



Communauté de Communes  
de Desvres-Samer

Département du Pas-de-Calais

Arrondissement de Boulogne-sur-Mer

Envoyé en préfecture le 04/12/2025

Reçu en préfecture le 04/12/2025

Publié le

S<sup>2</sup>LO

Extrait du registre des délibérations

ID : 062-200018083-20251127-B7020251127-DE

## Séance du 27 novembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi vingt-sept novembre à vingt heures, les membres du Conseil Communautaire, légalement convoqués le jeudi vingt novembre, se sont réunis à la salle des Potiers à Desvres sous la présidence de Claude PRUDHOMME

## Délibération n°70-2025-11-27

### Etaient présents :

M. Michel DUFAY, M. Vincent LACHERE, M. Aimé HERDUIN, M. Etienne MAES, M. Thierry CAZIN, M. Marc DENAVAUT, M. Claude PRUDHOMME, M. Marc DEMOLLIENS, M. Ludovic DUTRIAUX, M. Bruno LEDUC, Mme Nathalie TELLIER, M. Raymond LEJOSNE, , Mme Chantal TERNISIEN, M. Michel SERGENT, M. Jean-Luc MARCOTTE, M. Christophe COUSIN, M. Philippe DEMOLLIENS, Mme Anita THOMAS, M. Emile SAILLY, M. Grégory SMERCK, M. André BAHEUX, M. André LELEU, M. Bernard TASSART, M. Samuel GEST, M. Dominique PAQUES, M. Patrick QUIERTANT, M. Jean-Michel MARTEL, M. Christophe DOUCHAIN, Mme Cristina BASTIDE, M. Alain MAQUINGHEN, M. Luc VAN ROEKEGHEM, Mme Maryse BEAUSSE, M. Alain LOUVET, Mme Fabienne FOURRIER, M. Christophe FOURCROY, M. Didier PAQUES, M. Joël COQUET, M. André GOUDALLE.

### Pouvoirs :

Mme Marylise THILLIEZ à Mme Chantal TERNISIEN  
Mme Annick POCHET à M. Jean-Michel MARTEL  
Mme Laurence LEFEBVRE à M. Luc VAN ROEKEGHEM  
M. Francis GRANDERIE à M. Claude PRUDHOMME

### Etaient remplacés :

M. Hervé BROUART par M. Jean-Pierre DUMONT  
M. Bertrand FLAHAUT par M. Daniel LOUCHET

### Etaient excusés :

M. Jean PICQUE  
M. Philippe DELBARRE  
Mme Nicole DARQUES

### Etaient absents :

M. Christophe GUCHE  
Mme Ludivine MOREAU  
M. Guy LAMBERT  
M. Jean-Claude RETAUX  
M. Jean-François SAGOT

### Secrétaire de séance :

M. Vincent LACHERE

Nombre de membres en exercice	52
Nombre de membres présents	40
Excusés avec pouvoir à un titulaire	4
Remplacés par un suppléant	2
Excusés	3
Absents	5
Nombre de votes	44

### Délibération n°70-2025-11-27

#### **Objet : Procédure de modification simplifiée n°2 du SCOT du Boulonnais**

##### Exposé des motifs :

Monsieur le Président rappelle que la loi dite Climat et résilience du 22 août 2021 a établi, dans son article 194, un objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050 et un objectif transitoire de réduction de moitié de la consommation foncière d'ici 2030. Ces objectifs doivent être traduits et territorialisés dans les documents de planification (SRADDET, SCOT et PLU(i)).

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Hauts-de-France a été modifié pour intégrer ces objectifs.

Sa modification a été approuvée le 21 novembre 2024 et est donc opposable.

Il appartient au SCoT du boulonnais de traduire la trajectoire ZAN, en compatibilité avec le SRADDET.

Ces évolutions du SCoT doivent être réalisées dans un temps court, avant février 2027. La loi Climat et Résilience permet justement de recourir à la procédure dite de modification simplifiée, pour prendre en compte les objectifs fixés par le SRADDET, de nature à permettre de respecter cette échéance. A cette fin, la modification simplifiée du SCoT a été prescrite le 6 décembre 2024.

Le SRADDET modifié fixe, pour le territoire du SCoT du boulonnais, une réduction de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) par rapport aux années 2011-2020 (période de référence) de -68,4 %.

Selon la base de données de référence régionale, la consommation foncière observée sur le SCoT du boulonnais pendant la période 2011-2020 est de 240,8 hectares. Après application du taux de réduction globale, l'enveloppe foncière autorisée pour le SCOT du Boulonnais sur la période 2021-2030 est de 76,2 hectares.

##### Synthèse des évolutions :

Le projet de modification s'appuie sur le travail de concertation réalisé en 2025 :

- 6 ateliers à destination des élus des 53 communes dont la présentation du scénario proposé et détaillé à la suite
- Les lettres d'information à destination des élus sur les enjeux du SCOT
- La présentation du projet de modification simplifiée en conférence intercommunale de l'urbanisme de la CCDS le 27 octobre 2025.

La déclinaison de l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols à l'échelle du SCOT du boulonnais inscrit 3 notions préalables dans le dossier de modification :

- la prise en compte des ZAC dans le compte foncier du territoire : La circulaire ministérielle du 31 janvier 2024 et les fascicules du guide de mise en œuvre de la réforme ZAN portent une doctrine sur la comptabilisation dérogatoire des ZAC commencées avant le 22 août 2021. Le SCOT Du Boulonnais a retenu 4 ZAC pour la comptabilisation dérogatoire : 3 à vocation principale d'habitat sur la CAB et 1 à vocation économique : le Parc d'activités Paysager de Landacres
- la reconnaissance des efforts portés par le territoire en termes de renaturation et ce en lien également avec les risques climatiques (inondation, érosion et submersion littorale)
- L'inscription et le suivi de la stratégie de solidarité foncière de la Région inscrite dans le SRADDET

La stratégie foncière du SCOT du Boulonnais est ensuite définie à partir des besoins et capacités du territoire déclinés sur les 3 thématiques : habitat, économique, infrastructure/équipement.

**1/Sur les équipements/infrastructures**, l'intégration du projet de déviation de Samer représente une empreinte foncière importante (environ 10ha) mais reconnue par le SCOT du Boulonnais comme nécessaire à prendre en compte pour le développement économique du boulonnais. Les besoins d'équipements de proximité ainsi que l'enjeu de mise en œuvre des ouvrages liés aux projets de mobilité douce sont pris en compte dans le solde foncier affecté aux équipements.

➔ Il est proposé de retenir une enveloppe foncière dédiée aux équipements de 12 ha sur la période 2021-2030.

**2/Sur le développement économique**, Considérant les efforts réalisés par le SCOT du boulonnais sur le renouvellement des secteurs économiques existants, à l'exemple du travail en continu sur le secteur portuaire, et la faible disponibilité restante sur les parcs économiques,

➔ il est proposé de maintenir les surfaces ouvertes au développement économique dans les PLUi soit un besoin foncier de 37 ha sur la période 2021-2030 et répartis pour 26 ha sur la CCDS et 11 ha sur la CAB.

**3/Sur l'accueil et le développement de l'habitat**, le SCOT du boulonnais souhaite maintenir un niveau de production de logements en cohérence avec ses efforts actuels et en considérant les enjeux actualisés du marché du logement notamment sur :

- une attractivité touristique croissante et qui impacte le marché immobilier local
- une demande en logements aidés en augmentation
- une évolution de la structure des ménages

Le besoin en logements est ainsi estimé à 500 nouveaux  
répartition liée à la démographie du SCOT du boulonnais déjà identifiée dans le  
SCOT approuvé en 2013 : 78 % des besoins sur la CAB et 22% sur la CCDS.

Cette production de logements repose sur la capacité à mobiliser foncier et immobilier existants et donc non consommateurs d'ENAF, et la nécessité de développer de nouveaux secteurs en tenant compte des dispositions déjà existantes dans le SCOT (qualité des formes urbaines, densité, cadre de vie, accessibilité, répartition selon les polarités).

Le chiffre proposé dans la modification du SCOT pour décliner la stratégie habitat prend donc en compte :

1/ suivi et une actualisation des capacités du territoire à produire des logements sans consommer d'Espaces Naturels, agricoles, forestiers soit en renouvellement ou densification urbaine :

- les potentialités en renouvellement urbain. L'étude menée en 2025 par Boulogne sur mer Développement Côte d'Opale estime les potentiels de renouvellement urbain (notamment en friches) à 34.3 ha.
  - Des gisements fonciers ne consommant pas d'ENAF (selon les principes de l'OSC2D). Les évaluations récentes des PLUi permettent d'estimer que les gisements fonciers ne consommant pas d'ENAF représentent environ 26.5 ha.
  - Des logements vacants réinvestis. Le SCoT approuvé ne contient pas de dispositions relatives à la vacance. Or, au regard du contexte mis en lumière dans l'évaluation n°2 du SCoT (10% de logements vacants), le SCoT porte désormais l'ambition de remettre sur le marché 412 logements vacants sur la décennie 2021-2030 (-0.5 point de pourcentage).
- ➔ Soit une capacité de production de logements hors consommation d'ENAF d'environ 3700 logements équivalent à 74 % des 5000 logements à réaliser

2/ le besoin de développement en ENAF pour produire les logements non possibles en renouvellement et densification urbaine (environ 1300 logements)

- ➔ Il est proposé de définir à 43 ha sur la période 2021-2030 le foncier dédié à l'habitat répartis entre les 2 EPCI : 30,5 ha sur la CAB (70%) et 12,7 ha sur la CCDS (30%)

Ce chiffre est établi en tenant compte d'un objectif de densité pour les nouvelles opérations portées à 30 logts/ha,

En conclusion, afin de répondre aux besoins du territoire tout en s'inscrivant dans la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols et la nécessité d'une mise en compatibilité avec le SRADDET Hauts-de-France, il est proposé par le SCOT du boulonnais l'inscription des objectifs fonciers suivants :

92.2 ha, répartis sur 3 postes

- 12 ha dédiés aux équipements et infrastructures, mutualisés
- 37 ha dédiés au développement économique : soit environ 11 ha à la CAB et 26 ha à la CCDS
- 43.2 ha dédiés à l'habitat : soit environ 30.5 à la CAB et 12.7 ha à la CCDS

La répartition entre la CAB et la CCDS sur les volets habitat et développement économique permet un respect du principe de « garantie communale » (introduit par la Loi ZAN 2) à l'échelle des EPCI.

- CAB : 22 communes ; 41.36 ha
- CCDS : 31 communes ; 39.91 ha

Le territoire poursuit ainsi sa stratégie de diminution de la consommation foncière en vue de respecter le taux de réduction fixé par le SRADDET (-68.2% par rapport à la période 2011-2020). L'analyse des besoins montre cependant un besoin en foncier légèrement supérieur soit 92,2 hectares.

Pour la deuxième période, post 2030 suivant l'objectif 14 du SRADDET, le SCOT du Boulonnais se cale sur les objectifs du SRADDET pour prévoir l'atteinte du Zéro Artificialisation Nette en 2050 en considérant les deux paliers suivants :

- sur la période 2031-2041, une réduction par 2 de l'artificialisation nette constatée entre 2021 et 2031
- sur la période 2041-2050, une réduction par 2 de l'artificialisation nette constatée entre 2031 et 2041.

#### Remarques formulées par la CCDS :

- La nécessité de tenir compte des efforts déjà réalisés en termes de diminution de la consommation foncière : la CCDS au même titre que l'avis formulé par la Syndicat Mixte du SCOT du Boulonnais lors de l'approbation du SRADDET modifié, souhaite rappeler l'effort conséquent du territoire pour diminuer son impact en consommation d'espaces naturels et agricoles.
- Un développement qui doit correspondre aux particularités du territoire de la CCDS : La densité proposée dans le SCOT doit être adaptée en fonction des situations. Il est essentiel que l'objectif de densité soit regardé comme une moyenne à atteindre à l'échelle du SCOT et non à l'opération afin de permettre une adaptation en bonne intelligence avec le secteur de développement.
- Une solidarité dans la répartition des besoins : la traduction des hectares fléchés pour le développement de l'habitat va renvoyer au PLUi. Il sera alors essentiel de considérer les capacités et enjeux de chacune des communes pour permettre une répartition solidaire des hectares à aménager.
- Le rappel du caractère essentiel et structurant de la déviation de SAMER et la volonté de l'inscrire dans l'enveloppe foncière de solidarité régionale : le projet prévoit 10 ha d'une enveloppe restreinte pour le SCOT. Or, ce projet est essentiel au maintien et développement d'entreprises qui correspondent aux filières régionales à valoriser (Arcelor, Andros, Spécitube, Bic), il est souhaité une reprise de ce projet dans le foncier régional.

#### VU :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience » ;

- la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux ;
- l'article L. 143-33 du Code de l'urbanisme, prévoyant qu'avant la mise à disposition du public, le président de l'établissement public notifie le projet de modification à l'autorité administrative compétente de l'Etat et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8 du même code ;
- le courrier de Monsieur le Président du SCOT DU BOULONNAIS sollicitant l'avis de la communauté de communes sur le projet de modification simplifiée du SCoT ;
- le dossier de modification simplifiée du SCoT du Boulonnais ;

**CONSIDERANT** que le projet de modification simplifiée a été rédigé en partenariat avec les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) concernés (information et ateliers réalisés en 2025 suite à la prescription de la procédure, réunions avec les EPCI sur le volet loi Climat Résilience, conférence intercommunale de l'urbanisme, réunion des personnes publiques associées...)

Considérant, l'avis favorable de la Commission « Aménagement de l'espace, urbanisme et logements » en date du 3 novembre 2025,

Il est proposé au conseil communautaire d'émettre un avis favorable au projet de modification simplifiée du SCoT du Boulonnais en tenant compte des remarques formulées par la Communauté de Communes.

**Après avoir délibéré, le conseil communautaire donne un avis favorable par :**

**37 voix pour**

**3 voix contre (Patrick QUIERTANT, André GOUDALLE, Philippe DEMOLLIENS)**

**4 abstentions (Etienne MAES, Michel DUFAY, Marc DENAVAUT, Joël COQUET)**

Fait et délibéré à Desvres, le 27 novembre 2025.

Le secrétaire de séance

Vincent LACHERE

Le Président

Claude PRUDHOMME