



COMMUNAUTE DE COMMUNES DESVRES - SAMER

Plan Local d'urbanisme intercommunal

EVOLUTION DU PLUi n°1

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE DU 26 JUILLET AU 25 AOUT 2021

OBJET DE LA MODIFICATION

- PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME (L153-49 du Code de l'Urbanisme)



SOMMAIRE

I – Le cadre réglementaire.....	3
II- Un projet d'intérêt général pour le territoire.....	4
III- La mise en compatibilité du PLUi	9
A- La procédure réglementaire	9
1- Les avis favorables des PPA , des communes limitrophes et de la CDPENAF 62	10
2- La démarche Eviter-Réduire-Compenser et les études associées	13
B- Modifications des pièces constitutives du PLUi	20
1- Les pièces composant le dossier du PLUi.....	20
2- La modification du plan de zonage A de la Commune de Desvres.....	22
3- La modification du Rapport de Présentation - « Justifications »	28
4- Le complément au règlement.....	42
5- L'ajout d'une Orientation d'aménagement et de programmation « Economique »	44



I - Le cadre règlementaire :

Par arrêté en date du 13 mars 2020, la CCDS prescrit la première évolution de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 14 novembre 2019. Cette évolution est portée par la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes de Desvres-Samer.

La présente procédure est réalisée en application des articles L153-49 à L153-55 du Code de l'Urbanisme qui permet de procéder aux adaptations nécessaires du plan local d'urbanisme, par déclaration de projet, dans le cadre d'un projet ou d'une opération d'aménagement définie comme d'intérêt général.

La collectivité territoriale peut ainsi, « après enquête publique, se prononcer, par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'action ou d'une opération d'aménagement » à la condition que le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables.

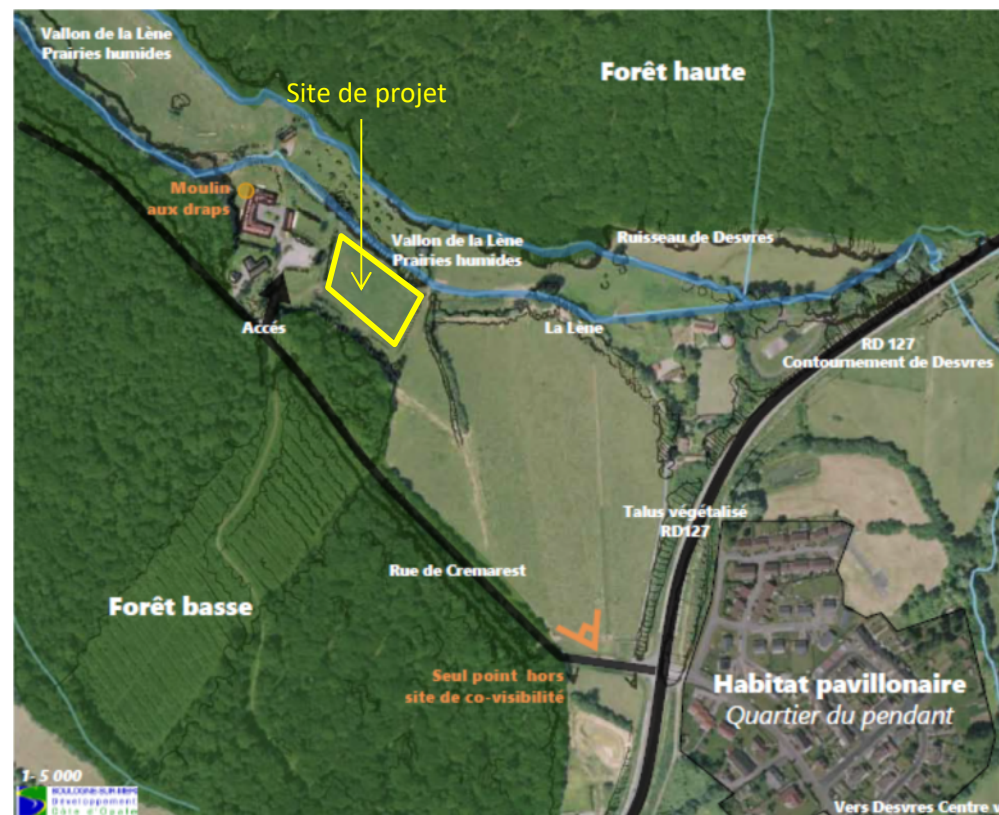
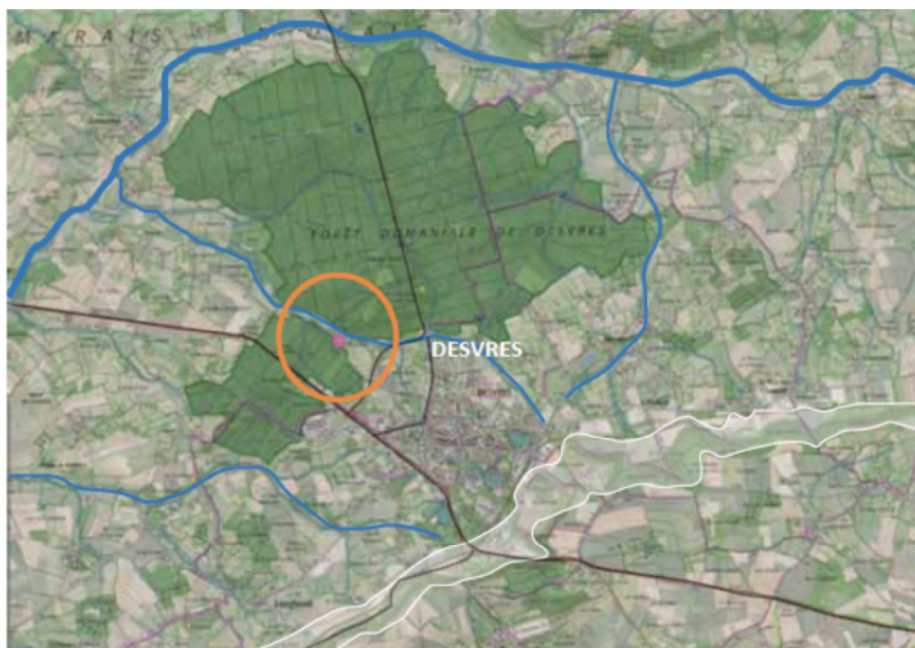
Conformément au code de l'urbanisme, une enquête publique est organisée par la CCDS. Suite au rendu du Rapport du commissaire enquêteur et à son avis, la communauté de communes de Desvres Samer pourra, par délibération en Conseil Communautaire, valider le caractère d'intérêt général du projet sur l'Hôtel Restaurant du Moulin aux Draps et approuver les modifications.



II - Un projet d'intérêt général pour le territoire :

La présente évolution du document d'urbanisme vise à permettre le renforcement d'un équipement économique existant.

Situation : lieu dit le Moulin aux Draps, route de Crémarest, DESVRES



PRESENTATION DES ELEMENTS LUI CONFERANT UN INTERET GENERAL POUR LE TERRITOIRE

Incidences économiques directes et indirectes du projet « Moulin aux Draps »

Les données suivantes sont issues de l'envoi de M. David CHALUDE, le 19/02/2020, Chief Operating Officer de Class Tours Limited Group of Companies de la société, et elles permettent la comparaison entre l'activité de l'équipement actuellement, et celle à échéance de deux ans.



EQUIPEMENT ACTUEL

- L'hôtel Moulin aux Draps a été acheté par Class Tours Ltd (commercialisée sous le nom de « Voyager ») en 2015.
- L'hôtel comprend 27 chambres avec une capacité d'accueil de 93 personnes ;
- L'hôtel Moulin aux Draps est actuellement ouvert toute l'année à l'exception de la période des fêtes de Noël-Nouvel An (en 2019, du 19/12/19 au 06/01/20).
- Depuis 2016, soutenu par la forte demande d'écoles britanniques intéressées par la région et l'apprentissage du français en immersion, l'hôtel a connu une rapide expansion (+15% par an).
- Avec 92 groupes scolaires qui étaient attendus en 2020, l'hôtel Moulin aux Draps allait atteindre sa capacité d'accueil maximale en l'état.

Types de séjours

La clientèle se compose :

- a) de groupes scolaires britanniques (8 400 nuitées, 86%), 4 jours/3 nuits,
- b) de touristes individuels français, britanniques et belges (1 000 nuitées, 10%), 1-2 nuits,
- c) de groupes d'événements: mariages, baptêmes, communions, réunions familiales (150 nuitées, 1.5%),
- d) d'employés et partenaires des grandes entreprises voisines (Arcelor-Mittal, Cermix, Spécitubes, Armurerie Evrard) (100 nuitées, 1%), 1-2 nuits,
- e) de groupes thématiques adultes / club séniors (50 nuitées, 0,5%), 4 jours/3 nuits,

La présence de groupes scolaires étant incompatible avec l'accueil d'autres clients, l'hôtel a connu ces dernières années une forte baisse de son activité première : l'accueil de touristes individuels, les événementiel, les demandes de grandes entreprises.



LE PROJET ACTUEL : il vise à la fois à doubler la capacité d'accueil en groupes scolaires (au sein du nouveau centre totalement indépendant) et à rétablir l'hôtel dans son activité première (au sein du bâtiment existant).

Voici les objectifs d'occupation après deux années d'exploitation conjointe des deux centres :

- a) groupes scolaires britanniques : 18 000 nuitées,
- b) touristes individuels : 1 200 nuitées,
- c) groupes d'évènements : 400 nuitées,
- d) grandes entreprises : 300 nuitées,
- e) groupes thématiques adultes : 5 000 nuitées.

Restauration :

- En dehors de l'accueil de groupes (22 000 repas par an), la restauration est (et demeurera) une faible part de l'activité : 650 couverts.
- Évènements: mariages, baptêmes, communions, réunions familiales (10 / an)

Après deux années d'exploitation conjointe des deux centres : l'hôtel pourrait servir plus de 3 500 repas par an au lieu des 650 repas actuels.

Prestations touristiques :

Les clients des catégories a) et d) participent quotidiennement à des excursions. En moyenne, chaque client participe à 4 excursions au cours de son séjour.

Liste non-exhaustive des excursions

- ✓ **SUR DESVRES** : Village des Métiers d'Arts (VMA) ; Musée de la Céramique ; Marchés, Desvres et autres villes avoisinantes.
- ✓ **SUR LA CCDS** : L'escargotière de Saint Martin Choquel ; La ferme du petit Quenneval, Wirwignes.
- ✓ **SUR LE BOULONNAIS / COTE D'OPALE** : Nausicaa, et Visite de la vieille ville de Boulogne ; Becasuc, à Boulogne ; Démonstration de crêpes, Le Pain Show, à Boulogne ; Démonstration de pains et croissants, Boulangerie le Fournil, à Wierre-Effroi ; Musée de l'abeille d'Opale, à Bouin-Plumoisson ; Opal-Adventure, à Camiers ; Rando-rail, à Lumbres.



Services :

Comme indiqué plus haut, il s'agit de permettre à l'hôtel (bâtiment existant) de reprendre son activité première dans de bonnes conditions d'accueil.

Emploi :

En 2019, l'équipe était composée de **10 employés** dont : 6 CDI (temps-plein) ; 2 CDI (temps partiel) ; 2 CDD (temps-plein).

2 ans après l'extension, l'équipe serait composée de **32 employés** dont : 14 CDI (temps-plein) ; 10 CDI (temps partiel) ; 8 CDD (temps-plein).

Recrutement et formation :

- Voyager, dont le Moulin au Draps est l'un des 3 centres en France, recrute et forme principalement au métier d'animateur.
- 75% des personnes recrutées sont des jeunes peu qualifiés et peu expérimentés. Dans 30 à 50% des cas, les jeunes recrutés viennent des communes voisines.
- les animateurs sont formés en continu. Bien qu'aucun de nos centres ne soit un centre de formation BAFA, 60% des modules de formation ont une équivalence BAFA.
- Par ailleurs, nous encourageons nos animateurs à s'inscrire aux différentes formations au métier d'animateur et prenons en charge l'ensemble des coûts de formation.
- Nos animateurs restent en moyenne 3 ans, avant de changer d'entreprise ou de poste au sein de notre entreprise.
- Après trois solides années d'expérience et de formation continue, ils n'ont aucune difficulté à trouver un nouvel emploi.

Synthèse de l'impact sur l'économie selon la maitre d'ouvrage du projet :

Le nouveau centre permettra de :

- De tripler le nombre de nos employés sur le territoire ;
- De plus que doubler la fréquentation des lieux d'excursions actuels par nos clients ;
- D'augmenter sensiblement les achats auprès de nos autres fournisseurs (commerçants, artisans et prestataires).

LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE TOURISTIQUE, SUR UN SITE « VITRINE »

L'offre actuelle d'hébergement touristique :

Le territoire de la CCDS ne manque pas d'hébergements ruraux :

- ✓ 41 chambres d'hôtes, avec de nombreux ajouts de loisirs / détente (piscine SPA, ..)
- ✓ 72 gites ruraux, allant du gîte « bien-être » pour deux avec SPA, jusqu'aux gites de grandes capacités (30 à 60).
- ✓ 4 campings, offrant plus de 239 emplacements
- ✓ 3 aires de camping-cars, totalisant 38 emplacements.



En termes d'hôtel, par contre, seuls existent :

- ✓ le Moulin aux Draps, de 27 chambres, hors scolaires, avec le déséquilibre d'accueil de clientèle détaillé ci-avant ;
- ✓ le Château des Tourelles, à Le Wast, bien desservi par la RN 42 et d'une capacité de 29 chambres.

Le projet envisagé remet donc à disposition toutes les chambres, en ouvrant une structure parfaitement autonome, spécialisée sur les publics scolaires, à côté.

De plus, cela rouvre un restaurant qui depuis 2 ans, est ressenti localement comme fermé / non accessible. Le territoire n'a pas non plus, sauf à Le Wast, de restaurant repéré comme « qualitatif », ce sont plus des brasseries, des auberges et des estaminets.

Le passage de 650 couverts à 3 500 serait donc un saut quantitatif et qualitatif, apportant une nouvelle fréquentation sur le proche desvros.

CONCLUSION

Le projet apporte un nouvel équipement touristique qualitatif, tout en diversifiant l'offre d'hébergement et en dynamisant le bourg-centre.

Les principes du Droit public posent la condition que les contraintes apportées aux activités humaines doivent être justifiées et proportionnées aux incidences possibles.

Ici, ce sont les qualités paysagère et environnementale qui sont les incidences du projet appelant des prescriptions spécifiques et renforcées, tout en permettant une nouvelle activité bénéfique au territoire et en restant sur l'unité foncière déjà utilisée.

La procédure d'évolution du PLUi de la CCDS est adaptée au caractère très minime du projet à l'échelle des 31 communes et du PADD. Mais ce caractère est majeur en termes de dynamiques d'emploi et d'attractivité sur le territoire. A ce titre, il peut être qualifié de projet d'intérêt général, venant faire évoluer le PLUI de la CCDS.



III - La mise en compatibilité du PLUi

A/ La procédure règlementaire

Cette procédure est prescrite par un arrêté du Président de la CCDS qui est la collectivité territoriale dotée de la compétence « urbanisme règlementaire ». Les modalités de concertation consistent en l'envoi aux Personnes publiques Associées (PPA), et aux communes concernées, ici les 6 communes limitrophes de Desvres. Puis un examen conjoint est mené avec les Mairies et les PPA, et son compte-rendu est joint au dossier d'enquête publique (Cf. Annexes) Nous nous trouvons dans la phase administrative de l'enquête publique.

CHRONOLOGIE DES ETAPES ET DES TRAVAUX MENES :

- La démarche part de la demande initiale de la Commune de Desvres le 21/01/2020, présentant leu besoin de modification du zonage Ae par extension sur la parcelle AC523 (6 705m²).
- La CCDS, par son Président, arrêté prescrivant la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLUi le 13/03/2020.
- Notification aux personnes publiques associées (Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, Parc Naturel Régional Caps et Marais d'Opale, Syndicat Mixte du SCOT, organismes consulaires, CDPENAF) le 17/03/2020 avec 3 mois de délai. Du fait du COVID, le délai de cette procédure comme de toutes celles d'urbanisme a été prorogé jusqu'au 10 aout 2020. Tous ces avis sont joints de manière exhaustive dans l'annexe 1. Un tableau récapitulatif en est fait ci-après, avec le compte-rendu.
- Le travail interne technique mené entre BDCO, Agence d'urbanisme, et la CCDS a produit l'étude paysagère pour une traduction en OAP, au même titre que pour une zone économique.
- L'Examen conjoint des PPA s'est tenu le 01/07/2020. Son compte-rendu positif a été envoyé le 02/07/2020.
- Pour préparer la future Enquête publique, la CCDS a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur le 02/07/2020.
- M. le Président du Tribunal Administratif, a nommé le **13/07/2020**, M. Gérard VALERI.
- Une réunion technique de calage s'est tenue le 06/08/2020 : tous les points techniques sont étudiés et trouvent leur solution, et il est resté la démarche réglementaire à mener de saisine de l'autorité environnementale. Cet envoi incluait la présentation des études menées dans le cadre de la démarche environnementale « Eviter – Réduire Compenser » ou ERC. Cette méthode, qui s'applique à tous les plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement, permet de justifier les choix de réalisation, de vérifier que l'aménagement se fait a minima et que les compensations apportées sont conformes à la réglementation et de nature à préserver les mêmes fonctionnalités du biotope.



- Pour cela, deux autres réunions techniques se sont tenues pour finaliser la demande d'examen cas par cas complété du maximum d'arguments et éléments techniques. Ainsi, le dossier a été encore complété d'une étude d'incidences Natura 2000 par le BE Alfa (le périmètre de Natura 2000 commence à 100m du site).
- La demande d'examen au cas par cas a donné lieu à un avis de la MRAE du 12 janvier 2021 stipulant la nécessité de procéder à une évaluation environnementale.
- Un dossier pour cette évaluation environnementale a été déposé le 15 mars 2021, incluant une étude d'incidences Natura 2000. Elle a été encore complétée d'études terrain à la saison propice (amphibiens et oiseaux nicheurs) déposées à la CCDS pour la présentation de la réactualisation de l'étude lors d'une réunion des PPA le 15 juin 2021. Un compte rendu a été à nouveau finalisé pour intégrer des observations, toujours favorables, sur les modalités de gestion de la zone compensatoire. L'avis de la MRAE en date du 22 juin n'a pas émis d'observation sur l'Évaluation Environnementale.
- Par concertation avec M. le Commissaire Enquêteur, la période du 26 juillet au 25 août 2021 a été retenue, et les 3 dates de permanences également, ce qui a donné lieu à l'arrêté prescrivant l'enquête publique, signé du Président de la CCD le 28 juin 2021.
- Les éléments réglementaires de parutions légales et d'affichage sont joints dans l'annexe 2.

1 – Les avis favorable des PPA, des communes limitrophes et de la CDPENAF 62

En application de la procédure de déclaration de projet, la communauté de communes a transmis pour avis à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées, le projet de modification du document d'urbanisme.

L'avis de la CDPENAF a été reçu le 29 juin 2020 et un examen conjoint du projet avec les PPA s'est tenu le 1^{er} juillet 2020.

La synthèse des avis est reprise dans le tableau ci-après :



Les avis favorable des PPA, des communes limitrophes et de la CDPENAF 62 (suite)

Avis PPA / CDNPS – Examen conjoint – 1^{er} juillet 2020

SYNTHESE DU 28/07/2020 complétée le 30/07/2020 sur le PNRCMO

PPA	Contenu de l'avis	Observations de la CCDS	Autre procédure associée
Parc Naturel Régional Caps et Marais d'Opale	Avis favorable. La séquence « Eviter / Réduire / Compenser » est mise en avant. De même, l'insertion dans la pente, la plus stricte limitation de l'imperméabilisation, le renforcement des corridors biologiques sont des points sur lesquels le projet devra apporter des réponses précises. Le PNR propose son ingénierie au service de la qualité du projet (TVB, mares, mais aussi requalification du circuit d'eau lié aux activités de l'ancien moulin, patrimoine ethnographique et bâti traditionnel, pédagogie à l'environnement,...)	La CCDS s'inscrit pleinement dans les analyses du PNRCMO.	L'étude de caractérisation « zone humide » permettra de compléter la séquence « E/R/C ». Le PNR s'inscrit aussi dans le pôle technique accompagnant le porteur de projet sur ses démarches.
Syndicat Mixte SCOT	Avis favorable au développement d'un site existant qui participe à l'économie touristique de l'arrière-pays.	/	/
CDPENAF 62	Avis favorable. Des réserves portent sur le périmètre de l'extension et les normes pour réglementer la densité.	La CCDS rappelle qu'un avis favorable avait été obtenu, sur le même périmètre Ae, lors de l'arrêt de projet du PLUI. Le Règlement (articles « 8 Hauteur » et « 9 emprise au sol ») permet de gérer la densité.	La réalisation d'une OAP « extension économique » permet d'apporter un cadre de compatibilité du projet avec les exigences qualitatives du site et de son environnement.
Services de l'Etat	Avis favorable. En cours de rédaction.		
DDTM du Pas-de-Calais	Avis favorable. Des réserves portent		Les études en cours et à venir vont permettre de constituer un pôle technique accompagnant le Maître d'ouvrage et son maître d'œuvre : DDTM, Police de l'Eau, Symsageb, BDCO et CCDS.
SAGE du Boulonnais	Avis favorable. Des réserves portent sur les points suivants qui devront avoir été traités lors du dépôt de Permis : - Recul du haut de la ripisylve ; - Création de nouvelles mares; - Déclaration loi sur l'eau pour l'assainissement ; - Gestion des eaux pluviales et tamponnement.	La CCDS a dans son règlement PLUI, fortement repris ces données. Le dossier sera soumis à la procédure de Déclaration Loi sur l'eau (Titre II « Rejets », rubrique 2110).	Une étude paysagère finalisée avec BDCO permet d'améliorer encore la gestion des reculs sur ripisylve et vis-à-vis des haies existantes. + Etude de caractérisation ZH.



Les avis favorable des PPA, des communes limitrophes et de la CDPENAF 62 (suite)

SYNTHESE DU 28/07/2020 complétée le 30/07/2020 sur le PNRCMO

PPA	Contenu de l'avis	Observations de la CCDS	Autre procédure associée
Mairies de :			
Bournonville	Avis favorable	/	/
Courset	Avis favorable	/	/
Crémarest	Avis favorable	/	/
Longfossé	Avis favorable	/	/
Menneville	Avis favorable	/	/
Wirwignes	Avis favorable (@ 29/06/2020).	/	/
STAP Architecte des Bâtiments de France	Le constat d'un pré-projet peu adapté à la qualité du site, et pauvre architecturalement (matériaux) est porté.	Quoique hors périmètre, le porteur de projet doit entendre la demande de qualité architecturale prônée.	Cf. étude paysagère BDCO / CCDS.
C.C.D.S.	Avis favorable sous réserve que l'OAP ne puisse pas empêcher ou contraindre le maître d'ouvrage sur son projet, mais que le travail accompli procure plutôt des pistes d'économie sur son projet tout en ayant une plus-value qualitative (gestion des parkings, énergies renouvelables, etc....)		
Chambre d'Agriculture	N'a pas pu se connecter à la visioconférence. L'avis fourni par téléphone ce 01/07, avec envoi papier est le suivant : La Chambre ne s'oppose pas en général au développement des entreprises existantes des territoires. D'ailleurs la Chambre d'Agriculture n'a pas émis d'opposition sur le zonage prévu au PLUI. Pour ses raisons, elle ne s'oppose pas au projet ci-après présenté.		

Les PPA suivants n'ont pas fourni d'avis à ce jour :

- Conseil Régional des Hauts de France.
- Chambre de Commerce et d'Industrie.
- Chambre des Métiers.
- Agence Régionale de la Santé.

Leur avis est donc réputé favorable.



2- La démarche Eviter –Réduire-Compenser et les études associées

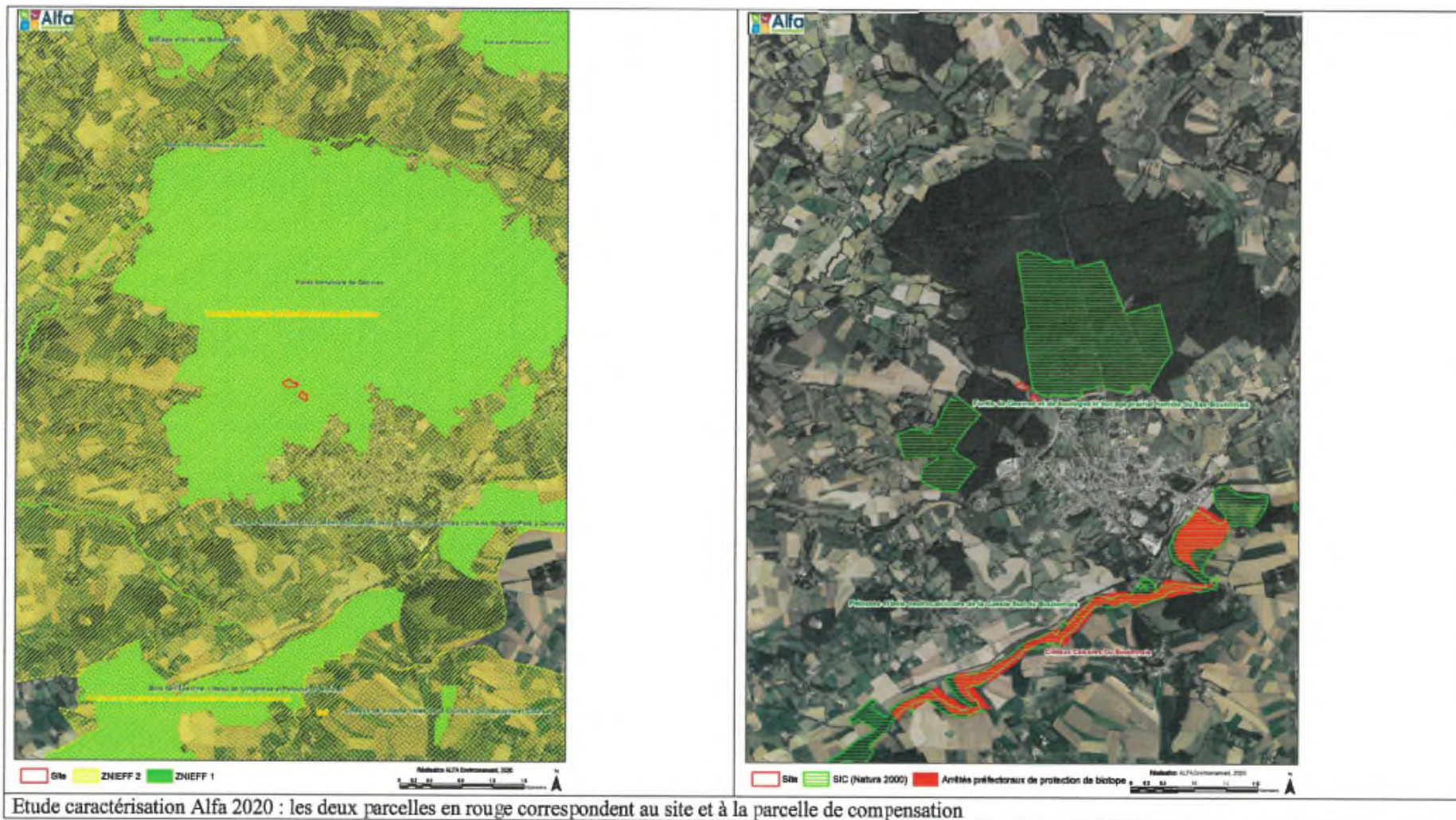
La très forte valeur environnementale du site est représentative de celle du territoire : Le site du Moulin aux Draps se situe dans le vallon de la Lène, entre la Haute et la Basse Forêt de Desvres. **88% du territoire de la CCDS** est couvert à un zonage d'inventaire de la biodiversité (ZNIEFF 1 + ZNIEFF 2), 4% du territoire est couvert par un zonage de protection concentré sur la Cuesta ou sur les Forêts domaniales (Natura 2000, réserve Naturelle régionale, arrêté Préfectoral de Biotope ou Espaces Naturels Sensibles du Département).

Au regard de cette qualité, et dans le respect des réglementations environnementales, le maître d'ouvrage a commandité :

1. Une **étude de caractérisation de zone humide** sur la parcelle du projet : le résultat a été de confirmer que cette parcelle relevait de l'appellation zone humide. A partir de ce constat, la première phase de la démarche E-R-C pose de se questionner en premier lieu sur la possibilité d'éviter le projet : est-il nécessaire ? peut-il être réalisé autrement ? ou ailleurs? A toutes ces questions, au regard du projet lui-même, à savoir l'extension d'un équipement touristique sur son foncier et lui permettant de requalifier les deux nouveaux corps de bâtiments issus de ce projet, il apparaît clairement que l'abandon de ce projet ou sa localisation ailleurs n'étaient pas envisageables.
2. La seconde phase de la démarche E-R-C doit porter sur la réduction des incidences du projet sur l'environnement. A ce titre, **l'étude paysagère** a permis de faire profondément évoluer, en retour, le projet architectural du maître d'ouvrage :
 - une mutualisation des parkings VL et bus ;
 - une prise en compte optimale de l'insertion dans la pente, vers le ruisseau, avec donc de moindres décaissements et transports de terre ;
 - un choix de matériaux, pour les façades et les toitures, de formes de bâtiments, se raccordant aux édifices identitaires proches ;
 - une construction s'implantant sans faire disparaître de haies ou d'arbres présents autour de la pâture ;
 - une non-imperméabilisation des espaces communs du nouvel équipement.
3. Enfin, la troisième phase de la démarche E-R-C est celle de la compensation. Pour cela, une **étude de compensation de la zone humide** a aussi été menée : elle a permis de valider la compensation à 150% de la surface de la parcelle, sur la parcelle appartenant à l'unité foncière du maître d'ouvrage
4. De manière logique, le maître d'ouvrage a poursuivi le processus de la compensation pour une **étude de fonctionnalité** de la zone retenue pour la compensation. Il s'agit, en fait de vérifier que la qualité du nouveau biotope va se rapprocher au maximum des « services environnementaux » rendus pas la parcelle urbanisée. Cet engagement est pris sur 30 ans avec des évaluations plus soutenues sur les cinq premières années.
5. En parallèle, la CCDS, au titre de l'évaluation environnementale itérative de son PLUI, a commandité une étude d'incidences Natura 2000, pour analyser l'incidence du changement de zonage par rapport aux Natura 2000 du territoire. L'ensemble de ces études ont été jointes au dossier de saisine de l'Autorité environnementale des Hauts de France. Elles sont jointes au présent dossier 1.
6. La CCDS a, au final, déposé un dossier d'évaluation environnementale, à la MRAE, qui n'a pas émis d'observation dans son avis du 12 juin 2021.



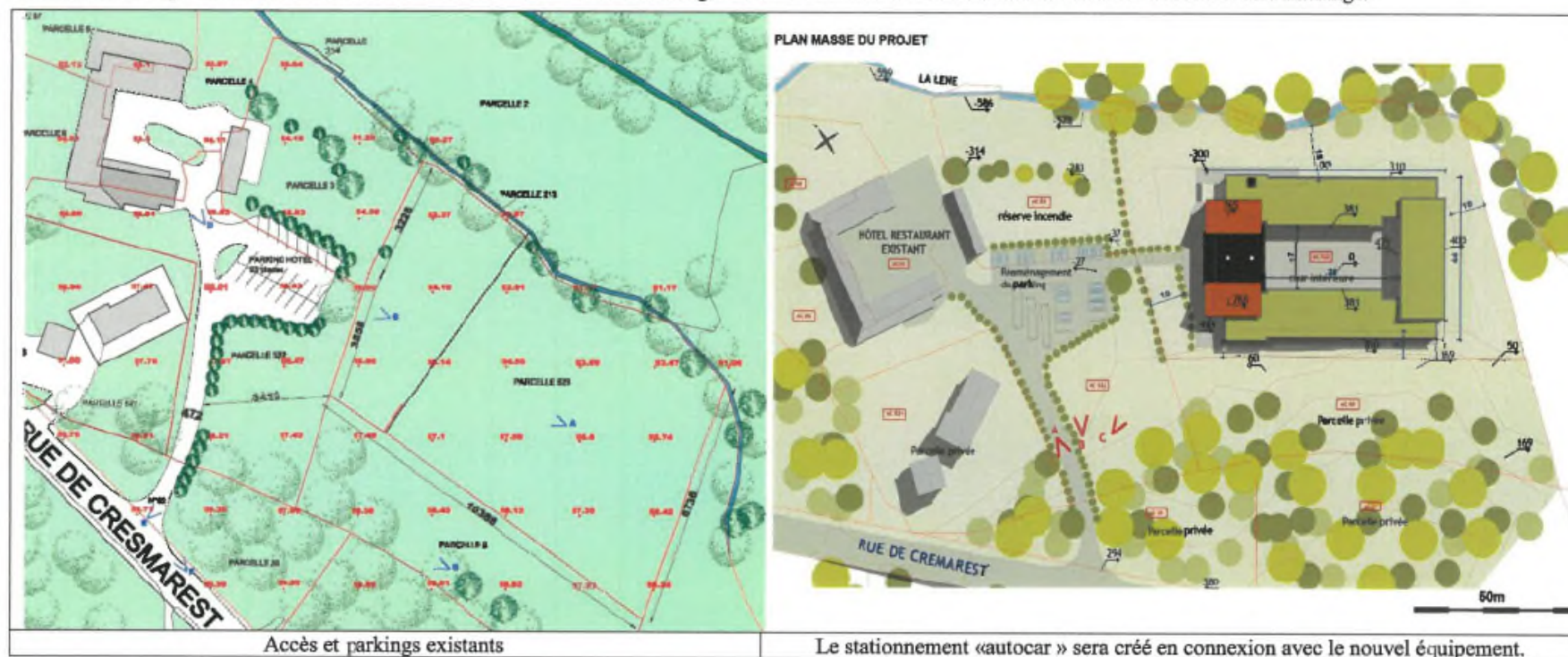
Cartographie de la qualité environnementale du territoire





RESULTAT DU TRAVAIL : Organisation et aménagement des accès au terrain, aux constructions

L'accès sur la départementale Route de Crémarest est existant et sera inchangé. Le stationnement « véhicules individuels » est existant et sera inchangé.



INCIDENCE DE CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LES RESEAUX EXISTANTS ET A CREER

Sur le site, et pour tout projet, le Règlement du PLUi met à la charge du pétitionnaire la création d'un nouveau réseau (branchement EDF, eau potable, numérique).

Les eaux pluviales sont à collecter et tamponner sur la parcelle, dans le respect de quotités fixées par le Règlement du PLUi et celui du PPRI de la Liane, en cours d'Enquête Publique en novembre 2020.

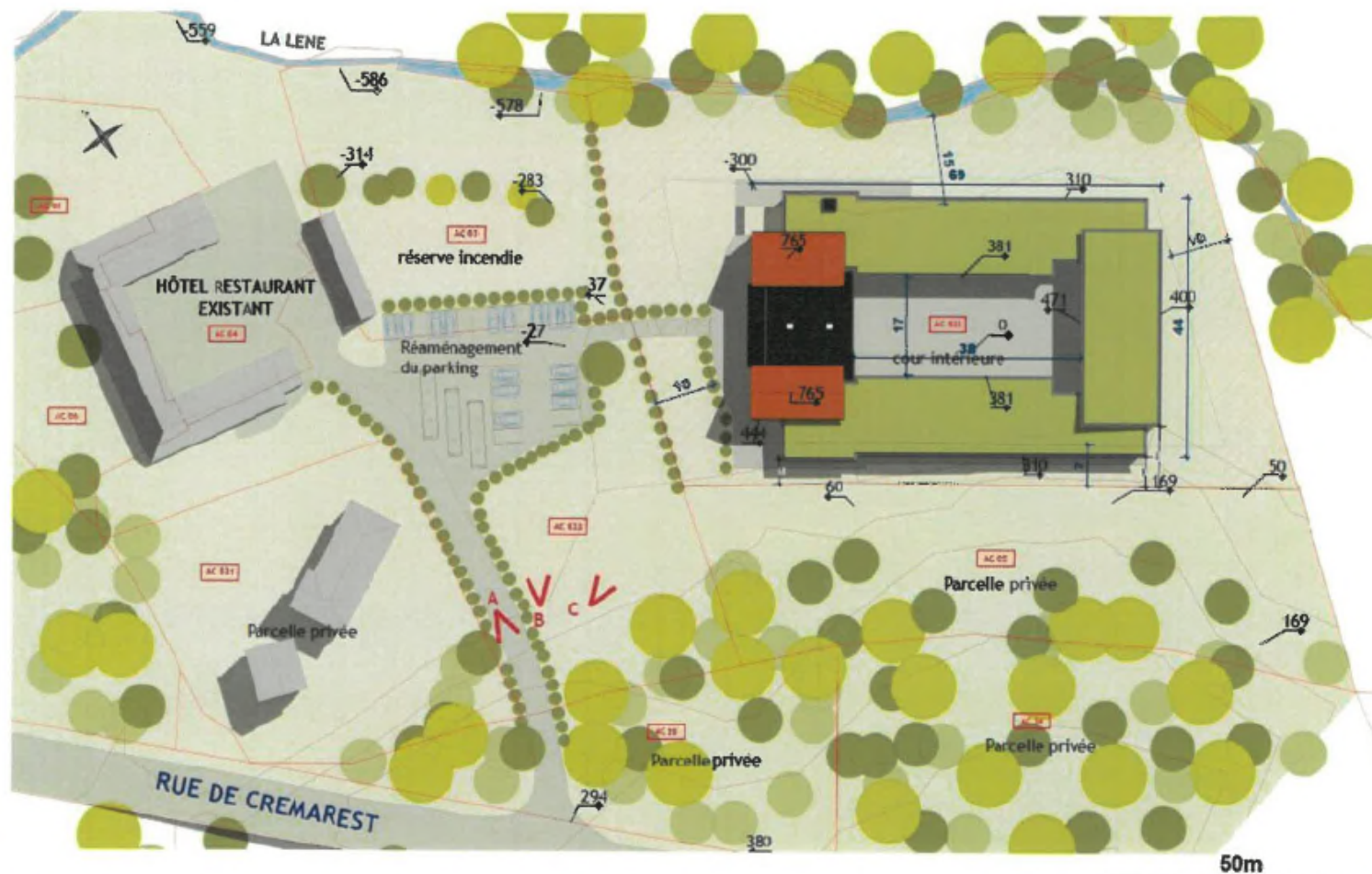
Le site étant en assainissement non collectif, l'articulation avec les installations existantes et les mises aux normes doivent être détaillées dans les futurs dossiers « Loi sur l'eau » en lien avec le Permis de construire. Les eaux usées seraient collectées et traitées en micro-station. Les espaces communs sont en matériaux non-imperméables.



RESULTAT DU TRAVAIL D'INSERTION PAYSAGERE

Esquisses du projet d'extension de l'équipement hôtelier en novembre 2020

PLAN MASSE DU PROJET



Le parking est réaménagé mais sans extension notable ; le projet sera bien distinct, inséré dans la pente, et avec des toitures plates végétalisées pour l'intégration paysagère.



RESULTAT DU TRAVAIL D'INSERTION PAYSAGERE : LA FAÇADE AVANT (ENTREE) AVEC LES PENTES REPRENANT LES TOITURES DE L'HOTEL EXISTANT.
(AVP 11/2020)



Arrivée depuis le parking



**RESULTAT DU TRAVAIL D'INTEGRATION PAYSAGERE DANS LA PENTE ET LE SITE
(AVP 11/2020)**

Vue depuis la partie basse du site





TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS, CLOTURES, VEGETATION OU AMENAGEMENT EN LIMITE DE TERRAIN

Matériaux et couleurs des constructions (nature globale des matériaux)

Menuiseries : Aluminium Gris.

Façade :

Briques de parement coloris joints foncé.
Bardage bois naturel type mélèze pose à la verticale.
Bardage tôle bac acier profil type zinc joint debout coloris.
Façade RDC bas enduit ciment.

Couverture :

Tôle bac acier profil type zinc joint debout coloris.
Etanchéité bitumineuse.
Descentes Eaux Pluviales acier thermolaqué.

Nuancier Matériaux :

Il convient de préciser que le Règlement du PLUI comporte un nuancier RAL avec les références des teintes à utiliser (Lexique, page 127).



Nuancier réalisé à partir des coloris présents sur le site de projet (bâti existants, végétation...)



Traitement des espaces verts libres et plantations :

Les clôtures existantes ne seront pas modifiées, hormis sur la limite Est. Concernant les modifications des espaces verts : Au titre de la ripisylve, un recul de 10m du haut de la berge sera observé, de droit (prescription du SAGE, reprise au Règlement du PLUI).
Pour maintenir le caractère de corridor biologique des parcelles indicées « TVB », la limite parcellaire Est sera plantée d'une haie bocagère, largeur minimale de 2m.
La cour intérieure sera réalisée en pavés béton permettant l'infiltration des eaux de ruissellement de même que les cheminements piétons qui seront réalisés en enrobé drainant.



B/ Modifications des pièces constitutives du PLUi

1- Les pièces composants le dossier du PLUi

	Pièces INCHANGEES	Pièces MODIFIEES
Rapport de présentation		
• Diagnostic	X	
• Etat Initial de l'Environnement	X	
• Evaluation Environnementale		Ajout étude caractérisation zones humides en annexe EIE
• Justifications des choix		Pages 58-113-253-256-300
• Patrimoine bâti identitaire	X	
Projet d'aménagement et de développement durable		
• PADD	X	
Règlement et ses documents graphiques (plans)		
• Règlement		Page 102 articulation avec OAP pour le sous-secteur Ae
• Annexe 2 du règlement	X	
• Plans de la commune de Desvres		Périmètre Ae et rajout symbole « OAP » Economique
- Plan A zonage		
- Plan B « Patrimoines naturels et bâtis »	X	
- Plan C « Aléas, Risques et nuisances »	X	
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)		
• OAP aménagement et Habitat	X	
• OAP Cadre de Vie	X	
• OAP Trame Verte et Bleue	X	
• OAP Développement Economique et Equipements		Ajout de 4 pages OAP Moulin aux Draps
Servitudes d'Utilité Publique et Information et Obligations Diverses (SUP/IOD)		
• Plans D des SUP-IOD commune de Desvres	X	
• Annexes des SUP-IOD		
- Porter à connaissance de l'Etat sur les 31 communes	X	
- Présentation des zones humides (ZHE-ZDH)	X	
- Dossier des réunions PLUI 2012-2018	X	
- Tableau récapitulatif des réunions PLUI	X	



→ Modification du zonage réglementaire :
PLAN A10 – Commune de Desvres



→ Modification du règlement



→ Complément du Rapport de Présentation – Justifications des Choix



→ Ajout étude caractérisation zones humides en annexe EIE



→ Ajout des l'OAP sur le secteur concerné





2- Modification du plan de zonage A – commune de Desvres

Secteur concerné :

- Lieu dit « le Moulin aux Draps », Desvres
- Modification du zonage
 - Actuel : A + Ae
 - Proposé : Ae (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées – STECAL)

En l'espèce la modification proposée vise :

- ▶ à un ajustement du zonage Ae indiquée au PLUi approuvé en 2019 pour tenir compte du projet d'aménagement défini d'intérêt public. Cette modification est réalisée dans les conditions définies par le code de l'urbanisme et permettant la constructibilité encadrée en zone agricole, naturelle et forestière sous forme d'un STECAL.

	INITIAL	MODIFICATION
Zonage Ae	4621 m ²	9727 m ²
Zonage Atvb	5090 m ²	2380 m ²
Parcelle A	/	- 2365 m ²

Une partie de la zone Atvb est passée en zone Ae et correspond à l'espace d'accueil et de desserte (voirie + stationnement)

Transfert zone Ae en A = + 4417 m² (ancien zonage Ae)
Création zone Ae = -6782 m²



Compatibilité avec le PADD

Art L151-8 du code de l'urbanisme « Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »

La modification proposée respecte le PADD du PLUi et les objectifs qui s'y réfèrent. En outre, il répond à l'orientation du PLUi de « *Réaliser du développement économique tout en sauvegardant, modernisant et valorisant le cadre de vie* » (extrait du PADD PLUi,p9 « 3 défis du projet d'aménagement et de développement durable »)

Le PADD fait apparaître 3 piliers de développement durable pouvant être qualifiés d'orientation générale au sens de l'article L151-5 du code de l'urbanisme. Le projet développé s'appuie sur les piliers 1 et 3 du PADD.

PILIER 1 « Prôner une gestion spatiale de qualité paysagère, à haute qualité environnementale pour le développement durable du territoire »

La présente modification répond notamment aux objectifs détaillés dans le pilier 1 :

A. Maitriser l'Urbanisation et l'étalement urbain

→ La CCDS a souhaité identifier et encadrer les projets de développement économiques, principalement touristique, en zone A et N par des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) très restreints en identifiant entre autres, la zone du Moulin aux Draps. Un zonage spécifique adapté à un projet connu permet d'adapter le zonage aux strictes besoins définis avec le porteur de projet garantissant ainsi une emprise foncière la plus économe possible.

B. Gérer et préserver les paysages emblématiques

→ Le PLUi dans son règlement identifie le patrimoine bâti et naturel de façon à préserver le cadre de vie (voir PLAN B : protection et préservation du patrimoine naturel et bâti). Le site du Moulin aux Draps est intégré au sein de la forêt domaniale de Desvres. Le sous-zonage Atvb et Ntvb et le règlement qui s'y applique permet de rendre explicite leur caractère exceptionnel et leur fonctionnalité. Le zonage STECAL adapté dans le cadre du projet permettra de concilier espace de développement et maintien du paysage emblématique. De plus, afin d'assurer un aménagement intégré dans le site, le projet de STECAL sera accompagné d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permettant de détailler les mesures à tenir.



Les orientations traiteront du paysage naturel et agricole via la préservation des haies et boisements existants et leur renforcement dans le cadre d'une volonté de développer un projet intégré dans le site. De plus les orientations d'aménagement renforcent la prise en compte du cours d'eau en limite Nord de la zone constructive en imposant un traitement qualitatif de l'espace libre entre construction future et ripisylve. En outre, le porteur de projet visera à construire un bâti qui puisse s'inspirer du patrimoine bâti environnant et notamment du coprs de ferme existant et du moulin. Le choix des matériaux, des volumes ainsi que la colorimétrie respecteront l'identité patrimoniale de la CCDS et du site du Moulin aux Draps.

C. Garantir les continuités et qualités écologiques

→ Les orientations définies dans les OAP permettront de maintenir des espaces non bâtis avec une qualité paysagère et environnementale. Le zonage indicé TVB en limite de site sera renforcé par le maintien et le renforcement des boisements indiqués dans l'OAP.

Développée à proximité d'un cours d'eau, la construction respectera le recul minimum de 10m du haut de la berge pour maintenir la fonction de corridor hydraulique. Tout impact sur un espace défini en zone humide par les études réalisées, dans le cadre du permis de construire, fera l'objet d'une compensation dans le respect de la démarche EVITER-REDUIRE-COMPENSER.

[PILIER 3 « Affirmer l'activité agricole comme composante économique majeure garante de l'environnement et des paysages »](#)

La présente modification répond notamment à l'objectif détaillé dans le pilier 3

A. Maintenir le poids économique du secteur agricole

→ La modification s'inscrit dans le choix de la CCDS d'identifier l'implantation de constructions touristiques nouvelles en milieu naturel et agricole par un zonage spécifique STECAL. Le site du Moulin aux Draps est explicitement indiqué dans le PADD (p19). Cette identification permet de prévoir une implantation la plus économe possible en foncier agricole.







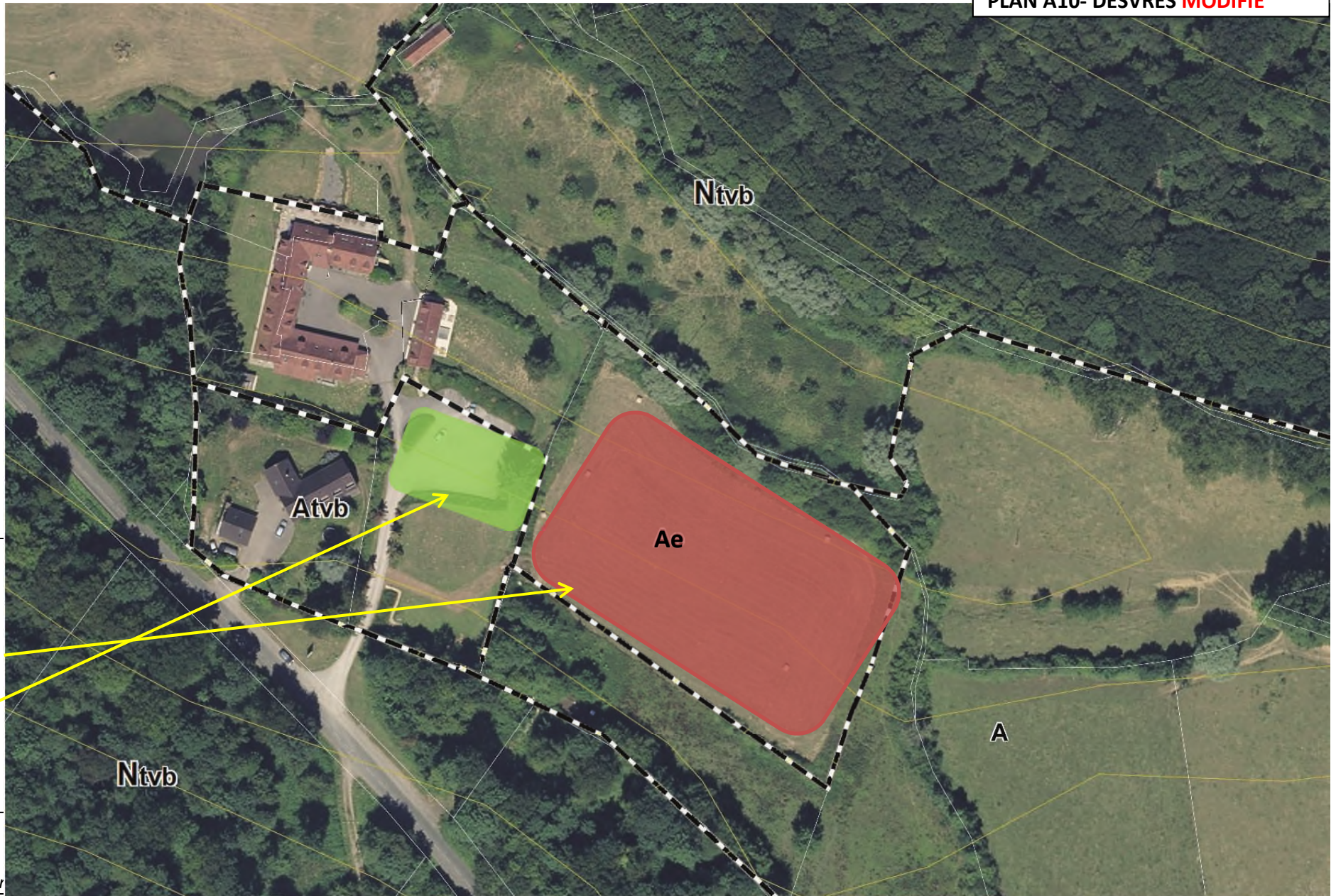


PLAN DE ZONAGE A10 - DESVRES

PLAN A10- DESVRES MODIFIE

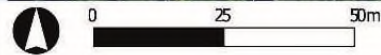
Zonage STECAL (Ae)
créé au plus proche
des besoins du projet :

-  Implantation bâti
-  Espace d'accès et
stationnement
(parking existant
requilifié)



Modification
Boulogne-su

DESVRES



Sources : ©DG1 cadastre 2019, ©IGN - BD Parcelaire® 2018 & BD Topo® 2018, DREAL NPDC, DDTM62, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRCMO 2018, BOCO 2019



Date: 21/07/2020



- Les espaces urbains, y compris industriels, économiques et services publics, aux périmètres tracés sur une actualisation de l'urbanisation à août 2018, forment un vingtième de ce territoire (5.54%).

Le travail de sous analyse enlève de toute future artificialisation les espaces indicés i (40 ha de zones U) et montre que 95% du territoire relève bien d'une qualification agricole, naturelle ou de portée environnementale.

ZONAGE	Superficie_ ha	%	Total par zones	19/09/2018 revu avec BDCO
A	15 145,14	60,91%		
Ae	4,59	0,02%		
Ai	790,37	3,18%		
Atvb	2 677,13	10,77%	18617	74,88%
AUa	2,11	0,01%		
AUe	27,43	0,11%		
AUh	24,32	0,10%	54	0,22%
N	1 350,04	5,43%		
NI	151,44	0,61%		
Ntvb	3263,50	13,13%		
Nzh	48,78	0,20%	4814	19,36%
UAb	324,41	1,30%		
UAbi	0,10	0,00%		
UAbtvb	3,95	0,02%	328	1,32%
UAd	291,20	1,17%		
UAdi	20,05	0,08%		
Uadtvb	50,05	0,20%	361	1,45%
UB	377,62	1,52%		
UBi	20,67	0,08%		
UBtvb	40,11	0,16%	438	1,76%
UE	110,72	0,45%		
UEf	5,04	0,02%	116	0,47%
UG	93,44	0,38%		
UGi	0,80	0,00%		
UGtvb	1,24	0,00%	95	0,38%
UI	39,05	0,16%	39	0,16%
TOTAL	24 863		24 863	100,00%
Tous les indices			983	4,00%
Tous les indices tvb			6 036	24,28%
Total indices "environnement"			7 068	28,43%
Total A+N+autres zones indicées environnement			23 568	94,79%



Complément du rapport de présentation – Justifications (page 58) – **les modifications sont indiquées en rouge et surlignées dans les pages**

- Les espaces urbains, y compris industriels, économiques et services publics, aux périmètres tracés sur une actualisation de l'urbanisation à aout 2018, forment un vingtième de ce territoire (5.54%).

Le travail de sous analyse enlève de toute future artificialisation les espaces indicés i (40 ha de zones U) et montre que 95% du territoire relève bien d'une qualification agricole, naturelle ou de portée environnementale.

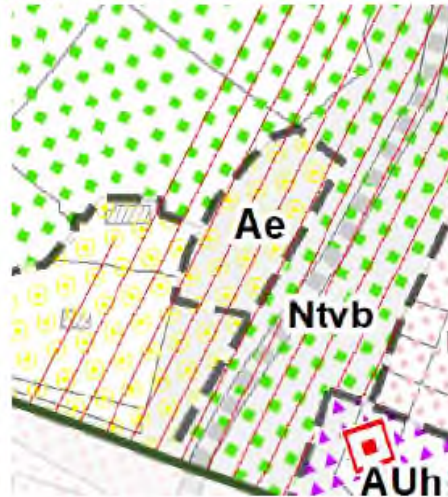
*** Chiffres actualisé suite à la procédure de modifications N°1**

ZONAGE	Superficie_ ha	%	Total par zones	19/09/2018 revu avec BDCO
A	15 444,90*	60,91%		
Ae	5,09*	0,02%		
Ai	790,37	3,18%		
Atvb	2.676,86*	10,77%	18617	74,88%
AUa	2,11	0,01%		
AUe	27,43	0,11%		
AUh	24,32	0,10%	54	0,22%
N	1 350,04	5,43%		
NI	151,44	0,61%		
Ntvb	3263,50	13,13%		
Nzh	48,78	0,20%	4814	19,36%
UAb	324,41	1,30%		
UAbi	0,10	0,00%		
UAbtvb	3,95	0,02%	328	1,32%
UAd	291,20	1,17%		
UAdi	20,05	0,08%		
Uadtvb	50,05	0,20%	361	1,45%
UB	377,62	1,52%		
UBi	20,67	0,08%		
UBtvb	40,11	0,16%	438	1,76%
UE	110,72	0,45%		
UEf	5,04	0,02%	116	0,47%
UG	93,44	0,38%		
UGi	0,80	0,00%		
UGtvb	1,24	0,00%	95	0,38%
UI	39,05	0,16%	39	0,16%
TOTAL	24 863		24 863	100,00%
Tous les indices			983	4,00%
Tous les indices tvb			6 036	24,28%
Total indices "environnement"			7 068	28,43%
Total A+N+autres zones indicées environnement			23 568	94,79



Rapport de présentation – justifications (page 113)

Dans le zonage agricole A, les STECAL Ae :



Desvres, en tant que seule commune de plus de 5 000 habitants doit prévoir, au titre de la Loi Besson de 1990 et de 2000, et du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, une aire de passage de 10 emplacements.

Pour cela, elle prévoit un site à l'orée de la forêt, proche d'une maison forestière. Là encore, le périmètre a été tracé au plus près des normes d'aménagement connues pour ces équipements.

Un zonage de STECAL Ae lui est attribué, conformément au code : Article L151-13 du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

JUSITIFI CATION DES CHOIX

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »



Desvres a aussi un équipement touristique, l'hôtel-restaurant du Moulin aux Draps. Situé dans le vallon agricole entre Haute et Basse Forêt de Desvres, ses propriétaires souhaitent élargir les activités à l'accueil de scolaires en particulier de jeunes anglais, pour des séjours découverte et linguistiques. De ce fait, la structure a besoin de pouvoir s'étendre pour des dortoirs collectifs, les sanitaires et salles d'études associées.

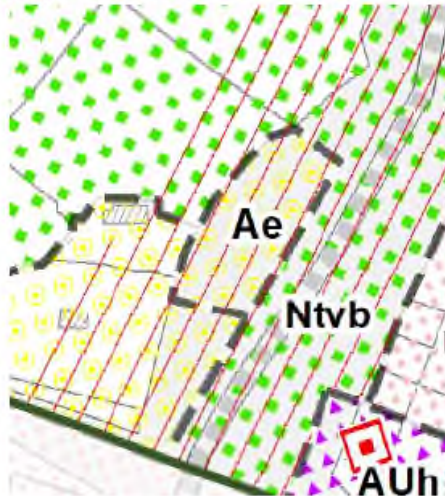
Un tracé au plus près des besoins a été finalisé en STECAL Ae, afin de préserver la qualité paysagère et environnementale du site.

Justifications des dispositions réglementaires, programmatiques et pré-opérationnelles au regard des choix stratégiques d'aménagement



Page 113

Dans le zonage agricole A, les STECAL Ae :



Desvres, en tant que seule commune de plus de 5 000 habitants doit prévoir, au titre de la Loi Besson de 1990 et de 2000, et du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, une aire de passage de 10 emplacements.

Pour cela, elle prévoit un site à l'orée de la forêt, proche d'une maison forestière. Là encore, le périmètre a été tracé au plus près des normes d'aménagement connues pour ces équipements.

Un zonage de STECAL Ae lui est attribué, conformément au code : Article L151-13 du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

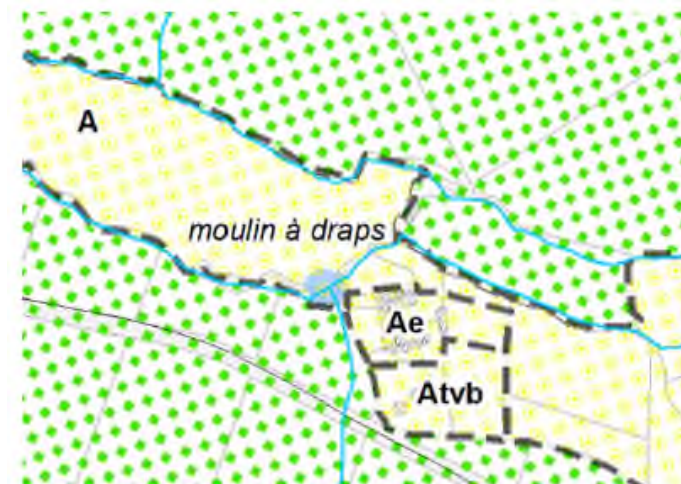
3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Zonage à l'approbation 14 novembre 2019, suite à la déclaration de projet emportant modification du document d'urbanisme, le zonage ci-dessous n'est plus opposable à la date d'approbation de la modification. Il est substitué par celui modifié repris au plan zonage réglementaire A10 de la Commune de Desvres.





Desvres a aussi un équipement touristique, l'hôtel-restaurant du Moulin aux Draps. Situé dans le vallon agricole entre Haute et Basse Forêt de Desvres, ses propriétaires souhaitent élargir les activités à l'accueil de scolaires en particulier de jeunes anglais, pour des séjours découverte et linguistiques. De ce fait, la structure a besoin de pouvoir s'étendre pour des dortoirs collectifs, les sanitaires et salles d'études associées. Un tracé au plus près des besoins a été finalisé en STECAL Ae, afin de préserver la qualité paysagère et environnementale du site.

Modification n°1 du PLUi

Suite à la procédure de déclaration de projet du PLUi, le zonage de STECAL a été adapté pour tenir compte des besoins d'aménagement.







Rapport de présentation – justifications (page 253)

► Sous-secteur Ae :

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement prévoit que le Règlement du PLU peut délimiter en zone A, des STECAL dans lesquels des constructions non agricoles peuvent être autorisées.

Il est donc envisageable d'autoriser la création de campings à la ferme, ou de gîtes ruraux, en sous-secteur Ae.

Ce sous-secteur Ae se caractérise par la réponse apportée à des projets déjà identifiés, émanant de non-agriculteurs ou ne répondant pas aux critères autorisés en A.

Ce secteur a vocation à accueillir un certain nombre de constructions pour des activités économiques, commerciales ou de services (sont cités notamment campings, parcs résidentiels de loisirs, village vacances, dortoirs, cantines, solariums...).

Cette souplesse permet ainsi d'autoriser la construction de bâtiments non strictement nécessaires à des activités agricoles (Réponse ministérielle n°1547 : JO Sénat, 14 décembre 2017).

Cela étant, il paraît primordial de préciser que les affectations autorisées doivent toujours respecter la vocation générale de la zone.

Ainsi, les constructions autorisées dans les STECAL ne doivent porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites naturels et des paysages.

A cette fin, les périmètres des sept STECAL, validés par les élus des communes concernées en tant que projet de développement, sont définis au plus près des besoins d'implantation :

- ↳ Soit au plus près des bâtiments existants, et limités à la seule unité foncière concernée, dans six cas sur les sept ; dès lors aucune extension venant gêner les exploitations alentour, présentes ou futures, ne sera possible.
- ↳ Soit, dans le cas de l'aire de passage des gens du voyage autorisée au point 22), par une superficie précisément comptée selon les préconisations nationales.

Il s'agit là de traduire une compétence communautaire, que la loi Besson avait instauré en 1990. La commune de Desvres se doit de créer une aire de passage de 10 caravanes gens du Voyage. Un emplacement est prévu à cet égard, et cette mission d'accueil relève du service public, en conformité avec le Plan Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Les constructions à venir dans les 7 STECAL pourront s'emplanter selon une formulation très ouverte, qui veut englober tous les cas de figure.

En effet, le secteur Ae est composé de sept tracés très spécifiques pour chaque STECAL.

Les périmètres passent au plus près des futures implantations, mais sans coïncider forcément avec les limites parcellaires. De ce fait, il est apparu que, si des éléments trop stricts de recul sur voie leur étaient imposés, cela risquait de bloquer un de ces projets.

Leur faible nombre, leur localisation et leurs limites spatiales sont les éléments de justification pour les prescriptions qui sont soit à l'alignement, soit avec un recul d'un mètre ou plus.

**► Sous-secteur Ae :**

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement prévoit que le Règlement du PLU peut délimiter en zone A, des STECAL dans lesquels des constructions non agricoles peuvent être autorisées.

Il est donc envisageable d'autoriser la création de campings à la ferme, ou de gîtes ruraux, en sous-secteur Ae.

Ce sous-secteur Ae se caractérise par la réponse apportée à des projets déjà identifiés, émanant de non-agriculteurs ou ne répondant pas aux critères autorisés en A.

Ce secteur a vocation à accueillir un certain nombre de constructions pour des activités économiques, commerciales ou de services (sont cités notamment campings, parcs résidentiels de loisirs, village vacances, dortoirs, cantines, solariums...).

Cette souplesse permet ainsi d'autoriser la construction de bâtiments non strictement nécessaires à des activités agricoles (Réponse ministérielle n°1547 : JO Sénat, 14 décembre 2017).

Cela étant, il paraît primordial de préciser que les affectations autorisées doivent toujours respecter la vocation générale de la zone.

Ainsi, les constructions autorisées dans les STECAL ne doivent porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites naturels et des paysages.

A cette fin, les périmètres des sept STECAL, validés par les élus des communes concernées en tant que projet de développement, sont définis au plus près des besoins d'implantation :

- ↳ Soit au plus près des bâtiments existants, et limités à la seule unité foncière concernée, dans six cas sur les sept ; dès lors aucune extension venant gêner les exploitations alentour, présentes ou futures, ne sera possible.
- ↳ Soit, dans le cas de l'aire de passage des gens du voyage autorisée au point 22), par une superficie précisément comptée selon les préconisations nationales.

Il s'agit là de traduire une compétence communautaire, que la loi Besson avait instauré en 1990. La commune de Desvres se doit de créer une aire de passage de 10 caravanes gens du voyage. Un emplacement est prévu à cet égard, et cette mission d'accueil relève du service public, en conformité avec le Plan Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Les constructions à venir dans les 7 STECAL pourront s'emplanter selon une formulation très ouverte, qui veut englober tous les cas de figure.

En effet, le secteur Ae est composé de sept tracés très spécifiques pour chaque STECAL.

Les périmètres passent au plus près des futures implantations, mais sans coïncider forcément avec les limites parcellaires. De ce fait, il est apparu que, si des éléments trop stricts de recul sur voie leur étaient imposés, cela risquait de bloquer un de ces projets.

Leur faible nombre, leur localisation et leurs limites spatiales sont les éléments de justification pour les prescriptions qui sont soit à l'alignement, soit avec un recul d'un mètre ou plus.

De plus, lorsqu'une OAP économique est prévue afin de permettre un aménagement qualitatif à tous égards (paysager et environnemental), l'opération d'aménagement en Ae devra intégrer les grands principes d'aménagement détaillés dans cette OAP.



Rapport de présentation – justifications (page 256)



Site 5	Superficie concernée	Projet
HALINGHEN Lieu dit Landacque - RD 239	≈4 600 m ² (B41p, 42, 43p)	Reprise de hangars agricoles

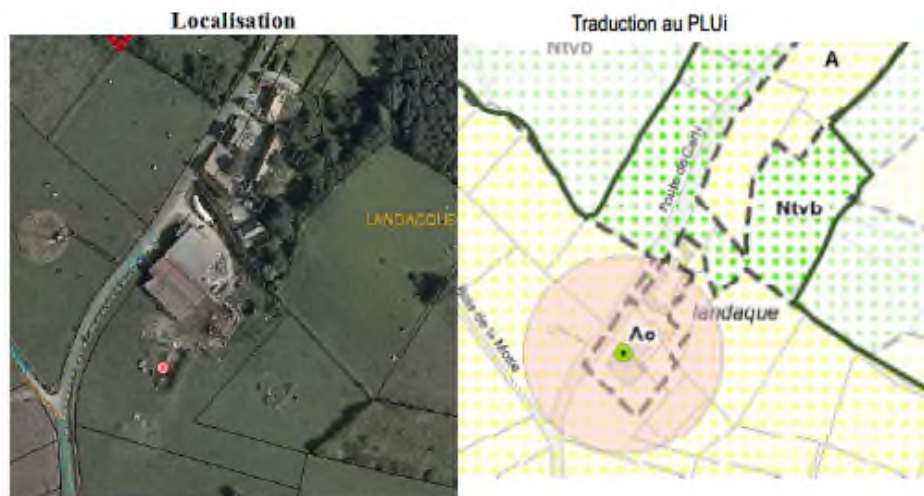
Le projet consiste en l'utilisation de bâtiments agricoles, en friche depuis x années, et sans valeur patrimoniale majeure.

Une première phase d'aménagement porte sur une maison pour le gardiennage des 17 caravanes accueillies dans le hangar principal. Seuls deux autres terrains d'hivernage couverts existent sur la CCDS.

Une autre partie permettra aussi l'installation d'une entreprise de stockage de pellets et un bureau administratif.

Puis dans un second temps, il y aura création d'un ou deux gîtes.

Le projet ne vient pas prendre de terres agricoles hormis celles de la parcelle déjà bâtie ; les terres au Sud et à l'Est restent en usage agricole, sans gêne sur les accès.



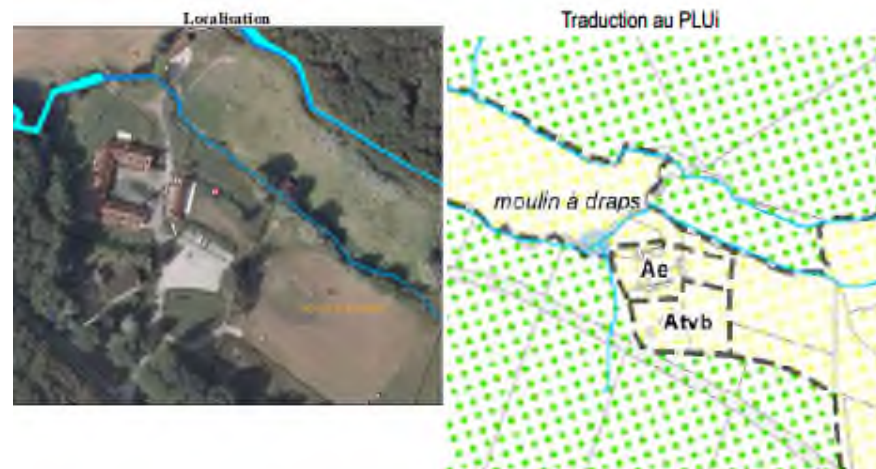
Site 6	Superficie concernée	Projet
DESVRES Moulin aux draps	≈ 14 305 m ² (AC 3p, 4p, 5p, 6p, 522p, AC 523)	Extension de l'hôtel -restaurant existant, par un dortoir pour les classes reçues (classes vertes scolaires).

Ce développement d'une structure touristique existante est important pour le territoire. Elle apporte sur Desvres un potentiel d'hébergement situé dans un site extrêmement qualitatif, entre Basse et Haute Forêt (Natura 2000) avec le passage de la Lène et un moulin à restaurer avec son bief.

Le propriétaire actuel a une activité auprès des scolaires anglais sur la semaine (dortoirs, salle collectives ...), et l'accueil des publics classiques le week-end. Il est donc important de pouvoir dissocier totalement les accueils, et pour cela, développer le bâtiment de dortoir collectif le plus à l'Est, vers l'Est, sur une zone plate et déjà partiellement utilisée par les parkings. Le projet de dortoir pour les scolaires (199 lits) se tient principalement sur la parcelle AC 523.

Cette extension est « Ae » avec de forts éléments de valeur environnementale notés au plan B. Des mesures de compensation seraient à prévoir autour de ce projet. Une mare pédagogique a déjà été créée avec la PNR.

Cette STECAL ne retire aucune terre agricole, toute la propriété étant déjà utilisée pour les accueils, dont les prairies et champs connexes pour les animaux associés aux accueils scolaires à visée pédagogique (ânes, canards...).





Site 5	Superficie concernée	Projet
HALINGHEN Lieu dit Landacque - RD 239	≈4 600 m ² (B41p, 42, 43p)	Reprise de hangars agricoles

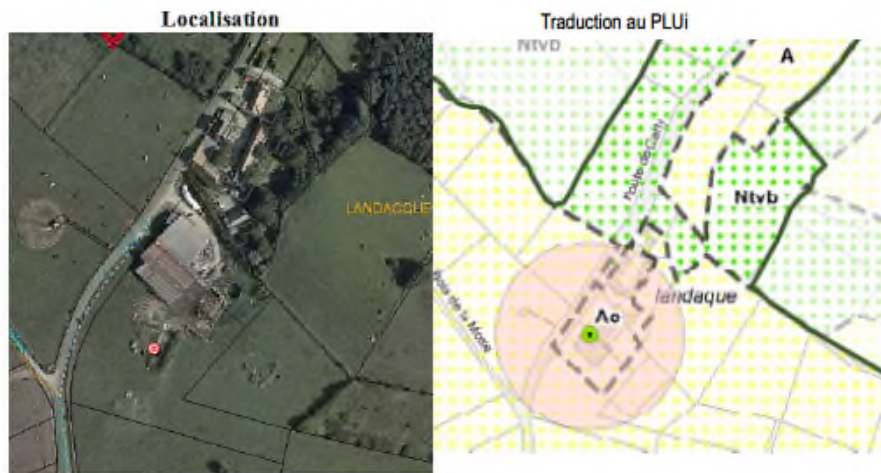
Le projet consiste en l'utilisation de bâtiments agricoles, en friche depuis x années, et sans valeur patrimoniale majeure.

Une première phase d'aménagement porte sur une maison pour le gardiennage des 17 caravanes accueillies dans le hangar principal. Seuls deux autres terrains d'hivernage couverts existent sur la CCDS.

Une autre partie permettra aussi l'installation d'une entreprise de stockage de pellets et un bureau administratif.

Puis dans un second temps, il y aura création d'un ou deux gîtes.

Le projet ne vient pas prendre de terres agricoles hormis celles de la parcelle déjà bâtie ; les terres au Sud et à l'Est restent en usage agricole, sans gêne sur les accès.



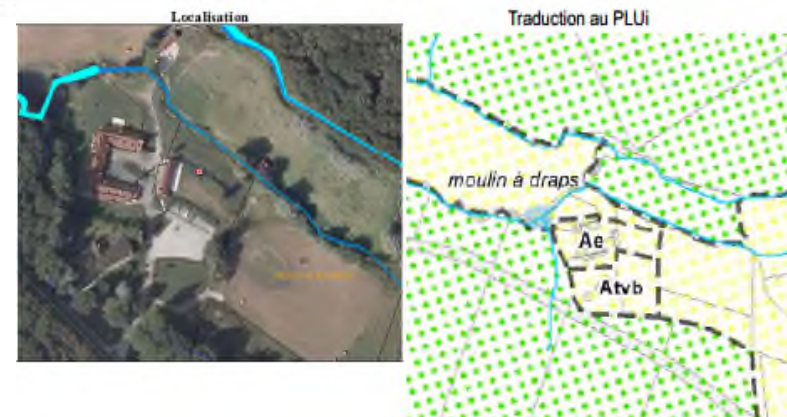
Site 6	Superficie concernée	Projet
DESVRES Moulin aux draps	9727 m ² (AE, 522p, AC 523)	Extension de l'hôtel -restaurant existant, par un dortoir pour les classes reçues (classes vertes scolaires).

Ce développement d'une structure touristique existante est important pour le territoire. Elle apporte sur Desvres un potentiel d'hébergement situé dans un site extrêmement qualitatif, entre Basse et Haute Forêt (Natura 2000) avec le passage de la Lène et un moulin à restaurer avec son bief.

Le propriétaire actuel a une activité auprès des scolaires anglais sur la semaine (dortoirs, salle collectives ...), et l'accueil des publics classiques le week-end. Il est donc important de pouvoir dissocier totalement les accueils, et pour cela, développer le bâtiment de dortoir collectif le plus à l'Est, vers l'Est, sur une zone plate et déjà partiellement utilisée par les parkings. Le projet de dortoir pour les scolaires (199 lits) se tient principalement sur la parcelle AC 523.

Cette extension est « Ae » avec de forts éléments de valeur environnementale notés au plan B. Des mesures de compensation seraient à prévoir autour de ce projet. Une mare pédagogique a déjà été créée avec la PNR.

Cette STECAL ne retire aucune terre agricole, toute la propriété étant déjà utilisée pour les accueils, dont les prairies et champs connexes pour les animaux associés aux accueils scolaires à visée pédagogique (ânes, canards...).



Zonage à l'approbation 14 novembre 2019, suite à la déclaration de projet emportant modification du document d'urbanisme, le zonage ci-dessus n'est plus opposable à la date d'approbation de la modification. Il est substitué par celui modifié repris au plan zonage réglementaire A10 de la Commune de Desvres.



Modification n°1 du PLUi





Communauté de Communes
Desvres-Samer

3.6.3. OAP Aménagement pour le développement économique et les équipements structurants : une approche qualitative de l'aménagement des espaces d'activités

Le choix d'intégrer dans les OAP sectorielles un volet aménagement des espaces économiques et des secteurs d'équipements structurants correspond à la mise en œuvre des orientations du PADD du PLUi en la matière. En effet, au-delà des choix stratégiques relevant de ce thème et qui sont présentés plus loin (voir sous-chapitre III.2.1 du présent document), il est apparu cohérent au regard des intentions exprimé dans le PADD (Axe 1) de considérer le développement économique au même niveau que les autres thèmes importants du PLUi, par le biais des projets d'aménagement de sites à vocation économique et de leur accompagnement qualitatif (OAP Aménagement).

L'OAP sectorielle porte sur

- les nouvelles zones et sites à aménager pour le développement Economique et touristique.
- Les espaces de renouvellement et traitement de sites en friche sur le territoire de la CCDS
- Les secteurs de développement en extension urbaine portant sur la réalisation d'équipements structurants à la l'échelle communale et/ou intercommunale

Ces OAP ont été élaborée avec la même philosophie que pour les OAP sectorielles Aménagement pour l'habitat. Autrement dit, avec le même niveau d'exigence sur la qualité des futurs aménagements – on y retrouve la même structuration en trois thèmes d'orientations :

- desserte et déplacements,
- densité,
- environnement et paysage

JUSTIFICATIONS DES CHOIX ACTUEL (14 novembre 2019)

Commune	Nom de site / projet	Programme prévisionnel	Zonage PLUi	Processus d'urbanisation
Ailinc'hun	ZAL	extension	AUe	légale
Desvres		extension	AUe	légale
		extension	UEf	légale
Lottinghen	friche de la cimenterie	renouvellemen	UE	volontaire
Menneville/Desvres	Route des Pierrettes	extension	AUe	légale
Samer/Longueruecques	ZA	extension	AUe	légale
Samer	Pont d'Etienfort	extension	AUe	légale
	RD59	extension	AUe	légale
	entrée Est	extension	AUe	légale
Samer	Frang Nord	extension	AUe	légale

3.6.4. OAP Cadre de Vie : renforcer et développer la qualité de vie

Le choix des OAP patrimoniales relatives au cadre de vie s'inscrit dans la mise en œuvre des orientations du PADD du PLUi avec l'intention portée sur le développement qualitatif des centre-bourg et des espaces publics.

La motivation est de produire un document qui inscrit les intentions de valorisation des espaces publics où ont été identifiés des enjeux de valorisation du patrimoine local et d'amélioration des conditions d'accueil de la population et des visiteurs.

Cette thématique « cadre de vie » n'est pas à proprement parler, un outil de traitement du droit des sols, puisque essentiellement sur le domaine public mais il permet aux communes d'avoir une trame de principe des aménagements futurs des espaces.

Pour ce faire, les élus des communes ont été accompagnés à plusieurs reprises lors d'ateliers spécifiques animés par le groupe de travail technique mis en place pour l'élaboration du document d'urbanisme (services CCDS, CAUE, BDCO). A ce travail en atelier s'ajoutent des réunions techniques spécifiques par commune (terrain et en salle) pour un travail de dessin qui s'appuie sur les intentions discutées avec les élus référents.

**Page n°300****3.6.3. OAP Aménagement pour le développement économique et les équipements structurants : une approche qualitative de l'aménagement des espaces d'activités**

Le choix d'intégrer dans les OAP sectorielles un volet aménagement des espaces économiques et des secteurs d'équipements structurants correspond à la mise en œuvre des orientations du PADD du PLUi en la matière. En effet, au-delà des choix stratégiques relevant de ce thème et qui sont présentés plus loin (voir sous-chapitre III.2.1 du présent document), il est apparu cohérent au regard des intentions exprimé dans le PADD (Axe 1) de considérer le développement économique au même niveau que les autres thèmes importants du PLUi, par le biais des projets d'aménagement de sites à vocation économique et de leur accompagnement qualitatif (OAP Aménagement).

L'OAP sectorielle porte sur

- les nouvelles zones et sites à aménager pour le développement Economique et touristique.
- Les espaces de renouvellement et traitement de sites en friche sur le territoire de la CCDS
- Les secteurs de développement en extension urbaine portant sur la réalisation d'équipements structurants à la l'échelle communale et/ou intercommunale

Ces OAP ont été élaborée avec la même philosophie que pour les OAP sectorielles Aménagement pour l'habitat. Autrement dit, avec le même niveau d'exigence sur la qualité des futurs aménagements – on y retrouve la même structuration en trois thèmes d'orientations :

- desserte et déplacements,
- densité,
- environnement et paysage

Commune	Nom de site / projet	Programme prévisionnel	Zonage PLUi	Processus d'urbanisation
Ailinchun	ZAL	extension	AUe	légale
Desvres		extension	AUe	légale
		extension	UEf	légale
	Moulin aux draps	Extension équipement touristique	STECAL (Ae)	Volontaire
Lottinghen	friche de la cimenterie	renouvellemen	UE	volontaire
Menneville/Desvres	Route des Pierrettes	extension	AUe	légale
Samer/Longuerecques	ZA	extension	AUe	légale
Samer	Pont d'Etienfort	extension	AUe	légale
	RD59	extension	AUe	légale
	entrée Est	extension	AUe	légale
Samer	Frange Nord	extension	AUe	légale

3.6.4. OAP Cadre de Vie : renforcer et développer la qualité de vie

Le choix des OAP patrimoniales relatives au cadre de vie s'inscrit dans la mise en œuvre des orientations du PADD du PLUi avec l'intention portée sur le développement qualitatif des centre-bourg et des espaces publics.

La motivation est de produire un document qui inscrit les intentions de valorisation des espaces publics où ont été identifiés des enjeux de valorisation du patrimoine local et d'amélioration des conditions d'accueil de la population et des visiteurs.

Cette thématique « cadre de vie » n'est pas à proprement parler, un outil de traitement du droit des sols, puisque essentiellement sur le domaine public mais il permet aux communes d'avoir une trame de principe des aménagements futurs des espaces.

Pour ce faire, les élus des communes ont été accompagnés à plusieurs reprises lors d'ateliers spécifiques animés par le groupe de travail technique mis en place pour l'élaboration du document d'urbanisme (services CCDS, CAUE, BDCO). A ce travail en atelier s'ajoutent des réunions techniques spécifiques par commune (terrain et en salle) pour un travail de dessin qui s'appuie sur les intentions discutées avec les élus référents.



1- Complément du REGLEMENT (page 102)

PARTIE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

.../...

Dans le sous-secteur Ae, ne sont autorisés que :

- 15) Les aménagements et constructions liés au tourisme notamment aux gîtes, à des terrains de camping, à un parc résidentiel de loisirs, à un village de vacances, à une maison familiale ou à des sports de pleine nature non motorisés.
- 16) La création d'une seule construction à usage d'habitation, indispensable au fonctionnement de l'activité, à condition qu'elle soit implantée à moins de 100 mètres du bâtiment principal de cette activité.
- 17) La création de locaux collectifs, tels que dortoirs, cantines, solariums.
- 18) Les constructions et installations relatives au bon fonctionnement de ces équipements (tels que locaux techniques, blocs sanitaires, abris, vélos,....).
- 19) Le changement de destination des bâtiments existants, vers des activités de commerces et de services.
- 20) La reconstruction après démolition volontaire d'un bâtiment édifié régulièrement dans la limite de la même surface d'emprise au sol maximale.
- 21) Les travaux sur les éléments de patrimoine identitaire, repérés au plan B, feront l'objet d'un traitement particulier et devront respecter les dispositions particulières reprises au titre II du présent règlement.
- 22) Les aires d'accueil et de passage des gens du voyage.



PARTIE I : USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

.../...

Dans le sous-secteur Ae, ne sont autorisés que :

- 15) Les aménagements et constructions liés au tourisme notamment aux gîtes, à des terrains de camping, à un parc résidentiel de loisirs, à un village de vacances, à une maison familiale ou à des sports de pleine nature non motorisés. **Toute opération d'aménagement doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation localisées si elle existent.**
- 16) La création d'une seule construction à usage d'habitation, indispensable au fonctionnement de l'activité, à condition qu'elle soit implantée à moins de 100 mètres du bâtiment principal de cette activité.
- 17) La création de locaux collectifs, tels que dortoirs, cantines, solariums.
- 18) Les constructions et installations relatives au bon fonctionnement de ces équipements (tels que locaux techniques, blocs sanitaires, abris, vélos,....).
- 19) Le changement de destination des bâtiments existants, vers des activités de commerces et de services.
- 20) **La reconstruction après démolition volontaire** d'un bâtiment édifié régulièrement dans la limite de la même surface d'emprise au sol maximale.
- 21) Les travaux sur les éléments de patrimoine identitaire, repérés au plan B, feront l'objet d'un traitement particulier et devront respecter les dispositions particulières reprises au titre II du présent règlement.
- 22) Les aires d'accueil et de passage des gens du voyage.



2- Ajout des Orientations d'aménagement et de Programmation sur le secteur concerné

Le PLUi Desvres Samer est composé d'orientations d'aménagement et de programmation prévues en application de l'article L151-2 du code de l'urbanisme et dont le contenu est encadré aux L151-6 et L151-7.

Les OAP définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone. Ces orientations peuvent concerner les espaces privés comme les espaces publics et sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme avec un principe de compatibilité.

La CCDS a fait le choix d'appuyer son projet de développement avec la définition de 5 cahiers OAP

- aménagement habitat
- développement économique et équipements structurants
- cadre de vie / espaces publics structurants
- patrimoine
- Trame verte et bleue

La procédure de modification vise à adapter un secteur de projet avec un zonage spécifique en STECAL. Afin d'accompagner tout porteur de projet dans la réalisation d'un projet de qualité répondant aux enjeux du territoire, la CCDS fait le choix de créer une OAP sectorielle en lien avec le zonage STECAL.

Cette OAP sera insérée dans le cahier OAP développement économique et équipements structurant.

De par sa situation, le projet de développement encadré par un zonage STECAL, a fait l'objet d'une étude paysagère réalisée par l'Agence d'Attractivité, Urbanisme et Développement Economique Boulogne-Développement Côte d'Opale. Les conclusions de ce travail ont été présentées en réunion des Personnes Publiques Associées le 1^{er} juillet 2020 et sont traduites dans les orientations d'aménagement et de programmation présentées ci-après.



Sommaire

Table des matières

Cadre général des orientations d'aménagement	4
Éléments de définition des principes d'aménagement	6
Principes Généraux.....	8
Les sites de développement économique.....	10
ALINCTHUN - ZAL	12
DESVRES Extension économique	16
LONGFOSSE friche économique.....	20
LOTTINGHEN - friche de la cimenterie	24
MENNEVILLE - DESVRES Extension économique.....	28
SAMER / Entrée Est	32
SAMER / LONGUERECQUES - ZA.....	36
SAMER - Pont d'Eliefort	40
SAMER - RD52	44
Les sites équipements.....	48
SAMER - Frange Nord	50

Est ajoutée l'OAP de DESVRES
Le Moulin aux Draps



1. LOCALISATION



Surface parcelle foncière	6 718 m ²
Surface à aménager	2 500 m ²

DESVRES - Moulin aux Draps

L'orientation d'aménagement et de Programmation concerne le projet d'extension du site dit du « Moulin aux Draps » à Desvres.

Le site est accessible depuis la rue de Crémarest qui relie le centre bourg de Desvres à la commune de Crémarest. Il bénéficie d'une situation particulière, développée dans le vallon de la Liane, affluent de la Liane, au sein de la forêt domaniale de Desvres.

Le projet d'extension du Moulin aux Draps s'inscrit dans une opération présentant un caractère d'intérêt général avec :

- > La création d'un hébergement scolaire d'environ 200 lits avec restauration, salle d'études et de services.
- > La requalification du Moulin aux Draps en hôtel restaurant touristique de bon standing.
- > Le support de circuits de découverte vers les équipements touristiques Boulonnais et le patrimoine naturels (Forêt, Cuesta...).

De part sa situation, le projet d'extension fait l'objet d'une étude paysagère (obligation réglementaire avec les prescriptions du SCOT, de réaliser une étude dans les ourlet de 500 m autour des lisières forestières).

Les conclusion de ce travail sont traduites dans les orientations d'aménagements. Elles visent notamment à la prise en compte des contraintes hydrauliques à proximité de la Liane et d'une intégration paysagère des constructions et aménagements.

Le site s'intègre dans un maillage végétale dense et faiblement perceptible depuis l'espace public, en particulier depuis la rue de Crémarest.

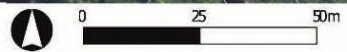
Le porteur de projet visera à maintenir le caractère paysager qualitatif du Moulin aux Draps.



Moulin aux Draps



DESVRES



Sources : ©DGI cadastre 2019, ©IGN - BD Parcelaire® 2018 & BD Topo® 2018, DREAL NPDG, DD TMS2, CSRPN, CCDS, IGN PPIGE Orthophoto express 2015, SCoT Boulonnais 2013, PNRMO 2015, BOCO 2019



Date: 21/07/2020



3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS

3.1 - Desserte et déplacements

Le site du Moulin aux Draps est accessible depuis la rue de Crémarest. Le projet développé s'appuie sur l'accès actuel. **OAG.1**

La desserte du projet doit s'appuyer au maximum sur l'infrastructure existante. L'aire d'accueil existante pourra être requalifiée en tenant compte des besoins du projet (*ex : dépose minute, stationnement bus...*). Les deux espaces seront mutualisés (espace au sol et usage) en vue de minimiser l'artificialisation des sols.

Le Maître d'ouvrage précisera si la nouvelle fréquentation attendue conduira à modifier les accès et le stationnement. Si oui, une reprise de 1 pour 1 en surface végétalisée sera à présenter au dossier d'insertion paysagère. **OAG.2**

Les liaisons douces avec la cour et le moulin seront préservées et seront en lien avec le nouveau bâti à créer. **OAG.3**

3.2 - Densité et espace public

L'aménagement du site et son implantation devront permettre de limiter l'impact environnemental et paysager des constructions dans le paysage.

Le relief existant (environ 7m entre le point haut et bas), sera pris en compte pour l'implantation du projet. Il s'insérera au maximum avec la pente existante, avec des volumes et hauteurs qui veilleront à limiter l'impact visuel. **OAG - 4**

Il veillera au maximum au maintien des sols existants et évitera leurs déplacements afin d'équilibrer les déblais/remblais occasionnés sur le terrain. (*Possibilité de construire sur pilotis, terrasses, gestion des terres sur site, construction des matériaux sur place...*).

Afin de garantir l'intégration du projet dans son environnement, le projet s'implantera sur la partie haute du terrain, bénéficiant de l'écran végétal existant en limite Sud-Est et permettant un maintien de la ripisylve au Nord de la Parcelle. Il s'implantera dans la surface préconisée. **OAG - 6**

DESVRES - Moulin aux Draps

Le projet tiendra compte des mises à distance en limite parcellaire, afin de qualifier les transitions entre espace bâti et espaces non bâti, avec :

- Un recul réglementaire de 10m à partir du haut de la ripisylve au règlement PLUI et SAGE, et une préconisation à 15m - permettant l'intégration paysagère du bâti et le travail de la limite. (*gestion des talus, relief...*)
- Un recul de 3m des limites parcellaires au règlement du PLUI, et préconisé à 7m de l'espace boisé au Sud pour l'intégration du bâti depuis le point de co-visibilité rue de Crémarest. **OAG - 5 // OAG - 7**

Le bâti à créer devra s'insérer en proposant, via les volumes et les matériaux, des références à l'identité du territoire et aux bâtis existants. (*Volumes simple, matériaux : craies, bois, briques, torchis, terre cuites, grès, pierres de Baincthun...*)

3.3 - Environnement et Paysage

Le maillage de haies existants sera préservé et renforcé par des plantations d'essences locales préconisées par le PNRCMO, en s'appuyant sur les points de co-visibilité du projet et les ouvertures visuelles vers la forêt de Desvres. **OAG - 8**

Le projet veillera à minimiser son impact depuis le seul point de co-visibilité (route de Crémarest). Les transitions entre les constructions et les limites naturelles, seront qualifiées via un traitement végétal (*bande enherbée, plantation basse...*).

Le projet tiendra compte de la distance d'implantation, en vue de préserver la ripisylve et ses abords. **OAG - 9**

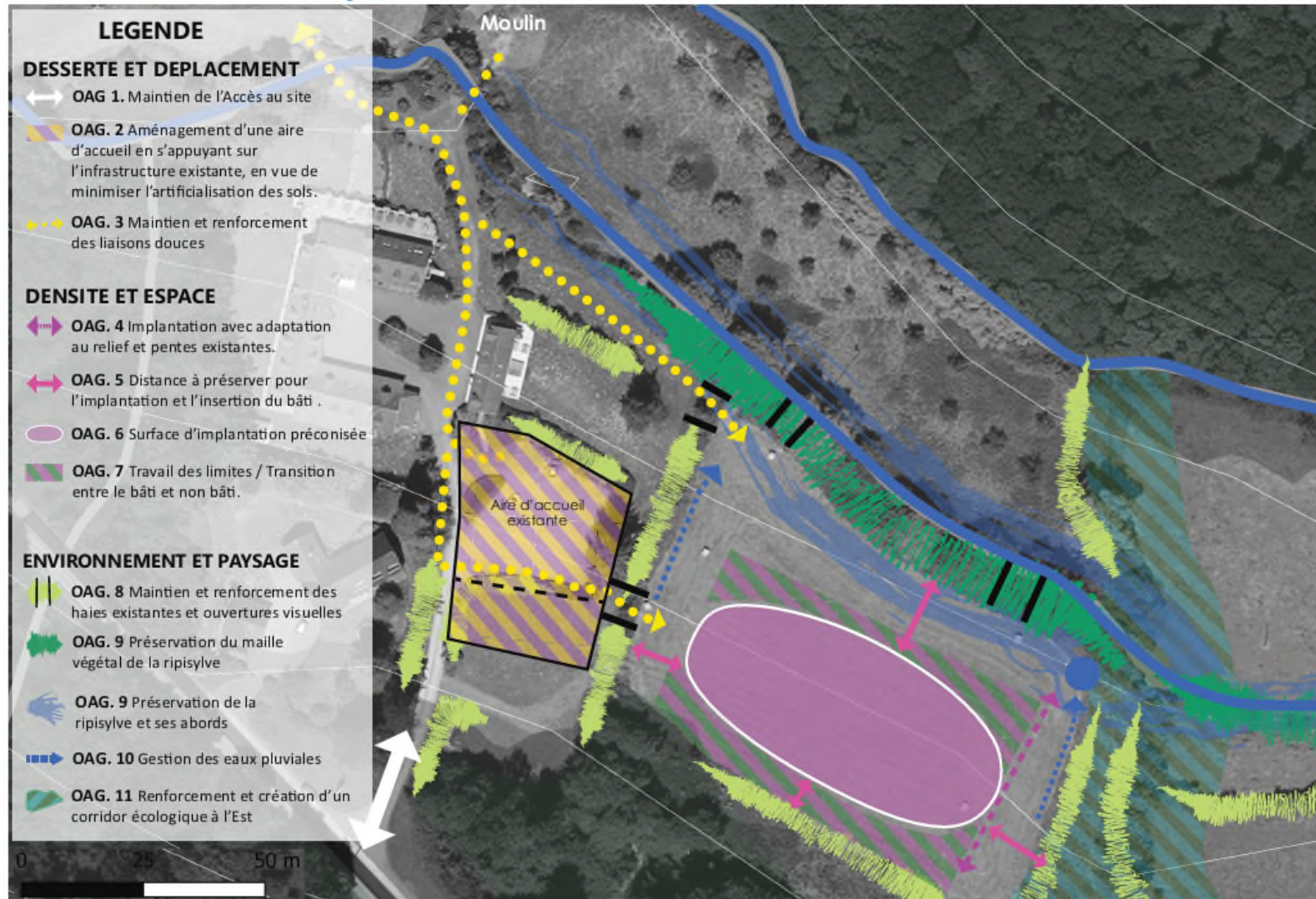
Des dispositifs de gestion des eaux pluviales seront mis en place dans le projet et dimensionnés en fonction des besoins définis par l'étude hydraulique et le règlement du PLUI, en tenant compte des conditions initiales du site (capacités d'infiltration, ruissellement, débit...). Les eaux pluviales seront gérées de façon à limiter l'impact sur le site et en privilégiant l'intégration paysagère et écologique (*recupération des eaux via la toiture, toitures végétalisées, bassin paysagers en points bas...*) **OAG - 10**

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, une réflexion sera à apporter sur les matériaux des cheminements, et sur la gestion des abords du projets (*chemins enherbés, gestion et entretien différencié, ponton bois, pilotis ...*)

Le projet sera adapté au site et prendra en compte les caractéristiques paysagères et environnementales du Vallon (massifs forestiers, cours d'eau). Il participera à renforcer les caractéristiques écologiques du Vallon, avec la création d'une frange paysagère en limite Est de la parcelle. **OAG - 11**



Le Moulin aux Draps





Rapport de Présentation

3- Evaluation Environnementale

APPROBATION LE 14 NOVEMBRE 2019

Voilà pour être imprimé à la délibération du Conseil Communautaire du 14 novembre 2019
Le Président,
Claude FLEURY



1- Préambule

Sommaire

1- Préambule	7
1 Qu'est-ce qu'on entend par évaluation environnementale ?	8
2 Pourquoi réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de l'élaboration du PLUI de Desvres-Samer ?	8
3 Que comprend l'évaluation environnementale du PLUI ?	9
4 Comment s'est traduite cette démarche dans la l'élaboration du PLUI ?	10
2- Résumé non technique	13
1 L'état initial de l'environnement : des constats	14
1.1 Homme et territoire	14
1.2 Patrimoine naturel	14
1.3 Paysage	15
1.4 Nuisances et risques	16
2 Articulation avec les plans et programmes : des documents cadres	18
2.1 Ayant fait émerger des enjeux	20
2.2 Qui se sont traduits en obligations graphiques et réglementaires	21
2.3 Pour aboutir à un projet de territoire intégré à son environnement	29
3- Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes	32
1 Justification de l'articulation à démontrer	33
2 Les documents avec lesquels le PLUI doit être compatible	35
2.1 Le SCoT du Boulonnais	35
2.2 Le SDAGE Artois-Picardie 2016-2021	36
2.3 La Charte du PNR des Caps et Marais d'Opale	41
2.4 Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux du Boulonnais	47
2.5 Le SAGE de l'Audomarois	54
2.6 Le SAGE de la Canche	60
2.7 Le plan de gestion des risques d'inondations (PGRI) du bassin Artois-Picardie	63
3 Les documents que le PLUI doit prendre en compte	67
3.1 Le Plan climat air énergie du Pays Boulonnais 2016-2018	67
3.2 Le schéma régional climat, air, énergie (SRCAE) du Nord – Pas-de-Calais	69
4- Incidences du projet sur l'environnement	72
1 Incidences notables probables du plan	73
1.1 Rappel des enjeux issus de l'état initial de l'environnement	73
1.2 Le PADD	74
1.3 Le règlement et le zonage	79

Evaluation Environnementale

Document annexé à la délibération Communautaire du 14 novembre 2019

3

Ajout d'une annexe 9 – Etude caractérisation des zones humides en annexe EIE

Modifications de PLUi – Enq

Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale

1.4 Les orientations d'aménagement et de programmation	97
1.5 Synthèse des incidences générales du projet de territoire sur l'environnement	108
2 Incidences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement	109
2.1 Analyse spécifique des incidences des zones AU sur les zones à enjeux environnementaux	109
2.2 Analyse spécifique sur les espaces boisés classés	177
2.3 Analyse spécifique sur les autres prescriptions ponctuelles, linéaires et surfaciques	178
2.4 Analyse spécifique des incidences du zonage et du règlement sur les zones revêtant une importance particulière pour la ressource en eau	181
2.5 Synthèse des principales incidences du projet de territoire sur les zones d'intérêt pour l'environnement	189
3 Incidences sur le réseau Natura 2000	190
3.1 Rappel réglementaire	190
3.2 Sites Natura 2000 sous influence potentielle du projet de PLU	191
3.3 Analyse des incidences potentielles du PLUI sur les sites Natura 2000 présents sur le territoire de la CCDS	196
3.4 Analyse des incidences potentielles du PLUI sur les espèces et habitats des sites Natura 2000 localisés à proximité de la CCDS	223
3.5 Synthèse des incidences Natura 2000	226
5- Mesures envisagées pour éviter, réduire, voire compenser les incidences	228
1 Rappel de la démarche « ERC »	229
2 Mesures intégrées au PLUI de Desvres-Samer	229
6- Programme de suivi des effets du PLUI sur l'environnement	234
1 Définition des modalités de suivi du PLUI	235
2 Présentation des indicateurs retenus	236
7- Conclusion	240
8- Annexes	243
1 Annexe 1 : analyse détaillée de la compatibilité du PLUI avec le SCoT du Boulonnais	244
2 Annexe 2 : tableau général d'analyse du règlement zone par zone	260
3 Annexe 3 : résultats du passage écologie pour les zones non retenues à l'ouverture à l'urbanisation	291
4 Annexe 4 : occupation du sol des ZDH comprises au sein des zones urbanisées et à urbaniser du PLUI de la CCDS	314
5 Annexe 5 : tableaux des habitats naturels et espèces ayant permis la désignation des sites Natura 2000	317
6 Annexe 6 : Site de la friche industrielle de Lottinghen	
7 Annexe 7 : Site de Lottinghen - Habiter Demain - analyse de l'existant	
8 Annexe 8 : Synthèse du diagnostic CLIMAT - AIR - ENERGIE	
9 Annexe 9 : Etude caractérisation zones humides en annexe EIE	
9- Lexique et glossaire	323
1 Lexique	327
2 Glossaire	328



PLUI de la Communauté de Communes de Desvres / Samer



Communauté de Communes de Desvres / Samer

41, rue des Potiers - 62240 DESVRES
03.21.92.07.20 / www.cc-desvressamer.fr



Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale

2, bis Bd Daunou – BP 611
62321 BOULOGNE-SUR-MER Cedex
03.21.99.44.50 / www.boulogne-developpement.com