

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



Scot du Boulonnais

DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS





PREAMBULE

Le DOO est le dernier document qui compose le Schéma de Cohérence Territoriale. Il traduit, de manière réglementaire, les 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.

Ces orientations ont pour but d'amener à une cohérence spatiale interne et externe.

Interne, en maîtrisant les déséquilibres observés : étalement périurbain, mitage de l'espace agricole, concentration des logements sociaux et des services sur le littoral...

Externe, en cherchant une mise en cohérence avec les territoires voisins et les autres Scot afin d'élever le territoire à une échelle métropolitaine : insertion au sein d'un réseau des ports de plaisance de la Côte d'Opale, projet Axe Liane, raccordement au réseau de fibre optique...

C'est dans cette logique intra et extra territoriale que les scénarios développés dans le PADD ont été traduits réglementairement.

Ainsi, le DOO est composé de trois parties faisant référence aux objectifs du PADD :

- 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*



OBJECTIF 1

Orienter le territoire vers un développement économique durable et solidaire

page 9

I. - Assurer le renouvellement du tissu productif

page 10

1 - Accompagner la mutation de la filière produits de la mer..... page 11

2 - Adapter les zones logistiques aux besoins de l'économie localepage 12

3 - Soutenir le développement d'une filière nautiquepage 13

II. - Conforter l'agriculture, filière identitaire.....

Page 14

4 - Favoriser la viabilité des entreprises agricolespage 15

5 - Encourager la diversification agricolepage 17

6 - Maintenir l'organisation urbaine du territoirepage 18

7 - Développer une agriculture protectrice des paysagespage 19

3 - Développer l'économie présentielle

Page 20

Diversifier et élever qualitativement la production touristique.....

page 21

8 - Développer les ressources touristiques du territoirepage 23

9 - Aménager durablement l'espace touristiquepage 24

Repenser l'offre commerciale

page 26

10 - Maintenir l'armature commerciale actuelle page 29

11 - Recentrer l'urbanisation commerciale.....page 30

12 - Opérer des rééquilibrages entre pôles commerciaux de périphérie :
d'agglomération et départementalpage 32

13 - Améliorer la synergie entre les pôles commerciaux.....page 33

14 - Affirmer la lisibilité et la vocation des zones commerciales périphériquespage 34

15 - Articuler le développement commercial au développement urbain.....page 35

SOMMAIRE DETAILLE

OBJECTIF 2 :

Rétablir l'équilibre interne du territoire et promouvoir un territoire solidaire

I. - Produire des logements, des équipements, services, accessibles à tous.....	page 38
Equilibrer le peuplement du territoire	page 39
16 - Produire plus de logements.....	page 40
17 - Répartir les logements sur les pôles principaux.....	page 41
18 - Favoriser la mixité sociale, générationnelle et répartir l'offre en logements sociaux	page 42
19 - Diversifier la production de logements	page 43
20 - Mobiliser le parc de logements vacants	page 44
Adapter et organiser les équipements et services à l'évolution de la population et à ses modes de vie	page 45
21 - Structurer l'offre médicale sur le territoire : mettre en place une politique de soins.....	page 46
22 - Favoriser le maintien des services de proximité et des commerces en milieu rural.....	page 47
II. - Organiser l'accueil de nouvelles populations	page 48
Poursuivre l'urbanisation en se protégeant des aléas climatiques et en respectant le littoral	page 48
23 - Tenir compte des risques de submersion marine et d'érosion côtière.....	page 49
24 - S'adapter aux risques d'inondation.....	page 50
25 - Se prémunir des risques liés aux mouvements et glissements de terrain	page 51
26 - Anticiper les risques de sécheresse et manque en approvisionnement d'eau.....	page 52
27 - Aléa au retrait gonflement des sols argileux.....	page 53
28 - Aménager en respectant les principes de la loi littorale	page 54
Changer notre modèle d'urbanisation	page 57
29 - Réduire la consommation foncière	page 58
30 - Recentrer l'urbanisation, les équipements, infrastructures de mobilité, sur les pôles d'urbanisation principaux	page 60
Construire prioritairement dans les tissus existants et limiter l'urbanisation dispersée.....	page 61
31 - Mobiliser le renouvellement urbain	page 62
32 - Privilégier les principaux sites de renouvellement urbain	page 63
33 - Utiliser les terrains occupés au coeur des tissus existants	page 64
34 - S'appuyer sur la morphologie des principales villes	page 65
35 - Conditionner le développement des villages.....	page 66
36 - Limiter la construction dans les hameaux	page 67
37 - Secteurs déjà urbanisés hors agglomération en commune Littorale.....	page 69
38 - Interdire le développement des formes isolées et de l'urbanisation spontanée	page 70
39 - Répartir les extensions urbaines.....	page 71
40 - Adapter la densité aux différentes formes urbaines	page 72
41 - Favoriser la densité aux abords des gares.....	page 74
Adopter des principes d'aménagement qualitatifs	page 75
42 - Maintenir des ouvertures sur la campagne	page 76
43 - Structurer l'urbanisation des bourgs par la trame végétale.....	page 77
44 - Favoriser la création d'espaces publics qualitatifs dans les villages et hameaux	page 78
45 - Développer les villages en fonction de leur inscription dans le paysage.....	page 79
46 - Promouvoir la nature en ville.....	page 81



III. - Préserver et développer le capital environnemental et paysager	page 82
Gérer durablement les ressources et se prémunir des risques de pollution	page 84
47 - Garantir la qualité de l'eau potable	page 85
48 - Préserver la qualité des milieux aquatiques et des eaux côtières	page 86
49 - Les sols et sous-sols	page 87
50 - Maîtriser les rejets dans l'air	page 88
51 - Réduire les nuisances sonores	page 89
52 - Les déchets	page 90
53 - Le risque nucléaire	page 91
Maintenir la biodiversité et les liaisons entre espaces naturels	page 92
54 - Préserver les espaces naturels terrestres et littoraux d'intérêt majeur, véritable coeur de biodiversité	page 93
55 - Maintenir et restaurer les liaisons entre espaces naturels	page 95
56 - Mettre en oeuvre des stratégies de renaturation	page 98
Lutter contre la banalisation des paysages emblématiques et les conserver comme biens collectifs	page 100
57 - Les coteaux, espaces intermédiaires à conforter	page 100
58 - Les plateaux, des ouvertures sur le grand paysage à valoriser	page 101
59 - Le bocage et forêt, une armature paysagère à renforcer	page 102
60 - les vallées, un réseau écologique et paysager à valoriser	page 103
61 - Le grand littoral, maîtriser l'évolution de ce paysage attractif	page 104
62 - Le tissu aggloméré des pôles urbains, favoriser une attractivité urbaine	page 105
Traiter les paysages de proximité	page 106
63 - Aménager les entrées de bourg de l'agglomération	page 107
64 - Promouvoir une qualité paysagère dans les opérations d'urbanisme	page 108
65 - Préserver les cônes de vues depuis les axes majeurs et les fenêtres maritimes	page 109
Préserver le patrimoine paysager	page 119
66 - Sauvegarder l'agriculture d'élevage comme gage de protection des paysages	page 121
67 - Maintenir les coupures naturelles d'urbanisation	page 122
68 - Limiter l'urbanisation sur les points hauts du territoire	page 123
69 - Renforcer l'intégration des grands équipements et des bâtiments à vocation économique	page 124
70 - Préserver le patrimoine maritime et rural	page 125
Gérer et mettre en valeur les espaces naturels et paysagers à des fins touristiques	page 126
71 - Mettre en scène les paysages liés à l'eau	page 127
72 - Mettre en scène les paysages vallonnés de l'arrière-pays	page 128
73 - Mettre en valeur les portes d'entrées paysagères, terrestres et maritimes	page 129
74 - Préserver le paysage vécu	page 130
Favoriser les besoins en énergie et la transition énergétique du territoire	page 131
75 - Réduire et maîtriser les consommations énergétiques	page 132
76 - Exploiter les gisements des énergies renouvelables du territoire	page 133

VI. - Repenser la mobilité dans un esprit durable.....	page 135
Inciter aux déplacements volontaires	page 135
77 - Mailler le territoire en mode déplacements doux	page 136
78 - La voiture partagée	page 137
79 - Organiser la multimodalité des différents modes de déplacement.....	page 138
80 - Encourager un système de transports en commun.....	page 139
81 - Valoriser le réseau ferré et les gares.....	page 140
82 - Favoriser la mobilité des territoires voisins.....	page 141
83 - Favoriser et réguler la mobilité touristique	page 142
84 - Favoriser le numérique pour limiter les déplacements.....	page 143
85 - Acheter le réseau d'infrastructures	page 144
86 - Sécuriser les traversées de bourgs.....	page 145
87 - Aménager l'espace public pour le rendre accessible.....	page 146

OBJECTIF 3 :

Affirmer le rayonnement du territoire dans le bassin transfrontalier

I. - Valoriser le cadre de vie, image de marque du Boulonnais.....	page 150
88 - Donner une visibilité internationale du territoire.....	page 151
II. - Mobiliser les facteurs clés de la compétitivité et de l'attractivité	page 152
89 - Elaborer un schéma d'aménagement numérique	page 153
90 - Développer un schéma directeur des usages et des services	page 154
91 - Mailler le territoire en espaces économiques.....	page 155
92 - Renouveler l'armature économique	page 156
93 - Optimiser le foncier économique existant	page 157

Le document d'aménagement commercial

I. - les orientations.....	page 161
II. - Les annexes	page 179

ANNEXE 1 : Estimation des besoins en logement.....	page 181
ANNEXE 2 : Typologie des sites et lieux présentant le caractère d'espaces remarquables	page 184
ANNEXE 3 : Les coupures d'urbanisation.....	page 185
ANNEXE 4 : Typologie des enveloppes urbaines	page 186
ANNEXE 5 : Les enveloppes urbaines	page 188
ANNEXE 6 : Les coeurs de biodiversité.....	page 190
GLOSSAIRE.....	page 222

Produire plus de logements

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT prévoit un scénario volontariste d'accroissement de la population résidente et présente une politique d'attractivité à la fois économique et de cadre de vie. Il s'agit d'assurer un renouvellement des bases démographiques afin de maintenir le taux de population active et une mixité générationnelle.

Les évolutions internes de la population, que sont la décohabitation, le vieillissement et l'augmentation des familles monoparentales impacteront aussi les structures démographiques.

L'accroissement de la population évaluerait à 142 000 habitants la population du territoire à 2024.

On estime que le phénomène de desserrement pourrait réduire la taille actuelle des ménages de 2,5 à 2,25 personnes et faire croître le nombre de ménages à 62 500.

Face à ces ambitions, l'évaluation n°2 du SCOT ayant mis en évidence plusieurs dynamiques en matière de logement et de démographie, et notamment :

- Une remise en question des perspectives démographiques
- En 2022, le territoire comptait 135 600 habitants
- Une production de logements importante plus faible que prévue évaluée à 460 logements/an
- Une augmentation de la demande en logements aidés : plus de 4 500 demandes pour l'attribution de logements aidés à la CAB. La durée moyenne d'attente pour l'attribution d'un logement aidé a également augmenté (environ 11 mois).
- Une forte augmentation du nombre de résidences secondaires sur les communes littorales : en 2022, les résidences secondaires représentent 10% du parc de logements (+ 2020 logements créés ou transformés en résidences secondaires entre 2011 et 2022)
- Une accentuation du phénomène des logements vacants : ils représentent 10% du parc de logements du territoire.
- Un développement important des meublés de tourisme sur le littoral.

PRESCRIPTIONS

APPROBATION DU SCOT (2013)

Sur la base de ces hypothèses, 7 484 logements seront nécessaires pour répondre aux besoins de la population résidente et touristique (cf. Annexe n°1).

Ces perspectives d'évolution démographique (l'accroissement de la population, le desserrement des ménages) impliquent la construction annuelle de 535 résidences principales neuves.

L'objectif annuel de production de 535 logements reste une moyenne pouvant fluctuer en fonction de variables diverses (la rétention foncière, le marché immobilier, les capacités financières des ménages, les évolutions démographiques).

L'objectif du SCOT est également d'augmenter la part de résidences secondaires dans les constructions neuves à 8,5% au lieu de 8% aujourd'hui.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Sur la décennie 2021-2030, l'objectif annuel de production de logement évolue. 5 000 logements seront nécessaires pour répondre aux besoins de la population résidente et touristique (cf. Justifications des choix – partie 3).

L'objectif du SCOT est de stabiliser la part des résidences secondaires



Mobiliser le parc de logements vacants

Face à la raréfaction du foncier, pour les opérations de logements notamment, les logements inoccupés, dits «vacants» représentent un véritable potentiel de logements mobilisables sans consommer du foncier.

La majorité des logements vacants privés le sont pour une courte durée, un à 24 mois environ. Cette vacance dite fonctionnelle correspond à la période de transition entre deux occupants, elle est nécessaire à la fluidité des parcours résidentiels et à l'entretien du parc de logements. **On parle de vacance de longue durée quand le logement est inoccupé depuis deux ans ou plus.**

La vacance de longue durée peut être liée à plusieurs facteurs : logement sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste), en attente de règlement de succession, propriétaire résidant à l'étranger/dans une autre région, mauvaise expérience locative du propriétaire ...

Sur le territoire, l'évaluation n°2 du SCoT a permis de mettre en lumière une problématique nouvelle liée à la vacance des logements (10% du parc de logements du SCoT du Boulonnais, soit une augmentation de 2 points de pourcentage depuis 2010).

PRESCRIPTIONS

L'ambition du SCoT est de remettre un maximum de logements vacants sur le marché. Pour la décennie 2021-2030, l'objectif est de remettre 412 logements vacants sur le marché immobilier, répartis entre la CAB (375 logements) et la CCDS (37 logements). Cela correspondrait à une baisse du taux de vacance de -0.5 point de pourcentage sur la décennie.

REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE

Le choix du territoire du SCOT **est était** de limiter la consommation foncière annuelle estimée à 51,4 hectares par an entre 1998 et 2009 dont 36 hectares sont dévolus à la construction de logements et le reste à la construction d'infrastructures, de zones d'activités, de zones commerciales, équipements et espaces verts.

THEME	CONSOMMATION ANNUELLE 1998-2009	CONSOMMATION TOTALE 1998-2009
Habitat	36 ha/an	396 ha
Emprises industrielles, commerciales, tertiaires	11 ha/an	122 ha
Autres artificialisations	4,4 ha/an	47 ha
Consommation foncière	51,4 ha/an	565ha

La stratégie proposée par le SCOT s'articule autour de deux orientations fortes :

- Changer notre modèle d'urbanisation en **recentrant les constructions**, les équipements, les infrastructures de mobilité **sur les pôles d'urbanisation principaux**,
- **En construisant prioritairement dans les tissus existants** et en limitant l'urbanisation dispersée.
- **En mobilisant davantage les logements vacants via la mobilisation d'outils dédiés.**

La densification des opérations de constructions qu'elles soient liées à l'habitat ou à l'économie est le fil conducteur de la mise en œuvre de ces deux orientations.

APPROBATION DU SCoT (2013)

De 2013 jusqu'en 2024, seuls 25,6 hectares par an seront affectés à la consommation foncière, dont 9,4 hectares pour les espaces liés à l'habitat. **Pour rappel, cela correspond à une division par 4 du compte foncier relatif à l'habitat, entraînant une diminution par deux de la consommation globale par rapport à la période 1998-2009.**

En effet, pour construire les 7 484 logements nécessaires aux besoins de la population touristique et permanente, 113 ha seront mobilisés en extension dont 101 ha sur la Communauté d'agglomération du Boulonnais et 12 ha sur la Communauté de Communes de Desvres-Samer. Des indicateurs de suivi permettront de suivre les objectifs de consommation.

L'estimation de la consommation foncière a été réalisée à partir de l'évaluation du potentiel urbanisable dans le enveloppes urbaines (Cf annexes du Diagnostic), c'est-à-dire, l'identification du potentiel en renouvellement urbain (cf. mesure 31) et les terrains non occupés au sein du tissu (cf. mesure 33)..

L'application de densités (cf. mesure 39) a permis de définir un potentiel de 5 387 logements constructibles au sein de l'enveloppe (cf. mesure 38).

Ainsi, 72 % de l'habitat sera produit au cœur des enveloppes urbaines par renouvellement urbain ou mobilisation du gisement foncier contre 28% par prélèvement des terres agricoles (soit 207

logements en extension).

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Sur la décennie 2021-2030, le compte foncier* du SCoT du Boulonnais sera de 91.2 ha, répartis sur 3 postes

- **12 ha dédiés aux équipements et infrastructures**
le compte foncier dédié aux équipements n'étant pas réparti géographiquement
- **37 ha dédiés au développement économique**
Soit environ 11 ha à la CAB et 27 ha à la CCDS
- **43.2 ha dédiés à l'habitat**
Soit environ 30.5 à la CAB et 12.7 ha à la CCDS

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.

***sur la période 2013-2024, la consommation foncière est mesurée en extension des enveloppes urbaines définies dans le SCoT. Sur la décennie 2021-2030, la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés, indépendamment des enveloppes urbaines.**

En effet, pour construire les 5 000 logements nécessaires aux besoins de la population touristique et permanente, 43,20 ha seront mobilisés en consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), dont 30,5 ha sur la Communauté d'agglomération du Boulonnais et 12,7 ha sur la Communauté de Communes de Desvres-Samer. Des indicateurs de suivi permettront de suivre les objectifs de consommation.

L'estimation de la consommation foncière a été réalisée à partir de l'évaluation du potentiel urbanisable dans le enveloppes urbaines (cf. justification des choix), c'est-à-dire, l'identification du potentiel en renouvellement urbain (cf. mesure 31) et les terrains non occupés au sein du tissu (cf. mesure 33) et les logements vacants remis sur le marché (cf. mesure 20).

L'application de densités (cf. mesure 40) a permis de définir un potentiel de 3704 logements constructibles au sein de l'enveloppe (cf. mesure 39).

Ainsi, 74 % de l'habitat sera produit sans consommer d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) contre 26% par prélèvement d'ENAF (soit 1296 logements en extension).

THEME	CONSOMMATION ANNUELLE 2013-2024	CONSOMMATION TOTALE 2013-2024	CONSOMMATION TOTALE 2021-2030
Habitat (tissu non occupé et artificialisation)	9,4 ha/an	113 ha	12 ha
Emprises industrielles, commerciales, tertiaires	13,2 ha/an	159 ha/an	37 ha
Autres artificialisation Equipements et Infrastructures	3 ha/an	36 ha	43,20 ha
Rythme annuel de consommation foncière	25,6 ha/an	308 ha	91,20 ha

A noter :

- **4 Zones d'Aménagement Concertées n'auront pas d'impact sur la consommation d'ENAF** de la décennie 2021-2030
 - ZAC Ravel-Massenet (Outreau)
 - ZAC Multisites Marlborough-Ostrohove-Brequerecque Sud (Saint-Martin-Boulogne)
 - ZAC d'Auvringhen (Wimille)
 - Parc d'Activités Paysager de Landacres (Isques / Hesdin l'Abbé / Baincthun)
- Sur la période 2021-2030, **les opérations de renaturation sont à déduire de la consommation d'ENAF**. Durant cette période, la renaturation est ainsi définie comme la transformation effective d'un espace urbanisé ou construit en espace naturel, agricole ou forestier. Il ne s'agit pas d'hectares à réintégrer directement dans le compte foncier du territoire. Néanmoins, ils rentreront dans le bilan de la consommation d'ENAF sur la décennie.
- La mesure du solde entre le volume d'espaces urbanisés et le volume d'espaces renaturés observés par l'OCS 2D est établie selon la méthode présentée à la Conférence Régionale de Gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols.
- **L'observatoire foncier du Pays Boulonnais** (méthodologie propre au territoire) **permet d'assurer le suivi annuel de la consommation d'ENAF** sur la décennie 2021-2030
- Les **projets identifiés comme Projets d'Envergure Régionale (PER)** dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) **n'impacteront pas le compte foncier du SCoT du Boulonnais**.

Sur les décennies suivantes :

Le SCoT du Boulonnais prévoit l'atteinte du Zéro Artificialisation Nette en 2050 en considérant les deux paliers suivants :

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

A noter :

- Aucun outil ne permet de connaître l'avancement de l'artificialisation des sols sur le territoire depuis 2021. Il s'agit d'une notion différente de la consommation d'ENAF, pour laquelle l'analyse diffère :
 - **Consommation d'ENAF : création ou l'extension effective d'espaces urbanisés.**
Sa mesure est indépendante du zonage réglementaire des PLUi. Un espace naturel, agricole et forestier est considéré comme effectivement consommé à compter du démarrage des travaux et non à compter de la délivrance de l'autorisation administrative. La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers s'observe à l'échelle du SCoT via OCS 2D couplé à l'observatoire du foncier du Pays Boulonnais.
 - **Artificialisation des sols : altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol**, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. Elle est mesurée au regard de la nomenclature fixée par le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols.
- A défaut des précisions législatives et de méthode aboutie pour déterminer les modalités de mise en œuvre sur les décennies 2031-2041 et 2041-2050 de ces principes, une modification / révision ultérieure du SCoT viendra préciser la trajectoire de réduction de l'artificialisation que devront observer les PLUi.
- Au regard du bilan réalisé en 2030 de l'état de la consommation d'ENAF entre 2021 et 2030, la possibilité d'un rééquilibrage sera étudiée sur la décennie suivante.

Mobiliser le renouvellement urbain

APPROBATION DU SCOT (2013)

Les opportunités en renouvellement urbain sont évaluées à 23,3 hectares sur le territoire.

Selon la densité applicable, la mobilisation du potentiel en renouvellement urbain permet la production de 2156 résidences principales jusqu'en 2024 soit 29 % de la production nécessaire pour couvrir les besoins en logements des 62 500 ménages.

PRESCRIPTIONS

Selon les principes de répartition de la construction neuve et les capacités de mobilisation de la ressource foncière recyclable, 29% des résidences principales seront produits par renouvellement urbain, soit 2 156 logements sur les 7 484 à produire.

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Les opportunités en renouvellement urbain sont réévaluées à **34,3** hectares sur le territoire.

Selon la densité applicable, la mobilisation du potentiel en renouvellement urbain permet la production de **2 058 logements jusqu'en 2030 soit 41 %** de la production nécessaire pour couvrir les besoins en logements **du territoire**.

PRESCRIPTIONS

Pour la décennie 2021-2030, selon les principes de répartition de la construction neuve et les capacités de mobilisation de la ressource foncière recyclable, **41%** des logements seront produits par renouvellement urbain, soit **2 058 logements sur les 5 000 à produire**.

Utiliser les terrains non occupés au coeur des tissus existants

APPROBATION DU SCOT (2013)

Afin de favoriser l'utilisation maximale du tissu existant, les intercommunalités mobilisent les espaces non occupés, c'est-à-dire les espaces ni bâtis ni aménagés situés dans la limite des espaces urbanisés, situés dans les pôles urbains, ruraux, villages et hameaux (cf. critères p.63).

Ces espaces représentent un potentiel de construction de 135,8 ha sur le territoire dont 74 hectares sont situés sur la Communauté d'Agglomération du Boulonnais et 61,8 hectares sur la Communauté de Communes Desvres Samer.

L'optimisation de ce tissu bâti représente 43% des logements à produire sur le territoire.

PRESCRIPTIONS

La mobilisation de ce tissu se réalisera selon la répartition suivante : sur les 7484 logements à produire, 3231 seront construits à partir des terrains non occupés, soit 26% situés sur la Communauté d'Agglomération du Boulonnais et 17,5% sur la Communauté de Communes Desvres-Samer.

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Sur la décennie 2021-2030, l'identification des terrains non occupés au coeur des tissus existants repose sur la notion de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. En Région Hauts-de-France, l'outil OCS2D permet d'identifier les surfaces consommées au regard de l'occupation et de l'usage des sols.

Selon la méthodologie de l'OSC2D, les gisements fonciers d'une surface inférieure à 500m² sont considérés comme déjà consommés.

Au total, ces espaces représentent un potentiel de construction de 26,5 ha sur le territoire dont 11,4 hectares sont situés sur la Communauté d'Agglomération du Boulonnais et 7,1 hectares sur la Communauté de Communes Desvres Samer.

L'optimisation de ce tissu bâti représente 9% des logements à produire sur le territoire pour la décennie 2021-2030.

PRESCRIPTIONS

Pour la décennie 2021-2030, la mobilisation de ce tissu se réalisera selon la répartition suivante : sur les 5000 logements à produire, 464 seront construits à partir des terrains non occupés, soit 6% situés sur la Communauté d'Agglomération du Boulonnais et 3% sur la Communauté de Communes Desvres-Samer.

Les gisements fonciers au coeur des tissus urbanisés et considérés comme non consommés restent des potentiels à mobiliser en priorité.

39

Répartir les extensions urbaines

APPROBATION DU SCOT (2013)

L'urbanisation nouvelle se développera en fonction des capacités de mobilisation du gisement foncier dans le tissu urbanisé (renouvellement urbain et terrains non occupés cumulés).

Les scénarios de densification et l'estimation des possibilités de construction dans la limite des espaces urbanisés amènent à estimer les besoins en extensions urbaines à 113 hectares, qui correspondent à la production de 28% logements jusqu'en 2024.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

A partir de 2021, l'urbanisation nouvelle se développera en fonction des capacités de mobilisation du gisement foncier dans le tissu urbanisé (renouvellement urbain, terrains non occupés **et mobilisation des logements vacants cumulés**).

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

PRESRIPTIONS

Les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux procèdent à l'identification par commune ou par secteur des zones d'extension urbaine selon les principes qualitatifs (cf. partie «Adopter des principes d'aménagement qualitatifs») et selon les principes de répartition suivants :

- La Communauté d'agglomération du Boulonnais produit 32,5% de sa construction neuve par une urbanisation nouvelle
- La Communauté de Communes Desvres Samer produit 13% des logements nouveaux par l'extension des tissus dans les pôles ruraux principaux, secondaires, et villages.

La localisation des opérations nouvelles privilégie la proximité des transports collectifs et la proximité des espaces de services et commerciaux.

PRESRIPTIONS

Pour la décennie 2021-2030, les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux procèdent à l'identification par commune ou par secteur des zones d'extension urbaine selon les principes qualitatifs (cf. partie «Adopter des principes d'aménagement qualitatifs») et selon les principes de répartition suivants :

- La Communauté d'agglomération du Boulonnais produit **23%** de sa construction neuve par une urbanisation nouvelle
- La Communauté de Communes Desvres Samer produit **34%** des logements nouveaux par l'extension des tissus dans les pôles ruraux principaux, secondaires, et villages.

La localisation des opérations nouvelles privilégie la proximité des transports collectifs et la proximité des espaces de services et commerciaux.

Répartition des 7484 5000 logements				
	CAB		CCDS	
	En nombre de logements	En %	En nombre de logements	En %
Renouvellement urbain	2017 1554	34,5% 39,9%	139 504	8% 45,8%
Gisement foncier en non ENAF	1926 285	33% 7,3%	1305 179	79% 16,2%
Logements vacants	375	9,6%	37	3,3%
ZAC décomptées du compte foncier	770	19,7%	0	0%
Extension urbaine- Consommation d'ENAF	1895 916	32,5% 23,5%	202 381	13% 34,6%
Total des logements	5838 3900	100%	1646 1100	100%

Adapter la densité aux différentes formes urbaines

Dans l'aire centrale d'agglomération, la densité bâtie varie suivant les formes urbaines observées. La densité bâtie correspond au rapport entre l'emprise au sol moyenne du bâti sur une parcelle et le nombre de niveaux de chaque bâtiments.

Dans la partie rurale, au travers des formes d'urbanisation villageoises, différentes valeurs de densité de logements sont observées au sein de l'enveloppe urbaine, à la fois dans la partie historique et les extensions récentes. La densité de logements correspond au nombre de logements moyen par hectare calculé sur l'ensemble de l'enveloppe villageoise.

TYPLOGIE	DENSITE MOYENNE NETTE Centre historique	DENSITE MOYENNE NETTE Extension
Village linéaire	5 logements / ha	7 logements / ha
Village fractionné	5 logements / ha	7 logements / ha
Village aggloméré	4 logements / ha	4 logements / ha
Village étoile	5 logements / ha	7 logements / ha



PRESCRIPTIONS

La densité prise en compte est le rapport entre le nombre de logements et la surface par hectares. Cette densité nette s'applique à partir de la limite des espaces urbanisés délimitée (voir cartographies prescriptives, carte 4 et 5 et annexe n°5 et 6) soit à l'intérieur ou en extension, et à toute opération d'aménagement de plus de 5000 m² de surface de plancher.

La densité nette intègre la surface utilisée par les espaces de desserte et de gestion relatifs à l'opération d'aménagement, c'est-à-dire les voiries douces et de circulation internes, les espaces de traitement des eaux pluviales (bassins de tamponnement), les espaces paysagers, espaces verts et publics aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace de l'opération.

Ne sont pas inclus dans la densité nette mais pris en compte dans la densité brute : les équipements publics (écoles, mairies), les voiries structurantes ayant une fonction de desserte communale, les espaces publics qui participent au fonctionnement et aux besoins de la population dans une échelle plus large, celle de la commune.

Dans l'enveloppe urbaine de l'aire urbaine centrale et du pôle urbain de Wimereux :

Les sites en renouvellement urbain et les terrains non occupés pouvant être recyclés dans l'accueil de logements reçoivent une densité nette minimum de **50 60** logements à l'hectare.

Ce même principe de densification s'applique aux espaces en extension de l'enveloppe. Les opérations nouvelles doivent favoriser une densité minimale de 25 logements à l'hectare en individuel groupé, 20 logements à l'hectare en individuel libre et 50 logements à l'hectare en collectif.

Des adaptations sont possibles à condition que la densité nette moyenne de l'opération reste de 30 logements / ha.

Dans l'enveloppe urbaine du secteur central rural (Desvres et Samer) :

Une densité nette minimale de 30 logements à l'hectare s'applique sur les sites en renouvellement urbain et sur les terrains inoccupés.

Les opérations en extension de l'enveloppe respectent une densité nette minimale de 20 logements à l'hectare en individuel libre, 25 logements en individuel groupé et 30 logements en collectif.

Des adaptations sont possibles à condition que la densité nette moyenne de l'opération reste de **25 30** logements / ha.

Dans l'enveloppe urbaine des villages et hameaux ayant au minimum 30 habitations :

Les densités nettes minimales applicables par renouvellement du tissu urbain sont de 17 logements à l'hectare au sein de la limite des espaces urbanisés des deux intercommunalités. Les extensions des villages et hameaux de la Communauté de Communes Desvres Samer et de la CAB favorisent une densité de **10 logements à l'hectare en individuel libre et 15 logements à l'hectare en individuel groupé 17 logements à l'hectare.**

Dans l'enveloppe urbaine des hameaux de moins de 30 habitations :

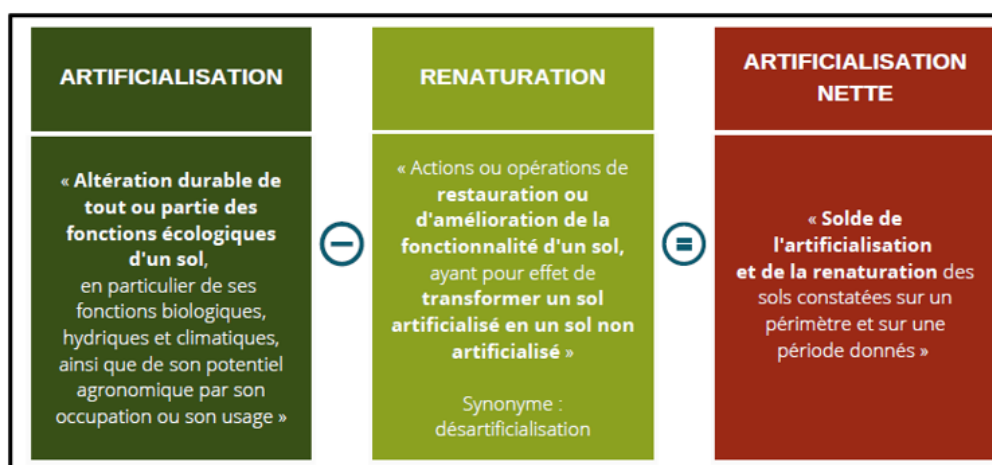
Le recyclage foncier ou la construction dans les terrains non occupés se réalisent à la faveur d'une densité minimale de 17 logements à l'hectare au sein des enveloppes urbaines de la Communauté d'Agglomération du Boulonnais et de la Communauté de Communes Desvres Samer.

Cas particuliers d'enveloppes :

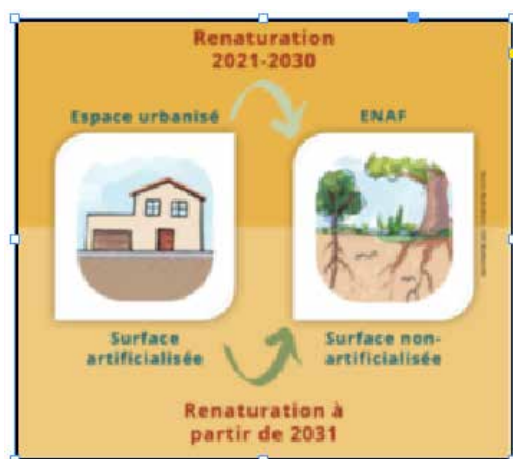
- L'enveloppe urbaine de Neufchâtel –Hardelot se réfère à une densité moyenne de 20 logements à l'hectare, résultat de l'application de trois densités minimales sur trois secteurs différenciés :
- Le centre station : **50 60** logements à l'hectare
- Les lotissements de la station : 10 logements à l'hectare
- Le village de Neufchâtel : 20 logements à l'hectare
- La Quarte : Ce hameau de moins de 30 habitations est identifié par le SCOT comme futur hameau nouveau intégré à l'environnement au sens de la loi littoral. Les prescriptions réglementaires afférentes à son renouvellement et à son extension sont complétées par les densités applicables suivantes :
 - 17 logements à l'hectare sur les sites en renouvellement urbain et sur les terrains inoccupés au sein de l'enveloppe urbaine;
 - 10 logements à l'hectare en individuel libre et 17 logements à l'hectare en individuel groupé en extension de l'enveloppe urbaine.

Mettre en oeuvre des stratégies de renaturation

Depuis la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, la renaturation est définie dans le code de l'urbanisme : elle « consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé » (article L101-2-1 du CU). La notion de renaturation est à la base du principe de « Zéro Artificialisation Nette » :



Sources : ARAA Actus Edition spéciale n°6 (juillet 2025, p.2)



La Loi « ZAN 2 » a également introduit la possibilité de déduire la renaturation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2021-2030. Durant cette période, la renaturation est ainsi définie comme la « transformation effective d'un espace urbanisé ou construit en espace naturel, agricole ou forestier » (Article 7).

Sources : ARAA Actus Edition spéciale n°6 (juillet 2025, p.3)

Espaces urbanisés : Quels usages ?	
Habitat	
Activités économiques secondaires et tertiaires	
Services et usages collectifs (sauf parcs et jardins publics)	
Friches et vacants urbains	
Chantiers	
Infrastructures de transport (sauf cours d'eau)	
Espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) : Quels usages ?	
Agriculture et aquaculture*	
Sylviculture	
Activités d'extraction (carrières notamment)	
Des cas particuliers :	
* Les bâtiments et infrastructures agricoles : • ENAF si situés hors de l'enveloppe urbaine • Espace urbanisé si situés au sein de l'enveloppe urbaine	
Les parcs et jardins publics : • ENAF pour le couvert végétal et les plans d'eau • Espace urbanisé pour les surfaces bâties ou revêtues	
Les surfaces à usage indéterminé : • ENAF pour le couvert végétal et les plans d'eau • Espace urbanisé pour les surfaces bâties ou revêtues	
Les cours d'eau : • ENAF quel que soit l'usage (y compris les canaux)	

Sur la période 2021-2030 en Hauts-de-France, la renaturation est mesurée à partir des données OCS2D. Pour cela, la Région a élaboré une matrice de correspondance entre le référentiel OCS2D et les catégories d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers définis au niveau national (voir ci-contre).

Ainsi, on parlera de renaturation lorsqu'un espace urbanisé (ou non-NAF) sera transformé en ENAF sur la base de cette nomenclature.

Afin d'accompagner les territoires sur la période 2021-2030, la Région a mis en place une application de type visionneuse ayant vocation à cartographier et caractériser ces surfaces NAF et non-NAF pour chaque millésime OCS2D. Ce sont ces données qui permettront d'estimer les surfaces renaturées entre 2021 et 2030 sur le territoire du SCoT du Boulonnais.

Sources : ARAA Actus Edition spéciale n°6 (juillet 2025, p.4)

Les Ateliers Régionaux des Acteurs de l'Aménagements (ARAA) édictent cinq principes au sujet de la renaturation :

A - Mesurer la renaturation ne repose finalement pas sur la science des sols ;

B - Restaurer un ENAF ou une surface non artificialisée ne vaut pas renaturation ;

C - Opérer par petites touches ne vaut pas renaturation ;

D - Végétaliser ne suffit pas à renaturer ;

E - Désimperméabiliser ne suffit pas à renaturer

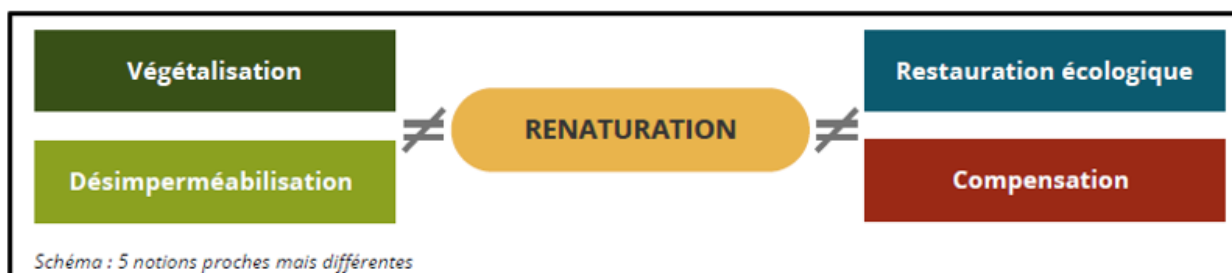


Schéma : 5 notions proches mais différentes

Préconisations

Sur la décennie 2021-2030, le SCoT encourage, sans déterminer de zones préférentielles, les territoires à engager des opérations de renaturation telles que définies par la Loi au regard de la consommation d'ENAF et des travaux régionaux. Il ne s'agira pas d'hectares à réintégrer directement dans le compte foncier du territoire. Néanmoins, ils rentreront dans le bilan de la consommation d'ENAF sur la décennie 2021-2030.

Pour la période post 2030, le SCoT encourage, sans déterminer de zones préférentielles, les territoires à engager des opérations de renaturation, telles que définies par la Loi au regard de l'artificialisation des sols et des travaux régionaux.

Un suivi des opérations pourra être mis en place à travers l'observatoire foncier du Pays Boulonnais.



Mailler le territoire en espaces économiques

APPROBATION DU SCOT (2013)

Afin de permettre son rééquilibrage spatial et économique, le territoire insiste sur un maillage de ses activités.

L'exercice prospectif d'évaluation des besoins fonciers à 2024 conduit à estimer à 159 hectares la ressource nécessaire à l'accueil d'activités qui sera répartie selon l'armature établie.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

L'exercice prospectif d'évaluation des besoins fonciers à **2030** conduit à estimer à **37 hectares (hors PA paysager de Landacres)** la ressource nécessaire à l'accueil d'activités qui sera répartie selon l'armature établie.

Le Parc Paysager de Landacres (associé à une procédure de ZAC) n'est pas intégré au compte foncier du SCoT pour la décennie 2021-2030 mais reste un espace à enjeux forts pour le développement économique du territoire.

PRESCRIPTIONS

Le SCOT reconnaît l'armature économique suivante, qui répond à des fonctions différentes selon la nature des activités et leur localisation (Cf. cartographies prescriptives, carte n°8) :

- ➔ **Les zones d'intérêt de territoire et à fort rayonnement** : elles accueillent des projets économiques de taille significative, à proximité des nœuds routiers et requièrent du foncier. Elles sont soumises à des critères de qualité. Il s'agit principalement de la zone d'activités de Landacres.
- ➔ **Les zones d'intérêt intercommunal** : elles sont issues des politiques des investissements des collectivités et comportent des outils à destination économique : hôtels d'entreprises, pépinières...
- ➔ **Les zones locales** : elles accueillent des activités artisanales, et des PME-PMI aux activités diversifiées.

PRESCRIPTIONS

Le SCOT autorise l'évolution de cette armature économique afin d'adapter le territoire aux demandes d'implantation futures et aux objectifs de soutien des filières économiques actuelles et des filières innovantes. Il s'agit d'organiser un réseau structuré de l'espace économique à l'échelle du Boulonnais.

Renouveler l'armature économique

Au regard de la consommation foncière actuelle et des besoins évolués pour le futur, la capacité foncière est limitée. Il convient pour maintenir l'attractivité économique du territoire de programmer l'ouverture de nouvelles zones tout en veillant à une consommation mesurée de l'espace et au respect de l'environnement de proximité (corridors écologiques, habitations, usage agricole du foncier).

Pour répondre aux besoins de renouvellement du foncier, une répartition efficace des activités est organisée au sein du territoire à la fois par l'ouverture de nouveaux sites mais aussi par l'optimisation du foncier existant.

APPROBATION DU SCOT (2013)

Les besoins en foncier économique du territoire sont estimés à 159 hectares jusqu'en 2024 dont 80% se situeraient sur la communauté d'agglomération du Boulonnais et 20% sur la Communauté de Communes de Desvres - Samer : 144 ha se spécifieraient par l'extension de zones d'intérêt intercommunal, la création de nouveaux parcs d'activités et 15 ha par la création de 3 zones dont la superficie sera limitée à 5 hectares.

Le bilan foncier inclus les terrains non construits de certaines zones dont les 72 hectares de Landacres ainsi que les activités logistiques.

Le Boulonnais, pionnier par le passé dans la création de la zone d'activités de Landacres certifiée ISO 14001, souhaite poursuivre sa politique de conception et de gestion de zones de qualité.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Les besoins en foncier économique du territoire sont estimés à **37 hectares jusqu'en 2030 dont 30%** se situeraient sur la communauté d'agglomération du Boulonnais et **70%** sur la Communauté de Communes de Desvres - Samer :

- **13,6 ha** correspondraient à l'extension de zones d'intérêt intercommunal
- **4,3 ha à la densification de zones d'intérêt intercommunal**
- **17 ha** à la création de nouveaux parcs d'activités
- **2,1 ha à la consolidation de 2 zones** dont la superficie sera limitée à 5 hectares.

Le Parc Paysager de Landacres (associé à une procédure de ZAC) n'est pas intégré au compte foncier du SCoT pour la décennie 2021-2030 mais reste un espace à enjeux forts pour le développement économique du territoire.

PRESCRIPTIONS

Il convient de créer de nouveaux espaces économiques et d'en déterminer la localisation préférentielle.

Le SCOT autorise la création de nouveaux parcs d'activités sur le territoire d'intérêt intercommunal.

Il répond aux critères de développement durable : une intégration paysagère et architecturale de qualité. Les espaces publics et privés font l'objet d'un cahier des charges précis. Une partie des surfaces de la zone est réservée à des espaces de nature et paysagers.

Des coupures végétales ou vertes entre la nouvelle zone et les zones d'habitations sont réservées dans le PLU intercommunal.

Dans l'hypothèse où la zone s'ouvre par tranches successives à l'urbanisation, des pré-verdissements sont réalisés sur les espaces en attente de commercialisation.

- Une approche environnementale visant à limiter les impacts écologiques : mise en place de la gestion alternative des eaux, la gestion des déchets, la maîtrise du bruit et des risques, la conception et le traitement du bâti pour économiser l'énergie
- Une offre de services : les nouveaux espaces devront offrir une diversité dans les modes d'accès et de desserte intérieure de la zone (cheminements piétonniers, pistes cyclables, transports en

commun), et réserver des espaces pour les équipements de proximité (commerces, crèche, restauration)

- L'accessibilité numérique de la zone.

Les nouvelles zones locales inférieures à 5ha sont déterminées dans le cadre des PLU communautaires. Elles accueillent prioritairement les activités légères, de type artisanat et industrie légère.

Elles s'inscrivent prioritairement en continuité du tissu urbain ou économique existant.

Ces activités sont compatibles avec des fonctions d'habitat situées à proximité et une attention est portée sur leur insertion dans le tissu urbain (limitation des nuisances liées au bruit, limitation des trafics poids lourds).

Ces nouvelles zones feront l'objet d'une intégration paysagère privilégiée, en particulier si celles-ci sont situées en entrées de ville.

Des schémas d'aménagement d'ensemble organisent l'espace de la zone et son insertion dans l'environnement immédiat. Ces schémas d'aménagement intégreront en particulier les continuités naturelles existantes.

Ils seront traduits par le biais d'orientations d'aménagement dans les PLU intercommunaux.



Syndicat mixte
Scot du Boulonnais

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
www.scot-boulonnais.fr



Côte d'Opale

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
www.boulogne-developpement.com