifs de qualité environnementale et paysagère du site.

Afin de traduire ces objectifs, les documents susceptibles d'être engagés dans les deux procédures sont :

REVISION ALLEGEE N°1

- le zonage réglementaire :
 - o PLAN A : définition de la zone à urbaniser et des espaces agricoles et naturels
 - Adapter la surface urbanisable en tenant compte des contraintes techniques existantes (réseaux gaz et électrique)
- Le règlement de zonage :
 - o Zone AU
 - Permettre l'accueil d'activités diversifiées sur la zone
 - Adapter les conditions de hauteur, recul, intégration paysagère aux enjeux de la zone
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - o Parc d'Activités de Landacres
 - Maintenir et adapter les orientations existantes au zonage proposé
- Rapport de justification :
 - Préciser les conditions et orientations retenues dans le cadre de la procédure de révision allégée

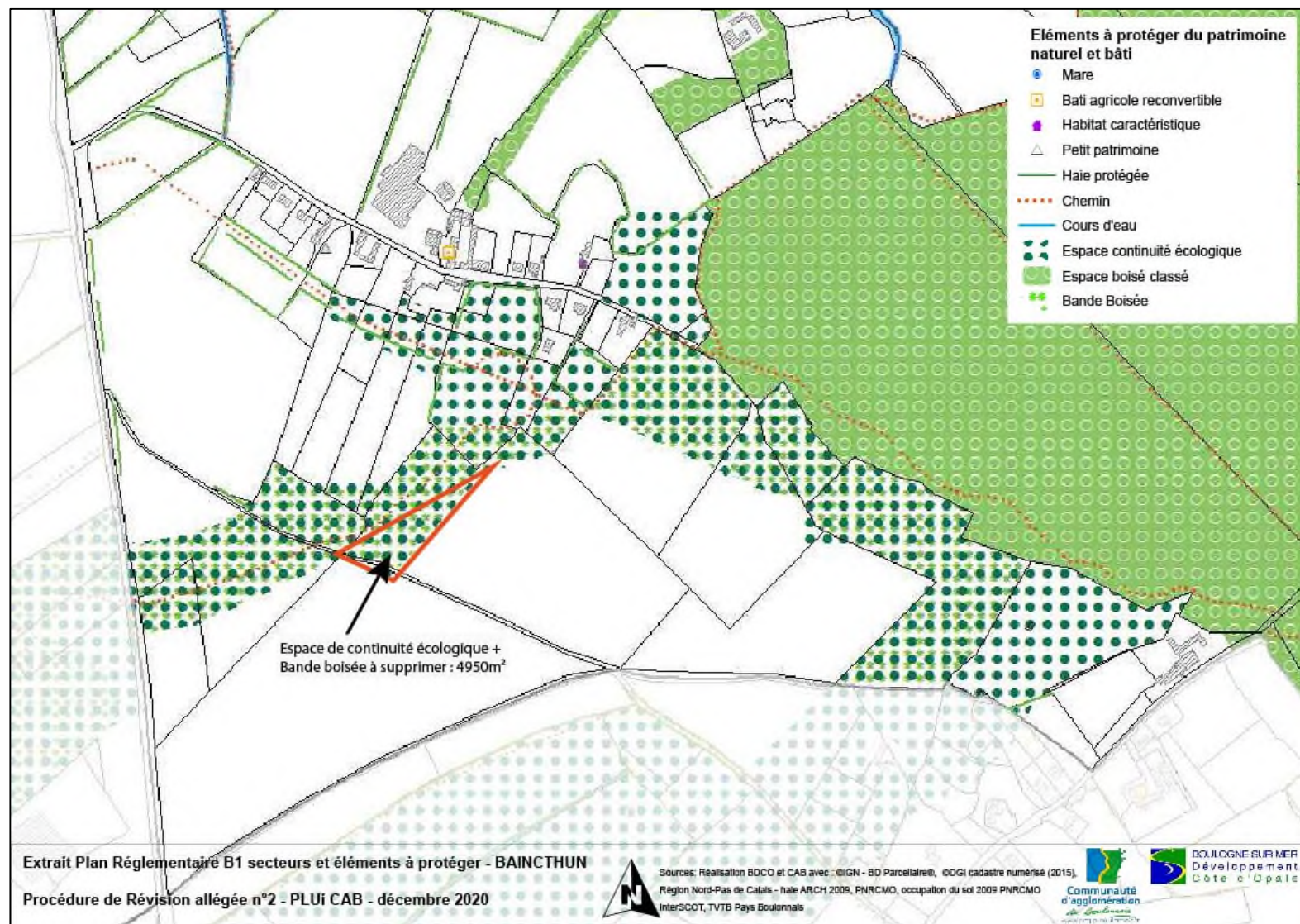
REVISION ALLEGEE N°2

- le zonage réglementaire :
 - o PLAN B : secteur et éléments protégés
 - Adapter le zonage en lien avec la zone à urbaniser tout en garantissant la continuité écologique.
- Rapport de justification :
 - Préciser les conditions et orientations retenues dans le cadre de la procédure de révision allégée

Evolution des éléments de protection du patrimoine naturel // Landacres

Objet principal révision allégée n°2 : modification du plan règlementaire B.

Le plan ci-contre présente l'évolution possible des éléments du patrimoine naturel repérés au plan B. Cette modification est liée à la procédure de révision allégée n°1 et à l'évolution du zonage règlementaire ainsi qu'aux orientations d'aménagements et de programmation.



IV. CADRE REGLEMENTAIRE

Procédures de révisions allégées n°1 et 2

La procédure de révision allégée est réalisée en application de l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de révision « allégée » lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le document dans les conditions suivantes :

- Le projet ne porte pas atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables
 - La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
 - La révision vise une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Considérant que cet objectif s'inscrit complètement dans les axes 1, 2 et 3 du PADD du PLUi et ne constitue donc aucune remise en cause de ce dernier. Il est proposé en conséquence, deux révisions allégées du PLUi portant sur les deux objets décrits :
- le plan de zonage réglementaire, (révision allégée n°1)
 - Le plan de protection des espaces naturels et bâtis (révision allégée n°2).

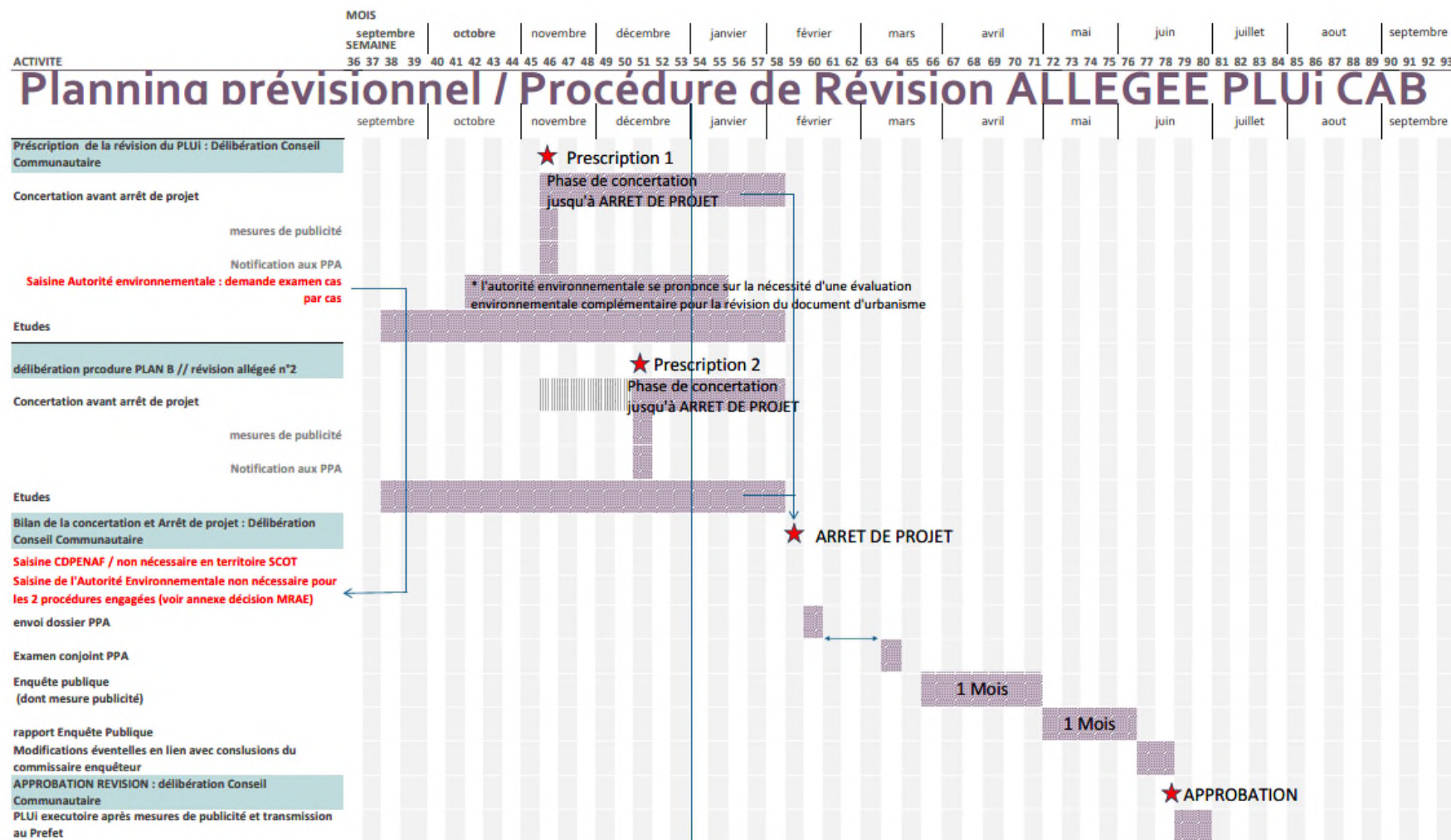
Dans le cadre de la procédure de révision allégée, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 (uniquement en cas d'élaboration d'un PLU).

Article L132-7 code de l'urbanisme (Modifié par LOI n°2019-1428 du 24 décembre 2019 - art. 126)

L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L. 312-3 du présent code, les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V. Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

Il en est de même du gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme.

Calendrier



V. MODALITES DE CONCERTATION

Délibération / Prescription des révisions allégées

L'organe délibérant de l'établissement public (EPCI) compétent définit les conditions et le contenu de la procédure de révision allégée du document d'urbanisme par délibération.

Cet engagement de la procédure (art L153-8 et 153-11 du code de l'urbanisme) prescrit le lancement de la procédure et définit :

- les objectifs poursuivis par la révision
- les modalités de la concertation

Le conseil de la CaB a délibéré le 5 novembre dernier pour lancer une procédure de révision allégée concernant un secteur unique du parc d'activité de Landacres. Conformément à cette délibération, la concertation a été engagée et les études se sont poursuivies. Dans ce cadre, est apparue la nécessité de procéder à la modification de deux objets listés par l'article L153-34 du code de l'urbanisme. Le plan règlementaire A de zonage ainsi que qu'une protection au titre du patrimoine naturel du site, reprise au plan B du PLUi. Le code de l'urbanisme qui fixe les modalités de la procédure, dispose que cette dernière ne puisse concerner qu'un seul objet du champ de la révision allégée. Il convient donc de mener deux procédures de révision allégées distinctes portant chacune sur un unique objet. Ces procédures, bien que distinctes, peuvent être simultanées et faire l'objet d'une enquête publique conjointe.

L'objectif poursuivi par les deux procédures de révisions allégées est donc commun et reste inchangé par rapport à la délibération du 5 novembre 2020 :

- Adapter le document d'urbanisme sur le secteur du parc d'activités de Landacres, afin de maintenir une capacité d'accueil importante permettant l'accueil d'activités industrielles de très grande ampleur, tout en préservant les objectifs de qualité environnementale et paysagère du site.

Considérant que cet objectif et les révisions proposées du PLUi s'inscrivent complètement dans les axes 1, 2 et 3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi et ne constituent donc aucune remise en cause de ce dernier.

Il est proposé en conséquence, deux révisions allégées du PLUi concernant le même secteur, l'une portant sur la réduction d'une zone naturelle au plan A du PLUi et l'autre la réduction d'une protection au titre du patrimoine naturel. Conformément à l'objectif poursuivi, ces réductions feront l'objet d'une compensation.

La délibération du conseil communautaire est notifiée aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

NOTA : les projets de révisions allégées font l'objet d'une demande d'examen au cas par cas à l'autorité environnementale qui par décision en date du 19 janvier 2021 conclut à l'absence de demande de complément d'évaluation environnementale dans le cadre des 2 procédures de révisions allégées du PLUi => voir annexe 1 du présent document.

Concertation / Phase d'élaboration du projet de révision allégée

La concertation préalable à l'enquête publique est obligatoire et est inscrite dans la délibération de prescription avec les modalités de cette concertation.

Le présent dossier est réalisé dans le cadre de la révision n°1 et 2 du PLUi de la CAB, ces deux procédures distinctes, ont pour même objectif l'adaptation de la zone d'activité économique de landacres. En effet l'objectif général étant commun (adaptation du Parc d'Activités de Landacres) il est apparu plus lisible de regrouper l'information relatives aux deux procédures dans un même dossier.

Conformément aux articles L.103-3 et L.103-4 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation suivantes qui seront respectées pendant toute la durée de l'élaboration du projet :

- Deux insertions dans la presse et information sur le site internet de la CAB permettant d'annoncer au public la tenue de la concertation des deux révisions allégées.
- Mise à disposition du public d'un dossier de concertation consultable sur le site internet de la CAB, au siège de la CAB et dans les communes de Baincthun, Hesdin-l'Abbé et Isques, ce dossier sera complété au fur et à mesure de l'avancée des études et détaillera les projets des deux révisions allégées proposées.
- Recueil des observations du public via le site internet de la CAB et par le biais de registres de concertation mis à disposition au siège de la CAB et dans les communes de Baincthun, Hesdin l'abbé et Isques.

A l'issue de la concertation, le conseil communautaire en tire le bilan et arrête le projet de révision allégée (révision allégée n°1 et 2).

En application du R.153-3 du code de l'urbanisme, la délibération qui arrête le projet de révision allégée (révision allégée n°1 et 2) peut simultanément tirer le bilan de la concertation. Le bilan de la concertation doit être joint au dossier soumis à l'enquête publique.

NOTA : la phase de concertation et élaboration du document permet à l'autorité compétente d'arrêter le projet de révision allégée 1 et 2 qui sera soumis pour avis aux personnes publiques associées ainsi qu'aux collectivités et associations agréées en faisant la demande. Les avis formulés ainsi que le bilan de la concertation seront mis à disposition pendant la phase d'enquête publique.

VI. BILAN DE LA CONCERTATION

Conformément aux dispositions de la délibération de décembre 2020 une concertation conjointe aux deux procédures a été organisée avec le public permettant d'informer ce dernier et de recueillir ses observations.

1- Moyens pour informer le public :

Le public a pu être informé du lancement de cette concertation conjointe par le biais de deux insertions dans la presse et sur le site internet de la CaB. Un dossier de concertation a été mis à disposition de ce dernier dans les communes concernées par les révisions allégées (Isques – Hesdin l'abbé et Baincthun) ainsi qu'au siège de la CaB. Ce dossier a également fait l'objet d'une mise en ligne sur le site internet de la CaB. Ce dernier reprend les objectifs poursuivis par les deux révisions allégées ainsi que l'ensemble des éléments permettant au public de prendre connaissance des changements envisagés dans le cadre des deux procédures.

2- Moyen pour recueillir les observations du public.

Des registres papiers ont été mis à disposition du public dans les communes concernées (Isques – Hesdin l'abbé et Baincthun) ainsi qu'au siège de la CaB. Le public a également eu la possibilité de faire des observations par voie électronique.

3 – Bilan. (Sous réserve de modification d'ici conseil de la CaB)

Le dossier a fait l'objet de quelques consultations via le site internet de la CaB. Quelques personnes se sont également déplacées en commune pour prendre connaissance des éléments. Aucune personne n'est venue consulter le dossier au siège de la Communauté d'agglomération du Boulonnais.

Aucune remarque du public n'a été formulée concernant les révisions allégées envisagées.

Enfin, les personnes publiques associées aux deux procédures n'ont pas émis de remarques sur les projets.

A ce jour, l'ensemble de ce processus a permis d'aboutir à deux projets partagés respectant l'objectif poursuivi s'intégrant dans le cadre des orientations du PADD du PLUi

VII. Documents modifiés par la procédure de révision allégée n°1 et 2

Les objectifs affichés sont de :

- maintenir une capacité d'accueil importante permettant l'accueil d'activités industrielles de très grande ampleur
- préserver les objectifs de qualité environnementale et paysagère du site.

Afin de traduire ces objectifs, les documents susceptibles d'être engagés dans les deux procédures sont :

REVISION ALLEGEE N°1

- le zonage réglementaire :
 - o PLAN A : définition de la zone à urbaniser et des espaces agricoles et naturels
→ Adapter la surface urbanisable en tenant compte des contraintes techniques existantes (réseaux gaz et électrique)
- Le règlement de zonage :
 - o Zone AU
→ Permettre l'accueil d'activités diversifiées sur la zone
→ Adapter les conditions de hauteur, recul, intégration paysagère aux enjeux de la zone
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - o Parc d'Activités de Landacres
→ Maintenir et adapter les orientations existantes au zonage proposé
- Rapport de justification :
→ Préciser les conditions et orientations retenues dans le cadre de la procédure de révision allégée

REVISION ALLEGEE N°2

- le zonage réglementaire :
 - o PLAN B : secteur et éléments protégés
→ Adapter le zonage en lien avec la zone à urbaniser tout en garantissant la continuité écologique.
- Rapport de justification :
→ Préciser les conditions et orientations retenues dans le cadre de la procédure de révision allégée

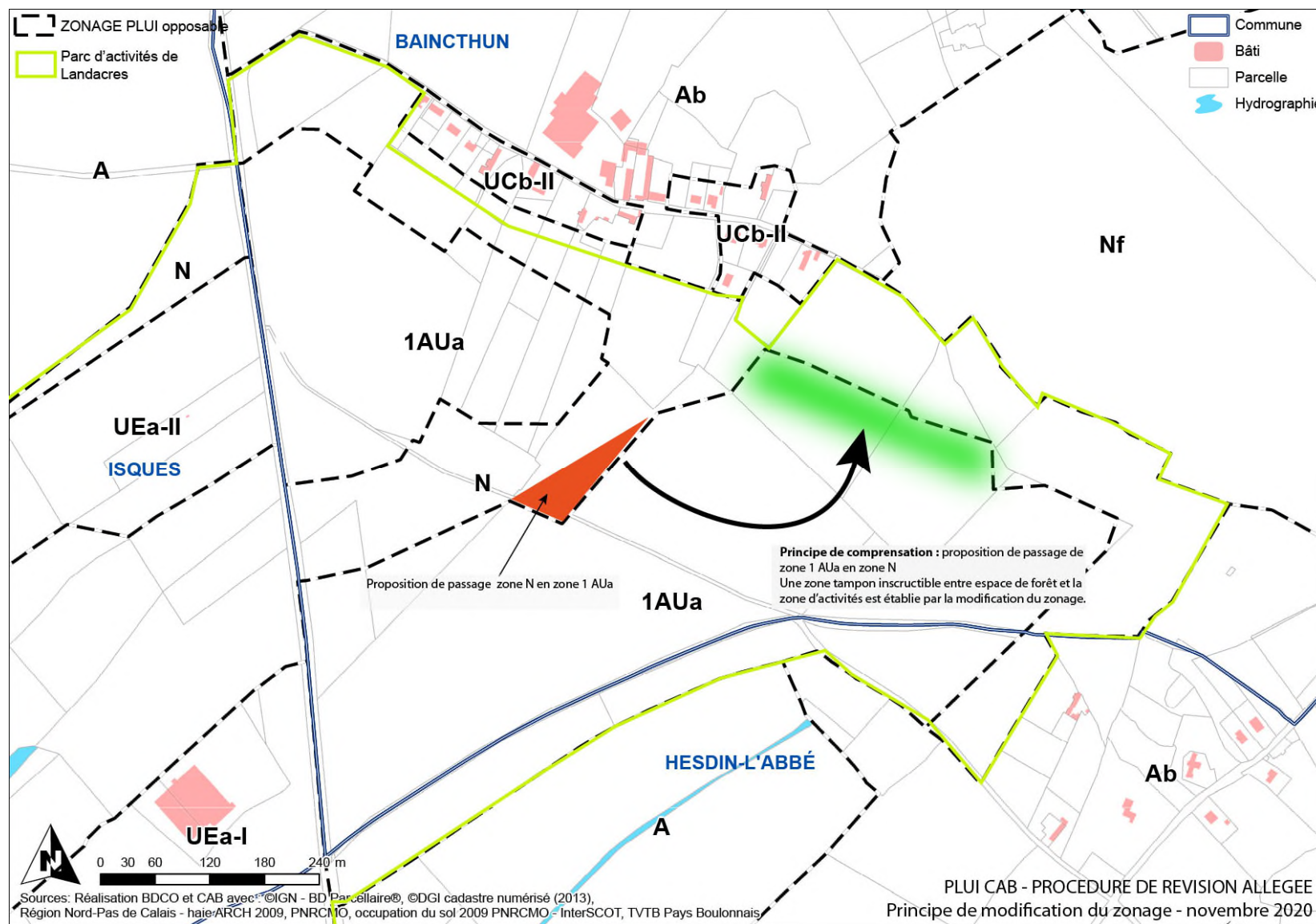
REVISION ALLEGEE N°1

- le zonage règlementaire :
 - o PLAN A : définition de la zone à urbaniser et des espaces agricoles et naturels
 - Adapter la surface urbanisable en tenant compte des contraintes techniques existantes (réseaux gaz et électrique)
- Le règlement de zonage :
 - o Zone AU
 - Permettre l'accueil d'activités diversifiées sur la zone
 - Adapter les conditions de hauteur, recul, intégration paysagère aux enjeux de la zone
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - o Parc d'Activités de Landacres
 - Maintenir et adapter les orientations existantes au zonage proposé
- Rapport de justification :
 - Préciser les conditions et orientations retenues dans le cadre de la procédure de révision allégée

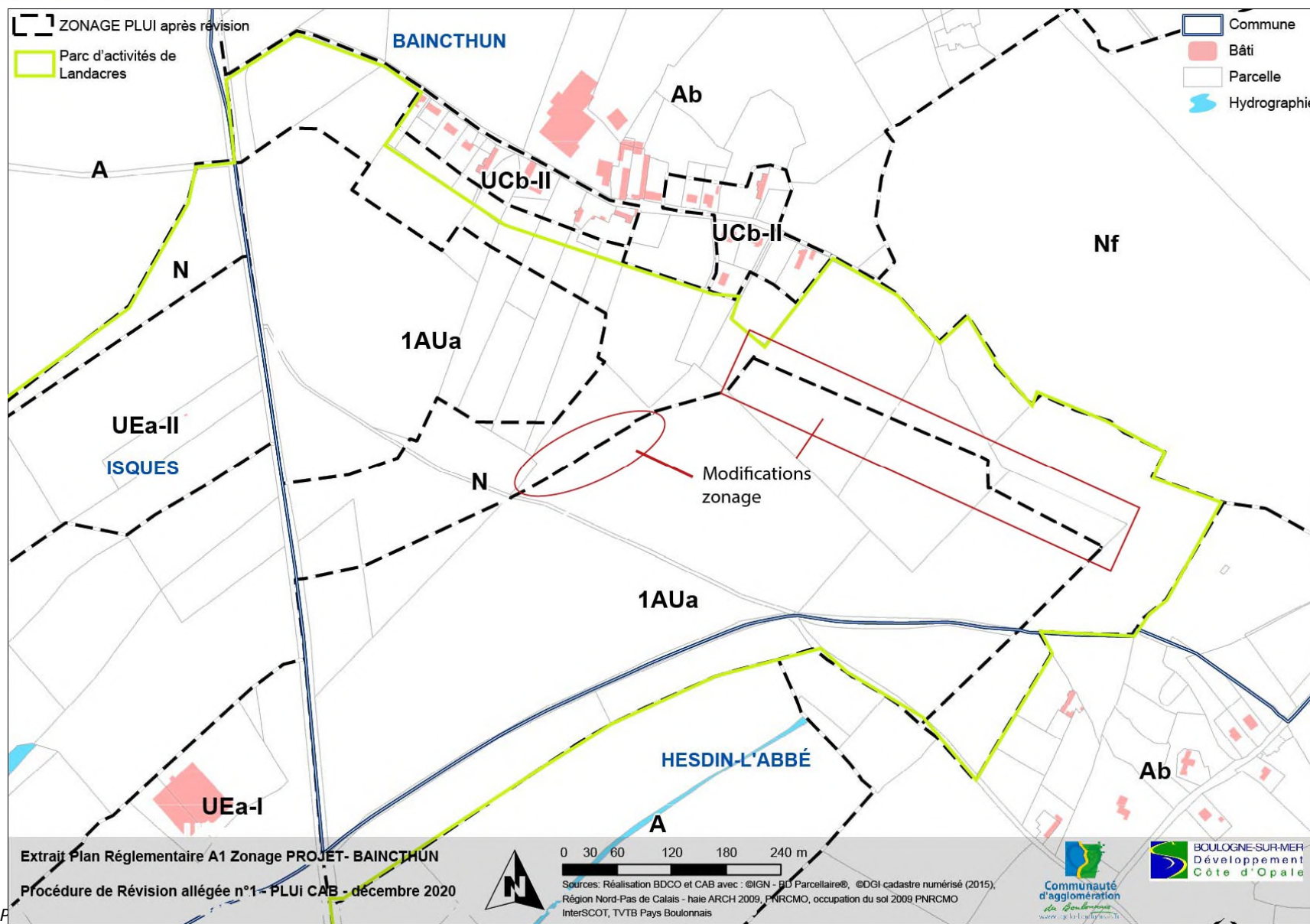
Evolution du zonage // Landacres

Objet principal révision allégée n°1 : modification du plan règlementaire A.

Le plan ci-contre présente l'évolution possible du zonage. Il ne s'agit pas d'un tracé définitif à ce stade de la procédure. Le zonage précis devra tenir compte des remarques formulées pour l'arrêt de projet et dans la phase de concertation et consultation des personnes publiques associées et de l'enquête publique (voir détail de la procédure - planning ci-après)



ZONAGE PROPOSE



Règlement

- Le règlement de zonage :
 - o Zone 1AUa
 - Permettre l'accueil d'activités diversifiées sur la zone
 - Adapter les conditions de hauteur, recul, intégration paysagère aux enjeux de la zone

ZONE 1AUa - Actuel	ZONE 1AUa - Modifiée
<p>ARTICLE 1AUa.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Les constructions nouvelles à destination d'habitat. 2) Les constructions à destination d'hébergement hôtelier* sauf dans la zone 1AUa-I 3) L'ouverture et l'extension de toute carrière 4) Les installations et constructions à destination d'activités agricoles* 5) L'aménagement de terrains pour le camping, le caravanning ou l'accueil d'habitations légères de loisir*, ainsi que les aires d'accueil de caravanes et de camping-cars. <p>ARTICLE 1AUa.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Dans la zone 1AUa, la hauteur des constructions* ne peut dépasser les hauteurs définies sur le Plan règlementaire 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. 2) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAPs*) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées. 	<p>ARTICLE 1AUa.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Les constructions nouvelles à destination d'habitat. 2) Les constructions à destination d'hébergement hôtelier* sauf dans la zone 1AUa-I 3) L'ouverture et l'extension de toute carrière 4) Les installations et constructions à destination d'activités agricoles* 4) L'aménagement de terrains pour le camping, le caravanning ou l'accueil d'habitations légères de loisir*, ainsi que les aires d'accueil de caravanes et de camping-cars. <p>ARTICLE 1AUa.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Dans la zone 1AUa, la hauteur des constructions* ne peut dépasser les hauteurs définies sur le Plan règlementaire 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. 2) Le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles (OAPs*) relatives à l'aménagement des terrains concernés peuvent indiquer une hauteur maximale inférieure à celle du Règlement (en valeur ou en niveaux). Ces orientations devront être respectées.

OAP Landacres



1 - LOCALISATION

Le parc paysager d'activités de Landacres est implanté sur trois communes : Baincthun, Hesdin-L'Abbé et Isques.

Situé entre la forêt domaniale de Boulogne-sur-Mer et la Liane, il est au croisement de la RD 901 et l'A16.

Il fait l'objet d'une labellisation 14001 avec pour objectif de concilier développement économique, préservation et valorisation du patrimoine naturel. Les projets d'implantation doivent respecter un certain nombre de prescriptions architecturales et paysagères.



OAP LANDACRES

2

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'agglomération du Boulonnais

LANDACRES

2 - Principes généraux

Le projet de parc paysager d'activités de Landacres doit répondre aux objectifs de développement économique du territoire du Boulonnais définis dans le PLDE.

Le site s'inscrit dans une logique de développement maîtrisé du foncier économique. À ce titre, son aménagement se doit de répondre à certains principes généraux :

Une qualité architecturale :

- Instaurer une homogénéité harmonieuse dans la conception architecturale.
- Promouvoir la mise en œuvre des principes HQE : haute qualité environnementale (14 cibles).
- Intégrer les constructions dans le paysage (hauteurs, gabarits,...).

Un urbanisme de qualité :

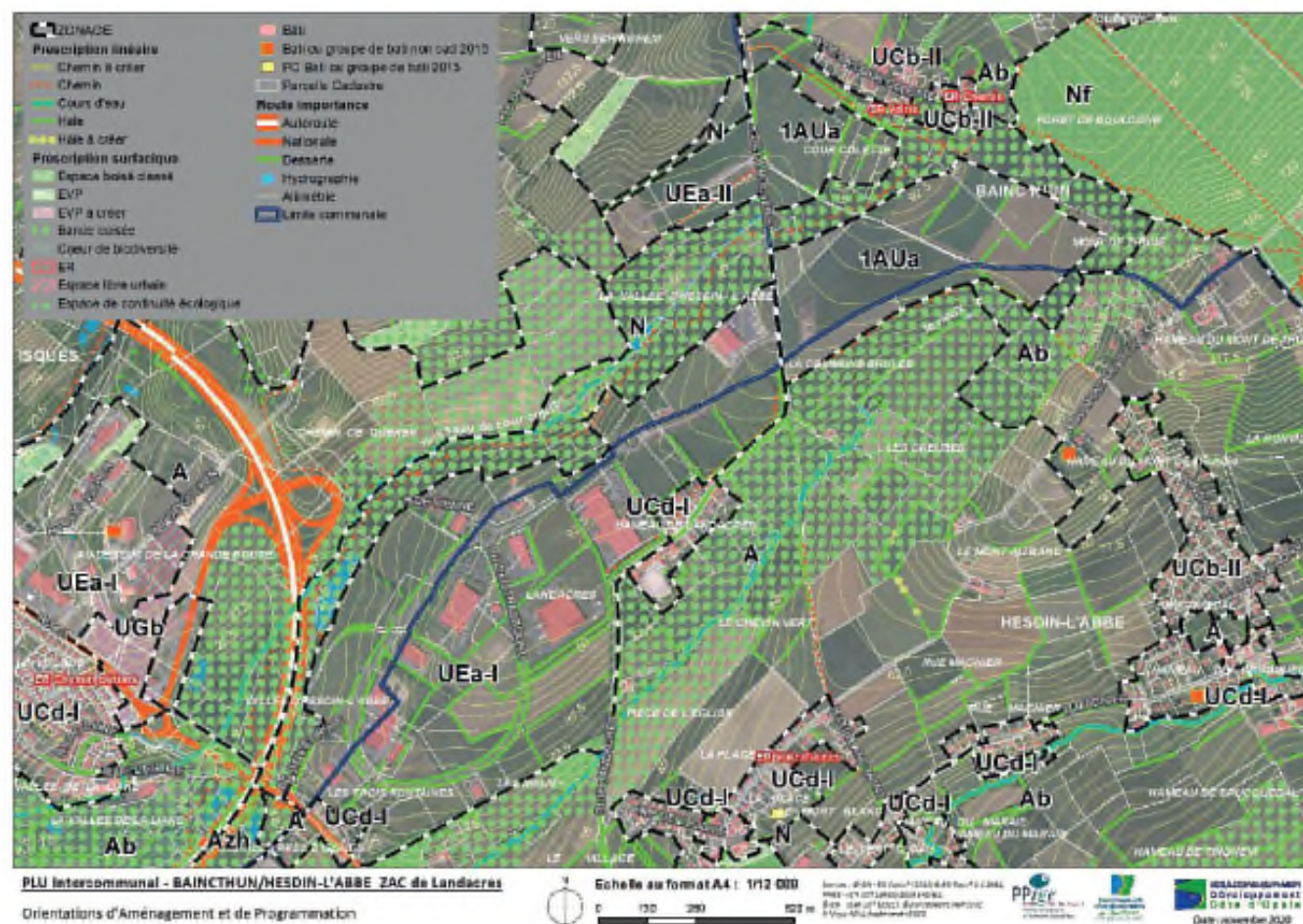
- Connecter intelligemment le parc à son territoire et prévenir des éventuelles contraintes routières.
- Hiérarchiser les voies et développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture (transports en commun, covoiturage, vélo).
- Création de stationnement pour les véhicules légers et les 2 roues.
- Prendre en compte le traitement des pollutions éventuelles et des nuisances (vues, trafics, odeurs, bruits,...).
- Proposer aux futurs usagers du site un cadre de vie et de travail de qualité.

Prendre en compte le paysage et l'environnement :

- Intégrer le projet dans son environnement et prendre en compte les caractéristiques paysagères.
- Concevoir un projet dans le respect des paysages environnants, en limitant l'impact de l'implantation des constructions (prise en compte de la topographie,...).
- Traiter les limites de zones et les limites parcellaires pour assurer une transition qualitative avec les espaces existants en limite de site.
- Prendre en compte les préconisations du SAGE pour la gestion des eaux pluviales en favorisant des techniques alternatives au « tout tuyau » (bassins paysagers, noues ...).
- Limiter l'impact de la signalétique dans le paysage en respectant la charte du PNRCMO et le RLP.
- Intégrer le site dans le schéma de la Trame Verte et Bleue du pays Boulonnais.

Parc paysager d'activités

OAP LANDACRES



ARRET DE PROJET LE 24 mars 2016 et 30 juin 2016
(seconde délibération prévue par l'article L123-9 du
Code de l'Urbanisme)

Programme d'Orientations et d'Actions & Orientations d'Aménagement et Programmation

2

O.A.P. DVPT ECO & TOURISME

3



3 - Les orientations d'aménagement

Principes d'aménagement du Parc Paysager de Landacres

OAP LANDACRES

Desserte et déplacements

Le Parc paysager d'activités de Landacres, certifié ISO 14001, est accessible depuis l'autoroute A16. Les accès depuis la RD 901 et la RD 240 sont facilités par des carrefours sécurisés et dimensionnés pour la circulation des poids lourds. Le site est desservi par deux grands boulevards : le boulevard de l'Europe et le boulevard de Strasbourg.

Un sentier pédestre au cœur d'un corridor boisé accompagne le parc d'activité. A terme, des liaisons douces permettront de relier les espaces du parc d'activités au sentier pédestre existant ainsi qu'aux villages et hameaux à proximité en s'appuyant sur les continuités naturelles et les voies de communication.

Densité

L'aménagement du parc d'activité s'organise en 3 secteurs principaux.

1. Secteur privilégié pour l'implantation d'activités mixtes (industrie, logistique, tertiaire, artisanat, ...)
2. Secteur privilégié pour l'implantation d'activités légères (équipements hôteliers, tertiaire et artisanat)
3. Secteur de centralité urbaine privilégié pour l'implantation d'activités de services (service public, restauration, etc.)

L'aspect qualitatif de l'intégration environnementale des bâtiments et des aménagements de parcelle est particulièrement important. De manière générale, l'architecture et le paysage forment une unité.

Environnement et paysage

Le Parc d'activité s'intègre dans un site d'une grande qualité paysagère et écologique.

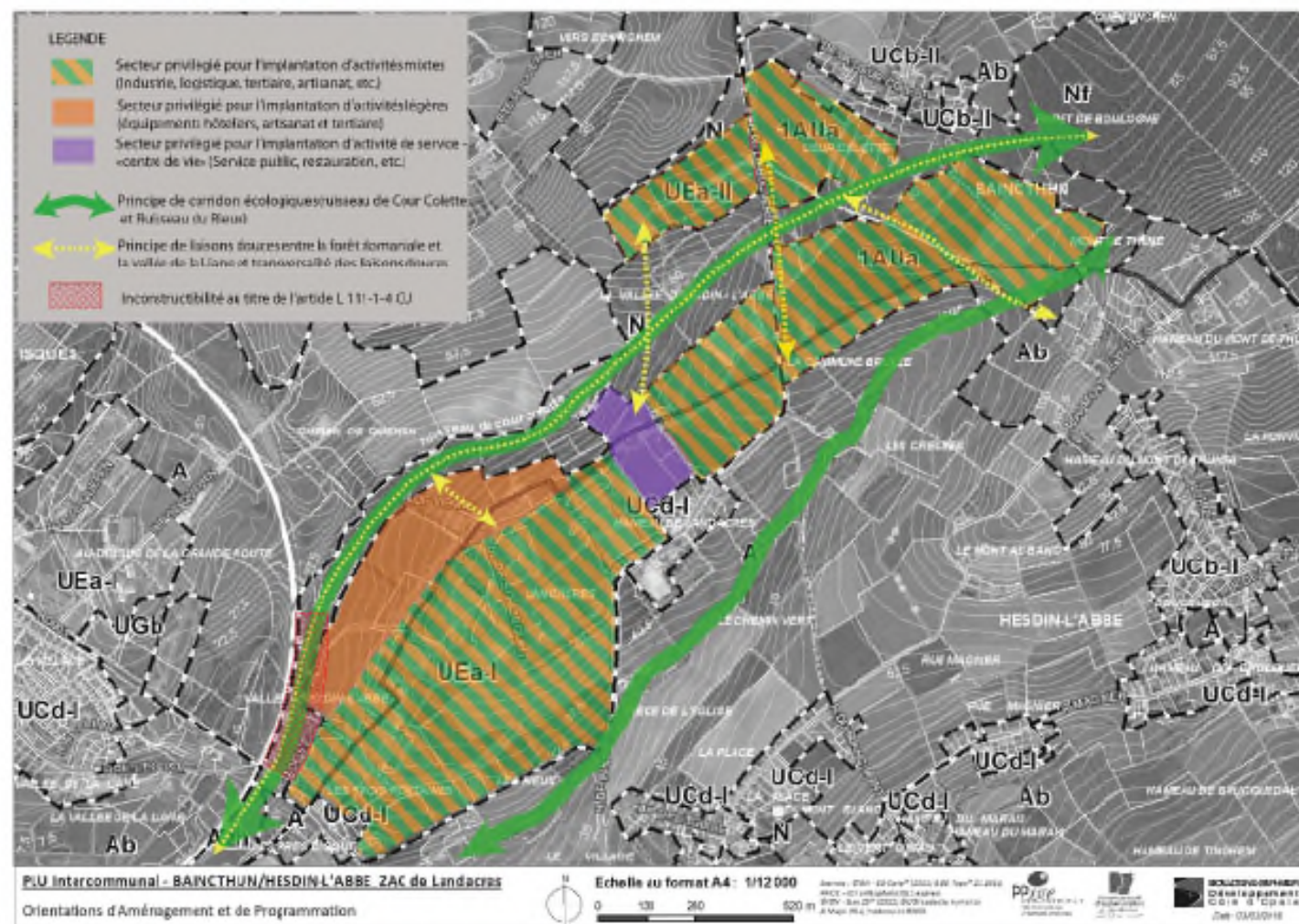
Le principe général est d'intégrer les volumes bâtis au sein des espaces verts et des plantations en créant un paysage de bocage. Deux corridors écologiques sont identifiés dans la trame verte et bleue du pays Boulonnais, ils sont renforcés par de larges plantations en lisière du parc d'activités. La gestion des eaux pluviales est répartie sous forme de bassins de rétention à différents endroits du parc.

PLAN ACTUEL

2

O.A.P., DVPT ECO & TOURISME

OAP LANDACRES



BOULOGNE-SUR-MER
Développement
Côte d'Opale

ARRET DE PROJET LE 24 mars 2016 et 30 juin 2016
(seconde délibération prévue par l'article L123-9 du
Code de l'Urbanisme)

Programme d'Orientations et d'Actions & Orientations d'Aménagement et Programmation

5

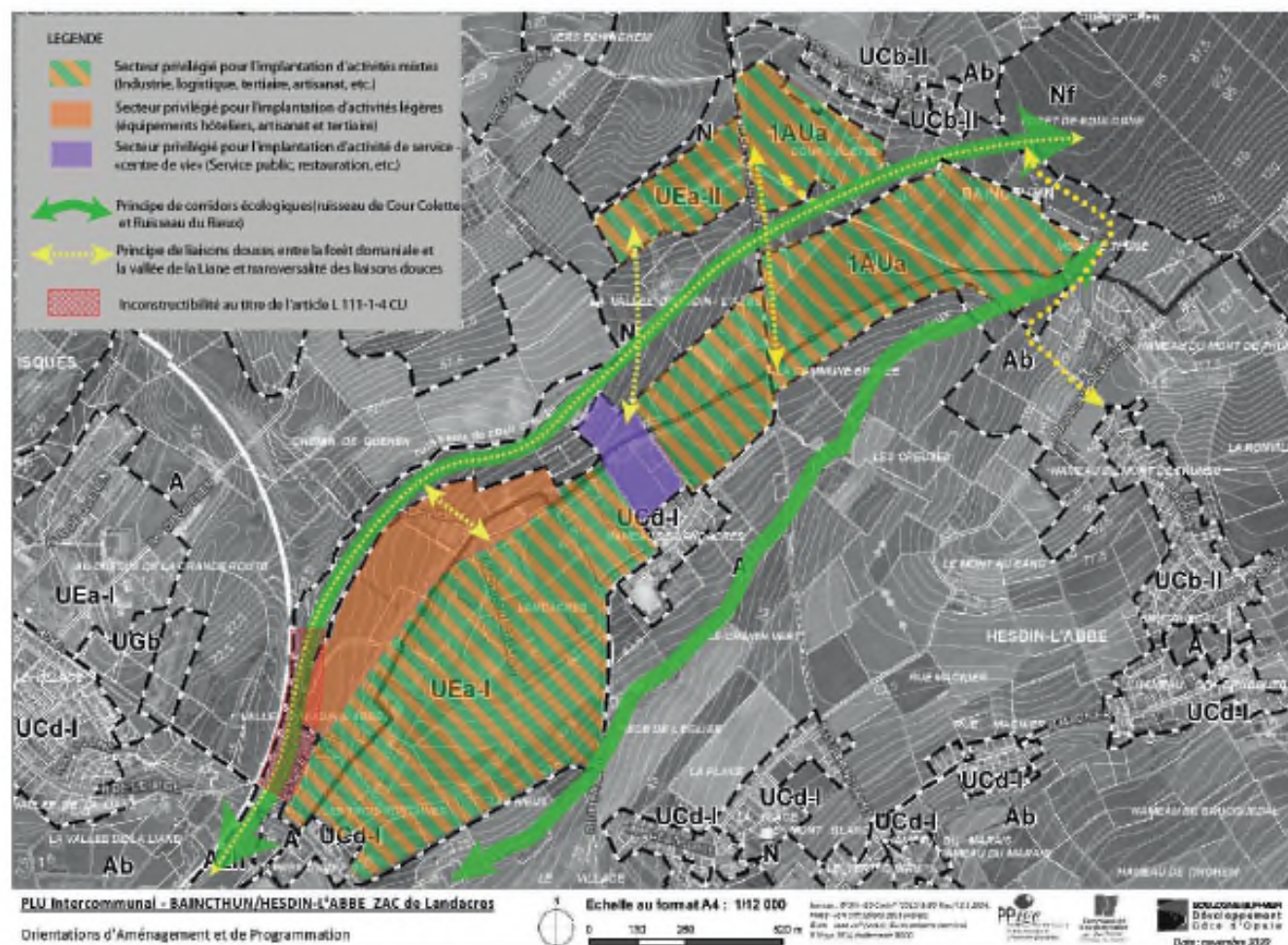
vril 2021
28



PLAN PROPOSE

LANDACRES

OAP LANDACRES





LANDACRES (secteur Est)

3 - Les orientations d'aménagement

La RD240 est une route secondaire très empruntée d'une largeur de 5 à 6m avec des bas-côtés non aménagés, la vitesse des automobilistes la rend dangereuse et peu propice aux déplacements doux (vélos, piétons, marcheurs).

L'extension du parc d'activité Paysager de Landacres nécessitera la sécurisation de la chaussée et l'aménagement des bas-côtés pour les liaisons douces. Le tronçon de la RD240 utilisé par le sentier VTT n°43 du schéma de petite randonnée de la CAB sera aménagé d'un sentier de 2m minimum de large à cet usage. L'aménagement peut être intégré au sein de la frange paysagère à créer en limite de la zone à aménager.

OAG - 1 et OAG - 7

Coupe de principe RD240 (OAG-1 + OAG-7)



La zone 1AUa est divisée en 2 sous-secteurs par un corridor boisé. Les accès aux deux sous-secteurs 1AUa se feront par la RD240, les intersections seront sécurisées.

OAG - 6

Aucun accès direct d'entreprises n'est permis sur la RD240. En cas d'implantation multiple d'entreprises, un seul accès par zone est autorisé.

- L'accès à la zone 1AUa (la plus au Nord) se fera face à l'intersection de la route existante. **OAG - 2.**

La totalité de la zone 1AUa (la plus au Sud) sera desservie par une route secondaire. - En partie Sud de la zone 1 AUa l'accès son tracé pourra être défini en fonction de

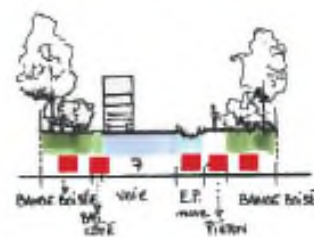
3.1 - Desserte et déplacements

l'implantation des entreprises et des obligations de sécurisations. Dans le cas de la création d'une voie de desserte pour l'implantation de plusieurs entreprises, le gabarit recherché sera défini ainsi. La voie de desserte sera d'une largeur de 21m. La bande roulante large de 7m sera accompagnée d'accotements de 7.50m de large de part et d'autre dont une bande boisée de 4m. Ces accotements permettront également de tamponner les eaux pluviales et d'accueillir les déplacements doux. **OAG - 3**

Type de transports en commun	Distance Temps à pied
bus arrêt 3 fontaines	2,4kms/29min
train gare Hesdigneul	3,8kms/45mn

Distance calculée sur Open Street Map/sur réseau Mariné 04/2017

Coupe de principale voie secondaire de desserte (OAG-3)



Les deux sous-secteurs de la zone zones 1 AUa se trouvent dans un paysage de monts et de vallons, maillé de haies bocagères et de bosquets. Les voiries de dessertes s'adapteront au mieux à ces courbes et respecteront les pentes existantes afin de limiter au maximum les mouvements de terre (déblais/remblais).

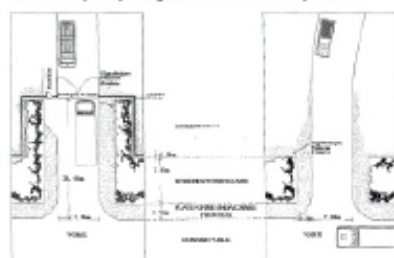
Parc paysager d'activités

Les chemins de petite randonnée existants inscrits dans le schéma de petite randonnée de la CAB (en limite Est vers Baincthun « Sentier du tour de la forêt de Boulogne sur mer » et la partie sur Landacres « sentier de Landacres ») seront maintenus **OAG-4**.

La potentialité de création d'une nouvelle liaison douce entre l'extension du parc d'activités de Landacres et le hameau du Brucquedal de Hesdin-L'Abbé sera maintenue. Cette liaison s'appuie sur le tracé randonnée existant **OAG-5**.

OAP LANDACRES

Schéma de principe de gestion des accès aux parcelles.



Les accès aux parcelles privées devront respecter les configurations présentées ci-contre : gestion de l'attente en entrée de parcelle du stationnement des poids lourds. Recul de 20m du portique d'entrée par rapport à la limite de voirie.

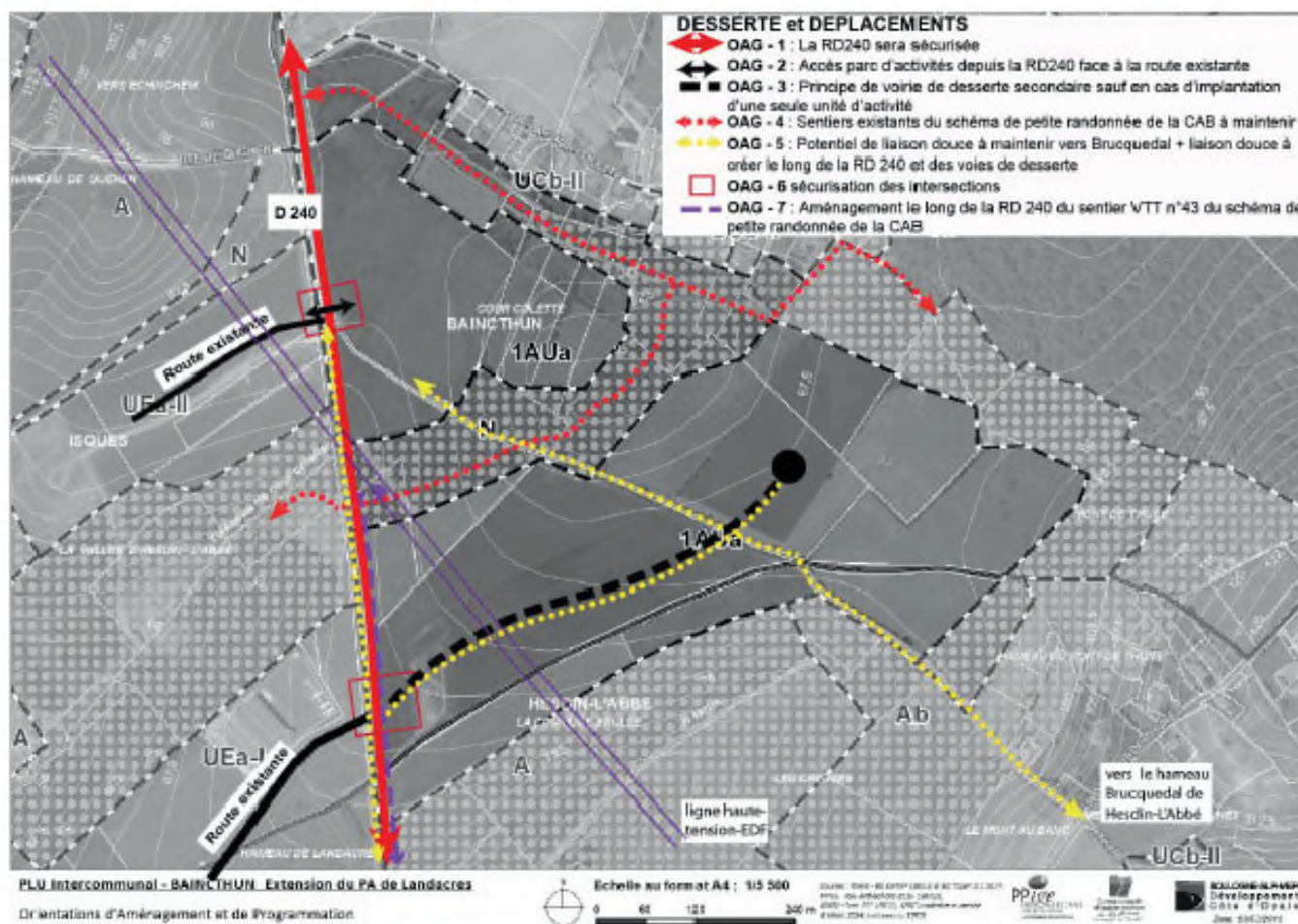
OAG-6 : Les études de circulation permettront de définir les conditions d'accès sécurisés



PLAN ACTUEL

LANDACRES (secteur Est)

OAP LANDACRES



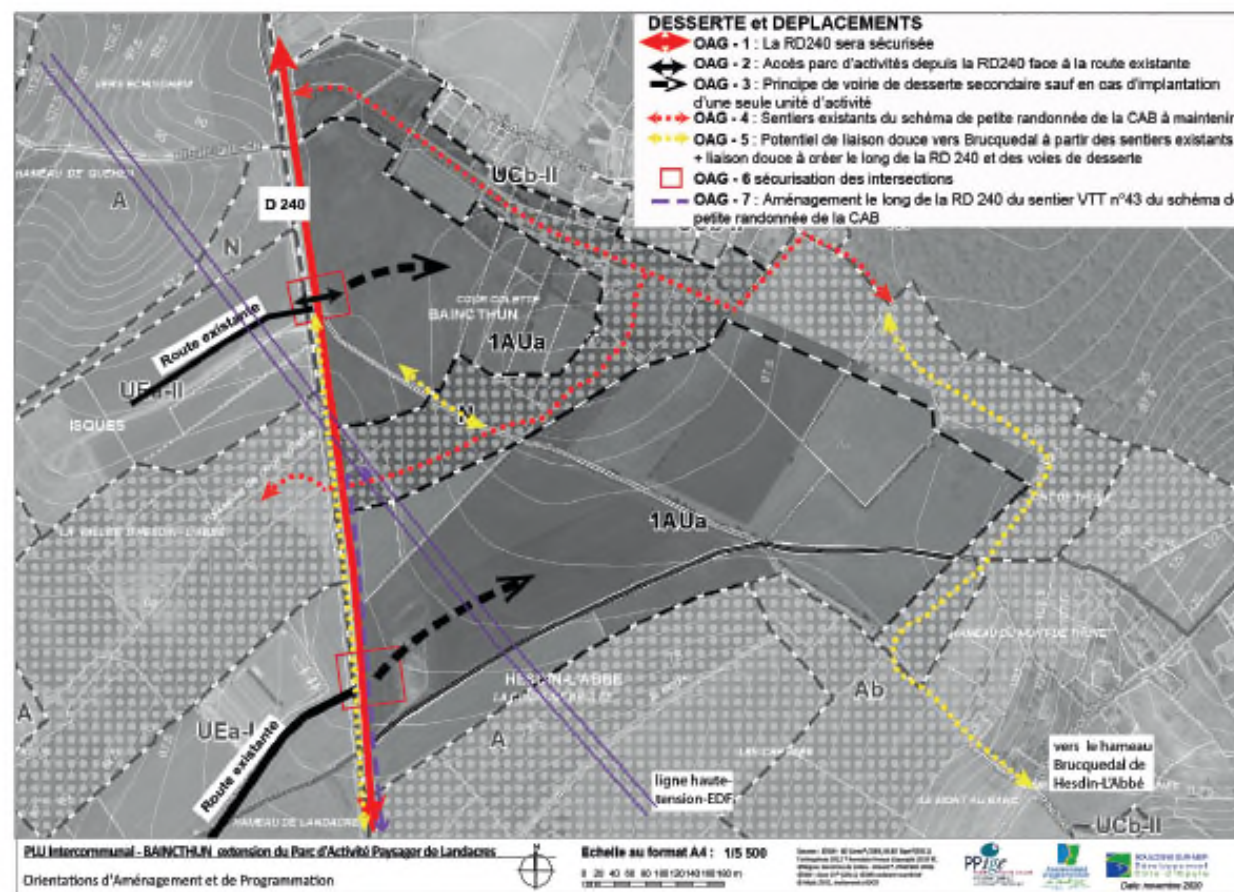
PLAN PROPOSE

2

O.A.P., DVPT ECO & TOURISME

BOULOGNE/MER - Triennal / Frange Nord

1



BOULOGNE-SUR-MER
Développement
Côte d'Opale

ARRET DE PROJET LE 24 mars 2016 et 30 juin 2016
(seconde délibération prévue par l'article L123-9 du
Code de l'Urbanisme)



OAP LANDACRES

LANDACRES (secteur Est)

3.2 - Densité urbaine et espace public

Les deux secteurs sont destinés à recevoir des activités mixtes. **OAG – 8**

Les constructions devront respecter le plan des hauteurs constructibles des bâtiments.

(plan réglementaire E2)

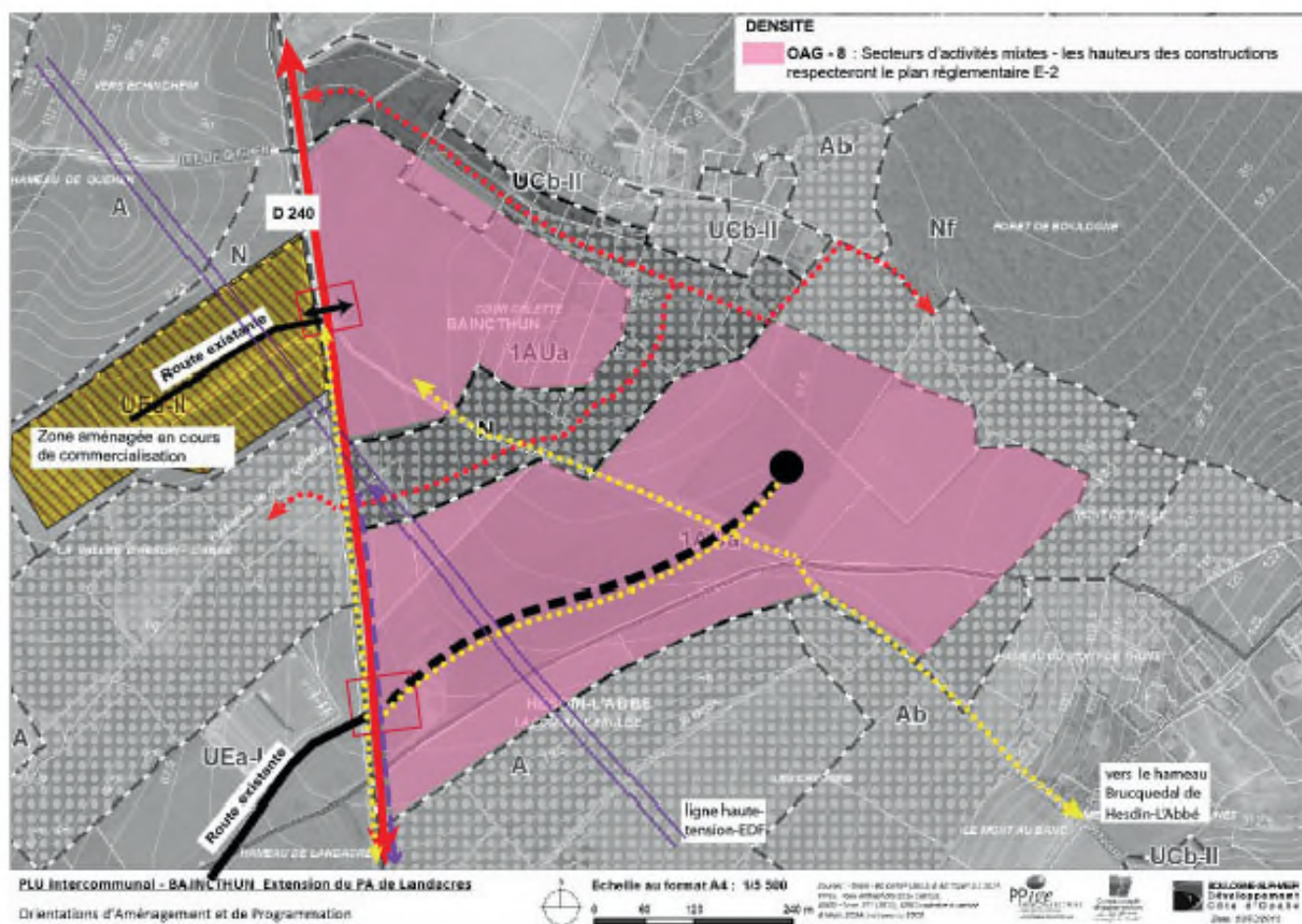
La présence de la canalisation de gaz, ainsi que de la ligne électrique, sont reprises dans les servitudes (plan Sup-IOD commune de Baincthun).

L'implantation tiendra compte de ces servitudes

Parc paysager d'activités

PLAN ACTUEL

OAP LANDACRES

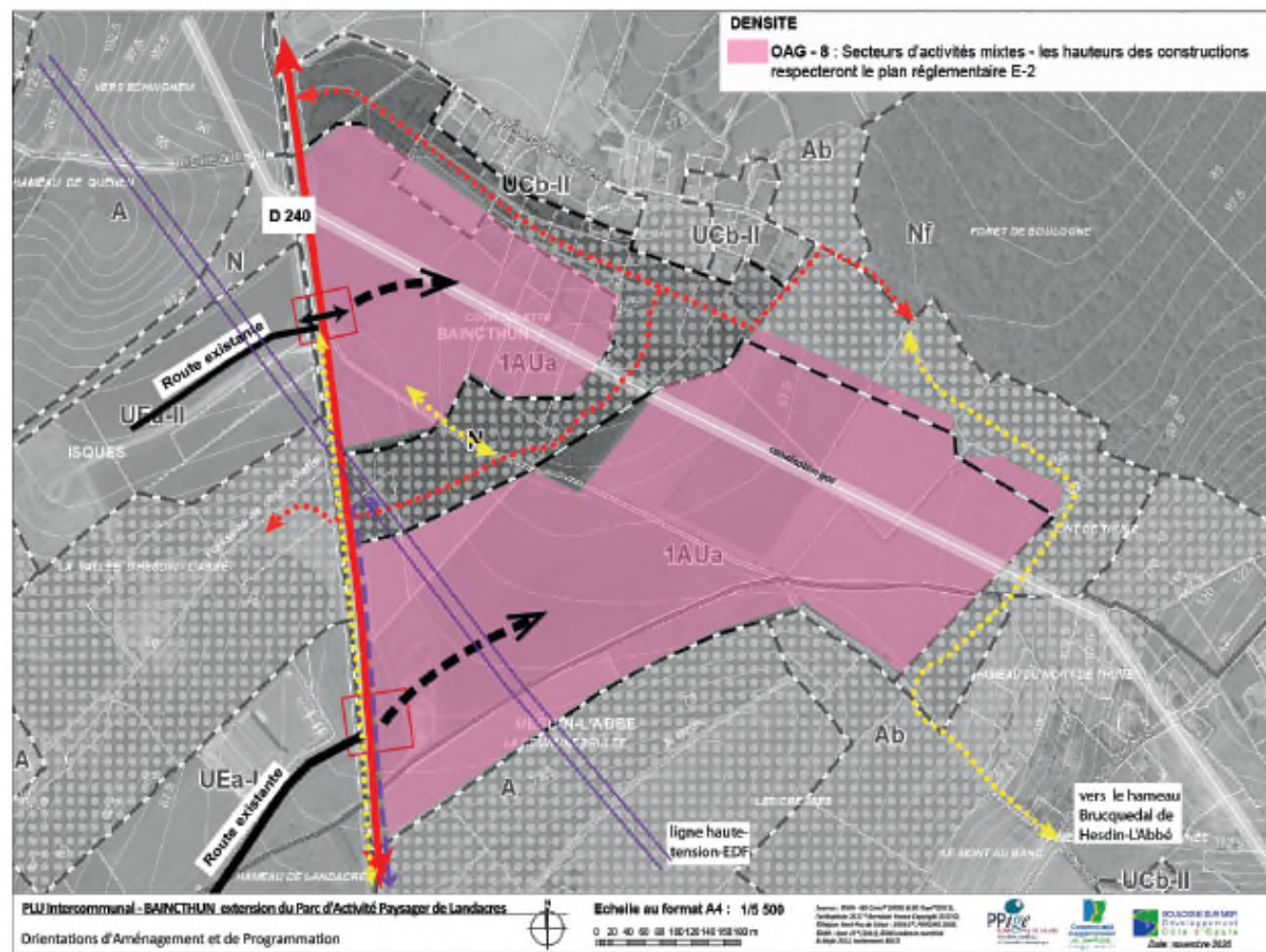




PLAN PROPOSE

LANDACRES (secteur Est)

OAP LANDACRES



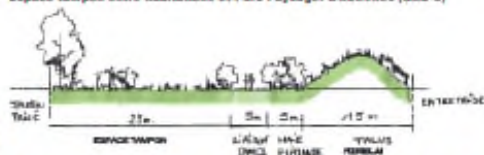
14

Les changements proposés sont indiqués en rouge et surlignés dans le texte



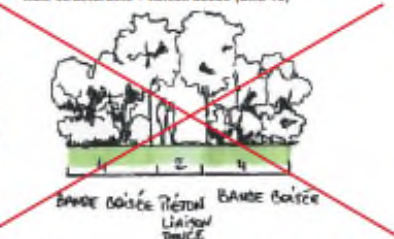
La proximité du parc d'activités de Landacres avec les habitations de la rue de la cour Colette nécessite la création d'un espace tampon de 50m. Il pourra être associé d'un merlon de terre afin de limiter l'impact des nuisances occasionnelles. Le merlon de terre pourra être réalisé avec une partie des terres de déblais. **OAG - 9**

Espace tampon entre habitations et Parc Paysager d'Activités (OAG-9)



Le secteur 1AUs (le plus au Sud) se divise en 2 sous-secteurs d'environ 12Ha chacun séparés par une haie bocagère Nord-Ouest au Sud-Est structurante à préserver puisqu'elle crée un lien entre les deux corridors forestiers de la TVB du pays Boulonnais (ces 2 corridors accompagnent les deux ruisseaux : le Gour Colette et le Rieu). La haie bocagère sera maintenue. Si besoin pour la création de la desserte secondaire, un linéaire de 15m de haie pourra être aménagé. **OAG -10**

Haie structurante + liaison douce (OAG-10)



Les franges boisées réalisées dans le cadre de la ZAC, en limite des espaces à urbaniser, seront maintenues **OAG -10**

- La zone tampon entre la forêt domaniale de Boulogne-sur-Mer
- Les plantations qui accompagnent les deux corridors forestiers du schéma de trame verte et bleue du pays Boulonnais

Une bande boisée de 5m minimum de large sera plantée le long de la RD240 **OAG -11**

LANDACRES (secteur Est)

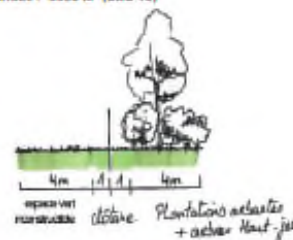
3.3 - Environnement et paysage

La zone 1AUs (la plus au Nord) et la partie Est de la zone 1AUs (la plus au Sud) au contact de la lisière forestière. Les 2 sous-secteurs 1AUs sont remarquables par leurs maillages entre pâturages et haies bocagères, elles sont aujourd'hui signalées dans le schéma TVB du pays comme « espace bocager à haute fonctionnalité écologique ». Ces secteurs portent donc des enjeux écologiques importants qui nécessitent des prescriptions spécifiques. Afin de limiter l'impact écologique des constructions sur le milieu, un aménagement paysager sera réalisé à l'aménagement la commercialisation de chaque parcelle. **OAG -12**

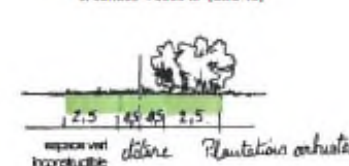
Pour toutes les plantations le recours aux essences locales sera privilégié. (Cf : Liste des essences dans le règlement)

Des plantations seront prévues en accompagnement des clôtures en application de l'article 13 de la zone UEa. Pour les entreprises dont la surface de terrain est inférieure à 5000m², il est imposé une haie composée d'arbustes de 2.5m de large (2 lignes de plantations avec 2 rangs chacune). Pour une entreprise dont la surface est supérieure à 5000m², il est imposé une haie composée d'un mélange d'arbustes, d'arbres de haut-jet et d'arbres en cèpée de 4m de large (3 lignes de plantations avec 2 rangs chacune).

Plantations limite privé-privé si surface > 5000 m² (OAG-13)



Plantations limite privé-privé si surface < 5000 m² (OAG-13)

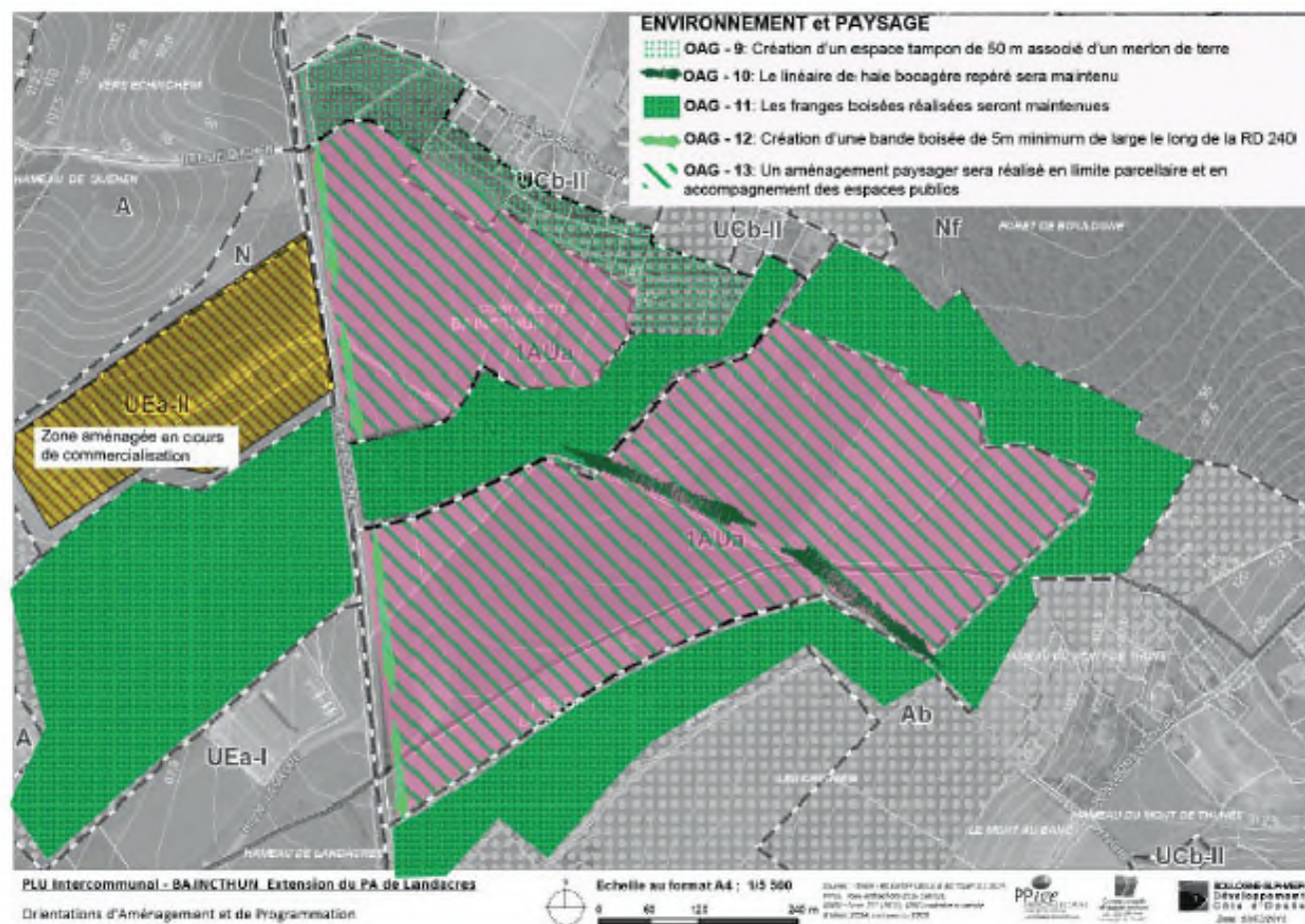


Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale seront mis en place dans le projet et dimensionnés pour les besoins du projet en tenant compte de l'état initial du site (écoulement d'eau, capacité réseaux, ...). La gestion sera effectuée par des ouvrages privilégiant l'intégration paysagère et écologique (bassins paysagers, noues végétalisées, ...).

Parc paysager d'activités

PLAN ACTUEL

OAP LANDACRES



ARRET DE PROJET LE 24 mars 2016 et 30 juin 2016
(seconde délibération prévue par l'article L123-9 du
Code de l'Urbanisme)

Programme d'Orientations et d'Actions & Orientations d'Aménagement et de Programmation

2

O.A.P. DVPT ECO & TOURISME

BOULOGNE/MER - Triennal / Frange Nord

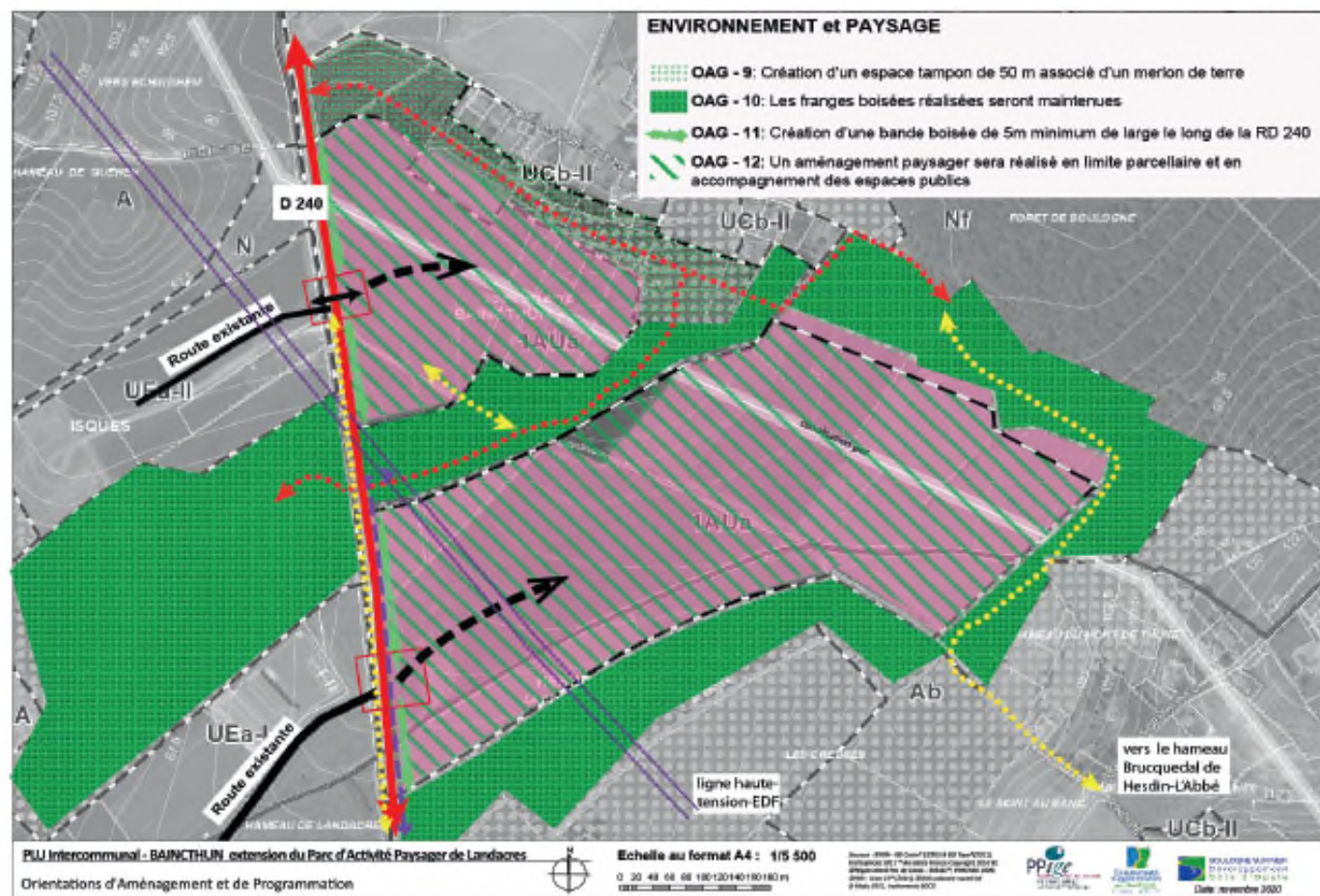
17



PLAN PROPOSE

LANDACRES (Secteur Est)

OAP LANDACRES



Les changements proposés sont indiqués en rouge et surlignés dans le texte

RAPPORT DE JUSTIFICATION DES CHOIX (Modification de la page 58 et ajout après la page 60)

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

Le secteur est traversé par une servitude de canalisation de gaz et son réseau électrique aérien

Incidences du projet sur l'environnement

Enjeux	Impacts pressentis	Mesures règlementaires du PLUi (Mesures d'évitement ou de réduction)
Consommation d'espace	<ul style="list-style-type: none"> - Nouvelles artificialisations des sols ; - Suppression d'espaces agricoles bocagers ; 	- Sans objet ;
Insertion paysagère	<ul style="list-style-type: none"> - Grignotage de la lisière forestière ; - Implantation de nouvelles constructions visibles depuis la RD240 ; - Insertion d'autant plus difficile lorsqu'il s'agit de bâtiments d'activité ; 	- 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 ;
Valorisation des entrées de villes	- Sans objet ;	- Sans objet ;
Préservation des éléments de Trame Verte et Bleue	<ul style="list-style-type: none"> - 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) ; - Réduction de la fonctionnalité écologique du site ; - Risque de perturbation de la faune en lisière forestière ; 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 ; - 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 ; - Cet article favorise également l'utilisation d'essences locales qui correspondent à la végétation présente dans la région ; - 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 ; - 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 ;
Prévention des risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - Risque d'exposition des habitants du hameau au nord de la zone, aux risques et nuisances induits par les nouvelles activités économiques ; - Risque de dégâts (fissures) sur les constructions lié à un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles ; 	- 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 ;
Augmentation de la consommation d'eau potable	- Augmentation inévitable de la consommation d'eau liée à l'implantation d'activités ;	

Enjeux	Impacts pressentis	Mesures règlementaires 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.

Ajout après la page 60

Evolution de la zone dans le cadre des révisions allégées n°1 et 2

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.

Les 2 procédures visent :

Révision allégée n°1 la modification de la limite constructible 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.

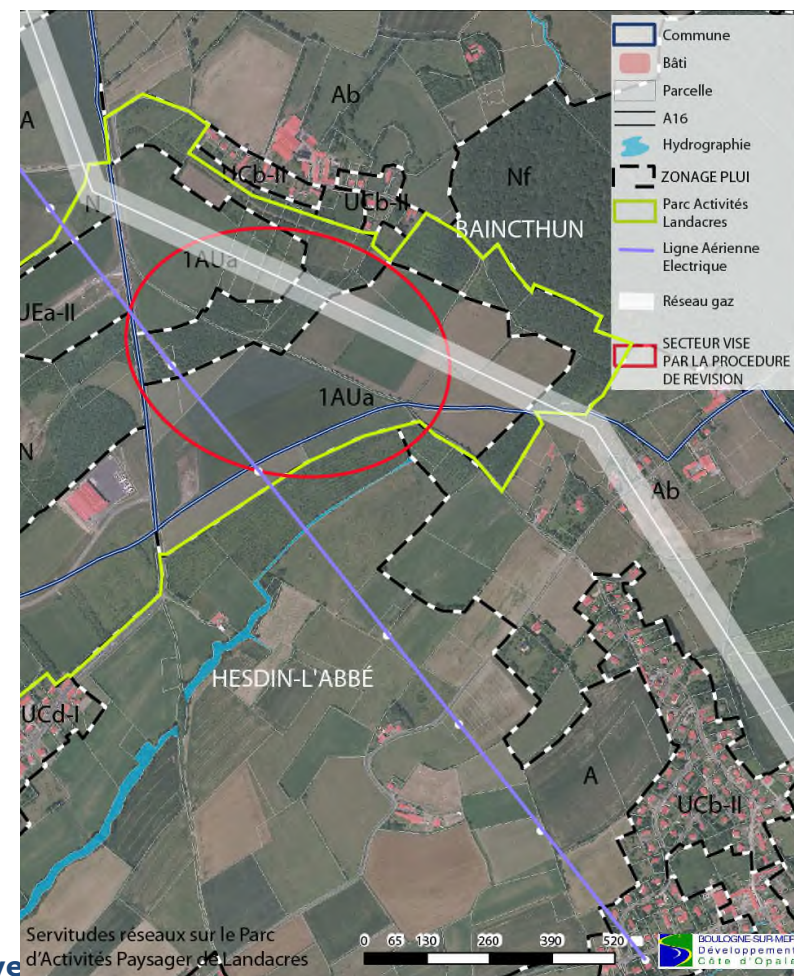
Compatibilité avec le PADD

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 :

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

→ **Les modifications sont compatibles avec les orientations en permettant le développement 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 »

4. valoriser et partager l'identité littorale
5. assurer la pérennité des ressources naturelles maritimes et terrestres
6. s'adapter aux contraintes du territoire et relever le défi du changement climatique

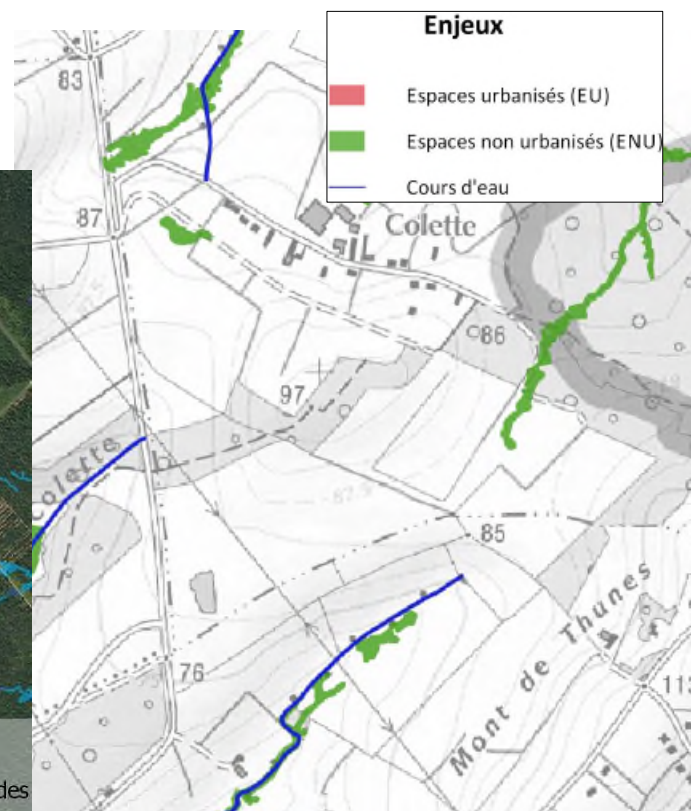
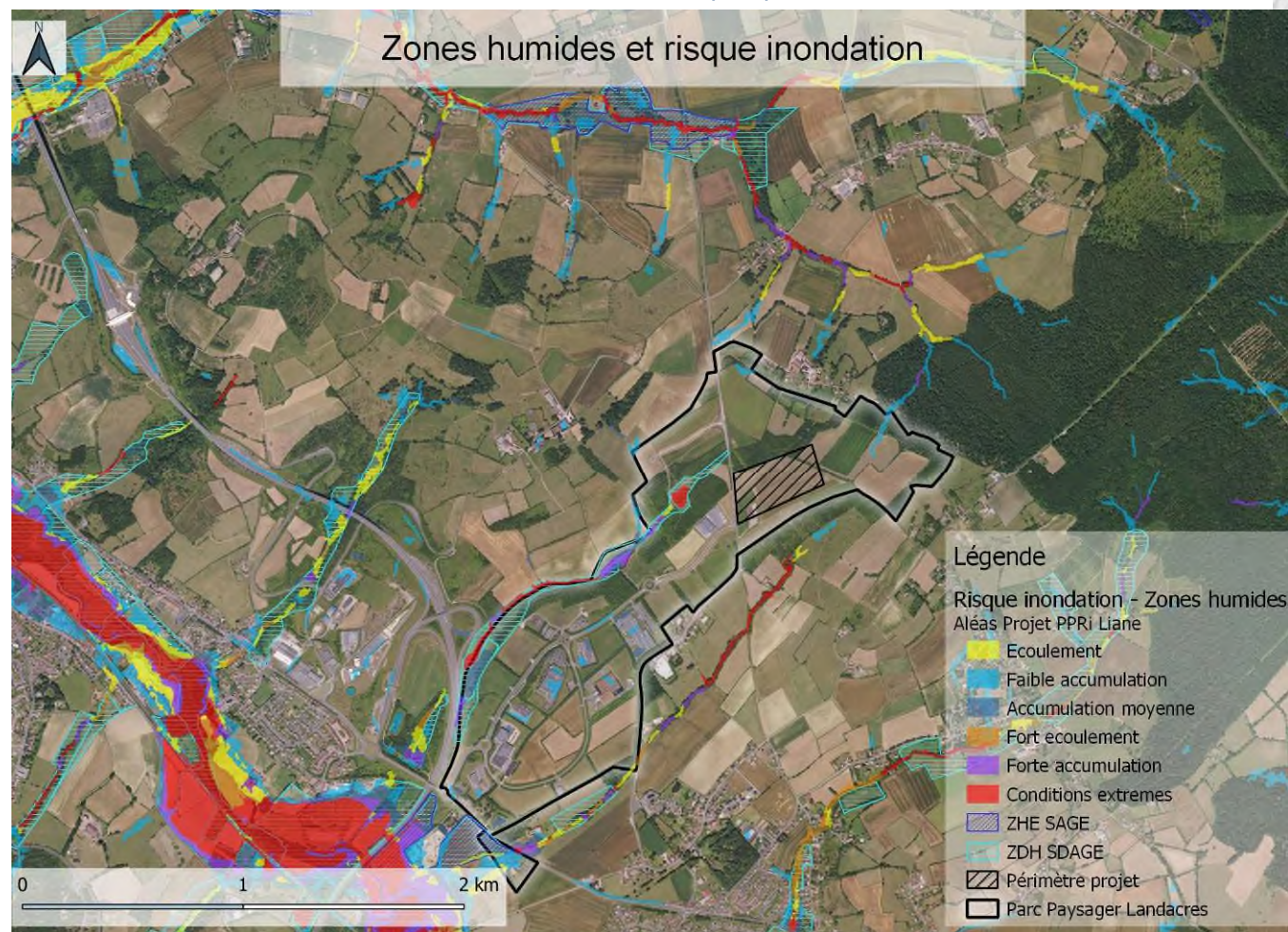
- le secteur identifié dans le cadre des procédures de révisions devra prendre en compte le contexte naturel et environnemental. La carte ci-contre identifie les espaces de nature en lien avec la zone concernée par les projets de révisions allégées 1 et 2.

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.



- 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.



RAPPORT DE JUSTIFICATION DES CHOIX (ajout après la page 256)

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

**seront reprises dans ce paragraphe ajouté au rapport de justification, les évolutions successives du règlement du PLUi.*

Révision allégée n°1 : arrêt de projet2021 / approbation : ...2021

→ Zonage concerné : 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.

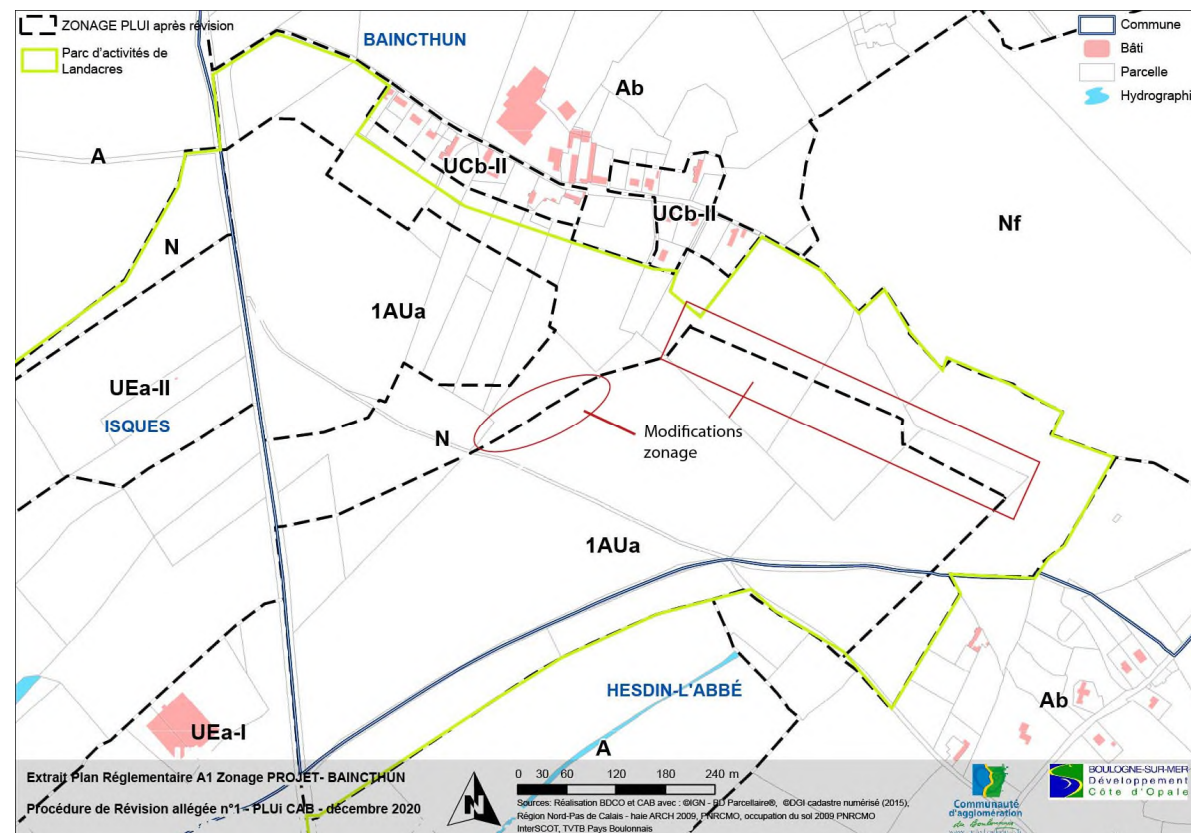
→ Secteur concerné par l'évolution du règlement : zone AUa : Parc d'Activités économiques de Landacres, commune de Baincthun.

Incidence 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 4950m². 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 000m².



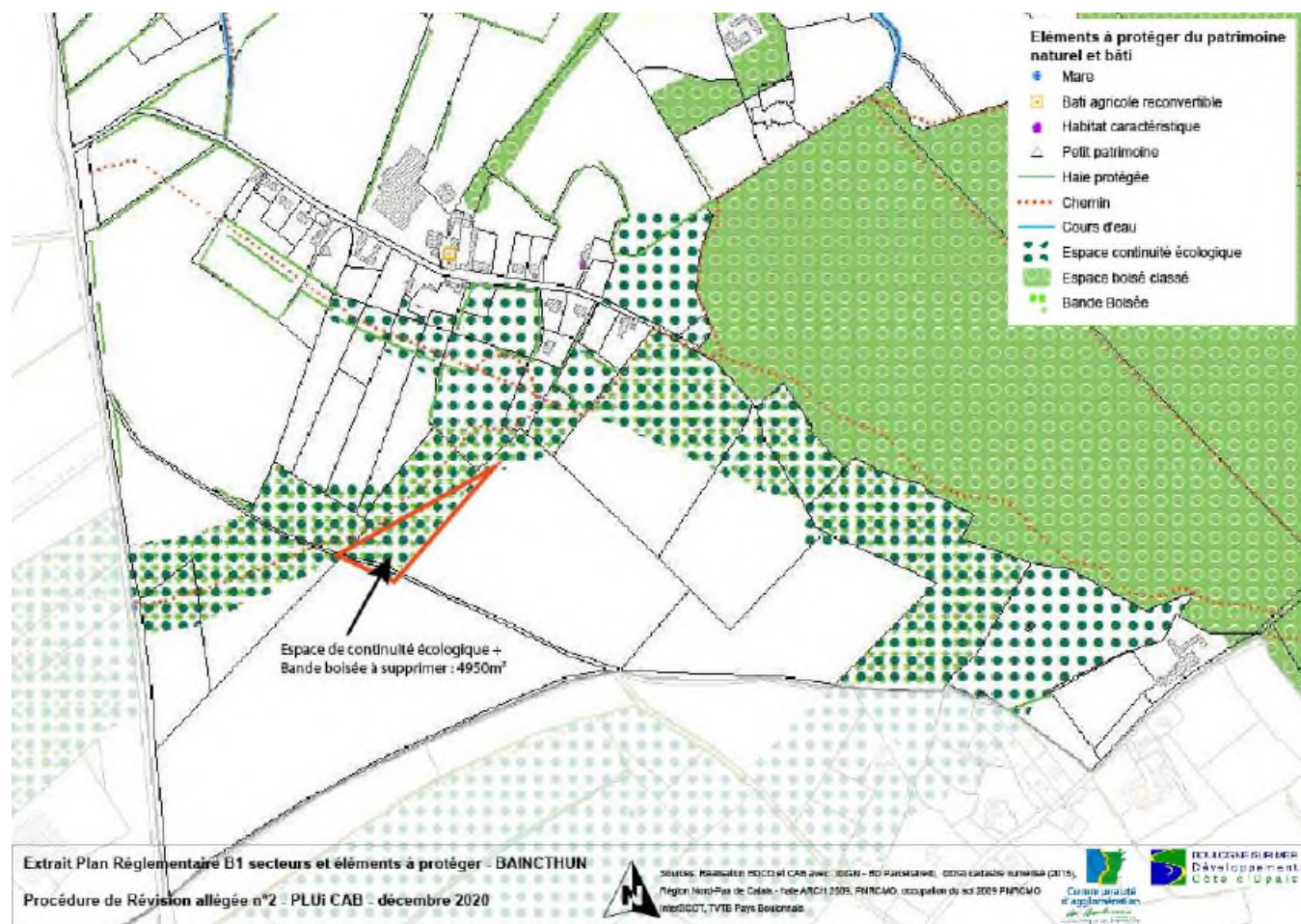
Préservation de la TVB

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 4950m² (voir plans). Cette modification ne remet pas en cause le corridor écologique boisé créé dans le cadre de l'aménagement du Parc de Landacres.

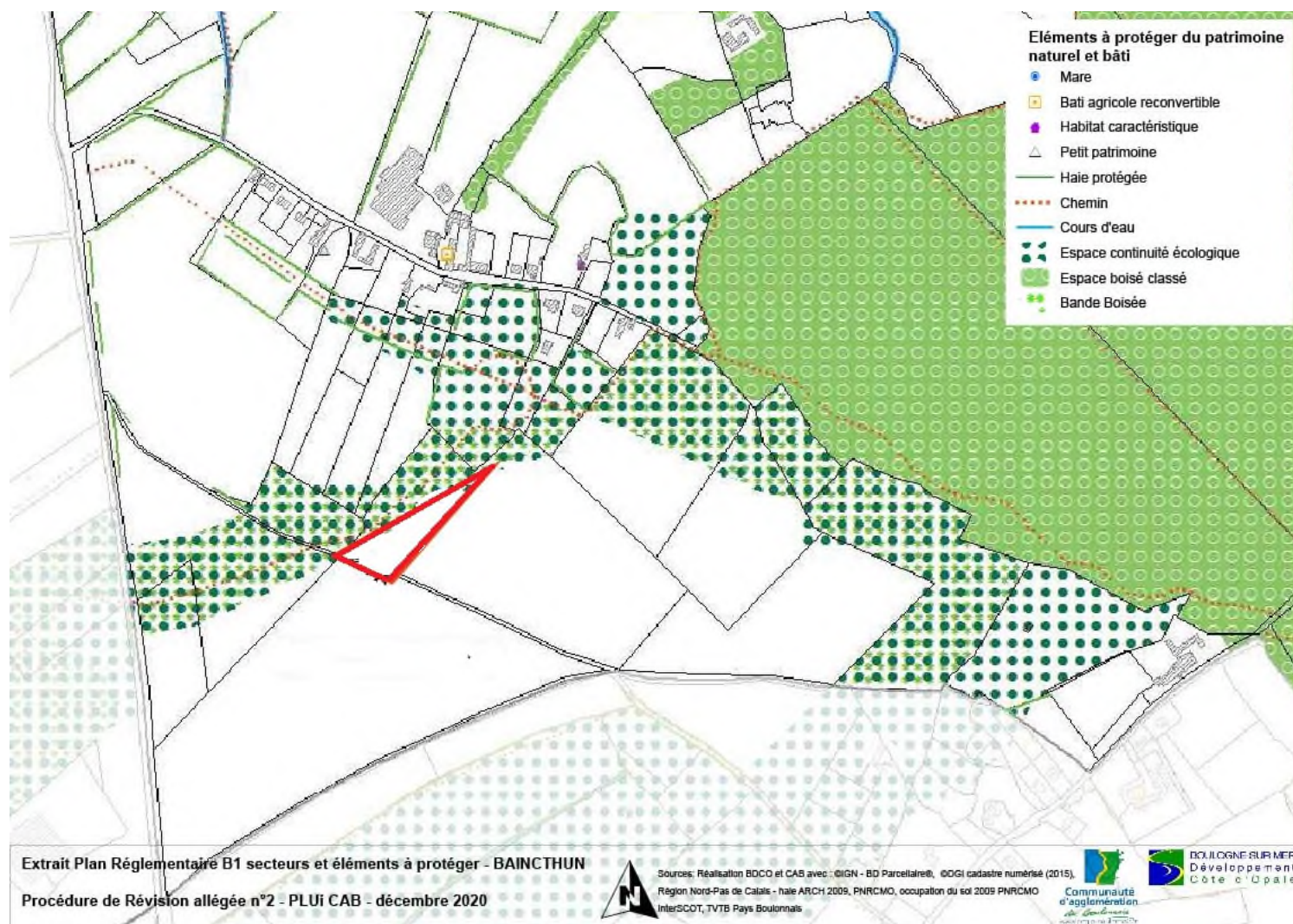
REVISION ALLEGEE N°2

- le zonage règlementaire :
 - o PLAN B : secteur et éléments protégés
 - Adapter le zonage en lien avec la zone à urbaniser tout en garantissant la continuité écologique.
- Rapport de justification :
 - Les changements proposés sont présentés dans la partie **Révision allégée n°1 du présent document (p37 à 41)**

PLAN B ACTUEL



PLAN B PROPOSE



ANNEXE -

Décision de la mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France, après examen au cas par cas, sur la **révision n°1** du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération du Boulonnais (62)

Décision de la mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France, après examen au cas par cas, sur la **révision n°2** du plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté d'agglomération du Boulonnais (62)



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale
Hauts-de-France, après examen au cas par cas,
sur la révision n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté d'agglomération du Boulonnais (62)**

n°GARANCE 2020-5090

**Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France, qui en a délibéré collégialement, le 19 janvier 2021, en présence de Christophe Bacholle, Patricia Corrèze-Lénée, Philippe Ducrocq, Hélène Foucher, et Philippe Gratadour,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe adopté le 8 septembre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu l'arrêté de la ministre de la transition écologique du 11 août 2020 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) déposée le 24 décembre 2020 par la communauté d'agglomération du Boulonnais relative à la révision n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal du Boulonnais ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé Hauts-de-France du 13 janvier 2021 ;

Considérant que la révision n°1 du plan local intercommunal d'urbanisme vise à tenir compte d'une servitude de canalisation de gaz et un réseau électrique aérien sur une zone à urbaniser 1AUa du parc d'activités paysager de Landacres situé sur les communes de Baincthun, Hesdin-l'Abbé et Isques ;

Considérant que cette servitude de canalisation de gaz et un réseau électrique aérien nécessitent de décaler la limite de la zone à urbaniser sur l'espace naturel composant une coulée verte, aménagée dans le cadre de la création du parc d'activités ;

Considérant que la révision consiste à réduire la zone naturelle d'environ 4 900 m² en classant cette surface en zone à urbaniser 1AUa ;

Considérant que ce changement ne crée pas de coupure dans la continuité de ce corridor et ne remet pas en cause son fonctionnement global ;

Considérant que la réduction de cette surface sera compensée par un déclassement de la zone 1AUa économique existante en zone naturelle d'une surface de 10 000 m², le long de la lisière de la forêt de Boulogne-sur-mer, zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I, contribuant ainsi à renforcer sa protection ;

Considérant que la révision est de faible ampleur ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1^{er}

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la révision n°1 du plan d'urbanisme intercommunal du Boulonnais, présentée par la communauté d'agglomération Boulonnais, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de consultation du public.

Fait à Lille, le 19 janvier 2021

Pour la Mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France
Sa présidente



Patricia CORREZE-LENEE

Voies et délais de recours

Une décision soumettant un plan à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux formé dans les mêmes conditions. Les recours gracieux doivent alors être adressés à :

Madame la présidente de la Mission régionale d'autorité environnementale
DREAL Hauts-de-France
44 rue de Tournai
CS 40259
59019 LILLE CEDEX

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale
Hauts-de-France, après examen au cas par cas,
sur la révision n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal
de la communauté d'agglomération du Boulonnais (62)**

n°GARANCE 2020-5091

**Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France, qui en a délibéré collégialement, le 19 janvier 2021, en présence de Christophe Bacholle, Patricia Corrèze-Lénée, Philippe Ducrocq, Hélène Foucher et Philippe Gratadour,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe adopté le 8 septembre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu l'arrêté de la ministre de la transition écologique du 11 août 2020 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la demande d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) déposée le 24 décembre 2020 par la communauté d'agglomération du Boulonnais relative à la révision n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal du Boulonnais ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé Hauts-de-France du 13 janvier 2021 ;

Considérant que la révision n°2 du plan local intercommunal d'urbanisme vise à tenir compte de contraintes techniques (canalisation de gaz et réseau électrique aérien) sur une zone à urbaniser 1AUa du parc d'activités paysager de Landacres situé sur les communes de Baincthun, Hesdin-l'Abbé et Isques ;

Considérant que ces contraintes (canalisation de gaz et réseau électrique aérien) nécessitent de décaler légèrement la limite de la zone à urbaniser sur l'espace naturel composant une coulée verte, aménagée dans le cadre de la création du parc d'activités ;

Considérant que la révision n°2 consiste à supprimer la protection au titre d'élément du patrimoine naturel d'une zone naturelle d'une surface d'environ 4 900 m² ;

Considérant que ce changement ne crée pas de coupure dans la continuité de ce corridor et ne remet pas en cause son fonctionnement global ;

Considérant que la réduction de cette surface sera compensée par un déclassement de la zone 1AUa économique existante en zone naturelle d'une surface de 10 000 m², le long de la lisière de la forêt de Boulogne-sur-mer, zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I, contribuant ainsi à renforcer sa protection ;

Considérant que la révision est de faible ampleur ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Décide :

Article 1^{er}

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la révision n°2 du plan local d'urbanisme intercommunal du Boulonnais, présentée par la communauté d'agglomération du Boulonnais, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de consultation du public.

Fait à Lille le 19 janvier 2021

Pour la Mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France
Sa présidente



Patricia CORREZE-LENEE

Voies et délais de recours

Une décision soumettant un plan à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux formé dans les mêmes conditions. Les recours gracieux doivent alors être adressés à :

Madame la présidente de la Mission régionale d'autorité environnementale
DREAL Hauts-de-France
44 rue de Tournai
CS 40259
59019 LILLE CEDEX

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisation, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.