

PREFET DU PAS-DE-CALAIS

Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer du Pas-de-Calais

Arras, le

22 FEV. 2013

Service Environnement et Aménagement Durable  
Unité Planification Territoriale Stratégique

Réf. : 021/12/VD/PTS/SEAD  
Affaire suivie par : **Bérengère MARD**  
Tél. 03 21 22 99 25 – Fax : 03 21 55 01 49  
Courriel : [pts.sead.ddtm-62@pas-de-calais.gouv.fr](mailto:pts.sead.ddtm-62@pas-de-calais.gouv.fr)

Coordination Territoriale Côte d'Opale  
Affaire suivie par : **Gérard FACQ**  
Tél : 03 21 99 09 35 Fax : 03 21 99 09 49  
Courriel : [gerard.facq@pas-de-calais.gouv.fr](mailto:gerard.facq@pas-de-calais.gouv.fr)

Monsieur le Président,

Par délibération du 20 septembre 2012, reçue en Préfecture du Pas-de-Calais le 30 novembre 2012, vous avez arrêté votre projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Conformément à l'article L.122-8 du Code de l'Urbanisme, le Préfet dispose d'un délai de trois mois pour émettre son avis. Aussi, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous les remarques qu'appelle ce projet.

**A/ Les éléments d'appréciation concernant la conduite de la procédure**

La procédure réglementaire a été parfaitement suivie.

Par ailleurs, dans le cadre de l'association, je note que la majorité des observations formulées par mes services ont été prises en considération (en référence aux courriers des 11 avril 2012, 15 mars 2011 et 30 octobre 2009).

Ainsi, le SCOT comprend désormais un atlas cartographique qui complète le diagnostic et des cartes prescriptives qui viennent en appui du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

J'observe que les modalités de concertation avec le public ont été respectées, à travers la mise en place de nombreuses actions (réunions publiques, expositions itinérantes, séminaires, etc).

**B/ L'avis sur le contenu général du SCOT et les orientations**

• **Avis sur le contenu général**

De manière générale, le projet de SCOT prend en compte les orientations fondamentales d'aménagement du territoire définies par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et de la Loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement. Il respecte les principes

**Monsieur Daniel PARENTY**  
Président du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Boulonnais  
1 Boulevard du Bassin Napoléon  
62200 Boulogne-sur-Mer



fondamentaux d'usage de l'espace, définis aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme et remplit également ses obligations concernant le contenu obligatoire défini aux articles R.122-1 et suivants.

Le diagnostic offre une présentation très claire de l'organisation du territoire et de son armature urbaine. Le scénario retenu pour établir le PADD est détaillé, cohérent et volontariste. Les prescriptions inscrites au DOO s'enchaînent logiquement avec les enjeux définis dans le PADD et sont, pour la plupart, territorialisées et cartographiées.

Il convient toutefois d'éclaircir certains points afin de valider la portée, le contenu et l'assise juridique de ce projet.

1) Les notions « clés » utilisées pour décliner les formes urbaines (« individuel libre », « individuel groupé ») ou encore le concept de « développement commercial » doivent être clairement définies pour éviter toute interprétation dans l'instruction des documents d'urbanisme de rang inférieur.

2) J'observe par ailleurs que certaines thématiques sont totalement absentes du diagnostic, et par conséquent du reste du SCOT. Ainsi, les publics spécifiques et notamment les gens du voyage, l'opération de renouvellement urbain du quartier « Transition » à Boulogne-sur-Mer, les risques liés aux transports de matière dangereuses ne sont jamais évoqués.

D'autres thématiques auraient mérité d'être approfondies, comme la situation des communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la Loi SRU, la situation des ménages fragiles, la mention de l'existence du Plan Départemental d'Amélioration de l'Habitat Indigne (PDAHI) et du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), l'identification des zones commerciales ayant atteint leur taux d'occupation maximal et le potentiel restant, le risque de submersion marine (en lui consacrant une partie à part entière et en citant le Plan de Prévention des Risques Littoraux sur le territoire du Boulonnais).

Je note également que le diagnostic a mis en évidence la nécessaire réhabilitation thermique des bâtiments au vu des caractéristiques des parcs privés et publics. Bien que les intercommunalités aient mis en œuvre les programmes nécessaires à une amélioration de la qualité thermique, cet enjeu n'apparaît pas dans le PADD. De même, le DOO n'intègre pas suffisamment les enjeux du SRCAE sur la question de la construction des logements. Aussi, les objectifs en termes d'utilisation et de prise en compte des énergies renouvelables et l'incidence sur la qualité de l'air auraient pu être détaillés.

Enfin, des données départementales et régionales, ainsi qu'une analyse du fonctionnement des territoires voisins (qu'il s'agisse d'une frontière terrestre ou maritime) auraient pu servir de cadre de référence au diagnostic de territoire.

Le diagnostic doit s'efforcer d'être exhaustif afin de fournir l'image la plus fidèle possible du territoire.

3) J'appelle votre attention sur l'absence d'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours de la décennie précédant l'approbation du SCOT dans le Rapport de Présentation. En effet, des éléments statistiques sont dispersés dans le rapport de présentation. Seul le DOO mentionne l'état de la consommation foncière passée et un tableau prévisionnel de la consommation d'espaces pour les onze prochaines années.

**Aussi, il convient que ce bilan, conformément à l'article L122-1-2 du code de l'urbanisme, soit repris dans le rapport de présentation avec une justification des objectifs prévisionnels chiffrés.**

4) Je note une incohérence entre plusieurs pages du DOO et du PADD concernant l'échéance du SCOT (2020 ou 2024). Aussi, ces erreurs devront être corrigées et l'échéance du SCOT affichée de manière claire dans l'ensemble des documents.

5) Par ailleurs, si le contenu du PADD est ambitieux, le DOO ne semble pas encadrer suffisamment toutes les intentions retenues. En effet, à l'image de la densité prescrite dans le rayonnement de la gare de Boulogne-sur-Mer, des seuils de densité auraient pu être utilement fixés autour des autres arrêts de transports en commun en fonction du niveau de



service. De même, le DOO ne conditionne pas l'ouverture de nouvelles zones d'habitat à la présence de transports en commun alors que le PADD prône une urbanisation prioritaire dans les zones desservies par les transports collectifs.

6) Une attention particulière devra être portée dans le DOO à la distinction entre prescriptions et préconisations. En effet, s'agissant du seul document opposable et prescriptif du SCOT, permettant la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), il convient de s'assurer que l'écriture des prescriptions, relevant du champ de compétence du SCOT, est suffisamment précise pour permettre au DOO de constituer un véritable cadre de référence pour les PLUi notamment (voir annexe technique).

7) Enfin, le SCOT doit prévoir des instances et/ou outils de suivi afin de garantir l'opérationnalité des mesures prescrites, notamment en ce qui concerne le suivi de la consommation de foncier agricole ou naturel à destination d'habitat, ou le suivi du taux de remplissage des zones d'activités.

- **Avis sur les orientations et les objectifs fixés**

A titre liminaire, pour éviter toute confusion dans l'interprétation du SCOT, il conviendrait de mettre en cohérence les objectifs chiffrés dans les différentes pièces composant le SCOT. Il apparaît en effet que les chiffres repris dans le résumé non technique ne sont pas identiques à ceux inscrits dans le DOO.

Les grandes orientations fixées dans le SCOT du Boulonnais sont répertoriées en 3 objectifs principaux déclinés dans le DOO. Je salue le caractère volontariste du SCOT, qui, au travers de la 3ème orientation du DOO, va au-delà des attentes du Grenelle en proposant un développement spécifique pour le territoire :

- Orienter le territoire vers un développement économique durable et solidaire ;
- Rétablir l'équilibre interne du territoire et promouvoir un territoire solidaire ;
- Affirmer le rayonnement du territoire dans le bassin transfrontalier.

1) **Les zones économiques ouvertes à l'urbanisation et leur justification**

➤ Le diagnostic fait état d'un potentiel de 100 hectares d'espaces libres sur la zone d'activités de Landacres, auquel s'ajoute un potentiel de 46,5 hectares, constitué par les terrains classés en zones d'urbanisation future à vocation d'activités dans les documents d'urbanisme.

J'ai bien noté que le potentiel de la zone de Landacres offre une taille de parcelles davantage adaptée à de grosses unités industrielles, créant par conséquent un manque de petites et moyennes parcelles sur le territoire. Pour autant, ce constat n'est pas suffisant pour justifier l'ouverture de nouvelles zones d'activités économiques.

De plus, le projet arrêté n'apporte pas de justification relative à une insuffisance d'offre foncière existante et à un besoin économique identifié concernant les projets de création ou d'extension des espaces économiques.

Aussi, l'ouverture programmée de 159 hectares de zones économiques dans le SCOT semble davantage être le résultat d'un cumul d'opportunités foncières que d'un besoin réellement établi.

L'atlas cartographique recense deux projets de parcs d'activités à proximité de Samer et de Neufchatel-Hardelot et deux Zones d'Activités Légères (ZAL) proches de Baincthun et Samer. Pour compléter la localisation de ces zones d'activités, il aurait été utile d'indiquer l'assiette foncière dédiée à ces zones.

Ainsi, sans que cela ne soit justifié, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers liée aux activités économiques passe de 11 ha/an entre 1998 et 2009 à 13,2 ha/an sur la période du SCOT, soit une augmentation de près de 30%.

➤ Il semblerait en outre qu'il faille ajouter à cette consommation les zones d'activités d'une superficie de moins de 5ha dont le nombre et la superficie totale ne sont pas encadrés par le SCOT tel qu'il est actuellement rédigé et qui ne sont apparemment pas comptabilisées dans la consommation foncière économique projetée.

En conséquence, la consommation foncière destinée à l'activité économique doit *a minima* être justifiée et quantifiée au regard des projets connus. La rédaction sera corrigée pour que les zones de moins de 5 ha soient comptabilisées dans les 159 ha annoncés.

Les modalités de suivi de cette consommation devront être définies.

2) La délimitation de l'enveloppe urbaine

➤ Il conviendra de justifier, ou quand c'est nécessaire, de modifier certaines enveloppes qui apparaissent sur-évaluées. En effet, certains éléments comme le bras de mer pour le Portel ou le cœur de nature de Wimille ou encore une partie de la ZAP de Condette, compris dans l'enveloppe urbaine, difficilement assimilables à des espaces urbanisés de par leur caractère agricole ou naturel, peuvent générer des incompréhensions auprès des élus locaux. De même, certains espaces en périphérie tels que des aires de stationnement, jardins privés, cimetières, terrains de sport ou campings, ne constituent pas des espaces urbanisés. A ce titre, ils ne peuvent être retenus comme support d'accroche d'une urbanisation future. En outre, la délimitation du périmètre de l'enveloppe urbaine doit s'appuyer sur l'occupation physique du sol, et non être calquée sur les limites parcellaires, méthode qui amène à augmenter l'enveloppe urbaine de surfaces importantes non bâties. **Ainsi, il aurait été souhaitable de s'appuyer sur des notions connues et partagées comme la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) mentionnée à l'article L111-1-2 du Code de l'Urbanisme, ou encore les surfaces artificialisées pour définir ces dites enveloppes.**

3) L'urbanisme commercial

➤ Le diagnostic comporte une analyse de l'état des lieux de l'offre commerciale sur le territoire et relève que la consommation foncière dédiée aux activités économiques est en moyenne d'une dizaine hectares par an, ce qui laisse un potentiel de développement de 10 années au regard des surfaces aujourd'hui disponibles et en suivant un scénario tendanciel.

Il est relevé que certaines zones présentent un taux d'occupation maximal. Cependant, ces zones ne sont pas identifiées et le potentiel restant sur les autres zones n'a pas fait l'objet d'une évaluation. Il aurait été pertinent de cerner, le plus précisément possible, les potentialités foncières en renouvellement urbain ou dans les zones déjà créées.

De même, une représentation de l'importance de l'offre en place, en lien avec le poids de la population, aurait permis de mieux qualifier le phénomène de déséquilibre patent existant entre l'ouest et l'est du territoire.

L'un des enjeux du SCOT en matière d'urbanisme commercial consiste en la préservation et l'accessibilité aux commerces de première nécessité dans les quartiers et en ruralité. Cette orientation, louable, souffre d'un manque de précision au niveau des moyens pour y parvenir.

Ainsi, la préservation des commerces de proximité dans les quartiers pose la question des conditions d'installation de commerces en périphérie, celle-ci pouvant concurrencer l'offre aujourd'hui présente en pied d'immeuble.

➤ Par ailleurs, il convient de souligner que le DOO a défini cinq niveaux hiérarchiques de pôles commerciaux, ce qui est audacieux.

Le DOO prescrit qu'aucun « pôle commercial » ne pourra être créé. Au même titre que les notions de « pôle relais » et de « pôle de proximité » employées à plusieurs reprises dans le document, il conviendra de définir la notion de « pôle commercial » par rapport aux cinq niveaux préalablement listés (même si l'on peut raisonnablement supposer que cela concerne les niveaux 1 et 2).

➤ Conformément à l'article L122-1-9 du code de l'urbanisme, le DOO comprend un Document d'Aménagement Commercial (DAC) que l'on retrouve en annexe.

Celui-ci définit trois Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) où seront privilégiées la mise en œuvre d'un urbanisme commercial qualitatif encadré par des règles définies dans les PLUi et où



seront concentrés les développements commerciaux du secteur. Le potentiel d'aménagement restant sur ces zones n'est malheureusement pas indiqué, ce qui pose particulièrement question à la lecture des photographies aériennes. En effet, vues du ciel, les réserves foncières semblent limitées. Se pose alors la question de l'intérêt de fixer des règles d'aménagement si la ZACOM est largement remplie.

De plus, le développement commercial, uniquement autorisé dans les ZACOM, semble *de facto* imposer l'interdiction de nouveaux commerces dans la zone de l'Inquêterie située à proximité immédiate de la ZAC Auchan, et faisant l'objet de demandes régulières d'implantations commerciales, compatibles par ailleurs avec le PLU en vigueur.

J'ajoute que le DAC gagnerait à mieux définir la notion de « développement commercial » afin de lever tout ambigüité dans l'instruction des dossiers. A titre d'exemple, la réhabilitation d'une friche en commerce peut-elle être considérée comme développement commercial ?

Enfin, le DAC demeure globalement très permissif vis-à-vis des implantations dans l'enveloppe urbaine ou en continuité de celle-ci.

#### 4) La production de logements

Le SCOT retient un objectif de production de 7 484 logements d'ici 2024, soit un rythme moyen de production de 623 logements par an, dont un minimum de 535 résidences principales.

A cet égard, il convient de souligner la modération des objectifs de construction fixés et de la consommation foncière en découlant. En effet, le SCOT projette une consommation foncière de 113 ha à l'horizon du SCOT (9,4 ha/an) soit une division par 4 de la consommation foncière constatée entre 1998 et 2009.

Je note, en outre, que le DOO renforce la part des logements sociaux avec un objectif à l'horizon du SCOT de 230 logements par an en moyenne.

Toutefois, si le logement des jeunes et des personnes âgées est développé, le SCOT n'aborde pas les besoins d'autres publics spécifiques, tels que les populations défavorisées ou les gens du voyage. Il est pourtant indispensable que le SCOT tienne compte des orientations définies au sein du PDALPD et du PDAHI, ainsi que des obligations figurant au sein du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGCV) du Pas-de-Calais.

A ce titre, les obligations du SDAGV concernant la commune de Desvres, qui doit aménager une aire d'accueil des gens du voyage de 10 places, ne sont pas précisées et doivent être reprises.

Le SCOT veillera à identifier ces publics dits « spécifiques » et à proposer une offre adaptée.

➤ Concernant la localisation de la production de logements, le SCOT prescrit la répartition des objectifs entre les deux EPCI : respectivement 78 et 22% pour la CAB et la CCDS. Cette répartition à l'échelle des EPCI répond à la réglementation en vigueur. Pour rappel, le PLUi devra affiner cette répartition par commune ou, le cas échéant, par secteurs géographiques, conformément au Code de la Construction et de l'Habitation.

➤ Sans définir des objectifs précis par secteurs, le DOO aurait pu encadrer la rédaction des PLUi par des prescriptions visant à conditionner l'ouverture des nouvelles zones d'habitat à la présence de transport en commun, mais aussi à la proximité d'équipements et de services, ou encore à la quantité disponible des ressources en eau d'alimentation publique existantes.

#### 5) Les principes retenus en matière de densification

Je souligne le caractère vertueux des densités affichées dans le SCOT. Pour autant, deux points interpellent :

➤ Pour les lotissements de Neufchâtel-Hardelot, les extensions des hameaux de plus de 30 habitations et du hameau nouveau intégré à l'environnement, la densité retenue de 10 logements à l'hectare en individuel libre paraît faible au regard des densités appliquées à l'intérieur des enveloppes (17 logements à l'hectare).

De plus, le DOO indique que les hameaux de moins de 30 habitations ne peuvent faire l'objet d'extension. La Quarte, nouveau hameau intégré à l'environnement au sens de la loi Littoral sera composé de moins de 30 habitations. Aussi, l'éventualité d'une extension pose question.



➤ Par ailleurs, le SCOT s'engage à réaliser 29% de la production de logements, soit 2156 résidences principales, en renouvellement urbain. Son potentiel étant évalué à 23,3 hectares sur le territoire, cela représente une densité moyenne de plus de 90 logements/ha, ce qui est volontariste par rapport à la prescription affichée dans le DOO : « Les sites en renouvellement urbain et les terrains non occupés pouvant être recyclés dans l'accueil de logements reçoivent une densité minimum de 50 logements à l'hectare ».

6) L'application de la Loi Littoral et ses justifications

**Il conviendrait que la notion de « capacité d'accueil », au sens de l'article L146-2 du Code de l'Urbanisme, soit développée** et que les notions de «village» et d'«agglomération» soient clairement identifiées dans la carte prescriptive de spatialisation de la Loi Littoral.

De plus, l'échelle adoptée dans le dossier cartographique rend sa lecture difficile.

➤ La carte prescriptive n° 5 détermine les enveloppes pouvant faire l'objet d'extension et permet notamment l'extension d'un hameau situé au sud-est de Wimille (l'Hermitage). En l'état, cette extension entre en contradiction avec les dispositions de la loi littoral, sauf si ce hameau est considéré comme un village. Le SCOT doit justifier son intention.

➤ Le SCOT identifie le hameau de la Quarte comme futur hameau nouveau intégré à l'environnement au sens de la Loi Littoral. Il est nécessaire qu'un plan d'ensemble soit établi, c'est-à-dire un projet qui précise l'implantation, les volumes et l'architecture des constructions ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs en fonction du paysage environnant. Ce projet sera traduit dans les orientations d'aménagement et dans le règlement du PLUi.

➤ Concernant les coupures d'urbanisation, je note principalement l'absence de coupure sur Outreau, ce qui paraît paradoxal au regard des coupures agricoles à forte valeur paysagère que vous reprenez. Il conviendra de trouver une cohérence entre les deux approches.

Par ailleurs, la continuité de la coupure située au nord de Wimereux n'est pas assurée sur le territoire de Wimille.

➤ Les éléments permettant de justifier la délimitation des espaces proches du rivage sont insuffisants. Par ailleurs, les espaces portuaires doivent impérativement être inclus. Le SCOT précise que les PLUi devront retranscrire ces espaces à la parcelle, ce que le manque de précision de la cartographie prescriptive rendra difficile. De plus, le SCOT aurait pu calculer l'extension limitée de l'urbanisation et la répartir par communes de manière à favoriser des sites identifiés comme stratégiques (éperon-République, Wimereux).

➤ A propos des espaces naturels remarquables, le document ne justifie pas la reprise au titre du L146-6 de certains espaces figurant sur la cartographie prescriptive mais ne figurant pas aux inventaires de protection. Il s'agit par exemple des espaces situés entre Wimereux Sud – Boulogne Nord et encadrés par l'A16 à l'Est ou de l'espace situé à l'arrière de la résidence Plein Sud sur Hardehot.

De même, il conviendrait que les zones naturelles utilisées en tant que camping saisonnier puissent être qualifiées en zones naturelles remarquables dès lors que ces secteurs se trouvent insérés dans des périmètres proposés au titre des Espaces Naturels Remarquables. Cette proposition touche essentiellement les zones de camping-caravaning situées sur Ecault et sur le littoral de la commune de Dannes. La réversibilité de l'usage de ces lieux mérite d'être appréhendée de façon positive en termes de reconquête des milieux naturels.

La cartographie se limite à la partie terrestre des communes littorales. Or, les plages présentent un caractère remarquable dès lors qu'elles ont un intérêt écologique ou sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques. La carte devra donc être complétée pour intégrer le caractère remarquable des plages qui répondent à cette définition.



7) Prise en compte de l'environnement, évaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000 :

➤ Plusieurs ZNIEFF de type 1 ne sont pas identifiées. Le SCOT devra *a minima* repérer ces espaces et justifier de la mise en œuvre de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » conformément à l'article R122-2 du code de l'urbanisme.

➤ Pour rappel, l'évaluation environnementale peut tenir lieu de dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 si elle satisfait aux prescriptions de l'article R 414-23 du code de l'environnement, **ce qui n'est pas le cas du volet "incidences sur les sites N2000" présenté.**

Pour chaque projet, de ZAC notamment, le SCOT s'engage à ce qu'une étude d'impact précise les éléments d'incidences. Or, le SCOT doit d'ores et déjà déterminer si les projets risquent d'avoir une incidence sur les sites N2000 éventuellement concernés (R122-2 du code de l'urbanisme). De plus, les projets susceptibles d'avoir des incidences directes ou indirectes sont énumérés sans être localisés.

➤ Dans le document du SCOT, la liaison écologique entre le massif dunaire du Mont Saint Frieux et la forêt domaniale d'Hardelot n'apparaît pas comme corridor écologique identifié. Il semble indispensable que des mesures de protection réglementaires puissent être apportées sur ce corridor qui traverse le golf d'Hardelot, ce qui pourrait être formalisé dans le cadre du DOO au niveau des annexes caractérisant les cœurs de biodiversité.


➤ Au vu des pressions d'urbanisation qui résultent du potentiel touristique du littoral boulonnais, le SCOT pourrait, au sein du DOO, localiser les espaces naturels à protéger au titre des articles L 122-2 et R 122-3 du Code de l'Urbanisme.

➤ Il ressort de la lecture du document, un impact principalement négatif du boisement tant au niveau paysager, qu'au niveau de l'érosion de la biodiversité ou de la consommation du foncier agricole. Il est regrettable que le boisement soit repris comme cause de la perte de biodiversité, qui plus est en premier point. Les mesures prescriptives du DOO intéressant les forêts ne sont motivées que dans le cadre de la diversification agricole, des milieux naturels et des paysages. Or, au vu de la surface boisée du territoire, il conviendrait que l'enjeu de protection des massifs boisés et de gestion durable (production, écologie et social) soit identifié au même titre que l'agriculture et non de manière transversale.

➤ Enfin, le SCOT affiche sa consommation de foncier agricole, mais ne détaille pas la consommation des espaces naturels.

**En conclusion, j'émet un avis favorable sous réserve de l'apport des justifications demandées, de la prise en compte de toutes les ZNIEFF de type 1, de l'intégration des Zones d'Activités Légères de moins de 5 hectares dans la consommation foncière à vocation économique projetée (159 hectares) et de la réalisation d'une évaluation probante et conclusive des incidences Natura 2000. J'appelle votre attention sur le caractère réglementaire et obligatoire de ce dernier point.**

**Vous me tiendrez informé de la prise en compte de ces réserves et de la teneur des justifications apportées avant l'approbation définitive.**

Le Préfet  


Denis ROBIN

REMARQUES SUR LE DIAGNOSTIC ET LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE		
Thématique	Diagnostic	PADD
Prise en compte des risques	Le PPPR littoral est appelé « PPR littoral des Côtes basses meubles » (page 5 du diagnostic et page 47 du PADD) et « PPR littoral » (page 9 du diagnostic). L'appellation officielle à prendre en compte est « PPR littoraux sur le territoire du Boulonnais ». (l'appellation PPR Côte basse meuble n'est plus valable du fait de son abrogation par arrêté préfectoral le 13/09/2011).	
		<p>p74 : le dernier paragraphe concerne Wimereux et non la Liane</p> <p>p109 : la carte présentant les aléas d'inondation d'origine continentale sur le territoire du SCOT ne présente pas les mêmes niveaux d'aléa que ceux présentés dans les PPR.</p> <p>p119 : remplacer Directions Départementales de l'Équipement par Direction Départementale des Territoires et de la Mer.</p> <p>p120 : la commune de Doudeauville est concernée par un PPR inondation et non pas un PPR coulée de boue.</p> <p>p151 : remplacer « un Plan de Prévention des Risques littoraux des falaises du Boulonnais » par « un Plan de Prévention des Risques côtes à falaises (officiellement nommé Plan de Prévention des risques littoraux liés à l'évolution des falaises entre Equihen-Plage et Sangatte par l'arrêté préfectoral du 22 octobre 2007) ».</p> <p>p177 : le DICRIM est cité comme document d'information, le Document Départemental des Risques Majeurs (DDRM) paru en juin 2012 doit également être cité.</p> <p>p178 : Le TMD est cité, mais il n'est pas fait mention de la canalisation de gaz qui traverse le territoire du SCOT.</p> <p>Il manque les éléments sur les cavités et les aléas miniers.</p> <p>Aléas miniers : l'État a réalisé des études sur les aléas miniers pour l'ensemble des communes concernées par d'anciennes concessions minières. Les communes de Waninghen-Henne, Bainthun et Werres-au-bois ont fait partie du périmètre d'étude mais ne présentent pas d'aléa minier sur leur territoire.</p> <p>Cavités : les communes de Dannes et de Neufchatel-Hardelot sont concernées par la présence de cavités.</p>
Gestion des eaux		<p>Il aurait été souhaitable d'ajouter dans l'Objectif 2 « Rétablir l'équilibre interne du territoire et promouvoir un territoire solidaire », deux points :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- « Conditionner l'urbanisation nouvelle à la présence ou à l'adaptation des systèmes d'épuration y compris les réseaux, aux besoins futurs » ;</li><li>- « Faire l'inventaire de l'ensemble des rejets sur le territoire susceptibles d'entraîner des pollutions affectant les écosystèmes aquatiques ».</li></ul>
Logements	Les objectifs de production de logements annoncés sont erronés : 10 PLAI – 30 PLUS – 140 PLS (il s'agit plutôt de 140 PLUS – 30 PLAI – 10 PLS).	
Environnement		<p>Objectif 1 – Chapitre 1 : Les enjeux de développement de la forêt filière bois (bois matériaux, construction et énergie ) sont intégrés dans le PADD (filière aval de transformation), mais le volet production de la matière première filière amont n'est pas abordé</p> <p>– Proposition d'insertion d'un objectif 1-2-5 « Développer les outils de connaissance au travers des documents de gestion durable, Faciliter la mobilisation des bois, la desserte forestière. »</p> <p>Pour rappel : Etude « Identification des potentialités de la filière bois du Pays Boulonnais » - Sept 2010 -</p>
		<p>Le projet du SCOT soutient le développement d'une filière bois-énergie dans une logique d'approvisionnement local.</p> <p>Une véritable politique de gestion des boisements et des haies bocagères est favorisée pour acheminer les agriculteurs vers des activités agro-forestières :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Maintenir et restaurer le linéaire des haies bocagères ;</li><li>- Conforter les boisements existants.</li></ul> <p>A noter que le confortement des boisements existants est motivé uniquement dans le cadre de la ressource énergétique agricole pour anticiper les changements agricoles annoncés.</p>
		Objectif 2 – Chapitre 2 : Ce chapitre ne fait pas référence à la protection des lisières forestières quand est évoqué une urbanisation protégeant et développant la biodiversité.
		Objectif 2 – Chapitre 3 : La ressource « bois » n'est pas évoquée. En écho à ce chapitre, une déclinaison pour les milieux boisés est souhaitable. L'enjeu bois-énergie est bien identifié. Comme évoqué plus avant, cet enjeu ne doit pas être privilégié à la vocation économique première des forêts.
	Le dossier comprend un descriptif de chaque site N2000 reprenant l'intérêt écologique du site et les éléments de vulnérabilité. Toutefois, il manque pour chaque projet du SCOT, une cartographie localisant précisément le site N2000 susceptible d'être impacté et les mesures envisagées pour qu'il n'y ait pas d'incidence notable sur les habitats, espèces et habitats d'espèces d'intérêt communautaire à l'origine de chacun des sites.	Dans le chapitre 4 « Préserver l'environnement, les ressources et participer à la lutte contre les changements climatiques » du dossier « Justification des choix retenus », outre les forêts reprises en cœur de biodiversité, site de haute valeur patrimoniale, la rédaction ne pose de principe visant la protection plus générale du milieu et de la ressource « bois ». En l'absence de ce principe et sur la base de la carte figurant à l'atlas du SCOT page 52, les bois et forêts situés à l'Est du Bois de Desvres ne pourraient faire l'objet d'une protection.



REMARQUES SUR LES PRESCRIPTIONS DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS			
		Prescriptions	
		Préconisations	
Fiche n°	Objectif 1 : Orienter le territoire vers une économie durable et solidaire		Observations
	1. Assurer le renouvellement du tissu productif		
2	Adapter les zones logistiques aux besoins de l'économie locale	Les outils logistiques seront adaptés aux besoins : les nouvelles techniques de transport combiné et bimodal seront favorisées. La création d'une plate-forme de fret ferroviaire de type FERCAM pour les trains multi-lots/multi-clients en complément du port de Boulogne-sur-mer peut être envisagée ; la fonction logistique de la zone de Garromanche est préservée.[...]	Cette préconisation mérite d'être précisée par l'identification des sites potentiels et privilégiés du territoire. Par ailleurs, si des besoins en fonciers sont nécessaires pour accueillir de nouvelles activités logistiques, de nouvelles prescriptions devront alors être rédigées pour encadrer la consommation foncière induite.
	2. Conforter l'agriculture, filière identitaire		
4	Favoriser la viabilité des entreprises agricoles	Les zones agricoles situées au contact des zones urbaines à destination de l'économie et de l'habitat et soumises à une pression foncière importante, font l'objet d'études particulières dans le cadre des PLUI afin de les qualifier les valeurs paysagères des terres et de préserver les franges agricoles à forte valeur paysagère.	Cette prescription peut être associée aux dispositions de la loi ENE qui offrent la possibilité de conditionner l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau à la réalisation d'une étude d'impact prévue à l'article L.122-1 du Code de l'Environnement (en cas d'incidences possibles et notables sur l'environnement ou la santé humaine). S'agissant ici de la valeur paysagère des terres, l'étude d'impact pourrait s'appuyer sur un inventaire des communes concernées qui serait effectué, au préalable dans le SCOT.
		Les outils réglementaires (ZAP, PAEN) pourront sécuriser le foncier agricole.	Ces notions et leur utilisation (à des fins paysagères principalement) méritent d'être définies. Ces outils permettent de répondre à la protection des zones agricoles soumises à des pressions urbaines fortes (et donc aux prescriptions ci-dessus). Le SCOT n'a aucune emprise pour favoriser leur utilisation. En revanche, il doit avoir une réelle plus-value dans l'identification des secteurs potentiellement soumis à cette pression urbaine forte. ZAP : Le classement en ZAP de secteurs agricoles d'une commune (en application de l'article L.112-2 du code rural) permet d'asseoir la « vocation agricole » de ces espaces en SUP et donc de les soustraire à d'éventuelles évolutions du droit du sol (urbanisation). A des fins paysagères elle peut permettre de conserver des coupures vertes entre zones urbanisées. Les « périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains », dits PAEN sont instaurés par le département avec l'accord de la ou les communes concernées et sur avis de la chambre d'agriculture. La délimitation du périmètre doit être compatible avec le SCOT. A l'intérieur d'un périmètre délimité en application de l'article L. 143-1, les terrains peuvent être acquis par le département ou avec son accord et après information des communes et des EPCI concernés en vue de la protection et de la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.
		Afin de limiter la construction d'habitations aux abords des exploitations [...] les PLUI établiront des périmètres de développement autour des corps de ferme en activités situés dans la zone périurbaine.	Ce périmètre relève-t-il du Règlement Sanitaire Départemental ou de la réglementation sur les ICPE (taille de l'exploitation) ? Auquel cas cette distance d'éloignement existe de fait (quelle plus-value ?) Quelle volonté du SCOT par rapport aux distances d'éloignement ? (assouplissement ?)
		Les nouveaux bâtiments d'exploitation ou d'habitation seront construits prioritairement en continuité des bâtiments existants. Leur classement en zone A sera favorisé.	Cette prescription peut être classée en préconisation. Reste en effet le cas des bâtiments agricoles situés dans les bourgs.
5	Encourager la diversification agricole	[...] Le développement d'activités agro-touristiques de type « ferme urbaine pédagogique » sera autorisé dans ces espaces. La reconversion ou l'extension de bâtiments agricoles ou de corps de fermes en unités d'hébergement touristique de type gîte ou chambre d'hôtes ou à usage d'habitat locatif permanent sera également autorisé sur l'ensemble du territoire du SCOT. Ces reconversions ou extensions s'attacheront à préserver la qualité architecturale et le patrimoine bâti.	S'agissant d'une préconisation, le groupe verbal « sera autorisé » laissera la place à « sera favorisé ». De même, la diversification agricole doit demeurer accessoire et ne pas compromettre l'activité agricole. En effet, en zone A, seuls les bâtiments existants autorisés par l'article R123-7 du CU peuvent évoluer conformément au document d'urbanisme. Le règlement du PLUI devra désigner dans les zones A les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pourront faire l'objet d'un changement de destination sans compromettre l'exploitation agricole (articles L. 123-3-1 du CU). Cette possibilité n'est ouverte que pour les constructions identifiées dans les documents graphiques du règlement (R 123-12-2 du CU).
6	Maintenir l'organisation urbaine du territoire	Des grandes coupures agricoles à forte valeur paysagère sont reconnues au sein du territoire : plateau d'Alprech, la plaine du Honvault, le plateau de la Pointe aux Oies, le vallon du Moulin Wibert. Elles font l'objet d'une délimitation précise au sein des PLUI.	Il y a un risque de mélange des genres avec la notion de coupure d'urbanisation au sens de la Loi Littoral. Par ailleurs, la dernière disposition paraît très restrictive : cela implique qu'aucun nouveau siège d'exploitation ne s'installe dans ces espaces (?). La gestion de l'habitat diffus dans ses espaces apparaît également problématique.
7	Développer une agriculture protectrice des paysages		Les grandes unités paysagères agricoles gagneraient à être cartographiées pour plus de lisibilité. La « préservation » prescrite mérite d'être précisée (« préserver » dans le sens de ne pas urbaniser ?). Cette prescription ne met pas suffisamment en avant les outils mis en oeuvre pour atteindre cette protection.
	3. Développer l'économie présentielle		
8	Développer les ressources touristiques	Les PLU organisent la mise en valeur du patrimoine emblématique de l'identité maritime et rurale. Le petit patrimoine [...] est inventorié et sert de support à la découverte touristique du territoire.	Cette préconisation doit être classée en prescription pour une traduction opérationnelle dans le PLUI (inventaire)
		Le SCOT permet la réalisation d'équipements et d'hébergements nouveaux afin de compléter l'offre et mailler l'ensemble du territoire	Les besoins en hébergement et en équipements touristiques doivent être au préalable identifiés pour, dans un second temps proposer une répartition cohérente des nouveaux besoins.

Ce

9	Aménager durablement l'espace touristique	Les habitats à finalité touristique veillent à limiter leur impact sur la consommation foncière. Des formes plus denses ou des constructions plus denses adaptées au tissu existant seront recherchées.	Cette intention mérite d'être précisée sur la définition des habitats (gîtes ruraux, hôtels, résidence de tourisme, ...) et sur la manière dont le SCOT entend réduire la consommation foncière (uniquement par la densité ?) Le SCOT peut suggérer la reconversion d'activités ou la réhabilitation de bâtiments, ...
11	Recentrer l'urbanisation commerciale	[...] Le SCOT privilégie la diversification et le renforcement de l'offre des pôles relais et pôles de proximité sur les achats quotidiens et hebdomadaires. L'implantation de nouveaux commerces liée à une offre quotidienne est prioritaire dans les centralités des centres-villes de la commune, centres-bourgs, centres-villages. Ces implantations se réalisent en continuité ou au sein de l'espace urbanisé existant.	Les notions de pôles relais et pôles de proximité doivent être définies.
12	Opérer un rééquilibrage entre les pôles commerciaux		Un état des lieux des disponibilités foncières serait utile.
<b>Objectif 2 : Rétablir l'équilibre interne du territoire et promouvoir un territoire solidaire</b>			
<b>1. Produire des logements, des équipements, services accessibles à tous</b>			
17	Répartir les logements sur les pôles principaux	L'objectif annuel de production de logements en RP sera décliné comme suit par chacune des intercommunalités : 78 % pour la CAB et 22% pour CCDS Les modalités de répartition seront déclinées dans les PLH et les PLU respectifs  Les objectifs de production de logements feront l'objet d'un suivi et seront réajustés en fonction des évolutions démographiques constatées.	La répartition n'est pas justifiée conformément à l'article L122-1-7 du Code de l'urbanisme. Il serait, de plus, opportun d'aller en deçà de la répartition par EPCI proposée dans le DOO et prendre appui par exemple sur l'armature urbaine définie par la fiche 29. Le SCOT a un rôle à jouer dans cette territorialisation lui permettant d'ores et déjà d'orienter l'écriture des PLUi. Par ailleurs, il semble difficile de réajuster des objectifs chiffrés dans la mesure où, par définition des objectifs sont fermes. Les résultats sont eux variables. Au moment de l'évaluation du SCOT (résultats), les objectifs pourront alors être revus.
18	Favoriser la mixité sociale générationnelle et répartir l'offre en logements sociaux	Le SCOT se fixe comme objectif d'augmenter la part de logements sociaux sur le territoire soit 230 logements / an pour atteindre 2760 logements supplémentaires en 2020 La répartition [...] 87 % des logements sociaux du territoire seront produits sur le territoire de la CAB et 13% sur la CCDS  La construction neuve [...] doit comporter au moins 20% de logements sociaux pour chaque opération d'urbanisme au-delà de 20 logements	Une répartition territoriale plus fine fondée sur les capacités d'accueil des communes et au regard de l'article 55 de la loi SRU aurait pu être envisagée. La fiche ne précise pas le statut locatif ou accession : l'habitat en accession sociale participe à la mixité sociale et aux possibilités de parcours résidentiel. La question des étudiants et des jeunes travailleurs est insuffisamment abordée.
19	Diversifier la production de logements	Les équipements spécifiques sont programmés et répartis sur le territoire par les PLH	Il s'agit des PLUi. L'enjeu de rénovation du parc privé aurait pu faire l'objet de prescriptions.
<b>2. Organiser l'accueil de nouvelles populations</b>			
22	Tenir compte des risques de submersion marine et d'érosion côtière	Pour les secteurs littoraux soumis à de forts risques d'érosion identifiés, la préservation des personnes sera privilégiée. Sur les côtes basses sableuses, les aménagements seront réduits et le fonctionnement naturel de la mer privilégié.  Les protections seront renforcées sur les lieux de concentration des activités économiques et d'habitat. Les constructions devront s'adapter au risque d'élévation du niveau de la mer.  Lorsque, aux vues d'études, la protection ne s'avère pas efficace, des reculs d'urbanisation seront envisagés [...]	Ces préconisations sont rédigées comme des prescriptions. La rédaction choisie pour la première préconisation «...la préservation des personnes sera privilégiée» paraît inadéquate (les termes de sécurité ou de protection semblent plus adéquats). Il semble par ailleurs qu'il s'agisse plus d'un postulat que d'une préconisation. Les préconisations suivantes doivent être reprises en prescriptions en particulier celle relative à l'adaptation des constructions au risque de submersion marine. A noter que l'article L122-1-5 permet au DOO de déterminer les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger. Le DOO gagnerait également en lisibilité et en efficacité dans la mise en œuvre des politiques de prévention des risques naturels en intégrant dans son atlas une cartographie des aléas de submersion marine des communes de Wimereux et Wimille issu de l'étude Plan de Prévention des Risques Littoraux du Boulonnais, le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques littoraux-côtes à falaises approuvé le 22/10/2007 ainsi qu'une cartographie de l'enveloppe approchée des inondations potentielles issue de l'évaluation préliminaire du risque d'inondation (pour rappel, l'enveloppe des inondations potentielles ne constitue pas une cartographie des zones inondables utilisable pour l'urbanisme mais un document de synthèse pour l'identification des territoires à risque d'inondation important).  Enfin, il serait utile d'ajouter des prescriptions concernant la prise en compte du PPR côtes à falaises et des PPR littoraux du Boulonnais.  Le recours aux études est à préciser. Pour rappel le SCOT ne peut imposer directement au PLUi la réalisation d'études.
23	S'adapter aux risques d'inondation	Les PLU définiront les coefficients d'imperméabilisation des sols sur la surface concernée et le débit de ruissellement admissible  L'urbanisation est interdite dans les zones d'expansion des crues	Ces préconisations sont rédigées comme des prescriptions. De plus, il convient de rappeler que tout PPR une fois approuvé est une servitude d'utilité publique qui doit obligatoirement être annexée au document d'urbanisme (PLU et POS) et qui s'impose à toute personne publique ou privée (L.562-4 Code de l'Environnement).
24	Se prémunir des risques liés aux mouvements et glissements de terrains	[...] Les PLUi pourront intégrer des mesures restrictives sur le droit à construire dans les zones identifiées  Le risque d'érosion des berges sera limité par l'utilisation de techniques douces telle que la plantation de bandes enherbées le long des cours d'eau [...]	Cette prescription est rédigée comme une préconisation et gagnerait à être formulée comme une véritable prescription. Pour rappel, le SCOT détermine au préalable les espaces et sites naturels à protéger et peut en définir la localisation ou la délimitation. Par ailleurs, les documents graphiques des PLUi peuvent (en application de l'article R123-11 du Code de l'urbanisme) faire apparaître des secteurs où l'existence de risques naturels (inondations, érosion, affaissements, ...) justifient que soient interdites ou soumises à conditions les constructions et installations diverses, permanentes ou non.  Cette prescription est rédigée comme une préconisation. N'entrant pas dans le champ de compétences d'un SCOT, elle devra donc être reportée en préconisation.
26	Anticiper les risques de sécheresse et manque en approvisionnement d'eau	Les PLUi définissent les mesures permettant d'économiser l'eau dans leur règlement	Cette préconisation peut être reprise en prescription. La loi ENE offre la possibilité au SCOT d'assujettir l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones au respect de performances énergétiques et environnementales renforcées.



27	Aménager en prenant en compte la loi littoral		<p>(Cf. Courrier du 22 février 2012)</p> <p>La cartographie des EPR proposée par le SCOT manque de précisions. Ainsi, certains espaces susceptibles d'être définis en espaces proches du rivage n'ont pas été repris, notamment le port de Boulogne-sur-Mer et une partie du littoral à Le Portel. Pour rappel, un tel classement n'interdit pas l'urbanisation qui est alors soumise au principe d'extension limitée (en termes de gabarit, densité, hauteur...) au regard de celle des quartiers avoisinants, ce qui, pour ces secteurs, ouvre des possibilités d'urbanisation conséquentes.</p> <p>L'article L. 146-4-III du CU précise que c'est le PLU qui « peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de 100 mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient ». Il semble donc que la phrase « le SCOT fait le choix d'étendre cette profondeur sur certaines portions du territoire littoral conformément à l'article L 146-46-III du CU » soit illégale. La forme de cette disposition devra être revue.</p> <p>De la même manière, l'ensemble des espaces de type Natura 2000, parties naturelles des sites inscrits, sites classés et ZNIEFF de type 1 (sauf justifications) devront être classés en espaces remarquables. Le nouveau périmètre des ZNIEFF « modernisées », devra être repris dans le cas où l'absence de caractère remarquable de ces espaces n'aurait pas été démontrée.</p> <p>Concernant les coupures d'urbanisation, la (faible) profondeur n'est pas justifiée. Afin de garantir une cohérence dans la spatialisation, un certain nombre de coupures auraient pu reprendre le tracé des espaces remarquables, notamment au nord de Wimereux, entre Boulogne et Wimille ainsi qu'à Neufchâtel-Hadelot.</p> <p>D'autre part, une coupure d'urbanisation devra être définie au nord de Wimille ainsi qu'au sud d'Outreau, conformément à l'article L146-2 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Dans un souci de pédagogie et de lecture de la carte n°3, il aurait été plus adapté de représenter les espaces remarquables en vert et de garder la couleur « saumon » pour les espaces urbanisés.</p> <p>A titre indicatif, la création de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement étant une des notions de la loi Littoral aurait du figurer sur la fiche 28.</p> <p>La notion de capacité d'accueil fait désormais l'objet d'un paragraphe spécifique dans la fiche 27 du DOO. Toutefois, il semble que la synthèse des différents éléments présents dans le document ne soit pas suffisamment précise : critères de préservation des espaces et milieux, ainsi que les conditions de fréquentation par le public (capacité d'épuration, ressource en eau, etc.).</p> <p>La densité prescrite pour Wimereux est de 50 logements/ha : cette densité est-elle compatible avec la règle de l'extension limitée de l'urbanisation en EPR ?</p> <p>Concernant les campings, il est précisé « l'aménagement et l'extension de campings ou de stationnement de caravanes sont autorisés en continuité de la limite d'espaces urbanisés délimités par le SCOT » : la terminologie employée ici pour décrire les espaces urbanisés risque d'entraîner des confusions par rapport aux notions d'agglomération/village et de hameau au sens de la Loi Littoral.</p>
28	Réduire la consommation foncière		<p>Au-delà des tableaux d'objectifs qui doivent être considérés comme des prescriptions, le SCOT <u>doit être prescriptif</u> en matière de consommation foncière. La fiche doit être modifiée dans ce sens.</p> <p>Il serait de plus utile de connaître les sources de données utilisées pour aboutir à la consommation foncière annuelle (51,4ha/an) estimée.</p> <p>Enfin, une erreur s'est glissée dans le tableau des objectifs de consommation foncière totale entre 2013 et 2024 pour les emprises industrielles, commerciales et tertiaires. Il s'agit bien d'une consommation totale et non annuelle.</p>
31	Privilégier les principaux sites de développement urbain	<p>Sites stratégiques de développement :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>* pôle gare à Boulogne, comprenant le site GRDF</li><li>* espace République Eperon à Boulogne</li><li>* site de la Rue de l'Abbé Boisin Le Portel</li><li>* site de la Place Mendès France à Outreau</li><li>* quartier Bréquerecques Sud à Saint-Martin les Boulogne</li><li>* Friche ESSO à Wimereux</li></ul>	<p>Il aurait été intéressant d'indiquer le potentiel en termes de logements que peuvent induire ces sites.</p> <p>De plus l'échéance de réalisation manque à cette prescription.</p> <p>On peut également s'interroger sur la superficie de ces sites. Le site de la Gendarmerie de Samer a été enlevé (sans justification) entre la première version du DOO et la version arrêtée, et pourtant le potentiel de ces sites est passé de 17 à 23 hectares....</p>
35	Limiter la construction dans les hameaux		<p>Le DOO devra préciser si la construction de logements en dents creuses est permise dans les hameaux comportant moins de 30 habitations ou si leur urbanisation doit être limitée au renouvellement urbain. Si les constructions sont autorisées en dents creuses, le DOO veillera à ce que les hameaux comprenant moins de 30 habitations ne changent pas de catégorie en franchissant le seuil des 30 logements.</p> <p>La disposition visant à imposer des Opérations d'Aménagement en se basant sur un superficie plancher d'une opération semble inapplicable en l'état.</p> <p>Cela paraît en effet difficile d'anticiper la surface plancher d'une opération au moment de l'élaboration d'un PLU. Il serait peut-être judicieux de raisonner en superficie globale de zone urbanisable.</p>
37	Répartir les extensions urbaines		<p>Le titre semble peu cohérent avec le contenu des prescriptions.</p>

ce

38	Adapter la densité aux différentes formes urbaines		La densité de 10 logements à l'hectare en individuel libre est trop faible. Par ailleurs, la distinction entre « individuel libre » et « individuel groupé » peut porter à confusion et les termes méritent d'être définis.  De plus, la question du hameau de La Quarte pose question. Il s'agit d'un hameau de moins de 30 habitations, n'ayant donc pas vocation à se développer selon les principes du SCOT et pourtant, la prescription ci-contre semble permettre le contraire.
46	Préserver la qualité des milieux aquatiques et des eaux côtières	Une veille peut être apportée sur la capacité des sols à absorber les boues d'épuration.	Ce point mériterait d'être précisé. On ignore qui sera en charge de cette veille : le SATEGE, la police de l'eau, le ministère de l'agriculture, les services municipaux ?  Par ailleurs, le plan POLMAR n'occupe que 2 lignes dans le document. Ce sujet aurait mérité quelques éléments complémentaires (moyens mis à disposition, forme participative en cas de pollution).
49	Réduire les nuisances sonores	Les PLU intercommunaux inscrivent des règles d'isolation des constructions situées aux abords de voies ferrées et des grands axes de circulation.	Cette disposition est à priori illégale. Le règlement ne peut imposer des règles constructives. Tout au plus, le PLU peut repérer les infrastructures bruyantes.
<b>3. Préserver le capital environnemental et paysager</b>			
60	Le grand littoral, maîtriser l'évolution de ce paysage attractif		La commune de Wimereux étant incluse dans le périmètre du label Grand Site des 2 Caps, le DOO aurait pu comprendre des dispositions permettant d'assurer le respect des engagements issus de ce classement, et ce, en cohérence avec le SCOT de la CC de la Terre des 2 Caps et celui, en élaboration, de la CA Cap Calaisais. La gestion de la publicité par le recours à des règlements locaux de publicité est un outil possible.
67	Préserver le patrimoine maritime et littoral		Le SCOT devra préciser les outils à mettre en œuvre pour atteindre cette protection.
<b>Objectif 3 : Affirmer le rayonnement du territoire dans le bassin transfrontalier</b>			
89	Renouveler l'armature économique		Il manque une évaluation de la consommation foncière ainsi qu'une estimation des besoins fonciers. De même, le taux de remplissage des zones existantes pourrait être indiqué. Par ailleurs, l'ouverture des nouveaux sites et l'optimisation du foncier existant (friches, dents creuses) pourraient utilement s'appuyer sur un inventaire dans le SCOT.
90	Optimiser le foncier économique existant	Le SCOT encourage le renouvellement progressif des zones d'activités. Dans le cadre des PLUi, l'évaluation des possibilités de mutation foncières d'ici 2020 est estimée.  Les sites délaissés situés en cœur du tissu urbain font l'objet d'un inventaire précis dans le cadre des PLUi. Les sites répertoriés comme stratégiques sont inscrits dans ces mêmes documents de planification.	Cette prescription est rédigée comme une préconisation en « encourageant » le renouvellement des ZA ; il serait plus pertinent de <i>donner la priorité</i> au renouvellement.  Même remarque que pour la prescription précédente, le SCOT pourrait au préalable identifier les sites potentiellement renouvelables (notamment ceux estimés stratégiques).
Annexes	Cœurs de biodiversité	Massif d'Ecault	La richesse du site réside non seulement dans les espaces dunaires littoraux et les espaces boisés, mais aussi dans les espaces ouverts et les clarières insérées au cœur du massif qui se doit d'être caractérisé en cœur de biodiversité, y compris le secteur de landes priariales, classé en Natura 2000 au lieu-dit des Cents-Dunes.