

DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC  
PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIEE N°2  
DU 19 JANVIER AU 20 FEVRIER 2026



Scot du Boulonnais

PROJET  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLE

Arrêt de projet le 20 septembre 2012

Approbation le 4 septembre 2018

Modification simplifiée n°2 : Approbation le xxxxxxxx 2026



# SOMMAIRE DETAILLE

## OBJECTIF 2 :

### Rétablir l'équilibre interne du territoire et promouvoir un territoire solidaire Page 39

#### 1 - Produire des logements, des équipements, services, accessibles et adaptés à chacun page 40

##### **A - Produire plus de logements** page 40

##### **B - Equilibrer le peuplement du territoire** page 41

a - Diversifier la production de logements pour permettre les choix résidentiels page 41

b - Produire des logements qui s'adaptent aux parcours de vie et aux évolutions démographiques annoncées page 41

##### **C - Répartir l'offre de logements sur le territoire et engager une politique de mixité sociale et générationnelle** page 42

a - Engager des politiques foncières volontaristes page 42

b - Répartir l'offre de logements sociaux page 42

##### **c - Encourager la production de logements secondaires** page 42

##### **D - Favoriser la mixité des fonctions dans les espaces habités** page 42

##### **E - Adapter et organiser les équipements et services à l'évolution de la population et à ses modes de vie** page 43

a - Mettre en place une politique de services de soins décentralisés page 43

b - Développer des services sur les pôles structurants à destination des nouvelles populations page 43

c - Favoriser un maillage commercial pour maintenir les commerces en milieu rural page 43

d - Permettre à tous un déplacement autonome page 44

e - Renouveler l'organisation des services publics page 44

#### 2 - Accueillir de nouvelles populations et maîtriser le développement urbain en fonction des évolutions démographiques, sociétales et climatiques du territoire page 46

##### **A - Poursuivre l'urbanisation du territoire en se protégeant des aléas climatiques et en respectant le fonctionnement naturel du littoral** page 47

a - Tenir compte des risques de submersion marine et d'érosion côtière page 47

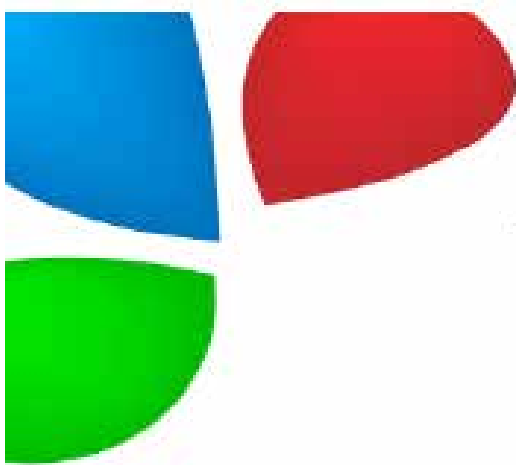
b - S'adapter aux risques d'inondation page 47

##### **B - Urbaniser en limitant nos impacts sur les milieux naturels et le climat** page 48

##### **a - Limiter la consommation de l'espace** page 48

b - Adopter des modes d'urbanisation qualitatifs et durables page 49





### 3 - Préserver et développer le capital environnemental et paysager

#### A - Gérer durablement les ressources

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

#### B - Préserver les richesses naturelles et paysagères, cœur de l'identité bouloonnaise

- a - Protéger les espaces naturels terrestres et marins d'intérêt majeur
- b - Maintenir la biodiversité locale et restaurer les liaisons entre espaces naturels
- c - Favoriser et restaurer la biodiversité
- d - Préserver les paysages emblématiques et les conserver comme biens collectifs
- e - Gérer et mettre en valeur les espaces naturels et paysagers
- f - Conjuguer développement du littoral et protection de la biodiversité marine et terrestre

#### C - Anticiper les besoins en énergie et assurer la transition énergétique du territoire

- a - Réduire et maîtriser la consommation énergétique
- b - Développer la production des énergies renouvelables

page 52

page 53

page 53

page 53

page 53

page 54

page 54

page 54

page 54

page 55

page 55

page 56

page 57

page 58

page 58

page 58

### 4 - Repenser la mobilité dans le territoire dans un esprit durable

#### A - Réguler la mobilité en réintroduisant la proximité dans l'urbanisme

- a - Favoriser un urbanisme de proximité
- b - Densifier l'habitat dans les zones desservies par les transports en commun et autour des points nodaux d'échanges
- c - Favoriser la mobilité numérique

#### B - Réinventer la mobilité selon des principes différents en 2024

- a - Structurer un réseau de déplacements alternatifs
- b - Rendre active la multimodalité
- c - Favoriser et réguler la mobilité touristique

page 60

page 61

page 61

page 61

page 61

page 62

page 62

page 63

page 63



# OBJECTIF 3

## Affirmer le rayonnement du territoire dans le bassin transfrontalier

### 1 - Valoriser le cadre de vie, image de marque du Boulonnais

#### A - Rendre le niveau des équipements du territoire attractif

#### B - Soutenir les aménagements structurants à l'échelle du territoire

#### C - Renforcer la notoriété

### 2 - Mobiliser les facteurs clés de la compétitivité et de l'attractivité

#### A - Améliorer la grande accessibilité

a - S'intégrer à la politique de mobilité du pôle métropolitain Côte d'Opale et renforcer l'accessibilité vers le pôle métropolitain Lillois

b - Renforcer les infrastructures logistiques du territoire

#### B - Renforcer la recherche et l'innovation et donner une visibilité internationale du territoire

a - Clusteriser le territoire en développant la formation supérieure et les passerelles avec le monde de l'entreprise

b - Accueillir des jeunes et former le capital humain

#### C - Irriguer tous les secteurs de la vie sociale et économique de la technologie numérique

a - Développer un schéma de développement des usages et des services à destination de la population

b - Améliorer la performance numérique des activités et des entreprises

#### D - Anticiper les besoins en espaces économiques et renforcer l'attractivité des espaces économiques existants

### 3 - Renforcer le territoire au sein de l'aire métropolitaine transfrontalière

## CARTE DE SYNTHÈSE

page 65

page 66

page 67

page 67

page 67

page 68

page 68

page 68

page 69

page 69

page 69

page 70

page 70

page 70

page 71

page 71

page 72

page 75



# 1.

## Produire des logements, des équipements, des services, accessibles et adaptés à chacun

**L**es évolutions démographiques et sociales projetées pour le territoire à 2024 positionnent la question du logement, des services et équipements comme des enjeux majeurs. En effet, le vieillissement de la population, la modification de la composition des ménages, le risque de fragilisation des ressources des ménages dans le futur appellent à une adaptation aux besoins.



## A | Produire plus de logements

Le scénario volontariste d'accroissement de la population, lié à l'arrivée de population extérieure, projette **projetait** à 142 000 habitants la population du Boulonnais en 2024. L'attractivité du littoral, couplée à la poursuite des évolutions internes de la population (phénomènes de décohabitation, augmentation des familles monoparentales et de vieillissement de la population) **devrait devait** faire croître le nombre de ménages de 8%.

7 500 logements supplémentaires **seront étaient** nécessaires pour appuyer cette stratégie démographique. Ils susciteront l'augmentation du rythme de production annuel : de 599 logements actuels par an à 623 logements par an jusqu'en 2024. La production d'au moins 535 résidences principales par an **sera était** nécessaire.

**Sur la période 2021-2031, les objectifs de production de logements sont revus pour tenir compte des nouvelles dynamiques en termes de résidences secondaires, de la hausse des demandes en logements aidés et des nouvelles ambitions en matière de remobilisation des logements vacants. Dès lors, les objectifs sont fixés à 500 logements/an (en résidences principales et secondaires).**



## 2.

# Accueillir de nouvelles populations et maîtriser le développement urbain en fonction des évolutions démographiques, sociétales et climatiques



**L**e retour à une croissance démographique, en stimulant l'accueil de nouvelles populations, sollicitera des besoins fonciers pour la construction de nouveaux logements.

Mais au regard de l'évolution foncière des quarante dernières années, il n'est plus souhaitable de consommer autant d'espace que par le passé. D'une part, parce que la fragilité de nos ressources ne nous permet plus la même capacité de développement qu'auparavant, et d'autre part, parce que les modèles d'urbanisation jadis « extensifs » génèrent des coûts amplifiés pour les ménages et les collectivités. Sur un plan économique, ils mettent en péril des activités essentielles à l'économie du territoire, particulièrement l'agriculture. Sur le plan identitaire, ils fragilisent le paysage.

Ce modèle génère également des émissions de CO2 dont la limitation prend une place centrale dans la loi Grenelle 2.

Le scénario du laisser-faire porterait à environ 7800 hectares les espaces artificialisés en 2020, au regard des tendances de consommation observées entre 1983 et 2005, soit une augmentation de 19,6% de la consommation foncière par rapport à 2006.


Le SCOT se fixera comme objectif, conformément à la loi Grenelle II, de limiter sa consommation d'espaces naturels et agricoles jusqu'en 2024.

**De plus, conformément à la Loi Climat et Résilience, le SCoT définit des objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) et d'artificialisation des sols compatibles avec ceux définis à l'échelle régionale. Cette démarche s'inscrit dans la trajectoire nationale du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à horizon 2050**

Il fixera également des critères de performance énergétique.

Deux autres facteurs externes au territoire viendront également reconsidérer le modèle de développement adopté : celui des risques climatiques qui incite à adopter une vision prospective dans le souci de protection de la population et d'adaptation des activités, et celui du dispositif législatif de la Loi littoral. Le SCOT traduira cet objectif afin de concilier des besoins en développement et la protection des espaces naturels littoraux.





## B | Urbaniser en limitant nos impacts sur les milieux naturels et le climat

Aujourd'hui, le Boulonnais, comme tous les territoires, consomme des énergies et émet des gaz à effet de serre. Les politiques d'aménagement entreprises au cours des dernières décennies n'ont pas favorisé l'émergence de comportements moins énergivores. On a ainsi observé une forte consommation de la ressource foncière, des formes urbaines propices à l'ère du tout-automobile, une augmentation des coûts en eau potable et un accroissement des tournées des ordures ménagères.

Aux stratégies qui viseront à adapter l'urbanisme aux changements climatiques seront couplés des choix visant l'atténuation de l'impact des activités humaines sur le climat. Ces choix seront pensés à l'échelle du territoire mais aussi à l'échelle du quartier et de l'habitation.

### a - Limiter la consommation de l'espace

Face aux évolutions démographiques projetées (augmentation du nombre de ménages) à l'horizon 2024, une réponse quantitative devra être apportée aux besoins en logement. Elle nécessitera une mobilisation différente de la ressource foncière selon sa localisation sur le territoire et selon sa nature : foncier en extension de l'urbanisation ou foncier en cœur de tissu urbain potentiellement renouvelable.

#### 1. Recentrer le développement futur sur les polarités existantes : le scénario de l'équilibre urbain/rural

Entre 1963 et 2009, l'armature polycentrique a fortement évolué, de nouvelles polarités secondaires sont apparues sous l'effet de la diffusion de l'urbanisation. Recentrer le développement futur sur l'aire centrale, les centres-bourgs et centres villages sera un objectif majeur du SCOT.

Cette nouvelle organisation du territoire, polycentrique et finement maillée, devrait permettre de redonner de l'attractivité au cœur de l'agglomération, conforter le développement de la ruralité en structurant l'urbanisation dans le milieu rural et réduire les déplacements domicile-travail en redonnant l'opportunité de résider à proximité des pôles d'emplois.

#### 2. Privilégier les communes du territoire ayant une capacité d'accueil

La prise en compte de critères durables montre que toutes les communes du territoire ne seront pas égales dans leurs capacités d'accueil et de développement. Plusieurs facteurs seront pris en compte pour localiser les urbanisations futures : la performance des dessertes en transport en commun, l'assainissement, le niveau d'équipement, la disponibilité du foncier, les zones soumises à risques mais aussi des critères environnementaux, comme la sensibilité et la fragilité des milieux naturels, la vulnérabilité des ressources en eaux souterraines.

#### 3. Limiter les extensions de l'urbanisation

Au sein des pôles recevant le futur développement urbain, les extensions de l'urbanisation seront possibles dans la mesure où :

- Le recyclage foncier par renouvellement urbain ne répond pas à l'ensemble des besoins,
- Les sites se situeront en continuité des noyaux urbains et villageois,
- Les sites ne compromettent pas la pérennité économique d'une exploitation agricole (permettent le maintien des activités agricoles) et les espaces naturels identifiés dans la trame verte et bleue du territoire,
- Les sites respectent les objectifs de réduction de consommation de l'espace du territoire.

En dehors de pôles de l'armature réceptionnant prioritairement les nouveaux habitants et les activités, les extensions seront possibles lorsqu'elles sont justifiées pour répondre à un besoin économique ou de logements.

#### 4. Application des exigences de la Loi «Climat et Résilience»

Aussi, en application du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET de la Région Haut-de-France), le SCoT du Boulonnais détermine

- Une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette
- Des objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation des sols par tranches de 10 ans.



Pour la décennie 2021-2030, le SCoT limite la consommation d'ENAF à 91.2 ha. Le territoire poursuit ainsi sa stratégie de diminution de la consommation foncière en vue de respecter le taux de réduction fixé par le SRADDET (-68.2% par rapport à la période 2011-2020). L'analyse des besoins montre cependant un besoin en foncier légèrement supérieur. Il est préconisé par le SCoT d'essayer dans le cadre de la mise en compatibilité des PLUi de tendre vers cet objectif tout en ne dépassant par une consommation de 91.2 correspondant au besoin identifié.

Le SCoT du Boulonnais territorialise ces objectifs entre la CAB et la CCDS, notamment en matière d'habitat et de développement économique.

A partir de 2031, la trajectoire évolue pour intégrer la notion d'artificialisation des sols. Le SCoT du Boulonnais se cale ainsi sur la trajectoire du SRADDET, à savoir :

- sur la période 2031-2040 une réduction par 2 de l'artificialisation nette constatée entre 2021 et 2030
- sur la période 2041-2050, une réduction par 2 de l'artificialisation nette constatée entre 2031 et 2040

### Poursuivre le suivi de la consommation foncière

L'analyse et le suivi de la consommation d'ENAF et de l'artificialisation des sols s'appuieront sur les données régionales de l'OSC2D, ainsi que sur l'observatoire du foncier du Pays Boulonnais. Cet outil, qui s'appuie sur les données locales, au plus près de la réalité du terrain, est un pan essentiel de la pédagogie et de la sensibilisation aux enjeux de consommation foncière sur le territoire menée à l'échelle du SCoT.

Appliquer les principes de la loi littoral

Dans l'objectif de protéger le littoral d'une urbanisation excessive, le SCOT prendra en compte la Loi Littoral.

La protection de la biodiversité s'accompagnera d'une volonté de poursuivre un aménagement harmonieux des communes littorales. Dans le respect de la loi, le territoire préparera une proposition d'application des principes.

### 5. Renouveler

Le foncier est une ressource clé du développement du territoire. Privilégier le renouvellement urbain, c'est-à-dire reconstruire la ville sur elle-même, permettra une « gestion » plus économe de cette ressource. Opérations de résorption d'habitat insalubre, démolition-reconstruction d'îlots urbains, opération de reconquête de logements vacants, construction dans les dents creuses dans le tissu seront autant de mesures qui permettront d'instaurer un nouveau mode de développement.

Le potentiel en renouvellement sera mobilisé prioritairement dans les villes, villages et hameaux, sous réserve de sa mutabilité dans les 10 ans à venir.

### 6. Innover dans les formes urbaines

Quel que soit le mode de développement choisi, le renouvellement urbain ou l'extension limitée, l'occupation de l'espace et son optimisation devront être recherchés.

De nouvelles formes urbaines, faisant appel à une nouvelle organisation du parcellaire et des implantations de constructions, à une proportion d'espaces publics, naturels et de respiration adaptée permettront de réaliser des opérations denses à haute qualité environnementale et agréables à vivre.



### b - Adopter des modes d'urbanisation qualitatifs et durables

L'urbanisation linéaire et sous la forme de lotissements extensifs ont eu des impacts sur l'environnement : émissions générées par les déplacements quotidiens et habitations peu denses, pressions sur les écosystèmes, les ressources et les paysages. Le territoire s'engage à se diriger vers la promotion d'un urbanisme plus durable.





Communauté d'Agglomération du Boulonnais  
1 Boulevard du Bassin Napoléon - BP 755  
62321 BOULOGNE-SUR-MER CEDEX  
Tél : 03 21 10 36 36 - Fax : 03 21 10 36 36  
[contact@scot-boulonnais.fr](mailto:contact@scot-boulonnais.fr)  
[www.scot-boulonnais.fr](http://www.scot-boulonnais.fr)



Agence d'urbanisme et de développement économique  
2bis 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)