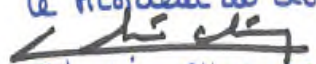




Vu pour être annexé
à la délibération du
19.05.2021,
Le Président du SCOT,

Sébastien CHOCHOIS

*Syndicat Mixte du Schéma
de Cohérence Territoriale du Boulonnais*

SCoT DU BOULONNAIS

Modification simplifiée n°1

Mai 2021

SCOT approuvé le 2 septembre 2013
SCOT approuvé le 4 septembre 2018
Modification simplifiée n°1 : Approbation le 19 mai 2021

SOMMAIRE

I. CONTEXTE ADMINISTRATIF - Carte d'identité du SCoT	3
Historique du SCoT	4
II. CONTEXTE REGLEMENTAIRE - Modification simplifiée.....	7
L'objectif de la modification simplifiée n°1 du SCoT	8
Présentation de la procédure de modification simplifiée n°1 du SCoT	8
Déroulement de la procédure	9
III. INTEGRATION DE LA LOI LITTORAL DANS LA METHODOLOGIE DU SCOT.....	11
A- Le SCoT et la déclinaison de la Loi Littoral : Des notions déjà intégrées dans le document opposable.....	12
B- Une organisation du territoire définie et précisée	17
IV. ANALYSE ET EXPOSE DES CHANGEMENTS RELATIFS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	23
Identification des secteurs constructibles en commune littorale dans le SCoT	24
Analyse du secteur « Hameau des Cinq Cheminées ».....	25
Modification de l'enveloppe urbaine du hameau des Cinq Cheminées	30
Analyse du secteur « Lotissements du Golf des Dunes »	31
Modification de l'enveloppe urbaine des Lotissements du Golf des Dunes.....	36
V. LES PIECES MODIFIEES	37
V. ANNEXES	63
Délibération sur les modalités de concertation	64
Décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale pour la demande d'examen au cas par cas (MRAE)	66
Avis de la Commission Départementale de la Nature, et des Paysages et des Sites du Pas-de-Calais	70
Avis de la Direction du Développement, de l'Aménagement et de l'Environnement	71
Avis du Préfet (Direction de la Coordination des Politiques Publiques et de l'Appui territorial).....	72
Examen conjoint avis des personnes publiques associées (compte rendu des PPA).....	73

I - CONTEXTE ADMINISTRATIF - Carte d'identité du SCOT

I. CONTEXTE ADMINISTRATIF - Carte d'identité du SCoT

- ▶ Arrêt de Projet : 20 septembre 2012
- ▶ Première approbation : 2 septembre 2013
- ▶ Dernière approbation : 4 septembre 2018

Territoire de 453km², peuplé de 141 000 habitants, le SCoT du Boulonnais regroupe un total de 53 communes réparties sur deux EPCI. Ces deux intercommunalités, la Communauté d'Agglomération du Boulonnais et la Communauté de Communes des Desvres-Samer, ont toutes deux un PLUi approuvé.

HISTORIQUE DU SCOT

▶ Un SCoT renforcé par la procédure de régularisation de 2018

Approbation du SCoT : 2 septembre 2013

Le SCoT du Boulonnais approuvé en 2013 a fait l'objet de contestation avec en principaux points :

- ◆ Possibilité d'exploiter une carrière de sable dans la forêt d'Hardelot à Condette,
- ◆ Souhait de classer des terrains à bâtir,
- ◆ Réticence, en qualité d'agriculteurs, de l'implantation annoncée d'une opération d'urbanisme importante,
- ◆ Interprétation de la loi littoral.

Par jugement du 29 décembre 2017, le TA de Lille a considéré que les moyens soulevés n'étaient pas de nature à fonder une annulation totale ou partielle de la délibération contestée et prononcée. En application du jugement et pour régularisation, le SCoT a fait l'objet d'une nouvelle enquête publique suivi par une délibération d'approbation.

Approbation : 8 septembre 2018

L'approbation du SCoT en septembre 2018 a permis de confirmer la stratégie de développement et d'aménagement à l'échelle du SCoT permettant ainsi une déclinaison cohérente dans les PLUi de la CAB et la CCDS :

- ◆ La stratégie d'accueil et de développement du territoire du SCoT (programmation, ouverture à l'urbanisation, développement économique et commercial...),
- ◆ La définition des enveloppes urbaines,
- ◆ **L'analyse et la déclinaison de la LOI LITTORAL**
- ◆ Le SCoT est donc le point d'appui des documents de planification approuvés à l'échelle intercommunale : PLUi CAB avril 2017, PLUi CCDS novembre 2019.

▶ Une évaluation qui confirme le projet de territoire

Le code de l'urbanisme impose la réalisation d'une évaluation du SCoT et de son application à 6 ans. Pour aller plus loin que l'exercice réglementaire, le territoire a souhaité poursuivre le dialogue stratégique pour les orientations d'aménagement et de développement à l'échelle du SCoT via une évaluation QUALITATIVE et QUANTITATIVE des ambitions inscrites dans le document en ne limitant pas le travail d'évaluation aux seules thématiques imposées par le code de l'urbanisme.

Thèmes à évaluer (Code de l'urbanisme)	Thèmes complémentaires
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Transports et déplacements ➤ Environnement ➤ Maîtrise de la consommation de l'espace ➤ Implantations commerciales 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Démographie ➤ Habitat (mixité/production) ➤ Agriculture ➤ Attractivité littorale ➤ Maîtrise de l'urbanisation / volet paysage ➤ Energies renouvelables ➤ Activités économiques

Par délibération du 28 août 2013 le Comité du Syndicat Mixte a validé la poursuite de la stratégie et des concertations du SCoT pour l'aménagement et le développement du territoire.



II - CONTEXTE REGLEMENTAIRE - Modification simplifiée

II. CONTEXTE REGLEMENTAIRE - Modification simplifiée

L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU SCOT

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite de la loi ELAN, renforce les compétences des schémas de cohérence territoriale en matière d'application de la loi Littoral.

Les SCoT doivent désormais déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, et en définir la localisation.

Pour permettre aux SCoT la mise en œuvre de cette mesure, la loi ELAN autorise le recours à une procédure de modification simplifiée, que le Syndicat Mixte du SCoT du Boulonnais a décidé d'engager.

Dans sa version actuelle, le SCoT du Boulonnais répond correctement aux exigences de la loi ELAN en matière d'application de la loi Littoral :

- ◆ localisation des agglomérations,
- ◆ délimitation des villages et hameaux et cadrage de leurs possibilités d'extension,
- ◆ limitation de l'urbanisation littorale et analyse de ses impacts.

L'objectif de la modification simplifiée du SCoT est donc de compléter le volet consacré à l'identification des secteurs déjà urbanisés en commune littorale, en s'appuyant sur l'évolution de la loi Littoral apportée par la loi ELAN.

Il s'agit plus précisément de deux secteurs urbanisés situés :

- ◆ le hameau des Cinq Cheminées à Wimille,
- ◆ les lotissements du Golf des Dunes à Neuchâtel-Hardelot.

PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU SCOT

Les évolutions de la loi Littoral du 3 janvier 1986 induites par l'article 42 de la Loi ELAN du 23 novembre 2018, permettent (sous réserve de la consultation de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites - CDNPS) d'intégrer ces nouvelles directives dans le Schéma de Cohérence Territoriale, au travers d'une modification simplifiée. Cette procédure de modification simplifiée doit être engagée avant le 31 décembre 2021.

Loi ELAN – Article 42 – Paragraphe II

« Il peut être recouru, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites :

1° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 143-37 à L. 143-39 du code de l'urbanisme, afin de modifier le contenu du Schéma de Cohérence Territoriale pour la mise en œuvre de la seconde phrase du second alinéa de l'article L. 121-3 du même code ou du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021 »

Article L121-3 du code de l'urbanisme, seconde phrase du second alinéa

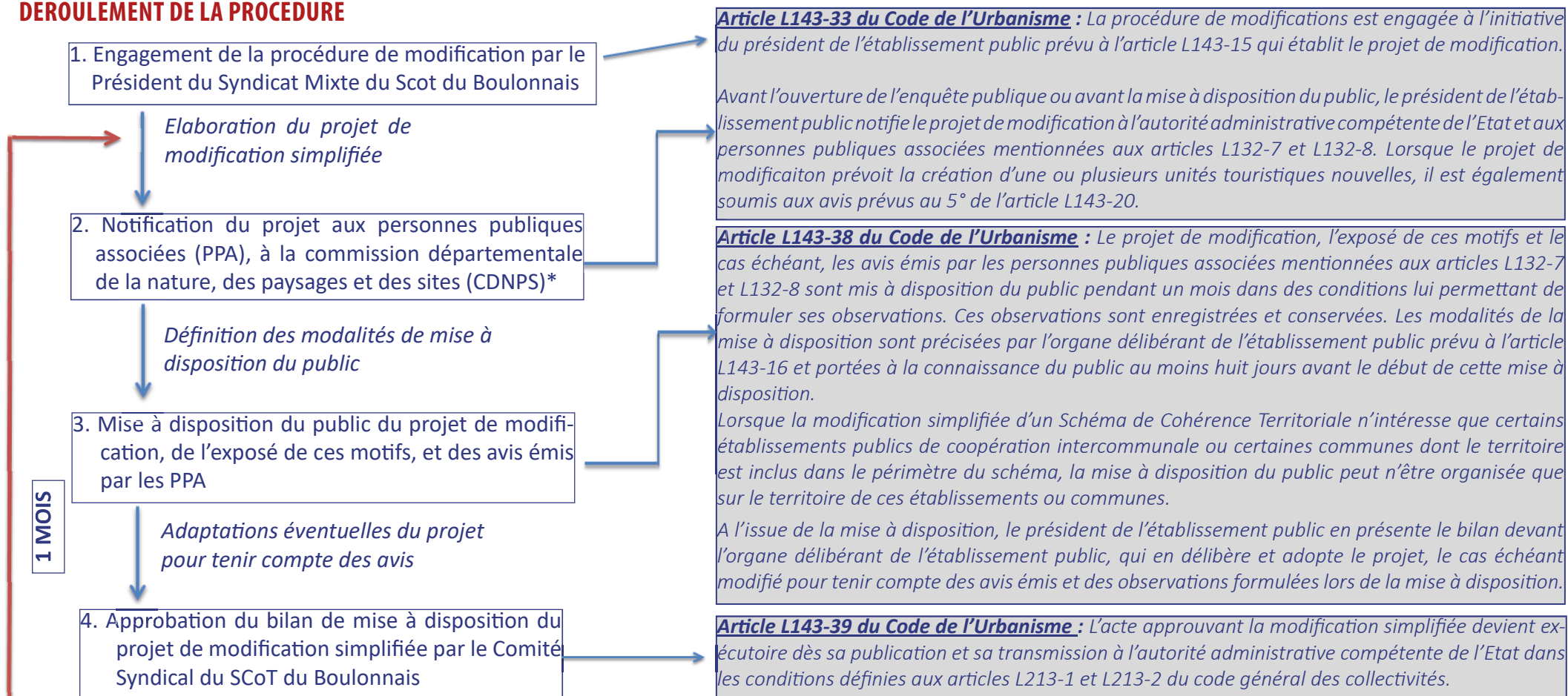
(Le SCoT) détermine les critères d'identification des villages, agglomérations, et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définit la localisation.

C'est donc au titre de l'article 42 de la loi ELAN que la modification simplifiée du SCoT du Boulonnais est engagée.

Cette procédure répond aux différents cadres évoqués par ce même article :

- ◆ le dossier est transmis à la CDNPS du Pas-de-Calais ;
- ◆ la procédure est engagée avant le 31 décembre 2021 ;
- ◆ la procédure ne porte que sur les articles du code expressément cités par le Paragraphe II-1 de l'article 42 de la loi ELAN.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE



Evaluation Environnementale : Article L104-7 du Code de l'Urbanisme : Les schémas de cohérence territoriale font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ; 2° De leur révision ; 3° De leur modification lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ; 4° De leur mise en compatibilité :

a) Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité porte atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du schéma ou change les dispositions du document d'orientation et d'objectifs prises en application des articles L. 141-6 et L. 141-10 ;

c) Dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

NOTA : Conseil d'Etat, décision n° 400420 du 19 juillet 2017 (ECLI:FR:CECHR:2017: 400420.20170719), Art. 1 : Sont annulés les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001.

A la lecture de l'article L104-7, la modification simplifiée n'étant pas susceptible d'affecter de manière significative un site NATURA 2000, les terrains étant déjà urbanisés, la procédure n'impose pas une **Evaluation Environnementale**.

NEANMOINS, pour tenir compte de l'incertitude apportée par l'arrêté du Conseil d'Etat, une demande d'examen au cas par cas a été déposée.

Avis PPA et conclusion suite à la mise à disposition au public

- ▶ Avis des PPA : se référer à l'annexe V
- ▶ Avis suite à la mise à disposition du dossier au public du 22 mars au 22 avril 2021 : aucune remarque n'a été formulée lors de la mise à disposition du dossier au public. Ne nécessite donc pas de modifier le document présenté.

III - INTEGRATION DE LA LOI LITTORAL DANS LA METHODOLOGIE DU SCOT

III. INTEGRATION DE LA LOI LITTORAL DANS LA METHODOLOGIE DU SCOT

La loi Elan renforce les compétences des SCoT en matière d'application de la loi Littoral en application de l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme.

Art.L121-8 du Code de l'Urbanisme (2ème alinéa) : *Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.*

A- LE SCOT ET LA DECLINAISON DE LA LOI LITTORAL : DES NOTIONS DÉJÀ INTÉGRÉES DANS LE DOCUMENT OPPOSABLE

Le SCoT approuvé le 4 septembre 2018 précise déjà les principales notions de la Loi Littoral préexistantes à la loi ELAN à savoir :

- ◆ Critères d'identification et localisation des agglomérations et villages,
- ◆ Coupures d'urbanisation,
- ◆ Extension limitée de l'urbanisation en espace proche du rivage,
- ◆ Inconstructibilité dans la bande des 100m,
- ◆ Espaces littoraux remarquables.

La mise en oeuvre de ces notions s'est appuyée sur les particularités du territoire avec prise en compte des paysages, de l'environnement des capacités d'accueil.

UNE VOLONTÉ INSCRITE DANS LE PADD

Le SCoT cadre dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, un développement visant à "accueillir de nouvelles populations et maîtriser le développement urbain en fonction des évolutions démographiques, sociales et climatiques du territoire" (objectifs 2.2 du PADD p.46), ainsi que préserver et développer le capital environnemental et paysager (objectifs 2.3 du PADD p.52). Le projet porte l'ambition "d'urbaniser en limitant les impacts sur les milieux naturels et le climat".

Sont affichés les choix de :

- ◆ Limiter la consommation de l'espace en s'appuyant sur l'organisation existante du territoire en fonction des capacités d'accueil et avec l'application des principales de la Loi Littoral.
- ◆ Adopter des modes d'urbanisation qualitatifs et durables avec une urbanisation respectueuse des paysages et de l'identité du territoire (p. 48 et 49 du PADD).

2.

Accueillir de nouvelles populations et maîtriser le développement urbain en fonction des évolutions démographiques, sociétales et climatiques

B | Urbaniser en limitant nos impacts sur les milieux naturels et le climat

a - Limiter la consommation de l'espace

4. Appliquer les principes de la loi littoral

Dans l'objectif de protéger le littoral d'une urbanisation excessive, le SCOT prendra en compte la Loi Littoral.

La protection de la biodiversité s'accompagnera d'une volonté de poursuivre un aménagement harmonieux des communes littorales. Dans le respect de la loi, le territoire préparera une proposition d'application des principes.

b - Adopter des modes d'urbanisation qualitatifs et durables

3. Urbaniser en préservant les paysages

La valeur paysagère est la qualité visible et reconnue du Boulonnais. La future urbanisation devra participer au maintien des paysages en respectant les principes d'organisation traditionnels des villages et centres-bourgs et en respectant les coupures naturelles, les fenêtres entre les espaces urbanisés, les lisières forestières.

3.

Préserver et développer le capital environnemental et paysager

B | Préserver les richesses naturelles et paysagères, coeur de l'identité boulonnaise

f - Conjuguer développement du littoral et protection de la biodiversité marine et terrestre

Le territoire s'attachera donc à définir les modalités d'application de la loi littoral sur le littoral boulonnais et à préserver l'estran et la bande côtière des impacts des activités humaines tout en permettant leur développement.

La rédaction du DOO précise la déclinaison de la loi Littoral :

Inconstructibilité dans la bande des 100 mètres (p.54 du DOO)

A La bande des 100 mètres

La bande des 100 mètres est déterminée à partir du trait de côte hydrographique, des limites latérales de la bande inconstructible à partir du contour des espaces urbanisés et de la profondeur de la bande.

Le SCoT offre le choix d'étendre cette profondeur sur certaines portions du territoire littoral conformément à l'article 146-46-III du code de l'urbanisme au PLU intercommunal.

Les secteurs à falaises présentent une grande sensibilité à l'érosion et sont couverts par des Plans de Prévention des Risques.

PRESCRIPTIONS

En dehors des espaces urbanisés une bande de 100 mètres est inconstructible.

Extension limitée de l'urbanisation en espaces proches du rivage (p.55 du DOO)

Les espaces proches du rivage sont définis dans la carte prescriptive n°3 : Aménager en respectant les principes de la Loi Littoral.

Leur délimitation est précisée par le PLU intercommunal à la parcelle.

Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation est limitée et justifiée par le PLU intercommunal.

Il apprécie l'extension de l'urbanisation en fonction de la nature paysagère des lieux. Cette dernière permet de qualifier le littoral Boulonnais en deux entités paysagères différenciées :

- les espaces littoraux présentant un front naturel, constitué de massifs dunaires et forestiers, de falaises ou agricoles,
- les espaces littoraux urbanisés, et dont la caractéristique des espaces urbanisés est distincte selon qu'ils soient constitués en villes, en villages, en secteurs balnéaires ou portuaire.

Dans les premiers types d'espaces, sous réserve qu'ils soient urbanisables (hors espaces remarquables et coupures d'urbanisation), les extensions s'apprécient en fonction de la configuration existante des espaces urbanisés situés dans leur continuité.

Dans les espaces littoraux urbanisés, les conditions des extensions sont déterminées selon la configuration propre aux espaces urbanisés qui évolue en fonction de la densité, la morphologie et la volumétrie du bâti.

Une construction ou un programme de construction ne constitue pas une extension de l'urbanisation lorsqu'ils répondent à un processus de densification intégrée du tissu urbain.

Sont considérées comme extension de l'urbanisation, une densification entraînant une rupture d'échelle dans la volumétrie et les formes urbaines existante ainsi que les constructions réalisées en dehors des agglomérations et villages et autres espaces urbanisés.

PRESCRIPTIONS

Espaces littoraux remarquables (p.55 du DOO)

B Les espaces remarquables

La loi littoral protège les espaces remarquables définis par l'article R. 146-1 du code de l'urbanisme en application du premier alinéa de l'article L 146-6. Ils sont localisés dans la carte 3 des cartographies prescriptives : Aménager en respectant les principes de la Loi Littoral.

Les espaces remarquables (cf. Annexe n°3) intègrent les sites, paysages et milieux naturels les plus caractéristiques des communes littorales. La notion de fenêtre paysagère et de sites représentatifs de l'histoire du Littoral précisent leurs délimitations (principalement des constructions défensives telles les blockaus, fort, etc...).

PRESCRIPTIONS

La délimitation des espaces remarquables correspond à celle des espaces classés en NATURA 2000 et à la grande majorité des espaces répertoriés au titre des ZNIEFF de type 1, des réserves naturelles régionales, des sites classés et inscrits.

Le PLU respecte la mise en œuvre de l'Article 146-6 quant à la préservation et mise en valeur de ceux-ci.

Coupures d'urbanisation (p.56 du DOO)

D Les coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation (cf. Annexe n°4) ont vocation à préserver de grandes ouvertures sur le paysage marin et/ou à préserver les équilibres écologiques. Les sites identifiés qu'ils soient de nature agricole, forestière ou dunaire, sont à haute valeur écologique et paysagère.

Les limites des coupures sont déterminées selon 3 critères :

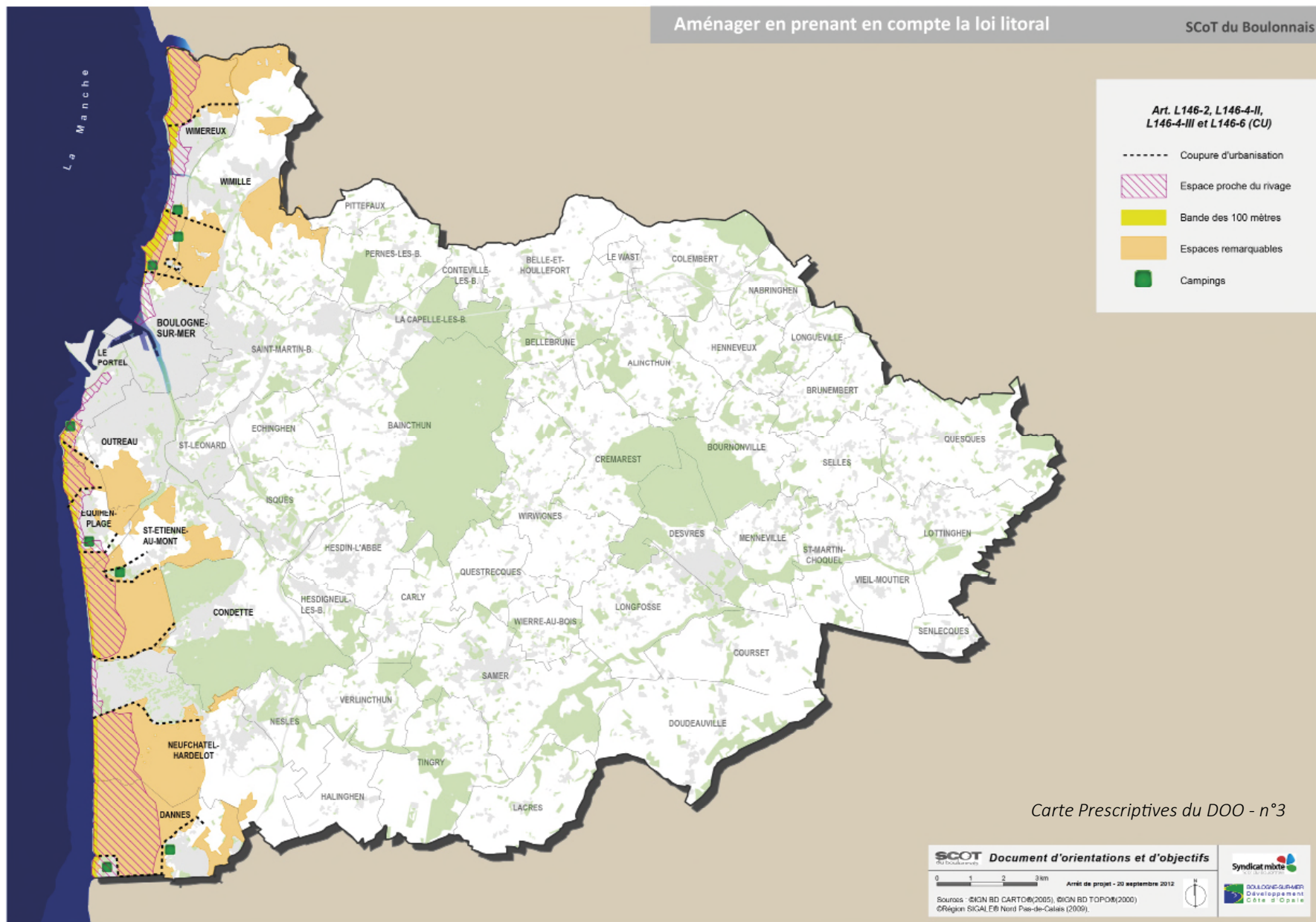
- En façade, la limite administrative communale la plus proche du rivage est considérée.
- Les limites latérales prennent en compte les pointes urbaines, les limites de l'extension urbaine potentielle, la complémentarité avec les espaces remarquables.
- La profondeur représente la limite des espaces urbanisés et/ou la ligne de rupture du lien avec la mer.

► La capacité d'accueil (p.56 du DOO)

F La capacité d'accueil

Le littoral est une force humaine et économique au sein du territoire boulonnais : 71% de la population y réside et les principales activités économiques s'y concentrent dont les activités touristiques. Ces fonctions peuvent générer des pressions sur les milieux, d'autant plus que 28% de la superficie littorale est couverte par des espaces protégés, à la richesse reconnue.

L'évaluation de la capacité d'accueil, définie en fonction d'indicateurs et des évolutions souhaitées, affirme que la zone littorale est apte à recevoir un développement en accord avec ses ressources en eau, ses infrastructures, équipements sans remettre en cause ses équilibres environnementaux.



B- UNE ORGANISATION DU TERRITOIRE DEFINIE ET PRECISEE

Article L121-3 du Code de l'Urbanisme :

(...) Le Schéma de Cohérence Territoriale, précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L121-8 et en définit la localisation

Le SCoT approuvé le 4 septembre 2018 identifie les agglomérations, villages, hameaux au sein du territoire et en précise la définition et les critères de choix.

- Recentrer l'urbanisation, les équipements, infrastructures de mobilité sur les pôles d'urbanisation principaux (extrait du DOO page 59)

Le territoire du SCoT Boulonnais se caractérise par une armature urbaine polycentrique qui s'organise à partir de sa façade littorale. Cette armature a été déterminée en fonction du niveau d'équipements des communes.

Elle est constituée de polarités distinctes : un pôle urbain majeur, l'aire centrale d'agglomération (complétée par une polarité principale au coeur de l'espace rural) et Desvres, située en troisième couronne de l'agglomération.

Des pôles secondaires, de deuxième couronne, situés au Nord et au Sud de l'espace littoral, Wimereux, Neufchâtel-Hardelot et en milieu rural, Samer assurent le relais des polarités centrales.

- Conditionner le développement des villages (extrait du DOO page 65)

Les villages et hameaux, essentiellement résidentiels et dotés ou non en équipements et services de proximité parachèvent l'armature urbaine.

L'habitat rural du pays Boulonnais se présente sous différentes formes.

Traditionnellement regroupées en villages ou en hameaux, les habitations se sont parfois dispersées sur le territoire de manière isolée.

D'un point de vue sémantique, le village est un groupement d'habitations assez important formant une unité administrative ou religieuse, il accueille donc l'ensemble de la vie sociale de la commune. La présence d'une église, d'une mairie, d'une école ou d'un commerce sont autant de signes qui permettent de distinguer un village d'un simple hameau. Le village se caractérise par :

- ♦ Une agglomération d'habitations dont le nombre de constructions est généralement supérieur à 20,
- ♦ Une forme urbaine dotée d'une vie sociale (mairie, école, église, petits commerces, café, fête locale...) et offrant un minimum de services publics,
- ♦ Un groupement d'habitat dont la structure bâtie est relativement dense et organisée selon un parcellaire cohérent,
- ♦ La présence d'un ensemble bâti à caractère patrimonial.

Sur le territoire rural, différentes formes urbaines ont été recensées : le village aggloméré, le village linéaire, le village en étoile et le village fractionné (voir description détaillée p.65 du DOO).

- Limiter la construction dans les hameaux (extrait du DOO page 66)

A la différence du village, les hameaux sont des formes urbaines exemptés de lieux destinés à la vie sociale de la communauté. Il s'agit d'un ensemble d'habitations pouvant s'organiser ou non autour de quelques fermes.

Généralement de taille plus modeste que le village, le hameau peut accueillir quelques entreprises. Dans certains cas, les hameaux présentent un nombre important de constructions, il est alors difficile de les distinguer du village.

Il existe cependant de multiples formes de hameaux, ces dernières ont fait l'objet d'un classement par typologie, définie en fonction de différents critères : la forme de l'urbanisation, l'ancienneté du bâti et la présence de fermes anciennes.

- Interdire le développement des formes isolées et de l'urbanisation spontanée (extrait du DOO page 68)

L'habitat isolé est une forme d'urbanisation traditionnelle des pays bocagers. Le territoire rural du Boulonnais possède donc un taux de constructions isolées important.

Les différents types d'habitat isolé :

- ◆ L'habitat récent totalement isolé,
- ◆ Ancienne ferme transformée en habitat domestique,
- ◆ Des micro-groupes d'habitats de deux ou trois maisons, autour d'une ferme ou bien à l'écart de toutes constructions,
- ◆ Grandes demeures (manoirs, châteaux) généralement construites dans des milieux naturels boisés,
- ◆ Les groupements d'habitations par un agrégat de constructions comptant moins d'une dizaine de bâtiments, liés à la présence d'une exploitation agricole ou d'un ancien corps de ferme, situés à l'écart des villages et des routes principales et ayant une fonction résidentielle,
- ◆ L'urbanisation spontanée est une forme qui se caractérise par un habitat individuel très dispersé, issue d'une standardisation de l'habitat, elle est généralement excentrée par rapport au village. Elle est généralement linéaire, suivant les axes de transport.

L'habitat isolé qui s'est développé depuis les années 1970 a très fortement contribué au mitage de la campagne boulonnaise. Il n'est donc pas à même de répondre aux enjeux du développement durable, en raison de l'importante consommation de l'espace et de l'énergie qu'elles impliquent.

Il est de rigueur aujourd'hui de développer de nouvelles formes d'urbanisation à même de répondre aux enjeux environnementaux sur les territoires ruraux.

Cette identification permet de décliner les conditions de développement (renouvellement urbain et extension) en fonction de l'Etat existant de l'urbanisation.

Une déclinaison précise est faite dans l'annexe du diagnostic via les enveloppes urbaines.

LES ENVELOPPES URBAINES

Une fois délimitées les continuités urbaines, il s'agit désormais de les qualifier grâce à une typologie « d'enveloppe urbaine ».

- Extrait des Justifications (p.15)

« Pour cela, le SCoT se donne une méthode et des moyens de connaissance de la ressource foncière disponible dans les espaces urbanisés pour en déduire la consommation indispensable à la production des nouveaux logements en extension du tissu urbain. Un travail d'analyse en 3 étapes a conduit à :

- ◆ La définition précise des enveloppes urbaines, qui consiste à tracer le contour des espaces urbanisés sur le principe de la continuité urbaine [...]
- ◆ Le SCoT précise la notion d'espaces urbanisés qui s'applique aux enveloppes des 4 formes urbaines (villes, villages, villages de + de 30 hab, villages de - 30 hab) y compris aux communes littorales. »

« L'enveloppe urbaine correspond au périmètre des espaces urbanisés sur la base de la continuité spatiale et peut comprendre :

- ◆ les espaces naturels (boisement, terrain agricole cultivé ou non, pelouse naturelle) dont l'emprise est entièrement incluse dans le périmètre des espaces urbanisés,
- ◆ les espaces non construits en vis-à-vis d'espaces urbanisés dont la distance n'excède pas 50 mètres (dents creuses), la perception paysagère de la continuité spatiale pouvant dans certains cas, en particulier en entrée de ville, de village ou de hameau, élargir modérément cette distance.

Enfin sont incluses les parcelles dont les permis de construire sont déposés et acceptés sur motif qu'ils vont être réalisés.

Les fonds de parcelles font partie de l'unité foncière et sont donc partie intégrante de l'enveloppe.

Les espaces urbanisés, qui peuvent faire l'objet de renouvellement urbain ont été intégrés également dans l'enveloppe. En effet, le renouvellement urbain étant composé d'unités foncières en cœur du tissu urbain, il ne peut être considéré comme du foncier en extension tout comme les fonds de parcelles. »

Dans les communes littorales, quelque soit la typologie d'enveloppe urbaine qui les constituent, l'urbanisation est y limitée dans la continuité de l'existant. Cela est particulièrement le cas pour les tissus situés en dehors des centralités historiques (villes et villages) tel que les hameaux :

« L'urbanisation dans les hameaux de moins de 30 habitations est permise par la possible construction dans les dents creuses ou par renouvellement urbain. La situation est telle à l'approbation, et le passage des hameaux de -30 habitations à plus de 30 habitations ne peut se faire sans modification du document.

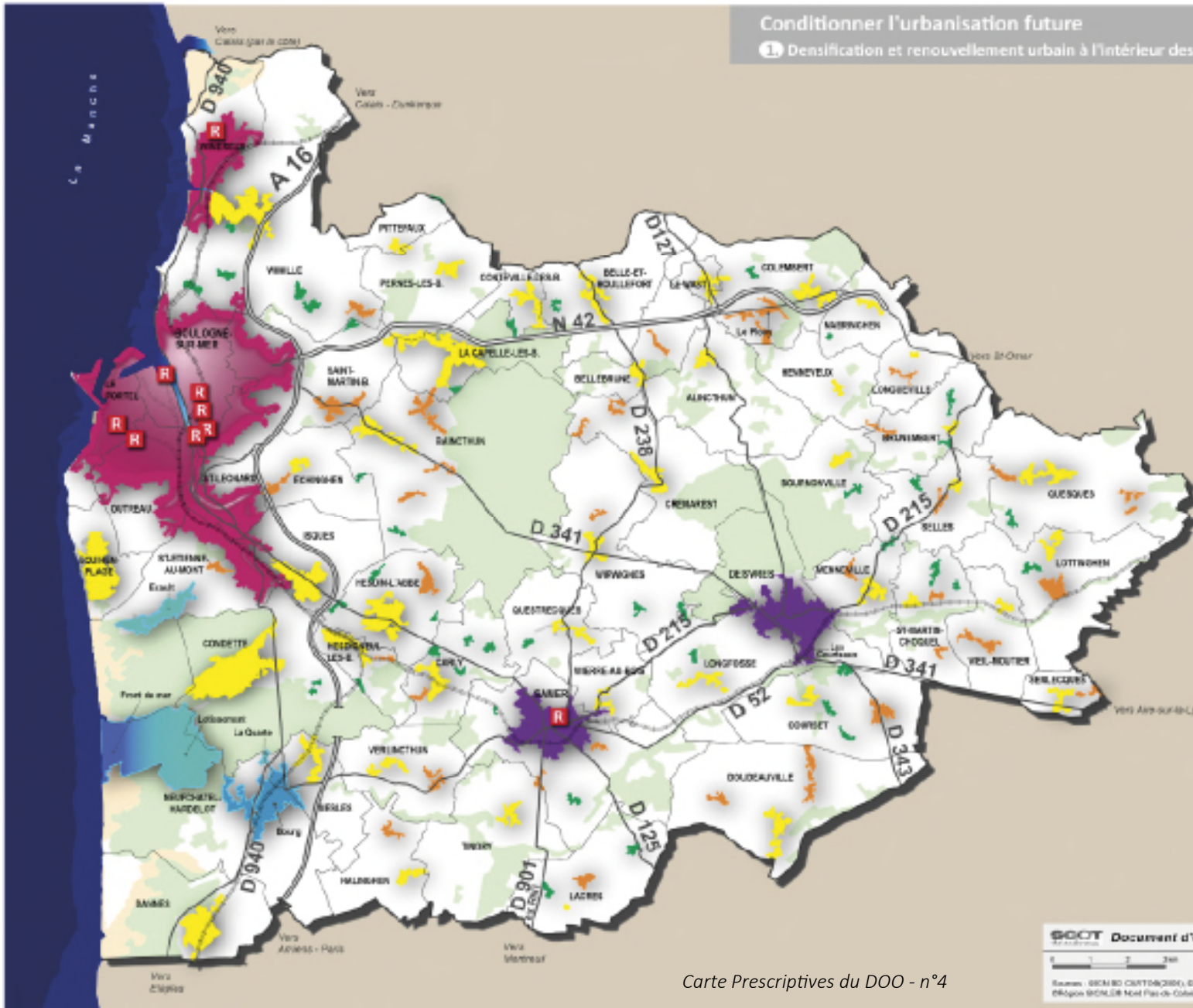
[...]

Les prescriptions de densité ont été modulées sur les quatre premiers types d'espaces urbanisés précités (villes, villages, hameaux de plus de 30 habitations, hameaux de moins de 30 habitations) en fonction de la hiérarchie urbaine et de la localisation des opérations d'urbanisme : selon qu'elles se situent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ou à l'extérieur. En l'occurrence, les opérations situées à l'extérieur de l'enveloppe urbaine sont considérées en extension du tissu urbanisé existant. Cette délimitation ne préjuge en rien de la constructibilité juridique de ces espaces, le SCoT laissant la prérogative aux PLU intercommunaux de définir et répartir les zonages d'urbanisation. »

Conditionner l'urbanisation future

1. Densification et renouvellement urbain à l'intérieur des enveloppes

SCoT du Boulonnais



La limite de l'enveloppe urbaine n'est pas la limite de construction.

Densifier les enveloppes existantes ...

Densité des opérations de l'enveloppe urbaine centrale & pôle urbain de Wimereux



Densité des opérations de l'enveloppe du secteur central rural



Densité des opérations des villages



Densité des opérations des hameaux de +38 habitations



Densité des opérations des hameaux de +30 habitations



Cas particuliers d'enveloppe

Naissonville hâtelier :
Densité minimum sur le site de 20 log/ha
Site de 200 log/ha
Site de 100 log/ha

La Diverre et Esouff :
Densité minimum 17 log/ha



... et privilégier le renouvellement urbain
Sites stratégiques en renouvellement urbain

Carte Prescriptive du DOO - n°4

SCoT du Boulonnais Document d'orientations et d'objectifs

Approuvé le 2 septembre 2016

Scale: 0 1 2 3km

Source: IGN BD Carthage(2000), IGN BD Topo(2000), IGN BD Carthage Next Plus de Carthage(2000)

Syndicat mixte

BOULOGNE-SUR-MER
Développement
Côte d'Opale

Exemple de tracé des enveloppes urbaine, commune de Belle et Houlefort



IV - ANALYSE ET EXPOSE DES CHANGEMENTS RELATIFS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

IV. ANALYSE ET EXPOSE DES CHANGEMENTS RELATIFS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Comme évoqué, la modification simplifiée porte sur un complément du volet consacré à l'identification des secteurs déjà urbanisés en commune littorale à partir des possibilités apportées par la Loi ELAN.

Article L121-3 du Code de l'urbanisme

Le SCOT détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L121-8 et en définit la localisation.

Le concept de "secteurs déjà urbanisés" autres que les agglomérations et les villages" est une nécessité introduite par la Loi ELAN.

La présente modification vise à considérer les secteurs dits "des Cinq cheminées" à Wimille et des lotissements "Golf des Dunes" à Neufchâtel-Hardelot en secteurs déjà urbanisés.

IDENTIFICATION DES SECTEURS CONSTRUCTIBLES EN COMMUNE LITTORALE DANS LE SCOT

Ainsi, la loi ELAN, au travers des modifications apportées à l'Article L.121-8 du CU, précise les critères que doivent remplir les secteurs en commune littorale (quand il ne s'agit pas d'urbanisation diffuse) pour être constructibles

1. ces secteurs doivent déjà être urbanisés ;
2. ces secteurs doivent être en dehors de la bande des 100m (ni proche du rivage ou des rives des plan d'eau) ;
3. ces secteurs ne doivent pas étendre le périmètre du bâti existant (interdiction des extensions urbaines) ;
4. l'aménagement de ces secteurs ne doit pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant ;
5. ces secteurs ne doivent pas avoir une typologie d'urbanisation diffuse, d'abord par leur densité, et dans le sens où les parcelles potentiellement constructibles qui les constituent sont viabilisées, et en lien direct avec des équipements ou des lieux collectifs.

C'est à partir de ces cinq critères que seront analysées et modifiées les enveloppes urbaines du hameau des "Cinq Cheminées" et des lotissements "Golf des Dunes".

Un nouveau type d'enveloppe urbaine est donc proposé pour ces deux secteurs :

Secteurs discontinus déjà urbanisés en commune Littorale

Cela a pour effet de sortir ces secteurs de l'enveloppe principale ou ils étaient préalablement intégrés, tout en maintenant les possibilités de densification selon les modalités et les critères de la loi ELAN.

ANALYSE DU SECTEUR « HAMEAU DES CINQ CHEMINÉES »

Carte de situation (ex: p196 annexe du Diag)

WIMILLE

SCoT du Boulonnais



PLAN ACTUEL SCOT OPPOSABLE



Situé au Nord-Est de Wimille, par delà la voie ferrée, le hameau des Cinq Cheminées est traversé par la rue des Garennes (D242), et fait suite à la ville juste après la coupure d'urbanisation induite par le franchissement des rails (pont routier d'environ 70m).



Ce hameau possède une typologie de maisons individuelles construites en continu (c'est à dire sans coupure d'urbanisation de plus de 50m entre deux bâtiments) avec une répartition linéaire des habitations le long de la voirie centrale.

26 habitations sont identifiées au sein du hameau ainsi qu'une activité économique.



Une voie ferrée ne constituant pas au sens stricte une rupture d'urbanisation, le SCoT a intégré le hameau des Cinq Cheminées dans l'enveloppe urbaine centrale du pôle urbain de Wimereux.

On peut observer sur ce secteur une densité d'environ 30 logements à l'hectare.



WIMILLE

Enveloppe urbaine centrale & pôle urbain de Wimereux
SCOT opposable



Légende :

- ZNIEFF de type I
- Bâtiments

Il est à rappeler que le contour des enveloppes urbaines suit celui des parcelles et n'est pas une limite de la constructibilité. C'est au sein du règlement graphique du PLUi que sera délimité un zonage tenant compte des limites de la ZNIEFF.

Du point de vue naturel et paysager, le hameau est entouré par une ZNIEFF de type I, recouvrant un fond de parcelle au Nord et deux fonds de parcelles au Sud (carte ci-contre).

► **Classification en Secteurs discontinus déjà urbanisés selon les 5 critères de la loi ELAN et permettre sa densification.**

1. ces secteurs doivent déjà être urbanisés ;

- a) Continuité de l'urbanisation : Urbanisation du secteur par des maisons individuelles, sans rupture d'urbanisation de plus de 50m.
- b) Densité de l'urbanisation : le secteur est composé de 26 habitations et n'est pas une typologie d'habitat diffus.
- c) Structuration par des voies de circulation : Le secteur urbanisé est desservi par la voie principale RD 244, rue des Garenne. L'impasse des Genêts structure également l'urbanisation avec présence de bâtiments de part et d'autre de la voie.

2. ces secteurs doivent être en dehors de la bande des 100m (ni proche du rivage ou des rives des plans d'eau) ;

OUI - Secteur situé en arrière de la zone littorale.

3. ces secteurs ne doivent pas étendre le périmètre du bâti existant (interdiction des extensions urbaines) ;

OUI - Aucune possibilité d'extension n'est prévue. La limite de l'enveloppe urbaine suit celle des parcelles et limite le développement du hameau à des opérations de densification.

4. l'aménagement de ces secteurs ne doit pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant ;

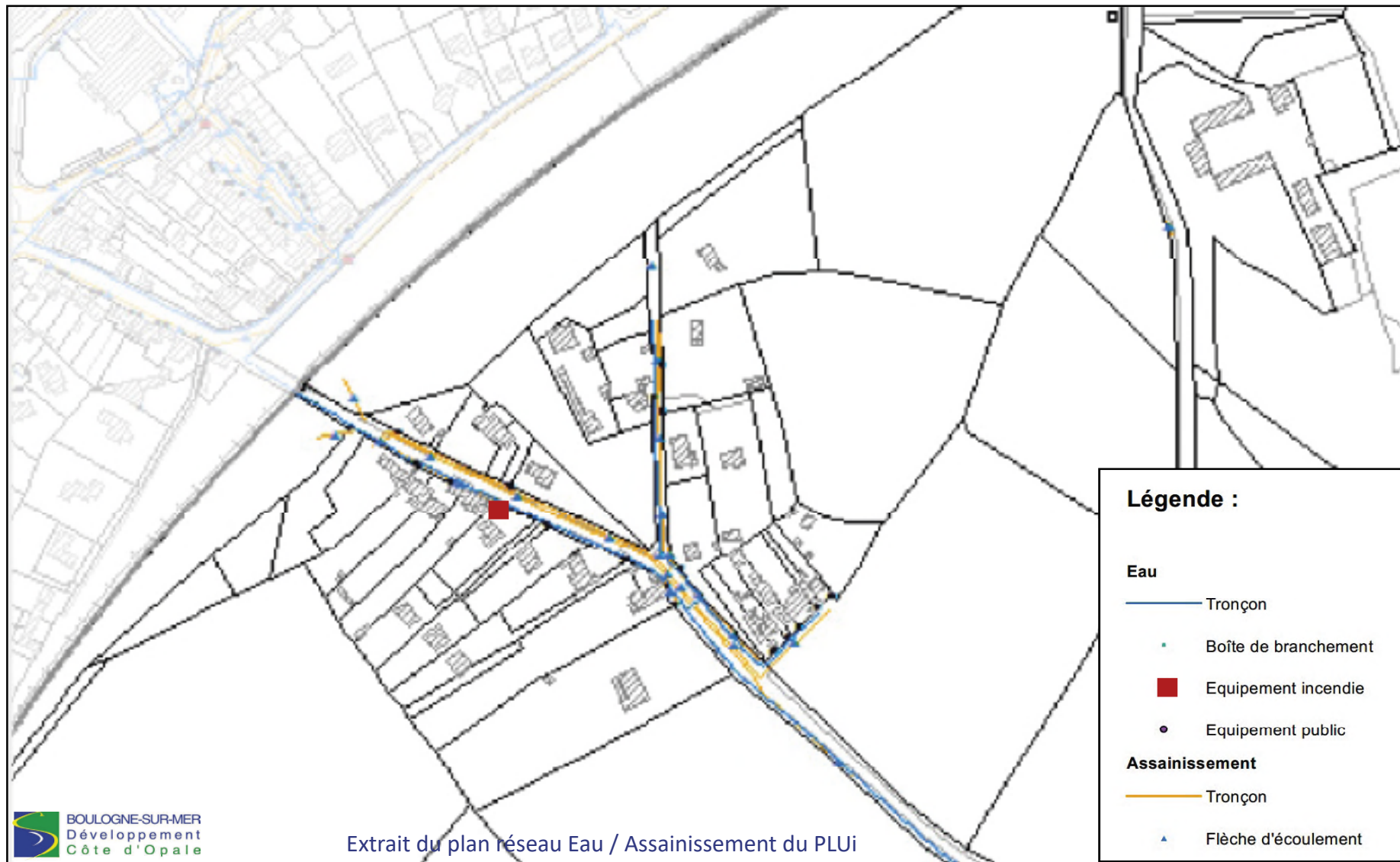
OUI - au sein du hameau, les espaces "non bâtis" sont limités et ne permettent pas un développement susceptible de modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant. Le règlement du PLUi veillera au respect du bâti existant par toute nouvelle construction.

5. La disponibilité et l'accès aux réseaux de services publics (eau, électricité, assainissement, collecte déchets) ou la présence d'équipement ou lieux collectifs.

Les parcelles potentiellement constructibles sont viabilisées (cf. carte réseaux eau/assainissement). La présence de réseaux d'assainissement collectifs n'est pas nécessaire pour justifier de la bonne présence du critère d'accès aux services publics d'assainissement. Le cas échéant, cette présence est néanmoins une caractéristique complémentaire pour conforter ce critère.

Le hameau est en lien direct avec les équipements et services de la ville de Wimereux.

Carte disponibilité réseaux // hameau 5 cheminées - Wimille



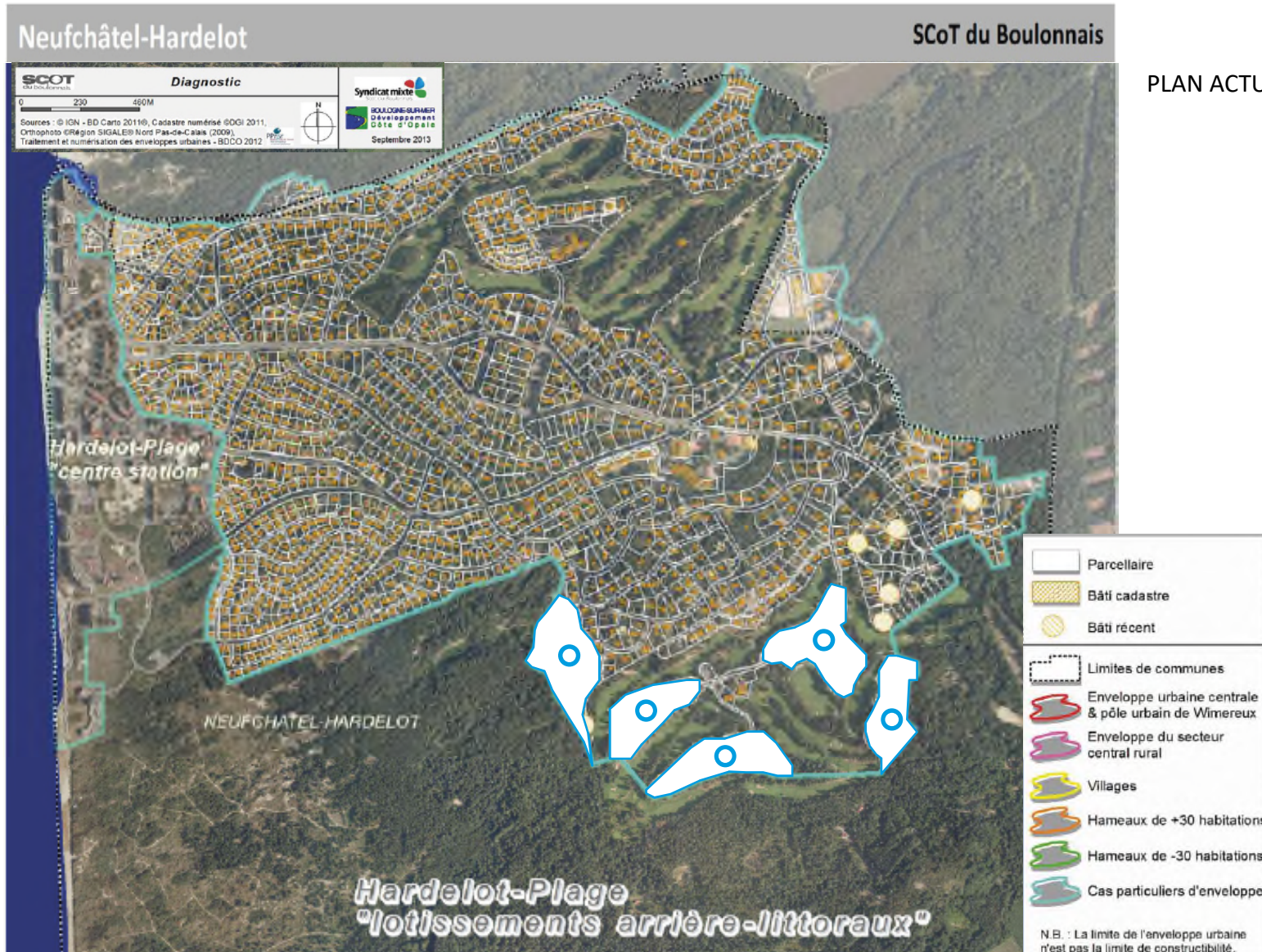
MODIFICATION DE L'ENVELOPPE URBAINE DU HAMEAU DES CINQ CHEMINÉES



Le secteur déjà urbanisé en discontinuité de l'agglomération existante est défini dans les typologies urbaines du SCoT. Les annexes du Diag ainsi que les cartes prescriptives seront modifiées en ce sens

ANALYSE DU SECTEUR « LOTISSEMENTS DU GOLF DES DUNES »

Carte situation Neufchâteau-Hardelot p.136 de l'annexe du Diag.



PLAN ACTUEL SCOT OPPOSABLE

Situé à l'Est du centre de Hardelot-Plage, au cœur du golf des Dunes, le secteur est composé d'un ensemble de cinq lotissements, tous reliés par une voirie principale.

Ces lotissements sont inclus à un ensemble plus vaste de lotissements arrière-littoraux, constituant une « enveloppe particulière » du fait de son alternance entre maison individuelles et espaces boisés libres de constructions.

Le caractère continu de ces lotissements repose sur deux critères :

- ◆ le premier est qu'il ne diffère pas d'un point de vue typologique de la trame urbaine déjà présente, et sur laquelle sont fondées les limites de l'enveloppe.
- ◆ Le second est que la constitution des lotissements est faite dans l'enceinte d'un golf, soit un équipement sportif, qui au sens strict de la définition des enveloppes urbaines ne peut constituer une rupture de continuité.

L'ensemble des terrains encore libres de ces lotissements sont tous viabilisés.



L'espace du golf est entouré par une ZNIEFF de type I.

Toujours selon la méthodologie employée dans le SCoT, l'enveloppe urbaine s'arrête aux limites parcellaires.



► Classification en Secteurs discontinus déjà urbanisés selon les 5 critères de la loi ELAN

1. ces secteurs doivent déjà être urbanisés :

- a) Continuité de l'urbanisation : Urbanisation du secteur par des maisons individuelles, sans rupture d'urbanisation de plus de 50m.
- b) Densité de l'urbanisation : Le nombre d'habitation par lotissement permet de confirmer qu'il ne s'agit pas d'habitat diffus
 - ◆ les Aubépines : 49 habitations
 - ◆ les Merisiers : 18 habitations,
 - ◆ les Genevriers : 23 habitations.
- c) Structuration par des voies de circulation : l'implantation des bâtiments sur ce secteur est continue le long d'une voirie principale.

Urbanisation du secteur par des maisons individuelles. Dans cette démarche de délimitation de nouvelles enveloppes, le golf est considéré comme une rupture, chaque portion de lotissement étant séparée de plus de 50m. Au sein des lotissements aucune discontinuité n'est retenue.

2. ces secteurs doivent être en dehors de la bande des 100m (ni proche du rivage ou des rives des plans d'eau) :

OUI - Secteur situé en arrière de la zone littorale.

3. ces secteurs ne doivent pas étendre le périmètre du bâti existant (interdiction des extensions urbaines) :

OUI - Aucune possibilité d'extension n'est prévue. La limite de l'enveloppe urbaine suit celle des parcelles et unités foncières et limite le développement des lotissements à des opérations de densification : dans ce cas précis à la construction des parcelles encore libres.

Le potentiel estimé par lotissement :

- ◆ Aubépines : 3 habitations
- ◆ Merisiers : 3 habitations,
- ◆ Genevriers : 0 habitation.

Le cas du lotissement des Garennes est à considérer. Au regard de l'urbanisation actuelle, les parcelles en limite Ouest représentent une extension de l'urbanisation et ne peuvent être repris en secteur déjà urbanisé.

Dans le cadre des critères Loi Elan, l'urbanisation projetée au sein de l'enveloppe est limitée à la densification des terrains en "dents creuses" de l'urbanisation existante.

4. l'aménagement de ces secteurs ne doit pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant :

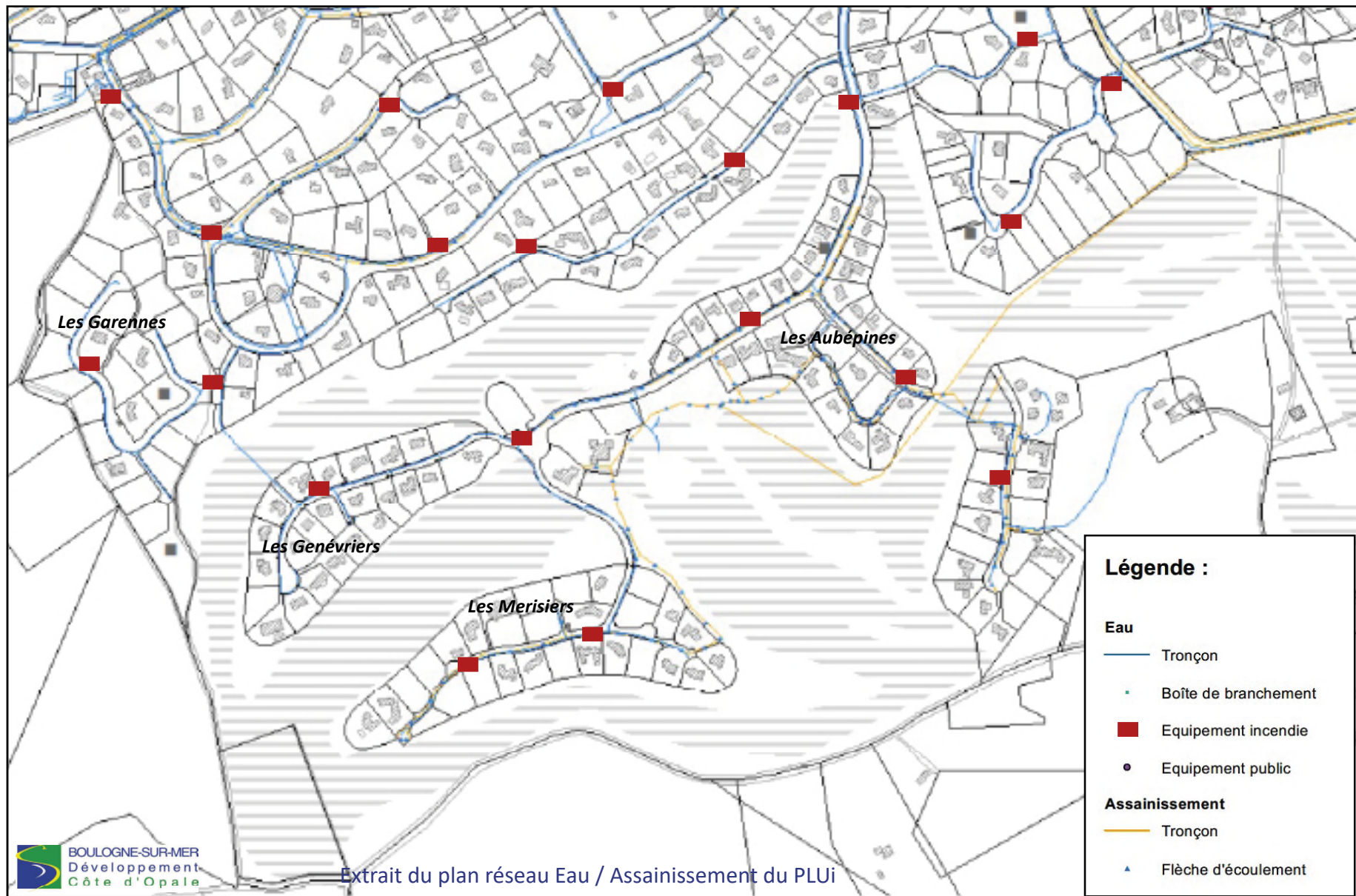
OUI - au sein du hameau, les espaces "non bâtis" sont limités et ne permettent pas un développement susceptible de modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant. Le règlement du PLUi veillera au respect du bâti existant par toute nouvelle construction.

5. La disponibilité et l'accès aux réseaux de services publics (eau, électricité, assainissement, collecte déchets) ou la présence d'équipement ou lieux collectifs.

Les parcelles potentiellement constructibles sont viabilisées (cf. carte réseaux eau/assainissement).

Le hameau est en lien direct avec les équipements et services de la ville de Neuchâtel-Hardelot.

Carte disponibilité réseaux // Lotissements du Golf des Dunes - Hardelot



MODIFICATION DE L'ENVELOPPE URBAINE DES LOTISSEMENTS DU GOLF DES DUNES



V - LES PIÈCES MODIFIÉES

V. LES PIÈCES MODIFIÉES



	Pièces inchangées	Pièces modifiées
Justifications des choix	X	
Diagnostic	X	
Annexe du diagnostic		pages : 8-11-13-14-15-136-196-198
Evaluation Environnementale	X	
Etat Initial de l'Environnement	X	
DOO (document d'orientations et d'objectifs)		pages : 57-182-184-185
PADD	X	
Résumé non technique	X	
Compatibilité des documents	X	
Cartes Prescriptives		pages : 6-7
Atlas du diagnostic	X	



RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS A APPORTER AU SCOT

Les deux secteurs visés possèdent des caractéristiques particulières, notamment celle de s'inscrire en discontinuité de l'urbanisation. Cependant, et contrairement aux enveloppes urbaines qualifiées sous la typologie "hameau", les lotissements du "Golf des Dunes" et le hameau des "Cinq Cheminées", sont suffisamment proches et intégrés à l'espace urbain environnant, qu'il ne peuvent être définis comme des zones d'habitats diffus ou éloignées. Il s'agit donc de créer une nouvelle forme urbaine intermédiaire entre le village et l'urbanisation, au sein desquels une densification est possible sous les conditions exprimées par la nouvelle Loi Littoral.

► Secteurs discontinus déjà urbanisés

Ajouts/modifications du DOO

- ◆ Orientation 27 - Aménager en respectant les principes de la loi Littorale
- ◆ Création d'une section "H", à la suite de la section "G - Hameau nouveau intégré à l'environnement"

► Densifier les secteurs discontinus déjà urbanisés en commune littorale

Suite à la modification de l'Article L121-8 du Code de l'Urbanisme par la loi ELAN du 23 novembre 2018; construire en secteurs soumis à la loi Littoral ne peut se faire qu'en continuité de l'urbanisation existante, et en comblement des dents creuses (cf. Annexes du Diagnostic - Les enveloppes urbaines).

Cela autorise les communes littorales à continuer leur développement et à renforcer leur capacité d'accueil, tout en préservant le littoral et la qualité paysagère de ses espaces remarquables.

Toute construction issue de cette démarche est soumise à l'approbation de la CDNPS.

► Prescriptions

Le SCOT identifie deux secteurs discontinus déjà urbanisés pouvant être densifiés :

- ◆ Le hameau des "Cinq Cheminées" à Wimille
- ◆ Les lotissements du "Golf des Dunes" à Neufchâtel-Hardelot

Ajouts/modifications des cartes prescriptives du DOO

- ◆ Mise à jour de la délimitation des enveloppes sur les cartes prescriptives n°4 et 5
- ◆ Création de l'enveloppe "secteurs discontinus déjà urbanisés" dans le cartouche de légende

Ajouts/modification des annexes

- ◆ Mise à jour et correction des enveloppes pour les villes de Neufchâtel-Hardelot et de Wimille.

METHODE DE LECTURE

Ce document comporte les enveloppes urbaines de chaque commune (référéncées par ordre alphabétique), sur le périmètre du SCoT :

* l'enveloppe urbaine centrale et pôle urbain de Wimereux

* les enveloppes du secteur central rural


* les enveloppes urbaines des villages


* les enveloppes urbaines des hameaux de + 30 habitations

* les enveloppes urbaines des hameaux de - 30 habitations

* les cas particuliers d'enveloppe

*** les enveloppes des secteurs discontinus déjà urbanisés en commune littorale (densifiables selon la Loi Littorale)**

 Enveloppe urbaine centrale & pôle urbain de Wimereux


 Enveloppe du secteur central rural

 Villages

 Hameaux de +30 habitations

 Hameaux de -30 habitations

 Cas particuliers d'enveloppe

 Secteurs discontinus déjà urbanisés Loi Littoral

Modification apportée

Certaines enveloppes urbaines chevauchent plusieurs communes (notion de débord).

Par exemple :

*l'enveloppe urbaine centrale et le pôle urbain de Wimereux chevauchent les communes de Boulogne-sur-Mer, Saint-Martin-Boulogne, Le Portel, Outreau, Equihen-Plage, Saint-Léonard, Saint-Etienne-au-Mont, Isques, Condette et Wimille.

*l'enveloppe du village d'Halinghen chevauche aussi le territoire communal de Tingry.

*l'enveloppe du hameau de Terlincthun chevauche les territoires communaux de Wimereux, Boulogne-sur-Mer et Wimille.

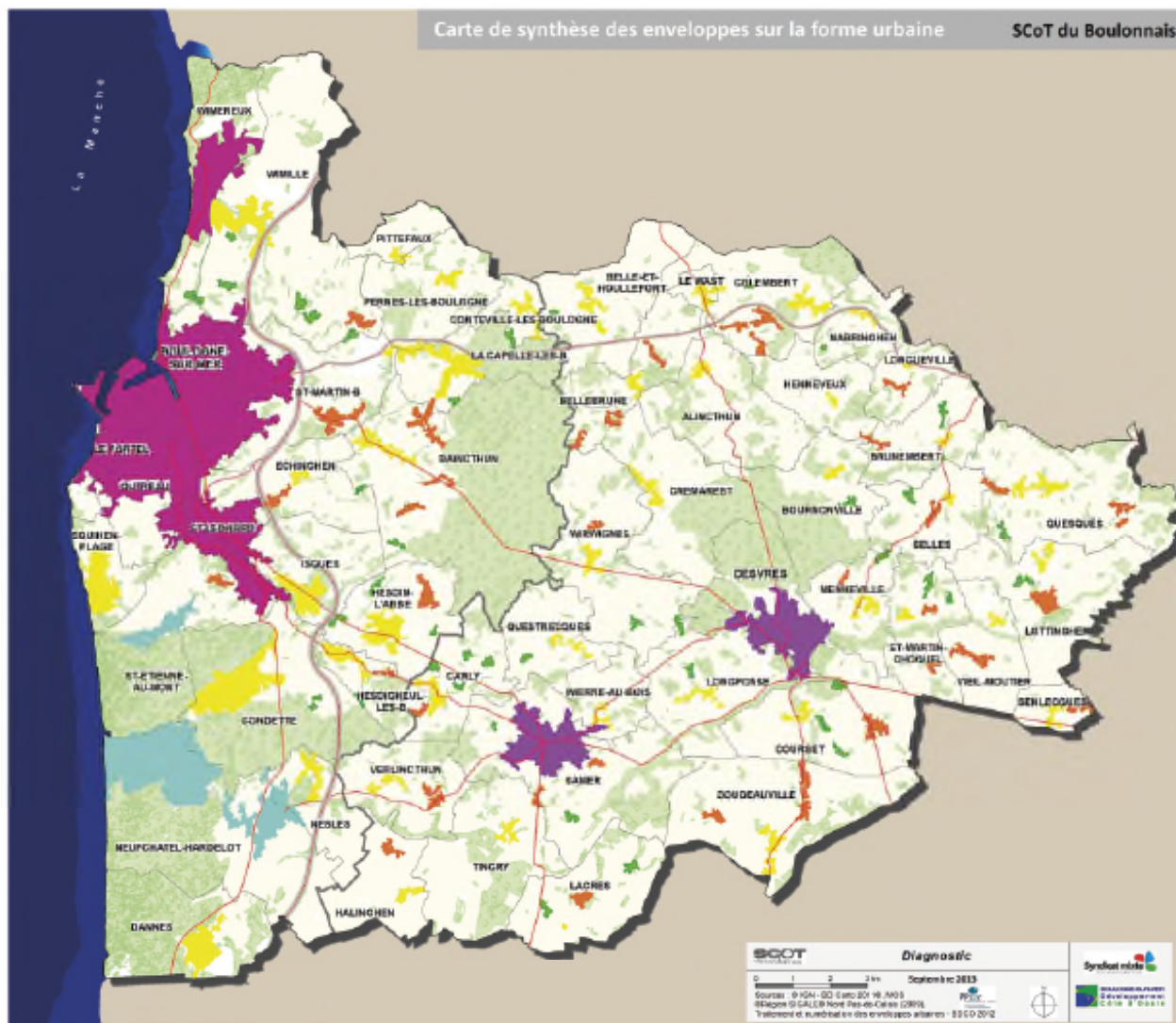
Sur la page de gauche est présentée une vision d'ensemble des différents types d'enveloppes à l'échelle communale.

Les débords des enveloppes des villages et hameaux de la commune voisine sont pointés par **une flèche**.

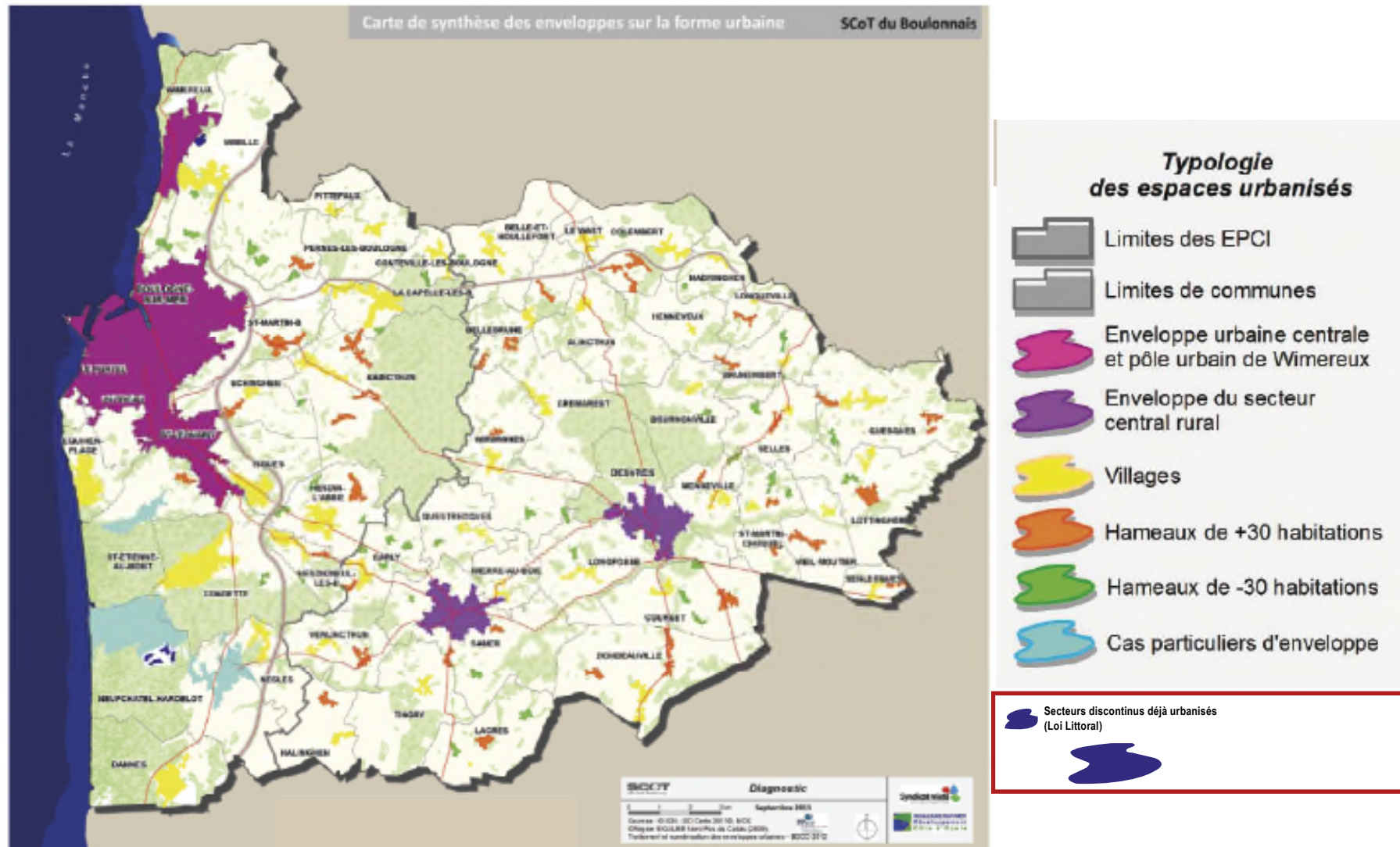
Sur la page de droite, (et les pages suivantes concernant la commune), figurent les zooms, représentant les enveloppes ou les parties d'enveloppes qui s'y trouvent.

Annexe du DIAGNOSTIC CARTE ACTUELLE- PAGE 11

ANNEXE DU DIAGNOSTIC



ANNEXE DU DIAGNOSTIC



Les enveloppes urbaines par communes

.../...

NEUFCHATEL-HARDELOT	Hardelet-Plage «lotissements arrière-littoraux» (de la commune de Neufchâteau-Hardelet)	Cas particulier Village
	La Quarte (de la commune de Neufchâteau-Hardelet)	Cas particulier Hameau-30
	Hardelet-Plage «centre station» (de la commune de Neufchâteau-Hardelet)	Cas particulier Village
	Neufchâteau (de la commune de Neufchâteau-Hardelet)	Cas particulier Village
	Lotissement du Golf (Commune de Neufchâteau-Hardelet)	Secteur déjà urbanisé en discontinuité de l'agglomération en commune littorale
OUTREAU	Partie de l'Enveloppe urbaine centrale	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
PERNES-LES-BOULOGNE	La Capelle-les-Boulogne (de la commune de La Capelle-les-Boulogne)	Village
	Pittefaux (de la commune de Pittefaux)	Village
	Pernes-les-Boulogne (de la commune de Pernes-les-Boulogne)	Village
PITTEFAUX	Bancres (de la commune de Pittefaux)	Hameau-30
	Pittefaux (de la commune de Pittefaux)	Village
QUESQUES	Velinghem (de la commune de Quesques)	Hameau-30
	Quesques (de la commune de Quesques)	Village
	Pont de Quesques (de la commune de Quesques)	Hameau+30
	Le Verval (de la commune de Quesques)	Hameau+30
QUESTRECQUES	Le Hamel (de la commune de Questrecques)	Hameau-30
	Questrecques (de la commune de Questrecques)	Village
SAINT MARTIN BOULOGNE	Partie de l'Enveloppe urbaine centrale	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
	Mont Lambert (de la commune de Saint-Martin-Boulogne)	Hameau+30
	La Capelle-les-Boulogne (de la commune de La Capelle-les-Boulogne)	Village
	La Watine (de la commune de Saint-Martin-Boulogne)	Hameau-30
SAINT-ETIENNE-AU-MONT	Hardelet-Plage «centre station» (de la commune de Partie de Neufchâteau-Hardelet)	Cas particulier Village
	Hardelet-Plage «lotissements arrière-littoraux» (de la commune de Partie de Neufchâteau-Hardelet)	Cas particulier Village
	Ecault (de la commune de Saint-Etienne-au-Mont)	Cas particulier Hameau+30
	Partie de l'Enveloppe urbaine centrale	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
	Condette (de la commune de Condette)	Village
	La Chapelle d'Ecault (de la commune de Saint-Etienne-au-Mont)	Hameau+30
SAINT-LEONARD	Menneville (de la commune de Partie de Echinghen)	Hameau+30
	Partie de l'Enveloppe urbaine centrale	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
SAINT-MARTIN-CHOQUEL	Le Choquel (de la commune de Saint-Martin-Choquel)	Hameau-30
	Campagnette (de la commune de Saint-Martin-Choquel)	Hameau+30
	Le Buisson (de la commune de Saint-Martin-Choquel)	Hameau+30
	Rousquebrune (de la commune de Saint-Martin-Choquel)	Hameau-30
	Saint-Martin-Choquel (de la commune de Saint-Martin-Choquel)	Village

SAMER	Bellozanne (de la commune de Samer)	Hameau-30
	Secteur central rural (de la commune de Samer)	Secteur central rural
	Panehem (de la commune de Tingry)	Hameau+30
	Longuerecque (de la commune de Samer)	Hameau+30
	Le Breuil (de la commune de Samer)	Hameau-30
SELLES	La Commune du Crocq (de la commune de Menneville)	Hameau-30
	Selles (de la commune de Selles)	Village
	Merlin (de la commune de Selles)	Hameau+30
	Pont de Quesques (de la commune de Quesques)	Hameau+30
	Le Moulin de Selles (de la commune de Selles)	Hameau-30
SENLECQUES	Senlecques (de la commune de Senlecques)	Village
	Neuf Manoir (de la commune de Senlecques)	Hameau+30
TINGRY	Tingry (de la commune de Tingry)	Village
	Panehem (de la commune de Tingry)	Hameau+30
	Halinghen (de la commune de Halinghen)	Village
VERLINCTHUN	Verlincthun (de la commune de Verlincthun)	Village
	Menty (de la commune de Verlincthun)	Hameau+30
VIEIL-MOUTIER	Vieil-Moutier (de la commune de Vieil-Moutier)	Village
	La Calique (de la commune de Vieil-Moutier)	Hameau+30
WIERRE AU BOIS	Partie du Secteur central rural (de la commune de Samer)	Secteur central rural
	Wierre-au-Bois (de la commune de Wierre-au-Bois)	Village
WIMEREUX	Partie de l'Enveloppe urbaine centrale	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
	Terlincthun (de la commune de Wimereux)	Hameau-30
	Pôle urbain de Wimereux	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
WIMILLE	Wimille (de la commune de Wimille)	Village
	Partie de l'Enveloppe urbaine centrale	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
	Terlincthun (de la commune de Wimereux)	Hameau-30
	La Watine (de la commune de Saint-Martin-Boulogne)	Hameau-30
	Rupembert (de la commune de Wimille)	Hameau-30
	Le Petit Rupembert (de la commune de Wimille)	Hameau-30
	Pôle urbain de Wimereux (de la commune de Wimereux)	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
	L'Ermitage (de la commune de Wimille)	Hameau+30
	La Poterie (de la commune de Wimille)	Hameau-30
	Auvringhen (de la commune de Wimille)	Hameau-30
	Hameau des cinq cheminées (Wimille)	Secteur déjà urbanisé en discontinuité de l'agglomération en commune littorale
WIRWIGNES	Wirwignes (de la commune de Wirwignes)	Village
	Le Possart (de la commune de Crémarest)	Hameau+30
	Enclos Moquor (commune de Wirwignes)	Hameau+30
	Crémarest (de la commune de Crémarest)	Village
	La rue à Boudet (de la commune de Wirwignes)	Hameau-30
	Le Tourlincthun (de la commune de Wirwignes)	Hameau-30

Typologie des enveloppes urbaines par communes

ANNEXE DU DIAGNOSTIC

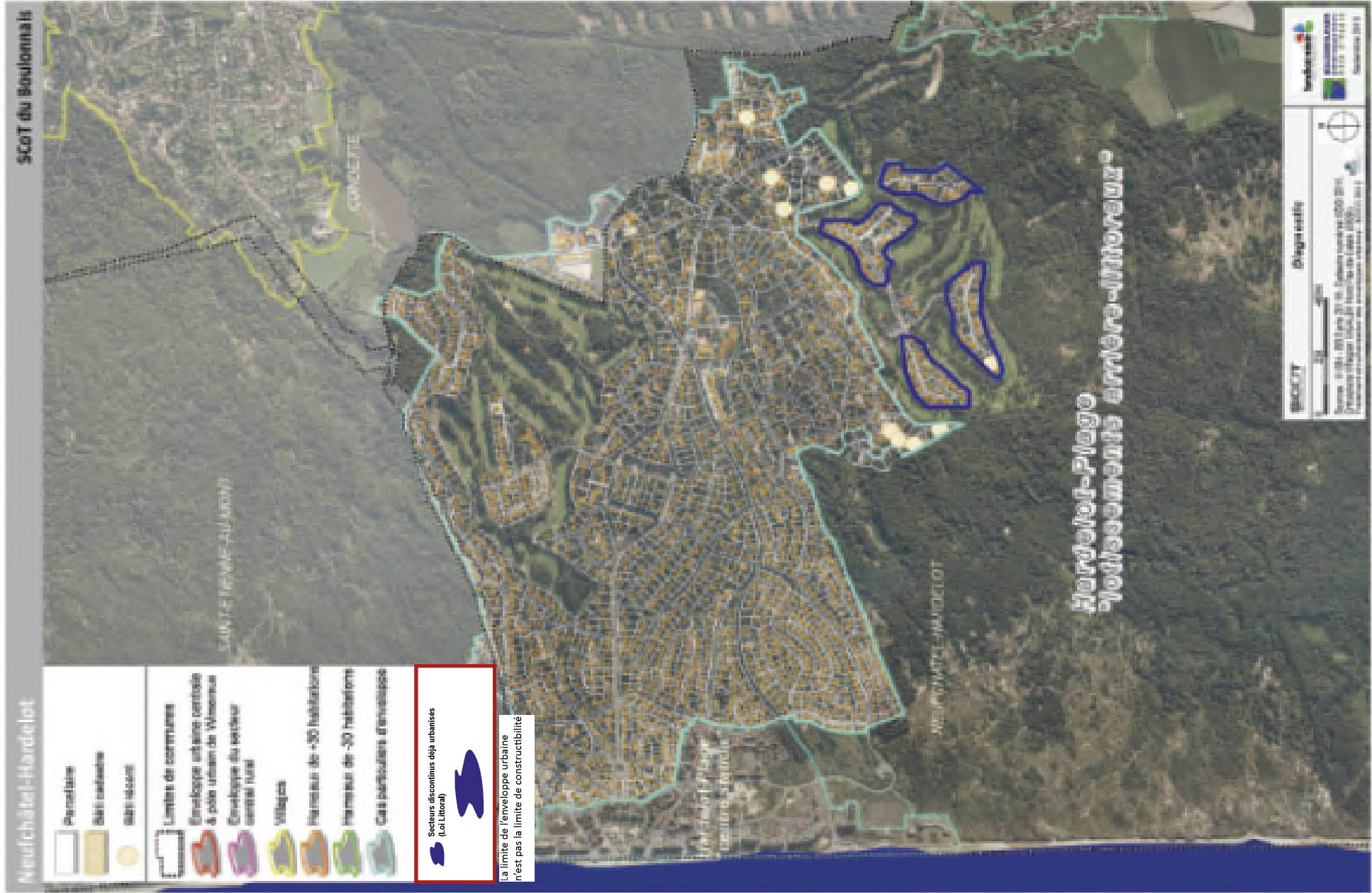
FORME URBAINE	ENVELOPPE	COMMUNES TRAVERSEES
Cas particulier	Saint-Etienne-au-Mont	SAINT-ETIENNE-AU-MONT
	Neufchâtel-Hardelot	CONDETTE
		NESLES
		NEUFCHATEL-HARDELOT
		SAINT-ETIENNE-AU-MONT
Secteur déjà urbanisé en discontinuité de l'agglomération en commune littoral	Wimille Hameau des Cinq Cheminées	WIMILLE
	Neufchâtel-Hardelot Les lotissements du Golf	NEUFCHATEL-HARDELOT
Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux	Partie de l'Enveloppe urbaine centrale et pôle urbain de Wimereux	BOULOGNE SUR MER
		CONDETTE
		ECHINGHEN
		EQUIHEN PLAGE
		ISQUES
		LE PORTEL
		OUTREAU
		SAINT MARTIN BOULOGNE
		SAINT-ETIENNE-AU-MONT
		SAINT-LEONARD
		WIMEREUX
		WIMILLE

.../...

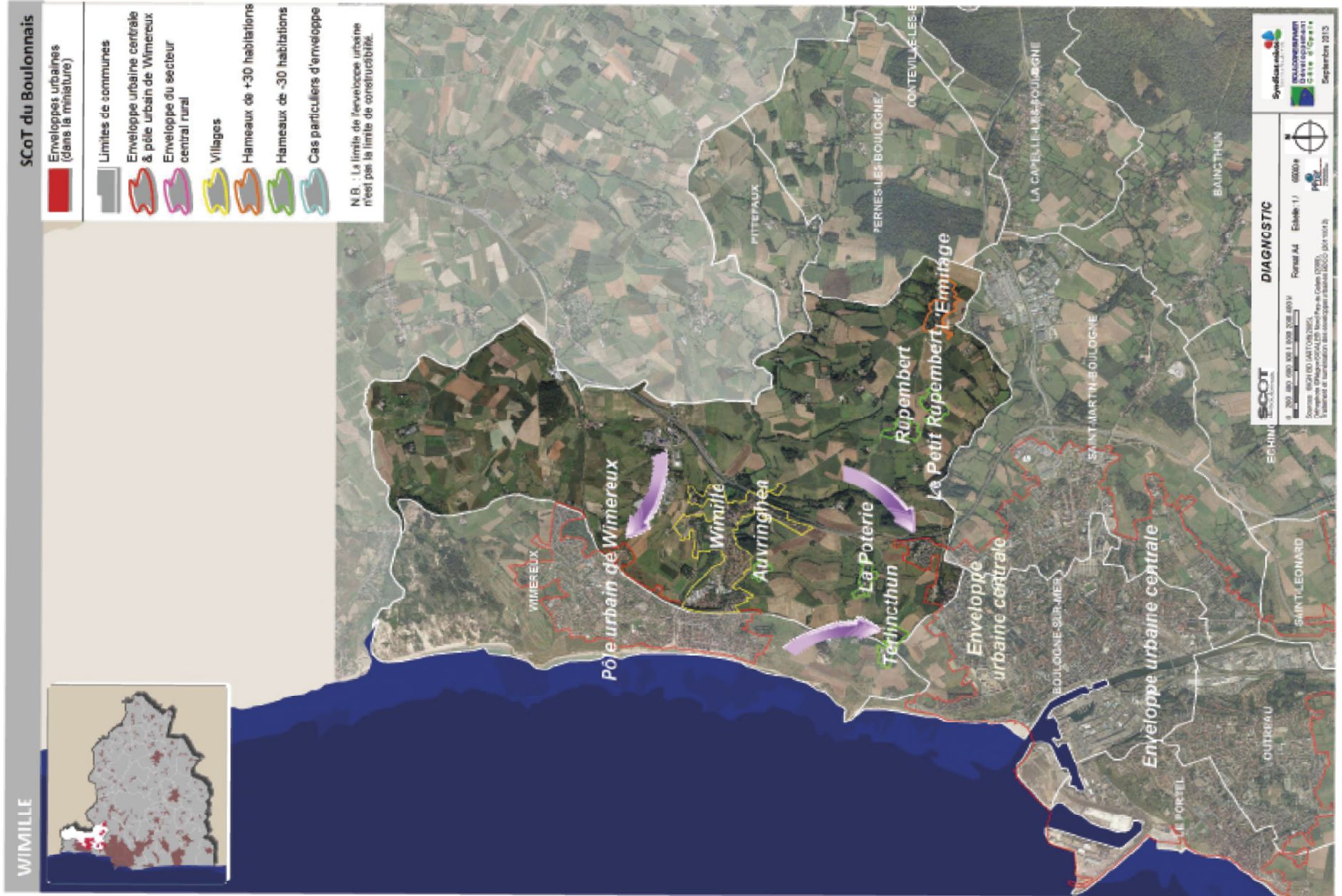
ANNEXE DU DIAGNOSTIC



ANNEXE DU DIAGNOSTIC



ANNEXE DU DIAGNOSTIC



ANNEXE DU DIAGNOSTIC

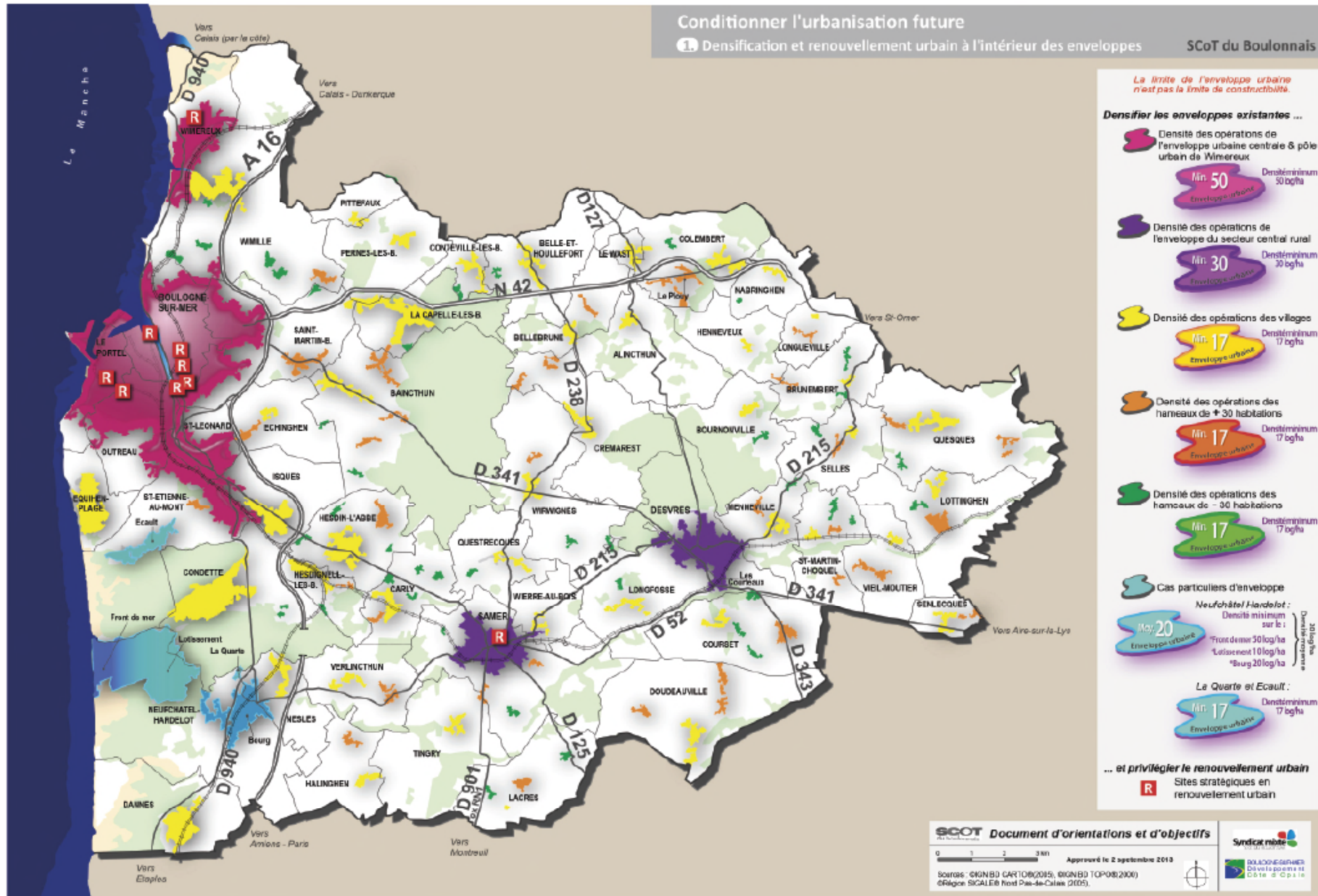


ANNEXE DU DIAGNOSTIC

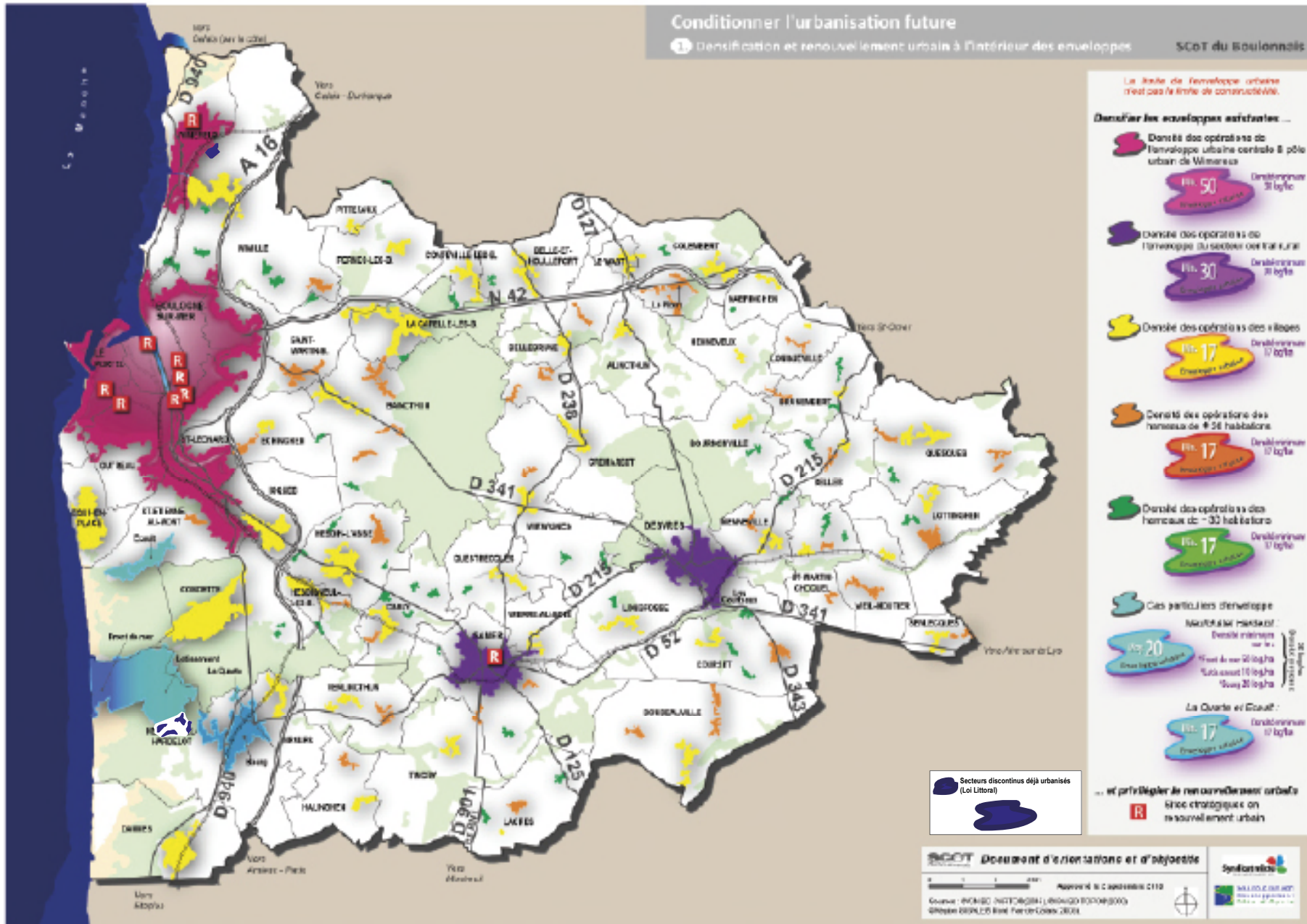


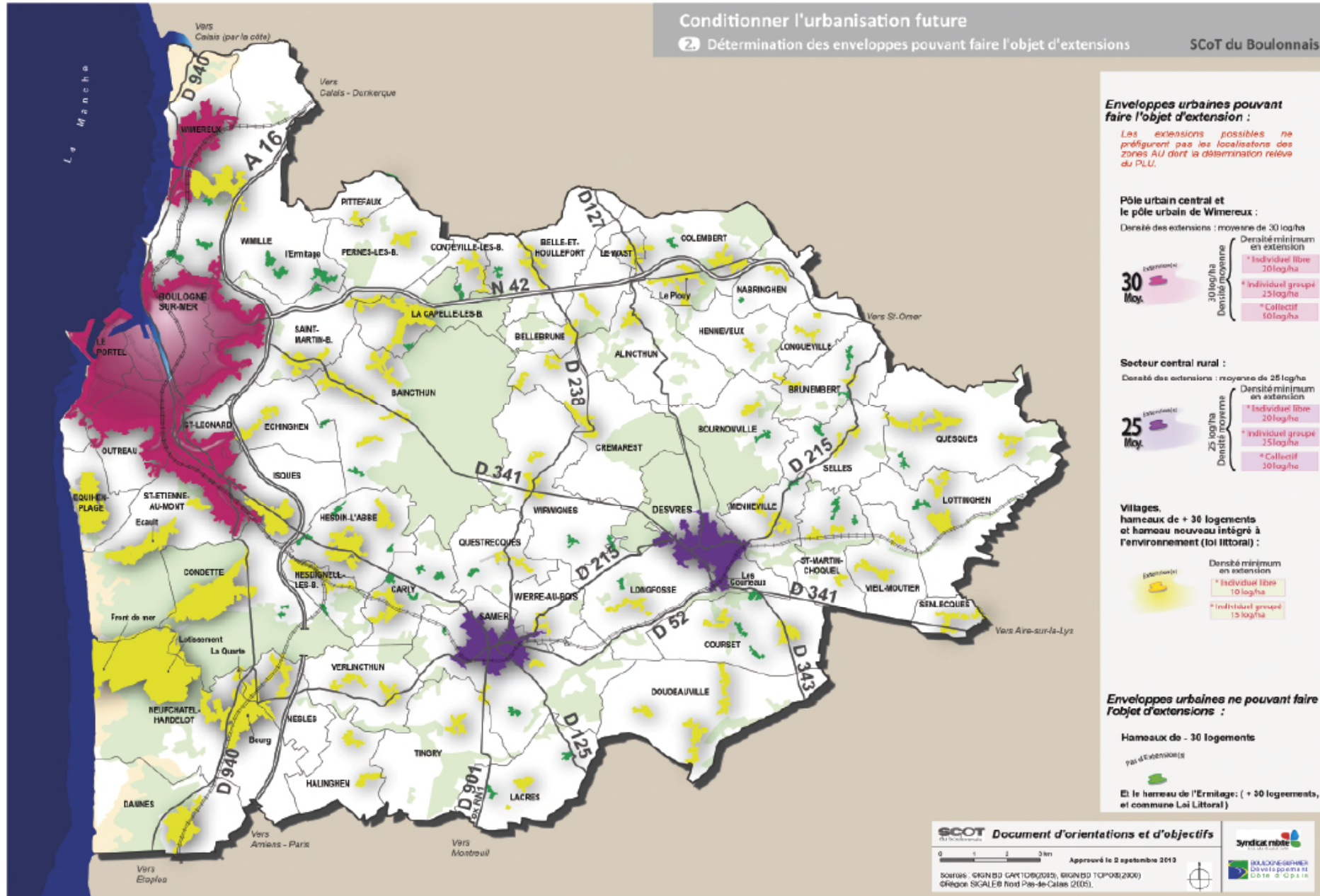
ANNEXE DU DIAGNOSTIC



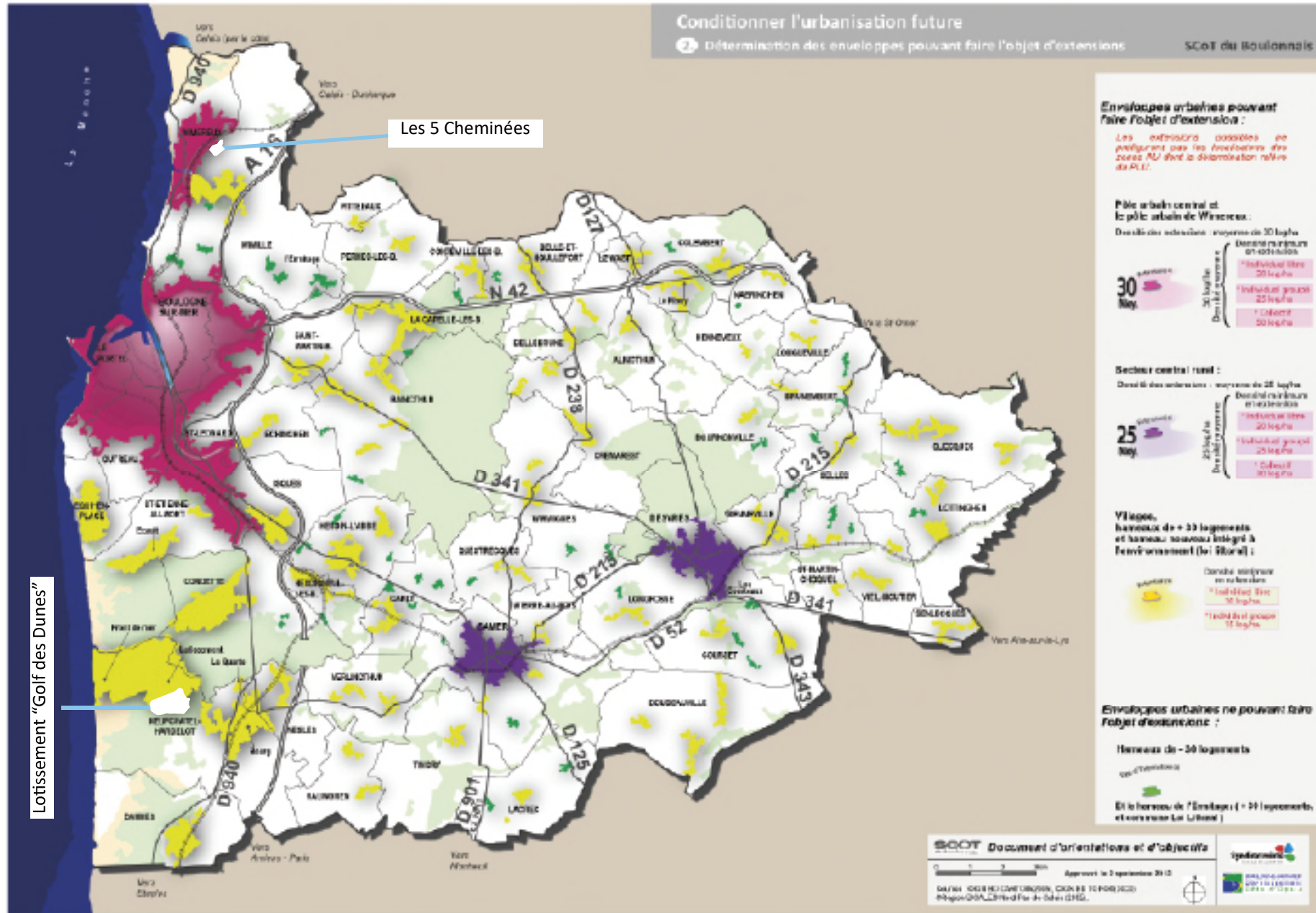


CARTOGRAPHIE PRESCRIPTIVE





CARTOGRAPHIE PRESCRIPTIVE



G Hameau nouveau intégré à l'environnement

L'Article L146-4 du Code de l'urbanisme autorise l'extension de l'urbanisation soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Le SCoT autorise le développement d'un unique hameau nouveau intégré à l'environnement sur la notion de dédier son occupation spécifiquement à des résidences et équipements de loisirs. En effet, la présence d'une unité industrielle à l'état de friche à l'intérieur de son enveloppe à vocation à être transformée.

Ce hameau est considéré comme un village au sens de la loi littoral et fait partie des cas particulier d'enveloppe.

« CHANGER NOTRE MODELE D'URBANISATION »

Au cours des 40 dernières années, les modèles d'urbanisation appliqués (urbanisation linéaire, habitat isolé...) ont entraîné une consommation excessive d'espaces.

Ces modèles doivent donc être repensés afin de réduire l'artificialisation des terres et en conséquence directe la consommation de terrains agricoles.

PRESCRIPTIONS

Le SCoT identifie un secteur préférentiel, la Quarte à Neuchâtel-Hardelot, pour la création d'un hameau intégré à l'environnement. Ce dernier prend appui sur le hameau préexistant.

Le PLU intercommunal précise la délimitation des futures zones d'urbanisation de ce hameau. Les conditions de son évolution sont précisées dans la mesure 35 du DOO.

H Densifier les secteurs discontinus déjà urbanisés en commune littorale

Suite à la modification de l'Article L.121-8 du code de l'urbanisme par la loi ELAN du 23 novembre 2018 ; construire en secteurs soumis à la loi Littoral ne peut se faire qu'en continuité de l'urbanisation existante, et en comblement des dents creuses (cf. Annexes du Diagnostic – Les enveloppes urbaines).

Cela autorise les communes littorales à continuer leur développement et à renforcer leur capacité d'accueil, tout en préservant le littoral et la qualité paysagère de ses espaces remarquables.

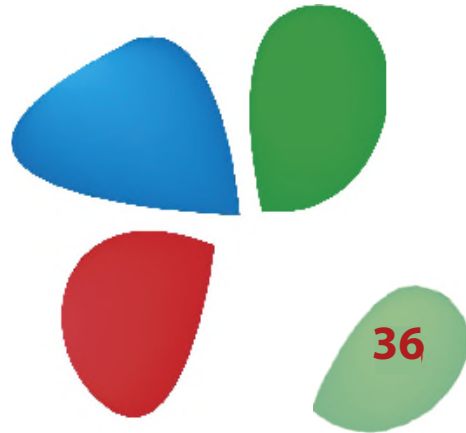
Toute construction issue de cette démarche est soumise à l'approbation de la CDNPS.

PRESCRIPTIONS

Le SCoT identifie deux secteurs discontinus déjà urbanisés pouvant être densifié :

- le Hameau des Cinq Cheminées à Wimille
- les Lotissements du golf des Dunes à Neuchâtel-Hardelot

Insertion dans le DOO d'un nouveau point 36 (Décalage des numéros suivants)



Secteurs déjà urbanisés hors agglomération en commune littorale

La loi Littoral modifiée par la loi ELAN du 23 novembre 2018, permet la densification de certains secteurs des communes littorales pourvus qu'ils souscrivent à un certains nombres de critères.

- d'une structuration par des voies de circulation ;
- de réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets.

Ces critères à la fois de l'ordre de la situation géographique, de la densité et de l'accessibilité, permettent aux communes littorales d'améliorer leur offre de logement, via la densification et le comblement des dents creuses au sein de ces mêmes secteurs.

Ces secteurs déjà urbanisés, et en discontinuité de la centralité principale de la commune, se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par la présence :

- d'une densité/continuité de l'urbanisation, matérialisée par la mitoyenneté des constructions dans ces secteurs ;

PRESCRIPTIONS Dans les secteurs déjà urbanisés des communes littorales, autres que les agglomérations, villages, et hameaux identifiés précédemment, des constructions et installations peuvent être autorisées par le règlement du PLUi, en dehors de la bande littorale de cent mètres et des espaces proches du rivage. Ces constructions et installations ne doivent pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces opérations de densification sont réalisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics.

ANNEXE 4

Typologie des enveloppes urbaines par communes

DOO (document d'orientation et d'objectif)

FORME URBAINE	ENVELOPPE	COMMUNES TRAVERSEES
Cas particulier	Saint-Etienne-au-Mont	SAINT-ETIENNE-AU-MONT
	Neufchâtel-Hardelot	CONDETTE
		NESLES
		NEUFCHATEL-HARDELOT
Secteur déjà urbanisé en discontinuité de l'agglomération en commune littoral	Wimille Hameau des Cinq Cheminées	WIMILLE
	Neufchâtel-Hardelot Les lotissements du Golf	NEUFCHATEL-HARDELOT
Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux	Partie de l'Enveloppe urbaine centrale et pôle urbain de Wimereux	BOULOGNE SUR MER
		CONDETTE
		ECHINGHEN
		EQUIHEN PLAGE
		ISQUES
		LE PORTEL
		OUTREAU
		SAINT MARTIN BOULOGNE
		SAINT-ETIENNE-AU-MONT
		SAINT-LEONARD
		WIMEREUX
WIMILLE		

.../...

ANNEXE 5

LES ENVELOPPES URBAINES PAR COMMUNES

.../...

NEUFCHATEL-HARDELOT	Hardelot-Plage «lotissements arrière-littoraux» (de la commune de Neufchâteau-Hardelot)	Cas particulier Village
	La Quarte (de la commune de Neufchâteau-Hardelot)	Cas particulier Hameau-30
	Hardelot-Plage «centre station» (de la commune de Neufchâteau-Hardelot)	Cas particulier Village
	Neufchâteau (de la commune de Neufchâteau-Hardelot)	Cas particulier Village
	Lotissement du Golf (Commune de Neufchâteau-Hardelot)	Secteur déjà urbanisé en discontinuité de l'agglomération en commune littorale
OUTREAU	Partie de l'Enveloppe urbaine centrale	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
PERNES-LES-BOULOGNE	La Capelle-les-Boulogne (de la commune de La Capelle-les-Boulogne)	Village
	Pittefaux (de la commune de Pittefaux)	Village
	Pernes-les-Boulogne (de la commune de Pernes-les-Boulogne)	Village
PITTEFAUX	Bancres (de la commune de Pittefaux)	Hameau-30
	Pittefaux (de la commune de Pittefaux)	Village
QUESQUES	Velinghem (de la commune de Quesques)	Hameau-30
	Quesques (de la commune de Quesques)	Village
	Pont de Quesques (de la commune de Quesques)	Hameau+30
	Le Verval (de la commune de Quesques)	Hameau+30
QUESTRECQUES	Le Hamel (de la commune de Questrecques)	Hameau-30
	Questrecques (de la commune de Questrecques)	Village
SAINT MARTIN BOULOGNE	Partie de l'Enveloppe urbaine centrale	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
	Mont Lambert (de la commune de Saint-Martin-Boulogne)	Hameau+30
	La Capelle-les-Boulogne (de la commune de La Capelle-les-Boulogne)	Village
	La Watine (de la commune de Saint-Martin-Boulogne)	Hameau-30
SAINT-ETIENNE-AU-MONT	Hardelot-Plage «centre station» (de la commune de Partie de Neufchâteau-Hardelot)	Cas particulier Village
	Hardelot-Plage «lotissements arrière-littoraux» (de la commune de Partie de Neufchâteau-Hardelot)	Cas particulier Village
	Ecault (de la commune de Saint-Etienne-au-Mont)	Cas particulier Hameau+30
	Partie de l'Enveloppe urbaine centrale	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
	Condette (de la commune de Condette)	Village
	La Chapelle d'Ecault (de la commune de Saint-Etienne-au-Mont)	Hameau+30
SAINT-LEONARD	Menneville (de la commune de Partie de Echinghen)	Hameau+30
	Partie de l'Enveloppe urbaine centrale	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
SAINT-MARTIN-CHOQUEL	Le Choquel (de la commune de Saint-Martin-Choquel)	Hameau-30
	Campagnette (de la commune de Saint-Martin-Choquel)	Hameau+30
	Le Buisson (de la commune de Saint-Martin-Choquel)	Hameau+30
	Rousquebrune (de la commune de Saint-Martin-Choquel)	Hameau-30
	Saint-Martin-Choquel (de la commune de Saint-Martin-Choquel)	Village

DOO (document d'orientation et d'objectif)

SAMER	Bellozanne (de la commune de Samer)	Hameau-30
	Secteur central rural (de la commune de Samer)	Secteur central rural
	Panehem (de la commune de Tingry)	Hameau+30
	Longuerecque (de la commune de Samer)	Hameau+30
	Le Breuil (de la commune de Samer)	Hameau-30
SELLES	La Commune du Crocq (de la commune de Menneville)	Hameau-30
	Selles (de la commune de Selles)	Village
	Merlin (de la commune de Selles)	Hameau+30
	Pont de Quesques (de la commune de Quesques)	Hameau+30
	Le Moulin de Selles (de la commune de Selles)	Hameau-30
SENLECQUES	Senlecques (de la commune de Senlecques)	Village
	Neuf Manoir (de la commune de Senlecques)	Hameau+30
TINGRY	Tingry (de la commune de Tingry)	Village
	Panehem (de la commune de Tingry)	Hameau+30
	Halinghen (de la commune de Halinghen)	Village
VERLINCTHUN	Verlinc thun (de la commune de Verlinc thun)	Village
	Menty (de la commune de Verlinc thun)	Hameau+30
VIEIL-MOUTIER	Vieil-Moutier (de la commune de Vieil-Moutier)	Village
	La Calique (de la commune de Vieil-Moutier)	Hameau+30
WIERRE AU BOIS	Partie du Secteur central rural (de la commune de Samer)	Secteur central rural
	Wierre-au-Bois (de la commune de Wierre-au-Bois)	Village
WIMEREUX	Partie de l'Enveloppe urbaine centrale	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
	Terlinc thun (de la commune de Wimereux)	Hameau-30
	Pôle urbain de Wimereux	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
WIMILLE	Wimille (de la commune de Wimille)	Village
	Partie de l'Enveloppe urbaine centrale	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
	Terlinc thun (de la commune de Wimereux)	Hameau-30
	La Watine (de la commune de Saint-Martin-Boulogne)	Hameau-30
	Rupembert (de la commune de Wimille)	Hameau-30
	Le Petit Rupembert (de la commune de Wimille)	Hameau-30
	Pôle urbain de Wimereux (de la commune de Wimereux)	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
	L'Ermitage (de la commune de Wimille)	Hameau+30
	La Poterie (de la commune de Wimille)	Hameau-30
	Auvringhen (de la commune de Wimille)	Hameau-30
	Hameau des cinq cheminées (Wimille)	Secteur déjà urbanisé en discontinuité de l'agglomération en commune littorale
WIRWIGNES	Wirwignes (de la commune de Wirwignes)	Village
	Le Possart (de la commune de Crémarest)	Hameau+30
	Enclos Moquor (commune de Wirwignes)	Hameau+30
	Crémarest (de la commune de Crémarest)	Village
	La rue à Boudet (de la commune de Wirwignes)	Hameau-30
	Le Tourlinc thun (de la commune de Wirwignes)	Hameau-30

VI - ANNEXES

DELIBERATION DES MODALITES DE CONCERTATION

SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE
DU BOULONNAIS

REUNION DU COMITE SYNDICAL

EN DATE DU 23 FEVRIER 2021

7 – MODIFICATION SIMPLIFIEE DU SCOT – MODALITES DE CONCERTATION :

Par délibération en date du 23 septembre 2020, le comité syndical a délibéré en vue d'entreprendre une modification simplifiée pour compléter l'identification de deux secteurs, l'un situé à Wimille et l'autre à Neufchâteau-Hardelot en application de la loi récente dite loi Elan.

Il importe aujourd'hui de fixer les modalités de la concertation.

Un dossier sera déposé :

- Au siège du syndicat mixte du SCoT du Boulonnais, hôtel communautaire, 1 Boulevard du Bassin Napoléon à Boulogne-sur-Mer.
- Au siège de la Communauté de communes de Desvres-Samer, 41 rue des Potiers à Desvres.
- A la mairie de Wimille, 1 bis Rue de Lozembrune.
- A la mairie de Neufchâteau-Hardelot, rue des Allées.

Ce dossier comprendra le projet de modification simplifiée et les avis reçus des personnes publiques associées.

La période de dépôt des observations sera annoncée par insertion dans un grand quotidien régional.

Des registres d'observation seront disponibles pour le public dans ces lieux pendant la durée d'un mois.

Le dossier sera également consultable sur le site internet du syndicat mixte du SCoT du Boulonnais. Des observations pourront également être formulées.

Le comité syndical aura ensuite à tirer le bilan de la concertation.

DELIBERATION

Après en avoir délibéré, le comité syndical décide :

- De fixer les modalités de la concertation en vue de la modification simplifiée du SCoT du Boulonnais telles que décrites ci-dessus.

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

Le Président,

MRAe

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 modification
du schéma de cohérence territoriale du Boulonnais
du syndicat mixte du SCoT du Boulonnais (62)**

n°GARANCE 2020-4948

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 collégalement, le 1^{er} décembre 2020, en présence de Patricia Corrèze-Lénéé, Philippe Ducrocq, Hélène Foucher, Philippe Gratadour, Valérie Morel et Pierre Noualhuquet,

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 14 octobre 2020 par le syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale du Boulonnais relative à la modification du schéma de cohérence territoriale du Boulonnais dans le département du Pas-de-Calais ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé Hauts-de-France du 27 novembre 2020 ;

Considérant que la modification du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Boulonnais doit permettre de répondre aux exigences de la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) du 23 novembre 2018 en matière d'application de la loi littoral, et notamment aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme ;

Considérant que ce projet de modification consiste à redéfinir les enveloppes urbaines de deux secteurs, le hameau des Cinq Cheminées à Wimilles et les lotissements du golf des Dunes à Neufchâtel-Hardelot ;

Considérant que cette modification a pour objet d'extraire certaines parcelles afin de les classer en zone naturelle ;

Considérant que cette modification n'a pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ;

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 modification du schéma de cohérence territoriale du Boulonnais, présentée par le syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale 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 1^{er} décembre 2020

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



Patricia CORREZE-LENÉE

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.



**PRÉFET
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la Coordination
des Politiques Publiques et
de l'Appui Territorial**

Bureau des installations classées, de l'utilité publique et de l'environnement
Section utilité publique

Affaire suivie par : Arnaud CLEMENT
Tel. : 03 21 21 21 45
arnaud.clement@pas-de-calais.gouv.fr

Arras, le 15 décembre 2020

Le préfet du Pas-de-Calais

à

Monsieur le Président
du Syndicat Mixte du SCOT
du Boulonnais

1, Boulevard du Bassin Napoléon
62200 BOULOGNE-SUR-MER

OBJET : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites du Pas-de-Calais

Votre demande de modification simplifiée du SCOT du Boulonnais concernant plus particulièrement deux secteurs situés dans deux communes de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais :

- le hameau des cinq cheminées à Wimille ;
 - les lotissements du golf des dunes à Neufchâtel-Hardelot
- a été présentée le 11 décembre 2020 à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites du Pas-de-Calais.

Je vous informe que les membres de cette commission ont émis, à l'unanimité, un avis favorable au titre des paysages et de la nature à cette demande pour tous les secteurs concernés sauf celui de la Garene et les diverses parcelles qui interceptent les ZNIEFF de type I, et ce conformément à la proposition formulée par le service instructeur de la DDTM du Pas-de-Calais dans son rapport daté du 2 décembre 2020.

Je vous précise que cet avis ne vaut pas décision. Il est parallèlement transmis au service instructeur dans le cadre de la poursuite de la procédure engagée.

Pour le préfet,
le Secrétaire Général

Alain CASTANIER

Rue Ferdinand Buisson
62020 ARRAS Cedex 9
Tél : 03 21 21 20 00



www.pas-de-calais.gouv.fr



@prefetpasdecalais



@prefet62

Copie pour information à

- Madame la Sous-Préfète de Boulogne-sur-mer ;
- Madame la maire de Neufchâtel-Hardelot ;
- Monsieur le maire de Wimille ;
- DDTM du Pas-de-Calais – SDE.

AVIS DE LA DIRECTION DU DEVELOPPEMENT, DE L'AMENAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT

Modification simplifiée - Réunion du 15/01/2021

Sujet : Modification simplifiée - Réunion du 15/01/2021
De : Faivre Picon Fanny <Faivre.Picon.Fanny@pasdecalais.fr>
Date : 14/01/2021 à 15:23
Pour : "asbarbarin@agglo-boulonnais.fr" <asbarbarin@agglo-boulonnais.fr>

Bonjour,
 Par courrier du 21 décembre 2020, vous avez bien voulu nous convier à une réunion sur la modification simplifiée du SCOT du Boulonnais qui aura lieu le 15 janvier.
 Ne pouvant être présents, nous vous prions de bien vouloir excuser notre absence.
 Vous trouverez ci-dessous les remarques du Département concernant cette modification simplifiée.

La procédure vise à réviser les périmètres et les types d'enveloppes urbaines du SCOT, suite à l'urbanisation des deux zones identifiées :

- Neufchâtel-Hardelot : Lotissement du golf des dunes
- Wimille : Hameau des cinq cheminées

Ces deux zones, de densité et de typologie intermédiaire, ne peuvent être qualifiées sous des typologies actuellement existantes.
 Il est donc question de créer une nouvelle typologie de forme urbaine intermédiaire, afin de mettre à jour les enveloppes définies dans le SCOT pour ces deux secteurs. Cette enveloppe intermédiaire prendra le nom de « secteur discontinu déjà urbanisé en commune littorale (densifiable selon la Loi littorale) ».

Neufchâtel-Hardelot :


Ce projet n'appelle pas de remarque de la part du Département.

Wimille :





Le secteur concerné du hameau se situe en limite Est de la commune. La RD 242 traverse le hameau en le coupant de part et d'autre.
 Les panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération sont implantés en limite de la zone bâtie, faisant jonction, sans transition diffuse, entre la zone urbanisée et les espaces agricoles.
 La RD permettant l'accès à ce secteur étant linéaire et en pente descendante, afin d'y réduire la vitesse des véhicules, des aménagements de type marquage au sol spécifique et îlots séparateurs sont implantés.

Pourriez-vous me confirmer la bonne réception de cet email ?

Cordialement,



Pas de Calais
Le Département

Fanny FAIVRE-PICON
 Gestionnaire de Dossiers "Urbanisme
 Réglementaire et suivi de la Mise en œuvre du
 FARDA"

**Direction du Développement, de
 l'Aménagement et de l'Environnement**
 Département du Pas-de-Calais

+33 (0)3 21 21 91 58 - Poste direct : 91 58

**Rue Ferdinand Buisson
 62018 Arras cedex 9**

1 / 1

15/01/2021 à 09:5

AVIS DE LA DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES PUBLIQUES ET DE L'APPUI TERRITORIAL

**PRÉFET
DU PAS-DE-CALAIS**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la Coordination
des Politiques Publiques et
de l'Appui Territorial**

Arras, le 15 décembre 2020

Bureau des installations classées, de l'utilité publique et de l'environnement
Section utilité publique
Affaire suivie par : Arnaud CLEMENT
Tél. : 03 21 21 21 45
arnaud.clement@pas-de-calais.gouv.fr.

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
23 DEC. 2020
DU BOULONNAIS

Le préfet du Pas-de-Calais
à
Monsieur le Président
du Syndicat Mixte du SCOT
du Boulonnais
1, Boulevard du Bassin Napoléon
62200 BOULOGNE-SUR-MER

OBJET : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites du Pas-de-Calais

Votre demande de modification simplifiée du SCOT du Boulonnais concernant plus particulièrement deux secteurs situés dans deux communes de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais :

- le hameau des cinq cheminées à Wimille ;
- les lotissements du golf des dunes à Neufchâtel-Hardelot

a été présentée le 11 décembre 2020 à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites du Pas-de-Calais.

Je vous informe que les membres de cette commission ont émis, à l'unanimité, un avis favorable au titre des paysages et de la nature à cette demande pour tous les secteurs concernés sauf celui de la Garenne et les diverses parcelles qui interceptent les ZNIEFF de type I, et ce conformément à la proposition formulée par le service instructeur de la DDTM du Pas-de-Calais dans son rapport daté du 2 décembre 2020.

Je vous précise que cet avis ne vaut pas décision. Il est parallèlement transmis au service instructeur dans le cadre de la poursuite de la procédure engagée.

Pour le préfet,
le Secrétaire Général
Alain CASTANIER

Rue Ferdinand Buisson
62020 ARRAS Cedex 9
Tél : 03 21 21 20 00

www.pas-de-calais.gouv.fr @prefetpasdecalsais @prefet62

Copie pour information à

- Madame la Sous-Préfète de Boulogne-sur-mer ;
- Madame la maire de Neufchâtel-Hardelot ;
- Monsieur le maire de Wimille ;
- DDTM du Pas-de-Calais - SDE.

SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BOULONNAIS

Monsieur le Président ouvre la séance.

Il indique que le SCoT du Boulonnais a fait l'objet d'une nouvelle approbation, après un recours le 4 septembre 2018.

Par délibération en date du 23 septembre 2020, le syndicat mixte du SCoT du Boulonnais a décidé d'engager une modification simplifiée en vue de compléter, dans le cadre de la loi Elan, le volet consacré à l'identification des secteurs déjà urbanisés en commune littorale, plus précisément sur les sites :

- Du hameau des cinq cheminées à Wimille ;
- Des lotissements du golf à Neufchâtel Hardelot.

Il passe ensuite la parole à Nicolas COPPIN qui présente cette modification simplifiée.

A l'issue de cette présentation, il donne la parole à la salle.

Monsieur LOGIE souhaite répéter ce qu'il a indiqué lors de la commission tenue à Arras. Depuis quelques années, Wimille a perdu près de 20% de sa population. Depuis, les élus s'efforcent de reconstruire la ville sur la ville en utilisant des friches ou des secteurs en abandon et en densifiant également. C'est une commune qui a seulement 10% de sa surface

COMPTE RENDU DE LA REUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES POUR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU SCOT DU BOULONNAIS

VENDREDI 15 JANVIER 2021

urbanisée et qui a donc fait un travail de fourni pour gagner des habitants. Ici il s'agit simplement de la possibilité de construire 3 à 4 maisons et l'on arrive à des complications sans fin, et notamment un périmètre de ZNIEFF qui résulte d'une coupure soit disant naturelle qui serait la voie ferrée. Il en appelle donc à remettre les choses à leur juste place.

Monsieur Valentin de la DDTM souligne que 2 parcelles sont en ZNIEFF. Il faudra donc que le PLUi démontre que cette zone n'a pas un caractère remarquable.

Sur les zones concernées à Neufchâtel-Hardelot, Madame Paulette JUILIEN-PEUVION, Maire de la commune, rappelle qu'il s'agit d'une commune très verte et que les élus y tiennent. Ils ont donc une approche différente de ce qui a été conclu par la commission départementale tenue à Arras. Elle rappelle que pour le lotissement du golf des Dunes pratiquement construit, pendant des décennies à Neufchâtel Hardelot il a fallu un terrain de 2.500 mètres carrés pour construire, ce qui peut parfois laisser à penser qu'il n'y a pas de continuité urbaine mais les voies présentes dans ces lotissements ont été réalisées il y a déjà de nombreuses années. Les boîtiers, les réseaux sont sur place. Il y a eu visite des préfets successifs qui ont constaté qu'il s'agissait bien d'un secteur urbanisé. Y compris pour les habitations construites, il ne faut pas qu'elles soient bloquées pour des modifications ou des extensions.

Sur les Garennes, l'avis de la commission a été négatif alors même qu'un permis de construire vient d'être validé par le Tribunal Administratif.

Monsieur VALENTIN rappelle l'avis favorable de la CDMPS pour le lotissement des golfs,

SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BOULONNAIS

même s'il fait part d'une réserve sur 2 secteurs en ZNIEFF.

Il précise qu'il commence à avoir des arrêts sur la notion d'appréciation des secteurs déjà urbanisés. Ce n'est pas forcément la densité qui justifie les espaces déjà urbanisés et donc cette zone reste fragile en cas de recours. Il ajoute que sur le secteur des Garennes, l'avis de la Commission Départementale M PS est défavorable et il rappelle qu'il conviendrait d'intégrer la décision de justice et attester le caractère non remarquable des parcelles.

Monsieur PLOUVIN indique qu'il s'agit ici d'une réunion du SCoT et que le point précédent concerne le PLUi, donc qu'il ne peut pas être invoqué des questions relatives au PLUi s'agissant d'une modification simplifiée du SCoT.

Madame la Sous-Préfète précise qu'on est bien effectivement dans le cadre du SCoT. Elle rappelle qu'il y a effectivement une décision du Tribunal Administratif qu'il convient d'intégrer et qu'aujourd'hui il s'agit de tenir compte d'une loi nouvelle, en l'occurrence la loi Elan qui a prévu une procédure dérogatoire pour construire dans les dents creuses. Le jugement du Tribunal Administratif est intervenu avant la parution de cette loi.

Monsieur VALENTIN fait valoir que sur les Garennes, on n'est pas forcément dans le cadre de la loi Elan mais dans une disposition classique de la loi littoral.

Madame la Sous-Préfète souligne qu'après avoir pris connaissance de l'ensemble de ces commentaires, on va laisser le syndicat mixte du SCoT prendre sa décision.

A l'issue de ces échanges, Monsieur le Président prend acte des remarques émises et indique que la procédure va se poursuivre telle qu'elle a été décrite.

SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BOULONNAIS

Étaient présents :

Monsieur Sébastien CHOCHOIS	Président du SCoT du Boulonnais Maire d'Outreau
Madame Dominique CONSILLE	Sous-Préfète de l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer
Madame Paulette JULIEN-PEUVION	Maire de Neufchâtel-Hardelot
Monsieur Antoine LOGIE	Maire de Wirmille
Monsieur Jean-Paul DEVOS	Association « Le Charme de Wimereux »
Monsieur Emile HODEN	Association « Le Charme de Wimereux »
Monsieur Olivier PROVIN	Parc Naturel Régional
Madame Frédérique BARBET	CLE – SAGE du Boulonnais - SYMSAGEB
Madame Valérie NIVELET	CMT Boulonnais – Direction Départementale des Territoires et de la Mer 62
Madame Marion PODEVIN	Sous-Préfecture de Boulogne-sur-Mer
Madame Emmanuelle LEGOEUIL	Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale
Madame Caroline JACOB	Responsable urbanisme – Mairie de Camiers
Monsieur Raphaël VALENTIN	Direction Départementale des Territoires et de la Mer 62
Monsieur Jean-Marc PLOUVIN	Directeur du syndicat mixte du SCoT du Boulonnais
Monsieur Nicolas COPPIN	Responsable du Pôle Aménagement du Territoire – BDCO

Étaient excusés :

Monsieur Antoine BAJEUX	Chambre d'agriculture du Nord-Pas-de- Calais
Madame Fanny FAIVRE-PICON	Direction du Développement, de l'Aménagement et de l'Environnement 62
Monsieur Etienne DUBAILLE	Conservatoire du Littoral

1 Boulevard du Bassin Napoléon - 62200 BOULOGNE-SUR-MER
Tél. : 03 21 10 36 36 - Fax : 03 21 87 48 94

SCOT du Boulonnais

Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Boulonnais
1, bd du bassin Napoléon - BP 755 - 62321 Boulogne-sur-Mer Cedex
Tél : 03 21 10 36 36 - contact@scot-boulonnais.fr



BOULOGNE-SUR-MER
Développement
Côte d'Opale

Agence d'Attractivité, d'Urbanisme et de Développement Economique
2, bis BD Daunou - BP611- 62321 BOULOGNE-SUR-MER Cedex
Tél : 03.21.99.44.50 / bdco@boulogne-developpement.com