



# Evaluation du SCoT

## BILAN À 6 ANS 2019-2025



# SOMMAIRE

<b>1. La mise en œuvre du SCoT depuis 2013.....</b>	<b>5</b>
- Contexte administratif.....	6
- L'évaluation n°1.....	7
- Traduction du SCoT dans les documents d'urbanisme locaux.....	12
<b>2. Les évolutions du contexte supra-SCoT .....</b>	<b>13</b>
- La hiérarchie des normes supérieures au SCoT .....	14
- Les évolutions législatives depuis l'approbation du SCoT .....	15
- Documents créés ou ayant évolué depuis l'approbation du SCoT .....	17
<b>3. Évaluation et analyse thématique .....</b>	<b>19</b>
- Méthodologie.....	20
- Population et habitat.....	22
- Logements.....	27
- Consommation d'espaces.....	30
- Artificialisation des sols .....	35
- Transports et déplacements.....	42
- Environnement .....	18
- Commerces .....	61
<b>4. Bilan de l'évaluation et axes d'évolution du SCoT.....</b>	<b>65</b>

# PRÉALABLE : ORGANISATION DU RAPPORT D'ÉVALUATION

Le présent rapport est organisé en 4 parties afin de répondre aux objectifs de l'évaluation à 6 ans :

- **PARTIE 1 - MISE EN ŒUVRE DU SCoT DEPUIS 2013** afin de **préciser le contexte du SCoT**, de rappeler le suivi et les **conclusions de l'évaluation réalisée sur la période 2013-2019**, et de faire le lien avec les documents de planification déclinés sur le territoire du SCoT du Boulonnais.
- **PARTIE 2 - LES ÉVOLUTIONS DU CONTEXTE SUPRA-SCoT** afin de permettre de présenter et **analyser les évolutions législatives depuis l'approbation du SCoT en 2013** pouvant nécessiter une évolution du SCoT du Boulonnais.
- **PARTIE 3 - L'ANALYSE THÉMATIQUE** afin de viser à présenter les évolutions connues sur le territoire et les **résultats de la mise en œuvre du SCoT du Boulonnais sur la période 2019-2025** sur les thématiques suivantes :
  - Habitat et population
  - Consommation de l'espace
  - Artificialisation des sols
  - Transports et déplacements
  - Environnement, paysage, risques
  - Commerces
- **PARTIE 4 - BILAN DE L'ÉVALUATION ET AXES D'ÉVOLUTION DU SCoT** afin de viser à établir une **conclusion du rapport** à partir des résultats de la partie 3 et **identifier les enjeux à actualiser ou retravailler**. Ce bilan doit permettre le débat des élus du territoire du SCoT sur les évolutions éventuelles à engager et le niveau de priorités.



01

**LA MISE EN ŒUVRE DU SCoT  
DEPUIS 2013**

# CONTEXTE ADMINISTRATIF

## Un SCoT approuvé en 2 temps : 2013 et 2018

Territoire de 453km<sup>2</sup>, peuplé de plus de 135 000 habitants, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Boulonnais regroupe un total de 53 communes réparties sur deux EPCI. Les deux intercommunalités, la Communauté d'Agglomération du Boulonnais (CAB) et la Communauté de Communes de Desvres-Samer (CCDS) ont fait le choix de définir un schéma stratégique conjoint, Le SCoT du Boulonnais, **approuvé le 2 septembre 2013**.

Il fixe le cap pour les politiques publiques en matière d'aménagement du territoire et notamment d'habitat, d'économie, de déplacements et d'environnement pour la période 2013 à 2024.

## Un SCoT renforcé par la procédure de régularisation de 2018

Le SCoT du Boulonnais approuvé en 2013 a fait l'objet de contestations notamment au sujet de :

- La possibilité d'exploiter une carrière de sable dans la forêt d'Hardelot à Condette,
- Du souhait de classer des terrains à bâtir,
- La réticence, en qualité d'agriculteurs, de l'implantation annoncée d'une opération d'urbanisme importante,
- De l'interprétation de la Loi Littoral.

Par jugement du 29 décembre 2017, le Tribunal Administratif de Lille a considéré que les moyens soulevés n'étaient pas de nature à fonder une annulation totale ou partielle de la délibération contestée et prononcée. Seul un complément de procédure a été demandé. Aussi, en application du jugement et pour régularisation, le SCoT a fait l'objet d'une nouvelle enquête publique suivie par une **délibération d'approbation le 8 septembre 2018**.

## Des objectifs et orientations confirmés par la première évaluation en 2019

Une première évaluation a été menée en 2018-2019. Par délibération du 28 août 2019, le Comité Syndical du SCoT a décidé de confirmer la stratégie de développement et d'aménagement à l'échelle du SCoT permettant ainsi une déclinaison cohérente dans les PLUi de la CAB et la CCDS :

- La stratégie d'accueil et de développement du territoire du SCoT (programmation, ouverture à l'urbanisation, développement économique et commercial...)
- La définition des enveloppes urbaines
- L'analyse et la déclinaison de la Loi Littoral

## La période d'évaluation portée sur la période 2019-2025

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le SCoT doit faire l'objet d'une évaluation 6 ans après son approbation ou après la décision de son maintien en vigueur après évaluation.

- Compte tenu de la délibération du 28 août 2019, la présente évaluation doit faire l'objet d'une décision avec délibération au plus tard en août 2025.

### Article L.143-28 du Code de l'Urbanisme

« Six ans au plus après la délibération portant approbation du schéma de cohérence territoriale, la dernière délibération portant révision complète de ce schéma, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 procède à une analyse des résultats de l'application du schéma, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace, de réduction du rythme de l'artificialisation des sols, d'implantations commerciales et, en zone de montagne, de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes.

Cette analyse est communiquée au public, à l'autorité administrative compétente de l'État, et à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, mentionnée à l'article L.104-6. Sur la base de cette analyse et, le cas échéant, du débat mentionné au troisième alinéa, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 délibère sur le maintien en vigueur du schéma de cohérence territoriale ou sur sa révision. (...)

# L'ÉVALUATION N°1 (2013-2019) : RAPPEL DE LA MÉTHODE ET DES CONCLUSIONS

## L'évaluation n°1 sur la période 2013-2019

Une première évaluation du document a été réalisée et approuvée en 2019.

Le travail d'analyse a été produit sur l'ensemble des objectifs du SCoT du Boulonnais en plus des thématiques obligatoires à l'évaluation.

L'analyse des évolutions du territoire en corrélation avec les objectifs du SCoT s'appuyait sur un **tableau de bord composé d'indicateurs établis au regard des enjeux et orientations exprimés dans le PADD** (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) **et des objectifs déclinés dans le DOO** (Document d'Orientation et d'Objectifs).

Thèmes à évaluer (code de l'Urbanisme)	Thèmes complémentaire
<ul style="list-style-type: none"><li>- Transports et déplacements</li><li>- Environnement</li><li>- Maîtrise de la consommation de l'espace</li><li>- Implantations commerciale</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Démographie</li><li>- Habitat (mixité / production)</li><li>- Agriculture</li><li>- Attractivité littorale</li><li>- Maîtrise de l'urbanisation / volet paysage</li><li>- Énergies renouvelables</li><li>- Activité économique</li></ul>

Le DOO, document d'orientation et d'objectif, est la traduction réglementaire des orientations prises dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en matière de restructuration des espaces urbains, de protection des espaces de biodiversité, de délimitation des zones agricoles et forestières ou encore d'organisation et de localisation des espaces économiques.

Il s'appuie sur 3 orientations principales :

- Orienter le territoire vers un modèle économique durable et solidaire
- Rétablir l'équilibre interne du territoire et promouvoir un territoire solidaire
- Affirmer le rayonnement du territoire dans le bassin transfrontalier

## Décision suite à l'évaluation 2013-2019

Le rapport d'évaluation et la délibération prise à la suite ont conduit au **maintien et à la poursuite des objectifs du SCoT du Boulonnais**.

Chaque orientation a fait l'objet d'une présentation qualitative et/ou quantitative de façon à connaître le positionnement du SCoT sur ses objectifs définis en 2013 avec :

- un rappel des objectifs initiaux
- une présentation du contexte / un état de la situation
- la présentation de l'indicateur utilisé et sa qualité
- une conclusion sur le niveau d'atteinte de l'objectif

L'agence d'urbanisme Boulogne-sur-Mer Développement côte d'Opale en partenariat avec les 2 intercommunalités et les partenaires locaux a eu la charge de rassembler et de produire les éléments d'information qui permettent d'alimenter le tableau de bord.

Le présent rapport est donc à considérer au titre de l'article L143.28 du CU comme la seconde évaluation du SCoT suite à la délibération « ayant décidé de confirmer la stratégie du document » par délibération du 28 août 2019.

# RAPPELS : MÉTHODE & CONCLUSIONS DE L'ÉVALUATION N°1

Tableau de présentation des orientations du SCoT par thématiques et niveau d'atteinte des objectifs en 2019 (1/3)

OBJECTIFS	Thématiques mentionnées au L143-28 du CU					Autres thématiques		Conclusions de l'évaluation de 2019		
	Environnement	Transports Déplacem.	Conso Espèce	Artificialisation	Implantation commerc.	Dév éco	Agriculture	Atteint	En cours	A revoir/compléter
<b>OBJECTIF 1 : ORIENTER LE TERRITOIRE VERS UNE ÉCONOMIE DURABLE ET SOLIDAIRE</b>										
<b>Objectif 1.1 Assurer le renouvellement du tissu productif</b>										
<b>1.1 A Affirmer le développement des activités maritimes</b>										
PR 1 : Accompagner la mutation de la filière Produits de la mer										
PR 3 : Soutenir le développement de la filière nautique										
<b>Objectif 1.2 Conforter l'agriculture, filière identitaire</b>										
<b>1.2 A Anticiper les grands changements annoncés</b>										
PR 4 : Favoriser la viabilité des entreprises agricoles										
<b>1.2 B Conjuguer développement urbain et pérennité de l'économie agricole</b>										
PR 5 : Encourager la diversification agricole										
<b>1.2.C. Vers une agriculture environnementale</b>										
PR 6 : Maintenir l'organisation urbaine du territoire										
PR 7 : Développer une agriculture protectrice des paysages										
<b>Objectif 1.3 Développer l'économie de la consommation ou l'économie présentielle</b>										
<b>1.3 A Diversifier et élever qualitativement la production touristique</b>										
PR 8 : Développer les ressources touristiques du territoire										
PR 9 : Aménager durablement l'espace touristique										
<b>1.3 B Repenser l'offre commerciale</b>										
PR 10 : Maintenir l'armature commerciale										
PR 11 : Recentrer l'urbanisation commerciale										
PR 12 : Opérer les rééquilibres entre pôles commerciaux de périphérie										
PR 13 : Améliorer la synergie entre les pôles commerciaux										
PR 14 : Affirmer la lisibilité et la vocation des zones commerciales périphériques										
PR 15 : Articuler le développement commercial au développement urbain										



*Aide à la lecture du tableau :*

La prescription n°1 du DOO du SCoT « Accompagner la mutation de la filière Produits de la mer » n'est pas mentionnée comme objectif à évaluer dans l'article L143-28 du Code de l'Urbanisme (thématique développement économique).

En 2019, l'objectif était jugé comme en cours de réalisation.

Tableau de présentation des orientations du SCot par thématiques et niveau d'atteinte des objectifs en 2019 (2/3)

OBJECTIFS	Thématiques mentionnées au L143-28 du CU					Autres thématiques		Conclusions de l'évaluation de 2019		
	Environnement	Transports Déplacem.	Conso Espace	Artificialisation	Implantation commerc.	Dév éco	Agriculture	Atteint	En cours	A revoir/compléter
<b>Objectif 2 : Rétablir l'équilibre interne du territoire et promouvoir un territoire solidaire</b>										
<b>Objectif 2.1 Produire des logements, des équipements, des services, accessibles et adaptés à chacun</b>										
<b>2.1. B Equilibrer le peuplement du territoire</b>										
<i>PR 16 : Produire plus de logements</i>										
<i>PR 17 : Répartir les logements sur les pôles principaux</i>										
<i>PR 18 : Favoriser la mixité sociale, générationnelle et répartir l'offre en logements sociaux</i>										
<b>2.1. C Répartir l'offre de logements et engager une politique de mixité sociale et générationnelle</b>										
<i>PR 19 : Diversifier la production de logements</i>										
<b>Objectif 2.2. Accueillir de nouvelles populations et maîtriser le développement urbain en fonction des évolutions démographiques, sociétales et climatiques</b>										
<b>2.2.A.Poursuivre l'urbanisation du territoire en se protégeant des aléas climatiques et en respectant le fonctionnement naturel du littoral</b>										
<i>PR 23 : S'adapter aux risques d'inondations</i>										
<i>PR 24 : Se prémunir des risques liés aux mouvements et glissements de terrain</i>										
<b>Objectif 2.2.B Urbaniser en limitant nos impacts sur les milieux naturels et le climat</b>										
<i>PR 26 : Aléa retrait gonflement des sols argileux</i>										
<i>PR 27 : Aménager en respectant les principes de la loi littoral</i>										
<i>PR 28 : Réduire la consommation foncière</i>										
<i>PR 29 : Recentrer l'urbanisation, les équipements, infrastructures de mobilité sur les pôles d'urbanisation principaux</i>										
<i>PR 30 : Mobiliser le renouvellement urbain</i>										
<i>PR 31 : Privilégier les principaux sites de renouvellement urbain</i>										
<i>PR 32 : Utiliser les terrains non occupés au cœur des tissus existants</i>										
<i>PR 34 : Conditionner le développement des villages</i>										
<i>PR 35 : limiter la construction dans les hameaux</i>										
<i>PR 36 : Interdire le développement des formes isolées et de l'urbanisation spontanée</i>										
<i>PR 37 : Répartir les extensions urbaines</i>										
<i>PR 38 : Adapter la densité aux différentes formes urbaines</i>										
<i>PR 39 : Favoriser la densité aux abords des gares et des dessertes en transport en commun ainsi que la mixité des fonctions</i>										
<i>PR 40 : Maintenir des ouvertures sur la campagne</i>										
<i>PR 41 : Structurer l'urbanisation des bourgs par la trame végétale</i>										
<i>PR 42 : Favoriser la création d'espaces publics qualitatifs dans les villages et hameaux</i>										
<i>PR 43 : Développer les villages en fonction de leur inscription dans le paysage</i>										
<i>PR 44 : Promouvoir la nature en ville</i>										

# RAPPELS : MÉTHODE & CONCLUSIONS DE L'ÉVALUATION N°1

Tableau de présentation des orientations du SCOT par thématiques et niveau d'atteinte des objectifs en 2019 (3/3)

OBJECTIFS	Thématiques mentionnées au L143-28 du CU					Autres thématiques		Conclusions de l'évaluation de 2019		
	Environnement	Transports Déplacem.	Conso Espace	Artificialisation	Implantation commerc.	Dév éco	Agriculture	Atteint	En cours	A revoir/compléter
<b>2.3 Préserver et développer le capital environnemental et paysager</b>										
<b>2.3. A Gérer durablement les ressources</b>										
<i>PR 45 : Garantir la qualité de l'eau potable</i>										
<i>PR 46 : Préserver la qualité des milieux aquatiques et des eaux côtières</i>										
<i>PR 47 : Les sols et sous-sols,</i>										
<i>PR 48 : Maîtriser les rejets dans l'air</i>										
<i>PR 49 : Réduire les nuisances sonores</i>										
<i>PR 50 : Les déchets</i>										
<b>2.3. B Préserver les richesses naturelles et paysagères, cœur de l'identité boulonnaise</b>										
<i>PR 52 : Préserver les espaces naturels terrestres et littoraux d'intérêt majeur</i>										
<i>PR 53 : Maintenir et restaurer les liaisons entre les espaces naturels</i>										
<i>PR 54 : Les coteaux, espaces intermédiaires à conforter</i>										
<i>PR 55 : Les plateaux, les ouvertures sur le grand paysage à valoriser</i>										
<i>PR 56 : Bocage et forêt, une armature paysagère à renforcer</i>										
<i>PR 57 : Les vallées, un réseau écologique et paysager à valoriser</i>										
<i>PR 58 : Le grand littoral, maîtriser l'évolution de ce paysage attractif</i>										
<i>PR 59 : Le tissu aggloméré des pôles urbanisés principaux, favoriser une attractivité urbaine</i>										
<i>PR 60 : Aménager les entrées de bourg de l'agglomération</i>										
<i>PR 62 : Préserver les cônes de vue depuis les axes majeurs et les fenêtres maritimes</i>										
<i>PR 63 : Sauvegarder l'agriculture d'élevage comme gage de protection des paysages</i>										
<i>PR 64 : Maintenir les coupures naturelles d'urbanisation</i>										
<i>PR 65 : Limiter l'urbanisation sur les points hauts du territoire</i>										
<i>PR 66 : Renforcer l'intégration des grands équipements et des bâtiments à vocation économique</i>										
<i>PR 67 : Préserver le patrimoine maritime et rural</i>										
<i>PR 70 : Mettre en valeur les portes d'entrées paysagères terrestres et maritimes du territoire</i>										
<i>PR 73 : Exploiter les gisements des énergies renouvelables du territoire</i>										
<b>2.4 Repenser la mobilité dans un esprit durable</b>										
<b>2.4.A Réguler la mobilité en réintroduisant la proximité dans l'urbanisme</b>										
<i>PR 74 : Mailler le territoire en mode de déplacements doux</i>										
<i>PR 76 : Organiser la multimodalité des différents modes de déplacements</i>										
<b>2.4.B Réinventer la mobilité selon des principes différents en 2024</b>										
<i>PR 78 : Valoriser le réseau ferré et les gares</i>										
<i>PR 80 : Favoriser et réguler la mobilité touristique</i>										
<i>PR 84 : Les voiries devront être adaptées aux personnes à mobilité réduite Aménager l'espace public pour le rendre accessible</i>										
<b>Obj 3 : Affirmer le rayonnement du territoire dans le bassin transfrontalier</b>										
<b>3. 1 Valoriser le cadre de vie, image de marque du Boulonnais</b>										
<b>3.1.A Rendre le niveau des équipements du territoire attractif</b>										
<b>3. 2 Mobiliser les facteurs clés de la compétitivité et de l'attractivité</b>										
<b>3.2.A Améliorer la grande accessibilité</b>										
<i>PR 85 : Donner une visibilité internationale du territoire et rendre le niveau des équipements attractif</i>										
<b>3.2.C. Irriguer tous les secteurs de la vie sociale et économique de la technologie numérique</b>										
<i>PR 86 : Elaborer un schéma d'aménagement numérique</i>										
<b>3.2.D Anticiper les besoins en espaces économiques et renforcer la lisibilité des espaces économiques existants</b>										
<i>PR 88 : Mailler le territoire en espaces économiques</i>										
<i>PR 89 : Renouveler l'armature économique</i>										
<i>PR 90 : Optimiser le foncier économique existant Requalifier les friches économiques</i>										

# SYNTHÈSE DE L'ÉVALUATION 2013-2019

## Une application globale des prescriptions du SCoT avec la reprise des objectifs au sein des 2 PLUi

Des orientations proposent des démarches à engager par le territoire et étaient de ce fait non quantifiables. Une analyse qualitative des actions par prescription a été reprise dans le rapport.

L'évaluation a identifié des difficultés d'application des orientations liées aux différences constatées entre les secteurs du territoire (urbain/rural) et aux particularités du territoire boulonnais (exemples : application des densités à intégrer en tenant compte de paysage, de la gestion hydraulique, de l'activité agricole ...)

Peu d'orientations ne sont pas engagées sur le territoire et donc considérées « à revoir » dans la grille de synthèse. Il s'agit essentiellement des démarches concernant :

- La mobilité et les transports en commun : difficulté essentiellement constatée en milieu rural
- La gestion et le développement des ressources des démarches engagées mais difficiles à quantifier / le PCAET (en cours d'élaboration à l'époque)

Le SCoT a permis

- de maintenir la structure commerciale du territoire par une maîtrise de l'urbanisation commerciale.
- une préservation des paysages emblématiques du Boulonnais.
- de maîtriser la structure de l'urbanisation avec la définition des enveloppes urbaines et un renforcement des règles de limitation de l'urbanisation.

La croissance démographique a été plus faible que prévue. Même si le besoin en logement restait élevé, (développement touristique, diminution du nombre de personnes par ménage), la consommation foncière prévue dans le SCoT n'a pas été atteinte. Le SCoT et les 2 PLUi permettent de poursuivre les capacités de construction nécessaires à l'atteinte des objectifs du SCoT.

La mise en œuvre du SCoT a permis de définir les orientations d'aménagement du territoire avec une vision commune et partagée sur les 2 EPCI. Ces orientations servent de « support » pour la mise en œuvre des documents de planification (PLUi) qui ont été élaborés conformément au SCoT.

## CONCLUSION

### Poursuite du SCoT et des objectifs et orientations définis en 2013

- Délibération avec maintien en vigueur du SCoT du Boulonnais

# LA TRADUCTION DU SCoT DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME SUR LE TERRITOIRE

Document cadre de référence et mise en cohérence des différentes politiques sectorielles (organisation de l'espace, habitat, mobilité, commerce, environnement) la mise en œuvre du SCoT se décline au sein des documents ou projets plus opérationnels et prescriptifs.

Le SCoT du Boulonnais est traduit au sein des 2 intercommunalités membres dans les documents d'urbanisme locaux :

## Le PLUi-HD de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais (CAB) : 21 communes

- Approbation le 4 avril 2017
- 9 procédures d'évolution depuis 2017
- Bilan à mi-parcours approuvé en 2024 : décision de maintien en vigueur du PLUi

## Le PLUi de la Communauté de Communes de Desvres - Samer (CCDS) : 31 communes

- Approbation le 14 novembre 2019
- 3 procédures d'évolution depuis 2019
- Bilan à mi-parcours en cours de production

## La prise en compte du SCoT dans les documents stratégiques d'aménagement

Au-delà du cadre réglementaire fixé par le Code de l'urbanisme qui définit les obligations de prise en compte et de compatibilité avec le SCoT, les orientations du document approuvé en 2013 ont été, depuis cette date, déclinées dans de multiples politiques sectorielles du territoire à travers l'élaboration de documents de planification et de programmation, de chartes, de stratégies, etc.

- Le PCAET du Boulonnais (2021-2026)
- Les démarches de revitalisation en particulier Petites Villes de demain et les Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT) :
  - Action cœur de ville Boulogne / mer
  - PVD Le Portel – Wimille – Saint Martin Boulogne / Desvres
- Les démarches d'aide à l'amélioration de l'Habitat (OPAH, ), PIC, OPAH-RU CAB
- Les démarches partenariats de développement de territoire : le Contrat de relance et de transition écologique (CRTE), le fond LEADER
- Les schémas de mobilité
- Les contrats territoire avec le Conseil Départemental 62



*Une évaluation des PLUi source de concertation et mutualisation avec le SCoT*

*A l'échelle du SCoT, les 2 PLUi « récents » font l'objet d'un accompagnement au quotidien dans leur mise en œuvre et suivi. L'évaluation de ces documents notamment les volets habitat et mobilité pour le PLUi de la CAB permettent de croiser avec les objectifs du SCoT et de faciliter son évaluation.*



02

**LES EVOLUTIONS DU  
CONTEXTE SUPRA-SCoT**

# LA HIÉRARCHIE DES NORMES SUPÉRIEURES AU SCOT

Le SCoT se doit de respecter des règles imposées par les lois retranscrites dans le Code de l'Urbanisme ainsi que dans les documents dits de rang supérieur :

- Documents d'aménagement tels que le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET) qui permettent notamment de territorialiser les objectifs du Code de l'urbanisme et d'affirmer les objectifs sur des territoires plus importants que le SCoT
- Expression de politiques sectorielles (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte du Parc Naturel Régional ...)

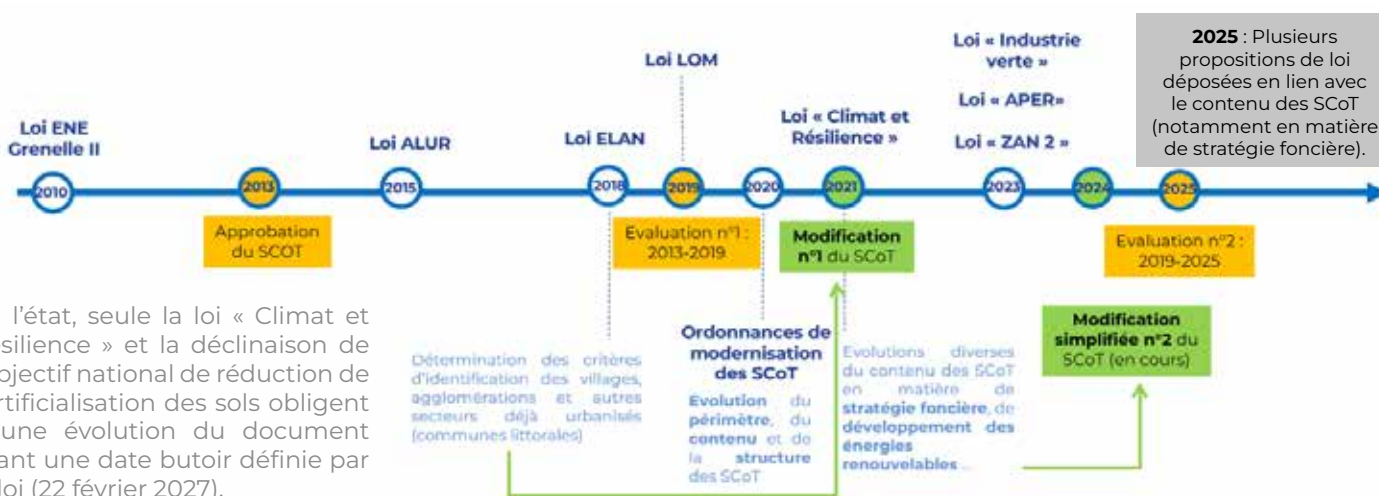
Le Schéma de Cohérence Territoriale joue alors un rôle pivot en compilant et territorialisant les orientations et objectifs concernant le territoire du SCoT. C'est le **principe du «SCoT intégrateur»**

**Il convient donc d'analyser le SCoT du Boulonnais au regard des évolutions des règles et documents qui ont évolué depuis 2013 afin de constater les mises à jour nécessaires.**



## Principales évolutions législatives avec enjeux d'aménagement

Le SCoT s'inscrit dans le cadre des évolutions légales constantes venant compléter ou modifier le Code de l'Urbanisme. Ces évolutions sont susceptibles de modifier les objectifs et orientations du SCoT.













En l'état, seule la loi « Climat et Résilience » et la déclinaison de l'objectif national de réduction de l'artificialisation des sols obligent à une évolution du document avant une date butoir définie par la loi (22 février 2027).

- Approuvé le 2 septembre 2013, le SCoT du Boulonnais répond au contenu et orientations fixées par les lois promulguées antérieurement.
- Les évolutions législatives permettent de compléter le SCoT sans pour autant entraîner une obligation de mise à jour.

# ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES DEPUIS L'APPROBATION DU SCOT

## Niveau de compatibilité avec le cadre législatif

Texte de Loi	Contenu sur les SCoT et remarques	Compatibilité du SCoT avec le contexte législatif
Loi ENE (Grenelle II)	SCoT du Boulonnais approuvé en 2013, conforme aux dispositions « Grenelle »	
Loi ALUR	Consolidation du principe de SCoT « intégrateur », renforcement du principe d'urbanisation limitée → <b>Pas de nouvelles obligations pour le SCoT du Boulonnais</b>	
Loi ELAN	<ul style="list-style-type: none"> <li>Clarification et simplification des procédures d'élaboration des SCoT</li> <li>Précisions en matière de calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers (bilan de la consommation à 10 ans s'effectuant en partant de l'arrêt) et réaffirmation des objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de priorisation de la densification</li> <li>Obligation de réaliser un document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) dans le DOO du SCoT - <b>Le SCoT du Boulonnais est déjà doté d'un DAAC</b></li> <li>Communes littorales : Détermination des critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés</li> </ul> → <b>Le SCoT du Boulonnais a fait l'objet d'une modification simplifiée pour intégrer les nouvelles dispositions relatives aux communes littorales</b>	Volet DAAC intégré au SCoT approuvé en 2013  
Loi LOM	Possibilité offerte au syndicat mixte porteur d'un SCoT d'être compétent en matière d'élaboration d'un Plan de Mobilité (PDM) ou d'un Plan de Mobilité simplifié (PDMS). → <b>Pas de nouvelles obligations pour le SCoT du Boulonnais</b>	
Ordonnances de modernisation des SCoT	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Modification du contenu du SCoT</b> : approche transversale des politiques publiques fondée sur 3 piliers obligatoires :               <ul style="list-style-type: none"> <li>– Activités économiques, artisanales, agricoles et forestières</li> <li>– Offre de logements et habitat, renouvellement, implantation grands équipements et services, organisation des mobilités</li> <li>– Transition écologique et énergétique</li> </ul>               + prise en compte transversale de la gestion économe du foncier et de la lutte contre l'artificialisation des sols             </li> <li>Évolution des pièces du SCoT : le PADD devient le Projet d'Aménagement stratégique (PAS), simplification du DOO, regroupement des autres documents du SCoT en annexe</li> <li>Possibilité d'intégrer un programme d'actions</li> <li>Possibilité donnée au SCoT de valoir PCAET, réaffirmation du rôle intégrateur des documents de rang supérieur</li> </ul> → <b>Tant qu'il n'entre pas en révision, le SCoT du Boulonnais n'est pas dans l'obligation d'intégrer les nouvelles dispositions législatives.</b>	

Texte de Loi	Contenue sur les SCoT et remarques	Compatibilité du SCoT avec le contexte législatif
Loi Climat et Résilience	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en application du ZAN : obligation de définir une trajectoire locale de réduction de la consommation d'espaces (2021-2030) puis d'artificialisation des sols (post 2030), en fonction des objectifs repris dans le SRADDET</li> <li>→ <b>Le SCoT du Boulonnais est en cours de modification simplifiée pour tenir compte des évolutions du SRADDET sur la mise en application du ZAN.</b></li> <li>Aménagement commercial : intégration d'un volet Logistique dans le DAAC du SCoT</li> <li>→ <b>Tant qu'il n'entre pas en révision, le SCoT du Boulonnais n'est pas dans l'obligation de faire évoluer son DAAC.</b></li> <li>Gestion du trait de côte : dans le DOO, définition des orientations de gestion des milieux aquatiques, de prévention des risques naturels liés à la mer et d'adaptation des territoires au recul du trait de côte</li> <li>→ <b>Tant qu'il n'entre pas en révision, le SCoT du Boulonnais n'est pas dans l'obligation d'intégrer les nouvelles dispositions législatives.</b></li> </ul>	 
Loi Industrie Verte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prise en considération de l'existence des friches dans le PAS (ex PADD).</li> <li>Identification des zones propices à l'accueil des sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation (SNCCR) dans le SCoT</li> <li>Possibilité d'une procédure accélérée de mise en compatibilité du SCoT pour des projets industriels reconnus d'intérêt national majeur</li> <li>→ <b>Tant qu'il n'entre pas en révision, le SCoT du Boulonnais n'est pas dans l'obligation d'intégrer les nouvelles dispositions législatives.</b></li> </ul>	
Loi Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables (APER)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Possibilité de délimiter des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables, ainsi que des secteurs d'exclusion et d'implantation (sous conditions)</li> <li>→ <b>Tant qu'il n'entre pas en révision, le SCoT du Boulonnais n'est pas dans l'obligation d'intégrer les nouvelles dispositions législatives.</b></li> </ul>	 

## ZOOM SUR la procédure en cours - Modification simplifiée pour mise en œuvre des objectifs de Zéro Artificialisation Nette

La Loi «Climat et Résilience» renforce les exigences en matière de lutte contre la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) avec l'introduction de la notion d'artificialisation des sols. Pour le SCoT du Boulonnais qui intègre déjà un volet «consommation foncière» ambitieux (réduction par 2 de la consommation foncière annuelle avec un objectif sur le logement divisé par 4), il est nécessaire de compléter le document avec de nouveaux objectifs.

La déclinaison de la loi Climat et Résilience est inscrite dans le SRADDET des Hauts-de-France modifié par délibération du 21 novembre 2024.

En matière de gestion économe de l'espace, le SRADDET fixe pour chaque territoire de SCoT un objectif de réduction de la consommation d'ENAF. Cela se traduit par la définition d'un taux de réduction de la consommation d'ENAF par rapport à celle observée sur la décennie 2011-2021. Ce taux de réduction est un plafond à ne pas dépasser pour le calcul du compte foncier local.

Rappel du taux de réduction de la consommation d'espaces entre le 1er janvier 2021 et le 1er janvier 2031 sur le périmètre du SCoT du Boulonnais :

- 68,4 % soit une enveloppe foncière de 76,2 ha

Le comité syndical du SCoT du Boulonnais a donc fait le choix en décembre 2024 d'engager une procédure dite de modification simplifiée afin de traduire les objectifs législatifs et régionaux dans son document.

A NOTER : Le présent rapport indique ainsi en partie 3 «Analyse thématique» les premiers résultats du suivi de consommation d'ENAF du SCoT du Boulonnais depuis 2021, base de la procédure de modification en cours.

# LES DOCUMENTS CRÉÉS OU AYANT ÉVOLUÉS DEPUIS L'APPROBATION DU SCoT

Le SCoT doit être compatible avec un certain nombre de documents de rang supérieur qui s'imposent à lui. Des évolutions majeures de ces documents cadres induisent soit une obligation soit un encouragement fort à une évolution des SCoT pour intégrer les nouveaux objectifs et orientations.

- **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Hauts de France :**
  - Approbation : Juin 2021
  - Modification n°1 : Novembre 2024 (évolution des volets gestion économe de l'espace, logistique, climat-air-énergie et déchets)
    - **Décembre 2024 : engagement d'une procédure de modification simplifiée du SCoT du Boulonnais pour mise en compatibilité avec les nouveaux objectifs de réduction de la consommation d'ENAF et d'artificialisation des sols définis par le SRADDET**
  - Modification n°2 : en cours
- **Plans de Prévention des Risques Naturels :**
  - Approbation du PPRL du Boulonnais : Juillet 2018
  - Approbation du PPRi de la Liane : Avril 2021
  - Approbation du PPRi du Wimereux : Juillet 2021
- **Charte du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale (2013-2028) :** en cours de révision
- **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Artois Picardie**
  - Approbation en novembre 2015 (mise en œuvre 2016-2021)
  - Révision approuvée en mars 2022 (mise en œuvre 2022-2027)
- **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Boulonnais**
  - Approbation en 2004
  - Révision n°1 en 2013
  - Révision n°2 en cours (mise en compatibilité avec le SDAGE)
- **Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Bassin Artois-Picardie**
  - Mise en œuvre 2016-2021
  - Révision pour mise en œuvre 2022-2027

**CONCLUSION :** Plusieurs documents « supra-SCoT » ont été révisés ou élaborés depuis la dernière évaluation du SCoT (SRADDET, PPRN, SDAGE, PGRI). Une procédure de modification simplifiée du SCoT est notamment en cours pour intégrer les évolutions récentes du SRADDET.





03

**L'ANALYSE THEMATIQUE**

## MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION

### Les objectifs de l'évaluation

- Suivre l'évolution du territoire à travers différents indicateurs thématiques (démographie, habitat, économie ...)
- Mesurer l'atteinte ou non des objectifs du SCOT et proposer éventuellement des préconisations ou réorientations en fonction des résultats observés
- Alerter sur l'évolution de certains indicateurs qui ne suivraient pas la tendance souhaitée à travers le SCoT
- Apprécier la nécessité de réorienter ou non le projet
  - **Conclure de la nécessité ou non d'engager une procédure d'évolution du SCoT** : L'ensemble de ces éléments, mis en perspective, permettront de conclure sur le maintien ou la nécessité de réviser, partiellement ou totalement, le SCoT du Boulonnais

### Les trois objectifs du document d'orientation et d'objectifs (DOO)

- Objectif **1** : Orienter le territoire vers un développement économique durable et solidaire
- Objectif **2** : Rétablir l'équilibre interne du territoire et promouvoir un territoire solidaire
- Objectif **3** : Affirmer le rayonnement du territoire dans le bassin transfrontalier

### Thématiques évaluées et méthodologie :

Le bilan du SCoT sur la période 2019-2025 repart des conditions posées par le Code de l'Urbanisme. Dès lors, l'évaluation se base sur les 5 thématiques suivantes :

- Consommation d'espace
- Réduction du rythme d'artificialisation des sols (résultats des rapports triennaux d'artificialisation des sols des 2 EPCI)
- Transports et déplacements
- Environnement
- Implantations commerciales

En parallèle, les volets Population et Habitat sont ajoutés et présentés afin de prendre en compte ces dynamiques et leur corrélation avec les objectifs du SCoT.

### Période d'observation et prise en considération du contexte législatif et réglementaire

La période observée se situe entre 2019 (1ère évaluation du SCoT) et 2025. En fonction des millésimes de publications des données sources, des indicateurs ne permettent pas de couvrir la période de 6 ans. L'analyse permet néanmoins de se projeter sur l'atteinte ou non des objectifs.

L'évaluation de la période 2013-2019 sert également de comparaison pour l'atteinte des objectifs. L'évolution du contexte permet d'actualiser si nécessaire les conclusions de l'évaluation précédente.

Les deux PLUi du territoire ayant été évalués récemment (CAB) ou étant en cours d'évaluation (CCDS), les indicateurs mobilisés sont largement issus des travaux des deux intercommunalités du territoire.

L'évaluation s'accompagne également d'une analyse des évolutions législatives depuis l'approbation du SCoT reprise dans la partie 2 du rapport.

**L'évaluation tient compte de la procédure en cours de mise en compatibilité du SCoT avec les règles du SRADDET relatives à l'application de la loi « Climat Résilience » (volet sobriété foncière).**

## Lire et comprendre l'évaluation du SCoT du Boulonnais

L'évaluation du SCoT se décline en 6 chapitres, en référence aux cinq thématiques traitées en lien avec les obligations du Code de l'Urbanisme, auxquelles s'ajoute un premier thème qui reprend le contexte en matière de «population et habitat».

Pour chaque thématique, les orientations principales du SCoT sont rappelées en tête de chapitre et les objectifs déclinés dans le DOO sont repris comme sur l'exemple ci-dessous.

### CONSOMMATION D'ESPACES

Rappel des orientations concernées

1.3.A - Diversifier et élever qualitativement la production touristique

1.3.B - Repenser l'offre commerciale

2.2.A - Poursuivre l'urbanisation du territoire en se protégeant des aléas climatiques et en respectant le fonctionnement naturel du littoral

2.2.B - Urbaniser en limitant non impacts sur les milieux naturels et le climat

La conclusion de l'évaluation de chaque sous partie est reprise dans un encart. Chaque objectif évalué selon une grille de quatre notations :

- **Excellent** : l'objectif est considéré comme atteint
- **Satisfaisant** : l'objectif est considéré comme atteint, à poursuivre
- **Efforts à renforcer** : l'analyse démontre que l'objectif n'est pas atteint, mais la dynamique est à poursuivre voire à renforcer
- **Objectif à réévaluer** : l'analyse démontre que l'objectif n'est pas atteint et qu'à cet égard, il doit être réévalué.

Le bilan peut s'accompagner de la mise en lumière d'enjeux émergents pour le territoire

**EXEMPLE** : ci-contre les conclusions de la thématique « Démographie ».

L'analyse amène à conclure que sur le premier objectif « Attirer de nouveaux habitants et des jeunes actifs », les objectifs ne sont pas atteints. Les efforts sont à renforcer.

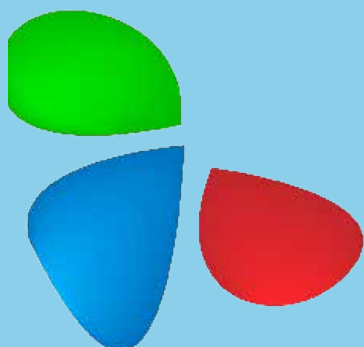
L'hypothèse de l'accueil de 142 000 habitants en 2024 est considérée comme à réévaluer.

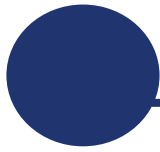
#### BILAN - EVALUATION 2025 DU SCoT

- > **Attirer de nouveaux habitants et des jeunes actifs** pour maintenir l'équilibre social et générationnel **EFFORTS A RENFORCER**
- > **Hypothèse : 142 000 habitants** en 2024 **OBJECTIF A REEVALUER**

**Les ambitions inscrites dans le SCoT**

- Une hypothèse de croissance qui porterait le territoire à 142 000 habitants en 2024 (+ évolution de la composition des ménages et de la structure de population)
- 7500 logements supplémentaires nécessaires pour appuyer la stratégie démographique
  - 623 logements/an dont 535 résidences principales
  - Une répartition de l'offre de logements avec mixité sociales et générationnelle sur les pôles principaux.
- Une diversification de l'offre et des typologies pour s'adapter à des publics spécifiques.
- Une augmentation de la part des résidences secondaires dans les constructions neuves de 8 à 8,5 %





# DEMOGRAPHIE

## Évolution de la population

2022 : 135 601 habitants

-1 145 habitants entre 2016 et 2022

## Des tendances qui se poursuivent

Taux de variation annuel du solde migratoire entre 2016 et 2022

-0,25% CAB

+0,04% CCDS

## Profil de la population du SCoT

12,1% de 15-24 ans en 2021

## Le SCoT dans la dynamique régionale : ralentissement de la croissance démographique dans les EPCI de la Côte d'Opale et poursuite de la perte de population dans certains secteurs

Les Hauts-de-France comptent 5 998 920 habitants au 1er janvier 2022.

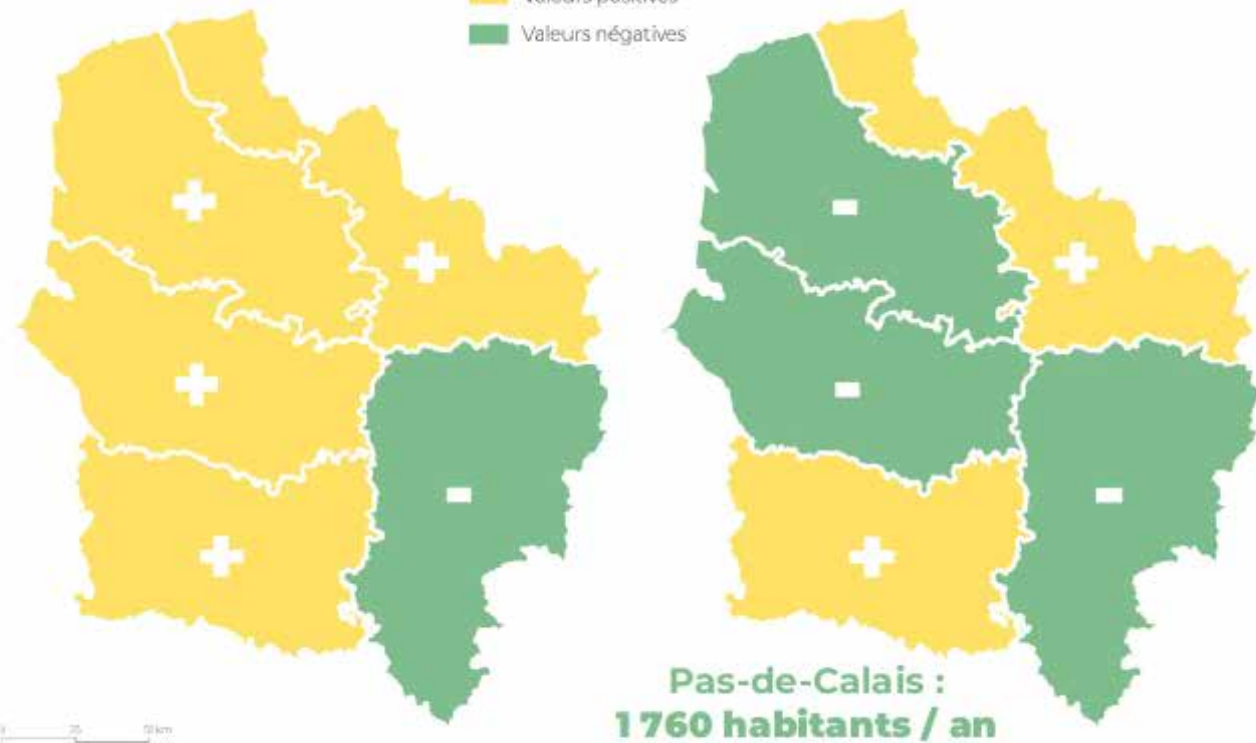
La population est stable sur la période 2016-2022 alors qu'apparaissait une dynamique positive sur la période précédente : +9 350 habitants/an de 2011 à 2016.

Ce ralentissement s'explique par un ralentissement du solde naturel divisé par 2 entre la période 2011-2016 et 2016-2022.

### EVOLUTION DE LA POPULATION MUNICIPALE EN REGION HAUTS-DE-FRANCE

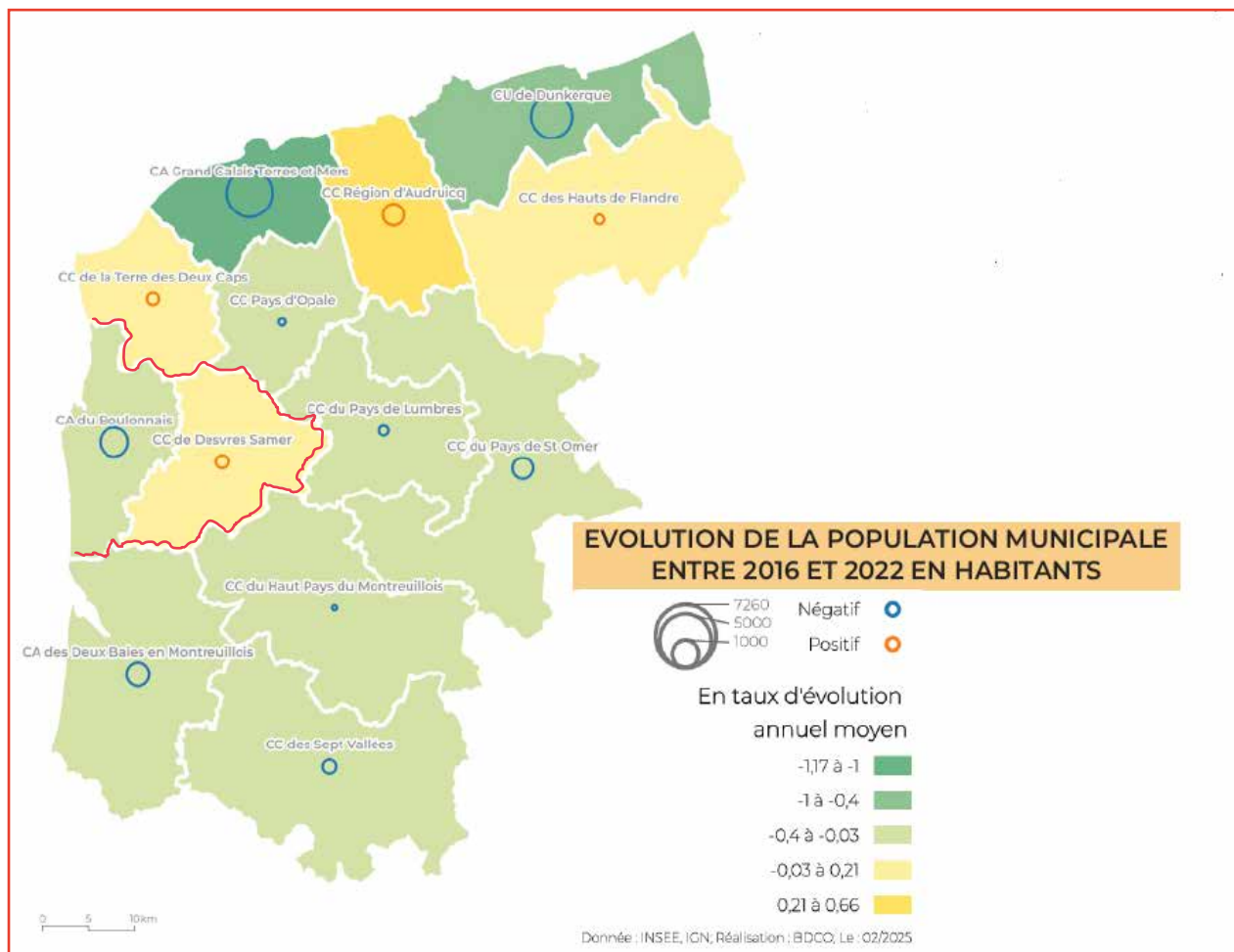
Entre 2011 et 2016      Taux d'évolution annuel moyen      Entre 2016 et 2022

■ Valeurs positives  
■ Valeurs négatives



A l'échelle des départements, le Pas-de-Calais et la Somme présentent un déficit démographique sur la période 2016-2022.

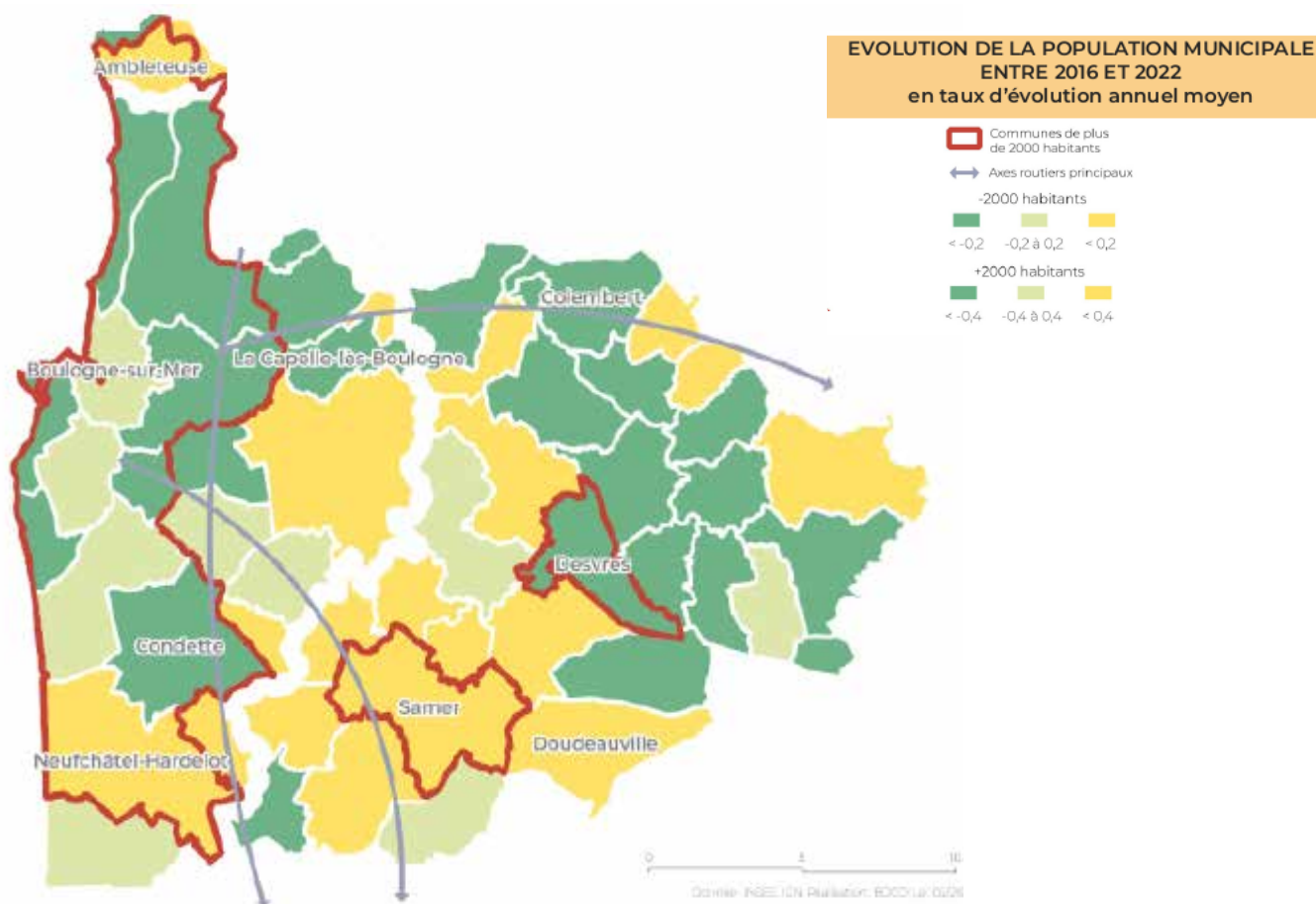
A l'échelle de la Côte d'Opale, la population des aires côtières diminue sur la période 2016-2022. Sur les agglomérations urbaines de Calais, Dunkerque et Boulogne-sur-Mer, la tendance démographique négative se confirme avec un léger redressement sur la Communauté d'Agglomération du Boulonnais (-0.3% sur 2016- 2022 et -0.5% sur 2011-2016).



La dynamique positive des territoires ruraux et périurbains ralentit avec une population qui se stabilise. C'est notamment le cas pour la CCDS. Après une période de dynamisme démographique entre 2011 et 2016, voit son évolution de population freiner sur la période récente.

## Un dynamisme démographique contrasté entre bande littorale sous pression et poches de développement rural

- L'influence de l'axe D901 impacte en premier lieu les communes de Samer (+394 habitants), Carly (+78 habitants) et Hesdigneul-les-Boulogne (+168 habitants)
- 2 pôles observent une baisse de population : le centre agglomération de la CAB et le pôle de Desvres (-213 hab), accompagnés des communes limitrophes entre la RN42 et Desvres.
- On notera également que sur les communes supérieures à 2 000 habitants, seules 2 présentent un taux de variation annuel positif sur 2016 – 2022 : Samer et Neufchâtel-Hardelot.



**EVOLUTION DE LA POPULATION MUNICIPALE ENTRE 2016 ET 2022 en taux d'évolution annuel moyen**

  Communes de plus de 2000 habitants  
↔ Axes routiers principaux  
■ -2000 habitants  
■ < -0,2   < -0,2 à 0,2   < 0,2  
■ +2000 habitants  
■ < -0,4   < -0,4 à 0,4   < 0,4

**Principales tendances sur la CCDS** (Insee, recensement de population période 2016-2022)

**La population municipale de la CCDS continue de s'accroître** mais avec une dynamique moins importante que les périodes précédentes en raison notamment d'une plus faible attractivité résidentielle (solde migratoire à l'équilibre).

**Les 2 communes centre-bourg ont une dynamique opposée.** La tendance négative se confirme à Desvres par rapport à la période 2011-2016 (-216 hab entre 2016 et 2022) et reste largement positive à Samer malgré un léger ralentissement (+397 hab).

**18 communes en baisse de population.** Ce nombre a doublé par rapport à la période 2011-2016 avec quelques points significatifs : - 36 habitants à Alincthun, - 35 habitants à Belle-et-Houllefort et - 63 habitants à Menneville. A l'exception de Quesques (+55 hab) et Bellebrune (+47 hab), l'attractivité de l'axe RN42 ne ressort plus clairement.

**Des communes en reprise démographique** sont à souligner en lien avec l'ouverture récente de terrains à bâtir : Carly (+ 78 hab ; taux annuel passant de -0,6% + 2,22%) et Questrecques (+22 habitants ; taux annuel passant de -1,3% à +1,5%).

**Principales tendances sur la CAB** (Insee, recensement de population période 2016-2022)

**La perte de population se poursuit (-2299 hab)** mais de manière plus limitée en comparaison de la période précédente (-2922 hab sur 2011-2016).

**Les pôles urbains principalement touchés.** Les 4 communes du centre agglomération (Boulogne-sur-Mer, Saint-Martin-Boulogne, Outreau, Le Portel) et le pôle Wimille-Wimereux sont en décroissance. A noter que Saint-Martin-Boulogne et Saint-Léonard, auparavant en équilibre légèrement positif, présentent sur la période une forte baisse de population (-164 habitants à Saint-Léonard et -284 habitants à Saint-Martin-Boulogne).

**Quelques communes à la dynamique positive.** Bénéficiant de la sortie de terre d'opérations de logements importantes entre 2016 et 2022, quelques communes affichent un bilan positif. C'est notamment le cas du pôle Neufchâtel-Hardelot – Nesles en forte croissance (+372 habitants cumulés) et des communes de Conteville-les-Boulogne (+66 hab) et Hesdigneul-les-Boulogne (+168 hab)

## Recul généralisé des naissances avec la baisse du solde naturel et le maintien du déficit migratoire dans l'arrondissement

Pour les 3 EPCI de l'arrondissement du Boulonnais, sur le modèle du Département, le solde naturel s'essouffle depuis plusieurs années.

Le solde naturel s'établit à **+0,27 %** par an entre 2016 et 2022. Il est négatif sur la CA du Boulonnais (-0,1 %) contrairement à la période 2011-2016 (+0,2%).

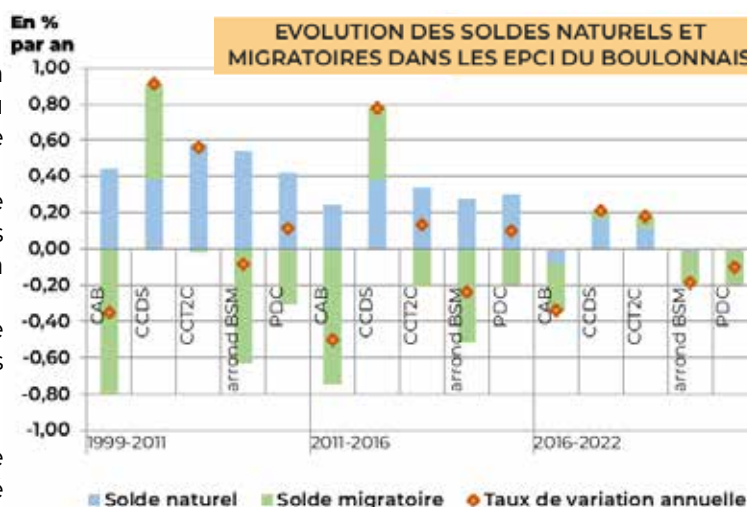
Le solde migratoire est **négatif** à l'échelle de l'arrondissement ce qui peut s'expliquer alors par le départ d'une majorité de ménages à l'extérieur de l'arrondissement.

On enregistre davantage de départs que d'arrivées poursuivant ainsi la tendance des périodes précédentes.

La CCDS en dynamique positive sur la période antérieure connaît un ralentissement marqué avec une attractivité résidentielle quasi nulle.

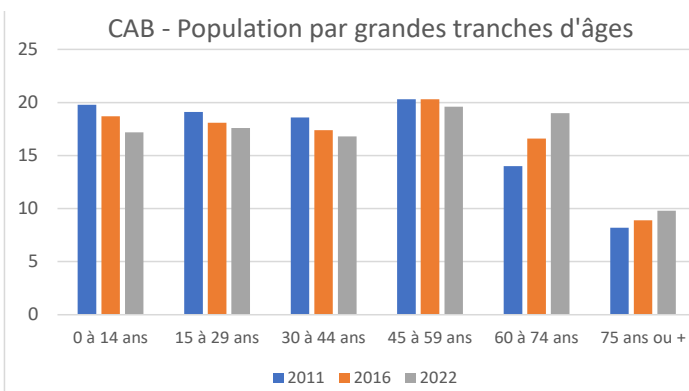
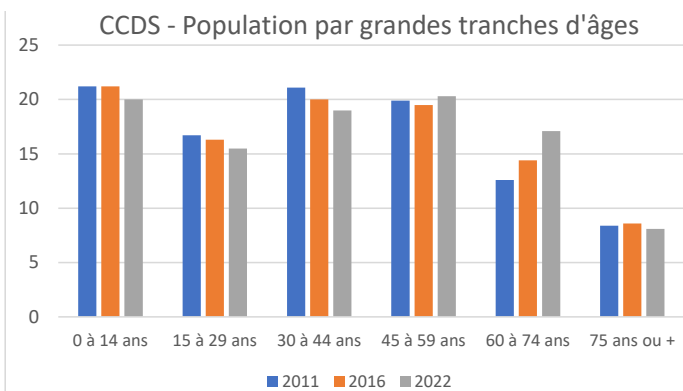
Bien que négatif le solde migratoire de la CAB se stabilise en comparaison de la période précédente.

Par comparaison à échelle du Pays Boulonnais, la terre des 2 Caps présente un bilan légèrement positif (+0,1% par an) qui inverse la dynamique observée sur la période 2011-2016 (-0,2%/an).



## Un vieillissement de la population qui se confirme

Une part des moins de 45 ans en net recul au cours des 10 dernières années et une croissance des seniors (60-74 ans)



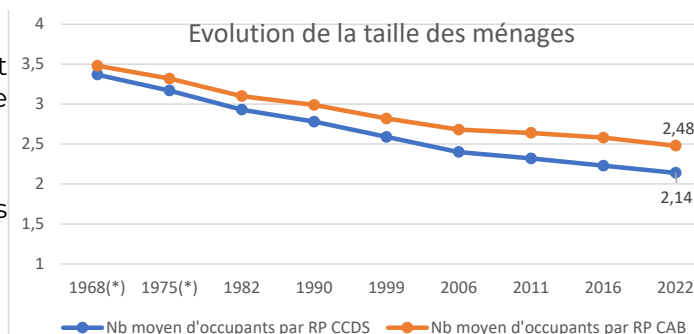
## Vers des ménages de plus petite taille

Au sein de la CAB, une taille des ménages est légèrement inférieure à la moyenne départementale : 2,14 personnes par ménage contre 2,28

### ESTIMATION DU SCOT A HORIZON 2024 : 2.25

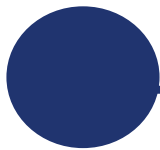
2016-2022 : Le nombre de personnes seules augmente, avec un impact sur le logement.

- CCDS : 25 % de ménages d'une personne (22 en 2011)
- CAB : 38 % de ménages d'une personne (33 en 2011)



### BILAN - ÉVALUATION 2025 DU SCOT

- Attirer de nouveaux habitants et de jeunes actifs pour maintenir l'équilibre social et générationnel **EFFORTS A RENFORCER**
- Hypothèse : 142 000 habitants en 2024 **OBJECTIF A RÉÉVALUER**



# LOGEMENTS

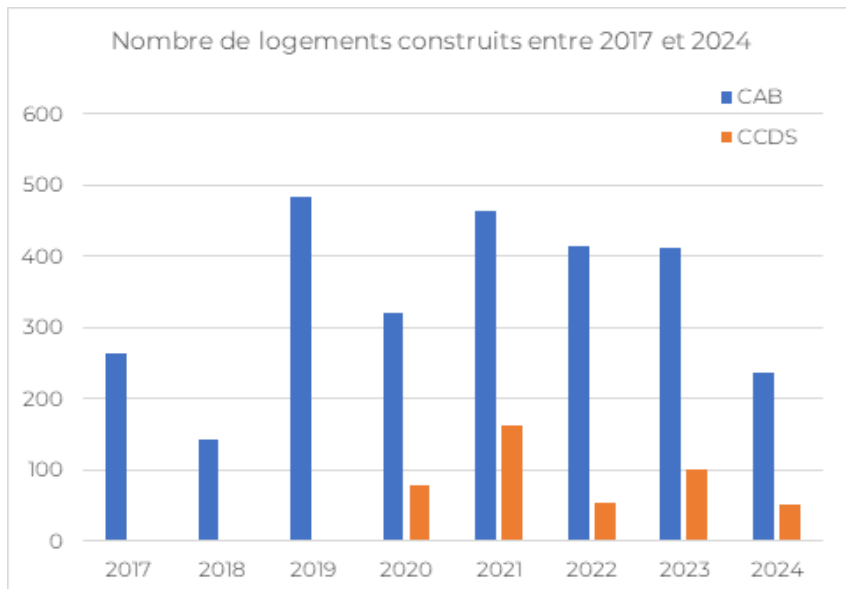
## Rappel des orientations concernées indiquées dans le DOO

- 2.1.A16 - Produire plus de logements
- 2.1.A17 - Répartir les logements sur les pôles principaux
- 2.1.A18 - Favoriser la mixité sociale, générationnelle et répartir l'offre de logements sociaux
- 2.1.A19 - Diversifier l'offre de logements
- Diversifier et élever qualitativement la production touristique

## LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

+ 5 933 logements entre 2010 et 2021, dont 21% = CCDS (Données RP INSEE)

Hypothèse du SCoT : 535 log/an en résidences principales dont 22% = CCDS



Sources: Instruction des autorisations d'urbanisme sur le territoire

Évolution de la production de logements 2020-2024	
CAB	1 849
CCDS	448
<b>SCoT du Boulonnais</b>	<b>2 297</b>

Sources: Instruction des autorisations d'urbanisme sur le territoire

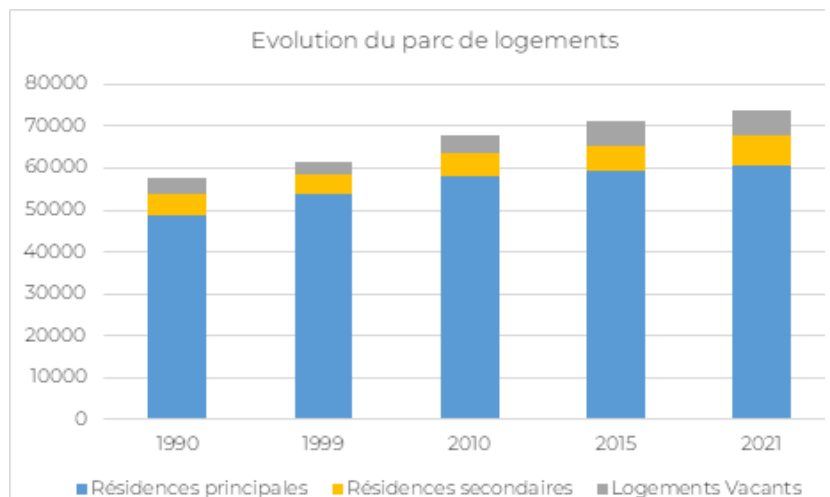
Dans les deux évaluations des PLUi, **la production de logements est inférieure aux objectifs définis.**

### MAIS

- un constat d'évolution du nombre de demandes de logements aidés et un allongement de la durée pour l'attribution
- un développement touristique qui entraîne une pression sur l'offre de logements pour les résidents locaux

## Évolution des caractéristiques du parc de logements boulonnais

- Diminution de la part des résidences principales (85% en 1990, 82.5% en 2021)
- **Forte augmentation de la part des résidences secondaires**, notamment depuis 2015 (augmentation de plus d'un point de pourcentage entre 2015 et 2021 alors que cette part était relativement stable pendant 15 ans)
- Part des logements vacants en augmentation depuis 2010 (+ 2 points de pourcentage).



Sources : RP INSEE

## LE DÉVELOPPEMENT DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

**HYPOTHÈSE DU SCOT : 8,5 % de résidences secondaires à horizon 2020 contre 8 % à écriture du SCOT**

**SITUATION ACTUELLE (2022) : 10% de résidences secondaires (RS)**  
 2010 : 5 592 RS  
 2021 : 7 314 RS  
**+ 1 722 RS (+23.54%)**

**Évolutions significatives 2010-2022 :**

- Wimereux : 27 % à 40%
- Equihen-Plage : 10% à 17 %
- Boulogne-sur-mer : 1,3% à 3,5 %
- Le Portel : 3.3% à 5.1%

Le scénario d'évolution du SCOT prévoyait une évolution de la part des résidences secondaires, passant de 8% du parc de logement en 2007 à 8.5% en 2020.

Or, les chiffres de l'INSEE démontrent que **la dynamique réelle a largement dépassé les hypothèses du SCOT**. Le nombre de résidences secondaires a fortement augmenté, et notamment sur la CAB (+ 1 733 logements) en lien avec l'attractivité touristique des communes littorales. Dans le même temps, la CCDS enregistre une très faible baisse du nombre de résidences secondaires (- 11 logements).

En 2022, la part des résidences secondaires dans le parc de logement était de 10% (11% du parc de logements de la CAB contre 2.7% à la CCDS).

**L'objectif est atteint, et dépasse même les estimations du SCOT. Il pourrait être à réactualiser au regard du contexte.** En effet, en lien avec le développement du tourisme et des meublés de tourisme, la régulation du phénomène (sur les communes littorales voire rétro-littoral) est identifiée comme un enjeu émergent pour le territoire (lien avec les capacités de la population à avoir accès à un logement abordable).

## DIVERSITÉ DE FORMES ET DE TYPOLOGIES

**Quels types de logements créés sur la période récente ?**

Analyse des données issues de la base nationale SITADEL (2020-2024)



### CCDS - NATURE DES 343 LOGEMENTS COMMENCÉS

La large majorité des logements produits sont **des logements individuels** purs. Les communes qui ont produits le plus de ce type de logements sont Samer, Menneville et Longfossé (entité cœur du territoire – lien avec l'armature urbaine du SCOT).

65% individuels purs

18% collectifs

15% en résidence

1% individuels groupés

### CAB - NATURE DES 2 187 LOGEMENTS COMMENCÉS

La large majorité des logements produits sont des logements collectifs. Les communes qui ont produit le plus de ce type de logements font partie du centre-agglo (Boulogne-sur-Mer, Saint-Martin-Boulogne et Wimille).

48% collectifs

16% individuels purs

13% en résidence

1% individuels groupés

## MIXITÉ DE LOGEMENTS ET REPONSE A LA DEMANDE EN LOGEMENTS AIDES

### Données CAB

En 2023, la CAB a enregistré **4 553 demandes de logement social** (dont 51% pour la ville de Boulogne-sur-Mer - 2 344 demandes). Les mutations représentent 33,3% de la demande. La durée moyenne d'attente pour l'attribution d'un logement aidé est de 11 mois.

Seule la commune de Neufchâtel-Hardelot était considérée comme déficitaire au sens de la Loi SRU (19,05%). Cependant, plusieurs communes dépassent largement le ratio défini : à Boulogne-sur-Mer, Le Portel, Outreau et Saint-Étienne-au-Mont, le taux de logements aidés dépasse les 30%.

### Données SRU (inventaire au 01/01/2022)

COMMUNE	POPULATION	NOMBRE DE LLS	TAUX SRU
Boulogne-sur-Mer	40 588	7 316	36,01%
Neufchâtel-Hardelot	3 748	363	19,05%
Outreau	12 178	2 339	42,44%
Le Portel	8 985	1 676	40,95%
Saint Étienne-au-Mont	5 094	680	32,15%
Saint Martin Boulogne	11 165	1 323	25,54%
Wimereux	6 311	718	23,18%
Wimille	3 937	388	22,78%

De 2022 à 2025, ce sont 214 LLS (PLUS/PLAI et PLS) programmés chaque année en moyenne pour un objectif annuel PLH de 200 logements locatifs sociaux.

Évolution récente des prix moyens sur la CAB : poursuite de l'augmentation jusqu'en 2023  
 2020 - 5,61 €    2022 - 5,70 €  
 2021 - 5,67 €    2023 - 5,46 €

#### Enjeux émergents :

- Régulation des meubles de tourisme et résidences secondaires sur le littoral
- Maintien d'une offre de LLS pour correspondre aux attentes

### Données CCDS

En 2023, la CCDS recensait 778 logements sociaux. Cela correspond à une évolution de **+2.9% du nombre de logements aidés depuis 2019** (données INSEE issues du RPLS).

A noter : les données de l'INSEE ne sont pas disponibles pour 22 des 31 communes de la CCDS.

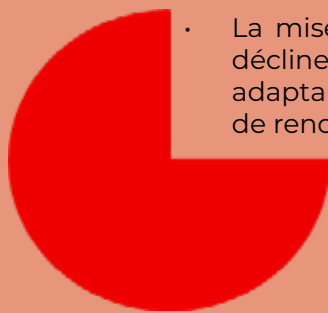
#### BILAN - ÉVALUATION 2025 DU SCoT

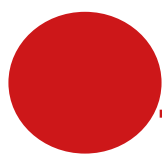
- Produire plus de logements (+7 484 logements) **OBJECTIF A RÉÉVALUER**
- Diversifier la production **SATISFAISANT**
- Répartir géographiquement l'offre **(davantage sur la CAB)**
- Adapter les logements aux parcours de vie **SATISFAISANT**
- Répartir l'offre de logements sociaux **EFFORTS A RENFORCER**
- Encourager la production de logements secondaires **SATISFAISANT mais à actualiser avec le contexte**

## CONSOMMATION DE L'ESPACE

### Les ambitions inscrites dans le SCoT

- Le choix du SCoT est de limiter la consommation foncière annuelle estimée à 51,4 ha/an sur la période 1998-2009 (dont 36 dédiés à l'habitat) à 25,6 ha/an (dont 9,4/ha pour l'habitat).
- Afin d'assurer une gestion plus économe des espaces et de la ressource foncière, le SCoT du boulonnais fixe comme objectifs :
  - de répartir prioritairement la construction neuve dans les espaces urbanisés existants des enveloppes urbaines,
  - de conditionner le développement en fonction de la typologie urbaine,
  - d'interdire l'urbanisation de formes isolées et spontanées.
- La mise en œuvre du principe de réduction de la consommation foncière se décline notamment par la nécessité de repenser les modèles d'urbanisation en adaptant densité et typologie de logements et par la priorisation des opérations de renouvellement urbain (72 % de l'habitat à produire en enveloppe urbaine)



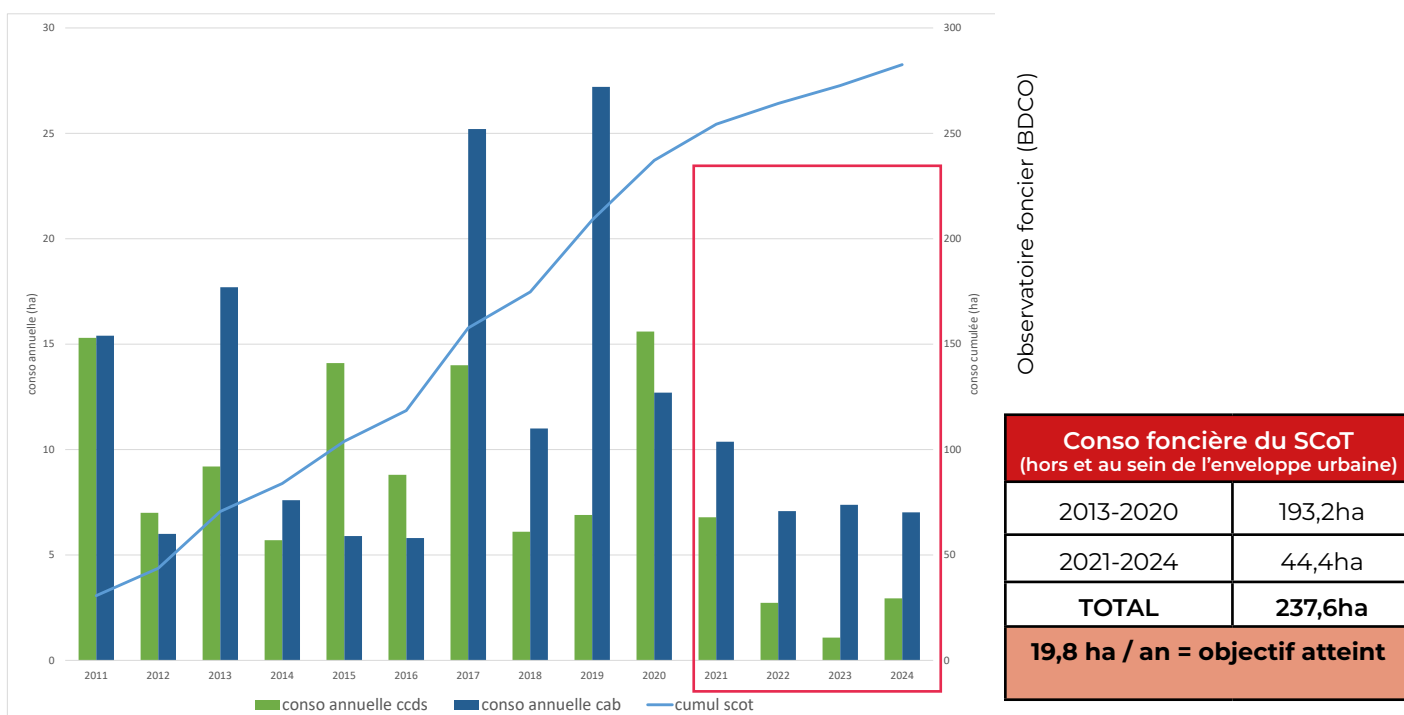


# CONSOMMATION FONCIERE

## Rappel des orientations concernées indiquées dans le DOO

- 2.2.B28 - Réduire la consommation foncière
- 2.2.B29- Recentrer l'urbanisation sur les pôles d'urbanisation principaux
- 2.2.C30 - Mobiliser le renouvellement urbain
- 2.2.C31 - Privilégier les principaux sites de renouvellement urbain
- 2.2.C32 - Utiliser les terrains occupés au cœur des tissus existants
- 2.2.C33 - S'appuyer sur la morphologie des principales villes
- 2.2.C34 - Conditionner le développement des villages
- 2.2.C35 - Limiter la construction dans les hameaux
- 2.2.C36 - Secteurs déjà urbanisés hors agglomération en commune Littorale
- 2.2.C37 - Interdire le développement des formes isolées et de l'urbanisation spontanée
- 2.2.C38 - Répartir les extensions urbaines
- 2.2.C39 - Adapter la densité aux différentes formes urbaines
- 2.2.C40 - Favoriser la densité aux abords des gares

## LE SUIVI DE LA CONSOMMATION D'ENAF AU SEIN DES 2 EPCI



### Hypothèse du SCoT (2013-2024) : 25 ha /an hors enveloppe urbaine

- La consommation d'espaces depuis l'entrée en vigueur du SCoT respecte l'objectif défini. La traduction dans les 2 PLUi (2017 CAB, 2019 CCDS) permet de cadrer le développement urbain pour atteindre les objectifs.  
A noter que les 2 pics de consommation observés en 2017 et 2019 s'expliquent par un changement de la donnée fiscale des terrains sur des espaces déjà « consommés » antérieurement (ex : RN42 à Colembert).
- Sur la période d'évaluation du SCoT (2019-2025), la consommation d'espaces est moindre : 11,1 ha/an

## 2021-2024 : LA CONSOMMATION D'ESPACES PAR DESTINATIONS ET RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

### SUR LE PÉRIMÈTRE CAB :

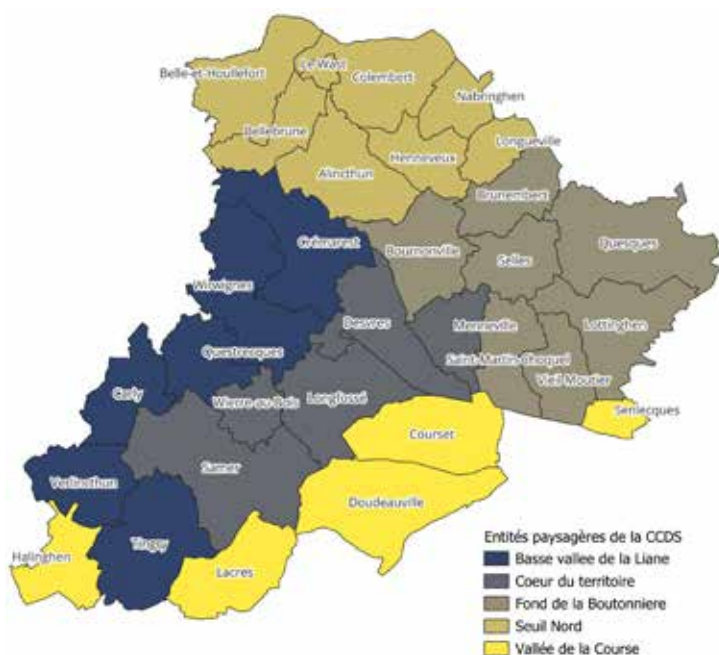
Les communes identifiées comme « pôles villageois » restent les communes les plus consommatrices de foncier (40% de la consommation enregistrée sur 2021-2023).

**75% de la consommation d'ENAF (env. 18.80 ha) est localisée en dehors de l'enveloppe urbaine** définie dans le SCoT du Boulonnais. Ces espaces sont intégrés dans le PLUi au titre de « zone à urbaniser », cadrées par une orientation d'aménagement qui vise une opération d'ensemble et un aménagement de qualité urbaine respectueux des orientations du SCoT. Le territoire construit donc relativement encore beaucoup en extension de l'existant. Ces chiffres peuvent paraître importants, mais à relativiser en rappelant la méthodologie de l'observatoire local : les espaces déjà considérés comme urbanisés dans les Fichiers Fonciers sont décomptés de l'ensemble des parcelles consommées (pour plus d'informations sur la méthodologie appliquée, consulter le rapport triennal de l'artificialisation des sols de la CAB).

Les surfaces consommées restent **majoritairement à destination de l'habitat**. Parmi les opérations recensées : une partie de la ZAC d'Auvringhen (Wimille) ou de Saint-Martin-Boulogne (Malborough). A Nesles, une opération de logements (cadrée par une Opération d'Aménagement et de Programmation dans le PLUi) a entraîné l'urbanisation de 3 hectares environ. Ainsi, les consommations foncières les plus significatives correspondent à des secteurs identifiés dans le PLUi en zone à urbaniser, encadrée par une OAP : Nesles, Hesdin-l'Abbé, Saint-Martin Boulogne, St-Étienne Au Mont. Environ 2.50 ha sont consommés pour de l'activité économique au sein des zones d'activités intercommunales. Il s'agit notamment du Parc d'Activités paysager de Landacres, qui impacte fortement la consommation sur la commune de Isques (presque 2 ha, soit 94% de la consommation totale de la commune sur la période). Il s'agit d'un projet engagé depuis 1998 par la CAB, labellisé ISO14001, et dernière zone de développement économique en extension urbaine du territoire CAB. Il est à noter qu'une grande partie du développement économique a été réalisée sur des espaces déjà urbanisés en particulier sur le port.

### SUR LE PÉRIMÈTRE CCDS :

Le PLUi de la CCDS, approuvé en 2019, décline son projet selon les 4 entités paysagères du territoire. La partie la plus « urbanisée » du territoire est constituée autour des 2 communes centre de Desvres et Samer au sein de l'entité dite « cœur de territoire ». L'objectif de développement et notamment d'accueil de logements y est priorisé en cohérence avec l'orientation du SCoT « 2.2.B29- Recentrer l'urbanisation sur les pôles d'urbanisation principaux ». Sur la période 2021-2024, l'entité « cœur du territoire » a le plus consommé.



**55% de la consommation d'ENAF (env. 5.88 ha) est localisée en dehors de l'enveloppe urbaine définie dans le SCoT du Boulonnais.** Le territoire construit donc relativement encore beaucoup en extension de l'existant.

Les surfaces consommées sont majoritairement à destination de l'habitat. Ce sont surtout des opérations de maisons individuelles.

Environ 1.50 ha est consommé pour de l'équipement ou de l'activité économique au sein des zones

d'activités intercommunales ou des zones à urbaniser du PLUi à vocation d'équipement.

Un seul projet a pu faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le PLUi approuvé en 2019 pour orienter la programmation, les principes d'aménagement des projets et tendre vers une consommation foncière plus « vertueuse ». Il s'agit de l'extension à vocation économique – Les Pierrettes.

## MOBILISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le Boulonnais est déjà depuis de nombreuses années investit dans la mobilisation des potentiels fonciers urbanisés : friches industrielles de Capécure, gendarmerie de Desvres, réhabilitations de corps de ferme, programmes de renouvellement urbain ...

Néanmoins, pour l'ensemble des communes urbaines comme rurales, des ressources restent disponibles et nécessitent un suivi pour mesurer leur évolution dans le temps et la capacité à mobiliser ces ressources.

Les capacités à mobiliser sont inscrites en partie dans le SCOT et déclinés dans les 2 PLUi.

FRICHES-RENOUVELLEMENT URBAIN

Le SCoT du Boulonnais fléchait 6 sites de renouvellement urbain à mobiliser en priorité.

BILAN :

- **4 sites réinvestis** pour des projets de logements : friche Esso (Wimereux), République Éperon (Boulogne-sur-Mer), Place Mendès France (Outreau), Rue Abbé Boidin (Le Portel)
- **2 sites en cours d'étude ou de travaux** : Brequerecque (Saint-Martin-Boulogne) et le pôle gare (Boulogne-sur-Mer)

A ces secteurs identifiés s'ajoutent les opérations de renouvellement en tissu urbain dont quelques opérations significatives répondant aux orientations du SCoT :

### DESVRES

#### La Minoterie

sur 5 000 m<sup>2</sup> :

- 30 logements
- Un parking public de 11 places
- 70 nouveaux habitants



### BOULOGNE-SUR-MER

#### Reconversion des locaux administratifs de VEOLIA

- 39 logements en centre-ville



### SAINT-MARTIN-BOULOGNE

#### Reconversion du lycée Saint-Joseph Maquetra

- 54 logements livrés en 2023
- 53 logements collectifs en cours de production



### SAMER

#### Résidence Clos de la Source

Sur 1 800 m<sup>2</sup>

- 20 logements



### Requalification des friches économiques

Les principales friches économiques sont situées sur le port de Boulogne-sur-Mer (Capécure). Le territoire continue de réinvestir ces sites.

Dans le cadre de l'actualisation de la trajectoire de sobriété foncière du territoire, un travail est également mené sur les friches des autres ZA. Pour le moment, il existe peu de potentiel (1,6 ha recensés sur la zone de l'Inquétie et la ZI de la Liane).

Le bilan est donc largement positif. Il s'agirait désormais de flécher de nouveaux sites de renouvellement urbain à réinvestir en priorité pour les prochaines années.

**POUR ALLER PLUS LOIN :** En 2025, BDCO a mené une étude sur les potentiels mutables déjà urbanisés. Les sites de renouvellement urbain représentent plus de **12,5 ha de surfaces déjà urbanisées mobilisables**. Certains font déjà l'objet de projets en cours d'élaboration (ex : Carly).

**FRICHES IDENTIFIÉES  
EN 2025**

Réparties sur 26 communes  
du SCoT :

**82 sites potentiels  
identifiés en friche**

soit **22,5 ha**  
potentiellement mobilisables  
pour des projets d'aménagement

## GISEMENT FONCIERS

Les 2 PLUi ont traduit les potentiels de gisements fonciers identifiés dans le SCoT. Les évaluations récentes du PLUi permettent de dresser l'état des lieux des gisements consommés :

	CAB	CCDS
Gisements fonciers identifiés (SCoT)	74ha	62ha
Gisements fonciers identifiés (PLUi)	47ha	38,7ha
Gisements fonciers consommés (2025)	16,5ha	10,47ha
<b>Gisements fonciers restants</b>	<b>30,5ha</b>	<b>28,23ha</b>



A noter : en lien avec les évolutions du SRADDET et la méthodologie régionale d'analyse de la consommation d'ENAF, les terrains non bâtis au sein du tissu urbain de moins de 500m<sup>2</sup> sont désormais considérés comme consommés

**Le territoire poursuit sa stratégie foncière tournée vers davantage de sobriété, et respecte les objectifs fixés par le SCoT.** En lien avec la loi Climat Résilience et l'évolution du SRADDET, les élus du SCoT du Boulonnais ont fait le choix de lancer une procédure de mise à jour du SCoT du Boulonnais par modification simplifiée. La procédure est en cours avec un objectif d'approbation au 1er trimestre 2026.



**Vigilance : méthodologies d'analyses de la consommation foncière différentes pour la décennie 2013-2020 (Fichiers Fonciers) et les années post Loi Climat-Résilience (observatoire local du foncier - BDCO).** Pour plus d'informations, consulter les rapports triennaux de l'artificialisation des sols de la CAB et de la CCDS.

### BILAN - ÉVALUATION 2025 DU SCoT

- Limiter la consommation d'espaces SATISFAISANT

**Enjeu émergent : le Zéro artificialisation Nette**

## ARTIFICIALISATION DES SOLS

### Les ambitions inscrites dans le SCoT

Traduite de la loi Climat et Résilience (2021), **la notion d'artificialisation des sols n'est pas directement inscrite dans le SCoT approuvé en 2013.**

Les enjeux de l'intégration de cette loi sont repris dans la modification simplifiée du SCoT du Boulonnais engagée fin 2024 par le comité syndical et qui vise, conformément au texte de loi en vigueur, une approbation au plus tard avant l'échéance du 27 février 2027.

Néanmoins, considérant le travail en cours ainsi que la mise en place d'un observatoire local de la consommation foncière à l'échelle du Pays Boulonnais, le présent rapport reprend une première analyse basée sur les notions introduites par la Loi Climat et Résilience : **analyse de la consommation d'ENAF sur la décennie 2011-2020** et **bilan d'évolution du territoire sur la période 2021-2024 en matière de consommation d'ENAF** (et non d'artificialisation des sols).

## PRÉREQUIS : REDÉFINIR LA NOTION DE CONSOMMATION D'ESPACES

### Ce qui est inscrit dans le SCoT du Boulonnais : la consommation foncière en extension

L'analyse de la consommation d'espaces s'appuie sur la **reconnaissance des enveloppes urbaines comme notion clé**. Cette enveloppe couvre les parties actuellement urbanisées des entités urbaines.

Les projets de construction s'opérant au sein de cette enveloppe urbaine sont considérés comme de la densification ou de l'intensification urbaine (complements des dents creuses, des cœurs d'îlots, reprise des friches, etc.). Ceux s'effectuant en dehors induisent de la consommation foncière.

Le SCoT du Boulonnais a défini par commune l'enveloppe urbaine en différenciant par typologie d'espaces urbanisés :

- le secteur urbain central
- les villages
- les hameaux (+ et - de 30 habitations)
- les secteurs discontinus déjà urbanisés en commune littorale.

### Une notion redéfinie par la Loi Climat et Résilience : la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

Depuis 2021, toute transformation d'un espace agricole, naturel ou forestier en espace urbanisé est considérée comme de la consommation d'ENAF (ex : construction de logements sur des terres agricoles).

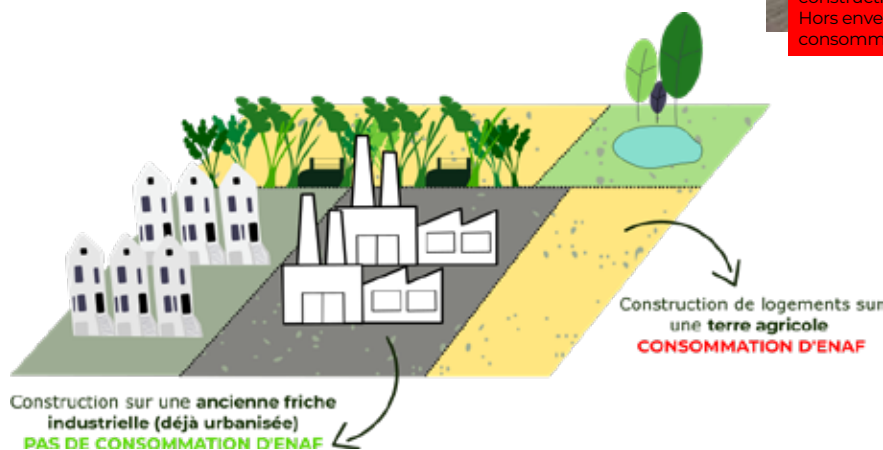
Ainsi, **plus aucune distinction n'est faite entre les opérations au sein ou en dehors de l'enveloppe urbaine**.

Au sein de l'arrondissement du boulonnais, l'observatoire du foncier est piloté par l'agence d'attractivité, d'urbanisme et de développement économique Boulogne-sur-mer développement côte d'Opale. Les 3 EPCi du boulonnais bénéficient ainsi d'un suivi local et en continu de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers depuis 2021.

#### MESURER LA CONSOMMATION FONCIERE AVANT LA LOI CLIMAT



#### MESURER LA CONSOMMATION FONCIERE APRES LA LOI CLIMAT



# ARTIFICIALISATION DES SOLS

Limiter la consommation foncière estimée à 51,4ha/an entre 1998 et 2003 à 25,6ha/an sur le logement, une consommation divisée par 4 (36 à 9ha/an)

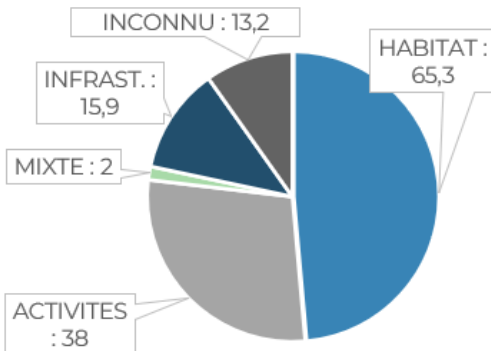
## 2011-2020 : FOCUS SUR LES RAPPORTS TRIENNAUX DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS DE LA CAB ET LA CCDS

Analyse des données nationales (Fichiers Fonciers - extraits en mai 2024)

### CAB

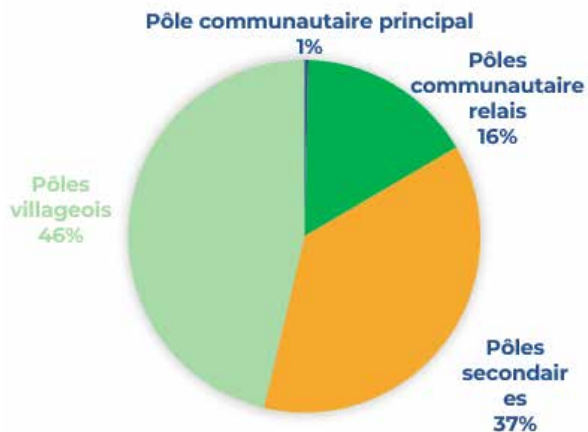
- Globalement, sur la période, la consommation d'ENAF fluctue selon les années. Il n'est pas possible de dégager une tendance globale. Après une période de consommation moins importante (2014-2016), la consommation d'ENAF semble repartir à la hausse.
- Sur la CAB, la majorité de la consommation d'ENAF observée est liée à la création de logements (65.3%).
- Les communes déjà très urbanisées (Boulogne-sur-Mer et Le Portel) ont peu consommé sur la période. Cela s'explique notamment par un tissu urbain dense et une faible capacité d'extension urbaine.
- 46% de la consommation d'ENAF se situe dans les polarités villageoises.**
- La consommation d'ENAF est principalement liée au développement d'opérations d'ensemble initiées au début de la décennie 2010 tels la ZAC Multisites de Saint-Martin-Boulogne, la ZAC d'Auvringhen à Wimille, les lotissements du Mont de Thunes à Hesdin-l'Abbé ou encore à Conteville-lès-Boulogne.

Répartition de la consommation d'ENAF sur la CAB (2011-2020, en ha)



La consommation observée est en cohérence avec les objectifs définis dans le SCoT du Boulonnais

Consommation ENAF 2011-2020



	1998-2009 Consommation observée*		2013-2024 Objectifs du SCoT*		2011-2020 Consommation observée	
	Conso annuelle	Conso totale	Conso annuelle	Conso totale	Conso annuelle	Conso totale
Habitat	36ha/an	396ha	9,4ha/an	113ha	14,4ha/an	144,5ha
Act. Economique	11ha/an	122ha	132ha/an	159	5ha/an	50ha
Autre	4,4ha/an	47ha	3ha/an	36ha	4,5ha/an	428ha
<b>Consommation foncière</b>	<b>51,4ha/an</b>	<b>565ha</b>	<b>25,6ha/an</b>	<b>308ha</b>	<b>23,7ha/an</b>	<b>237ha</b>

## CCDS

- Globalement, sur la période, la consommation d'ENAF fluctue selon les années. Il n'est pas possible de dégager une tendance globale.
- Sur la CCDS, **la grande majorité de la consommation d'ENAF observée est liée à la création de logements (79.2%)**. Ces chiffres sont à croiser avec la croissance de la population sur la décennie (+ 1 455 habitants entre 2010 et 2021). Selon les analyses locales, la CCDS est un des territoires du département du Pas-de-Calais les plus dynamiques au niveau démographique (attractivité résidentielle et excédent naturel).

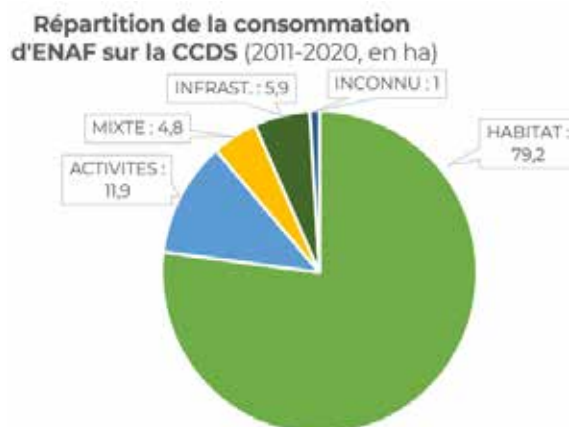
Exemples d'opérations d'habitat ayant entraîné de la consommation d'ENAF sur la décennie précédente :

- Wirwignes : béguinage de 17 logements et 5 lots libres (Flandres Opale Habitat)
- Menneville : lotissement de 12 lots Rue des Brasseurs (Chacun chez soi)

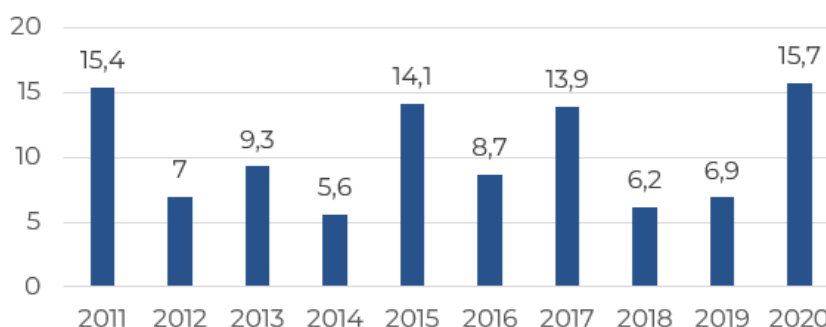
- Conformément à l'armature urbaine définie dans les documents d'urbanisme locaux (SCoT et PLUi), **la consommation est plus importante dans l'entité dite « cœur du territoire »**, où se regroupent les communes les plus peuplées et les plus équipées de l'intercommunalité. Ainsi, la commune de Samer (4 649 habitants en 2021) représente plus d'un cinquième de la consommation totale du territoire (22.5 ha sur 103 ha, soit presque 22%). En 2015, la commune a particulièrement consommé. Les 7.8 ha sont répartis entre équipements, activité économique et habitat : camping du stade (2.80 ha), salle polyvalente et Leclerc (1.7 ha). Il s'agit de la commune ayant le plus consommé sur la période, le reste des communes ayant consommé moins de 8 ha sur la décennie entière.

- **Entre 2011 et 2020, 50% des communes de la CCDS ont consommé moins de 2 ha.**

- Il est important de noter que jusqu'en 2019, la moitié des communes de la CCDS était dépourvue de document d'urbanisme local. **Les communes soumises au RNU jusqu'en 2019 représentent environ un cinquième de la consommation d'ENAF totale sur la CCDS.** Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CCDS ayant été approuvé en novembre 2019, il est, à ce stade, encore difficile d'en mesurer les effets sur le rythme de la consommation d'ENAF.



**Consommation d'ENAF annuelle sur la CCDS (2011-2020, en ha)**

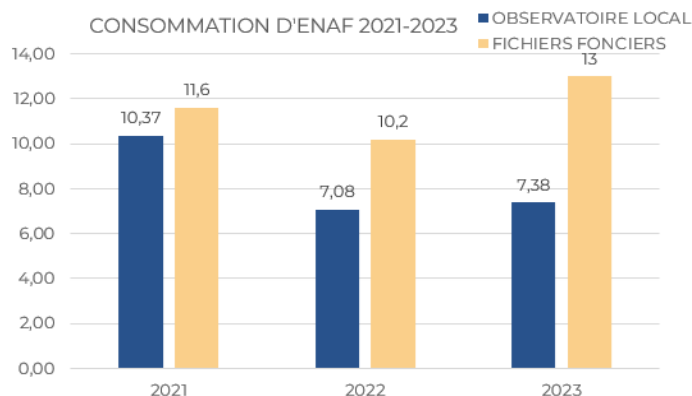
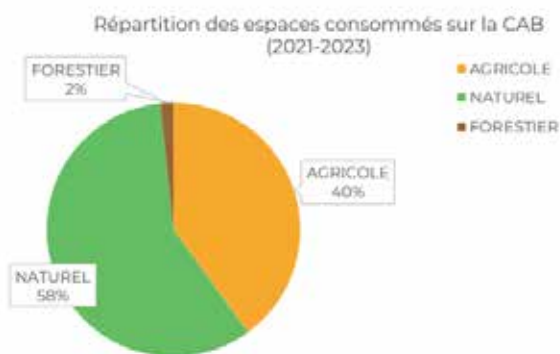


## 2021-2023 : REDUCTION DU RYTHME DE CONSOMMATION D'ENAF

Analyse des données locales (Observatoire du foncier du Pays Boulonnais)

### CAB

- Sur la période post Loi Climat et Résilience, **la consommation d'ENAF est globalement moins élevée que celle des dix années précédentes** (rythme annuel de consommation : 8.27 ha/an ; contre 13.4 ha/an sur 2011-2020).
- **Les communes identifiées comme « pôles villageois » restent les communes les plus consommatrices de foncier** (40% de la consommation enregistrée sur 2021-2023). **75% de la consommation d'ENAF** (env. 18.8 ha) **est localisée en dehors de l'enveloppe urbaine** définie dans le SCoT du Boulonnais. Le territoire construit donc relativement encore beaucoup en extension de l'existant. Ces chiffres peuvent paraître importants, mais à relativiser en rappelant la méthodologie de l'observatoire local : les espaces déjà considérés comme urbanisés dans les Fichiers Fonciers sont décomptés de l'ensemble des parcelles consommés.
- **Les surfaces consommées restent majoritairement à destination de l'habitat.** Parmi les opérations recensées : une partie de la ZAC d'Auvringhen (Wimille) ou de Saint-Martin-Boulogne (Malborough).
- A Nesles, une opération de logements (cadrée par une Opération d'Aménagement et de Programmation dans le PLUi) a entraîné l'urbanisation de 3 hectares environ. Les consommations foncières les plus significatives correspondent à des secteurs identifiés dans le PLUi en zone à urbaniser, encadrée par une OAP : Nesles, Hesdin-l'Abbé, Saint-Martin Boulogne, St-Étienne Au Mont.
- **Environ 2,50ha sont consommés pour de l'activité économique** au sein des zones d'activités intercommunales. Il s'agit notamment du Parc d'Activités paysager de Landacres, qui impacte fortement la consommation sur la commune de Isques (presque 2 ha, soit 94% de la consommation totale de la commune sur la période). Il s'agit d'un projet engagé depuis 1998 par la CAB, labellisé ISO14001, et dernière zone de développement économique en extension urbaine du territoire CAB



**CONCLUSION** : Le territoire poursuit sa stratégie foncière tournée vers davantage de sobriété, et respecte les objectifs fixés par le SCoT

## CCDS

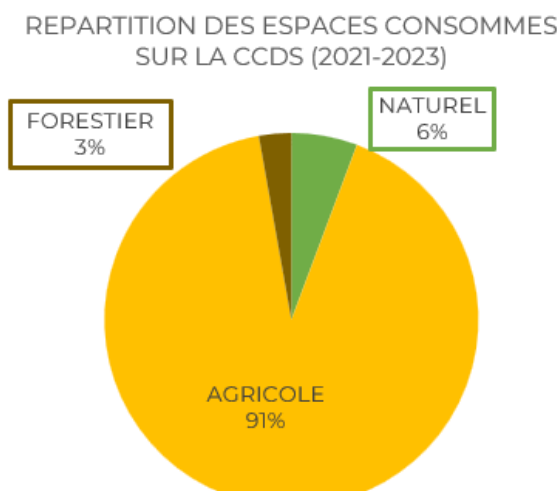
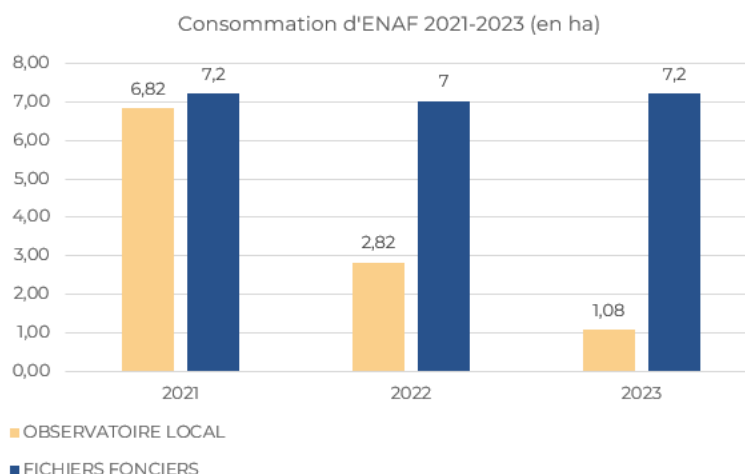
- Sur la période post Loi Climat et Résilience, **la consommation d'ENAF est globalement moins élevée en comparaison avec la période des dix années précédentes** (rythme annuel de consommation : 3.57 ha/an ; contre 10.3 ha/an sur 2011-2020). Ces chiffres peuvent s'expliquer par la sortie de grosses opérations de logement ou de développement économique sur la période 2011-2020, notamment sur l'entité « cœur du territoire ».

Exemple : Menneville (Rue des Brasseurs) où une partie de l'opération de logement est reprise pour l'année 2020.

- 55% de la consommation d'ENAF (env. 5.88 ha) est localisée en dehors de l'enveloppe urbaine définie dans le SCoT du Boulonnais.** Le territoire construit donc relativement encore beaucoup en extension de l'existant.

- Les surfaces consommées sont majoritairement à destination de l'habitat.** Ce sont surtout des opérations de maisons individuelles (160 Permis de Construire Maison Individuelle enregistrés sur la période)
- Environ 1.50 ha est consommé pour de l'équipement ou de l'activité économique au sein des zones d'activités intercommunales ou des zones à urbaniser du PLUi à vocation d'équipement.
- Les espaces consommés sont en grande majorité agricoles** (plus de 8 ha sur les 10.72 ha consommés sur la période). Peu de projets entraînent une consommation d'espaces naturels ou forestiers (environ 1 ha).

**CONCLUSION** : Le territoire poursuit sa stratégie foncière tournée vers davantage de sobriété, et respecte les objectifs fixés par le SCoT

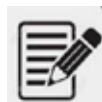


## SCoT DU BOULONNAIS

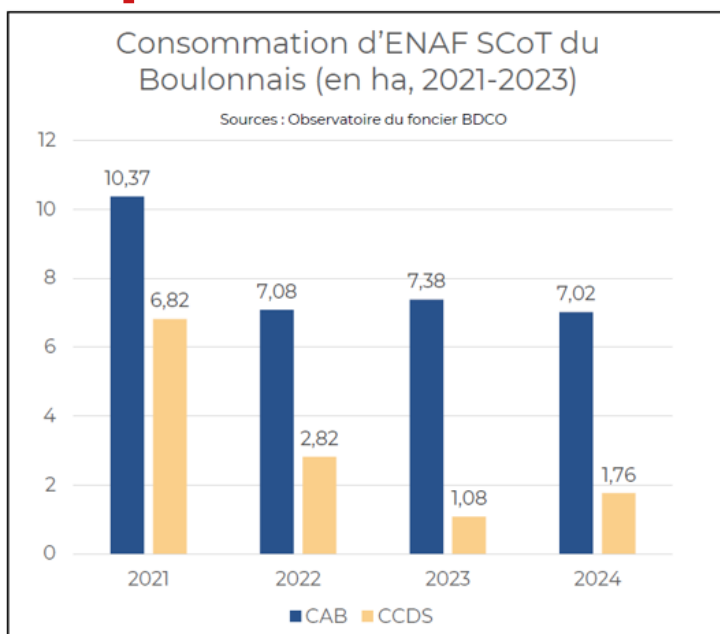
Les rapports triennaux de l'artificialisation des sols, réalisés en 2024, ne faisaient pas l'état de la consommation d'ENAF en 2024. Ci-contre l'analyse actualisée.

Sur les 76 ha d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers théoriquement consommables entre 2021 et 2030 (selon la déclinaison du SRADDET Hauts-de-France), **le SCoT du Boulonnais en a déjà consommé 44,4 ha** (11,1 ha/an). La consommation d'ENAF dans les ZAC représente environ 6,2 ha.

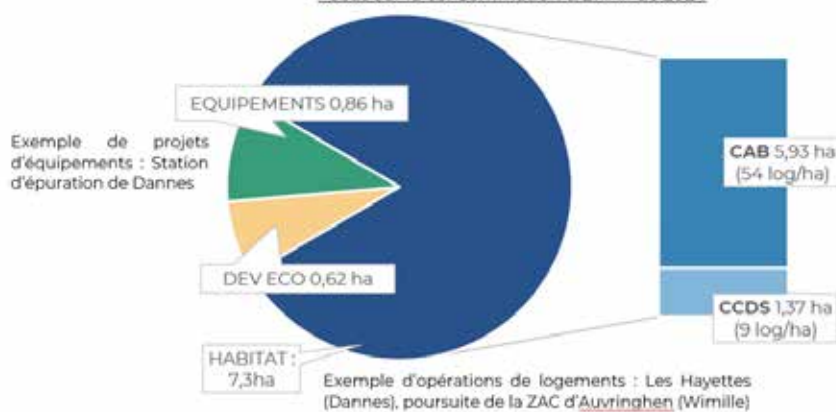
Il s'agit en grande majorité de projets à destination de l'habitat. L'« efficacité de la production » est très différente selon les territoires (rapport entre le nombre de logements construits et la surface consommée) notamment en lien avec les formes urbaines retrouvées et les aspirations des habitants dans les communes rurales de la CCDS).



A noter : la consommation d'ENAF autorisée pour 2021-2030 peut également prendre en compte les efforts de renaturation du territoire (principe issu de la loi « ZAN 2 » qui concerne les espaces consommés rendus en ENAF).



Focus sur la consommation d'ENAF de 2024



Sources : Observatoire du foncier BDCO

### BILAN - ÉVALUATION 2025 DU SCoT

- Privilégier les principaux sites de renouvellement urbain **EXCELLENT**
- Utiliser les terrain occupés au cœur des tissus existants **SATISFAISANT**
- Optimiser les foncier économique existant ; Requalifier les friches économiques **SATISFAISANT**

**Enjeu émergent : focus sur les gisements fonciers < 500m<sup>2</sup> et déjà considérés comme consommés**

**Les ambitions inscrites dans le SCoT**

En 2013, les élus du SCoT du Boulonnais ont validé le principe d'«inciter aux déplacements volontaires».

Par cette ambition, l'objectif du SCOT est de développer une alternative à la voiture individuelle notamment par le renforcement de l'offre ferroviaire et le développement des modes doux.

Le volet continuité, liaison entre territoires est également évoqué dans ce chapitre.



# ALTERNATIVE A LA VOITURE INDIVIDUELLE

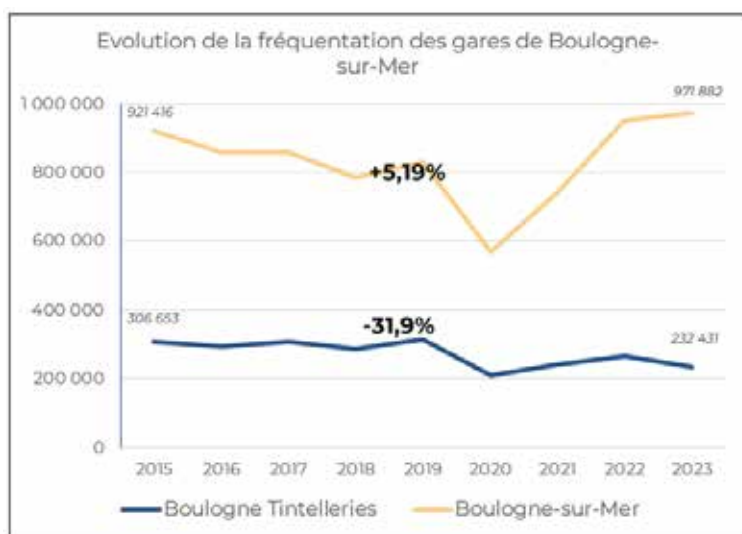
## Rappel des orientations concernées indiquées dans le DOO

- 2.4.75 - La voiture partagée
- 2.4.76 - Organiser la multimodalité des différents modes de déplacement
- 2.4.77 - Encourager un système de transports en commun
- 2.4.78 - Valoriser le réseau ferré et les gares
- 2.4.79 - Favoriser la mobilité des territoires voisins
- 2.4.81 - Favoriser le numérique pour limiter les déplacements
- 2.4.82 - Achever le réseau d'infrastructures
- 2.4.83 - Sécuriser les traversées de bourgs
- 2.4.84 - Aménager l'espace public pour le rendre accessible



A noter: en vertu de la loi d'Orientation des Mobilités (LOM), la CCDS a fait le choix de devenir Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM) et ainsi d'exercer la compétence «mobilité durable» sur son territoire. C'est donc une compétence récente à intégrer dans l'analyse du territoire.

## UNE OFFRE FERROVIAIRE SOUS SURVEILLANCE



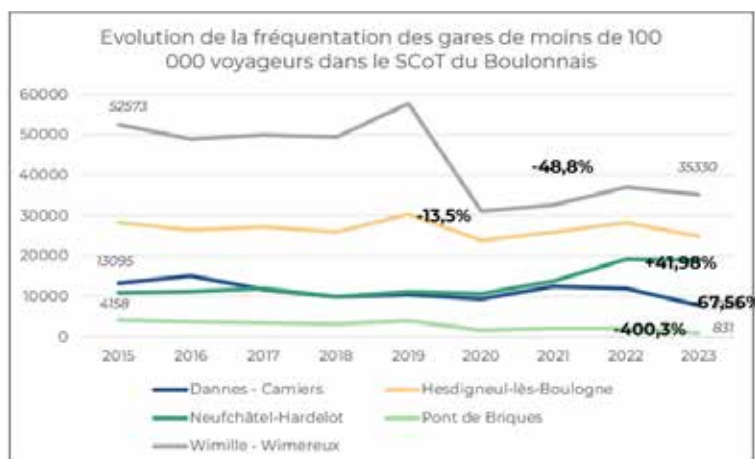
La voiture reste le moyen de déplacement le plus plébiscité : Part des déplacements domicile-travail en voiture (INSEE, RP 2021)

- CCDS : 87,8%
- CAB : 78,8%

### Offre TER sur le territoire

On observe actuellement une baisse des fréquences des trains qui circulent sur le territoire. Des besoins remontent sur l'importance de renforcer les fréquences, mais également les liens avec la Côte d'Opale et la métropole lilloise.

Les événements ponctuels (COVID, effondrement de talus, inondation) peuvent en partie expliquer le creux de fréquentation observé. L'offre de trains ainsi que la qualité d'accueil et de services en gare sont aussi à prendre en considération.



### Évolution 2019/2024 : Diminution importante des trains

sur les gares de Pont de Briques (-64% de l'offre), Wimille-Wimereux (-75% de l'offre). Seule la gare d'Hesdigneul-lès-Boulogne enregistre un gain de l'offre, En dehors des gares de Boulogne-sur-Mer, les autres lignes ne sont desservies que par une seule ligne.

Des démarches d'études sont engagées sur les gares de Boulogne Ville et Wimille-Wimereux avec l'objectif de renforcer le tissu urbain autour des gares «attractives» dans le développement du territoire. Il existe cependant une réelle difficulté à engager une démarche de projet de redynamisation des gares avec les partenaires.

## INCITATION A L'UTILISATION DU RÉSEAU DE TRANSPORTS EN COMMUN

### CHIFFRES DE FRÉQUENTATION (ÉVOLUTION / 2021)

Nombre d'abonnés : 9 543 (+ 376 )

Nombre de km : 2 733 866 ( + 72 481 )

Nb de voyages : 3 342 523 (+ 285 542 )

Nb voyages/km : 1.22 (1.15 en 2021)

Vitesse commerciale en service : 17.96  
(17.72 en 2021)

**RAPPEL :** seule la Communauté d'Agglomération du Boulonnais bénéficie d'un réseau de transports en commun interurbain (Marinéo).

La structure du réseau viaire de l'agglomération boulonnaise ne permet pas la mise en place de transports en communs en site propre. Malgré cela, les résultats de la compétitivité du réseau sont satisfaisants : la vitesse commerciale des bus est de 17,8km/h (en augmentation).

Mise en accessibilité du réseau notamment via :

- La réalisation d'un quai de bus entraîne systématiquement la réalisation d'aménagements cyclables,
- Les travaux de mises aux normes des quais se poursuivent (2023 : 28 quais mis aux normes),

Amélioration et la facilitation de la billettique :

Le projet de billettique commun à l'échelle régionale est désormais effectif. Pass Pass est porté par le Syndicat Mixte Hauts-de-France Mobilités (ex-SMIRT). La mise en place d'une billettique unique (carte Pass Pass) permet de charger des titres des autres réseaux de transport de la Région (réseau de TER - SNCF, de la Métropole Européenne de Lille, du Calaisis ...).

## POURSUITE DU DÉVELOPPEMENT DES AIRES DE COVOITURAGE

Le territoire du SCoT est équipé de 5 aires de covoiturage

- la Trésorerie à Wimille
- la Poterie Wimille
- les Pichottes à Alincthun
- Entrée ouest de Desvres-Longfossé
- Entrée sud Samer

Sur la période 2019 - 2025, en lien avec l'évolution de la fréquentation, l'aire de la Poterie a été étendue (+23 places en 2022). L'ouverture du pôle multimodal de Capécure (deux abris vélos fermés, connexion avec le réseau de transport urbain et 258 places de stationnement voiture) est également une offre complémentaire développée sur la période.



A noter la relance en cours par le Département du Pas-de-Calais du schéma directeur des aires de covoiturage qui devrait permettre de compléter l'offre du territoire et la programmation à court terme d'une aire de covoiturage au niveau de l'échangeur A16-RN42 du Montjoie à St Martin Boulogne.

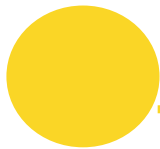
## LA RECHERCHE DE SOLUTIONS ALTERNATIVES AUX VÉHICULES INDIVIDUELS

### L'autopartage à la CCDS :

Pour répondre aux attentes et besoins de mobilité des habitants, la Communauté de Communes a développé un service d'autopartage.

L'intercommunalité a fait l'acquisition de trois véhicules électriques. Des voitures qui sont mises à disposition en libre-service via la coopérative locale d'autopartage Citiz Hauts-de-France. Une solution logicielle qui permet de gérer les réservations et d'accéder aux véhicules en libre-service.





# MODES DOUX

## Rappel des orientations concernées indiquées dans le DOO

2.4.74 - Mailler le territoire en mode déplacements doux

2.4.83- Sécuriser les traversées de bourgs

2.4.84 - Aménager l'espace public pour le rendre accessible

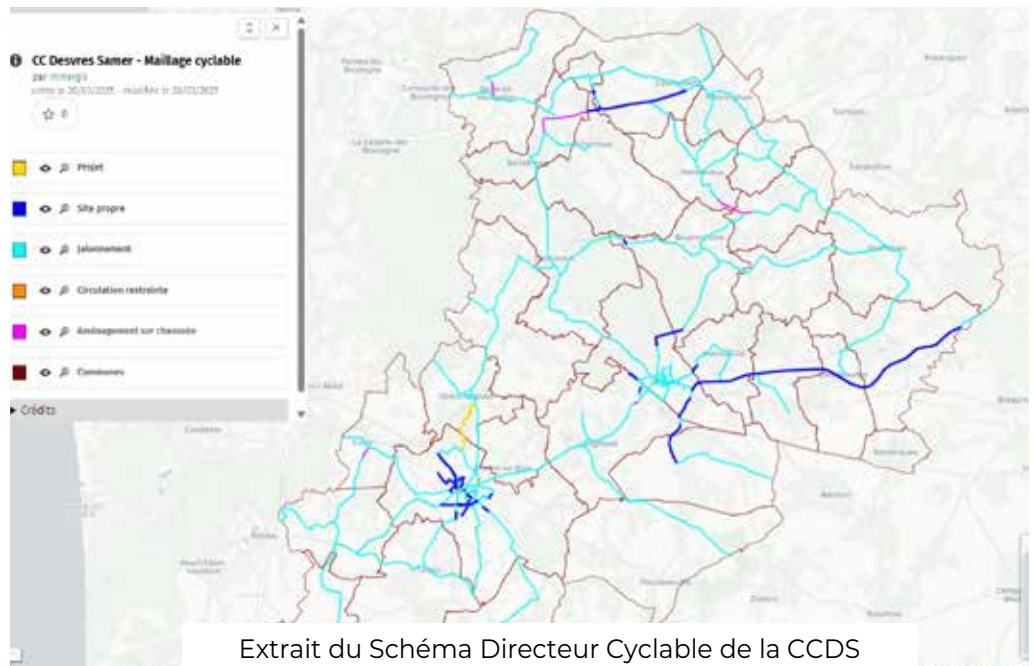
## DES SCHÉMAS DE MOBILITÉ POUR ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

### CCDS

La CCDS a réalisé un Plan de Mobilité Simplifié pour mettre en œuvre sa compétence mobilité prise en 2021. Au sein de ce Plan, l'Axe 2 traite spécifiquement de la question de la mobilité alternative : «Aménager les liaisons cyclables et apaiser les centre-bourgs pour massifier l'usage du vélo».

Cette ambition est déclinée dans le Schéma Directeur Cyclable approuvé en mai 2025 :

→ 183 km de voies cyclables à réaliser (d'ici 2038)



Extrait du Schéma Directeur Cyclable de la CCDS

### SDC CAB EN CHIFFRES

98 km d'aménagement identifiés au schéma 2016

**33,8 km réalisés de 2017 à 2022**

**dont ~ 5,4 M€ financés par la CAB**

un schéma actualisé et complété en 2025 qui vise **184 kms** d'aménagements cyclables

### CAB

La Communauté d'Agglomération du Boulonnais a adopté en 2016 son Schéma Directeur Cyclable (SDC) permettant la mise en œuvre d'environ **34 km d'aménagements cyclables entre 2017 et 2022.**

Les élus intercommunaux ont à nouveau délibéré en février 2022 pour poursuivre cette dynamique pour les cinq années suivantes (2022-2026).

**D'autres démarches en faveur de la mobilité douce :**

- **AVELO 3** pour les communes de Le Portel, Wimille et Saint-Martin Boulogne avec la réalisation de schémas des mobilités
- **Volet «mobilité douce»** de l'étude centre-bourg de Samer qui permettra d'améliorer la mobilité vélo au sein de la commune
- **Location longue durée de VAE:** Depuis août 2020, Marinéo, le réseau de transports urbains de la CAB, propose un service de location longue durée de vélo à assistance électrique (VAE). Les usagers peuvent ainsi louer un vélo pendant 3, 6, 9 ou 12 mois. En 2023, 84 VAE ont été loués, sur une flotte de 100 vélos, à 54% par des femmes, selon les différentes tranches d'âge (43% des clients sont des 46-60 ans, 27% des 31-45 ans). Aucun client n'est sur liste d'attente.
- **Aides à l'acquisition de VAE:** dans le cadre des déplacements domicile-travail et en recherche d'emploi. Depuis 2020, la CAB a instruit 723 dossiers.
- **Offre de stationnement adaptée :** En 2017, le diagnostic du SDC de la CAB recensait 550 places de stationnement vélo sur l'ensemble du territoire de l'intercommunalité. 786 places de stationnement ont été créées par la CAB entre 2020 et 2023

*Depuis fin 2021, la gare de Boulogne-Ville est équipée d'un vélo-parc de 30 places. Les cyclistes peuvent stationner leurs vélos sur des racks organisés sur deux étages. L'accès au vélo-parc est sécurisé via la carte Pass Pass – TER des usagers.*



- **Un schéma de mobilité de liaison entre la CAB et la CCDS :** un travail partenarial pour la valorisation d'un tourisme vert partagé à l'échelle des 2 EPCI au départ de la maison du cheval de la CCDS vers le littoral de la CAB et les massifs forestiers de Boulogne et de Condette.

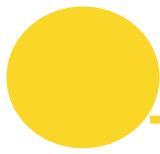
**DES AMÉNAGEMENTS DE L'ESPACE PUBLIC POUR SÉCURISER LES MODES DOUX**

Au sein de l'espace urbain, la réalisation d'aménagements cyclables ou mixtes permet de sécuriser et faciliter les déplacements doux.

Entre 2019 et 2025, le SCOT du Boulonnais bénéficie de plusieurs opérations de renouvellement urbain favorables à une meilleure praticabilité pour les modes de déplacement doux en ville.



La démarche se poursuit notamment à travers les études et démarches en cours : étude centre ville de desvres « aménagement des venelles et des places », étude cente ville à St Martin Boulogne, démarche «ville 30» à Le Portel, étude centre bourg à Samer....



# LA MOBILITE TOURISTIQUE

## Stationnement, liaisons, valorisation des sites touristiques

- **Schéma Balnéaire (CAB)** : outil pour dessiner une stratégie commune à l'échelle de l'intercommunalité au sujet de l'accueil durable dont le stationnement automobile, notamment en lien avec les flux touristiques. Plusieurs projets sont effectifs pour réaménager les sites où les véhicules stationnent. Exemples : parking de la Warene, parking d'Alprech. D'autres sont à l'étude en lien avec l'opération Grand Site de France. Aménagement du nouveau parking de l'Hoverport (Le Portel) pour désengorger les parkings de l'Entonnoir et les quais saturés en période estivale
- **Le Schéma d'accueil des dunes de la Slack à Wimereux**, porté par le Département du Pas-de-Calais, encadre également l'accueil des visiteurs sur un site sensible du territoire (au sein du Grand Site de France).
- **Schéma rural** (démarche initiée en 2017): enjeux d'amélioration de l'accessibilité, du traitement des continuités des cheminements, de la valorisation de la forêt, de signalétique randonnée. La démarche rurale est continuellement animée et valorisée depuis 2017.

Exemples de travaux menés en 2023 :

- Prolongement du franchissement de la Liane depuis Isques vers Hesdigneul-lès-Boulogne (RD52)
- Traversée de la RD450 (Condette)
- Traversée de la forêt de Baincthun (RD341)
- Traversée de la forêt d'Hardelot (RD113E6)
- Traversée de la RD215 (Nesles)

- **Schéma de mobilité douce CAB – CCDS (2023)** : étude sur les aménagements des sentiers de randonnée depuis la maison du cheval Boulonnais à Samer vers la CAB via 3 axes : la Liane – la forêt domaniale de Boulogne / Desvres – l'accès au littoral.
- La reprise du sentier des douaniers à Le Portel sur la partie Alprech et sur le Mont de Coupes

## Des navettes gratuites mises en place pendant la période estivale :

- Wimereux : navette des plages reliant le parking de la Pointe aux Oies au Parking Foch.
- Equihen-Plage, Neufchâtel-Hardelot : la CAB met à disposition la flotte de bus du réseau de transport urbain pour des navettes gratuites pour les résidents et touristes. La commune paye la prestation.
- Nausicaa : une navette relie le Centre National de la Mer, le centre-ville et la ville fortifiée.

### BILAN - ÉVALUATION 2025 DU SCoT

- Rendre active la multimodalité **EFFORTS A RENFORCER**
- Favoriser et réguler la mobilité touristique **SATISFAISANT**
- Structurer un réseau de déplacement alternatifs **SATISFAISANT**

# ENVIRONNEMENT

## ENERGIE, RESSOURCES, PAYSAGES, PATRIMOINE

### Les ambitions inscrites dans le SCoT

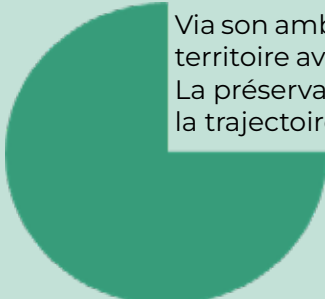
*Extrait du PADD : «Le cadre de vie, image de marque du Boulonnais et toile de fond du projet».*

Les objectifs d'équilibre démographique, sociaux et économiques que s'est fixé le territoire reposent tous sur une notion fondamentale : le cadre de vie.

Notion transversale qui recoupe à la fois l'environnement culturel, intellectuel, économique et naturel ainsi que les problématiques d'habitat et de déplacements.

Attirer de nouvelles populations, de nouveaux partenariats économiques, de nouvelles clientèles touristiques nécessitera de la volonté et de la rigueur dans la préservation et la mise en valeur de ce cadre de vie :

- Un développement économique et technologique soutenable au regard de l'environnement,
- Une relation à l'environnement et à la nature au cœur des projets,
- Un modèle de développement urbain refondé sur un urbanisme de proximité, contribuant à améliorer la qualité de vie des habitants,
- Un environnement culturel dynamique et accessible à tous les individus et inscrit dans une logique régionale,
- Une ruralité nouvelle, au capital environnemental préservé et offrant de bons niveaux de services.»



Via son ambition initiale, le territoire du SCoT affirme un développement équilibré de son territoire avec la préservation et mise en valeur de ses richesses naturelles et paysagères. La préservation de la ressource et l'adaptation aux risques sont également inscrits dans la trajectoire du SCoT.

# RESSOURCES, POLLUTION, DECHETS

## Rappel des orientations concernées indiquées dans le DOO

- 2.3.A46 - Garantir la qualité de l'eau potable
- 2.3.A47 - Préserver la qualité des milieux aquatiques et des eaux côtières
- 2.3.A48 - Les sols et sous-sols
- 2.3.A49 - Maîtriser les rejets dans l'air
- 2.3.A50 - Réduire les nuisances sonores
- 2.3.A51 - Les déchets

## QUALITÉ DE L'EAU et RESSOURCES

### Eaux de surface

Le SAGE du Boulonnais, actuellement en révision, a réalisé un diagnostic de l'état des milieux écologiques de la Liane et du Wimereux.

Selon le bilan réalisé sur 2020-2022, les 2 masses d'eau des cours d'eau du territoire présentent **un état écologique moyen**. **L'état physico-chimique et biologique est dégradé** pour ces 2 masses d'eau. Concernant les polluants spécifiques de l'état écologique, seule la Liane est en bon état.

Le SDAGE Artois Picardie 2022-2027 fixe comme objectif l'atteinte du bon état chimique pour le Wimereux à horizon 2033 et pour la Liane à 2039.

D'après les données 2023 de l'Agence de l'Eau, seul l'état chimique de la Liane est mauvais du fait des concentrations en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP). Ces composés sont issus de la combustion des énergies fossiles largement répandus dans l'atmosphère et dont les apports ne se limitent pas au périmètre du SAGE.

### Qualité des eaux de baignade

- **Qualité microbiologique moyenne** sur l'ensemble des points de suivi sur la période 2021-2023
- **Qualité chimique mauvaise** pour l'ensemble des masses d'eau

### Ressource en eau potable

En 2021, la CAB a adopté un plan de sécurisation de la production d'eau potable. En 2022, les premières actions du plan ont été mises en œuvre.

Exemple : travaux d'interconnexion des réseaux à Wimereux et à Nesles

Les axes 4 et 5 du plan de sécurisation de l'eau de la CAB sont dédiés à la prospection de nouvelles ressources. Ainsi, une étude a été réalisée en 2021 et 2022 sur la réutilisation d'eaux non conventionnelles (RéoCAB) ou le dessalement de l'eau de mer. Une étude a également démarré en 2023 pour étudier les potentialités d'exploitation des retenues d'eau des Carrières du Boulonnais.

En parallèle, afin de diminuer la pression sur la ressource, la CAB accompagne les usagers dans la réduction de la consommation. Ainsi, elle accompagne neuf gros consommateurs du territoire (industriels et hospitaliers) et réalise chaque année depuis 2021 des campagnes de sensibilisation auprès du grand public.

### Etat écologique et chimique des masses d'eau cours d'eau



## QUALITÉ DE L'AIR

### Qualité de l'air (Extrait de l'évaluation du PLUi de la CAB)

ATMO Hauts-de-France a publié le **bilan de la qualité de l'air** en 2022 sur le territoire de la CAB. Les indices ATMO ont évolué depuis l'approbation du PLUi, mais en 2022, le territoire cumule entre 291 et 310 jours d'indices « bon » à « moyen » (84% de l'année). Sur la période 2013-2014, cette part s'élevait à 82% (indice « bon » à « très bon »).

### CONSTATS

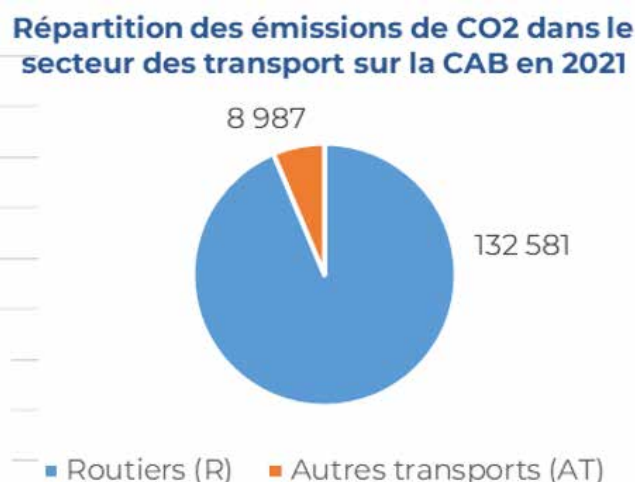
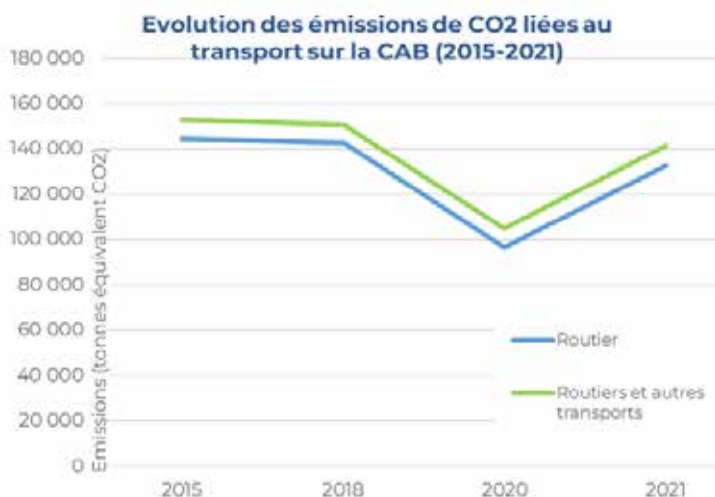
Sur la CAB, **la grande majorité des émissions de GES et polluants atmosphériques dans le secteur des transports concerne le transport routier (93,65%)**.

Dans le secteur des transports, **la tendance globale du territoire est à la réduction des émissions depuis 2015**.

L'année 2020 est marquée par une baisse importante des émissions de GES et polluants atmosphériques (lien avec la pandémie de COVID-19 qui a largement impacté les déplacements sur tout type de transport). Néanmoins, **en 2021, la tendance à la réduction depuis 2015 se poursuit**, en dehors des émissions de monoxyde de carbone (+0,83%).

Le PCAET de la CAB est en cours d'évaluation à mi-parcours.

Émissions CAB- secteur PCAET Transports (t eq CO2)	2018			2021		
	R	AT	total	R	AT	total
Liste des GES concernés par l'évaluation (Arrêté du 25/01/2016)						
Le méthane (CH4)	131	22	153	117	25	142
Le dioxyde de carbone (CO2) - émissions directes	143 020	7 776	150 796	132 581	8 987	141 568
Le protoxyde d'azote (N2O)	1 389	55	1 444	1 041	63	1 104



### **Interactions entre les espaces terrestres et maritimes**

Le schéma directeur des eaux pluviales de la CAB est en révision.

A savoir : Les ordonnances sur la modernisation des SCoT reprennent la question de la vocation des espaces maritimes et des conditions permettant d'assurer la bonne compatibilité des usages sur les espaces littoraux et marins.

### **DE LA GESTION DES DÉCHETS A LEUR VALORISATION**

**Développement de l'économie verte** : La CAB est partie prenante d'une réflexion sur la valorisation des déchets ressources sur le port de Boulogne-sur-Mer dans le cadre d'une démarche d'écologie industrielle et territoriale. Celle-ci a été lancée en novembre 2021 et a abouti aux constats suivants :

- Importante marge de progrès sur les Déchets Industriels Banals.
- Mise en place du tri 5 flux (papier / carton / métal / plastique / bois), de la mutualisation des contrats de collecte ou encore la création d'une plateforme de regroupement de flux et/ou de tri.
- Travail sur l'extension des consignes de tri et mise en place de dispositif de récupération énergétique (filrière méthanisation)



Depuis 2025, la CAB développe la valorisation des biodéchets via la mise en place de composteurs collectifs sur l'ensemble du territoire.

### **Ecologie industrielle**

Une étude d'Ecologie Industrielle Territoriale a été engagée en 2021 sur le port de Boulogne-sur-Mer. Cette étude portée par Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale s'est traduite concrètement par la valorisation des déchets

dans le cadre d'actions mutualisées par des entreprises du site portuaire.

#### **BILAN - ÉVALUATION 2025 DU SCoT**

- Garantir la pérennité et la qualité des eaux de surface **EFFORTS A RENFORCER**
- Gérer les besoins en eau et garantir les approvisionnements futurs **EFFORTS A RENFORCER**
- Réguler les interactions entre les espaces terrestres et maritimes
- Garantir la qualité de l'air en réduisant l'impact atmosphérique des activités humaines **EFFORTS A RENFORCER**

# PRESERVATION DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

## Rappel des orientations concernées indiquées dans le DOO

Maintenir la biodiversité et les liaisons entre espaces naturels

2.3.B52 - Préserver les espaces naturels terrestres et littoraux d'intérêt majeur, véritable cœur de biodiversité .

2.3.B53 - Maintenir et restaurer les liaisons entre espaces naturels.

Lutter contre la banalisation des paysages emblématiques et les conserver comme biens collectifs

2.3.C54 - Les coteaux, espaces intermédiaires à conforter

2.3.C55 - Les plateaux, des ouvertures sur le grand paysage à valoriser

2.3.C56 - Le bocage et forêt, une armature paysagère à renforcer

2.3.C57 - les vallées, un réseau écologique et paysager à valoriser

2.3.C58 - Le grand littoral, maîtriser l'évolution de ce paysage attractif

2.3.C59 - Le tissu aggloméré des pôles urbains, favoriser une attractivité urbaine .

Traiter les paysages de proximité

2.3.D60- Aménager les entrées de bourg de l'agglomération

2.3.D61 - Promouvoir une qualité paysagère dans les opérations d'urbanisme

2.3.D62 - Préserver les cônes de vues depuis les axes majeurs et les fenêtres maritimes

Préserver le patrimoine paysager

2.3.E63 - Sauvegarder l'agriculture d'élevage comme gage de protection des paysages

2.3.E64 - Maintenir les coupures naturelles d'urbanisation...

2.3.E65 - Limiter l'urbanisation sur les points hauts du territoire

2.3.E66 - Renforcer l'intégration des grands équipements et des bâtiments à vocation économique

2.3.E67 - Préserver le patrimoine maritime et rural

Gérer et mettre en valeur les espaces naturels et paysagers à des fins touristiques

2.3.E68 - Mettre en scène les paysages liés à l'eau

2.3.E69 - Mettre en scène les paysages vallonnés de l'arrière-pays

2.3.E70 - Mettre en valeur les portes d'entrées paysagères, terrestres et maritimes

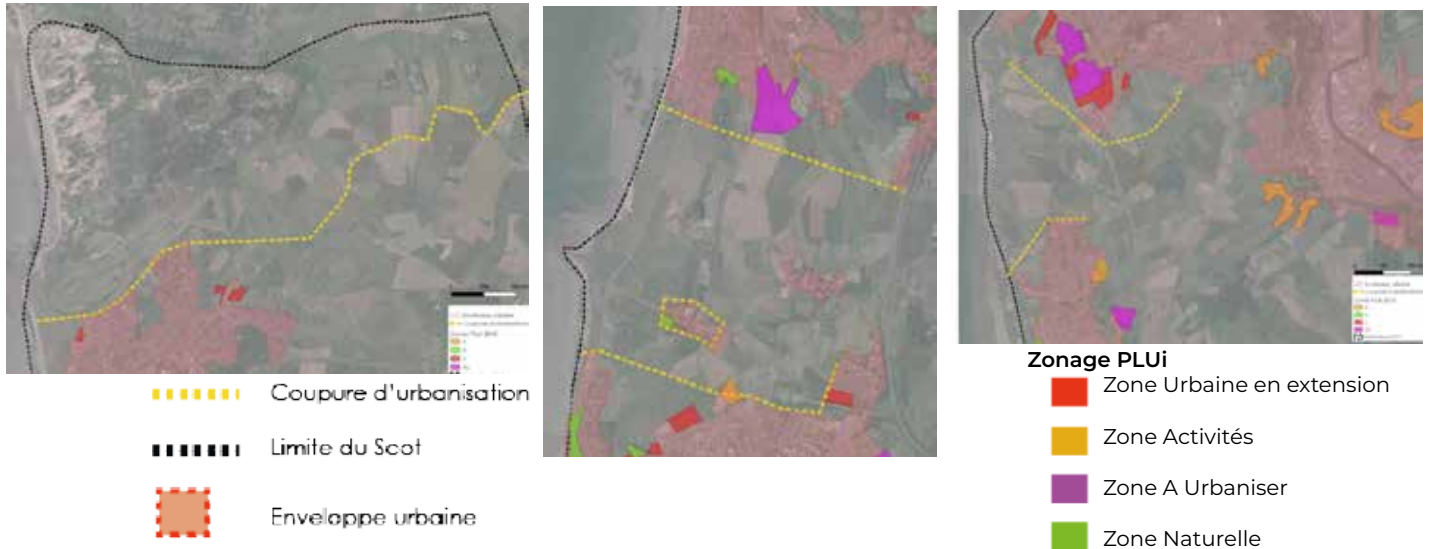
2.3.E71 - Préserver le paysage vécu

## URBANISER EN PRÉSERVANT LES PAYSAGES

Extrait du PADD «La Pointe aux Oies, le Plateau d'Alprech, la Pointe de la Crèche constitue des fenêtres maritimes qu'il convient de préserver.»

L'évaluation réalisée en 2019 confirmait la préservation des coupures d'urbanisation par ailleurs préservées via le zonage agricole et naturel des PLUi.

De fait, sur la période 2019-2025 le constat reste identique. A noter l'intervention en lien avec l'EPF sur le site d'Alprech pour acquisition, démolition et renaturation de bâtiments participant ainsi à une amélioration environnementale et paysagère importante de cet espace.



Exemples photos de l'intégration paysagère de certains projets  
 Lotissement Nesles  
 Lotissement La Basse Flaque de Neufchâteau-Hardelot



### Franges urbaines / agricoles :

Le développement est encadré par le zonage du PLUi. Les secteurs de développement en extension sont définis dans les 2 PLUi par des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP). Ces secteurs ont été définis pour minimiser l'impact sur le paysage et les espaces de nature.

Sur la période, on note des extensions significatives de l'urbanisation :

- Neufchâteau-Hardelot : basse flaque : ~60 logements sur ~1,5 ha
- Nesles Centre Village : ~143 logements ~3,2 ha (en cours)
- St Étienne Au Mont : 30 logts ~1ha

**La transition entre espaces habités et surfaces cultivées bien que prise en compte dans les OAP qui cadrent le développement des zones d'habitat est jugée trop mince ou sous-traitée.**

L'intégration paysagère des projets (étude des points de vue, respect du patrimoine paysager rural des abords des projets ...) reste un enjeu fort pour l'urbanisation du territoire.

## DES ESPACES NATURELS ET PAYSAGES A METTRE EN VALEUR

- **Massif dunaire et forestier de la Slack** : les travaux démarrés en octobre 2023 pour prolonger la piste cyclable sur la Vélomaritime de Wimereux à Ambleteuse tiennent compte de cet environnement sensible et complexe (revêtement en sable non traité, panneaux de bois non traités pour maintenir les dunes, tunnels pour batraciens).
- **Pointe aux oies (Wimereux)** : après l'éboulement d'une partie du sentier du littoral (GR120) en avril 2022, le choix a été fait de redessiner le sentier de randonnée pour dédier une partie du site à la renaturation et limiter le piétinement qui accélère le recul du trait de côte.
- **Vallon de Ningles et plateau agricole d'Alprech** : en parallèle des travaux de démolition/renaturation menés par le Conservatoire du Littoral, l'EPF, la commune du Portel et Eden 62, la CAB porte un projet de parking et de belvédères autour du Cap d'Alprech.
- **Pointe de la Crèche** : procédure de classement en cours. Entre 2021 et 2022, le Conservatoire du Littoral (dans le cadre des crédits alloués par France Relance) réalise des travaux en lien avec un projet de mise en valeur paysagère et de sécurisation du site.

## L'AGRICULTURE, ACTEUR ESSENTIEL DU PAYSAGE

### Le Plan de Paysage du Bocage Boulonnais

En 2022, le PNRCMO a validé un plan d'actions sur 15 ans visant à protéger le bocage boulonnais. Il conviendrait de mener une réflexion pour intégrer cette démarche dans le SCoT du Boulonnais.

### Préservation du bocage et des lisières forestières

L'évaluation du SCoT menée en 2019 concluait à une bonne prise en compte des lisières de forêts, aucune extension urbaine n'étant prévue dans une zone de 500 mètres autour des massifs forestiers. Ces principes sont repris dans l'écriture des 2 PLUi permettant de limiter l'urbanisation.

Sur la période 2019-2025, 2 évolutions notables à indiquer :

- le transfert du projet d'extension du cimetière de Dannes en recul de la lisière forestière avec diminution de l'espace agricole consommé.
- la mise à jour du projet STECAL du Moulin aux draps à Desvres (PC en cours) avec la prise en compte de mesures compensatoire est l'adaptation du projet à son environnement.

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 des évolutions végétales au fil des saisons. **OAS - 8/9**

Les vues actuelles sur les hauteurs de la forêt de Dannes et les ouvertures visuelles dans le maillage de haies et ripisylves seront préservées. Des ouvertures vers le paysage pourront être créées. **OAS - 13**

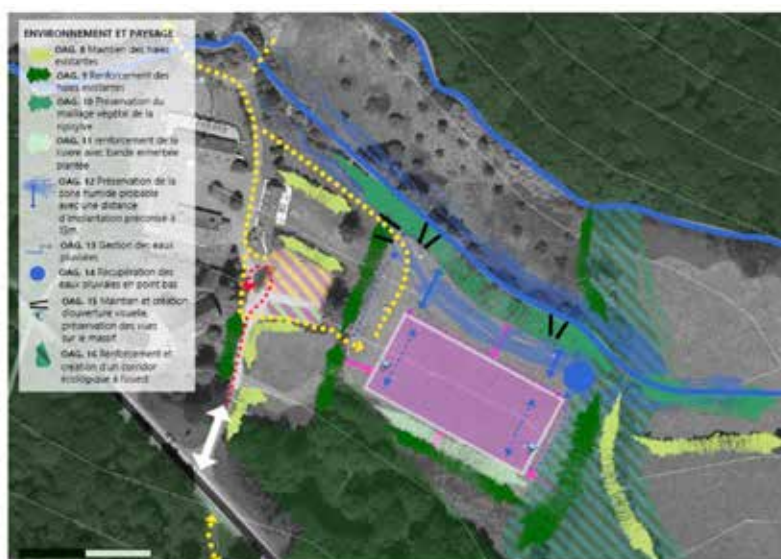
Le projet tiendra compte de la distance d'implantation préconisée à 15m du haut de la ripisylve, en vue de préserver la ripisylve et l'espace autour du cours d'eau de la Lène. **OAS - 11-12**

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 PLU, en tenant compte des conditions initiales du site (capacité d'infiltration, ruissellement, débit...). **OAS - 14**

Les eaux pluviales seront gérées de façon à éviter l'impact sur le site et en privilégiant l'intégration paysagère et écologique (infiltration des eaux via la toiture, toitures végétalisées, bassins paysagers en points bas...). **OAS - 14**

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, une réflexion sera à apporter sur les matériaux des chemins, et sur la gestion des abords du projet (herminis enherbés, gestion et entretien différencié, ponton bois, plots...). **OAS - 14**

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. **OAS - 14**



*Extrait de l'étude paysagère préalable à la déclaration de projet du Moulin aux draps à Desvres.*

*Le projet doit s'intégrer dans son environnement naturel pour en limiter l'impact. Des orientations sont indiquées sur la hauteur des constructions, l'emploi de matériaux, la préservation et la plantation de végétaux. Le projet s'accompagne de mesures de compensation.*

## UN PATRIMOINE BATI ET NATUREL A PRESERVER ET METTRE EN VALEUR

### Sites Patrimoniaux Remarquables

Depuis l'approbation du PLUi la CAB, le territoire a mis en place un nouveau dossier de Site Patrimonial Remarquable sur la commune de Wimereux. Il s'agit de servitudes d'utilité publique précisent des règles spécifiques en termes d'urbanisme dans le périmètre défini.

Approbation du SPR : février 2020



### Patrimoine agricole

Les évaluations des PLUi des deux EPCI du territoire mettent en avant une potentielle mise à jour de l'inventaire du patrimoine bâti agricole du territoire (enjeu de protection, de valorisation).

### Trames vertes et bleues

Les trames sont déclinées dans les documents d'urbanisme locaux.

Vision prospective du territoire : Se pose néanmoins la question de la réactualisation ou la densification de l'information. En effet, en lien avec la densification des centre-ville et centre-bourg (trajectoire de sobriété foncière), l'importance de la nature en ville est renforcée.

## DES ACTIONS EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITE ET DES PAYSAGES

Le Parc Naturel Régional Caps et Marais d'Opale (PNRCMO), pilote depuis 2017 un projet de Plan de Paysage du bocage boulonnais. Il s'agit d'un Plan d'actions sur 15 ans pour protéger ce paysage emblématique.

Le Plan de Paysage se décline en actions et objectifs de qualité paysagère, et permet de fédérer une diversité d'acteurs.

Exemple d'action : Organisation de chantiers de restauration du patrimoine bâti, pour notamment pérenniser les ouvrages bâtis propres au bocage

**Campagnes de plantations du PNRCMO** : le PNRCMO accompagne les habitants du territoire dans leurs projets de plantations de linéaires ou massifs.

#### Sur la période 2017-2024 :

- 18 292 m<sup>2</sup> de massifs plantés sur 10 communes CAB
- 19 230 m de linéaires plantés sur 17 communes CAB

Source : PNRCMO

### BILAN - ÉVALUATION 2025 DU SCoT

- Protéger les espaces naturels terrestres et marins d'intérêt majeur **SATISFAISANT**
- Maintenir la biodiversité et les liaisons entre espaces naturels **EFFORTS A RENFORCER**
- Favoriser et restaurer la biodiversité **EFFORTS A RENFORCER**
- Préserver les paysages emblématiques **EFFORTS A RENFORCER**
- Gérer et mettre en valeur les espaces naturels et paysagers **SATISFAISANT**
- Conjuguer développement du littoral et protection de la biodiversité marine et terrestre **SATISFAISANT**

**Enjeu émergent : changement climatique et évolution des paysages**

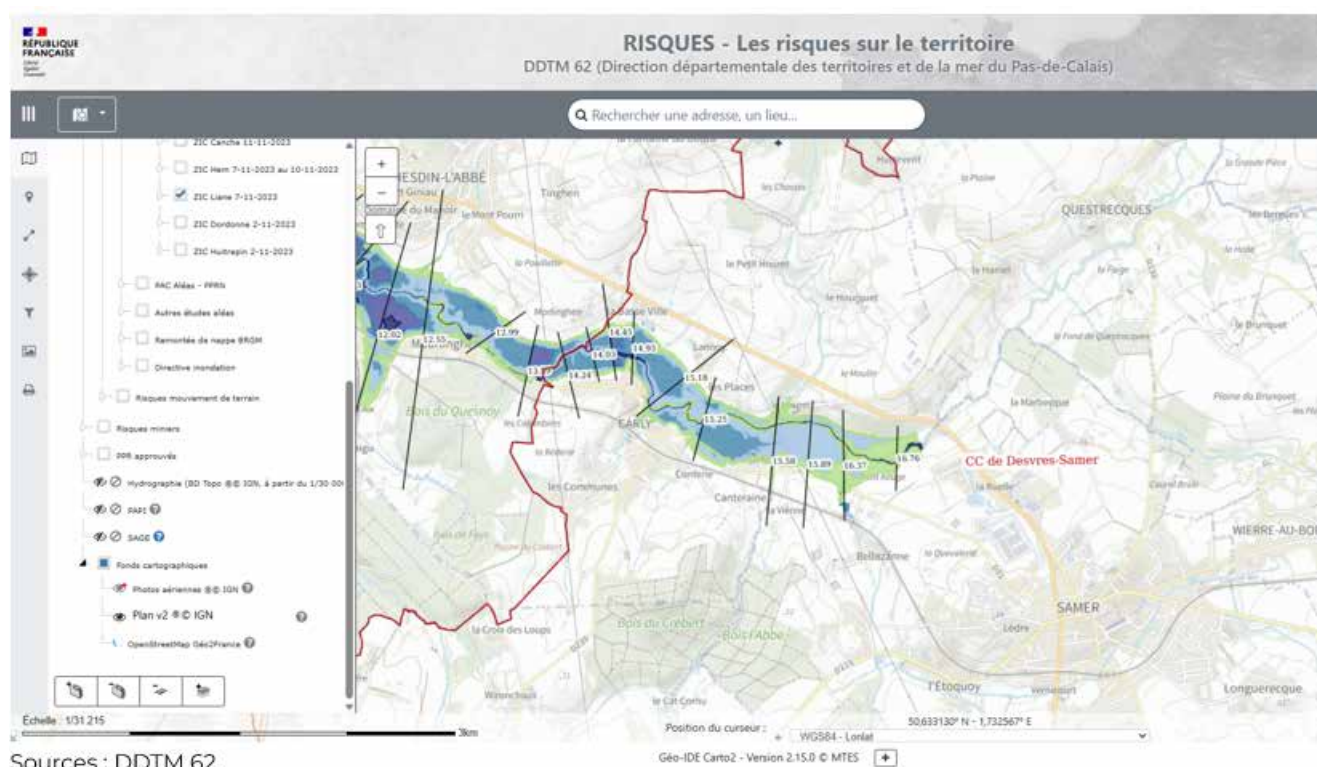
# RISQUES

• Depuis la dernière évaluation du SCoT, 2 nouveaux PPRi approuvés

- Approbation du **PPRi de la Liane** : Avril 2021
- Approbation du **PPRi du Wimereux** : Juillet 2021

Le SCoT doit démontrer sa compatibilité avec les deux documents approuvés.

• Durant l'hiver 2023-2024, le territoire a fortement été touché par plusieurs épisodes d'inondations (ci-contre la carte des communes reconnues en état de catastrophe naturelle sur la période). En lien avec ces épisodes, **de nouvelles Zones Inondées Constatées (ZIC)** ont été déterminées par la préfecture du Pas-de-Calais (voir ci-dessous). Il s'agit de zones à risque jusqu'ici non répertoriées et en précisant ou confirmant les éléments de connaissance connus notamment à travers le PPRi

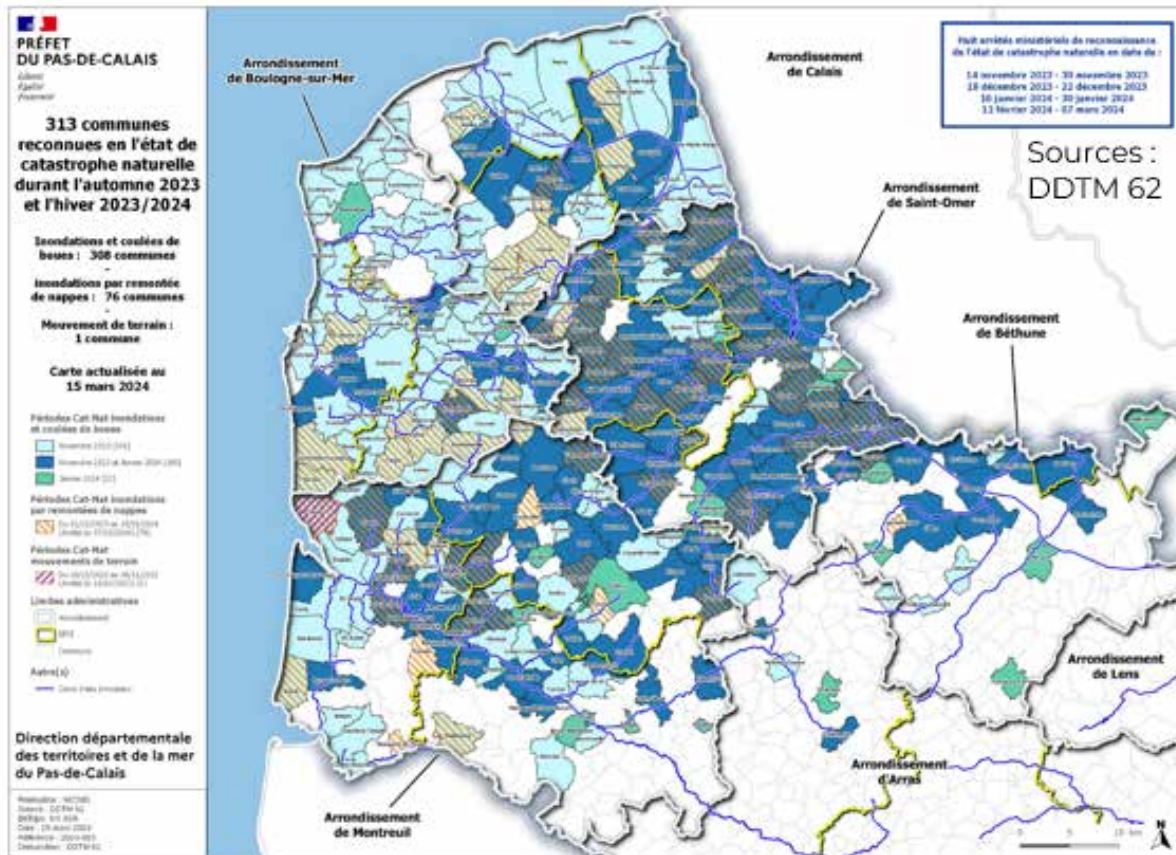


Sources : DDTM 62

Sur le territoire du SCoT, **environ 30 ha de ZIC ont été identifiés en dehors du PPRi en vigueur.**

Communes concernées :

- Carly
- Condette
- Hesdigneul-lès-Boulogne
- Hesdin-l'Abbé
- Isques
- Outreau
- St Étienne-au-Mont
- St Léonard
- Samer



Communes touchées par les inondations de l'automne hiver 2023/2024

**Adaptation au changement climatique :**

Les espaces naturels (littoraux, fonds de vallée ...) sont amenés à muter du fait du changement climatique (ex : quelles transformations des paysages si l'on envisage chaque année +30% de précipitations en hiver ?). Ces mutations entraîneront de gros impacts sur le milieu de vie des habitants, notamment sur le sujet de la recomposition spatiale (vallée de la Liane ou côte à falaises).

**BILAN - ÉVALUATION 2025 DU SCoT**

S'adapter aux risques inondation

**EFFORTS A RENFORCER**

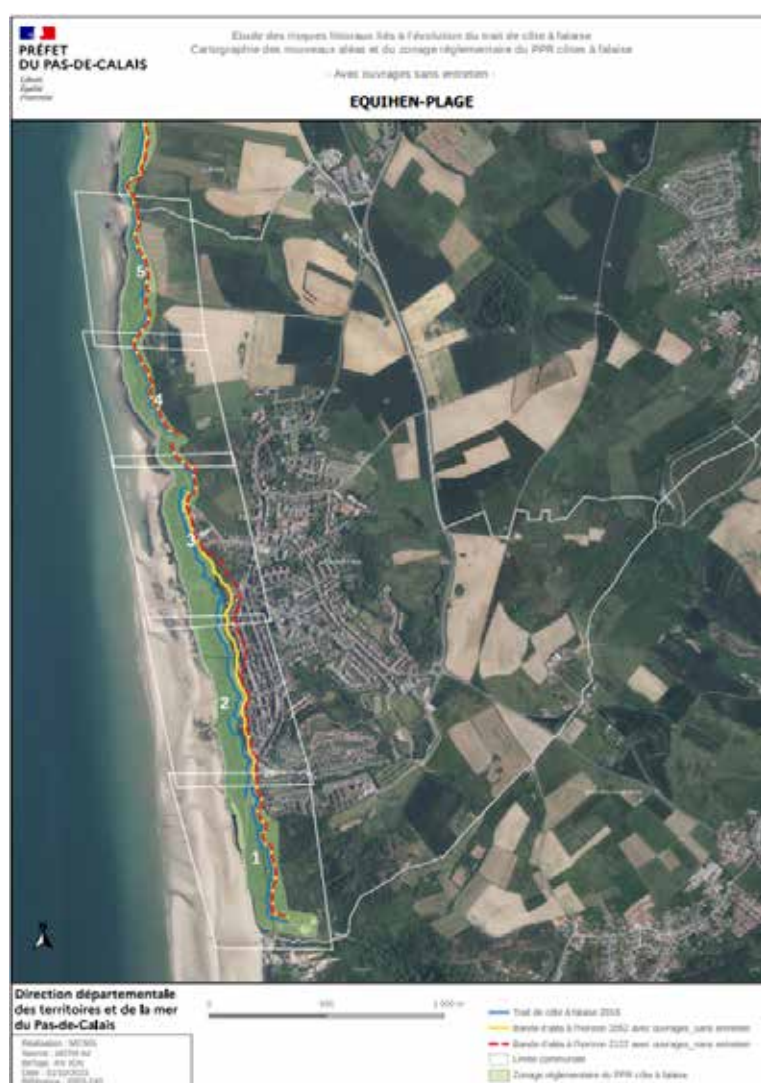
Recul du trait de côte à falaise

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux liés à l'évolution des falaises entre Equihen-Plage et Sangatte n'a pas évolué depuis 2007. Il est actuellement en phase de révision.

Une nouvelle étude visant à requalifier l'aléa sur l'ensemble du linéaire a été réalisée sur le secteur du PPRL Côte à Falaises (communes du SCoT concernées : Equihen-Plage, Le Portel, Wimereux, Boulogne-sur-Mer).

Suite à l'inventaire des données et la description du littoral, la phase de caractérisation des aléas a été lancée, validée en 2024.

**La révision du PPRL se poursuit.** Dès qu'elle sera approuvée, le SCoT devra reprendre le contenu de la doctrine en matière de prévention du risque lié au recul des côtes à falaises.



Exemple de cartographie de l'aléa sur Equihen-Plage

**BILAN - ÉVALUATION 2025 DU SCoT**

Tenir compte des risques de submersion marine et d'érosion côtière

**SATISFAISANT**

# ENERGIES

Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) du Pays Boulonnais

En 2021, les trois EPCI du Pays Boulonnais ont approuvé leur PCAET. Pour la CCDS et la CAB, le PCAET contient des fiches actions à mener à l'échelle intercommunale, ainsi qu'à l'échelle du SCoT.

Le PCAET est en cours d'évaluation à la CAB.

- le solaire au sol
- le solaire en toiture
- la méthanisation
- l'éolien
- la géothermie
- l'hydroélectricité
- Bois-énergie/réseaux de chaleur



Exemples de projets liés à l'agriculture verte développés sur le territoire :

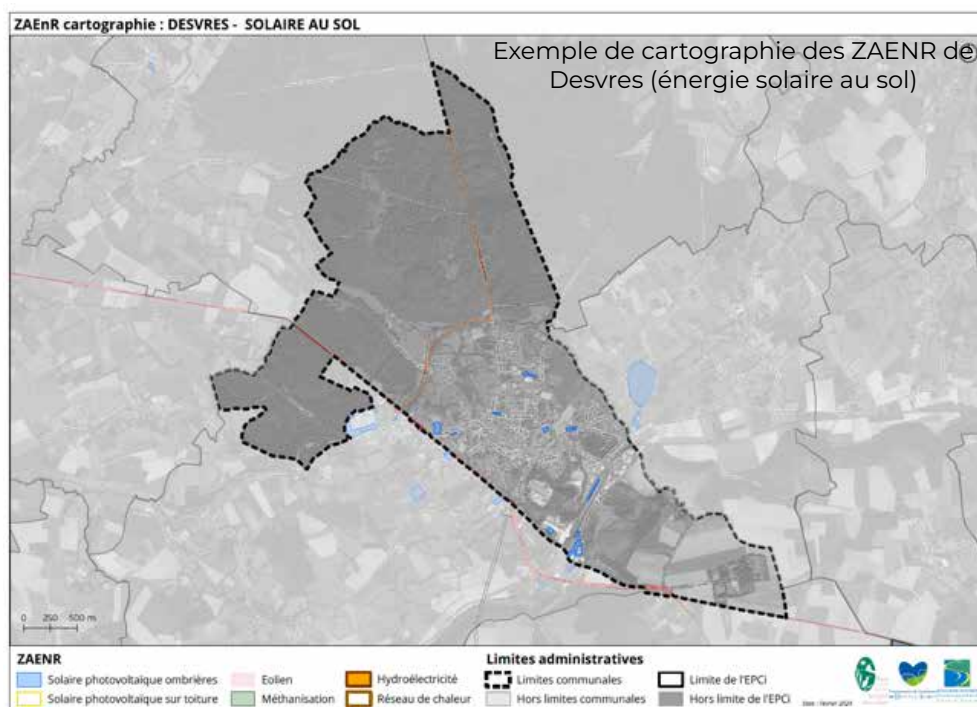
**Chaudières bois** (Wirwignes, Le Wast)

La commune de Wirwignes a été accompagnée par le PNRCMO pour mettre en place une chaufferie communale avec réseau de chaleur.

**Le bois provient de la filière locale issue du Bocage Boulonnais** (association d'agriculteurs Boulonn'haies durables). Depuis 2020, ce réseau alimente l'ensemble Mairie-écoles, la salle des fêtes, la bibliothèque et le logement situé au-dessus.

Ces actions font le lien avec **le dispositif Structur'Haies** : Programme ayant pour objectif de développer la filière bois-énergie bocager sur le territoire (déployer chaufferies bois plaquettes, mobiliser les agriculteurs, développer une culture commune et accompagner la filière de valorisation)

En 2023, dans le cadre de l'application de la Loi relative à l'Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables (Loi APER), **la CAB, la CCDS, le PNRCMO et BDCO se sont mobilisés pour accompagner les communes dans la définition de leurs Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAENR)**. Sur le territoire, les ZAENR peuvent concerner jusqu'à sept types d'énergies renouvelables : géothermie, solaire au sol, solaire sur toiture, réseau de chaleur urbain, méthanisation, éolien, hydroélectricité.



Investissements dans les énergies renouvelables :

- 2021 : Mise en fonctionnement du méthaniseur de Landacres par les sociétés AgriOpale et Daudruy. Le méthaniseur injecte près de 200 Nm<sup>3</sup>/h de bio-méthane dans le réseau GRDF et alimente également l'Agglomération Boulonnaise en gaz vert
- 2023 : installation d'une nouvelle éolienne géante sur la digue Carnot (Le Portel). Structure de 167m de haut, installée par la société Innovent pour remplacer 4 éoliennes plus petites qui fonctionnaient depuis 20 ans. La puissance de la nouvelle éolienne est de l'ordre de 3,8 MW (contre 750kW pour les anciennes éoliennes)
- 2023 : Mise en œuvre d'un démonstrateur de thalassothermie. Projet en collaboration avec Norfrigo sur la zone portuaire de Boulogne-sur-Mer (janvier 2023). Exploitation de l'énergie calorifique marine pour alimenter des bâtiments en chaud ou en froid. Gain énergétique estimé à 15%
- 2024 : poursuite de l'expérimentation



En France, la première éolienne géante est installée sur le port de Boulogne-sur-Mer

**BILAN - ÉVALUATION 2025 DU SCOT**

- Réduire et maîtriser les consommations énergétiques
- Développer la production des énergies renouvelables

**SATISFAISANT**

**SATISFAISANT**

# COMMERCES

## Les ambitions inscrites dans le SCoT

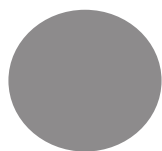
Le SCoT du Boulonnais s'est appuyé sur un schéma d'Urbanisme Commercial, qui définit des orientations visant à développer l'offre commerciale et la rééquilibrer :

- Renforcer les pôles commerciaux existants en donnant une priorité au développement du commerce du centre-ville et de proximité,
- Rééquilibrer le développement des pôles périphériques en limitant ou en priorisant le développement des pôles commerciaux existants,
- Articuler le développement commercial avec l'organisation du territoire en matière d'habitat, d'équipements et de services à la population.
- Favoriser le maillage de l'offre commerciale de première nécessité.

Ces orientations se traduisent notamment par :

- le maintien des 2 pôles commerciaux de périphérie qui ont vocation à se renforcer via l'optimisation et le recyclage du foncier économique et sans nouvelle consommation d'espaces agricoles
- l'affirmation d'un renforcement commercial sur les pôles existants : centres-villes, pôles relais, commerces de proximité.






# IMPLANTATIONS COMMERCIALES

## Rappel des orientations concernées indiquées dans le DOO

- Repenser l'offre commerciale
- 1.3.B10 - Maintenir l'armature commerciale actuelle
- 1.3.B11 - Recentrer l'urbanisation commerciale
- 1.3.B12 - Opérer des rééquilibrages entre pôles commerciaux de périphérie, d'agglomération et départemental
- 1.3.B13 - Améliorer la synergie entre les pôles commerciaux
- 1.3.B14 - Affirmer la lisibilité et la vocation des zones commerciales périphériques
- 1.3.B15 - Articuler le développement commercial au développement urbain

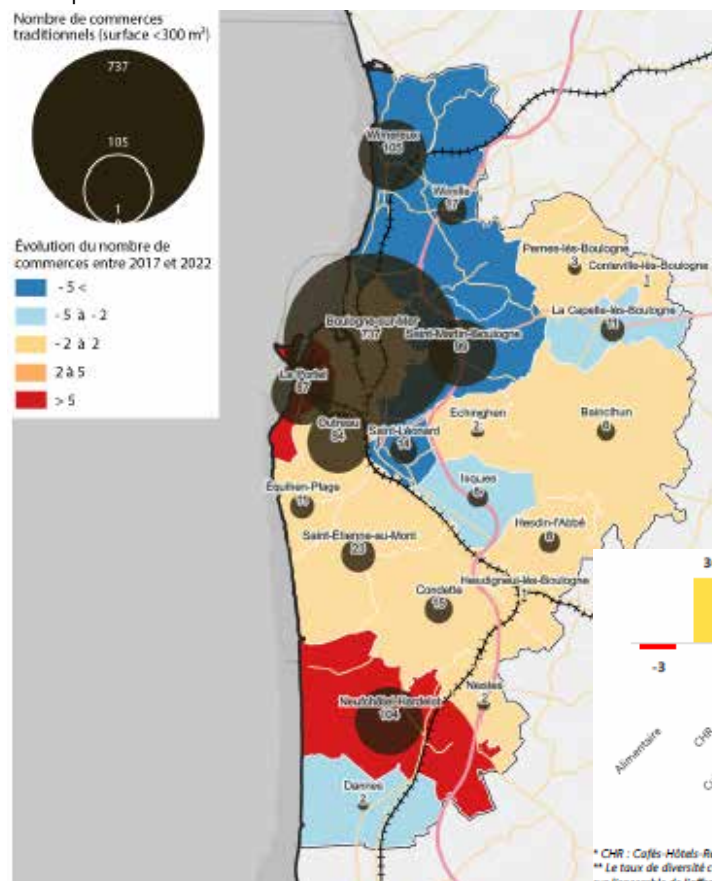
 A noter : la stratégie commerciale du SCoT du boulonnais s'appuie sur le DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial) que les élus ont choisi d'intégrer à l'élaboration du SCoT.

## UNE ARMATURE COMMERCIALE STABLE

Le DAAC a pour objectifs de rééquilibrer l'offre commerciale périphérique du territoire. Sont identifiés le pôle Outreau-Liane (agglomération sud) et les pôles Auchan-Montjoie sur la commune de Saint-Martin Boulogne (pôle agglomération est). Leur renforcement est encouragé et autorisé par recyclage du foncier et restructuration commerciale.

- Les 2 PLUi approuvés sur le territoire du SCoT du Boulonnais confirment l'absence de zonage pour l'extension des pôles commerciaux
- La CAB dans le cadre de son projet de territoire a mis à jour un schéma d'urbanisme commercial qui confirme l'importance du commerce de centre ville et le maintien de l'équilibre périphérie-centralité.

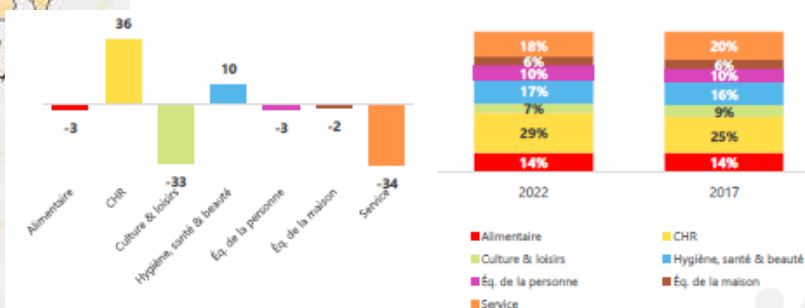
## Répartition de l'offre commerciale à l'échelle CAB



## CONSTATS DU NOUVEAU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL DE LA CAB

- Un point important du commerce sur le centre agglomération
- Une stabilité globale de l'offre commerciale sur la CAB

## Évolution de l'offre 2017-2022



Entre 2019-2025, les 2 pôles utilisent le **recyclage foncier et immobilier pour renforcer leur position.**



**PÔLE AUCHAN Saint Martin Boulogne** : Requalification des espaces extérieurs d'accueil du centre commercial Auchan avec plantation et espaces de détente

Optimisation de la surface commerciale avec réduction de la surface de vente de l'hypermarché et développement de cellules commerciales

**PÔLE MONTJOIE Saint Martin Boulogne** : Requalification d'un ancien laboratoire d'analyse médical en surfaces commerciales et artisanales.



### MAINTIEN DU COMMERCE DE CENTRE VILLE : UN ENJEU FORT A POURSUIVRE

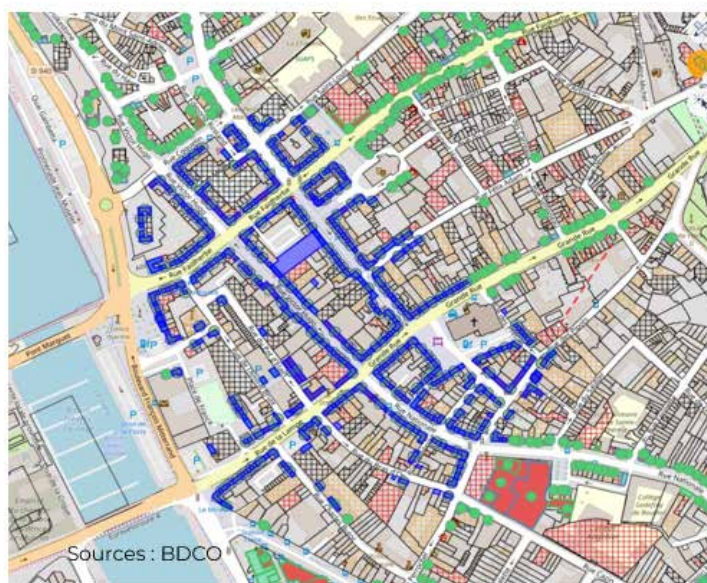
Le travail mené par BDCO en matière de développement économique permet de dresser l'état récent du cœur commerçant du SCoT.

Données mai 2024 : 709 commerces ouverts dans le centre-ville de Boulogne-sur-Mer

Mouvements des commerces en centre-ville de Boulogne-sur-Mer :

	2021	2022	2023
Nouvelle enseigne	51	48	65
Transfert	6	9	13
Reprise	7	13	8
Fermeture	13	51	56

Le nombre de fermeture est en constante augmentation depuis 2021. Pour tenter d'y remédier, de nombreuses actions sont mises en place (voir page suivante).



- Vacance commerciale à deux ans : Le nombre de cellules commerciales vacantes à deux ans dans le Centre-Ville de Boulogne a légèrement augmenté : 66 cellules en 2021, 71 cellules en 2023.
- Implantation **d'un cinéma Mégarama** (14 salles, 2 070 places) Place de la République. Le complexe cinématographique est ouvert depuis l'été 2024. Ce projet va dans le sens de **la lutte contre la délocalisation des équipements culturels et des lieux d'animations et de loisirs vers des centres commerciaux en périphérie.**

Boulogne sur mer bénéficiaire du programme «Action Cœur de Ville»  
Programme « Action cœur de ville » 2018-2022, reconduit pour 2023-2026 :

4 Communes Petites Villes de Demain :  
Le Portel, Wimille, Saint Martin Boulogne, Desvres

Samer, accompagnée par le Département comme «centre-bourg»

Les objectifs relatifs à la revitalisation des villes et des bourgs du territoire sont activement poursuivis et se concrétisent par la mobilisation de démarches globales de revitalisation. Ces démarches visent à soutenir et dynamiser les centres-villes et les bourgs dans une logique de développement durable et de préservation du patrimoine tout en répondant aux enjeux économiques et sociaux locaux.

- **Bourse d'opportunité commerciale** : BDCO gère une bourse immobilière qui recense et classe les locaux du territoire selon leur surface, le type de bien et de transaction. Cela permet de faciliter la tâche des entrepreneurs dans leur recherche de locaux adaptés à leurs activités.
- **Programme « Action cœur de ville » 2018-2022, reconduit pour 2023-2026 :**
  - Prospection d'enseignes commerciales par BDCO (salons économiques, journées de rencontres)
  - Place de marché numérique «Achetez en Boulonnais» BDCO - 125 commerçants et artisans adhérents + campagne de communication j'achète à Boulogne
  - Projet : marché couvert Rue du Pot d'Etain (Ville de Boulogne)
  - Création d'une conciergerie Ville de Boulogne
  - Journée nationale du commerce de proximité
  - Sonorisation du centre-ville (diffusion de musiques et d'informations)
  - Réhabilitation d'immeubles vacants en locaux d'activités
  - 6 cellules commerciales achetées par Urbaviléo (Rue Victor Hugo)
  - Vitrophanie sur des cellules commerciales vacantes
  - Plan commerce : aide aux loyers, aide à l'innovation, communication
  - Création d'une boutique éphémère
  - Création d'un marché Boulevard Clocheville



- **Commerce éphémère à Desvres**
- Périmètre de protection du commerce et de l'artisanat à Saint-Martin-Boulogne

Perimètre de sauvegarde commerce et artisanat  
Ville de Saint Martin Boulogne  
044 / 13/03/2018  
1 : 3000

**BILAN - ÉVALUATION 2025 DU SCOT**

- Favoriser un maillage commercial pour maintenir les commerces en milieu rural
- Maintenir l'armature commerciale **EXCELLENT**
- Recentrer l'urbanisation commerciale **SATISFAISANT**
- Articuler le développement commercial au développement urbain **EXCELLENT**
- Affirmer la lisibilité et la vocation des zones commerciales périphériques **EXCELLENT**

04

**BILAN DE L'EVALUATION  
ET AXES D'EVOLUTION DU  
SCoT**

## BILAN DE L'ÉVALUATION ET AXES D'ÉVOLUTION DU SCOT

# RETOUR SUR L'ÉVALUATION DE 2013-2019

### EN 2019, 10 PRESCRIPTIONS JUGÉES « A REVOIR / A COMPLÉTER

- Favoriser la densité aux abords des gares et des dessertes en transport en commun ainsi que la mixité des fonctions
- Garantir la qualité de l'eau potable
- Les sols et sous-sols
- Maîtriser les rejets dans l'air
- Réduire les nuisances sonores
- Exploiter les gisements des énergies renouvelables du territoire
- Les voiries devront être adaptées aux personnes à mobilité réduite
- Aménager l'espace public pour le rendre accessible
- Optimiser le foncier économique existant
- Requalifier les friches économiques

### MISE EN PERSPECTIVE AVEC LE BILAN EN 2025

3 prescriptions pour lequel le constat s'est amélioré :

- Exploiter les gisements des énergies renouvelables du territoire
- Optimiser le foncier économique existant
- Requalifier les friches économiques

1 prescription pour lequel les efforts sont encore à intensifier

- Garantir la qualité de l'eau potable

Les orientations relatives à la qualité de l'air restent complexes à évaluer. A travers leur bilan à mi-parcours, les PCAET des deux EPCI pourront explorer davantage la question.

# SYNTHÈSE ET BILAN 2019-2025

L'évaluation de l'application du SCoT sur la période 2019 – 2025 est détaillée dans le rapport et permet de définir les points de débat et les nouveaux enjeux identifiés.

THEMATIQUE	EXCELLENT	SATISFAISANT	EFFORT A RENFORCER	OBJECTIF A REEVALUER	NOUVEAUX ENJEUX IDENTIFIES
<b>Consommation d'espaces</b> <b>Artificialisation des sols</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Privilégier les principaux sites de renouvellement urbain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Diversifier la production de logements</li> <li>Répartir géographiquement l'offre de logements</li> <li>Adapter les logements aux parcours de vie</li> <li>Limiter la consommation d'espaces</li> <li>Utiliser les terrains occupés au cœur des tissus existants</li> <li>Optimiser le foncier économique existant</li> <li>Requalifier les friches économiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Attirer de nouveaux habitants et des jeunes actifs pour maintenir l'équilibre social et générationnel</li> <li>Répartir l'offre de logements sociaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Equilibrer le peuplement du territoire</li> <li>Produire plus de logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Focus sur les gisements fonciers &lt; 500m<sup>2</sup> et déjà considérés comme consommés</li> <li>Zéro Artificialisation Nette</li> <li>Régulation des meublés de tourisme et résidences secondaires sur le littoral</li> <li>Nombre de demandeurs de LLS en augmentation</li> <li>Longue attente pour l'obtention d'un LLS</li> </ul>

« Encourager la production de logements secondaires » : satisfaisant mais à actualiser au regard du contexte

THEMATIQUES	EXCELLENT	SATISFAISANT	EFFORT A RENFORCER	OBJECTIF A REEVALUER	NOUVEAUX ENJEUX IDENTIFIES
<b>Environnement</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger les espaces naturels terrestres et marins d'intérêt majeur</li> <li>Gérer et mettre en valeur les espaces naturels et paysagers</li> <li>Conjuguer développement du littoral et protection de la biodiversité marine et terrestre</li> <li>Tenir compte des risques de submersion marine et d'érosion côtière</li> <li>Réduire et maîtriser les consommations énergétiques</li> <li>Développer la production des énergies renouvelables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Garantir la pérennité et la qualité des eaux de surface</li> <li>Maintenir la biodiversité et les liaisons entre espaces naturels</li> <li>Favoriser et restaurer la biodiversité</li> <li>Préserver les paysages emblématiques</li> <li>S'adapter aux risques inondation</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Changement climatique et évolution des paysages</li> </ul>

THEMATIQUES	EXCELLENT	SATISFAISANT	EFFORT A RENFORCER	OBJECTIF A REEVALUER
<b>Transports et Déplacements</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser et réguler la mobilité touristique</li> <li>Structurer un réseau de déplacements alternatifs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rendre active la multimodalité</li> </ul>	
<b>Implantations commerciales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir l'armature commerciale</li> <li>Articuler le développement commercial au développement urbain</li> <li>Affirmer la lisibilité et la vocation des zones commerciales périphériques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recentrer l'urbanisation commerciale</li> </ul>		

# BILAN DE L'ÉVALUATION 2019-2025

## AXES D'ÉVOLUTION PAR THÉMATIQUES

# MISE EN COMPATIBILITÉ DU SCOT AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

### DE NOUVEAUX ENJEUX À INTÉGRER

Que ce soit via l'évolution législative ou la mise à jour de documents de planification thématiques (SAGE, PPR...), le SCOT document intégrateur devra s'adapter et/ou démontrer sa compatibilité. Dès lors, un suivi des documents est assuré via le comité syndical du SCOT et l'ingénierie du SCOT pour assurer une mise en compatibilité du document et une présentation des enjeux pour le territoire.



## POPULATION - HABITAT

### REEVALUER LA PROSPECTIVE DÉMOGRAPHIQUE DU SCOT DU BOULONNAIS EN TENANT COMPTE DE L'ÉVOLUTION DES MODES DE VIE

L'ambition démographique du SCOT affichée en 2013 n'est pas atteinte. Il sera nécessaire de mettre à jour la projection de population pour adapter l'objectif décliné pour l'offre de logements. Néanmoins cette mise à jour devra se faire en tenant compte des besoins du territoire qui ont nécessairement évolués avec de nouveaux modes de vie. À notamment considérer, les phénomènes de décohabitation (accélération de la baisse de personnes par ménage), l'allongement de la durée de vie et l'adaptation des logements (autonomie, maintien à domicile,...), la réponse aux besoins des habitants, l'attractivité résidentielle du littoral.

En parallèle, il est nécessaire de continuer à produire des logements et à en réhabiliter pour répondre à l'augmentation de la demande de logements aidés sur le territoire et l'allongement de la durée d'attente pour l'accès aux logements.

### INTÉGRER LES ENJEUX ACTUALISÉS DE L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE ET DE SON IMPACT SUR LE PEUPEMENT DU TERRITOIRE ET L'OFFRE DE LOGEMENTS

**Ambition du territoire à l'écriture du SCOT en 2013**, l'attractivité touristique s'est développée sur le territoire. Il s'agit à présent de trouver le bon équilibre entre développement du tourisme et vie locale. La notion de régulation peut être posée sur la thématique de la résidence secondaire et du meublé de tourisme. L'ambition d'une «meilleure» répartition de l'offre entre littoral et arrière-littoral est posée.

### RENFORCER L'AMBITION SUR LA DIVERSIFICATION ET MIXITÉ DE L'OFFRE RÉSIDENIELLE

Si l'objectif de production de logements aidés est atteint sur le périmètre de la CAB, il est plus difficile d'assurer la production sur le territoire de la CCDS. Une réflexion est à porter sur la faisabilité de l'objectif de mixité au sein de l'espace rural ainsi que les leviers pour y parvenir. La demande et l'intérêt d'une offre adaptée aux habitants reste valable pour la grande majorité des communes.

### INTÉGRER UNE STRATÉGIE SUR LA VACANCE RÉSIDENIELLE

Le premier enjeu est de mieux connaître l'état de vacance sur le territoire. Les données se sont développées et doivent aider à mieux connaître le phénomène pour y répondre. En fonction des situations différentes selon les communes et en tenant compte des outils et efforts existants, un objectif de réduction de la vacance pourrait être indiqué dans le SCOT participant ainsi à répondre à la demande de logements.

# CONSOMMATION FONCIERE

## POURSUIVRE LE SUIVI DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE EN Y INTÉGRANT LA NOTION DE CONSOMMATION D'ENAF

La loi Climat Résilience et l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols modifient l'approche et la compréhension de l'objectif de consommation foncière. En lien avec la modification simplifiée en cours d'écriture qui permettra d'assurer la compatibilité du SCOT avec le SRADDET des Hauts-de-France, le suivi et la pédagogie autour de cette thématique sont essentiels.

## ACTUALISER LA CONNAISSANCE ET LE SUIVI DU POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE DENSIFICATION VIA LES GISEMENTS FONCIERS

Le SCOT du Boulonnais avait évalué un potentiel de renouvellement du tissu urbain et de densification en utilisant les terrains dits de «gisement foncier» au sein des enveloppes urbaines. Une actualisation est nécessaire pour connaître le potentiel réel du territoire mais aussi la déclinaison réaliste à l'échelle des communes. Via le travail d'observatoire de l'agence d'urbanisme, ce suivi devra être actualisé en continu.

## ENGAGER UNE RÉFLEXION SUR LE REEQUILIBRAGE DES SURFACES EN EXTENSION URBAINE EN LIEN AVEC LES CAPACITÉS RÉELLES DES TERRITOIRES

Le SCOT fixe un objectif de production de logements pour 2/3 sur la densification et le renouvellement urbain. Pour tenir compte des potentiels réels des communes, la part en extension urbaine pourra être à reconsidérer et à rééquilibrer sur le territoire.

## ASSURER L'ÉQUILIBRE EN DENSIFICATION ET CADRE DE VIE

Parallèlement à un objectif de densification des villes et villages et à la nécessité de s'adapter à l'enjeu «loi climat résilience», le SCOT du boulonnais réaffirme la volonté d'un modèle de développement équilibré et qui tienne compte du cadre de vie, des besoins des populations en espaces libres de proximité, des risques. La notion de «nature en ville» est confirmée dans l'approche sur le développement des villes et villages en tenant compte des particularités de chaque commune.

# ARTIFICIALISATION DES SOLS

## ASSURER UN SUIVI DE LA TRAJECTOIRE DU TERRITOIRE

Via l'observatoire du territoire, pouvoir suivre en continu l'avancement du territoire dans sa mise en œuvre de l'objectif «0 artificialisation»

## VALORISER LES «BONNES PRATIQUES» DU TERRITOIRE

La loi Climat Résilience et l'application du principe Zéro Artificialisation Net (ZAN) met en avant le volet renaturation des territoires. Le SCOT du boulonnais marque son intention de valoriser ses bonnes pratiques à la fois pour faire reconnaître les efforts du territoire mais aussi pour encourager la poursuite d'actions similaires.



## TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

### POURSUIVRE LE MAILLAGE DU TERRITOIRE ET LES CONTINUITÉS ENTRE CAB ET CCDS

En lien avec la prise de compétence récente de la CCDS en matière de mobilité traduite par la validation de son schéma de mobilité et en tenant compte du déploiement du schéma cyclable et de randonnée de la randonnée de la CAB, l'ambition et la stratégie mobilité du SCOT sont à compléter.

### ADAPTER LES OBJECTIFS DE MOBILITÉ EN TENANT COMPTE DE L'IDENTITÉ RURALE D'UNE PARTIE DU TERRITOIRE

Au même titre que le SCOT porte une ambition d'encouragement de l'usage du transport en commun essentiellement déployé en secteur urbain dense, la mobilité rurale doit être affirmée. Les initiatives récentes (autopartage, aide à l'acquisition de vélos électriques, renforcement des aires de covoiturage) sont à reprendre dans les orientations du SCOT en encourageant les modèles alternatifs de déplacement complémentaires en milieu rural..

### CONSOLIDER LE POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE DANS LA STRATÉGIE DE DESERTE FERROVIAIRE

Les gares du territoire sont des pôles de mobilité stratégiques. Il serait pertinent d'affirmer les ambitions pour leur mise en valeur, en assurant une coordination à l'échelle du territoire. L'objectif est de maintenir sur la carte des dessertes ferroviaires régionales et nationales, les gares du territoire. Leur amélioration et efficacité est nécessaire pour l'accessibilité économique du territoire, les logements, les loisirs et l'éducation, et par leur capacité à offrir une offre alternative réelle à la voiture individuelle.



## ENVIRONNEMENT

## ENERGIE, RESSOURCES, PAYSAGES, PATRIMOINE

### RENFORCER LA PRISE EN COMPTE DES ENR DANS LA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

Les objectifs ont évolué, l'enjeu s'est renforcé. Il sera nécessaire d'actualiser dans le SCOT les ambitions du territoire et de réfléchir aux outils susceptibles d'y répondre (implantation des ENR compatible avec l'agriculture et les paysages, coordination et complémentarité entre territoires...)

### ARTICULER SCOT ET PCAET POUR FACILITER LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS

Il serait pertinent de coordonner les dispositions du SCOT avec le PCAET afin d'assurer une meilleure cohérence entre les objectifs de développement et les ambitions climatiques et énergétiques. Cette coordination permettant également une meilleure lisibilité, communication et valorisation des données disponibles sur le territoire.

### TENIR COMPTE DES NOUVEAUX ENJEUX DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Via l'actualisation des PPR (inondation, falaise, submersion marine) mais aussi le constat d'épisodes récents impactants (inondations de novembre 2023 et janvier 2024), il sera nécessaire d'actualiser la stratégie du territoire. Cette évolution posera la question des moyens d'atténuation et de prise en compte du risque mais aussi d'impact sur l'organisation et l'armature du territoire.

### **ACTUALISER LES NOUVELLES DONNÉES ET LES ENJEUX AGRICOLES**

L'identité agricole du territoire est un socle affirmé pour son développement. Il est néanmoins à considérer une actualisation des objectifs et de la connaissance de l'évolution de l'agriculture sur le territoire au regard de nouveaux enjeux : pression hydraulique, rôle dans la gestion climatique et de régulation du ruissellement, protection du bocage et des paysages, développement des énergies renouvelables... Cette analyse doit également être confrontée à l'évolution de la structure agricole et de ses filières.

### **APPROFONDIR LES ENJEUX RELATIFS A L'EAU ET AU SOL**

Porter une réflexion sur les enjeux liés à l'eau sur les volets ressource et qualité en lien également avec le changement climatique et la gestion des risques.

## **IMPLANTATIONS COMMERCIALES**

---

### **UNE NOUVELLE FACON DE CONSOMMER DONT IL FAUDRA TENIR COMPTE**

Les pratiques commerciales ont évoluées depuis quelques années (@commerce, difficultés d'enseignes nationales..). Ces évolutions nécessitent pour les communes et les centralités commerciales de se réinterroger sur «l'expérience commerce» proposée qui peut aller plus loin que le volet consommation avec notamment les questions de qualité de l'espace public et l'animation des centre-villes.

Le SCOT devra également prendre en considération les évolutions en cours et les tendances au sein des centre commerciaux (diversification des activités, ouverture d'activités complémentaires...).

### **LE SCHÉMA D'URBANISME COMMERCIAL RENOUVELÉ SUR LA CAB A INTÉGRER**

Pour s'adapter et se projeter sur les besoins du territoire en matière de commerce, la CAB a réalisé une mise à jour de son schéma d'urbanisme commercial. Si l'objectif reste cohérent avec le SCOT sur l'armature commerciale privilégiant les centres-villes et la proximité, il sera nécessaire de tenir compte de ce schéma pour mettre en cohérence le SCOT.

### **INTÉGRER LES DÉMARCHES DE REVITALISATION DES TERRITOIRES**

Dans un objectif de cohérence et de meilleure mise en œuvre, les démarches engagées sur le territoire pour la redynamisation des cœurs de villes doivent être intégrés et mis en perspective avec la stratégie commerciale du SCOT.

# SYNTHÈSE : APPLICATION DU SCOT

## UNE APPLICATION GLOBALE DES PRESCRIPTIONS DU SCOT AVEC LA REPRISE DES OBJECTIFS AU SEIN DES 2 PLUI

Constat similaire à la précédente évaluation : les orientations et la mise en œuvre du SCoT servent de « support » pour la mise en œuvre des documents de planification (PLUi) qui ont été élaborés et continuent d'évoluer conformément au SCoT.

Entre autres, le SCoT du Boulonnais aura permis de :

- Maintenir la structure commerciale du territoire par une maîtrise de l'urbanisation commerciale
- Préserver des paysages emblématiques du Boulonnais (en lien avec les 2 PLUi)
- Maîtriser la structure de l'urbanisation avec la définition des enveloppes urbaines et un renforcement des règles de limitation de l'urbanisation (lien avec PLUi).
- Poursuivre les efforts de réduction de la consommation d'espaces

## UNE MISE A JOUR POUR S'ADAPTER AUX ENJEUX DU TERRITOIRE

Via la procédure de modification simplifiée de 2021, le SCOT a pu intégrer l'évolution des enjeux littoraux associés à la loi ELAN.

La modification simplifiée engagée depuis décembre 2024 permet au SCoT de d'ores et déjà faire évoluer sa stratégie foncière, afin de définir à terme des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la décennie 2021-2030, ainsi qu'une trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols, dans une perspective d'atteinte du Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050.

- Une stratégie de développement qui reste cohérente avec les orientations formulées en 2013 et réaffirmées en 2018, malgré la baisse démographique
- Une mise en œuvre possible dans les documents opérationnels (PLUi)

## UN SCOT QUI S'APPUIE SUR UN DIAGNOSTIC 2010-2013 (phase d'écriture) ET NÉCESSITERA LA RÉÉVALUATION DES HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT

Notamment au regard de l'évolution démographique du territoire (hypothèse de croissance de population non atteinte) : relecture et réajustement des ambitions en termes d'accueil de populations en tenant compte des nouveaux enjeux (pression touristique et secondaire, recul du trait de côte, mobilité à l'échelle du pôle métropolitain, ré-industrialisation, ...)

## DES ENJEUX ET STRATÉGIES A METTRE A JOUR

- **Prendre en compte de nouveaux enjeux** (exemples : régulation des meublés de tourisme sur la façade littorale, aggravation du risque inondation, montée en puissance de certains enjeux autour des énergies renouvelables ...).
- Intégrer le nouveau projet de territoire de la CAB
- Faire le lien avec la stratégie de mutualisation du Pays Boulonnais (FEADER, Santé, Mobilité, ENR...)

## UNE MISE A JOUR EN LIEN AVEC LE CONTEXTE LÉGISLATIF

En lien avec les récentes évolutions législatives (ordonnances de modernisation des SCoT et Loi Climat et Résilience notamment), il apparaît que le SCoT du Boulonnais se doit de moderniser sa structure et son contenu (refonte du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, intégration d'un volet Mer, évolution du DAAC intégrant un volet logistique ...).

# GLOSSAIRE

- CAB : Communauté d'Agglomération du Boulonnais
- CCDS : Communauté de Communes de Desvres / Samer
- CRTE : Contrat de Relance et de Transition Ecologique
- DAAC : Document d'Aménagement Artisanal et Commercial
- DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs
- ENAF : Espace Naturel, Agricole et Forestiers
- EPF : Etablissement Public Foncier
- EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
- OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
- OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain
- ORT : Opération de Revitalisation du Territoire
- PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
- PDMS : Plan de Mobilité Simplifié
- PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation
- PIG : Projet d'Intérêt Général
- PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
- PLS : Prêt Locatif Social
- PNRCMO : Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale
- PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturel
- PLH : Programme Local de l'Habitat
- PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- SAGE : Schéma d'Aménagement et des Gestion des Eaux
- SCoT : Schéma de Cohérence et d'Orientation Territorial
- SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et des Gestion des Eaux
- SDC : Schéma Directeur Commercial
- SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité du Territoire
- STECAL : Secteur de Taille Et de Capacité Limité
- ZA : Zone Artisanale
- ZAN : Zéro Artificialisation Nette
- ZI : Zone Industrielle



AGENCE d'**attractivité**, d'**urbanisme**  
& de **développement économique**

2 bis Boulevard Daunou - BP 611  
62321 BOULOGNE-SUR-MER Cedex

Tél : 03 21 99 44 50

[bdco@boulogne-developpement.com](mailto:bdco@boulogne-developpement.com)

[www.boulogne-developpement.com](http://www.boulogne-developpement.com)