



Scot du Boulonnais

JUSTIFICATION DES CHOIX





PREAMBULE

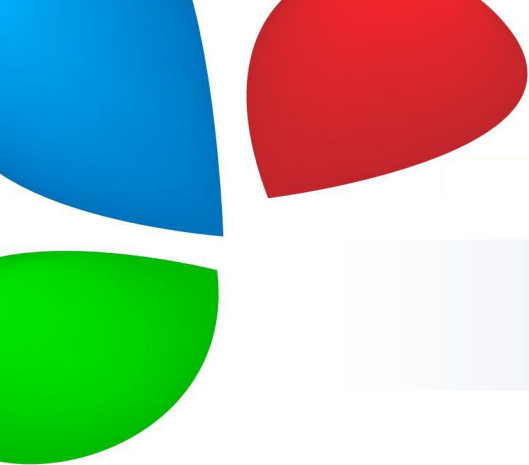
Les choix stratégiques justifiant l'élaboration du Document d'Orientations et d'Objectifs et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont issus de plusieurs démarches :

- *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

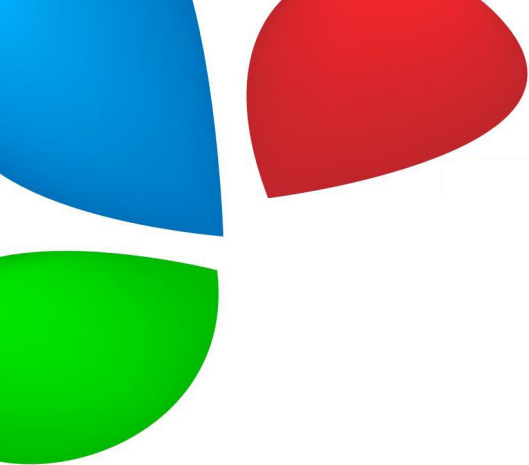
- | | |
|--|--------|
| 1 - Dynamiques démographiques, mobilité résidentielle et organisation spatiale du peuplement | Page 7 |
| 2 - Organisation spatiale et risques naturels | Page 8 |
| 3 - Economie | Page 8 |
| 4 - Armature urbaine et espaces naturels et paysagers | Page 9 |
| 5 - Déplacements | Page 9 |

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

- | | |
|---|---------|
| 1 - Un développement urbain économe et urbanisé | Page 12 |
| 2 - Favoriser la mixité sociale et anticiper les mutations sociales et démographiques | Page 14 |
| 3 - S'adapter aux évolutions économiques et organiser l'accueil des activités | Page 18 |
| 4 - Préserver l'environnement, les ressources et participer à la lutte contre les changements climatiques | Page 19 |

Annexes :

- | | |
|--|---------|
| <i>Annexe 1 : Etude des polarités et armature urbaine du SCOT</i> | Page 21 |
| <i>Annexe 2 : Etude des formes urbaines sur le territoire du SCOT</i> | Page 24 |
| <i>Annexe 3 : Etude des densités présentes sur le territoire du SCOT</i> | Page 26 |



Les évolutions probables du territoire en l'absence de mesures de planification

La construction d'un scénario au fil de l'eau permet de juger de l'évolution du territoire en l'absence de mesures de planification. Cinq variables ont été prolongées dans leurs tendances. Elles permettent de projeter le territoire en 2024 sans l'apport du projet du SCOT (cf. partie II).



1

Dynamiques démographiques, mobilité résidentielle et organisation spatiale du peuplement

En l'absence de projet, le déclin démographique persiste, les naissances ne compensant pas les départs des jeunes et de certains actifs du territoire. La population continue à se redistribuer vers le milieu rural, maintenant une population jeune dans ce territoire. Le nombre de ménages augmente sous l'effet de 3 phénomènes :

- la décohabitation,
- l'augmentation des familles monoparentales,
- et le vieillissement de la population.

La pression foncière et immobilière ainsi que le creusement entre les revenus instaurent une géographie de peuplement du territoire : tandis que certaines communes du littoral se spécialisent dans l'accueil résidentiel des catégories sociales supérieures, la répartition des logements sociaux, toujours majoritaire sur l'aire centrale, crée une concentration de catégories à bas revenus.

Les rythmes de production des logements restent identiques (404 logements annuels), y compris pour les logements sociaux (seulement +1% par an).

L'habitat individuel reste le mode d'habitat privilégié et la spirale des migrations résidentielles de l'urbain vers le rural se poursuit. Les accidents en matière d'accession se multiplient, liés aux surcoûts des déplacements domicile-travail.

L'organisation des services suit l'évolution urbaine qui se diffuse à l'arrière-pays.

Tandis que l'agglomération concentre un haut niveau de services tourné vers les actifs, les jeunes et les personnes âgées, le milieu rural étoffe sa politique d'offre de services pour les familles et les actifs nouvellement arrivés sur ses bourgs-centres et de manière plus diffuse sur quelques pôles intermédiaires.

Face au vieillissement de la population, le territoire met en place des capacités d'hébergement supplémentaires essentiellement en milieu urbain pour répondre aux besoins des personnes dépendantes.

2

Organisation spatiale et risques naturels

Sans intervention de la puissance publique, la vulnérabilité du territoire face aux manifestations climatiques et aux risques naturels se renforce. D'un point de vue climatique, les précipitations plus fréquentes multiplient les inondations et leur amplitude. A contrario, le territoire connaît des périodes de sécheresse plus longues et les nappes phréatiques rencontrent des difficultés de rechargement. Des modes d'urbanisation rendant les sols plus perméables sont mis en place. Malgré les efforts fournis par les industries fortement consommatrices, notamment agroalimentaires, la capacité de développement industriel du territoire se réduit et le territoire fait le choix d'importer les ressources en eau indispensables à son développement ;

Du point de vue des risques, le niveau de la mer continue sa progression faisant peser des menaces sur l'urbanisation. Les épisodes de tempête s'intensifient, faisant craindre des submersions sur les villes de Wimereux et Hardelot. Le recul du trait de côte a atteint plusieurs mètres par endroits ; des éboulements de falaises se sont produits.

L'absence d'anticipation de ces phénomènes accroît la mise en péril de la sécurité des populations résidentes.

3

Economie

L'économie productive continue à se replier tandis que le poids de l'économie sociale et publique progresse.

La sphère productive, notamment agro-alimentaire, est fortement concurrencée par d'autres territoires et pays et subit les réformes européennes.

L'offre en infrastructures, foncier et services (fibre optique) n'a pas été anticipée. L'organisation des espaces économiques se dilue car le relief accidenté du territoire ne permet plus, comme par le passé, d'ouvrir de grandes zones ; le territoire se mite en petites zones.

L'attractivité du territoire se réduit malgré l'optimisation du foncier restant (densification), la requalification des zones existantes et l'utilisation du potentiel rural.

Le trafic du port de commerce reste limité. Malgré ses infrastructures multimodales performantes, le port ne se hisse pas dans le rang des ports internationaux et ne compte pas dans les flux de marchandises européens et mondiaux. Le territoire devient un territoire de transit et d'entrepôts sans valeur ajoutée.

Le taux de chômage progresse et les niveaux de qualifications restent faibles.

L'économie résidentielle du territoire se développe principalement sur une économie de services fonctionnant sur les dépenses liées au vieillissement de la population. Malgré des investissements touristiques, l'attraction de populations extérieures et d'une clientèle de séjour reste mesurée.

Le territoire, qui n'a pas su développer une image attractive, connaît un problème de renouvellement de sa population et une baisse d'actifs : le territoire compte 2 actifs pour un retraité.

Sous l'effet de la réforme de la Politique Agricole Commune, le découpage de la politique de soutien des revenus fait évoluer l'agriculture vers deux visages: tandis qu'une partie des exploitations maintient ses revenus par un élevage extensif et l'ouverture à l'agritourisme, aux circuits courts, une partie des exploitations disparaît.

La concurrence pour les terres s'accroît entre les activités agricoles et non agricoles (tourisme, urbanisation). Les déprises sont investies par une agriculture moins intensive (biologique) ou par les boisements et l'urbanisation.



4

Armature urbaine et espaces naturels et paysagers

En l'absence d'une politique de planification forte, l'urbanisation poursuit sa dilution : la construction de l'habitat neuf se réalise sous une forme diffuse, pavillonnaire et de grandes parcelles. Le nombre d'hectares consommés pour l'habitat, les équipements et les services s'accroît démesurément et menace fortement les espaces naturels, agricoles, et paysagers.

L'armature urbaine ne trouve plus sa lisibilité, par l'émergence de secteurs d'urbanisation dépourvus en service. Les pôles urbains et ruraux, où la vacance s'accroît, se désaffectent.

Les limites entre les entités urbaines et villageoises perdent leur distinction et les phénomènes de banalisation des paysages s'accroissent.

5

Déplacements

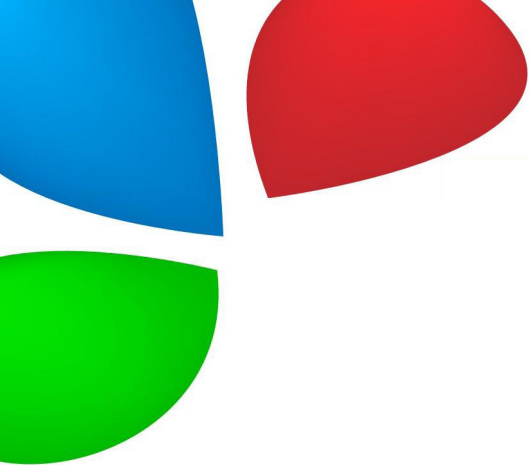
Les déplacements s'intensifient sur le territoire, le pôle urbain devenant le principale pôle émetteur d'emplois suite à une politique économique renforcée (création de zones d'activités).

Des mesures lourdes et coûteuses d'augmentation des infrastructures sont prises pour améliorer les déplacements :

- L'aménagement routier de la liaison Desvres-Boulogne, doublement de la RN42, aménagement de la liaison Samer-Boulogne.

- Le réseau de transports en commun est étoffé sur le territoire, des services à la demande créés.
- Un réseau interurbain est créé à partir des infrastructures ferrées, reliant du nord au sud l'agglomération.

Malgré cela, les déplacements motorisés domicile-travail perdurent et contribuent à l'augmentation des gaz à effet de serre.



Explication des choix au regard du scénario retenu par le SCOT

Un développement urbain économe et organisé

A | Organiser l'aménagement spatial du territoire

Le diagnostic du SCOT a défini l'armature urbaine du SCOT basée sur un cœur d'agglomération concentrant les fonctions urbaines, couplé à des polarités littorales et des polarités rurales. L'analyse des évolutions démographiques et de la répartition de la production de logements met en évidence une segmentation du territoire. En effet, au-delà de la perte globale de population sur l'ensemble du territoire, les polarités urbaines et rurales accusent un déficit démographique, tandis que les communes périurbaines et rurales s'identifient dans un profil inverse ; cette redistribution démographique se couple avec une urbanisation fortement consommatrice du foncier.

Fort de ce constat, le Syndicat Mixte du SCOT a opté pour un projet basé sur un développement démographique raisonnable, + 725 habitants d'ici 2020 qui porterait le territoire à 142 000 habitants.

L'objectif est de redonner une attractivité et de corriger les déséquilibres internes déjà présents (dilution urbaine sur l'arrière-pays rural, consommation foncière, fragilisation économique des ménages, fragmentation des paysages).

Le projet PADD et les orientations du DOO s'appuient sur cette croissance modérée et permettent d'accompagner le développement de façon harmonieuse.

Dans le respect de l'article L121-1, le SCOT affiche des objectifs ambitieux d'économie de l'espace qui reposent à la fois sur la répartition spatiale de la production de logements, des principes de priorisation de l'urbanisation dans les tissus existants, et des paramètres de densités fortement renforcés et volontaristes.

En fonction de ces objectifs, le SCOT a projeté et retenu une évolution de son armature urbaine. Cet effort de hiérarchisation de la structure urbaine du territoire vise à rééquilibrer et à organiser spatialement le territoire dans sa répartition

démographique; il vise aussi à prioriser des secteurs de développement urbain dans le souci de stopper la dilution urbaine.

Cette hiérarchie se base sur une identification des typologies des formes urbanisées (annexe 2 : étude sur les formes urbaines du territoire du SCOT). 5 typologies ont été identifiées : l'agglomération, les villages, les hameaux de +30 habitations, les hameaux de - de 30 habitations, les formes isolées (les groupes d'habitations, habitations isolées, les bâtiments agricoles isolés, l'urbanisation spontanée). Elles ont ensuite été traduites en polarités en fonction de la gamme de services, d'équipements qu'elles offrent. (voir document annexe 1 : étude sur les polarités et l'armature urbaine du SCOT).

Le SCOT justifie la maîtrise de l'étalement de l'urbanisation par un choix de recentrer la production de l'offre en logements sur la façade littorale et rétro-littorale, et de prioriser la production sur les polarités principales et secondaires équipées en services et modes de transports.

Sur la Communauté d'Agglomération du Boulonnais, l'objectif est de produire 78% de l'offre nouvelle en logement. Il s'agit de conforter le rôle de la ville-centre, d'offrir la possibilité aux habitants d'accéder à un haut niveau de services et de limiter les déplacements pendulaires entre le littoral et l'arrière-pays.

Cette répartition constitue un effort au regard de la répartition passée de l'offre en logements sur les dix dernières années car la production nouvelle sur le territoire rural de la Communauté de Communes Desvres Samer sera réduite à 22% de la production totale des logements.

L'objectif est d'inverser la tendance de production spatiale des logements. Le modèle choisi par le SCOT, à savoir une production prioritaire en renouvellement urbain, suscitera des temps de mobilisation du foncier qui justifient une hypothèse de réduction de la production de 3% sur le milieu rural.

B | Un développement urbain économe

Au-delà d'une répartition spatiale des logements et des activités favorables à la conservation de l'identité rurale, le SCOT fixe les modalités et des objectifs d'un développement économe de l'espace.

Pour cela, le SCOT se donne une méthode et des moyens de connaissance de la ressource foncière disponible dans les espaces urbanisés pour en déduire la consommation indispensable à la production des nouveaux logements en extension du tissu urbain. Un travail d'analyse en 3 étapes a conduit à :

- La définition précise des enveloppes urbaines, qui consiste à tracer le contour des espaces urbanisés sur le principe de la continuité urbaine,
- Au recensement précis du gisement foncier qui recouvre les terrains ni bâtis ni aménagés, situés dans l'enveloppe urbaine, qui représentent un stock plus ou moins mobilisable en fonction des caractéristiques liées à la propriété du foncier, (indivision, rétention) aux servitudes d'utilité publique, à la valeur patrimoniale ou historique, aux problèmes connus de stabilité des terrains. L'identification des sites de renouvellement urbain, qui n'ont plus d'usage (habitat, équipement, etc...) ou qui n'accueillent plus d'activité (commerce, industries, etc...) dont la réaffectation à des logements est possible par leur démolition et leur reconstruction.
- L'identification des tissus urbains densifiables, c'est-à-dire la construction après une ou plusieurs divisions d'une même parcelle.

Le SCOT précise la notion d'espaces urbanisés qui s'applique aux enveloppes des 4 formes urbaines (villes, villages, villages de + de 30 hab, villages de - 30 hab) y compris aux communes littorales.

Il s'agit des espaces artificialisés en tissu continu, c'est-à-dire les sols bâtis, les sols artificialisés non-bâtis revêtus, stabilisés ou végétalisés et les terrains en friche. Y sont inclus les routes, les aires de stationnement, les carrières, les décharges et les surfaces enherbées urbaines telles que jardins privés, pelouses privées et publiques, parcs urbains, cimetières, terrains de jeux et de sport dès lors qu'ils sont situés au sein même des espaces urbanisés ou en continuité immédiate de ceux-ci.

L'enveloppe urbaine correspond au périmètre des espaces urbanisés sur la base de la continuité spatiale et peut comprendre :

- les espaces naturels (boisement, terrain agricole cultivé ou non, pelouse naturelle) dont l'emprise est entièrement incluse dans le périmètre des espaces urbanisés,
- les espaces non construits en vis-à-vis d'espaces urbanisés dont la distance n'excède pas 50 mètres (dents creuses), la perception paysagère de la continuité spatiale pouvant dans certains cas, en particulier en entrée de ville, de village ou de hameau, élargir modérément cette distance.

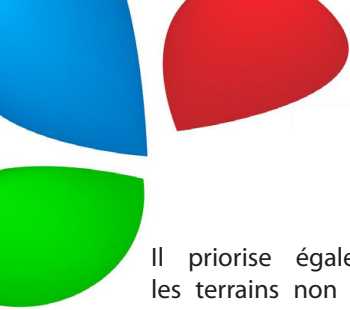
Enfin sont incluses les parcelles dont les permis de construire sont déposés et acceptés. Les enveloppes urbaines peuvent donc englober des espaces artificialisés ou non urbanisés, de types espaces naturels ou espaces agricoles.

Le SCOT a défini des critères de sélection du gisement foncier :

- L'occupation : les parcelles en question ne font l'objet d'aucune occupation permanente visible et / ou connue.
- L'emprise foncière : seuls les terrains constituant au minimum une unité parcellaire ont été retenus. Dans le cas de terrains limitrophes occupant plusieurs parcelles, l'unité foncière la plus grande (groupe de parcelles) fait référence.
- La viabilité : l'accès direct de la parcelle à une ou plusieurs voies publiques ou privées permettant la desserte immédiate des terrains.
- La taille minimale des parcelles : à partir des seuils de densité définis par enveloppe urbaine dans le DOO. A titre d'exemple, un enveloppe dont la densité applicable est de 30 logements à l'hectare admettra un seuil minimum de parcelle de 333 m².

Pour le renouvellement urbain, l'exhaustivité a guidé la méthode de recensement du foncier. Néanmoins, une sélection de sites basés sur le caractère stratégique (localisation à proximité des gares, superficie, mutabilité) a été opérée.

Le SCOT instaure le principe de mobilisation de tous ces espaces qui peuvent être renouvelés. Leur identification précise estime la constructibilité dans les espaces à renouveler à 23.3 hectares sur le territoire.



Il priorise également la constructibilité dans les terrains non occupés des tissus des espaces urbanisés qui est de l'ordre de 136 hectares.

Il instaure également l'interdiction d'extension des formes isolées d'habitations et des hameaux de -30 habitations.

La conscience collective de cet enjeu de réduire la consommation foncière se traduit par un effort partagé de chaque commune, pour augmenter son niveau de densification de l'urbanisation.

Les densités moyennes minimales retenues ont pour objectifs de répondre aux besoins en logements tout en appliquant le principe d'économie de l'espace. Elles s'appuient sur une étude précise des densités observées (cf. annexe 3 : étude des densités du territoire du SCOT).

Les prescriptions de densité ont été modulées sur les quatre premiers types d'espaces urbanisés précités (villes, villages, hameaux de plus de 30 habitations, hameaux de moins de 30 habitations) en fonction de la hiérarchie urbaine et de la localisation des opérations d'urbanisme : selon qu'elles se situent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ou à l'extérieur. En l'occurrence, les opérations situées à l'extérieur de l'enveloppe urbaine sont considérées en extension du tissu urbanisé existant. Cette délimitation ne préjuge en rien de la constructibilité juridique de ces espaces, le SCOT laissant la prérogative aux PLU intercommunaux de définir et répartir les zonages d'urbanisation.

Un seuil de 30 logements a été choisi pour tenir compte, d'une part de la taille moyenne des hameaux qui est de 32 logements, et, d'autre part, une «rupture» dans la taille des hameaux avec très peu de hameaux entre 20 et 30 logements. Au total 73 hameaux ont été cartographiés et seuls 33 (dont un cas particulier) ont plus de 30 habitations.

Le SCOT choisit une approche de mesure de la densité moyenne à l'échelle communale afin de permettre la mixité et la diversité des produits (individuel libre, groupé, collectif) dans les opérations d'urbanisme et dans le projet communal en cohérence avec le projet de planification intercommunal.

La répartition des logements couplée à des densités ventilées selon les types d'enveloppes permettent d'affirmer qu'au final 9,4 hectares par an seront consommés en moyenne pour la construction de nouveaux logements, soit 113 hectares de terres agricoles prélevées en 12 ans.

Pour autant, la construction d'opérations en dehors des enveloppes urbaines sera nécessaire pour produire 28% des besoins en logements.

Les 31 hameaux de plus de 30 habitations

Nom du hameau	Commune
Beaucorroy	Doudeauville
Menneville	Echinghen
Le Moulin Brûlé	Bellebrune
Les Communes	Carly
Les Communes	Brunembert
La Roucherie	Lottinghen
Campagnette	Saint-Martin-Choquel
Panehem	Tingry
Le Possart	Crémarest
Mourlinghen	Hesdigneul-les-Boulogne
Les Burets	Longueville
Séquières	Lacres
Neuf Manoir	Senlecques
Merlin	Selles
Le Mont Eventé	Menneville
Le Buisson	Saint-Martin-Choquel
Haute Fontaine	Crémarest
Pont de Quesques	Quesques
Le Verval	Quesques
Questinghen	Baincthun
L'Ermitage	Wimille
Le Haut Pichot	Halinghen
Menty	Verlincun
Fort Mahon	Baincthun
Course	Doudeauville
La Calique	Vieil-Moutier
Sacriquier	Courset
La Chapelle d'Ecault	Saint-Etienne-au-Mont
Le Plouy	Colembert
Macquinghen	Baincthun
Brucquedal	Hesdin-l'Abbé
Mont Lambert	Saint-Martin-Boulogne
Ecault	Saint-Etienne-au-Mont

Source : BDCO, 2012

C | Un développement économique économe

Au regard des consommations constatées sur la dernière décennie, 11 hectares par an, le SCOT opère le choix d'augmenter sa capacité foncière. Afin de soutenir son projet économique, il prévoit le rééquilibrage de son armature en zones d'activités qui permettra le développement de l'interface rurale. Les besoins en extension sur le foncier agricole sont estimés à 13 hectares/an soit près de 159 hectares pour la période 2013-2014. Le SCOT prévoit la requalification et une démarche d'anticipation des mutations foncières afin de puiser dans le capital foncier économique déjà urbanisé ou en friches.

Globalement, 308 hectares seront nécessaires pour la mise en œuvre du projet de territoire.

En référence, le scénario tendanciel prévoyait la consommation de 692 hectares soit 58 hectares par an. Le SCOT permettra une économie de 32,4 hectares/an. Il divise par deux la consommation foncière.

D Un développement cohérent du littoral

Le SCOT organise de façon cohérente l'aménagement du littoral et propose une application de la Loi Littoral qui permet de concilier le développement économique des communes littorales, des espaces et sites d'intérêt de territoire (espace portuaire, sites naturels...), la gestion économe des ressources (foncière, eau...) et la protection des espaces naturels.

Le SCOT évalue la robustesse de la zone littorale face aux pressions actuelles observées qui sont de différents ordres : besoins en logements, besoins en foncier pour le développement économique et touristique. Il pose également l'exercice d'évaluer les seuils de sa capacité foncière, de sa capacité à supporter des flux, à gérer ses consommations et pollutions, afin de permettre la compatibilité entre ses principes de préservation de l'intégrité du littoral et ses objectifs de développement de l'attractivité qui reposent sur :

- l'accueil de nouvelles populations
- le développement de l'armature économique,
- l'appui aux filières maritimes,
- la préservation de l'agriculture de proximité,
- l'exploitation durable des ressources naturelles (énergie éolienne et marémotrice sur le port, gestion des ressources en eau, ouverture au public) et leur préservation.

La zone littorale participe pleinement à ce projet.

La ressource foncière est l'élément clé à la croisée des usages. Le SCOT est conforme à l'un des objectifs de la Loi Littoral de gérer de façon économe la consommation de l'espace. En ce sens, il applique les principes d'extension limitée et d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.

Dans cette visée, le SCOT réitère les positions de principes qu'il a définies pour qualifier et délimiter les espaces urbanisés des villes, villages et hameaux sur l'ensemble du territoire du SCOT.

Ainsi, il confirme pour les communes littorales :

- la non prise en compte de la notion de densité pour définir la notion d'espaces urbanisés au sein des villes, villages et hameaux.

- l'inclusion des espaces naturels situés au cœur des espaces urbanisés dans la limite des villes, villages et hameaux. Ceux-ci peuvent en l'occurrence, être urbanisés ou maintenus dans leur état d'origine.
- l'inclusion des cimetières, terrains à usage sportifs et de loisirs, infrastructures viaires et ferroviaires et la prise en compte de ces derniers comme éléments de continuité urbaine.

Seules les entités dénommées « Villes » et « Villages », sont retenues au titre de l'extension de l'urbanisation conformément aux dispositions de l'article L146-4-I du code de l'urbanisme.

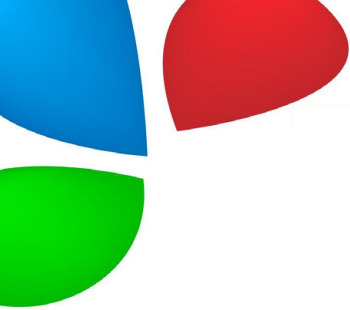
L'ensemble des espaces urbanisés sont cependant considérés constructibles sauf conditions particulières (espaces proches du rivage, dispositions du PLU).

Le SCOT autorise le développement d'un unique hameau nouveau intégré à l'environnement sur la notion de dédier son occupation spécifiquement à des résidences et équipements de loisirs. En effet, la présence d'une friche à l'intérieur de son enveloppe à vocation a être transformée.

Concernant les Espaces Proches du Rivage, le SCOT justifie leur délimitation selon 3 critères:

- la distance au rivage qui tient compte des éléments du relief et du paysage qui caractérisent l'ambiance maritime de la zone concernée ;
- la co-visibilité qu'elle soit appréciée du rivage ou de l'intérieure des terres ;
- la nature de l'espace (urbanisé ou non) séparant la zone concernée du rivage.

Outre les outils classiques de qualification des espaces (visites de terrain, cartes topographiques, mode d'occupation des sols, photographies aériennes, etc...), une campagne photographique de l'ensemble du linéaire côtier du territoire du SCOT a été réalisée (été 2010) afin d'appréhender au mieux la perception paysagère de la zone et la co-visibilité des espaces concernés. Cette campagne comprend un recollement complet de la façade littorale (fronts urbanisés et fronts naturels) à partir de photographies prises depuis l'estran (à marée basse) ainsi qu'un certain nombre de prises de vue depuis l'intérieur des terres vers la mer à partir de points présentant une altitude et une profondeur variée.



Conformément à l'article L146-2, le SCOT prévoit des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. Leurs limites (profondeurs et largeurs) sont déterminées par le territoire, sur la base de ses besoins de développement et de ses objectifs en matière de protection des espaces naturels et agricoles et du paysage.

Pour cela, un certain nombre de critères déterminent leurs limites :

- en façade, la limite administrative communale (il s'agit le plus souvent de la ligne du rivage) constitue le point de départ des coupures d'urbanisation vers l'intérieur des terres ;
- en largeur, les limites latérales sont définies, d'une part, sur la base de l'extension urbaine potentielle (besoins de développement et intégration urbaine et paysagère), et d'autre part, en complémentarité avec les espaces remarquables situés à proximité,
- en profondeur, les coupures d'urbanisation se prolongent en cohérence de l'étendue des espaces urbanisés dont elles fixent la limite d'extension et de la ligne de rupture du lien avec la mer (perception paysagère).

Le SCOT fait également le choix volontariste de limiter la constructibilité dans la bande littorale en augmentant sur certaines portions du territoire la profondeur de la bande des 100 mètres. Elle se justifie sur les secteurs référencés à risques. Compte tenu de la présence de nombreux secteurs de falaises sur le littoral boulonnais, il a été choisi d'augmenter systématiquement la largeur de la bande des 100m au droit des secteurs couverts par le PPR Falaise, lorsque la limite de celui-ci dépassait 100m (zone rouge du PPR uniquement). La limite intérieure de la bande des 100m a ainsi été élargie soit à la limite du PPR, soit, dans le cas d'un ensemble naturel homogène, à l'espace urbanisé ou à l'infrastructure routière la plus proche, sans dépasser une largeur totale de 400m.

Les secteurs concernés sont, du Nord au Sud :

- falaises de la Pointe aux oies, à Wimereux ;
- falaises de la Crèche, à Wimereux et Boulogne-sur-Mer ;
- falaises du Cap d'Alprech, à Le Portel et Equihen-Plage ;
- falaises d'Equihen, à Equihen-Plage.

Au regard de l'application de l'ensemble de ces principes, le SCOT affiche une gestion économe du littoral.

Sur le principe de protection des espaces naturels remarquables, définis sur les critères de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique, le SCOT a délimité cartographiquement ces espaces.

Ils reprennent les zones NATURA 2000, la quasi-totalité des ZNIEFF de type 1, les réserves naturelles régionales, les sites classés et inscrits.

2

Favoriser la mixité sociale et anticiper les mutations sociales et démographiques

Le diagnostic a mis en évidence des disparités socio-démographiques croissantes avec un risque de spécialisation du territoire à la fois généré par le marché foncier mais aussi par la répartition très concentrée des logements sociaux sur le cœur de l'agglomération.

Ainsi se posent des problématiques de mixité sociale qui pourraient s'accroître à l'avenir avec les évolutions démographiques projetées et la population nouvelle que souhaite accueillir le territoire. Avec l'accentuation du vieillissement liée en partie à l'attraction littorale des retraités et le risque de précarité, accru par la baisse annoncée des revenus de distribution, les besoins en logements aidés et adaptés devraient s'accroître. Tout comme les besoins liés à la recomposition de la cellule familiale.

Au regard du nombre élevé de ménages éligibles au logement social, (plus de 76%), de la faible évolution du parc et du déséquilibre spatial de la production, le DOO du SCOT prescrit la production de 2800 logements sociaux pour les douze prochaines années, soit 43% du parc de résidences principales. Le SCOT organise le parcours résidentiel des habitants en réorientant la répartition de la production vers le milieu rural. La solidarité des EPCI du SCOT se signifie par une augmentation de la part de la Communauté de Communes Desvres Samer : 13% des logements sociaux y seront produits.

Les collectivités engagent un signe fort pour se donner les moyens de cette politique en imposant dans le DOO une quote-part ambitieuse et minimale de logements sociaux (20%) pour toute opération d'urbanisme comportant plus de 20 logements. Cet engagement doit permettre aussi de contrecarrer les pressions foncières croissantes dues à l'attraction littorale et permettre à la population résidente de se loger.

Le SCOT se saisit de la question des changements sociétaux et des besoins en accueil spécialisé lié au vieillissement. La diversité des logements, s'adaptant aux parcours de la vie, viennent répondre au projet politique qui est d'offrir un logement adapté à chacun.

S'adapter aux évolutions économiques et organiser l'accueil des activités

Le développement du territoire Boulonnais va reposer sur la poursuite de l'intégration de son économie à des échelles internationale et métropolitaines. Il se fera aussi par l'accompagnement des mutations des filières historiques majeures, liées à la production industrielle, agricole, aux activités maritimes et touristiques.

L'enjeu est le rééquilibrage de la base économique, marquée par la prépondérance des revenus de transferts sociaux et de l'emploi public. Le territoire mise donc sur sa réindustrialisation et la montée en puissance d'autres économies : sociale et solidaire, présentielle (commerce, services, tourisme).

Le diagnostic du SCOT démontre l'héritage de la planification du SDAU, dans la composition actuelle de l'armature économique. Pour cette raison majeure, on ne peut parler d'éparpillement des zones d'activités, même si l'offre en milieu rural s'est constituée plus tardivement. Ce sont également des facteurs géophysiques, paysagers et d'accessibilité qui limitent de fait l'essaimage de zones d'activités.

Pour les douze prochaines années, le SCOT complète l'armature économique sur l'ensemble du territoire et organise un réseau structuré selon la nature des activités : les zones d'intérêt de territoire à fort rayonnement, les zones d'intérêt intercommunal, les zones locales.

Il encadre son évolution en se fixant un potentiel maximum de foncier consommable de 159 hectares qui semble nécessaire au développement des activités.

Les opérations d'aménagement d'envergure sont planifiées : le SCOT autorise la création de deux parcs d'activités nouveaux, à la localisation bien identifiée et sous conditionnalités de développement durable très précis.

Le rythme de consommation affiché est supérieur au rythme des dix dernières années et se justifie par 5 choix :

- La quasi totalité des terrains planifiés ont accueilli de l'activité et une anticipation des besoins fonciers est devenue indispensable pour éviter de placer le territoire dans une situation de pénurie foncière,

- Le besoin de diversifier l'offre et de ne pas entamer le capital foncier destiné aux grandes unités industrielles.
- La volonté affirmée de rééquilibrer le développement économique sur l'ensemble du territoire et d'instaurer une synergie entre le littoral et l'arrière-pays rural.
- L'ouverture d'un nouveau parc d'activité sur le secteur central rural participe à la volonté d'irriguer le territoire rural par le prolongement de l'axe Liane, véritable faisceau de développement économique et historique qui est en renouvellement sur sa partie littorale.
- La mise en œuvre du projet fondé sur le rééquilibrage de la base économique au profit de la base productive.

Il convient également de noter que la planification des parcs d'activités ne signifie pas forcément une consommation foncière immédiate. Ainsi le parc paysager d'activités de Landacres, certifié ISO 14001, a été conçu de façon globale sur environ 160 hectares, et, à ce jour seule une petite moitié est utilisée, le reste étant maintenu à usage agricole.

En dehors des zones d'intérêt communautaire ou de territoire, des zones d'activités d'une superficie de moins de 5 hectares sont admises par le SCOT. Elles sont en partie identifiées par le schéma prescriptif d'armature des espaces économiques. Elles peuvent être réalisées par extension de zones existantes. Ces zones sont destinées à développer l'emploi à proximité des villages et à consolider la filière des activités artisanales.

Le SCOT incite à l'optimisation du foncier économique existant par des mesures fortes demandées aux PLU : l'évaluation des possibilités de mutations foncières d'ici 2024 afin d'opérer un renouvellement progressif, la densification des zones d'activités, la requalification des friches industrielles et portuaires, la localisation de l'immobilier tertiaire au cœur des tissus urbains et la limitation des extensions des zones d'activités.

Le développement des activités commerciales est également essentiel au soutien de l'économie présentielle.

Le SCOT relève le besoin de structurer l'armature commerciale en corrélation avec l'armature urbaine pour les raisons affirmées dans le projet :

- Le maintien d'un maillage équilibré qui réponde à une offre de services équitables à la population,
- La maîtrise des impacts liés à la consommation foncière et la dispersion des activités commerciales
- Le renforcement du rayonnement commercial pour soutenir l'économie touristique.

L'offre commerciale du SCOT Boulonnais accuse un déséquilibre spatial entre les pôles de distribution de périphérie et les commerces de centre-ville et centre-bourg. Les réflexions et arbitrages pris dans le cadre de la Charte d'Urbanisme Commercial ont abouti à un encadrement fort de l'offre commerciale dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT par l'élaboration d'un Document d'Aménagement Commercial (DAC).

Le choix du SCOT est d'opérer une régulation spatiale de l'offre et de son évolution, qui pourrait à terme être limitée dans son attractivité. Trois principes ont été inscrits dans le DAC :

- la fixation d'une armature commerciale reposant sur une hiérarchie de pôles aux fonctions différenciées, qui limite le nombre de pôles d'envergure départementale à 2 pôles de grande distribution.
- Un cadrage de l'évolution des pôles périphériques existants,
- Le renforcement commercial des centres-villes et centres-bourgs commerciaux.

Deux zones d'aménagement commercial, correspondantes aux deux pôles de grande distribution ont été délimitées. Leur choix procède d'une volonté de rééquilibrer les flux de circulations de part et d'autre de la Liane liés à la fréquentation des grandes zones commerciales. En outre leur extension est proscrite dans l'objectif de limiter la consommation de terres agricoles, et de préserver les corridors terrestres et aquatiques. Leur développement à l'intérieur du périmètre déterminé fait appel à des principes qualitatifs.

Préserver l'environnement, les ressources et participer à la lutte contre les changements climatiques

La Matrice d'Occupation des Sols a démontré l'importance du patrimoine naturel sur le territoire du SCOT : près de 26% du territoire sont composés d'espaces naturels dont 5,3% faisant l'objet de protections. De nombreux autres espaces sont également protégés dans les PLU par un classement en zone N et en zone A.

Le SCOT a identifié les espaces naturels qu'il souhaite protéger de l'urbanisation ou sur lesquels il souhaite diminuer son intensité. Les orientations du DOO précisent les espaces dont le SCOT assure la protection et la préservation. Il s'agit en grande partie des espaces définis dans la trame écologique déclinée par la Charte du Parc Naturel Régional Cap et Marais d'Opale et dont leur intérêt écologique est majeur : les cœurs de biodiversité, les sites de biodiversité à haute valeur patrimoniale, les espaces bocagers d'intérêt constitués de haies à prairies denses et de sites à préserver.

Sur ces derniers espaces, le SCOT instaure des conditions à l'urbanisation : expertise de biodiversité préalable, maintien des perméabilités biologiques et insiste sur la dimension patrimoniale et non seulement écologique. Ainsi, en complément des espaces déjà protégés, le DOO préserve ces espaces agricoles identifiés d'une urbanisation qui porterait atteinte à la biodiversité et porte ainsi à 52% la superficie totale du SCOT préservée au titre de la trame écologique.

Le SCOT affirme également l'ambition de restaurer et créer des liaisons entre espaces naturels, indispensables aux déplacements des espèces végétales et animales. Dans cet objectif, le SCOT prescrit une identification précise des sections de corridors totalement ou partiellement préservés de l'urbanisation et instaure, de façon identique aux espaces bocagers, des conditionnalités (non atteintes à la qualité des sols et des milieux aquatiques).

Le réseau hydrographique dense, en relation avec la variété géologique et topographique, est également référencé en corridor aquatique.

Le SCOT, au-delà de sa préservation, propose d'utiliser cet axe naturel comme un support de liaisons douces et de loisirs pour les habitants.

La lutte contre les changements climatiques est un objectif majeur appréhendé par le projet politique : il recouvre la notion de protection et d'adaptation aux risques (inondation, submersion marine, érosion côtière) des biens et des personnes. Il traite également la gestion et l'anticipation des besoins en ressources énergétiques et en eau.

La question de la ressource en eau est un élément important qui trouve sa justification dans l'apport fondamental de cette ressource dans le développement des activités économiques (filiale halieutique, nautisme, tourisme balnéaire), la santé humaine des populations et le maintien de la biodiversité.

Sa qualité et sa disponibilité future revêtent d'autant plus un enjeu important que des épisodes de sécheresse pourraient s'amplifier en fréquence et que les besoins en eau devraient augmenter au regard des évolutions démographiques souhaitées.

Le DOO prend différentes mesures destinées à :

- Mieux gérer les besoins en eau et garantir les approvisionnements,
- Mieux gérer les pollutions,
- Reconquérir la qualité des milieux aquatiques.

Conformément à la Loi Grenelle, le SCOT détermine les conditions pour assurer la réduction des gaz à effet de serre et anticiper les besoins futurs en énergie. Au-delà des enjeux environnementaux, le SCOT met en avant les enjeux sociaux de réduction des consommations énergétiques et de transition vers d'autres énergies.

Le projet politique repose à la fois sur une anticipation des politiques d'urbanisme moins génératrices de déplacements, une politique de mobilité collective et volontaire, et l'exploitation de nouvelles ressources locales (solaire et éolien). Plusieurs mesures du DOO accompagnent en conséquence ce projet.

Le diagnostic et plus précisément l'Enquête Ménages Déplacements ont mis en évidence des pratiques basées en grande partie sur l'automobile qu'elles soient pour des motifs de travail, loisirs, d'achats ou touristiques.

Le projet du SCOT adopte les principes de régulation de la mobilité par l'atténuation des déplacements.

Ainsi, l'amélioration du réseau routier est mise en avant, mais de façon modérée, c'est-à-dire dans l'objectif de mise à niveau et de sécurisation des traversées de bourgs et non d'intensification des déplacements.

La priorité est clairement donnée aux déplacements alternatifs à la voiture et le SCOT, par ses orientations, favorise les déplacements volontaires : maillage de réseaux de pistes cyclables, aménagement de l'espace viaire pour favoriser la marche, création d'un réseau d'aires de covoiturage, création de plateformes de mobilité et d'échanges multimodaux pour la population permanente et touristique.

Le territoire comporte également des faisceaux ferroviaires qui ne sont plus utilisés ou partiellement. Même si, au regard des conditions économiques, leur utilisation n'est pas rentable actuellement, le SCOT opère le choix de les préserver pour l'avenir.

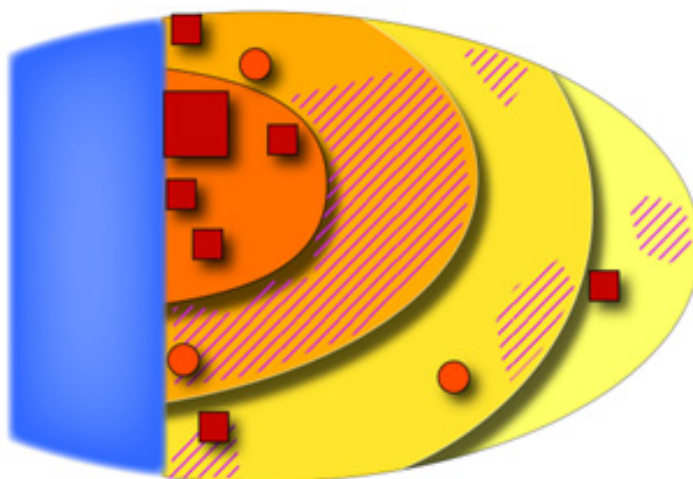
Le SCOT rappelle enfin les principes d'un urbanisme de proximité, réintroduisant la notion de commerces et services dans les quartiers, qui limite fortement l'usage de la voiture, réoriente également vers la mobilité numérique, qui permet de substituer certains déplacements. Le SCOT prescrit en ce sens l'étoffement progressif du réseau de fibre optique et la mise en place d'un schéma d'usages et de services pour les habitants et professionnels.



ANNEXE 1

ETUDE DES POLARITES ET ARMATURE URBAINE

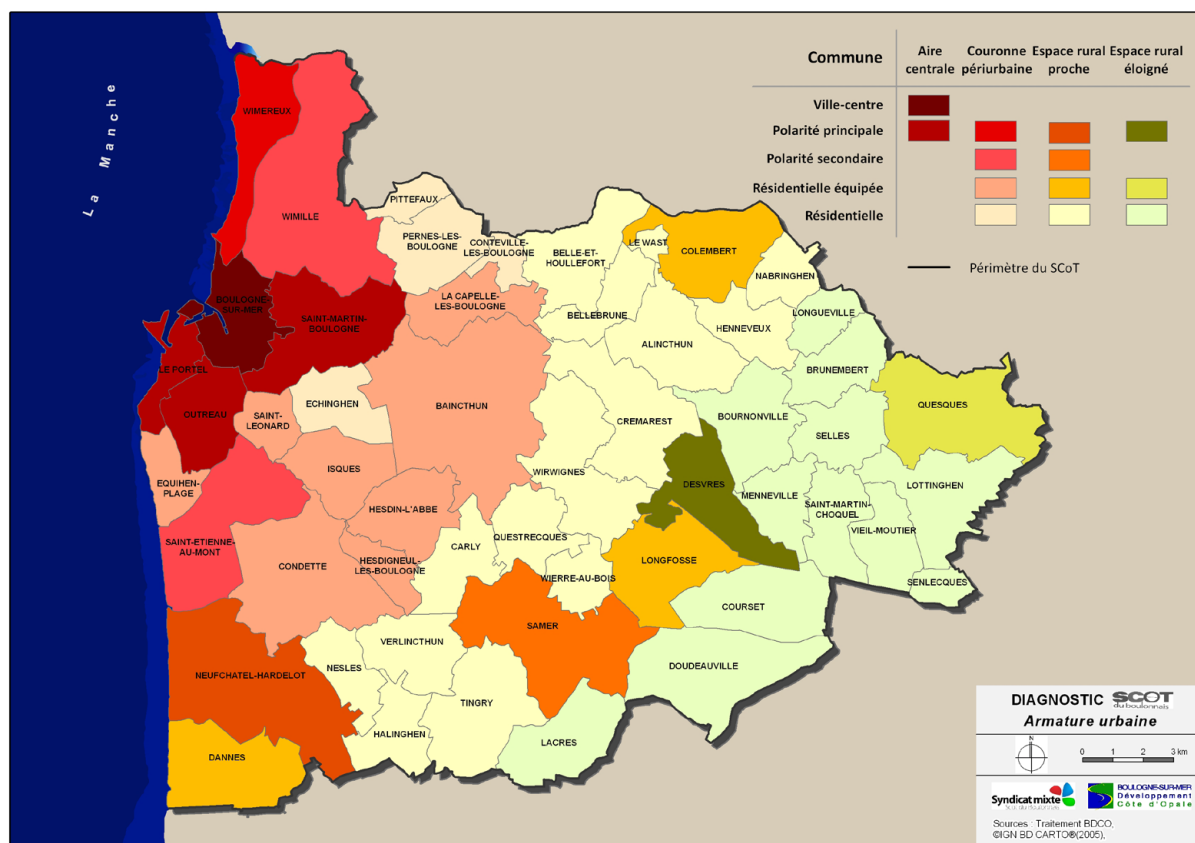
QUELLE ARMATURE URBAINE POUR LE TERRITOIRE BOULONNAIS ?



L'ARMATURE URBAINE SE COMPOSE DE 4 AIRES DISTINCTES :

- L'aire centrale (à moins de 5 km de Boulogne-sur-Mer) comprenant Boulogne-sur-Mer, Outreau, Le Portel et Saint Martin Boulogne.
- La couronne périurbaine (situées entre 5 et 12 Km de Boulogne-sur-Mer) avec Wimereux, Wimille, Pittefaux, Perne les Boulogne, Conteville, La Capelle, Baincthun, Echinghen, Saint Léonard, Isques, Hesdin-L'abbé, Saint Etienne au Mont, Condette, Equihen Plage ainsi qu'Hesdigneul les Boulogne.
- L'espace rural proche (situées entre 12 et 20 km de Boulogne-sur-Mer) comprenant Belle-et-Houllefort, Bellebrune, Le Wast, Colembert, Nabringhen, Henneveux, Alincthun, Crémarest, Wirwignes, Questrecques, Carly, Wierre-au-Bois, Longfossé, Samer, Verlincthun, Tingry, Halinghen, Nesles, Neufchâtel-Hardelot et Dannes.
- L'espace rural éloigné (à plus de 20 Km de Boulogne-sur-Mer) avec les communes de Iacres, Doudeauville, Courset, Desvres, Bournonville, Menneville, Saint-Martin-Choquel, Brunembert, Longueville, Selles, Quesques, Lottinghen, Vieil-Moutier et Senlecques.

Dans chacune de ces aires, des communes se distinguent du fait d'un rayonnement économique et d'une forte présence d'équipements et services.



QUELLE METHODE A ETE DEPLOYEE ?

La définition des différentes polarités du Scot a été établie grâce à la prise en compte de 41 variables réparties en trois catégories : socioéconomiques (8), équipements et services (30) et positionnement géographique (3).

La présence d'une variable au sein d'une commune permet l'attribution de point avec un coefficient plus élevé pour les variables d'ordre socioéconomique.

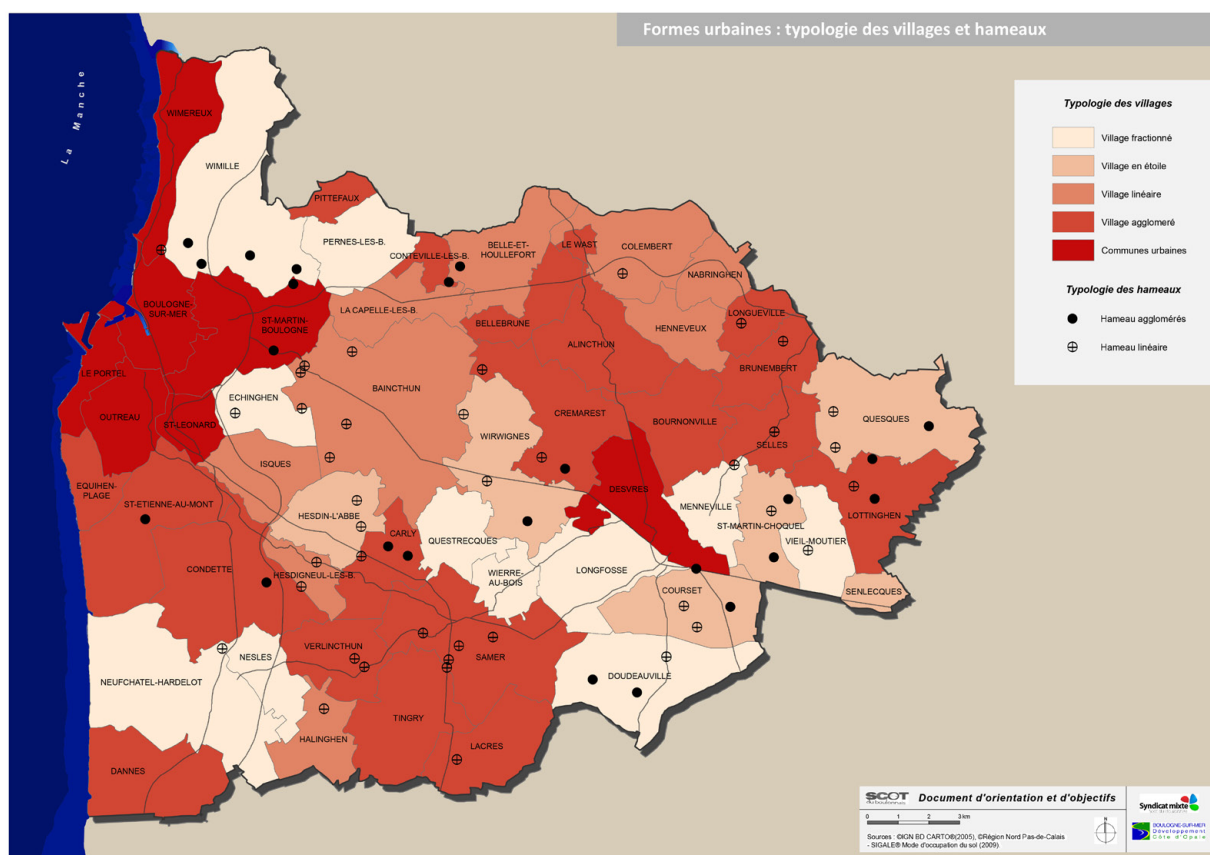
La note obtenue ramenée à 20 a permis le classement final des communes comme présenté ci-dessus.

ANNEXE 2

ETUDE DES FORMES URBAINES

Cette étude a permis l'établissement d'un diagnostic des différentes formes urbaines rurales présentes sur le territoire du Boulonnais :

- Village
- Hameau
- Groupement / habitation isolé(e)s
- Ferme
- Urbanisation spontanée



LE VILLAGE

Un village est une agglomération d'habitations dont le nombre est généralement supérieur à 20. Il est doté d'une vie sociale (mairie, école, église, café...) et offre un minimum de services publics. Sa structure bâtie est relativement dense, organisée selon un parcellaire cohérent : cet ensemble bâti présente un caractère patrimonial.

Différentes formes de villages sont représentées sur le territoire du Scot :



Le village en étoile, structure relativement compacte, organisée par branche autour de plusieurs rues.



Le village aggloméré qui est une structure relativement compacte, organisée autour d'un pôle central



Le village fractionné dont sa structure urbaine peut être aggloméré ou diffuse. Son urbanisation par poche peut présenter plusieurs noyaux villageois.



Le village linéaire est organisé autour d'un axe de communication principal de part et d'autre de la voie

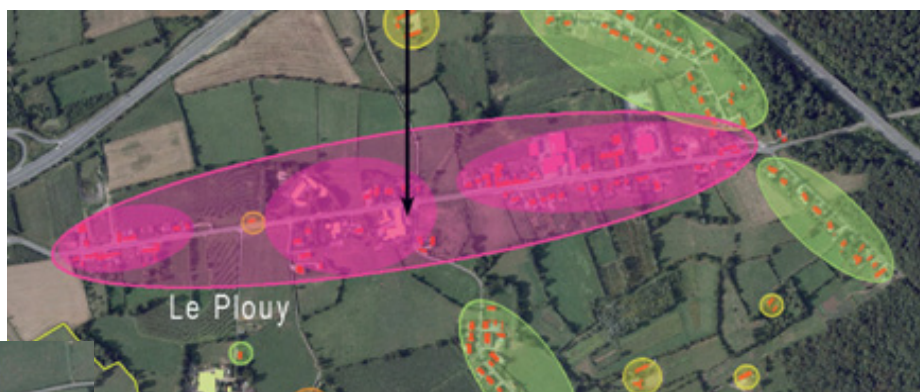
LE HAMEAU

Le hameau est une agglomération d'une dizaine d'habitations, parfois plus, organisée de manière relativement dense ou linéaire autour d'un axe de communication. On n'y trouve aucune activité ou services publics bien qu'il puisse parfois être doté d'un commerce de proximité de type boulangerie ou tabac. Il a donc une fonction purement résidentielle qui se structure autour d'un bâti agricole ancien qui constitue une partie du patrimoine communal.

Tout comme pour les villages, il existe quatre sortes de hameaux :

- Le hameau en étoile qui n'est pas présent sur le territoire tout comme le hameau fractionné

- Le hameau linéaire qui est implanté le long d'un axe de communication de manière relativement diffuse.



- Le hameau aggloméré dont la structure est relativement compacte et s'organise autour d'un noyau central, ancienne ferme ou exploitation agricole en activité.

LES GROUPES ISOLES

Les groupements isolés sont des agrégats de construction comptant moins d'une dizaine de bâtiments. Situés à l'écart des villages et routes principales, ils sont liés à la présence d'une exploitation agricole ou d'un ancien corps de ferme et ont une fonction exclusivement résidentielle.

Wirwignes



Courset



Henneveux



LES HABITATIONS ISOLEES

Il s'agit d'une forme d'urbanisation traditionnelle des pays bocagers. Même s'il est souhaitable que cette forme d'habitat reste minoritaire car très consommatrice d'espace, son taux reste important.

Il s'agit d'anciennes fermes reconverties en habitat, de microgroupes d'habitat de deux ou trois maisons, autour d'une ferme ou bien à l'écart de toutes constructions ou encore de grandes demeures généralement construites dans des milieux naturels boisés.



Exemple d'habitations isolées à Alincun



Ferme isolée à Hesdin l'Abbé

L'URBANISATION SPONTANEE

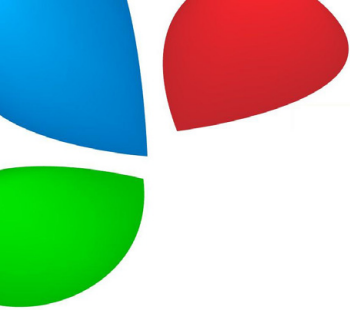
L'urbanisation spontanée est une forme d'urbanisation relativement récente et extrêmement diffuse, se développant au gré des opportunités foncières et sans la moindre réflexion urbanistique préalable.

Elle est caractérisée par un habitat individuel très dispersé et excentrée par rapport au village. L'étalement linéaire généré par ce type d'urbanisation est donc très consommateur d'espace.



Exemple d'urbanisation
spontané sur la commune de
Crémarest





ANNEXE 3

ETUDE DES DENSITES

Le territoire du Scot est composé d'une diversité de milieux : urbain (Boulogne-sur-Mer et sa périphérie), pôles ruraux (Desvres et Samer) et communes rurales.

La méthode retenue est donc divisée en deux parties :

- Une méthodologie basée sur l'étude des formes d'urbanisation rurales permettant d'étudier la densité dans les milieux ruraux
- Une méthodologie basée sur un traitement automatisé sur la densité bâtie pour les milieux urbains

METHODOLOGIE RETENUE POUR LE MILIEU URBAINE

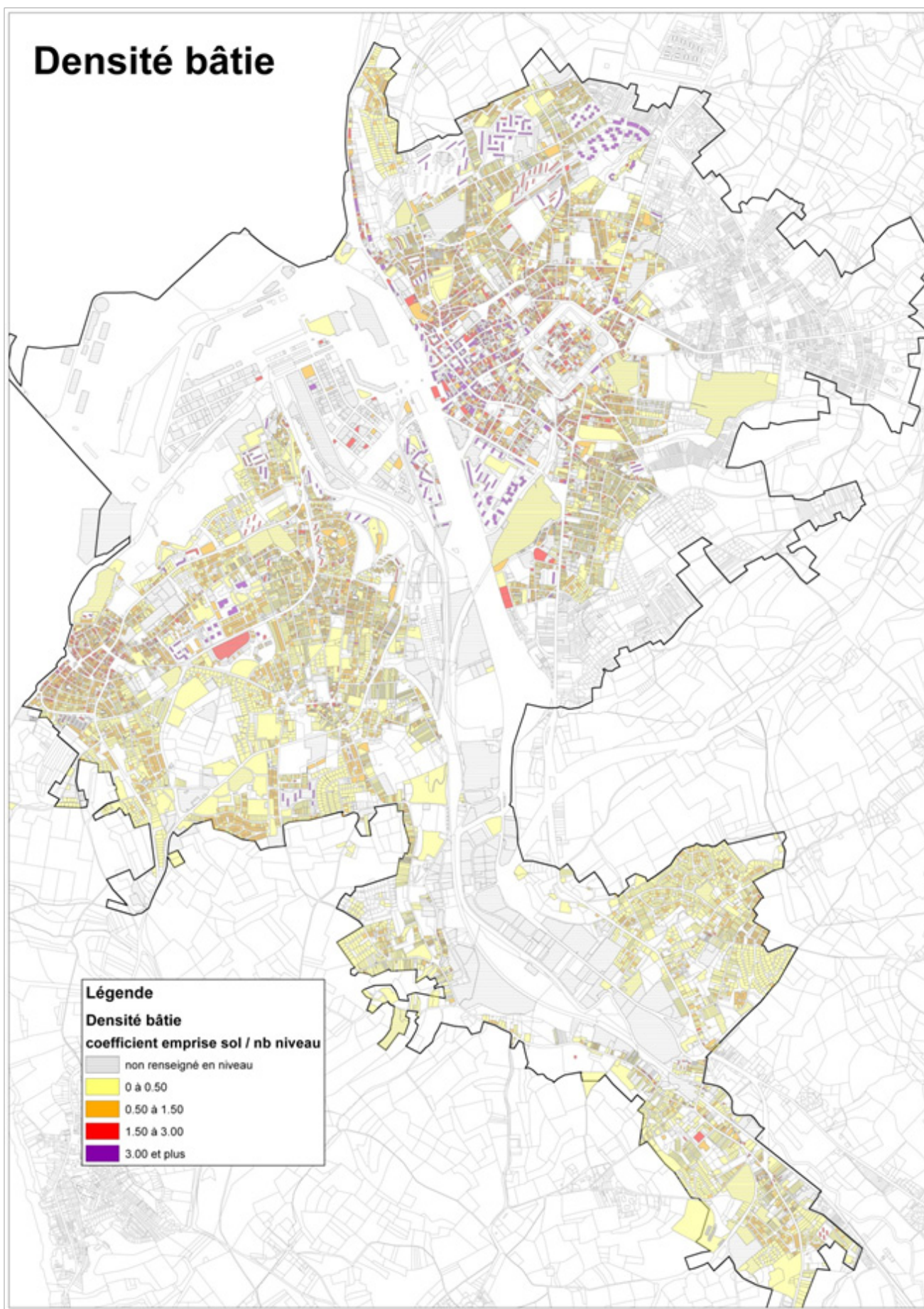
La méthode s'est appuyée sur une délimitation de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Boulogne-sur-Mer.

Pour cela, les espaces urbanisés c'est-à-dire les sols artificialisés en tissu continu (sols bâtis, sols artificialisés non bâtis revêtus, stabilisés ou végétalisés) ont été retenus.



Sous SIG, un calcul de la densité bâtie à la parcelle a été effectué grâce à une association du coefficient d'emprise au sol avec une valeur de hauteur des bâtiments qui a ainsi permis la création de la carte ci-après.

Densité bâtie



Chaque typologie de coefficient correspond à un type d'habitat bien défini.

- **Densité bâtie inférieure à 0.5 (13 logements/Ha) : l'habitat pavillonnaire**



Les caractéristiques principales :

Ce type d'habitat se situe essentiellement en secteur périphérique dans des quartiers déconnectés de la structure urbaine.

La fonction unique est l'habitat avec des maisons de diverses natures architecturales.

- **Densité bâtie de 0.5 à 1.5 (33 logements/Ha) : la maison de ville en bande**

Les caractéristiques principales :

Situés en secteurs péri centraux, ce sont des ilots le plus souvent fermés avec jardins mitoyens.

Leur implantation est faite en front de rue et de façon mitoyenne, une partie végétalisée est néanmoins présente au cœur de l'îlot.

La fonction unique est l'habitat avec des maisons homogènes d'un point de vue architectural



- **Densité bâtie de 1.5 à 3 : la maison de ville en îlot dense**



Les caractéristiques principales :

Cette forme d'habitat est située dans les secteurs centraux et péri centraux. Ce sont des ilots le plus souvent fermés avec cour privative ou jardins mitoyens.

L'implantation se fait en front de rue ou de façon mitoyenne qui laisse peu de place à une partie végétalisée au cœur de l'îlot.

Sa fonction est diverse associant habitat, services et commerces tout comme son architecture.

- **Densité bâtie supérieure à 3 (65 logements/Ha) : l'habitat collectif en ilot dense de centre-ville**



Les caractéristiques principales :

Situés en secteurs périphériques, il s'agit de quartier déconnecté de la structure urbaine.

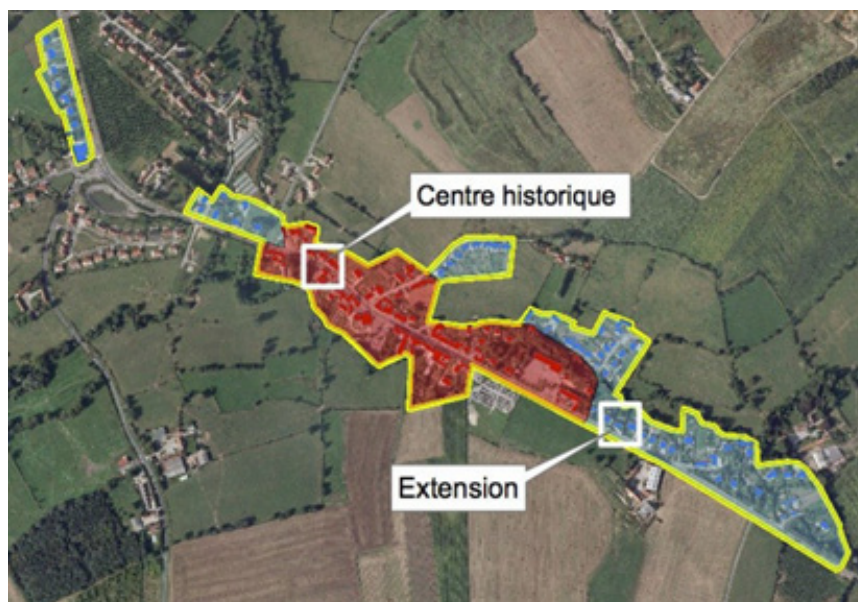
Leur implantation est aléatoire avec de grandes surfaces destinées aux espaces verts et aux stationnements.

Sa fonction unique est l'habitat qui présente une homogénéité architecturale.

METHODOLOGIE RETENUE POUR LES MILIEUX RURAUX

Cinq formes d'urbanisation ont été distinguées pour cette étude : villages, hameaux, groupement isolé, urbanisation spontanée et enfin habitations isolées, fermes, industries et activités commerciales.

Les centres historiques des villages et hameaux ont également été dissociés des extensions récentes comme l'illustre la carte ci-contre.



Des échantillonnages représentatifs ont été choisis pour le calcul des densités qui s'appuient sur différents types d'indicateurs :

- La densité de logement de l'enveloppe urbaine : nombre moyen de logement par hectare.
- La densité de logement par maillage : densité de logement sur ½ hectare.
- La densité bâtie : rapport entre l'emprise au sol moyenne du bâti sur une parcelle et le nombre de niveau de chaque bâtiment.

Une fois cette densité calculée des seuils permettant de déterminer la typologie d'habitat a été définie :

- Densité bâtie inférieure à 0.15 : habitat pavillonnaire « espacé »
- De 0.15 à 0.25 : habitat pavillonnaire « resserré »
- De 0.25 à 0.50 : habitat individuel avec une continuité du bâti
- Densité bâtie supérieure à 0.50 : les plus fortes densités bâties dans les bourgs et cités ouvrières.

Une fois cette densité calculée des seuils permettant de déterminer la typologie d'habitat a été définie :

TYPOLOGIE	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

Une fois cette densité calculée des seuils permettant de déterminer la typologie d'habitat a été définie :



- En centre historique
Densité de logements : 6 logements/ha

- En extension du village
Densité de logements : 7 logements/ha





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



Agence d'urbanisme et de développement économique
Site de l'Hoverport - Le Portel - BP 611
62321 BOULOGNE-SUR-MER CEDEX
Tél : 03 21 99 44 50 - Fax : 03 21 99 44 41
bdco@boulogne-developpement.com
www.boulogne-developpement.com