



**PRÉFET
DU PAS-DE-CALAIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Service urbanisme et aménagement
Unité planification

Arras, le **16 JAN. 2026**

Affaire suivie par : Delphine Blanc
Tél : 03 21 22 99 25
delphine.blanc@pas-de-calais.gouv.fr
Réf : 059/25/DB/SUA-P

Le préfet

à

Monsieur le président du
SCoT du Boulonnais

OBJET : modification simplifiée du schéma de cohérence territoriale du Boulonnais

En application des articles L132-7 et L132-8 du Code de l'urbanisme, vous m'avez notifié, le 9 octobre 2025, le projet de modification simplifiée du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Boulonnais.

L'article 194 de la loi Climat et Résilience permet d'intégrer la trajectoire zéro artificialisation nette des sols (ZAN) par le biais d'une procédure de modification simplifiée, permettant de déroger aux articles L.143-29 à L.143-36 du Code de l'Urbanisme et valant révision.

La modification simplifiée du SCoT du Boulonnais proposée s'intègre dans ce dispositif. Elle doit ainsi avoir pour unique objet l'intégration des objectifs de diminution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) prévue par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Hauts-de-France.

Le SRADDET des Hauts-de-France fixe au périmètre du SCoT du Boulonnais un objectif de diminution de 68,4 % de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la décennie 2021-2030 par rapport à la période de référence 2011-2020.

Les évolutions apportées par la modification simplifiée doivent donc se limiter à celles strictement nécessaires pour intégrer cet objectif en retouchant uniquement les orientations stratégiques de développement directement impactées.

Bien que le SCoT rappelle la trajectoire fixée par le SRADDET, la modification simplifiée du SCoT retient une consommation projetée de 91,2 ha pour 2021-2030, soit environ 20 % de plus que les 75 ha résultant de l'objectif de réduction fixé par le SRADDET. La modification simplifiée n'atteint donc pas l'objectif fixé par les dispositions du code de l'urbanisme mobilisé pour cette procédure. De plus, la méthode de comptabilisation est entachée d'importantes erreurs :

- plusieurs outils de mesure de la consommation foncière sont utilisés pour calibrer le projet de consommation foncière du SCOT. Par exemple la consommation de référence est évaluée à 240,8 ha dans le rapport de présentation page 19, et 137 ha page 37. La consommation projetée

n'indique pas avec quel outil de mesure, et donc avec quelles approximations, elle doit être appréciée.

- le décompte des zones d'aménagement concerté n'est pas conforme à la doctrine nationale rappelée dans le projet de SCoT. En effet, les zones Malborough Ostrove Brequerecque Sud et Landacres, pour lesquels les premiers travaux ont débuté avant 2011, ne peuvent bénéficier d'une comptabilisation initiale unique et doivent être comptabilisées à l'avancement. Ceci ajoute environ 80ha à la consommation projetée pendant la durée du SCoT.
- la modification simplifiée propose d'intégrer une marge de 20 %, présentée comme marge de compatibilité issue de la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le ZAN. Or cette circulaire illustre clairement ce rapport de compatibilité en se référant aux PLU(i). La marge de compatibilité de 20 % mentionnée par la circulaire doit donc s'apprécier à leur niveau et non à celui des SCoT, qui doivent se tenir aux enveloppes identifiées par le SRADDET.

Les nécessaires correctifs à apporter sur la comptabilisation foncière sur les périmètres de ZAC conduit à réévaluer la consommation projetée sur 2021-2030 à 170,41 ha. Par conséquent, je considère que les comptes fonciers du SCoT ne sont donc pas compatibles avec les objectifs de réduction que le SRADDET lui a assignés.

Enfin, les développements concernant les besoins en logement ne peuvent justifier, dans le cadre d'une modification simplifiée issue de la loi Climat résilience, l'adaptation des prescriptions du SRADDET en matière de consommation foncière. Une telle démarche ne peut se faire qu'au travers d'une révision du SCoT. Le SCoT doit seulement tirer les conséquences de la réduction de la consommation foncière sur les dispositions relatives au logement : densité cible, territorialisation, typologie...

L'analyse de ces points est détaillée en annexe, et me conduit à émettre un avis défavorable sur ce projet de modification simplifiée du SCoT du Boulonnais.

Je vous demande par conséquent de prendre en considération les observations suivantes :

- Le SCoT doit respecter le taux de réduction du SRADDET de 68,4 % et rappeler aux PLUi de tout mettre en œuvre pour respecter l'enveloppe qui leur est ainsi allouée par le SCoT en matière de consommation de nouveaux espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).
- Le SCoT pourra rappeler que, dans le cas où les PLUi démontreraient ne pas pouvoir respecter l'enveloppe qui leur est allouée par le SCoT, notamment au regard de leur perspectives démographique et économique ainsi que de leurs gisements fonciers alternatifs à la consommation d'ENAF (diagnostic foncier, étude de densification...), les PLUi sont susceptibles d'être compatibles avec les objectifs de réduction fixé par le SRADDET et le SCoT dans la limite des 20 % indiquée par la circulaire évoquée supra.
- La renaturation annoncée de 20 ha ne saurait se traduire mécaniquement par un droit d'ouvrir à l'urbanisation une surface équivalente d'ENAF dans les PLUi. Seule la transformation d'un espace naturel, agricole ou forestier en espace urbanisé donne lieu à l'enregistrement d'une consommation foncière. Aussi, l'ouverture additionnelle à l'urbanisation de ces 20 ha doit être conditionnée dans les PLUi à l'effectivité de leur renaturation. Le SCoT prévoira une prescription spécifique pour que les PLUi intègrent ces principes.

Afin d'assurer sa compatibilité avec la trajectoire ZAN fixée par le SRADDET, le projet de modification simplifiée du SCoT devra prendre en compte ces observations et recommandations afin d'en faciliter ensuite l'intégration par les plans locaux d'urbanisme intercommunaux concernés.

Les services de la DDTM se tiennent à votre disposition pour toute information que vous jugerez utile.

Le préfet



François-Xavier LAUCH

Analyse détaillée Avis de l'État sur le projet de modification simplifiée du SCoT du Boulonnais

• Préambule :

La loi Climat et Résilience du 23 août 2021 a prévu un dispositif dérogatoire aux principes de droit commun, pour l'intégration des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF et d'artificialisation des sols. Le 5 du IV de l'article 194 prévoit que « par dérogation aux articles L.143-29 à L.143-36 et aux articles L.153-31 à L.153-44 du code de l'urbanisme, les évolutions du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme » visant à assurer l'intégration des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, puissent être effectuées selon la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

Formellement le contenu de la modification répond aux principes de l'article 194 de la Loi Climat et Résilience.

• Consommation foncière :

Pour les années 2021, 2022 et 2023, la consommation d'ENAF publiée sur le portail de l'artificialisation est de 56,2 ha à l'échelle du SCoT, soit environ 19 ha/an. Cette consommation sera à déduire de la consommation planifiée sur la période 2021-2031.

Si le rythme moyen de 19 ha/an se maintient jusqu'en 2025, ce sont potentiellement 75 ha de foncier qui auront été consommés au moment de l'entrée en vigueur du SCoT modifié. Je vous invite à anticiper ce scénario pour définir la stratégie foncière des plans locaux d'urbanisme intercommunaux et communaux de ressort territorial.

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) devra être complété sur ce point. Je rappelle que si les PLU(i) n'intègrent pas la trajectoire ZAN successivement transcrite dans le SRADDET puis le SCoT, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans une zone à urbaniser (AU) de ces documents.

Suite à l'actualisation au 1^{er} septembre 2025 des données de consommation foncière publiées sur le portail national de l'artificialisation, les valeurs à prendre en compte sont les suivantes :

	SCoT		CAB		CCDS	
consommation passée 2011-2021 :	237,3		134,5		102,8	
consommation projetée 2021-2031 (application du taux de réduction du SRADDET 68,4 %) :	75,0		42,5		32,5	
consommation 2021 :	18,8	56,2	11,6	34,8	7,2	21,4
consommation 2022 :	17,2		10,2		7,0	
consommation 2023 :	20,1		12,9		7,2	
consommation projetée 2021-2031 déduction faite des consommations 2021, 2022 et 2023 :	18,8		7,7		11,1	
consommation projetée 2031-2041 :	37,5		21,3		16,2	
consommation projetée 2040-2050 :	18,7		10,6		8,1	

• Les zones d'aménagement concertées (ZAC) :

Le SCoT indique dans le DOO, que « 4 Zones d'Aménagement Concertées n'auront pas d'impact sur la consommation d'ENAF de la décennie 2021-2030 » puisque ces 4 ZAC ont été créées avant 2021 (notice explicative).

Or, pour rappel, le fascicule 1 « définir et observer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols » mis à jour le 1^{er} août 2025 et valant doctrine nationale, indique que : « pour une opération d'aménagement prévue en tout ou partie sur des ENAF, l'élément déclencheur de la comptabilisation de la consommation d'espaces n'est pas l'acte administratif de création d'une ZAC, mais le démarrage effectif des travaux. ».

Le SCoT devra donc préciser qu'il a arrêté ce droit d'option à l'ensemble de son territoire et rappeler, comme l'indique le fascicule 1, que « si une collectivité fait le choix de compter dans sa consommation 2011-2020 entièrement les périmètres des ZAC et des PA, dont les travaux ont commencé avant le 1^{er} janvier 2021, il s'agira également de comptabiliser au bilan foncier de la décennie 2021-2031 la totalité des ZAC et des PA dont les travaux démarreront entre 2021 et 2031 ». La méthodologie de comptabilisation foncière concernant les ZAC et PA doit être la même pour la décennie 2011-2021 et la décennie 2021-2031.

Après vérifications, il s'avère que les travaux de la ZAC Vallon des Mûriers ont commencé avant le 1^{er} janvier 2021. Par conséquent, cette ZAC, uniquement, peut être reprise en intégralité dans la consommation passée 2011-2020. Il faudra d'ailleurs ajouter à l'enveloppe 2011-2020 les 8,85 ha identifiés comme libres au 31/12/20 (fichiers fonciers).

Le SCoT indique un démarrage des travaux en 2022 pour la ZAC Ravel Massenet. Premièrement, l'archéologie préventive n'est pas considéré comme un démarrage de travaux. Deuxièmement, d'après le tableau page 19 de la notice de présentation, il est indiqué 1,38 ha de consommation d'ENAF avant 2021, ce qui n'est pas cohérent avec un démarrage de travaux en 2022. Si les travaux ont démarré avant le 1^{er} janvier 2021, cette ZAC pourra être intégrée entièrement dans la décennie de référence 2011-2020, sinon dans la consommation projetée 2021-2030.

En revanche, s'agissant des 2 ZAC « Marlborough Ostrove Brequerecque Sud » et « Landacres » pour lesquelles les travaux ont débuté respectivement en 2010 et 1998, soit avant 2011, la consommation sera prise en compte au fur et à mesure de l'avancée des aménagements et impacteront les bilans de consommation d'ENAF. Par conséquent, les 45,21 ha du PA de Landacres (Ouest) Isques et les 34 ha du PA de Landacres (Est) Isques, soit 79,21 ha, devront être reportés dans la consommation projetée 2021-2030 la faisant alors passer de 91,2 ha à **170,41 ha** (augmentation de 186 % de la consommation projetée de 91,2 ha ou de 227 % de la consommation projetée théorique de 75 ha).

Par conséquent, les comptes fonciers du SCoT ne sont pas compatibles avec les objectifs de réduction que le SRADDET lui a assignés.

- **Choix de la base de données de consommation foncière**

Afin d'assurer une homogénéité dans le traitement des données par le SCoT, le SCoT doit arrêter un choix unique de la base de données à utiliser. En effet, selon, le SCoT utilise les données de son observatoire, de l'OCS2D, du portail de l'artificialisation ou des fichiers fonciers. Ainsi page 19 de la notice de présentation, le SCoT affiche une consommation d'ENAF de référence sur 2011-2020 à 240,8 ha alors que page 37, il indique 137 ha.

En ce qui concerne la renaturation, la modification simplifiée indique que 4 projets représentant un total de 20 ha seront menés ou prévus avant 2030 sur le territoire du SCoT. La modification simplifiée précise que ces hectares ne seront pas réintégrés dans le compte foncier mais qu'ils rentreront dans le bilan de la consommation ENAF 2021-2030. Il s'agira de prendre en compte la renaturation effective dans ce bilan.

- **Habitat – logements :**

Le compte foncier retenu par le SCoT du Boulonnais sur la décennie 2021-2030 s'élève à 91,2 ha, soit 14 ha de plus que le plafond défini par le SRADDET.

Le poste habitat, 43,2 ha, représente quasiment la moitié de la consommation projetée. Ce poste est ventilé géographiquement entre les deux EPCI : 30,5 ha pour la CAB et 12,7 ha pour la CCDS.

Les objectifs de consommation foncière obtenus doivent en principe être déclinés par secteur géographique en tenant compte des besoins en logements induits par la dynamique démographique du territoire.

Le SCoT a fait l'objet d'une évaluation intermédiaire en 2025. Les évolutions proposées dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT en sont issues et plusieurs enseignements en ont été tirés :

- une remise en question des projections démographiques avec 135 600 habitants en 2022 (6500 habitants de moins que l'objectif initial de 142 000 habitants) ;
- une production de logements (moyenne annuelle de 460 unités) inférieure au scénario initial qui prévoyait une moyenne annuelle de 535 nouveaux logements ;
- une augmentation significative de la demande locative sociale et des délais moyens d'attribution (11 mois) ;
- une forte augmentation du parc de résidences secondaires, supérieure à l'hypothèse retenue par le SCoT (8,5 % en 2024) et qui représente désormais 10 % du parc immobilier (soit 2020 logements supplémentaires entre 2011 et 2022).

Le projet de modification simplifiée n°2 du SCoT prévoit en conséquence six clauses de revoyure :

1. une diminution de l'objectif annuel de production de logements en le ramenant à 500 unités, soit un total de 5000 logements sur la décennie 2021-2030, en maintenant les clés de répartition actuelles entre la CAB (78 % de l'offre créée, soit 3900 logements) et la CCDS (22 %, soit 1100 logements) ;
2. l'adoption d'une nouvelle orientation consistant à remettre sur le marché 412 logements vacants (équivalant à une baisse de 0,5 point du pourcentage de logements vacants 2022) ;
3. la mobilisation prioritaire des opportunités foncières en renouvellement urbain (réévaluées à 34,3 ha) pour y produire 41 % de la production projetée (soit 2058 logements) ;
4. la mobilisation prioritaire des gisements fonciers en zone urbaine (potentiel de construction évalué à 26,5 ha, dont 11,4 ha sur la CAB et 7,1 ha sur la CCDS) afin d'y réaliser 9 % de l'objectif de production global (soit 464 logements) ;
5. la modification des seuils de production des logements créés en extension urbaine qui ne devront pas dépasser 23 % de l'offre nouvelle produite sur la CAB (contre 32,5 % dans le schéma en 2013) et 34 % (contre 13 % en 2013) de celle produite sur la CCDS ;
6. l'augmentation de certaines densités en vue d'inciter à des formes urbaines plus compactes :
 - a. 60 lgts/ha dans l'enveloppe urbaine de l'aire centrale et du pôle de Wimereux, incluant les sites en renouvellement urbain et les gisements fonciers disponibles ;
 - b. 60 lgts/ha dans le centre-ville de la station Neufchatel-Hardelot ;
 - c. 30 lgts/ha dans le secteur rural central (Desvres et Samer) ;
 - d. 17lgts/ha dans les extensions des villages et hameaux regroupant plus de 30 habitations, sur tout le territoire.

Ces mesures visent à définir un potentiel de 3704 logements (soit 74 % de l'offre créée) dans les zones urbanisées et en renouvellement urbain et à limiter la consommation d'ENAF à 43,2 ha entre 2021 et 2030 (26 % de l'offre créée, soit 1296 logements en extension).

Les services de la DDTM partagent les conclusions de l'évaluation intermédiaire du SCoT concernant la surestimation significative des besoins en logements sur la décennie 2011-2020. Cependant, cette évaluation n'est pas allée jusqu'à son terme en proposant une évolution de la trajectoire démographique du territoire, afin d'une part de contribuer à une diminution significative du volume nécessaire de logements à produire en construction neuve et d'autre part de consolider la trajectoire de diminution de la consommation foncière du territoire.

Or, l'actualisation des données socio-démographique joue ici un rôle fondamental comme outil d'orientation stratégique afin d'écartier tout risque de maintien d'une stratégie de territoire déconnectée de la réalité de celui-ci dans un esprit d'ambition de la politique de l'habitat.

En l'état, les estimations des besoins en logements affichées dans le DOO paraissent en effet nettement surdimensionnées alors que le bassin d'habitat subit une érosion démographique continue. Le projet a fait le choix d'un scénario de « l'entre-deux », à mi-chemin entre les objectifs du schéma de 2013 et les moyennes annuelles observées sur la dernière décennie.

Les projections des services de l'État avec OTELO, l'outil d'aide à l'estimation des besoins en logement porté par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) du ministère de la transition écologique, au regard en particulier de l'évolution prévisible de la population, donnent des résultats bien plus mesurés (voir annexe relative aux scénarios d'évolution de la population et du nombre de ménages selon l'INSEE) :

- moyenne annuelle de 160/180 logements à produire en retenant un principe d'évolution démographique "Central" et un principe de décohabitation "Tendanciel", un taux cible de logements vacants de -0,4 point sur la période considérée, soit un différentiel négatif de 320/340 logements avec l'objectif modifié du SCoT ;

- moyenne annuelle de 300/315 logements en privilégiant un principe d'évolution démographique "Haut" et un principe de décohabitation "accélération", un taux cible de logements vacants de -0,4 point sur la période considérée, soit un différentiel négatif de 185/200 logements.

Par ailleurs, il est à relever que la quotité maximale (calculée sur l'objectif global de production) de logements autorisés en extension urbaine sur la CCDS est passée de 13 % dans le SCoT initial à 34 % dans la version modifiée, à l'encontre de la volonté affichée de polariser la production dans les zones urbaines, et de l'objectif recherché d'une gestion plus durable et plus respectueuse des ressources foncières.

Enfin, la formulation du DOO en page 14 concernant le « décompte » des logements à produire dans les ZAC exclues du compte foncier local nécessite d'être précisée ou modifiée :

« Les scénarios de densification et l'estimation des possibilités de construction dans la limite des espaces urbanisés amènent à estimer les besoins en extensions urbaines à 43,2 hectares, qui correspondent à la production de 26% logements jusqu'en 2031. Les logements créés dans les ZAC de Wimille, Saint-Martin-Boulogne et Outreau sont décomptés de ces objectifs (car ZAC non intégrées au compte foncier du SCoT pour la décennie 2021-2030). »

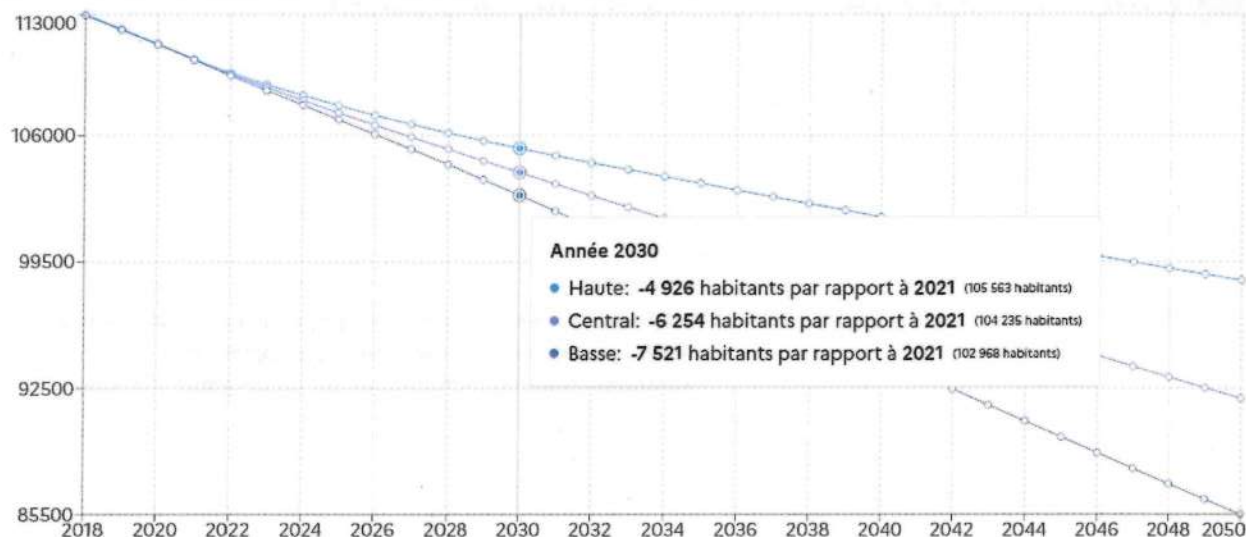
Les logements construits dans les ZAC mentionnées à compter de 2021 devront être intégralement reportés dans l'objectif actualisé de production du SCoT même si leur emprise foncière est exclue du compte foncier local.

Scénarios d'évolution de la population (Source INSEE)

Évolution de la population annuelle par scénario de projection

Sélectionnez un EPCI dans la liste pour afficher ses projections de ménages.

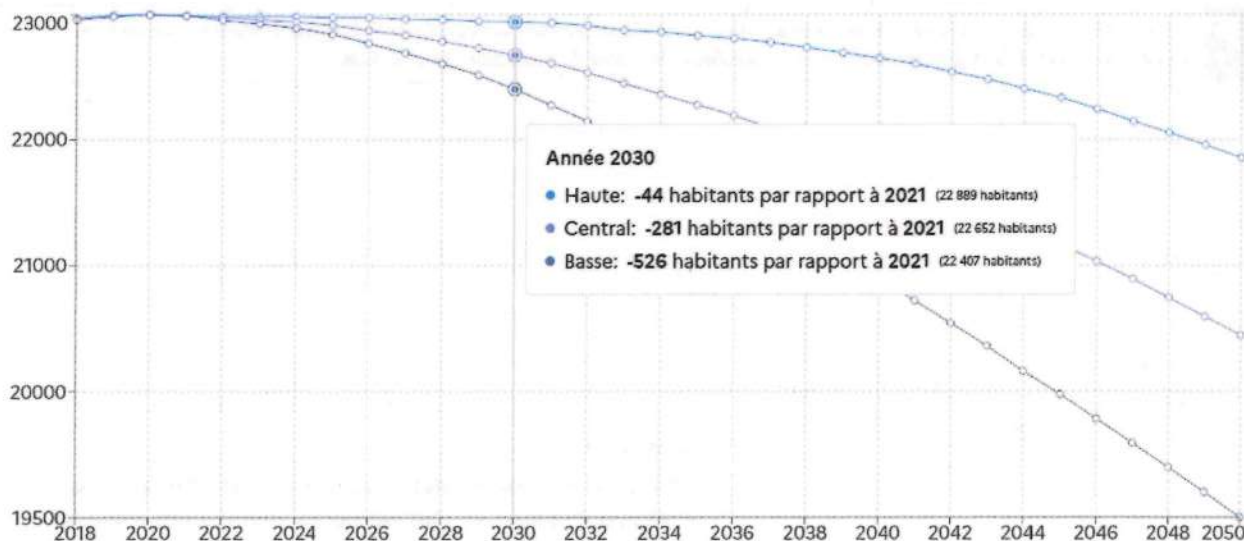
CA du Boulonnais



Évolution de la population annuelle par scénario de projection

Sélectionnez un EPCI dans la liste pour afficher ses projections de ménages.

CC de Desvres-Samer



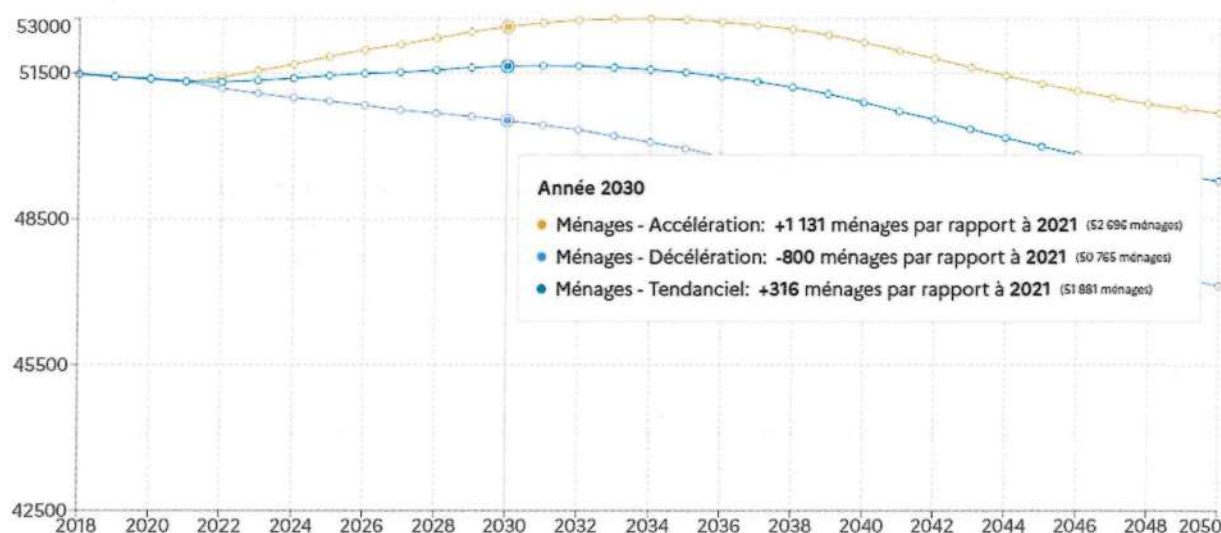
Selon le profil « Haut » en termes d'évolution du nombre d'habitants pour les deux EPCI, les projections des évolutions en nombre de ménages, selon les hypothèses de décohabitation sélectionnées sont :

Évolution du nombre de ménages en fonction des scénarios d'évolution des modes d'habitation

Sélectionnez un EPCI dans la liste pour afficher ses projections de ménages.

CA du Boulonnais

Les scénarios d'évolution proposés sont basés sur votre choix de projection par population à l'étape précédente. Vous avez la possibilité de revenir à l'étape précédente pour modifier votre choix de projection par population.



Évolution du nombre de ménages en fonction des scénarios d'évolution des modes d'habitation

Sélectionnez un EPCI dans la liste pour afficher ses projections de ménages.

CC de Desvres-Samer

Les scénarios d'évolution proposés sont basés sur votre choix de projection par population à l'étape précédente. Vous avez la possibilité de revenir à l'étape précédente pour modifier votre choix de projection par population.

