



*Liberté • Egalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## PRÉFETE DU PAS-DE-CALAIS

Direction régionale  
de l'environnement,  
de l'aménagement  
et du logement

Service ECLAT

Division  
Aménagement des  
Territoires

Arras, le **19 AOUT 2015**

### Élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal du Boulonnais Avis de l'Autorité environnementale

Par courrier reçu le 20 mai 2015, la Communauté d'Agglomération du Boulonnais a transmis pour avis le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal valant Plan de déplacements urbains et Programme local de l'habitat.

Le présent avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme.

Le dossier a fait l'objet d'un avis de l'Agence Régionale de Santé le 3 août 2015.

Le dossier déposé comporte l'intégralité des rubriques citées aux articles L.123-1 et suivants du code de l'urbanisme. Il est donc complet sur la forme.

Pour la Préfète  
Le secrétaire général

Marc DEL GRANDE

## Avis technique

### Table des matières

I - Préambule.....	2
II - Qualité de l'évaluation environnementale .....	2
II.1 - Diagnostic et état initial de l'environnement.....	2
II.2 - Évaluation des incidences du projet de PLU.....	3
II.3 - Dispositif de suivi et indicateurs.....	5
III - Prise en compte de l'environnement dans le PLUi.....	5
III.1 - Partil d'aménager.....	5
III.2 - Biodiversité / continuités écologiques.....	8
III.3 - Gestion des eaux.....	9
III.4 - Paysages .....	9
IV - Articulation du PLU avec les autres plans et programmes.....	10
V - Conclusion.....	11
Annexe 1 : exemples de contradictions présentes dans le document.....	13
Annexe 2 : exemples d'ouverture d'urbanisation sur des zones à enjeux environnementaux.....	15
Annexe 3 : liste des abréviations .....	16

#### I - Préambule

Le document présenté contient des informations techniques de qualité, mais dont la présentation est complexe. Il est volumineux et contient de très nombreuses informations non essentielles, qui perturbent la compréhension (formes d'assainissement collectif, fiches ZNIEFF...).

Il est regrettable que les informations utiles, pourtant présentes, soient peu mises en avant. Des cartes récapitulatives permettraient de faciliter grandement la lecture et la compréhension.

De nombreuses contradictions sont présentes (logements prévus, consommation d'espace projetée...) (cf annexe 1).

**Si le fond du document présenté contient des informations techniques pertinentes et de qualité, sa forme permet difficilement une bonne appréhension par un non-initié, et ne permet pas d'informer le public de manière satisfaisante. Un travail de synthèse et d'harmonisation serait à réaliser en priorité.**

**Aussi, le présent avis ne peut-il mettre en exergue que les problématiques principales du PLUi.**

#### II - Qualité de l'évaluation environnementale

##### II.1 - Diagnostic et état initial de l'environnement

L'ensemble des thématiques relevant du diagnostic a été traité. Le dossier a été constitué en compilant les informations présentes sur le territoire. Il en ressort un document complet, mais volumineux (plus de 1000 pages).

Le diagnostic porte sur l'intégralité des communes de la CAB. Un effort a été réalisé pour livrer ces données au plus proche du territoire (données par quartier dans Boulogne-sur-Mer) et d'ouvrir le diagnostic en dehors du territoire.

Il manque néanmoins des conclusions opérationnelles permettant de guider l'action publique.

Par ailleurs, la partie « état initial de l'environnement », en accumulant des informations brutes, est complexe à assimiler.

Les évolutions du territoire ne sont pas présentées.

De plus l'état initial est basé sur des données anciennes. Les statistiques de consommation d'espace sont réalisées jusqu'à 2009, alors même que le bilan est obligatoire sur les 10 années précédentes<sup>1</sup>. Les données sur le logement mériteraient d'être actualisées, et ce d'autant plus que le taux de vacance et la situation des logements ont largement évolué depuis 2009 (12,3 % de logements vacants à Boulogne-sur-Mer en 2013).

La question de l'efficacité de l'urbanisation n'est pas abordée : le nombre d'hectares consommés est cité, mais non comparé à la production de logements, à la création d'emplois et à l'accueil d'activités ces dernières années.

Le diagnostic économique liste de manière très intéressante les disponibilités foncières. Il reste à croiser avec les besoins et statuer s'il convient de créer ou non des zones d'activités.

Le bilan des disponibilités foncières conduit à un potentiel d'environ 50 ha, contre une prévision de 75 ha pour la même intercommunalité dans le SCOT. C'est une proportion importante (deux tiers) dont il conviendrait de démontrer qu'elle est compatible avec les intérêts des collectivités territoriales sur le reste du SCOT

Des données essentielles, notamment sur la délimitation des zones humides et des réservoirs de biodiversité, n'ont pas été intégrées dans le rapport.

L'état initial de l'environnement reprend la totalité des informations sur les sites Natura 2000, mais n'aborde pas les possibilités et impossibilités qu'elles impliquent en termes d'urbanisme, ce qui est pourtant un élément essentiel.

**De manière générale, la partie diagnostic est bien traitée, et met en avant les principaux enjeux du territoire. L'état initial de l'environnement est toutefois partiel et basé sur des données anciennes et peu lisibles. Un travail de synthèse et de formalisation de conclusions opérationnelles avec mises en perspective serait à réaliser.**

## **II.2 - Évaluation des incidences du projet de PLU**

L'évaluation des incidences a été menée intégralement pour l'ensemble des thématiques. L'évaluation environnementale a été réalisée sous forme de questions- réponses pour chaque indicateur. Les réponses apportées traduisent bien les impacts du plan sur l'environnement.

**A la suite de l'analyse, on constate que le plan est susceptible d'avoir des impacts significatifs sur l'environnement.**

Ainsi, le document affiche notamment que :

*"Les zones à urbaniser (AU) définies dans le zonage sont localisées quasiment exclusivement sur d'anciennes zones agricoles et/ou naturelles. Par exemple, le périmètre d'une zone 1AUh-2 localisée à Saint-Léonard, comprend une friche arborée, des prairies ainsi que des haies.*

*Le zonage identifie ainsi plus de 151 ha en zone AU induisant une consommation d'espaces qui sont aujourd'hui principalement à l'état « naturel » ou agricole. Une partie est aujourd'hui en friche. De plus, certains sites projettent l'urbanisation d'espaces d'intérêt dans le réseau de Trame Verte et Bleue."*

---

<sup>1</sup>Article L.123-1-2 du code de l'urbanisme

Ou encore, que :

9. Les réservoirs de biodiversité sont-ils protégés par un classement en zone A et/ou N, ou par l'intermédiaire d'une inscription graphique spécifique (EBC, L123-1-5-III-2°, L123-1-5-III-5°...)?	Oui
10. La continuité des corridors écologiques est-elle maintenue majoritairement par un classement des espaces concernés en zone A et/ou N, ou par l'intermédiaire d'une inscription graphique spécifique (EBC, L123-1-5-III-2°, L123-1-5-III-5°...)?	Oui
11. Des zones AU sont-elles définies dans les réservoirs de biodiversité ou dans les espaces de corridors?	En partie

Les dommages sur l'environnement sont ainsi affichés de manière claire. Pour autant, la justification de ces choix, ainsi que les mesures présentées pour réduire, éviter et compenser ces dommages n'ont pas été réalisées.

Ainsi, l'ouverture des zones à l'urbanisation ayant un impact significatif sur l'environnement aurait dû faire l'objet de scénari alternatifs.

L'impact de l'urbanisation sur les habitats caractéristiques des espaces naturels remarquables (espaces dunaires...), sur les ZNIEFF de type 1 et les zones humides n'est pas traité.

En sus, les incidences indirectes (sur les sites aux alentours), induites (augmentation du trafic lié à l'urbanisation) ou cumulées (incidence sur le milieu naturel de toutes les zones à enjeux) ne sont pas identifiées.

Les incidences des emplacements réservés ne sont pas toujours étudiées. Ces emplacements sont situés parfois dans des réservoirs de biodiversité ou des zones Natura 2000 (cf infra).

Les incidences des futures constructions sur les zones urbaines non bâties ne sont pas étudiées, pas plus que les incidences des extensions de camping.

**L'évaluation environnementale a été réalisée de manière partielle et conclut à la présence de dommages significatifs sur l'environnement. Le plan ne montre pas s'il y a eu une démarche d'éviction, de réduction, de compensation des dommages sur l'environnement et la santé.**

#### Etude d'incidences Natura 2000 :

Une étude d'incidence a été menée pour chaque site Natura 2000. L'ensemble de ces sites sont classés en zone N ou A du PLUi. Toutefois, l'évaluation des incidences Natura 2000 conclut parfois de manière trop rapide à l'absence d'incidence lorsque des zones urbaines se situent en périphérie du site, notamment en lisière de forêt. Ces espaces sont pourtant parfois indispensables au maintien de la bonne conservation des sites Natura 2000. C'est notamment le cas du « site hôtelier » à Condette, prévu dans des espaces naturels riches pouvant être liés au site Natura 2000 limitrophe.

L'étude d'incidences ne traite pas de la caractérisation, des ampleurs et de la nature des incidences.

Enfin, deux emplacements réservés sont situés dans un site Natura2000 :

- à Neufchatel-Hardelot, un emplacement réservé issu du POS pour un poste de surveillance du détroit du Pas-de-Calais ;
- à Condette pour la réalisation d'une piste cyclable.

Ces deux projets ne font pas l'objet d'une étude d'incidence approfondie dans le document présenté, alors même que ce projet est susceptible d'avoir des impacts significatifs sur l'environnement.

Il en est de même pour les impacts des clôtures sur les sites Natura 2000, qui peuvent avoir un impact fragmentant sur le territoire, et pourraient amener à une dégradation de la qualité des sites.

**En l'état, l'Autorité environnementale estime que l'étude d'incidences Natura 2000 est insuffisante.**

### **II.3 - Dispositif de suivi et indicateurs**

Les indicateurs de suivi sont nombreux. Ils se rapportent aux enjeux et aux prescriptions déterminés dans le PLUi. Ils permettront un bon suivi du PLUi, dans sa version arrêtée. Le PLUi intègre un « état zéro » de ces indicateurs (état de la donnée en 2014).

## **III - Prise en compte de l'environnement dans le PLUi**

### **III.1 - Parti d'aménager**

Concernant les déplacements, le diagnostic est complet et fait apparaître clairement les principaux enjeux du territoire, repris dans le programme d'orientations et d'actions à savoir :

- être proactif sur le développement de modes doux ;
- être acteur du changement de mode ;
- renforcer la compétitivité du système de transports en commun ;
- encadrer l'usage de la voiture individuelle ;
- organiser les flux générés par l'activité économique.

Le document prévoit dans son PADD des principes d'aménagement ambitieux, à même de répondre aux problématiques du territoire.

Cependant, ces principes n'ont pas été déclinés. Le document est donc insuffisamment précis sur le parti d'aménager retenu. Notamment, le dossier ne présente pas de cartographie croisant les zones ouvertes à l'urbanisation et les enjeux environnementaux.

#### Nombre de logements prévus

Le PLUi contient des contradictions sur le nombre de constructions qu'il prévoit. On note un objectif de 4170 logements selon son PADD, et 4365 selon le chapitre traitant de la justification des choix. Les résidences secondaires ne suffisent pas à expliquer ces différences<sup>2</sup>.

Le SCOT prévoyait de porter de 8 % à 8,5 % ses résidences secondaires. Le PLUi porterait ce taux à 13,5 %. Cette augmentation et cette divergence par rapport au SCOT n'est pas expliquée.

Les résidences secondaires sont parfois exclues des calculs. Il convient de tenir compte de la construction de ces résidences pour mesurer les impacts sur l'environnement.

#### Armature urbaine et répartition des logements

L'armature urbaine (répartition et priorisation de l'accueil de la population), élément essentiel du PLUi, n'apparaît pas clairement.

Le texte précise que :

*« Les pôles villageois (Baincthun, Conteville-les-Boulogne, Dannes, Echinghen, Hesdigneul-les-Boulogne, Hesdin l'Abbé, Pernes-les-Boulogne et Pittefaux) ont vocation à regrouper les services centraux des communes et à répondre en priorité aux besoins en équipements et en logements qui s'y expriment de manière à maintenir leur population ».*

<sup>2</sup>prévues à hauteur de 417 résidences secondaires; la somme de logements principaux et secondaires diffère donc du nombre de logements affiché dans le chapitre traitant de la justification.



La carte récapitulative présente dans le PADD illustre une armature différente. Par exemple, Baincthun fait partie des pôles secondaires sur la carte et des « pôles villageois » dans le texte.

L'armature n'est pas conforme à celle arrêtée dans le SCOT, sans que les changements soient justifiés.

Selon le projet politique, les logements seront construits en priorité sur les pôles principaux. Les contradictions au niveau de la définition des pôles nuit à la mise en œuvre du projet politique. Actuellement, le nombre de logements prévus n'est corrélé ni à la population, ni au gisement foncier disponible en centre urbain, ni à sa place dans l'armature urbaine.

A l'intérieur des communes, les critères de répartition des logements (accueil dans chaque zone AU) ne sont pas présentés.

**L'armature urbaine reste à consolider. A ce stade, les actions ne permettent pas d'enrayer la perte de population du centre urbain, ni de prioriser les actions d'urbanisation. Cette absence de définition ne permet pas de mettre en œuvre le projet politique inscrit dans le PADD, ni de traduire sur le territoire les orientations des documents supérieurs.**

Plus précisément sur le logement, le PADD prévoit pour les communes des pôles villageois de répondre aux besoins de la population. Cependant, le foncier ouvert conduit à une augmentation importante de la population sur ces communes.

De manière plus générale, toutes les communes sont considérées comme des pôles, destinés à accueillir des services et de nouveaux habitants. Toutes les communes possèdent des zones d'extension destinées à l'habitation.

Le PLUI du Boulonnais acte donc une continuation, voire une aggravation de l'étalement urbain. La répartition de logements n'a pas été priorisée comme prévu dans le PADD. Elle contribue à des extensions dans des villages qui ne sont dotés ni de services, ni d'emplois. Cette périurbanisation risque de conduire à une dépendance accrue des populations au mode routier.

La typologie de logements créés (individuel libre sur de grandes parcelles) prolonge la tendance actuelle (étalement urbain, départ de la ville centre, accueil de ménages plus aisés et plus grands dans les villes périurbaines...), alors même que la diversification du parc de logements fait partie des objectifs prévus dans le PLUI.

Le PLUI va donc à l'encontre des politiques publiques de limitation de l'étalement urbain et de la périurbanisation et de la volonté des élus locaux (inscrites dans le PADD et dans le SCOT).

**L'Autorité environnementale recommande de clarifier la répartition de logements par commune, et de revoir largement à la baisse les ouvertures de zones à urbaniser dans les pôles secondaires et résidentiels. Les pôles villageois et secondaires n'ont, selon le PADD, vocation qu'à maintenir leur population ; les logements prévus conduisent a contrario une augmentation importante de cette population.**

#### Densité urbaine

Les densités prévues, notamment en milieu périurbain, sont trop faibles et devront impérativement être augmentées pour réduire la consommation d'espace. Elles restent en effet très inférieures aux centres-villes historiques et aux prescriptions des territoires aux alentours.

Il est rappelé que les densités prévues par le SCOT sont des densités minimales. En particulier, la densité de 10 logements par hectare reste bien trop faible pour assurer une limitation de l'étalement urbain.

Cette densité faible conduira à la création de logements individuels sur des grandes parcelles. A l'inverse, le diagnostic concluait sur la nécessité d'ouvrir l'offre de logements, et de construire des logements plus petits dans les communes périurbaines. **La densité prévue va donc à l'encontre du projet politique inscrit dans le PADD.**

De plus, ces densités n'ont pas été inscrites comme prescriptions dans le PLU<sup>3</sup>, et ne restent qu'indicatives. Cela signifie que les densités prévues, déjà faibles, pourraient ne pas être suivies.

Ainsi les densités affichées dans le projet sont aujourd'hui incompatibles avec les objectifs d'une consommation économe des espaces. La densité des constructions en extension dans les villages et hameaux (10 logements/ha) est largement insuffisante au regard des densités de construction dans les enveloppes urbaines identifiées (17 logements/ha). Pour respecter les engagements de consommation d'espace affichés dans le PADD, la densité affichée en extension, trop faible, devra a minima être alignée sur la densité du renouvellement urbain.

En particulier, autour des gares, les densités devraient être impérativement augmentées, les places de stationnement limitées, et les accès par les divers modes de mobilité pris en compte, de manière à concourir aux orientations de la collectivité "d'être acteur du changement de mode".

***L'Autorité environnementale recommande d'augmenter les densités proposées en extension pour les ramener a minima aux densités proposées dans les enveloppes urbaines<sup>4</sup>.***

#### Consommation d'espace prévue

Le PLUi prévoit la consommation d'environ 240 ha d'espaces naturels et agricoles. Les données diffèrent selon les parties du rapport (cf Annexe 1).

Pour l'habitat, les logements se réaliseront en grande partie en extension, le PLUi ouvrant environ 120 ha de nouvelles zones U et AU à destination d'habitat, soit 12ha/an. Le SCOT du Boulonnais prévoyait une extension maximale de 9,4 ha/an.

**La consommation d'espace prévue est aujourd'hui trop importante. Dans ces conditions, le PLUi ne peut être considéré comme compatible avec le SCOT. L'Autorité environnementale recommande de revoir à la baisse les zones 1AU ouvertes à l'urbanisation en milieu périurbain, et de revoir à la hausse la densité des autres zones.**

#### Foncier économique

Le diagnostic sur le foncier économique conclut à la suffisance actuelle des parcs d'activités. Cependant, le PLUi prévoit l'accroissement de cette offre, sans le justifier.

Le dossier manque d'une cartographie générale et d'une justification sur le parc de zones d'activités. Il est impossible de faire la différence entre les extensions, créations ou remplissage de zones d'activités.

**En l'absence de telles données, l'Autorité environnementale ne peut se prononcer sur l'absence d'incidences de ces zones d'activités sur l'environnement.**

#### Foncier commercial

Les extensions commerciales projetées sont en accord avec le document d'aménagement commercial du SCOT. Une carte présentant toutes les extensions aurait permis une meilleure compréhension de l'offre commerciale locale.

Cependant, les règlements des zones UEa et UEb sont assez permissifs et encadrent peu les futurs aménagements des zones commerciales.

<sup>3</sup>Notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation

<sup>4</sup>Selon la définition du SCOT, soit 17 logements par ha dans les zones les moins denses.

### III.2 - Biodiversité / continuités écologiques

#### Continuités écologiques

La trame verte et bleue locale (TVB) a été reprise à partir du SRCE-TV B et de la trame verte et bleue du Parc Naturel Régional Caps et Marais d'Opale.

Une TVB efficace prendrait en compte ces deux approches de manière complémentaire (TVB locale pour le PNR, corridors d'importance régionale pour le SRCE-TV B), c'est-à-dire en les ajoutant sur le territoire. Ici, le PLUi du Boulonnais insiste sur leurs antagonismes. En pratique, de nombreux corridors mis en avant par un document mais pas pour l'autre sont prévus d'être urbanisés.

De plus, les continuités ne sont pas présentées à l'échelle du PLUi (1/5000). On ne peut donc repérer quel corridor connecte ou peut connecter quels réservoirs. Par ailleurs, aucune mesure n'est inscrite pour faire prendre en compte ces continuités dans les projets d'aménagement.

En prévoyant une artificialisation sur et/ou à proximité de corridors écologiques identifiés, le PLUi accentue la fragmentation du territoire, et conduira à terme à des incidences sur la conservation de la biodiversité.

On ne trouve aucune carte dans le PADD qui décline la TVB locale, précise le SRCE-TV B et qui mette en avant les objectifs de préservation et de restauration.

Enfin, il n'existe aucune prescription permettant de préserver et de restaurer la trame verte et bleue locale. Les seules continuités écologiques mises en avant sont certains linéaires de haies, pour lesquels aucune prescription particulière n'existe. Le plan de zonage fait référence au R.123-11 i) du code de l'urbanisme pour les haies, cours d'eau et réservoirs de biodiversité. Cet article n'oblige qu'à l'information, et ne prévoit pas de prescriptions associées.

Les corridors liés aux autres milieux (zones humides, dunaires, forestiers, coteaux calcaires etc...) n'ont pas été reportés.

Le projet de trame verte de l'axe liane est centré sur les liaisons douces sans pour autant constituer un projet de protection ou de restauration des espaces naturels. Il conviendrait de prévoir des coefficients de biotope, des emplacements réservés pour la TVB ou des OAP.

Enfin, le règlement des zones N et A aurait pu prévoir une réglementation spécifique aux éléments de la TVB et pas seulement « d'éléments végétaux à préserver autant que possible..... »

**Le travail d'identification, de préservation et de restauration des continuités écologiques n'a pas été réalisé. Des projets d'urbanisation sont présents dans des espaces riches et à enjeux. En l'état, le PLUi aura donc des incidences négatives sur l'environnement.**

#### Réservoirs de biodiversité

Le PLUi détermine des zones à enjeux environnementales. Ces zones ne recoupent pas les réservoirs de biodiversité du SRCE-TV B. En l'absence d'étude précisant l'absence d'impacts, le PLUi est susceptible d'avoir des impacts significatifs sur la biodiversité.

L'Autorité environnementale relève de nombreuses zones ouvertes à l'urbanisation se situant dans (ou à proximité) de zones naturelles remarquables (réservoirs de biodiversité du SRCE-TV B, ZNIEFF de Type 1, cœurs de nature du parc naturel...).

Par nature, et selon les objectifs de préservation mis en avant par le code de l'urbanisme, le PLU aurait dû préserver ces zones et interdire toute urbanisation.

De plus, le SRCE-TV B a un objectif de préservation, mais propose aussi un objectif volontaire de remise en état de milieux particulièrement dégradés. Cela est particulièrement valable pour les milieux bocagers, les coteaux calcaires et les milieux dunaires. Le PLUi ne prend pas en compte cet objectif.



Il est rappelé que ces zones environnementalement riches sont des présomptions d'espaces naturels remarquable au sens de la loi littoral.

Ainsi, la délimitation des espaces naturels remarquables manque d'une justification sur les choix opérés, notamment lorsque ceux-ci diffèrent des inventaires existants (milieux dunaires, zones humides et ZNIEFF de type 1). Dans l'état actuel, des projets d'urbanisation sont prévus dans de telles zones et font peser des doutes sérieux sur la légalité du PLUi.

**De manière générale, le PLUi a été réalisé sans tenir compte des objectifs de préservation et de restauration des réservoirs de biodiversité. L'Autorité environnementale recommande d'éviter ces zones environnementales riches. La doctrine « éviter / réduire / compenser » n'a pas été mise en œuvre.**

### III.3 - Gestion des eaux

#### Eau potable.

La CAB a aujourd'hui des problèmes quantitatifs d'alimentation en eau. La disponibilité de la ressource en eau potable reste une condition primordiale, non assurée à ce stade, à l'accueil de population supplémentaire. Cet élément milite pour revoir à la baisse l'accueil de population et la diminution des zones AU programmées.

#### Zones humides

Le SDAGE et SAGE du Boulonnais définissent des zones humides, et inscrivent leur protection comme objectif prioritaire. Ces zones humides ont un intérêt primordial pour la gestion de la ressource en eau (inondation, aspects qualitatifs et quantitatifs). Le PLUi redéfinit ces zones sur la base d'une étude locale. Cette étude n'est pas fournie dans le dossier, et les bases de redéfinition sont discutables. De même, les zones humides ne sont pas inscrites sur le plan B (secteurs et éléments à préserver).

La zone « site Hôtelier » à Condette, référencée comme une zone humide du SAGE du Boulonnais et du SDAGE, est classée zone à urbaniser.

L'Autorité environnementale recommande d'éviter l'urbanisation dans les zones humides du SAGE du Boulonnais et du SDAGE.

#### Assainissement

Concernant l'assainissement, l'Autorité environnementale recommande fortement de préciser les orientations envisagées pour l'assainissement des eaux usées dans les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation. En effet, il est regrettable que les OAP ne conditionnent pas le projet à la mise en œuvre de dispositifs d'assainissement performants. Il aurait été souhaitable de définir la capacité des stations d'épuration (STEP) à absorber la population supplémentaire. En outre, il est nécessaire de ne pas ouvrir des secteurs à l'urbanisation tant que les dysfonctionnements sur certaines STEP ne sont pas résolus (Wimereux, Outreau, SELIANE à Boulogne-sur-Mer lors de fortes pluies...).

**Le PLUi ne prend pas en compte les capacités limitées de l'alimentation en eau du Boulonnais, ni les zones humides locales et ne précise pas suffisamment les conditions d'assainissement.**

### III.4 - Paysages

Les différents paysages de la communauté d'agglomération du Boulonnais sont présentés dans l'état initial de l'environnement. Globalement, le projet de PLUi intègre la problématique

paysagère : préservation des coupures vertes, entrées de villes faisant l'objet d'aménagement, traitement des franges urbaines, prise en compte de la topographie...

Toutefois, l'Autorité environnementale s'interroge sur l'impact visuel de la zone d'activités en entrée de ville à Baincthun et sur les zones à urbaniser en lisière de forêt.

**Des zones sont ouvertes à l'urbanisation dans le futur site classé de la pointe de la crèche. L'Autorité environnementale recommande d'interdire l'urbanisation dans cette zone.**

## **IV - Articulation du PLU avec les autres plans et programmes**

Le PLUi présente son articulation avec les documents supérieurs. Le PLUi paraît incompatible avec certains d'entre eux.

### SCOT

Le PLUi fait suite à l'approbation du SCOT du Boulonnais, qui avait fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale en date du 22 février 2013. Cet avis pointait un certain nombre de questionnements et de déséquilibres du territoire, et recommandait de modifier le document pour les résoudre.

Ainsi l'Autorité environnementale recommandait, dans le cadre du SCOT :

- *« d'intégrer l'intégralité des ZNIEFF de type 1 dans les cœurs de biodiversité du SCOT ; à défaut, cette absence d'intégration devra être justifiée.*
- *de répertorier les zones humides et de les protéger de manière appropriée ;*
- *d'intégrer dans les « cœurs de nature »<sup>5</sup> les éléments structurants de la biodiversité du boulonnais, les espaces remarquables du littoral ;*
- *de délimiter, de décrire et de protéger les corridors écologiques de manière plus poussée ;*
- *de renforcer le rôle de polarisation du SCOT, en limitant l'urbanisation dans les hameaux, et en justifiant l'extension vis-à-vis des capacités d'accueil locales ;*
- *d'augmenter la densité imposée lors des opérations en extension des villages ;*
- *d'arbitrer sur les priorités locales en matière de foncier économique, notamment en matière de localisation des zones d'activités de moins de 5 hectares ;*
- *de réaliser une réelle étude d'incidence de la mise en œuvre du plan, notamment sur les zones Natura 2000 ;*
- *sur cette base, de décrire de manière claire les mesures pour éviter, réduire et compenser les incidences du plan sur l'environnement. »*

**Les problèmes soulevés restent d'actualité, le PLUi étant confronté aux mêmes enjeux de territoire et les recommandations de l'Autorité environnementale n'ayant pas été intégrées dans le SCoT approuvé. De plus, sur certains aspects, le PLUi a choisi un scénario plus impactant que le SCOT sur l'environnement.**

Le PLUi détermine des polarités différentes de celles prévues par le SCOT, et prévoit une consommation d'espace en déconnexion avec celle du SCOT. Les cœurs de biodiversité présents dans le SCOT n'ont pas tous été pris en compte.

### Autres documents supérieurs

Les observations visées au chapitre III du présent avis sur volets "eau" et "espaces naturels, biodiversité" montrent que le PLUi, dans sa version actuelle, n'apparaît pas compatible avec le SAGE du Boulonnais et la charte du PNR Caps et Marais d'Opale.

La prise en considération du SRCE-TVb, du SRCAE et du SDAGE Artois Picardie reste à démontrer.

---

<sup>5</sup>Ces « cœurs de nature », selon l'expression du SCOT, correspondent à des espaces riches en matière de biodiversité, support des continuités écologiques

## V - Conclusion

Le PLUi de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais traduit un travail technique important. La présentation générale du document rend sa lecture difficile, pour les initiés mais aussi et surtout pour le grand public.

Le diagnostic et l'état initial contiennent de nombreuses informations. Ils souffrent cependant de synthèse, de conclusions opérationnelles et manquent de perspectives.

L'évaluation environnementale a été réalisée, et conclut à des impacts significatifs sur l'environnement. Le PLUi n'a cependant pas mis en place les méthodes permettant d'éviter, réduire ou compenser les dommages sur l'environnement et la santé<sup>6</sup>.

Entre autres, le parti d'aménagement accroît la périurbanisation et l'étalement urbain. La consommation foncière projetée reste dans la lignée des tendances passées, et paraît incompatible avec une gestion économe des espaces prévue par le SCOT.

La trame verte et bleue proposée ne reprend pas certains corridors d'importance régionale. Le PLUi prévoit la construction dans de nombreux espaces riches en termes de biodiversité (zones Natura 2000, réservoirs de biodiversité d'importance régionale, milieux dunaires, zones humides...).

Le PLUi ne prend que partiellement en considération les plans et programmes d'ordre supérieur, tels que le SDAGE<sup>7</sup> Artois-Picardie, le SCOT, le SRCE-TVB<sup>8</sup> et le SRCAE<sup>9</sup>.

De manière générale, le règlement et zonage restent trop peu prescriptifs, et ne permettront pas de décliner le projet de manière opérationnelle. De nombreuses prescriptions devraient être ajoutées pour permettre un respect des règles prévues.

### **Le PLUi a donc des impacts notables sur l'environnement.**

L'Autorité environnementale recommande donc au maître d'ouvrage de :

- revoir la rédaction du document en clarifiant les choix prévus, et en rendant opérationnel le diagnostic ;
  - mettre en cohérence les pièces prescriptives du PLUi (règlement, orientations d'aménagement et de programmation et zonage) avec les ambitions du projet d'aménagement et de développement durable ;
- développer et justifier la prise en considération des plans et programmes de rang supérieur (SAGE du Boulonnais, charte de PNR, SRCE-TVB, SCOT) ;
- diminuer de manière significative la consommation foncière prévue, afin d'inscrire pleinement le projet de territoire dans les objectifs nationaux, régionaux et à l'intérieur du SCOT ;
- prévoir une répartition appropriée des logements entre les territoires et rationaliser les zones d'extension prévue ;
- augmenter la densité sur le territoire, et en particulier dans les communes périurbaines dans lesquelles la densité prévue (10 logements par hectare) a des impacts significatifs sur l'environnement ; inscrire cette densité minimale dans les orientations d'aménagement et de programmation ;
- respecter et préserver les zones environnementales à enjeux (captages d'eau potable, Natura 2000, zones humides, réservoirs de biodiversité, milieux dunaires...) et reclasser les zones AU situées dans ces espaces en « A » ou « N », et le cas échéant en espaces remarquables du littoral ;
- réaliser une évaluation environnementale complète et opérationnelle, comprenant les mesures pour éviter, réduire puis compenser les impacts du PLUi sur l'environnement ;
- compléter l'étude d'incidences Natura 2000.

<sup>6</sup>Comme le prévoit l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme

<sup>7</sup>Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

<sup>8</sup>Schéma Régional de Cohérence Écologique – Trame Verte et Bleue

<sup>9</sup>Schéma Régional Climat Air Énergie

En l'état, les futurs permis d'aménager et zones d'aménagement concerté du Boulonnais resteront, le cas échéant soumis à procédures d'autorité environnementale au titre du code de l'environnement.

## Annexe 1 : exemples de contradictions présentes dans le document

	ESTIMATION DES BESOINS	ESTIMATION DES SURFACES A MOBILISER
	417 résidences principales en moyenne par an	166ha*
Besoins en logements*	Environ 63 résidences secondaires en moyenne par an*	21ha*
Besoins en équipements collectifs*	Extension de Nausicaa / routes	10ha
Besoins en développement des sites d'activités économiques mixtes*	- Extension des zones d'intérêt Intercommunal - Création de nouveaux parcs d'activités - Création de zones de moins de 5 ha*	95ha*
Besoins en développement commercial*	Implantation de nouveaux commerces possibles des périmètres du DAC du SCOT	13,5ha*
Besoins en développement touristiques*	Implantation de nouvelles structures d'hébergement touristique pouvant représenter environ 300 lits*	7,5ha*
<b>TOTAL SURFACES NECESSAIRES POUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU PLUI</b>		<b>313ha</b>

Justification des choix p27 : 166 + 21 ha sont estimés pour répondre aux besoins en logements

	SURFACE DE DENSIFICATION MOBILISEE (en ha)		SURFACE D'EXTENSION URBAINE (en ha)*		TOTAL
	Gisement foncier	Renouvellement urbain	ZONAGE U	ZONAGE AU	
Habitat	29,3	21	14	106,7	171
Développement zones d'activités économique	0	5,7	52	40,4	98,1
Développement touristique	0	2	2	4,6	8,6
Développement commercial	0	7,4	6,1	0	13,5
Equipements collectifs*	1	0	11	0	12
<b>TOTAL</b>	<b>30,3</b>	<b>36,1</b>	<b>85,1</b>	<b>151,7</b>	<b>303,2</b>

Justification des choix, p264 ; 171 ha sont nécessaires pour répondre aux besoins en logement ; 29,3 + 21 ha (50,3 ha) seront mobilisés en densification pour l'habitat.



COMMUNES	POTENTIEL BRUT (en ha)		POTENTIEL NET (GF + RU inclus dans le zonage U du PLU), en ha) SELON LES PRINCIPALES DESTINATIONS DU PLU		
	GF*	RU*	Habitat	Activités économiques et touristiques	Equipements publics ou d'intérêt collectif
Baincthun	1,2	0	1,2	-	-
Boulogne-sur-Mer	4	18	19	3	-
Condette	4,7	1,3	1,7	0,4	-
Conteville-les-Boulogne	0,5	0	0,3	-	-
Dannes	0,8	0	0,3	-	-
Echinghen	0,3	0	0,3	-	-
Equihen-Plage	1,5	2,4	2,8	1,2	-
Hesdigneul-les-Boulogne	0,3	0	0,1	-	-
Hesdin-l'Abbé	3	0	0,4	-	-
Isques	2,2	0	1,8	-	0,2
La Capelle-les-Boulogne	1	0	1	-	-
Nesles	0,8	0	0,5	-	-
Neufchâtel-Hardelot	13	1,1	9,7	1,1	-
Outreau	1,7	1,9	1,2	-	1,9
Saint-Etienne-au-Mont	2,5	0	1	-	-
Saint-Léonard	0,4	1	1,2	-	0,1
Saint-Martin-Boulogne	6	1	1,8	-	1,2
Wimereux	1,2	1,4	2,2	-	-
Wimille	1,2	0	1,2	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>46,3</b>	<b>28,1</b>	<b>47,7</b>	<b>5,7</b>	<b>3,4</b>

Justification des choix p26 : 47,7 ha sont disponibles en densification pour de l'habitat.

## Annexe 2 : exemples d'ouverture d'urbanisation sur des zones à enjeux environnementaux

Remarque : cet inventaire n'est pas exhaustif. Il a pour objectif de pointer certaines zones ouvertes à l'urbanisation ayant des impacts sur l'environnement

1. zone « centre station » à Neufchâtel-Hardelot (réservoir de biodiversité du SRCE-TVb).
2. zone « site Hôtelier » à Condette (réservoir de biodiversité et corridor écologique du SRCE-TVb, corridor du SCOT, zone humide du SAGE et du SDAGE, à proximité immédiate du site Natura 2000 « Estuaire de la Canche, dunes picardes, forêt d'Hardelot et falaise d'Equihen » et de la Znieff de type I « Forêt domaniale d'Hardelot et ses lisières »).
3. zone « parc paysager d'activités de Landacres » à Baincthun (réservoirs et corridors écologiques du SRCE-TVb et du SCOT ainsi que proximité immédiate de la ZNIEFF de type I « Forêt domaniale de Boulogne-sur-Mer et ses lisières »).
4. zone « ZAC d'Auvringhen » à Wimille, (corridor écologique du SRCE-TVb et proximité immédiate d'une zone à dominante humide du SDAGE).
5. zone « d'Hector Berlioz » à Wimereux (corridor écologique du SRCE-TVb).
6. zone « centre village » à Conteville (réservoir de biodiversité du SRCE et Znieff de type I « vallée du Wimereux entre Wimille et Belle-et-Houllefort »).
7. zone de prolongement du lotissement d'habitat « joyeux marin » à Equihen-Plage (réservoir de biodiversité du SRCE-TVb et ZNIEFF de type I « Vallons d'Outreau et Equihen-Plage »).
8. zone 1AUh à Dannes (zone humide, ZNIEFF et réservoir de biodiversité « dunes et estrans sableux » du SRCE-TVb, limite du site Natura 2000 Fr31000480 ' estuaires de la canche, dunes picardes)
9. emplacement réservé sur Saint Etienne au Mont (réservoir de biodiversité du SRCE-TVb et ZNIEFF de type I)
10. Zone d'extension 1AUh à Conteville les Boulogne (réservoir de biodiversité du SRCE-TVb et ZNIEFF de type I).

De plus, certaines zones à urbaniser se situent à l'écart des zones urbaines :

- Baincthun, zone de Landacres.
- Neufchâtel-Hardelot, la quarte.

### **Annexe 3 : liste des abréviations**

DCE : directive cadre sur l'eau  
EBC : espace boisé classé  
Loi ALUR : loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové  
OAP : orientation d'aménagement et de programmation  
PADD : projet d'aménagement et de développement durable  
PDU : plan de déplacements urbains  
PLH : programme local de l'habitat  
POA : programme d'orientations et d'actions  
PPRI : plan de prévention des risques d'inondations  
SAGE : schéma d'aménagement et de gestion des eaux  
SCoT : schéma de cohérence territoriale  
SDAGE : schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux  
SIC : site d'intérêt communautaire  
SPANC : service public d'assainissement non collectif  
SRCAE : schéma régional climat air énergie  
SRCE-TVB : schéma régional de cohérence écologique - trame verte et bleue  
STEP : station d'épuration des eaux usées  
ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique