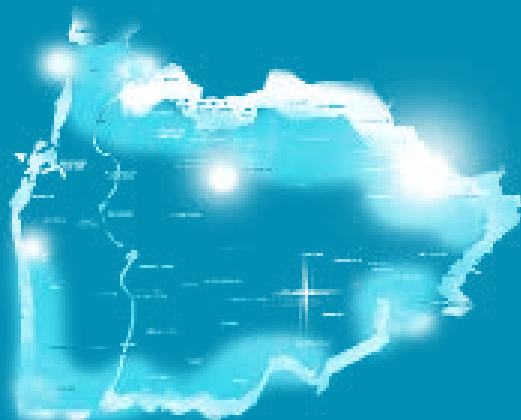


DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIEE N°2 DU 19 JANVIER AU 20 FEVRIER 2026



Scot du Boulonnais

JUSTIFICATION DES CHOIX





PREAMBULE

Les choix stratégiques justifiant l'élaboration du Document d'Orientations et d'Objectifs et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont issus de plusieurs démarches :

- Un diagnostic prospectif analysant finement les tendances lourdes et les signaux faibles du territoire, alimenté tout au long de la procédure par des études spécifiques (étude des polarités et armature urbaine du SCOT, étude des formes urbaines sur le territoire du SCOT, étude des densités présentes sur le territoire du SCOT, destinées à approfondir les données et les analyses (économie résidentielle, agriculture périurbaine, impact du vieillissement de la population...). Ce diagnostic a permis de définir des défis à relever dans les 20 années à venir pour atteindre un développement durable et équilibré.*
- Une démarche prospective préalable à l'élaboration du PADD, conduisant à définir les évolutions possibles et probables du territoire en fonction de l'intervention de facteurs externes et d'évolutions internes impactantes sur son fonctionnement. Cinq scénarios de développement ont permis aux élus de se doter du scénario souhaitable, positionnant le territoire sur un projet ouvert, durable et solidaire.*

Les incidences du SCOT peuvent s'apprécier au regard des effets positifs ou négatifs qui risquent de se produire aux horizons futurs mais aussi en mesurant ce que deviendrait le territoire en l'absence d'un projet global de planification, en l'occurrence le SCOT.

L'exercice de prolongement des tendances lourdes et des signaux faibles a amené à construire le scénario dit « au fil de l'eau ». Ce scénario du déséquilibre a permis d'évaluer la plus value en terme de cohérence qu'apporte le SCOT, lors de sa comparaison avec le scénario retenu.

Sur la thématique environnementale, la comparaison se situe à la faveur de l'évaluation environnementale du SCOT.



SOMMAIRE DETAILLE

PARTIE 1 : Les évolutions probables du territoire en l'absence de mesures de planification Page 7

1 - Dynamiques démographiques, mobilité résidentielle et organisation spatiale du peuplement.....	Page 8
2 - Organisation spatiale et risques naturels	Page 8
3 - Economie	Page 9
4 - Armature urbaine et espaces naturels et paysagers	Page 10
5 - Déplacements	Page 10

PARTIE 2 : Explication des choix au regard du scénario retenu par le SCOT Page 13

1 - Un développement urbain économe et urbanisé.....	Page 14
2 - Favoriser la mixité sociale et anticiper les mutations sociales et démographiques	Page 20
3 - S'adapter aux évolutions économiques et organiser l'accueil des activités	Page 21
4 - Préserver l'environnement, les ressources et participer à la lutte contre les changements climatiques	Page 24

PARTIE 3 : Explications et justifications des modifications apportées au SCoT dans le cadre de la révision simplifiée n°2 Page 27

1 - Rappel de l'objet de la révision simplifiée.....	Page 28
2 - Les éléments socles de la stratégie foncière du SCoT (2021-2050).....	Page 30

Annexes :

Annexe 1 : Etude des polarités et armature urbaine du SCOT.....	Page 44
Annexe 2 : Etude des formes urbaines sur le territoire du SCOT	Page 46
Annexe 3 : Etude des densités présentes sur le territoire du SCOT.....	Page 52

Explications et justifications des modifications apportées au SCoT dans le cadre de la révision simplifiée n°2

1

Rappel de l'objet de la révision simplifiée

Le SCoT du Boulonnais a été approuvé le 2 septembre 2013 (procédure de régularisation et nouvelle délibération d'approbation le 8 septembre 2018, en application du jugement du Tribunal Administratif de Lille).

Il a depuis été modifié en 2021 (intégration des dispositions de la Loi ELAN sur les communes littorales). C'est ce dossier qui fait l'objet de la présente modification simplifiée.

En application de la Loi « Climat et Résilience », le **SRADDET Hauts-de-France fixe pour le territoire du SCoT du Boulonnais un taux de réduction de la consommation d'ENAF par rapport à la consommation observée sur la décennie 2011-2020** à travers les données nationales (Fichiers Fonciers). Ce taux est calculé selon la méthode de territorialisation définie par le SRADDET

- pour deux tiers proportionnellement à la consommation observée sur 2011-2020
- pour un tiers selon une analyse multicritère
- en respectant le principe de la surface minimale communale (introduit par la loi du 20 juillet 2023 dite « Loi ZAN 2 »)

La règle générale n°14 du SRADDET impose donc au SCoT du Boulonnais **une réduction de 68.4% de la consommation d'ENAF par rapport à la période 2011-2020**

Enveloppe maximale de consommation d'ENAF pour la décennie 2021-2030 sur le SCoT du Boulonnais



$$=$$

$$240,8 - (240,8 \times 68,4\%)$$

$$=$$

$$76,2 \text{ ha}$$

Pour la décennie 2021-2030, le SCoT du Boulonnais a donc une enveloppe théorique de consommation d'ENAF évaluée à 76.2 ha

Comme repris dans la règle n°14 du SRADET Hauts-de-France

« Sur la période 2021-2030, **il appartient ainsi aux territoires de SCoT**

- de fixer un taux de réduction dans leurs documents de planification compatible avec celui fixé par le SRADET, hors projets d'envergure nationale, européenne et régionale
- de définir un compte foncier local, en hectares. Le SRADET encourage les territoires à définir ce compte foncier local à partir de la consommation d'espaces de référence 2011-2020 fixée par le millésime des fichiers fonciers au 1er janvier 2021 et retraités par le CEREMA à la date du 19 juillet 2022. »

De plus, « Le SRADET encourage les territoires à prévoir l'atteinte du Zéro Artificialisation Nette en 2050 en considérant les deux paliers suivants :

- 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. »

Les prochains paragraphes s'attachent ainsi à expliquer les évolutions apportées au SCoT du Boulonnais dans le cadre de la modification simplifiée n°2

Par délibération en date du 6 décembre 2024, le Comité Syndical du SCoT du Boulonnais a lancé une procédure de modification simplifiée du document conformément aux articles L.143-37 à L.143-39 du Code de l'Urbanisme et à l'article 194 IV 5° de la Loi « Climat et Résilience ». Comme repris dans la délibération, **cette procédure porte uniquement sur la traduction des nouveaux objectifs régionaux du SRADET concernant la lutte contre l'artificialisation des sols.**

La nouvelle stratégie foncière repose sur plusieurs éléments « socles » :

- Le traitement particulier des Zones d'Aménagement Concertées (ZAC)
- Les « Projets d'Envergure Régionale » du territoire
- La renaturation

Une fois ces éléments posés, le Syndicat Mixte du SCoT a pu déterminer une nouvelle stratégie foncière, en repartant des besoins du territoire.

A | Le cas particulier des Zones d'Aménagement Concertées ZAC

Comme repris dans la règle générale n°14 du SRADDET Hauts-de-France, « le SRADDET encourage les territoires à définir le compte foncier local à partir de la consommation d'espaces de référence 2011-2021 fixée par le millésime des fichiers fonciers au 1er janvier 2021 et retraités par le CEREMA à la date du 19 juillet 2022. A l'échelle locale, ces données peuvent être en décalage avec la réalité du terrain et peuvent, le cas échéant, être enrichies par d'autres données d'observation. »

Le compte foncier établi pour le SCoT du Boulonnais se base bien sur les données nationales de référence. Cependant, la consommation d'ENAF sur la période 2011-2020 est recalculée, notamment au regard des modalités permises à l'échelle nationale, et plus particulièrement au sujet des Zones d'Aménagement Concertées (ZAC).

La circulaire ministérielle du 31 janvier 2024 et les fascicules du guide de mise en œuvre de la réforme ZAN instaurent une doctrine dérogatoire sur la comptabilisation des hectares consommés dans les ZAC.

Dans le détail, le « Guide de mise en œuvre de la réforme ZAN » publié le 28 novembre 2023 précise que pour les ZAC, « pour une opération d'aménagement prévue en tout ou partie sur des ENAF, l'élément déclencheur de la comptabilisation de la consommation d'espaces n'est pas l'acte administratif de création ou de réalisation d'une ZAC, mais le démarrage effectif des travaux. Compte tenu de leur ampleur, certaines ZAC réalisent leurs travaux en plusieurs phases. **Il est alors possible, soit de comptabiliser la consommation d'espaces de manière progressive, soit de comptabiliser la ZAC en totalité au démarrage effectif des travaux. Cette règle est notamment applicable pour les ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021, et dont la consommation peut être intégralement comptée pour la période 2011-2021.** »

En effet, les ZAC engagent juridiquement et financièrement leurs porteurs de projet, elles sont complexes et s'inscrivent dans un temps long mais elles permettent des projets urbains plus qualitatifs, plus pertinents, plus cohérents et plus efficaces. Leur dimension dérogatoire doit ainsi conduire à les traiter différemment. Si l'application de la sobriété foncière amenait à en abandonner certaines avant leur achèvement, les collectivités et aménageurs auraient à subir des répercussions financières, voire juridiques, négatives fortes.

Les ZAC du SCoT du Boulonnais

A la date du lancement de la modification simplifiée, le SCoT du Boulonnais recensait cinq ZAC entraînant de la consommation d'ENAF, toutes situées sur le territoire de la CAB :

- Vallons des Muriers / Auvringhen (Wimille)
- Marlborough – Ostrohove – Brequerecque Sud (Saint-Martin-Boulogne)
- Ravel Massenet (Outreau)
- Les Pâturelles (Baincthun)
- Parc d'Activités paysager de Landacres (Isques)

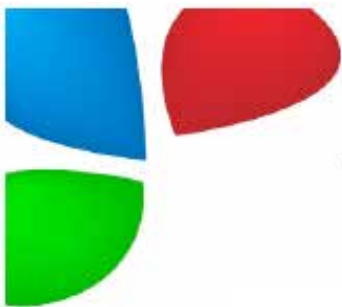
L'ensemble de ces ZAC ont été créées avant 2021.

À l'été 2025, la CAB a décidé d'abandonner la procédure de ZAC sur le secteur des Pâturelles à Baincthun.

Afin de déterminer si la consommation d'ENAF liée aux ZAC était comptabilisée en totalité sur la période 2011-2020, plusieurs critères ont été étudiés :

- La date de démarrage des travaux (à minima travaux de VRD, entraînant la consommation effective d'ENAF)
- La consommation d'ENAF renseignée dans les Fichiers Fonciers au 1er janvier 2021 dans les périmètres de ZAC (selon les principes établis à l'échelle nationale)
- La consommation d'ENAF renseignée dans OCS2D au 1er janvier 2021 dans les périmètres de ZAC (selon la matrice et les critères établis à l'échelle régionale)

Nom	Commune	Surface totale	Concession	Date de délibération de la création de la ZAC	Date de commencement des travaux	Date prévisionnelle de la fin des travaux
Vallon des Muriers	Wimille	12,5 ha	SEM Urbavilléo	11/07/2012	2017 (archéologie préventive)	2026
Marlborough Ostrohove Brequerecque Sud	St Martin Boulogne	60 ha	Territoires 62	17/12/2008	2010	/
Ravel Massenet	Outreau	13,8 ha	SPL Aménagement du territoire boulonnais	09/02/2017	2022 (archéologie préventive et dépollution)	2040
Les Pâturettes	Baincthun	7,45 ha	SPL Aménagement du territoire boulonnais	09/02/2017	Eté 2025 : Abandon de la ZAC communautaire	
Landacres	Isques - Hesdin l'Abbé - Baincthun	159 ha		27/09/1994	1998	/



En croisant les ZAC avec les données des Fichiers Fonciers (donnée de référence pour la période 2011-2020), il est possible d'estimer les surfaces « libres » restant à consommer après 2021 dans les périmètres de ZAC.

Nom	Commune	Surface totale	Consommation d'ENAF avant 2021		Surfaces libres au 31/12/2020 (fichiers fonciers)	Consommation d'ENAF après 2021 (BDCO)
			Fichiers fonciers	OCS2D		
Vallon des Muriers	Wimille	12,50 ha	3,65 ha	3,88 ha	8,85 ha	0,50 ha
Marlborough Ostrohove Brecquerecque Sud	St Martin Boulogne	Marlborough : 10,40 ha	4,10 ha (Marlborough)	3,56 ha (Marlborough)	6,3 ha	3,72 ha
Ravel Massenet	Outreau	13,8 ha	1,38 ha	1,70 ha	12,42 ha	0 ha
Les Pâtorettes	Baincthun	7,45 ha	0 ha	0 ha	7,45 ha	0 ha
Landacres	Isques - Hesdin l'Abbé - Baincthun	159 ha	36,58 ha	60,50 ha	122,42 ha	1,98 ha
TOTAL		203,15	45,71 ha	69,64 ha	157,44 ha	6,2 ha

A noter : la ZAC multi-sites de Saint-Martin-Boulogne est déployée sur 3 secteurs. Seul le secteur Marlborough est encore en construction (env. 10,4 ha).

Selon les principes définis par la circulaire du 31 janvier 2024, les ZAC (en dehors de la ZAC communautaire abandonnée à Baincthun) n'auront simplement pas d'impact sur la consommation d'ENAF de la décennie 2021-2030.

Les nouveaux objectifs de consommation d'ENAF du SCoT du Boulonnais se basant sur les éléments repris dans les règles générales du SRADDET, **la consommation d'ENAF de référence sur 2011-2020 reste de 240,8 ha.**

B | Les projets d'Envergure Régionale

La loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux (dite « Loi ZAN 2 ») a introduit une enveloppe foncière nationale réservée aux projets jugés d'envergure nationale ou européenne. Dès lors, la consommation d'ENAF liée à ces projets n'impacte pas le compte foncier du territoire, mais est prise en compte au niveau national.

Le SCoT du Boulonnais n'est pas concerné par un projet d'envergure nationale ou européenne.

La Région Hauts-de-France a décliné ce principe à l'échelle régionale en instaurant les « Projets d'Envergure Régionale » (cf. L.141-8 du Code de l'Urbanisme). En lien avec le principe de solidarité régionale, le SRADDET dispose d'une enveloppe de 1 335 ha, non territorialisée et dédiée aux projets jugés d'envergure régionale selon des critères établis dans le document.

Comme repris dans la règle n°14 du SRADDET : « Le SRADDET définit comme projets d'envergure régionale, sur la période 2021-2031 :

- o Les zones de stationnement directement liées aux conséquences du BREXIT à proximité des zones portuaires.
- o Des projets de développement économique d'envergure régionale, et, à titre exceptionnel, les dessertes nécessaires à leur fonctionnement, qui contribuent :
 - à la réindustrialisation ou à la décarbonation (mobilité durable, digital, énergie, matériaux/économie circulaire, construction hors site, bioéconomie, santé, agriculture/alimentation, spatial et défense) ;
 - ou au développement des filières d'avenir (technologies avancées des semi-conducteurs, technologies d'intelligence artificielle, technologies quantiques,

biotechnologies, technologies avancées de connectivité, de navigation et numériques, technologies avancées de détection, technologies spatiales et de propulsion, technologies énergétiques, robotique et systèmes autonomes, technologies avancées de matériaux, de fabrication et de recyclage) ;

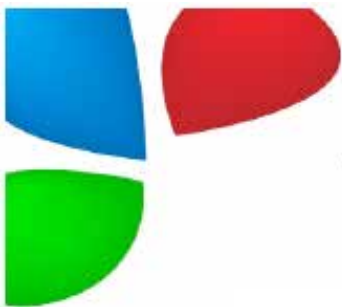
- ou au report modal et à l'utilisation de la voie d'eau pour les implantations le long du réseau fluvial à grand gabarit.
- o Pour les territoires littoraux, des projets de recomposition spatiale rendus nécessaires par le recul du trait de côte d'ici 2031.
- o Des projets liés à l'adaptation des territoires exposés à des risques naturels, notamment les inondations, caractérisés par un arrêté au titre des catastrophes naturelles

Le démarrage effectif des travaux doit avoir lieu entre le 1er janvier 2021 et le 1er janvier 2031.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers induite par les projets d'envergure régionale est comptabilisée au niveau régional sans être déclinée entre les différentes parties du territoire régional.

Les projets d'envergure régionaux (PER) sont sélectionnés suite à des appels à projets. La conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols rend un avis sur la qualification des projets d'envergure régionale. La liste des projets d'envergure régionale retenus est intégrée dans le SRADDET par des modifications/révisions successives de celui-ci jusqu'au 1er janvier 2031, approuvées par arrêté préfectoral. »

Le SCoT du Boulonnais a répondu au premier appel à projet de la Région pour intégrer plusieurs projets sur la liste des PER.



Comme repris dans le dossier de modification simplifiée du SRADDET pour intégration de la première liste de PER, trois dossiers Boulonnais ont été retenus par la Région :

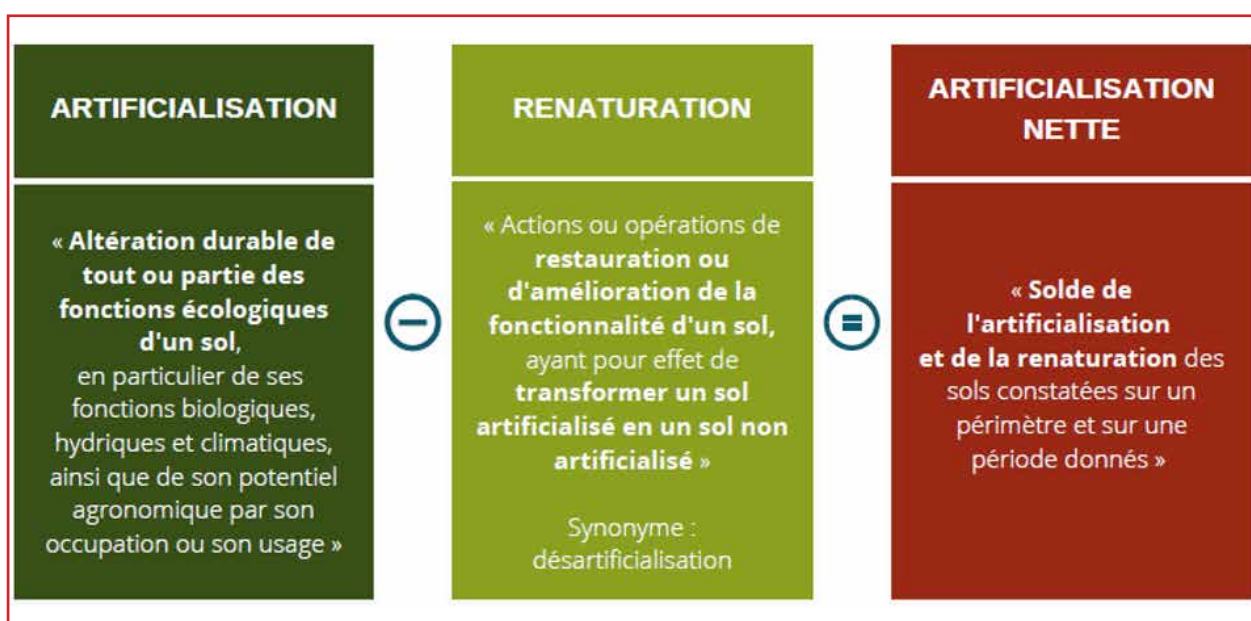
- La construction d'un bâtiment d'activités sur le Parc d'Activités paysager de Landacres (1 ha)
- La reconstruction de l'école d'Hesdigneul-lès-Boulogne suite aux inondations de l'automne/hiver 2023 (0.40 ha)
- La reconstruction de logements à Hesdigneul-lès-Boulogne suite aux inondations de l'automne/hiver 2023 (0.80 ha)

Ces projets constituent un total de 2.20 ha non comptabilisés dans le compte foncier du territoire pour 2021-2030 et versés dans l'enveloppe régionale dédiée aux PER.

Suite au premier Appel à Projet, la Région Hauts-de-France compte lancer une nouvelle modification simplifiée pour enrichir la liste des PER avec de nouveaux projets. Le SCoT du Boulonnais n'exclue pas pouvoir répondre à ce deuxième AAP. Si l'un des projets déposés par le SCoT du Boulonnais était à nouveau retenu comme PER par la Région, les mêmes mécanismes s'appliqueraient (consommation non comptabilisée dans le compte foncier du territoire).

C | La renaturation

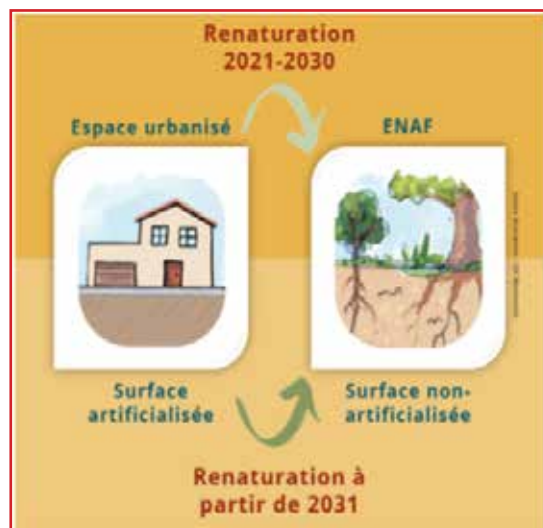
Depuis la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, la renaturation est définie dans le code de l'urbanisme : elle « **consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé** » (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)



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 définies 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 2021-2031, 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)

Espaces urbanisés : Quels usages ?

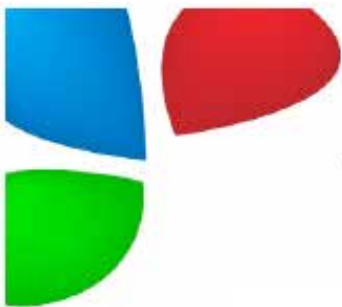
Habitat
Activités économiques secondaires et tertiaires
Services et usages collectifs (sauf parcs et jardins publics)
Friches et vacants urbains
Chantiers
Infrastructures de transport (sauf cours d'eau)

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)



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

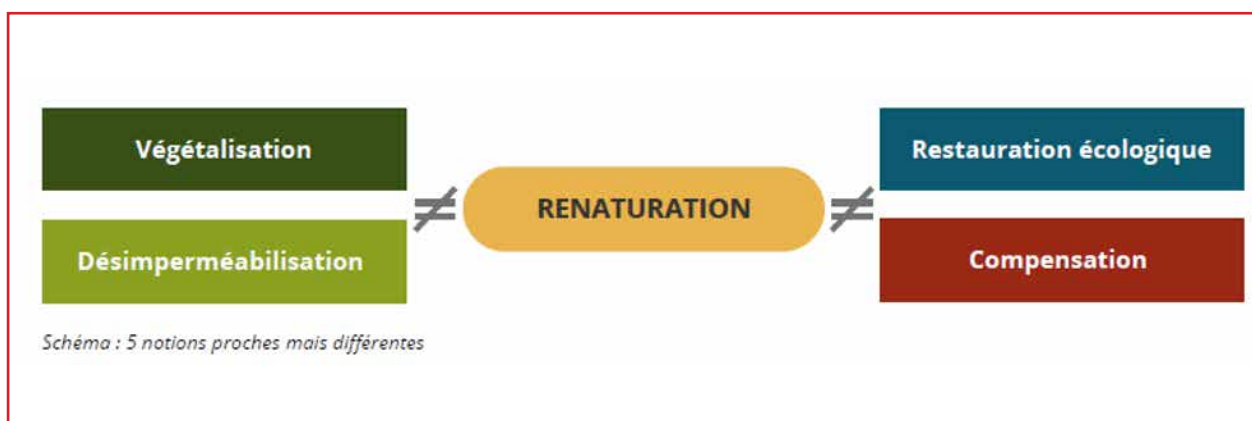
A - Mesurer la renaturation ne repose finalement pas sur la science des sols ;

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



Sources : ARAA Actus Edition spéciale n°6 (juillet 2025, p.11)

Quelques exemples de projets menés ou prévus avant 2030 sur le SCoT du Boulonnais (sources : visionneuse OCS2D) :

- Renaturation de la friche Butel et Saisons (Isques)
- Démolition des logements à proximité de la falaise (Equihen-Plage) pour remise à l'état naturel du site
- Démolition de logements touchés par les inondations de l'automne/hiver 2023/2024 (Hesdigneul-lès-Boulogne) pour remise à l'état naturel de plusieurs sites
- Renaturation du site d'Alprech (Le Portel)

En tenant compte des doctrines nationales et régionales, les premières estimations évaluent le potentiel de renaturation du SCoT du Boulonnais à plus de 20 ha.

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 2021-2030.

D | Les nouveaux objectifs de consommation d'ENAF 2021-2030

RAPPEL DU CADRE LEGISLATIF

Les lois « Climat et Résilience » puis « ZAN 2 » ont établi les bases de la territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF, reprises dans l'article L141-8 du Code de l'Urbanisme : « Pour la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols mentionnés à l'article L. 141-3, le document d'orientation et d'objectifs peut décliner ces objectifs par secteur géographique, **en tenant compte** :

- 1° **Des besoins en matière de logement** et des obligations de production de logement social résultant de la législation applicable, **en lien avec la dynamique démographique du territoire** ;
- 2° **Des besoins en matière d'implantation d'activité économique** et de mutation et redynamisation des bassins d'emploi ;
- 3° **Du potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà urbanisés** et à urbaniser et de l'impact des législations relatives à la protection du littoral, de la montagne et des espaces naturels sur la disponibilité du foncier ;
- 4° **De la diversité des territoires urbains et ruraux**, des stratégies et des besoins liées au développement rural ainsi qu'à la revitalisation des zones rurales et des communes rurales caractérisées comme peu denses ou très peu denses au sens des données statistiques de densité établies par l'Institut national de la statistique et des études économiques ;
- 5° **Des efforts de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers déjà réalisés** par les collectivités compétentes en matière d'urbanisme au cours des vingt dernières années et traduits au sein de leurs

documents d'urbanisme ;

- 6° **Des projets d'envergure régionale** dont la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ou l'artificialisation des sols peut ne pas être prise en compte pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs mentionnés au second alinéa du même article L. 141-3, dès lors que cette consommation ou cette artificialisation est mutualisée dans le cadre des objectifs prévus par les documents mentionnés à l'article L. 123-1 du présent code ou aux articles L. 4251-1, L. 4424-9 et L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

- 7° **Des projets d'intérêt communal ou intercommunal.** »

Le SCoT du Boulonnais s'est donc appuyé sur l'ensemble de ces éléments pour établir de nouveaux objectifs de réduction de la consommation d'ENAF sur la période 2011-2020. Comme défini dans le SCoT en vigueur, les objectifs seront déclinés selon trois vocations : habitat, développement économique et équipements.

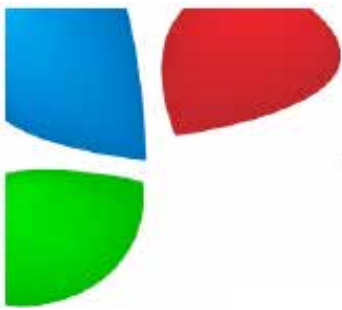
Pour établir les nouveaux objectifs, il a notamment fallu repartir des besoins des territoires.

CONSUMMATION D'ENAF LIEE AUX EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

Les besoins en consommation d'espaces ont été estimés sur la base des projets existants ou sortis de terre depuis 2021 en considérant que les projets futurs non identifiés à ce jour seraient construits au-delà de 2030. Dès lors, le potentiel de ce compte foncier a été estimé à 12 hectares.

Exemples de projets connus : Desserte des entreprises stratégiques de l'arrondissement (Samer), Station d'épuration de Dannes, services techniques de Wimille ...

A noter : les projets d'équipements identifiés comme Projets d'Envergure Régionale (PER) dans le SRADDET n'impacteront pas le compte foncier du SCoT du Boulonnais.



CONSUMMATION D'ENAF LIEE AUX DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Sur la période 2011-2020, le territoire du SCoT du Boulonnais a consommé 49.9 hectares à vocation d'activités économiques (sources : portail de l'artificialisation des sols – données de mai 2024). En lien avec les nouveaux objectifs de réduction de la consommation d'ENAF, le SCoT du Boulonnais vise la réduction de cette consommation.

Aussi, comme repris dans la règle général n°14 du SRADDET, « sur la période 2021-2050 : Les territoires orientent la consommation des espaces ou l'artificialisation des sols **prioritairement en faveur des projets de développement économique** (hormis les extensions ou créations de zones commerciales). »

Sur le territoire du SCoT, l'estimation des besoins fonciers à vocation économique s'est basée sur

le travail des EPCI dans le cadre de l'élaboration de leur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Ceux-ci ont identifié des besoins et défini une stratégie foncière, notamment autour de projets de nouvelles zones d'activités (zones à urbaniser à vocation économique).

Dès lors, les besoins fonciers à vocation économique peuvent être de plusieurs types, en fonction de la localisation des projets. Le travail mené par le syndicat mixte de SCoT et BDCO permet d'estimer les surfaces en ENAF disponibles au 1er janvier 2021 (en déduisant les surfaces non aménageables : VRD, espaces de nature ...) pour chaque catégorie de zone :

- Au sein des Zones d'Activités Économiques (ZAE) existantes, et de compétence intercommunale

CAB		CCDS	
Nom	Surface en ENAF disponible (en ha)	Nom	Surface en ENAF disponible (en ha)
ZA de la Ménandelle	0	ZAL de la Houlette	0
ZA des Garennes	0	ZAL du Pont d'Etienfort	0
ZI de la Liane	0	ZAL Les Pichottes	0
ZIP de Capécure	0	ZAL Les Courteaux	0
Garromanche	0	ZA Mory	0
ZI de Résurgat	0		
ZA de la Trésorerie	0,59		
ZA de l'Inquétie	1,85		
ZA de la Canardière	1,94		
PA de Landacres (Ouest)*	45,21		

Sources : OCS2D (Géo2France), WebSIG BDCO

*ZAC : la consommation d'espaces sur ce site n'impactera pas le compte foncier 2021-2030 du territoire

Les disponibilités au sein des ZAE existantes (hors Landacres - ZAC) sont très limitées.

- En extension des ZAE existantes, et de compétence intercommunale (zones à urbaniser à vocation économique - cadrées par une OAP dans les PLUi)

CAB		CCDS	
Nom	Surface en ENAF disponible (en ha)	Nom	Surface en ENAF disponible (en ha)
ZA de L'Inquétie	2,93	ZAL de la Houlette	1,96
PA de Landarces (Est)*	34	ZAL du Pont d'Etienfort	3,96
		ZAL Les Pichottes	4,24

Sources : OCS2D (Géo2France), WebSIG BDCO

*ZAC : la consommation d'espaces sur ce site n'impactera pas le compte foncier 2021-2030 du territoire

- En extension/renforcement des ZAE existantes, et de compétence communale (zones à urbaniser à vocation économique - cadrées par une OAP dans les PLUi)

CAB	
Nom	Surface en ENAF disponible (en ha)
ZAL des Carrières	1,16
ZAL le Pavé	0,97

Sources : OCS2D (Géo2France), WebSIG BDCO

- Création de nouvelles ZAE (zones à urbaniser à vocation économique - cadrées par une OAP dans les PLUi)

CAB		CCDS	
Nom	Surface en ENAF disponible (en ha)	Nom	Surface en ENAF disponible (en ha)
Manihen	2,13	ZAL des Pierettes	3,05
		Entrée de Samer	1,33
		Entrée Ouest de Samer	2,65
		Longuerèques	8,52

Sources : OCS2D (Géo2France), WebSIG BDCO

Sources : OCS2D (Géo2France), WebSIG BDCO

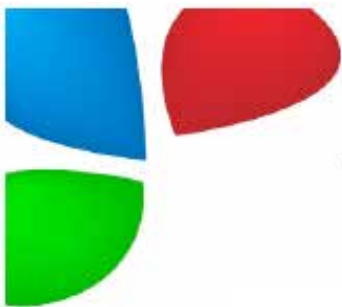
- En résumé

Type de zone à vocation économique	Surface en ENAF disponible
Au sein des ZAE existantes (intercommunales)	49,4 ha
En extension des ZAE existantes (intercommunales)	48 ha
En extension/renforcement des ZAE existantes (communales)	2 ha
Nouvelle ZAE	17 ha
TOTAL	116 ha

Sources : OCS2D (Géo2France), WebSIG BDCO

En excluant le parc d'activités paysager de Landacres (ZAC – consommation d'ENAF n'impactant pas le compte foncier de la décennie 2021-2030, voir chapitre 2.7.1.2), **les disponibilités en ENAF du territoire pour le développement économique pour la décennie 2021-2030 sont estimées à 37 ha.**

A noter : les projets de développement économique identifiés comme Projets d'Envergure Régionale (PER) dans le SRADDET n'impacteront pas le compte foncier du SCoT du Boulonnais.



CONSOMMATION D'ENAF LIEE A L'HABITAT

1. Tenir compte des besoins du territoire

L'article L141-8 du Code de l'Urbanisme précise que les nouveaux objectifs de réduction de la consommation d'ENAF peuvent tenir compte des besoins en matière de logement, **en lien avec la dynamique démographique du territoire.**

Le SCoT approuvé estime le besoin lié à la production de logements à **113 ha en extension en 12 ans** (2013-2024). Ces chiffres ont été déterminés au regard des perspectives démographiques du territoire (déclinées en objectifs de production de logements) et des capacités du territoire à produire des logements sans consommer de l'espace en extension de l'enveloppe urbaine (renouvellement urbain et dents creuses notamment).

L'évaluation n°2 du SCoT du Boulonnais, validée en juillet 2025, ainsi que celles des 2 PLUi (CAB : validée en 2024 ; CCDS : en cours de production) ont permis de mettre en avant plusieurs dynamiques en matière de logement et de démographie, et notamment :

- Une remise en question des perspectives démographiques
Hypothèse du SCoT : 142 000 habitants en 2024
Réalité (données INSEE) : 135 600 habitants en 2022
- Une production de logements plus faible que prévue
Hypothèse du SCoT : 535 logements/an en résidences principales (répartition CAB/CCDS : 78%/22%)
Réalités (données ADS) : 460 logements/an (répartition CAB/CCDS : 80%/20%)
- Une augmentation de la demande en logements aidés :
La CAB enregistre actuellement plus de 4 500 demandes pour l'attribution de logements aidés. 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
Hypothèse du SCoT : 8.5% de résidences secondaires en 2024 (8% en 2010)
Réalités (données INSEE) : 10% de résidences

secondaires en 2022 (+ 2020 logements créés ou transformés en résidences secondaires)

En partant de ces constats, le Comité Syndical du SCoT a choisi de réévaluer les objectifs de production de logements pour la décennie 2021-2030. Dès lors, afin de coller aux réalités de la construction et de tenter de répondre à des enjeux majeurs d'accès au logement (sur les logements aidés notamment), **les objectifs sont réévalués à 500 logements/an** (en résidences principales et secondaires). La répartition entre la CCDS et la CAB reste inchangée : 78% pour la CAB (soit 3 900 logements) et 22% pour la CCDS (soit 1 100 logements).

2. Poursuivre l'effort de construction sur les sites non consommateurs d'ENAF

Les principes du SCoT du Boulonnais en matière de consommation d'espaces restent inchangés malgré les nouveaux objectifs de production de logements. **La priorité est donnée aux capacités du territoire à produire du logement sans consommer d'espaces.**

Ainsi, les besoins du territoire sont calculés en repartant

- Des potentialités en renouvellement urbain
L'étude menée en 2025 par BDCO estime que les potentiels de renouvellement urbain (notamment en friches) sont estimés à 34.3 ha.
Selon le SCoT approuvé, la densité minimale des opérations en renouvellement urbain est de 50 logements/hectare.
- Des gisements fonciers ne consommant pas d'ENAF (selon les principes de l'OSC2D)
Les évaluations récentes des PLUi permettent d'estimer que les gisements fonciers ne consommant pas d'ENAF représentent environ 26.5 ha.
Selon le SCoT approuvé, la densité minimale des opérations sur les gisements fonciers est de 25 logements/hectare.
- Des logements vacants réinvestis
Le SCoT approuvé ne contient pas de dispositions relatives à la vacance. Or, au regard du contexte mis en lumière dans l'évaluation n°2 du SCoT (10% de logements vacants), le SCoT porte désormais l'ambition de remettre sur le marché 412 logements vacants sur la décennie 2021-2030 (-0.5 point de pourcentage).

- Des logements produits dans les ZAC (décomptées du compte foncier sur 2021-2030)

Selon les dossiers de création des ZAC, elles permettront la réalisation de 770 logements.

Sur les 5 000 logements à produire, 3 361 logements seraient ainsi produits sans induire de consommation d'ENAF (voir tableau ci-dessous).

		CAB	CCDS	SCoT
NOUVEAUX BESOINS 2021-2030 Selon les principes actuels du SCoT	Proportion	78%	22%	100%
	Nb de logements	3 900	1 100	5 000
RENOUV / FRICHES (50 log/ha)	Surface	25,90	8,40	34,3
	Nb de logements	1 295	420	1 715
GF SANS CONSO (25 log/ha) (application d'un taux de rétention foncière de 30 %)	Surface	11,4	7,1	26,5
	Nb de logements	285	178	464
VACANCE (taux de vacance actuel = 10% et ambition = 0,5pt de %)		375	37	471
Nombre de logements dans les ZAC		770	0	770
LOGEMENTS PRODUITS SANS CONSSOMMER (dont ZAC)		2 725	636	3 361
NOMBRE DE LOGEMENTS RESTANTS A CONSTRUIRE EN EXTENSION (avec soustraction des logements produits en ZAC)		1 175	465	1 639
NOMBRE D'HECTARES ALLOUES 2021-2030 (25 log/ha)		47	18,6	65,6

3. Synthèse des besoins en habitat

La nouvelle estimation des besoins en logements permet d'estimer un besoin de **65,6 ha** pour les opérations de logements entre 2021 et 2030. Or, en y ajoutant les besoins pour les équipements (12 ha) et ceux liés au développement économique (37 ha), **le compte foncier total du SCoT du Boulonnais serait de 114,5 ha**. Cette trajectoire serait totalement incompatible avec les objectifs du SRADDET (76 ha – dépassement de plus de 50%).

4. Scénario d'adaptation du SCoT pour répondre à la compatibilité avec le SRADDET

A NOTER : Le territoire du SCoT du Boulonnais n'a pas attendu les récentes évolutions législatives pour mettre en place une politique volontariste de réduction de la consommation foncière, notamment à travers les objectifs du SCoT (2013-2024 : réduction par 4 de la consommation à destination de l'habitat par rapport à la décennie 1998-2009, permettant une réduction par 2 de la consommation globale sur la période) ou encore à travers le travail sur le renouvellement urbain ou la requalification de friches.

Afin de réduire davantage les besoins en consommation d'ENAF liés à l'habitat, le Comité Syndical du SCoT a donc choisi d'augmenter les densités minimales des opérations en renouvellement urbain et en extension :

- Renouvellement urbain : la densité minimale est portée à 60 logements/ha dans l'enveloppe urbaine de l'aire urbaine centrale, le pôle urbain de Wimereux et le centre de la station de Neufchâtel-Hardelot
- Extension : la densité minimale est portée à 30 logements/ha dans le secteur central rural (Desvres et Samer), et à 17 logements/ha dans les villages et hameaux ayant au minimum 30 habitations.

Ces choix font référence à des opérations de logements récentes du territoire, aux formes urbaines permettant d'augmenter la densité tout en préservant un cadre de vie et des formes cohérentes avec l'existant.

Exemples d'opérations : La Minoterie (Desvres), Béguinage (Wirwignes), Reconversion des locaux de Veolia (Boulogne-sur-Mer), Reconversion du lycée Saint-Joseph Maquetra (Saint-Martin-Boulogne), Friche Herlem (Wimereux).

Dès lors, ce serait désormais plus de 3 700 logements produits sans induire de consommation d'ENAF (voir tableau ci-dessous).

		CAB	CCDS	SCoT
NOUVEAUX BESOINS 2021-2030 Selon les principes actuels du SCoT	Proportion	78%	22%	100%
	Nb de logements	3 900	1 100	5 000
RENOUV / FRICHES (60 log/ha)	Surface	25,90	8,40	34,3
	Nb de logements	1 554	504	2 058
GF SANS CONSO (25 log/ha) (application d'un taux de rétention foncière de 30 %)	Surface	11,4	7,1	26,5
	Nb de logements	285	178	464
VACANCE (taux de vacance actuel = 10% et ambition = 0,5pt de %) Modélisation OTELO		375	37	412
Nombre de logements dans les ZAC		770	0	770
LOGEMENTS PRODUITS SANS CONSSOMMER (dont ZAC)		2 984	720	3 704
NOMBRE DE LOGEMENTS RESTANTS A CONSTRUIRE EN EXTENSION (avec soustraction des logements produits en ZAC)		916	381	1 296
NOMBRE D'HECTARES ALLOUES 2021-2030 (30 log/ha)		30,53	12,68	43,21

La nouvelle estimation des besoins en logements permet d'estimer un besoin de **43.2 ha pour les opérations de logements entre 2021 et 2030**.

A noter : les projets d'habitat identifiés comme Projets d'Envergure Régionale (PER) dans le SRADDET n'impacteront pas le compte foncier du SCoT du Boulonnais.

Synthèse

En repartant des besoins du territoire pour la décennie 2021-2030, le compte foncier du SCoT du Boulonnais sera de 91.2 ha, répartis sur 3 postes

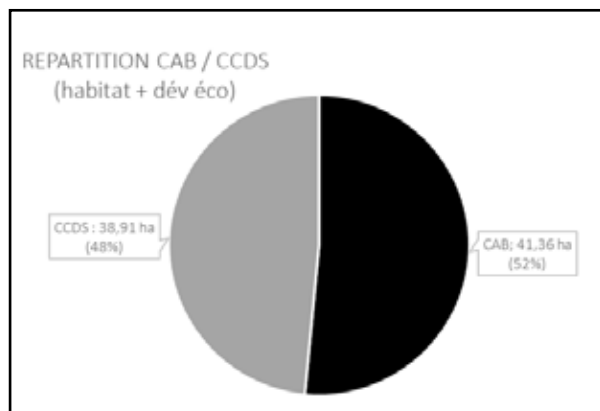
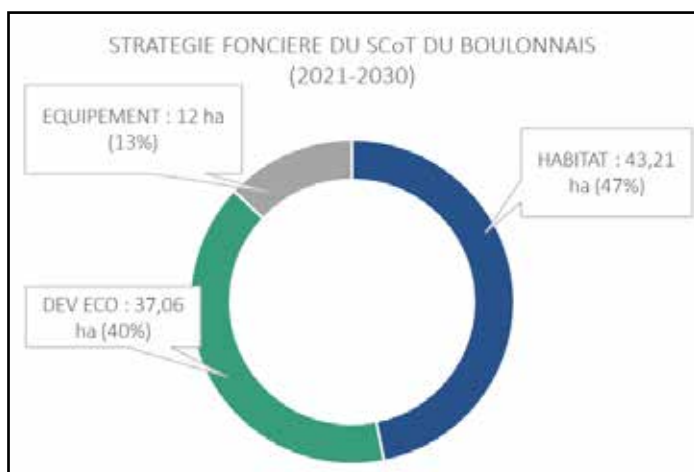
- 12 ha dédiés aux équipements et infrastructures
le compte foncier dédié aux équipements n'étant pas réparti géographiquement
- 37 ha dédiés au développement économique
Soit environ 11 ha à la CAB et 27 ha à la CCDS
- 43.2 ha dédiés à l'habitat
Soit environ 30.5 à la CAB et 12.7 ha à la CCDS

La répartition entre la CAB et la CCDS sur les volets habitat et développement économique permet un respect du principe de « garantie communale » (introduit par la Loi ZAN 2) à l'échelle des EPCI.

- CAB : 22 communes ; 41.36 ha
- CCDS : 31 communes ; 39.91 ha

A cette échelle, aucune commune n'est privée, par l'effet de la déclinaison territoriale des objectifs, d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fixés à 1 hectare.

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.



E Les nouveaux objectifs d'artificialisation des sols 2031-2050

Extrait de la règle n°14 du SRADET

Le SRADET encourage les territoires, sans que cette trajectoire ne puisse leur être opposée, à prévoir 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.

Sur la période post 2030, le SCoT du Boulonnais se cale sur les éléments du SRADET.

A l'heure actuelle, aucun outil ne permet de connaître l'avancement de l'artificialisation des sols sur le territoire depuis 2021. L'observatoire du foncier mis en place par BDCO traite uniquement de la consommation d'ENAF. Pour rappel, il s'agit de deux notions différentes, pour lesquelles l'analyse diffère (extrait du lexique du SRADET) :

- **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 (source : Guide synthétique ZAN du Ministère de la Transition Ecologique et de de la Cohésion des Territoires _ version du 27 novembre 2023).

La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers s'observe à l'échelle régionale via les fichiers fonciers retraités par le CEREMA (source : portail national de

l'artificialisation des sols) et à l'échelle des périmètres de déclinaison du SRADET (SCoT ou à défaut EPCI) via OCS 2D.

- **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.

Aussi, à 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.



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



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