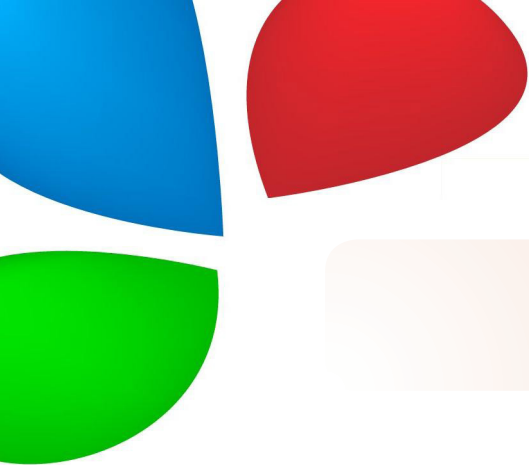




Scot du Boulonnais

PROJET  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLE

Arrêt de projet - 20 septembre 2012  
Approbation le 4 septembre 2018





# PREAMBULE

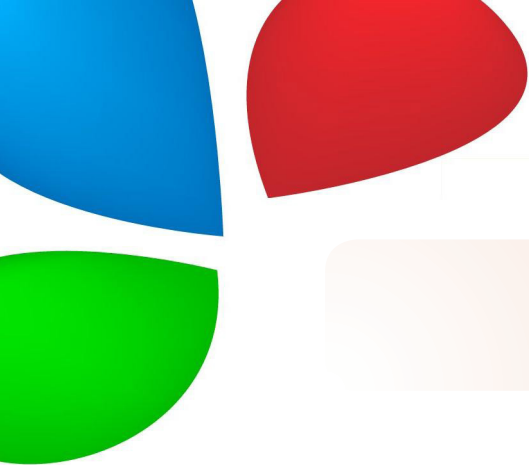
*La prospective a été un des fondements retenus pour l'élaboration du PADD du SCOT.*

*La prospective territoriale permet, à partir d'un diagnostic mettant en valeur les tendances lourdes d'un territoire, de se projeter et d'explorer ses futurs possibles à moyen et long terme. Ici en l'occurrence l'horizon 2024.*

*A partir de la vision des possibles, le scénario souhaitable accompagné d'une stratégie pour y parvenir ont été élaborés. Ils constituent tous deux le socle du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Boulonnais.*

*Pour appréhender les futurs possibles, des ateliers de travail prospectifs ont été conduits. A l'issue des ateliers, des scénarios de développement ont été conçus à partir d'une série de variables dites motrices c'est-à-dire ayant un impact sur le fonctionnement du territoire : les dynamiques démographiques et les structures familiales, l'organisation du territoire et le peuplement, les équipements et les services, les risques naturels, l'économie agricole, la base économique, l'organisation des espaces économiques, l'environnement et les paysages, les déplacements et la mobilité.*

*Ces scénarios ont pris en considération des tendances lourdes c'est-à-dire les évolutions positives ou négatives des variables motrices à l'échelle du territoire mais aussi à des échelles nationales, européennes : le vieillissement démographique, le réchauffement climatique, les perspectives énergétiques, la Politique Agricole Commune, la compétition économique.*





# LES SCENARIOS

## 5 scénarios possibles pour le développement du territoire

Cinq scénarios possibles très contrastés, parfois poussés dans les extrêmes ont ainsi été débattus lors de l'élaboration du PADD :

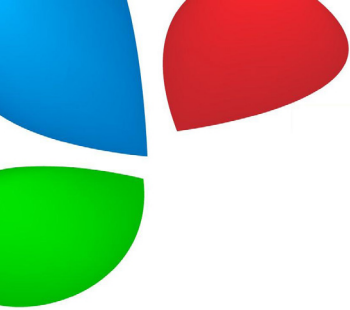
**Scénario 1 :** Un territoire au rayonnement limité par une absence de projet global

**Scénario 2 :** Le territoire environnemental

**Scénario 3 :** Croissance grise et haliotropisme

**Scénario 4 :** L'attractivité maîtrisée

**Scénario 5 :** Le Boulonnais affirme son identité métropolitaine



## UN TERRITOIRE AU RAYONNEMENT LIMITE PAR UNE ABSENCE DE PROJET GLOBAL

## SCENARIO 1

Ce scénario fait appel à la reconduction des tendances lourdes observées cette dernière décennie. Les collectivités locales, partenaires publics et privés gèrent le territoire selon leur domaine de compétence. Des politiques sont mises en place mais de façon sectorielle et cloisonnée.

**L'économie basée sur les revenus de transferts sociaux** continue sa progression en raison de l'augmentation du chômage : la sphère productive reste très spécialisée sur les filières traditionnelles, notamment agroalimentaires, fortement concurrencées par d'autres territoires et pays et subissant les décisions successives des réformes européennes.

**L'économie des services**, liée au vieillissement, est créatrice d'emplois en milieu rural et urbain mais peu qualifiés. Le système de formation est fortement en décalage avec les besoins locaux des entreprises.

**L'offre de formation** axée sur des filières généralistes provoque le départ continu des jeunes étudiants, futurs ménages susceptibles de maintenir la natalité.

Le territoire poursuit son **mouvement de périurbanisation** interne qui dilue la population sur l'ensemble du territoire et accroît les coûts de services pour les collectivités rurales.

La **perte d'attractivité démographique et économique** se poursuit pour atteindre des seuils critiques en 2020 : le territoire ne dispose plus assez d'actifs et de capacités financières pour assumer le vieillissement et la précarisation de la population.

**La mobilité** devient une problématique notamment pour les publics les plus sensibles ainsi que l'intensification des déplacements.

**Ce scénario dit « au fil de l'eau » est le prolongement des tendances observées actuellement. Il conduit le territoire à des déséquilibres amplifiés, difficiles à prendre en charge financièrement par les collectivités.**

## LE TERRITOIRE ENVIRONNEMENTAL

## SCENARIO 2

La qualité de vie et l'ambition environnementale sont le fil conducteur du projet.

Le territoire convertit son tissu productif vers des éco-activités qui apportent une nouvelle croissance au territoire et contribuent à retenir les jeunes diplômés grâce à des emplois mieux qualifiés.

La gestion du capital environnemental donne lieu à de véritables filières innovantes : la valorisation des co-produits liés à la ressource halieutique et forestière, l'industrie du recyclage des déchets, des énergies renouvelables et de l'écologie industrielle.

La réforme de la Politique Agricole Commune contribue au maintien des exploitations qui ont un rôle territorial en maintenant l'élevage dans les systèmes herbagers et en entretenant les paysages.

L'activité agricole ainsi maintenue permet de développer une image nature de l'arrière-pays et une offre touristique nouvelle.

Les caractéristiques physiques et les potentialités du territoire sont prises en compte dans le souci de gérer au mieux le couple développement urbain/préservation. La capacité à accueillir des activités et des usages tout en respectant les équilibres écologiques devient la

ligne directrice de toute urbanisation. L'étalement urbain est fortement contraint sur le territoire et la durabilité est imposée : préservation des ressources (eau) et exigences environnementales sont au cœur des constructions et des projets d'aménagements. Le centre urbain de l'agglomération est renaturé.

L'infrastructure paysagère devient la charpente du projet de développement urbain et non plus un réservoir d'urbanisation.

Le territoire est organisé selon des pôles ruraux d'équilibre, des pôles relais, à la fois urbains et ruraux, venant conforter le développement du centre urbain de l'agglomération. Des tentatives de régulation du marché foncier et immobilier sur le littoral et le périurbain s'opèrent par l'utilisation des collectivités d'outils opérationnels (ZAC, lotissements communaux) et des partenariats avec le privé.

**Ce scénario permet un développement équilibré en permettant une vitalité dans les zones rurales par une offre de services attractive auprès de nouveaux résidents et une préservation des paysages et du patrimoine sujette au développement touristique et à l'économie résidentielle. Le projet conforte une nouvelle ruralité.**



## CROISSANCE GRISE ET HALIOTROPISME

## SCENARIO 3

Le territoire opte pour une forte mise en valeur de son identité maritime et les bienfaits liés à la mer ; l'offre santé/bien-être s'accompagne d'une politique d'accueil et de services en faveur des seniors sur le littoral : touristes et retraités à hauts revenus dopent l'économie résidentielle qui devient bientôt le premier vecteur de développement du territoire.

A côté de ce tourisme de bien être se développe un tourisme durable fondé sur les valeurs, la valorisation des paysages et des milieux naturels, l'atténuation des impacts écologiques du tourisme (hébergement HQE, modes doux...). Une nouvelle image du Boulonnais se développe. Cette politique touristique littorale se réalise en synergie avec le capital environnemental de l'arrière-pays.

La population se maintient sous l'effet «haliotropique» (l'arrivée de jeunes retraités compense la perte des jeunes actifs) qui génère cependant le vieillissement du littoral.

La ressource foncière littorale devient un enjeu prioritaire : résidences de tourisme, complexes de bien-être, équipements gérontologiques répondent à une demande littorale et rivalisent avec les besoins en logements de la population active.

Sous l'effet d'une urbanisation contrainte sur l'ensemble du territoire, l'attractivité résidentielle des actifs du Boulonnais se déplace sur les territoires voisins malgré une politique de rattrapage du logement social en milieu rural.

La ruralité devient un réservoir vert pour les citadins et les touristes.

**Le scénario concentre le développement humain et les activités sur le littoral et pose la problématique du renouvellement de la population et des actifs à long terme, et de la pérennité de ce modèle économique (baisse du niveau des retraites, calibrage des équipements liés à la vieillesse et à la dépendance pour les collectivités).**

## L'ATTRACTIVITE MAITRISEE

## SCENARIO 4

Le territoire relève le défi d'équilibrer ses bases économiques : les acteurs du public et du privé se mobilisent pour le développement d'une économie durable et solidaire. Une dynamique nouvelle se construit.

Le tissu productif se convertit grâce à la recherche et au développement technologique des entreprises : les filières traditionnelles (halieutique) comme les nouvelles filières (éco-activités) apportent une nouvelle croissance au territoire.

Cette économie productive renouvelée se conjugue avec un tourisme de bien être et un tourisme durable fondé sur la valorisation des paysages et des éléments naturels.

L'économie de services et l'économie sociale et solidaire se structurent par l'invention de nouveaux emplois par les collectivités locales liées à la personne et à son bien-être.

Des modes de commercialisation plus proches du consommateur se développent (circuits courts) et le marché de proximité devient une force économique grâce au bassin de production alimentaire de l'arrière-pays.

Une agriculture plus durable, de petite échelle se développe (agriculture biologique, circuits courts) à côté d'exploitations qui s'extensifient sous l'effet des réformes de la PAC. La concurrence pour les terres agricoles s'accroît.

Le territoire retrouve un dynamisme démographique : l'amélioration de l'emploi diminue le déficit migratoire et les politiques économiques et d'accueil volontaristes attirent de nouveaux habitants : entrepreneurs, chercheurs, touristes, visiteurs, étudiants, jeunes actifs, familles, retraités.

La mixité générationnelle est maintenue

L'urbanisation est restreinte sur l'ensemble du territoire mais des diversités de produits sont imposées dans chaque secteurs résidentiels permettant le libre choix de la population.

La nécessité de réduire notre empreinte écologique conditionne de nouveaux usages : la mobilité durable s'installe sur le territoire valorisant de nouveaux métiers et l'usage de transports en commun.

**Ce scénario a pour défi de réguler les déséquilibres qui se sont installés progressivement. Il ne permet cependant pas d'équilibrer le peuplement.**

## LE BOULONNAIS AFFIRME SON IDENTITE METROPOLITAINE

Les élus collaborent sur un projet global partagé à l'échelle métropolitaine :

- Construction d'un port métropolitain composé des ports de Dunkerque, Calais et Boulogne-sur-Mer qui devient compétitif à l'échelle internationale et positionné au sein de l'Arc Manche en mettant en avant les spécialités : le port de Boulogne-sur-Mer se développe à partir des innovations liées aux filières halieu/agroalimentaires et nutraceutiques.
- Les autorités organisatrices de transport créent une liaison performante reliant le Nord et le Sud de la Côte d'Opale et l'Ouest vers Saint-Omer.
- Les cadencements ferrés des 5 aires urbaines métropolitaines sont améliorés en direction de la métropole lilloise et le bassin parisien. L'aire métropolitaine est désormais accessible.

## SCENARIO 5

Le Boulonnais se repositionne au sein de l'aire métropolitaine : il se situe désormais à la croisée des 5 bassins d'emplois métropolitains et rentre dans la catégorie des territoires périurbains de grandes métropoles (Lille, Paris, Londres) grâce à son cadre de vie et à son accessibilité.

Les fermes aquacoles et les unités agroalimentaires se développent, tout comme les micro-entreprises, le télétravail et l'économie résidentielle. A l'image du Montreuillois, le Boulonnais développe sa capacité touristique.

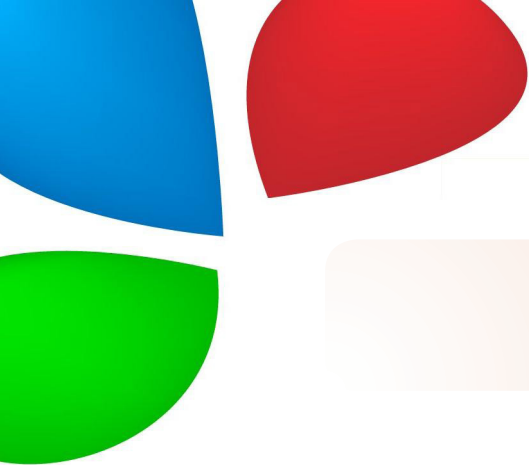
L'attractivité économique génère des flux d'actifs entrants plus importants que par le passé. L'installation de nouveaux ménages est en progression.

Le foncier littoral et périurbain devient un enjeu.

**Ce scénario offre la perspective au territoire de se doter d'infrastructures favorisant son accessibilité et d'accroître sa compétitivité économique par des coopérations à des échelles plus grandes.**







# LE SCENARIO RETENU

L'expression d'une ambition



## A | Le futur souhaité : un territoire ouvert, solidaire et durable

Le scénario retenu se fixe ainsi trois principaux objectifs :

- Le rétablissement de l'équilibre interne du territoire et la promotion d'un territoire solidaire,
- Le confortement de l'économie identitaire et la diversification des secteurs d'activités,
- L'affirmation d'un rayonnement au sein d'un bassin transfrontalier

Il répond également à des principes invariants, dont certains sont rendus obligatoires par la Loi Grenelle II : l'équilibre social et générationnel, l'équité dans la réponse aux besoins des populations, une faible consommation d'espace et d'énergie, un équilibre entre usages et protection du capital environnemental.

Le scénario retenu prend en considération le projet économique du scénario 4, c'est-à-dire construire un modèle économique durable et une maîtrise de l'urbanisation.

Il reprend également l'esprit d'un projet environnemental développé dans le scénario 2, où la nature et la biodiversité sont en toile de fond ainsi que le modèle urbain.

La notion d'ouverture et d'intégration économique à des échelles de développement extérieur au territoire, comme celle du pôle métropolitain Côte d'Opale, développée dans le scénario 5, sont reprises dans le scénario final.

## B | L'ambition du projet et ses fondements

### a - Construire une économie durable et diversifiée au sein du pôle métropolitain et à l'international

Assurer la croissance économique du territoire est la volonté clairement exprimée des élus Boulonnais. Il sera le point d'évolution majeur du territoire dans les années à venir : actuellement les revenus de distributions sociaux et publics représentent une part importante. Mais ils sont fragiles. Sous l'effet de réformes et de désengagement de l'Etat, seront-ils durables à terme ?

Construire un nouveau modèle de développement économique invariant aux crises, s'adaptant aux réformes et créateur d'emplois durables, tel est l'objectif de 2024.

Certes, les projections des tendances économiques ne sont pas aisées, mais le territoire doit cependant proposer des conditions favorables aux mutations :

- Conforter la filière halieutique et agroalimentaire en poursuivant la diversification et l'amélioration de la qualité des produits, source de valeur ajoutée.
- Acquérir une robustesse du tissu productif en prenant le virage de nouveaux secteurs tels que les éco-activités et en repensant les fondements de la compétitivité : généraliser le travail en clusters sur plus de filières, former le capital humain.
- Renforcer l'économie présentielle qui amène à consommer sur le territoire en accentuant les activités touristiques, commerciales et de services.
- Développer l'économie sociale et solidaire, fondée sur les valeurs sociales et la solidarité, et l'amélioration du bien-être des populations.
- Rendre lisible la performance économique : positionner Boulogne-sur-Mer dans les métropoles maritimes de l'Arc Manche,
- Avoir un rôle et un poids dans l'économie métropolitaine : s'inscrire dans les bassins transfrontaliers de la Manche-Mer du Nord, renforcer les échanges et s'ouvrir aux coopérations économiques.

## **b - Attirer de nouveaux habitants et des jeunes actifs à l'horizon 2020 pour maintenir l'équilibre social et générationnel**

La réflexion prospective sur la démographie du SCOT Boulonnais a permis de dresser, à grands traits, l'évolution probable de la population à 2020: une baisse de la population et un vieillissement avéré. En effet, si entre 1968 et 1999, la population Boulonnaise a profité d'une population jeune et d'une espérance de vie croissante, depuis 2006 les tendances ont changé : aujourd'hui les personnes âgées sont aussi nombreuses que les enfants et jeunes cumulés, et les migrations des jeunes en âge d'être actifs affectent la croissance démographique.

Veiller à l'équilibre générationnel est donc primordial. Le territoire a besoin de jeunes actifs pour produire de la richesse mais aussi pour soutenir l'économie des services, indispensable au bien-être des populations plus âgées. Car le défi est bien là : sous l'effet du vieillissement, la population active devrait diminuer de 2% en 2024 tandis que les personnes âgées de plus de 85 ans devraient croître, portant ainsi les germes d'un déséquilibre dans le ratio actifs/retraités.

Attirer sur le littoral des personnes en âge de la retraite sera bien évidemment un positionnement opportun pour doper la captation de revenus sur le territoire et atténuer temporairement la décroissance de population. Selon les scénarios formulés, l'arrivée chaque année de 100 nouveaux couples de sexagénaires permettrait de stabiliser la population boulonnaise entre 137 000 et 140 000 habitants. Mais l'économie résidentielle ne peut être la seule composante de la base économique du territoire.

Un capital de jeunes actifs sera également indispensable pour assurer les besoins et le financement en services locaux, soutenir la croissance des secteurs producteurs d'emplois, et pour renouveler ,par le processus naturel, la structure de la population.

Retenir et attirer des jeunes, actifs et diplômés, impliquera des stratégies globales, intégrant la sphère de l'économie productive et décisionnelle, de l'environnement, de la notion de qualité territoriale.

## **c - Le cadre de vie, image de marque du Boulonnais et toile de fond du projet**

Les objectifs d'équilibre démographique, sociaux et économiques que s'est fixé le territoire, reposent tous sur une notion fondamentale : le cadre de vie. Notion transversale qui recoupe à la fois l'environnement culturel, intellectuel, économique et naturel ainsi que les problématiques d'habitat et de déplacements.

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

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

## **d - Littoral/arrièrepays : une complémentarité nécessaire**

A l'horizon 2024, les fondements du territoire seront vraisemblablement modifiés. Sous l'effet des réformes et des réorganisations institutionnelles, la réponse aux besoins de la population ne reposera plus uniquement sur les champs de la fiscalité des communes et des territoires intercommunaux. L'économie publique reposera également sur une notion d'échanges, de partage des ressources et ce, à des échelles supra-institutionnelles.

Les ressources en eau, en biodiversité alimentaire possédées par le milieu rural, pourraient faire l'objet de partages avec les équipements de niveau supérieur, les infrastructures commerciales, les emplois possédés par la ville.

Cette interdépendance liée aux ressources, nécessaire au bien vivre sur le territoire, pourrait être le fondement de nouveaux rapports entre le littoral et l'arrière-pays du Boulonnais : « Une communauté de biens » à gérer et à préserver ensemble et fondatrice d'une identité commune.

Le Schéma de Cohérence Territoriale se construira en posant les premiers édifices de ces deux fondements.



# OBJECTIF 1

## Orienter le territoire vers un modèle économique durable et solidaire

### 1 - Assurer le renouvellement du tissu productif

#### A - Affirmer le développement des activités maritimes

- a - Accompagner la mutation de la filière produits de la mer
- b - Soutenir le développement d'une filière nautique
- c - Promouvoir une gestion intégrée du site portuaire

#### B - Développer les filières en lien avec les ressources énergétiques du territoire : les éco-activités

### 2 - Conforter l'agriculture, filière identitaire

#### A - Anticiper les changements agricoles annoncés

- a - Encourager la diversification agricole
- b - Valoriser les ressources énergétiques agricoles

#### B - Conjuguer développement urbain et pérennité de l'économie agricole

- a - Maintenir l'organisation urbaine du territoire
- b - Favoriser la viabilité des entreprises agricoles

#### C - Vers une agriculture environnementale

- a - Intégrer les espaces agricoles dans l'infrastructure verte du territoire et développer une agriculture qui préserve les paysages
- b - Favoriser une agriculture garante de la biodiversité

### 3 - Développer l'économie de la consommation ou économie présentielle

#### A - Diversifier et élever qualitativement la production touristique

- a - Développer la filière santé / bien-être
- b - Evoluer vers un tourisme durable

#### B - Repenser l'offre commerciale

#### C - Consolider les services à la personne

### 4 - Soutenir l'économie sociale et solidaire : un lieu d'innovation futur

page 21

page 24

page 24

page 24

page 25

page 25

page 25

Page 26

page 27

page 27

page 27

page 27

page 27

page 27

page 28

page 28

page 28

Page 30

page 30

page 30

page 31

page 33

page 34

Page 36



# SOMMAIRE DETAILLE

## OBJECTIF 2 :

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

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

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

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

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

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

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

a - Engager des politiques foncières volontaristes page 42

b - Répartir l'offre de logements sociaux page 42

c - Encourager la production de logements secondaires page 42

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

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

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

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

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

d - Permettre à tous un déplacement autonome page 44

e - Renouveler l'organisation des services publics page 44

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

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

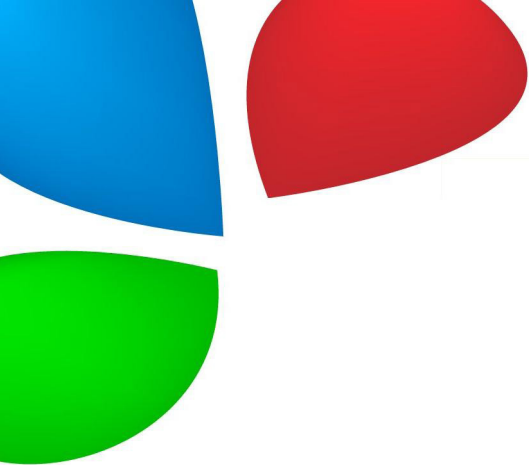
a - Tenir compte des risques de submersion marine et d'érosion côtière page 47

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

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

a - Limiter la consommation de l'espace page 48

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



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

#### A - Gérer durablement les ressources

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

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

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

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

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

page 52

page 53

page 53

page 53

page 53

page 54

page 54

page 54

page 54

page 55

page 55

page 56

page 57

page 58

page 58

page 58

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

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

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

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

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

page 60

page 61

page 61

page 61

page 61

page 62

page 62

page 63

page 63

# OBJECTIF 3

## Affirmer le rayonnement du territoire dans le bassin transfrontalier

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

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

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

#### C - Renforcer la notoriété

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

#### A - Améliorer la grande accessibilité

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

b - Renforcer les infrastructures logistiques du territoire

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

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

b - Accueillir des jeunes et former le capital humain

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

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

b - Améliorer la performance numérique des activités et des entreprises

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

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

## CARTE DE SYNTHÈSE

page 65

page 66

page 67

page 67

page 67

page 68

page 68

page 68

page 69

page 69

page 69

page 70

page 70

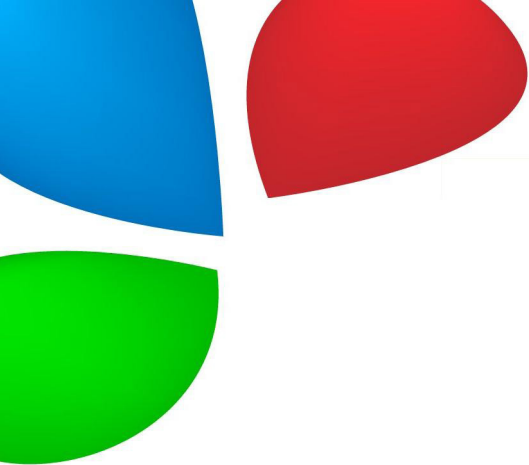
page 70

page 71

page 71

page 72

page 75



# Objectif 1

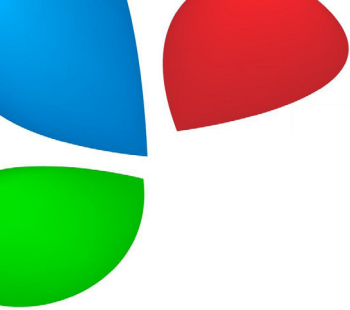
## Orienter le territoire vers une économie durable et solidaire



**L**e diagnostic du territoire a mis en évidence l'achèvement de profondes mutations industrielles, et fait le constat positif d'un territoire qui a su s'orienter en moins de 10 ans vers une économie tertiaire. Cette économie a largement eu un effet compensatoire en termes d'emplois.

Cependant des déséquilibres persistent :

- l'analyse de la base économique montre deux points de fragilité : une base dominée et dépendante des revenus de distribution publics et sociaux et marquée par la faiblesse des revenus issus de la base productive ;
- une dimension socio-économique fortement marquée par l'augmentation du nombre de travailleurs pauvres et personnes en grande précarité. Aujourd'hui, les taux se situent au-dessus des moyennes régionales et nationales, et de nouveaux publics en difficultés apparaissent.



**A** terme, face à la baisse annoncée des redistributions publiques et sociales, ces déséquilibres poseront des problèmes de financement des infrastructures sociales, éducatives, de logement et du développement urbain d'ordre général, d'autant plus que le territoire se donne pour défis de :

***Elever le niveau social et garantir un niveau de vie décent à l'ensemble de la population***

*Il s'agira de satisfaire les besoins sociaux et économiques de la population boulonnaise, d'améliorer les conditions de vie. Cela passera par un accès à la santé, la prévention, le développement de la formation, des revenus plus élevés, un logement décent.*

*Ce défi d'avenir sera d'autant plus difficile que les collectivités locales pourraient avoir à gérer des situations sociales nouvelles face au désengagement de l'Etat dans le financement du logement social, et face à la baisse annoncée des retraites et prestations sociales.*

***Maintenir le niveau générationnel, gage de maintien de sa population active***

*A l'horizon 2024, le territoire pourrait faire face à un rapport déséquilibré entre sa population active et le nombre de retraités : si aujourd'hui l'on compte 3 actifs pour 1 retraité, demain cela pourrait être un rapport de 3 pour 1, accéléré par le vieillissement : plus de personnes atteindront l'âge de 80 ans. Le maintien de jeunes actifs et l'attraction de nouvelles populations jeunes sont rendus nécessaires.*

***Offrir des emplois durables et locaux***

*Si 80% des emplois du Boulonnais sont occupés par la population active Boulonnaise, 20 % des emplois sont pourvus par la métropole Lilloise et les territoires voisins. La durabilité de ces emplois n'est pas toujours démontrée au regard des coûts que représentent les déplacements sur l'économie d'un foyer et les émissions générées sur l'environnement. La dépendance à des économies extérieures au territoire peut être fragilisante pour certaines catégories de foyers.*



**A**fin de produire de nouvelles richesses, d'augmenter la valeur économique du territoire, et permettre le financement des besoins élémentaires (accès à la santé, à l'éducation, soutien des personnes en grande précarité), le territoire fait le choix de construire un modèle économique durable et solidaire fondé sur :

#### **Un modèle économique territorialisé**

- Le territoire s'oriente vers une politique économique renouvelée, qui renforce et rééquilibre ses bases économiques à partir d'une réimpulsion du tissu productif, à partir de nouveaux secteurs compétitifs et porteurs, de l'optimisation de la sphère présentielle, du soutien aux filières identitaires, de l'ouverture à l'international des filières, de la promotion de logiques de clusters.
- Le territoire s'oriente vers une politique économique sociale et solidaire : Pour autant, le territoire relève le défi de combiner performance économique et progrès social en soutenant les secteurs créant une richesse fondée sur la valeur d'usage. (une valeur permettant une démarche de progrès au regard des enjeux sanitaires, sociaux et éducatifs du territoire). Le bien être des populations devient lieu d'innovation dans la création d'emplois.
- Le territoire s'oriente vers une politique économique durable : il s'agira de créer des emplois résistant au phénomène de crise : les emplois non délocalisables, les emplois issus des filières vertes, et les emplois visant le bien être de la population

#### **Un capital humain créateur de valeur ajoutée**

- Le territoire prend le parti de former et d'adapter sa main-d'œuvre,
- D'attirer les populations qui feront évoluer le territoire dans sa productivité et sa capacité à innover quels que soient les champs économiques : population hautement qualifiée, chercheurs,
- De maintenir les jeunes actifs diplômés,
- D'attirer les populations à hauts revenus (retraités) qui généreront de la richesse par leur consommation de services.

## Assurer le renouvellement du tissu productif

**L**e territoire encourage la création d'emplois et parie sur la viabilité de ce modèle économique sur le long terme.

*Afin d'attirer de nouvelles populations et de retenir les jeunes diplômés, le territoire devra créer des emplois hautement qualifiés. Pour cela, il s'agit d'accélérer la production de valeur des secteurs porteurs et compétitifs : les activités maritimes et les filières en lien avec la valorisation des ressources énergétiques.*



## A | Affirmer le développement des activités maritimes

### a - Accompagner la mutation de la filière produits de la mer

Avec la réforme de la Politique Commune des Pêches, l'enjeu sera de maintenir à niveau les quotas de pêche boulonnais, voire de les augmenter. Consolider les approvisionnements en ressource par la pêche et la transformation d'espèces sous-exploitées et diversifier les apports par des activités d'élevage, feront partie des orientations prioritaires.

Ainsi, outre le foncier nécessaire au développement de sites aquacoles, le territoire favorisera l'émergence d'équipements stimulant l'innovation lié à l'aquaculture, telle que la plate-forme d'innovation Nouvelles Vagues.

Le développement des activités à forte valeur ajoutée constituera le second axe de mutation de la filière. L'extension des compétences de la filière halieutique à celle de l'agroalimentaire, en particulier sur le segment des fruits et légumes, sollicitera des besoins en foncier et en infrastructures logistiques. En effet, située à mi-chemin des pays du Sud et des pays du Nord de l'Europe, la place Boulonnaise est une base logistique et de transformation des produits de la mer et agroalimentaires qui peut poursuivre son développement. Les espaces du port, tout comme la zone d'activités de Landacres labellisée ISO 14001 la qualité de son management environnemental, ont vocation à former à l'avenir un couloir de développement lié à un pôle agroalimentaire identifié internationalement.

Pour développer l'attractivité de ces lieux d'activités et les transformer en espaces de vie collectifs, des aménagements seront envisagés : création de modes doux de déplacements, création de places de stationnement, amélioration des dessertes en transport en commun, création de crèches d'entreprises... La qualité architecturale et environnementale sera également renforcée.

## b - Soutenir le développement d'une filière nautique

Le port de plaisance de Boulogne-sur-Mer avec ses 470 anneaux s'inscrit dans le réseau Plaisance Côte d'Opale, fort de ses 2500 anneaux. Le site boulonnais doit faire l'objet d'extensions permettant une augmentation de la capacité et de la qualité de l'accueil des bateaux. Ce développement doit s'accompagner d'une dynamique autour de la filière nautique (construction, négoce, maintenance, services, formation...) génératrice de retombées en termes d'emplois directs et indirects. La filière nautique peut ainsi être le vecteur d'une valorisation du territoire et de développement économique important.

## c - Promouvoir une gestion intégrée du site portuaire

Le site portuaire de Boulogne-sur-Mer a fait l'objet de profondes mutations.

Dans un contexte concurrentiel, les choix stratégiques ont conduit à redéfinir les vocations des espaces portuaires :

- La création d'un parc d'activités paysager avec une façade tertiaire à développer,
- La poursuite de la mutation de la zone d'activités de Capécure avec une exigence environnementale forte,
- Le port de commerce et le terminal transmanche et ferroviaire dont l'avenir s'inscrit dans une réflexion globale sur le littoral de la Côte d'Opale.
- La poursuite de la modernisation du port de pêche,
- La réorganisation des espaces d'interface entre la ville et le port à partir d'un projet urbain ambitieux, qui s'articule autour du port de plaisance.
- Le développement de la croisière.

La mobilisation du foncier pour les filières halieutiques et agroalimentaires suscitera des réflexions sur l'espace portuaire, déjà très contraint. Il s'agira de gérer de façon intégrée l'organisation des activités et des filières sur le domaine portuaire. En fonction du portefeuille foncier de l'agglomération, les espaces seront optimisés pour permettre le développement industriel de la pêche, du tourisme et du nautisme et l'aquaculture.

La transition entre la ville et le port sera pensée dans l'affectation de ces fonctions.

## B | Développer les filières en lien avec les ressources énergétiques du territoire : éco-activités

La croissance de l'emploi qualifié tirée par le développement des énergies renouvelables peut être significative dans les domaines de la production de l'énergie, des transports et du bâtiment-construction. En effet, la contribution du territoire à la lutte contre l'effet de serre exigera l'optimisation des déplacements et l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les bâtiments.

Ces adaptations rendues nécessaires ouvrent la voie à une économie du développement durable.

- Valoriser l'énergie solaire : La consommation en énergie augmentant dans le secteur de l'habitat, le territoire souhaite privilégier l'utilisation du solaire photovoltaïque en toiture sur l'habitat urbain, sur les unités commerciales et les bâtiments agricoles mais proscrire l'installation de fermes photovoltaïques, consommatrices de terres agricoles et paysages.
- Créer des filières courtes « bois-énergie » et « innovation construction » par la valorisation et l'utilisation des bois locaux et du patrimoine bocagers (haies).
- Développer l'écologie industrielle : promouvoir la valorisation des énergies et de la chaleur issues des déchets industriels et ménagers.
- Créer une économie des ressources marines : valoriser les co-produits issus de la ressource halieutique dans l'industrie nutraceutique, développer les énergies marines.

## Conforter l'agriculture, filière identitaire

*Les activités traditionnelles doivent être soutenues car elles marquent le paysage et fondent l'identité culturelle du territoire. A l'image de la pêche sur le littoral, les activités agricoles ont un poids dans le tissu économique et l'organisation sociale de l'arrière-pays.*

*Ces activités font l'objet de concurrences foncières et méritent d'être préservées.*



Ces prochaines années, de grands enjeux vont bouleverser les trajectoires d'évolution de l'agriculture. De l'influence des politiques européenne (réforme de la Politique Agricole Commune) et nationale (Projet national pour l'agriculture française, Grenelle de l'environnement) aux enjeux climatiques (Protocole de Kyoto), énergétiques (émission de CO<sub>2</sub> et crédit carbone), l'agriculture du Boulonnais devra se confronter, comme le reste de l'agriculture française, à ces facteurs externes.

Axé sur l'élevage et la production laitière, le territoire pourrait être directement impacté par les deux hypothèses de réforme de la Politique Agricole Commune : l'une s'appliquant à toutes les productions végétales et animales, découplant la politique de soutien des revenus agricoles, supprimant le gel des terres obligatoires et les quotas laitiers ; l'autre maintenant les outils de régulation dans le secteur de l'élevage herbivore et les quotas laitiers.

Aujourd'hui le territoire compte 513 actifs agricoles et 1800 emplois salariés dans l'industrie agroalimentaire (hors filière halieutique). De telles mesures pourraient donc avoir des répercussions notables.

Appréhender l'enjeu agricole et le devenir des espaces agricoles ne peut se réaliser que si l'on aborde la problématique agricole dans ses différentes formes : l'agriculture comme vecteur économique, les espaces agricoles et leur confrontation aux besoins de l'urbanisation, l'agriculture comme garante de la biodiversité et du paysage. Le projet pose les grands principes de l'agriculture de demain.



## A | Anticiper les grands changements agricoles annoncés

### a - Encourager la diversification agricole

Face à l'impact probable de la baisse du nombre d'emplois liée à la production agricole, le territoire fait le choix d'encourager la coexistence des types d'agriculture et leur diversification.

L'agriculture du Boulonnais bénéficie d'un contexte favorable par la proximité d'un bassin de population urbaine important pour développer des activités agricoles tournées vers la ville :

- Aider au développement de l'agriculture biologique en affectant prioritairement les terres délaissées à cette typologie d'agriculture ;
- Encourager au développement de circuits courts de commercialisation : maintenir et considérer le bassin laitier et d'élevage comme un espace à enjeu économique (200 000 consommateurs à proximité), maintenir des terres exploitées en milieu urbain et périurbain pour une économie de vente directe aux consommateurs.

Cette même proximité urbaine permet aux agriculteurs de développer différentes formes d'activités en prolongement de leur production, en lien avec des services touristiques : (accueil à la ferme, ferme pédagogique, ferme auberge) :

- Aménager l'espace rural aux loisirs et aux pratiques de découverte
- Favoriser l'hébergement touristique au sein des exploitations

### b - Valoriser les ressources énergétiques agricoles

Le projet du SCOT soutient le développement d'une filière bois-énergie dans une logique d'approvisionnement local. Une véritable politique de gestion des boisements et des haies bocagères est favorisée pour acheminer les agriculteurs vers des activités agro-forestières :

- Maintenir et restaurer le linéaire des haies bocagères
- Conforter les boisements existants

## B | Conjuguer développement urbain et pérennité de l'économie agricole

A ces défis supra-territoriaux s'ajoutent les enjeux plus internes liés à la pression urbaine et au maintien de la cohérence du territoire.

### a - Maintenir l'organisation urbaine du territoire

L'urbanisation linéaire, très prononcée, a contribué à altérer les coupures vertes formées par les champs agricoles et essentielles au maintien de l'alternance de villes, villages et hameaux.

L'agriculture, par la pérennité de ses espaces cultivés ou de prairies, garantit le maintien de l'organisation urbaine du territoire dans le projet du SCOT.

- Affirmer des limites de l'espace agricole
- Maintenir des respirations agricoles entre les villages, les hameaux.

### b - Favoriser la viabilité des entreprises agricoles

L'urbanisation contraint le fonctionnement des sièges d'exploitation et leur potentiel d'évolution : morcellement des terres générant davantage de déplacements pour l'agriculteur et le bétail, disparition des terres au profit de l'habitat, augmentation de la valeur des exploitations.

En même temps, le développement du territoire nécessite un besoin de foncier pour la création de logements et l'implantation d'activités.

Dans le futur, ces besoins en logements pourraient continuer à générer une consommation de l'espace agricole.

L'agriculture périurbaine à l'agglomération et aux pôles de Desvres et Samer, la plus touchée ces dernières décennies par l'accession à la propriété, risque à court terme d'être soumise à de plus fortes tensions foncières.

- Définir stratégiquement l'équilibre entre urbanisme et agriculture : prendre en compte les besoins de continuité et d'intégrité des espaces agricoles lors de l'élaboration des PLU intercommunaux ;
- Mettre en place des politiques d'anticipation foncière et de sécurité foncière pour les exploitations les plus touchées par l'urbanisation
- Protéger les sièges et bâtiments d'exploitation et les parcelles à proximité.



## C | Vers une agriculture environnementale

### **a - Intégrer les espaces agricoles dans l'infrastructure verte du territoire et développer une agriculture qui préserve les paysages**

L'agriculture du territoire joue un rôle environnemental dans la création de la biodiversité et le maintien du paysage : le bocage, principale caractéristique du paysage boulonnais, est devenu un point fort de l'identité du territoire et constitue aussi de véritables corridors biologiques. Le maintien des linéaires de haies, des zones humides est un véritable enjeu.

Il faut, en outre, veiller à sauvegarder l'agriculture d'élevage dans le milieu périurbain et l'arrière-pays rural.

### **b - Favoriser une agriculture garante de la biodiversité**

Au demeurant, les pratiques agricoles sont aussi source de destruction des habitats, d'altération des sols (érosion des terres) et de pollutions des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sol) par les pratiques de fertilisation et de drainage qui, même maîtrisées, sont en augmentation sur le territoire ces dernières années.

Le projet encourage une agriculture raisonnée et durable, c'est-à-dire une agriculture qui pourvoit aux besoins alimentaires dans le respect des ressources naturelles :

- ➔ Limiter l'impact de l'agriculture sur l'environnement en utilisant moins d'engrais, en développant les cultures biologiques,
- ➔ Poursuivre les mesures agro-environnementales auprès des agriculteurs visant à préserver les éléments structurant du bocage, à gérer les milieux naturels remarquables (pelouses sèches, prairies humides), à lutter contre l'érosion des sols dans les secteurs de fort aléas,
- ➔ Limiter les consommations en faisant les énergies renouvelables dans les exploitations.



Objectif 1

Orienter le territoire vers une économie durable et solidaire



## Développer l'économie de la consommation ou économie présentielle

**L'**économie présentielle, c'est-à-dire les emplois générés par les revenus apportés par les retraités, les migrants alternants et les touristes, représente 46,4% de la base économique du territoire. C'est la combinaison d'un cadre de vie et d'une identité préservée, mais également les évolutions démographiques génératrices de services, la montée en gamme des prestations touristiques, qui ont structuré cette économie.

*Il s'agit pour le territoire de maintenir cette économie présentielle en corrigeant ses écarts (emplois sous-qualifiés, moindre rémunération).*

*Trois secteurs susceptibles de créer «des emplois présentiels» en partie hautement qualifiés font l'objet d'orientations : la production touristique, l'économie commerciale, la production de services.*



## A | Diversifier et élever qualitativement la production touristique

Le modèle touristique du territoire est fortement orienté sur une tradition balnéaire qui a débuté au début du siècle passé. Dans sa forme moderne, le tourisme s'est étendu à partir du développement de grandes capacités d'accueil des pôles d'Hardelot et de Wimereux. Or, les demandes touristiques ont évolué rapidement et poursuivront leurs mutations guidées par les évolutions de la société (réduction du temps de travail, loisirs des seniors, demande de nature...).

Afin d'amplifier son effet d'entraînement sur la création d'emplois et produire une économie touristique pérenne, le tourisme du Boulonnais devra, à une échelle de 10 ans, être réactif aux aspirations des clientèles et adopter une stratégie d'adaptation aux changements climatiques.

### a - Développer la filière santé/bien-être

L'augmentation des revenus générée par le tourisme doit s'accompagner d'un positionnement haut de gamme du territoire contribuant à attirer de nouvelles clientèles. Ce positionnement peut se fonder sur une offre santé / bien-être liée à l'identité maritime, qui, historiquement, a permis le développement balnéaire des stations.

Le site portuaire de Boulogne-sur-Mer a fait l'objet de profondes mutations.

- Développer une politique d'accueil et de services en faveur des touristes et seniors sur le littoral,
- Accompagner la création d'infrastructures et équipements : thalassothérapie, résidences médicalisées, résidences touristiques, centres sportifs et de remise en forme.

## b - Evoluer vers un tourisme durable

A côté d'un tourisme de bien-être balnéaire, le territoire souhaite convertir l'offre touristique classique aux principes du développement durable ; un équilibre entre économie touristique et protection environnementale c'est-à-dire s'orienter vers un tourisme dont la valeur ajoutée repose sur des principes durables :

- L'exploitation des ressources de l'environnement qui constituent un élément clé de la mise en valeur touristique, en préservant les processus écologiques et la biodiversité,
- Le respect de l'authenticité socioculturelle des populations d'accueil, des atouts culturels bâtis (patrimoniaux et architecturaux),
- La garantie d'une activité économique viable sur le long terme et un soutien à l'économie locale.

### 1. Mettre en valeur l'identité et les ressources naturelles pour soutenir durablement l'économie locale du littoral et de l'arrière-pays.

- Mettre en valeur le patrimoine bâti et la culture locale : la ruralité est aujourd'hui nouvellement perçue par la clientèle urbaine et correspond aux aspirations de la clientèle touristique à la recherche de nature et de contacts humains. Ces attraits conjugués permettent le développement d'une offre plus diversifiée, en phase avec l'environnement naturel et la culture locale : découverte des savoir-faire, du patrimoine bâti, du patrimoine architectural, des produits de terroir.  
Le SCOT favorisera l'émergence de projets touristiques mettant en valeur l'identité locale : La maison du Cheval Boulonnais, les projets agro-touristiques des agriculteurs.
- Renforcer l'offre nature et réduire la pression environnementale en ouvrant de nouveaux espaces naturels au public :  
De nombreux espaces sont ouverts ou accessibles au public, mais sont aussi la source de dérégulation des écosystèmes. A contrario, la liaison entre espaces naturels, par exemple les dunes et l'estran, n'est pas toujours possible, d'autant que les besoins en espaces de détente pour les urbains, et de découverte du patrimoine naturel sont grandissants.

Le territoire souhaite réguler la pression sur les milieux tout en les rendant accessibles à des fins touristiques et de loisirs de proximité et en :

- Protégeant et aménageant les forêts périurbaines : la forêt de Boulogne-sur-Mer, la forêt d'Hardelot, la forêt de Desvres,
  - Protégeant les espaces agricoles en milieu urbain,
  - Protégeant et valorisant les espaces interface au milieu terrestre et marin.
- Valoriser les paysages emblématiques.  
Les espaces ouverts de la cuesta, les vallons bocagers de l'arrière-pays, les vallées des cours d'eau (Liane, Wimereux, La Course) les sites remarquables dunaires constituent les paysages naturels emblématiques du Boulonnais. Les paysages construits (la vieille ville de Boulogne-sur-Mer, le patrimoine des stations balnéaires, le bâti traditionnel des hameaux) participent également et avec force à l'identité paysagère du territoire.  
Le territoire favorisera la mise en valeur des sites et des espaces portant l'identité du territoire, à l'image du Site des Deux Caps, labellisé Grand Site de France.

## **2. Reconsidérer l'espace touristique à l'échelle du territoire et développer une gestion intégrée du tourisme.**

Le premier enjeu sera d'aménager durablement l'espace touristique en organisant la mise en réseau des espaces touristiques et en repensant la mobilité touristique à l'échelle du territoire.

En effet, des points noirs de stationnement et de circulation liés à l'affluence touristique sont recensés sur le cordon littoral. De même, l'accessibilité du territoire et le déplacement des touristes sont basés principalement sur l'automobile. Il faudra ainsi :

- Améliorer l'accessibilité touristique du territoire à partir du mode ferré
- Favoriser l'accessibilité touristique aux stations depuis les gares du territoire
- Distribuer les flux touristiques depuis les gares : faire des stations des points de départ multimodaux vers les sites et espaces touristiques
- Assurer la liaison entre stations littorales, entre le littoral et l'arrière-pays : réaliser un schéma de déplacements doux intégrant piétons, cyclistes et cavaliers
- Mettre en œuvre le schéma de stationnement des camping cars.
- Utilisation du numérique dans la découverte touristique du territoire et la création de produits touristiques.

Dans l'esprit d'établir une gestion intégrée de l'espace touristique, les interfaces entre la terre et la mer seront appréciés :

- La gestion des flux liés à l'usage de la mer et de l'estran,
- La maîtrise des pollutions impactant l'activité touristique : les apports des fleuves côtiers ayant des incidences sur la qualité des eaux de baignade et les loisirs nautiques seront maîtrisés,
- La maîtrise des contraintes exercées par les services touristiques sur l'environnement : (atténuer les impacts écologiques des activités touristiques),
- Maîtrise des prélèvements sur la ressource foncière et répartition de l'offre touristique sur le territoire : en 40 ans, les activités touristiques et de loisirs ont consommé 368 hectares sous des formes peu denses (camping). Le territoire doit faire face à une offre hôtelière sous développée. Ainsi, face à l'application de

la Loi littoral et aux objectifs de réduction de la consommation d'espace, l'offre en hébergements et équipements touristiques doit être maillée sur l'ensemble du territoire. La diffusion du tourisme vers l'arrière-pays sera développée par une offre d'hébergement privilégiant le patrimoine bâti existant (chambres d'hôtes, accueil à la ferme) tandis que le développement d'une capacité littorale sera maîtrisé.

Concernant les résidences secondaires qui représentent une certaine capacité d'accueil, le SCOT permettra leur développement mesuré en zone littorale, afin de ne pas contredire le développement de l'économie résidentielle.

- La maîtrise des prélèvements et des pollutions sur les ressources naturelles en faisant évoluer l'offre en hébergement touristique : les hébergements et résidences touristiques seront développés ou réhabilités selon les principes de faible consommation d'énergie, d'eau et de réduction des déchets.

## **3. Anticiper et adapter l'économie balnéaire aux changements climatiques :**

Le tourisme dans la zone littorale comporte de nombreuses activités qui ont généré des aménagements importants et divers : digues, infrastructures hôtelières, port de plaisance, parkings, accès à la mer...

Les incidences des changements climatiques (érosion côtière, submersion marine) pourront impacter les activités balnéaires et nautiques. Le territoire devra estimer les besoins pour adapter ses infrastructures (confortement ou modification d'ouvrages).

## B | Repenser l'offre commerciale

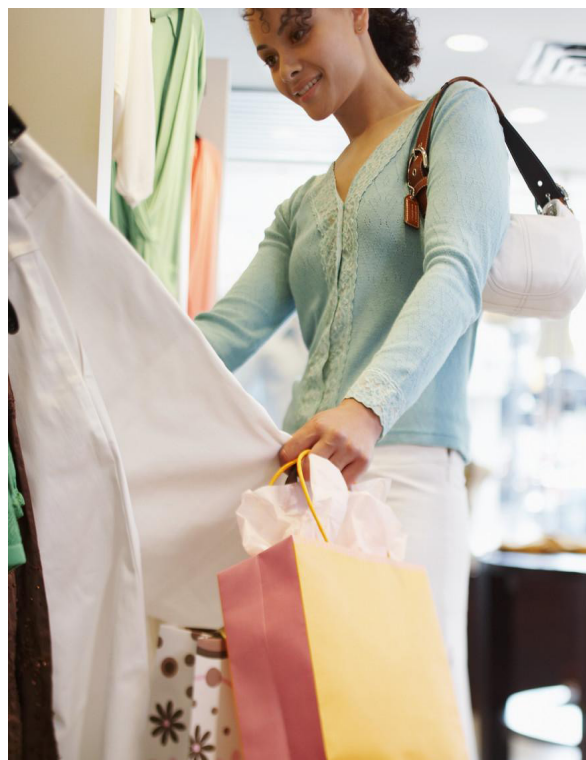
La question de l'offre commerciale prend une place particulière dans l'objectif d'équilibre du territoire depuis la loi de Modernisation de l'Economie (LME) du 4 août 2008 qui instaure un nouveau cadre réglementaire : le développement commercial des territoires doit se justifier par des critères d'urbanisme, d'aménagement du territoire et des critères de développement durable, dans le respect de la concurrence et de la liberté d'entreprendre.

Le diagnostic du SCOT, complété par celui du Schéma d'Urbanisme Commercial, a mis en évidence des problématiques d'organisation spatiale de l'offre pouvant limiter son attractivité.

Le Schéma d'Urbanisme Commercial, qui doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale, a défini des orientations visant à développer l'offre commerciale et la rééquilibrer :

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

Le SCOT comprend le Document d'Aménagement Commercial traduisant les orientations commerciales du SCOT.







## C | Consolider les services à la personne

Les emplois liés à l'économie de services aux particuliers, à la santé, à l'action sociale, à l'économie touristique ont évolué positivement : 28 298 emplois dits domestiques sont comptabilisés sur le Boulonnais. Ils sont à la fois la conséquence des évolutions démographiques (le vieillissement de la population du Boulonnais) mais aussi la conséquence du renforcement de l'attractivité touristique du territoire. Les niveaux de revenus et des prestations sociales ont eux aussi contribué au développement de cette économie. Car, même si les niveaux de revenus restent moyens, la consommation et les dépenses engagées par la population résidente alimentent la richesse du territoire.

Au regard des exercices prospectifs, quatre facteurs devraient influencer dans le futur l'évolution de cette économie sur le Boulonnais, par une augmentation de la demande :

- la poursuite du vieillissement de la population : en 2024, un habitant sur quatre aura plus de 60 ans ; A partir de 2030, les classes nombreuses des baby-boomers arriveront au grand âge (85 ans et plus), et augmenteront le nombre de personnes dépendantes.
- l'arrivée possible de nouveaux retraités, conséquence directe de l'attractivité du territoire : 100 à 200 retraités de plus tous les ans ;
- l'augmentation du nombre de ménages par desserrement de la population (décohabitation, croissance des ménages monoparentaux, hausse des personnes seules) : entre 56 000 et 61 000 ménages estimés en 2024.
- La reconnaissance grandissante du territoire en terme de destination touristique et une structuration des acteurs performante.

Le potentiel de développement de nouveaux services à la personne devrait en conséquence évoluer positivement. De nouveaux services innovants pourraient voir le jour pour les familles (services globaux à domicile), les seniors et personnes isolées (prestations techniques : jardinage, bricolage, petits travaux, services destinés à recréer du lien social, loisirs) et pour l'ensemble des ménages (services de base liés à la mobilité).

D'autres secteurs devraient être également impactés par le développement de ces besoins : les activités de construction et les services liés aux transports.

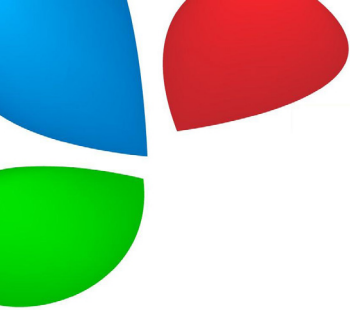
Afin d'optimiser cette économie de services, le territoire opte pour :

- L'adaptation du niveau de qualification des personnes : même si cette économie est bien adaptée à la population boulonnaise peu qualifiée, elle génère encore trop de rémunérations inférieures au secteur industriel et des emplois partiels ou précaires. Les services à la personne peuvent devenir qualifiés si l'offre de formation est développée.
- Un service de santé performant pour maintenir la population et doter le territoire d'un potentiel d'activités non délocalisables.
- Une mise en valeur de son cadre de vie et le développement de son image résidentielle : le Boulonnais doit maintenir et développer son attractivité touristique et résidentielle face à des clientèles et des actifs qui ont des choix résidentiels : mettre en place des services publics attractifs et d'équipements de loisirs culturels (loisirs jeunes, adultes, crèches), développer des commerces de proximité en milieu rural.
- Favoriser l'accessibilité du territoire depuis la métropole Lilloise afin de développer une économie résidentielle à partir des actifs de la métropole et développer des services de transports collectifs

Objectif 1

Orienter le territoire vers une économie durable et solidaire





## 4

### Soutenir l'économie sociale et solidaire : un lieu d'innovation futur

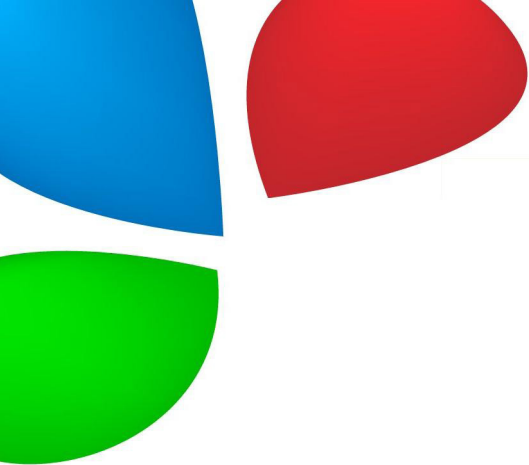
*V*éritable secteur économique en croissance, l'économie sociale et solidaire représente 10% des postes de travail salariés du Boulonnais en 2006.

*Les futurs enjeux sociétaux, tels que le vieillissement de la population mais aussi la lutte contre l'exclusion et la pauvreté susciteront de nouveaux besoins en services de proximité, en insertion par l'économie, en finance solidaire, en éducation et santé : les incertitudes liées à l'évolution des revenus moyens des retraités et des prestations sociales à 2020, de même que les incertitudes liées aux conséquences de la crise, les effets d'un niveau de formation encore faible, pourraient aggraver les inégalités et les isolements sur le territoire.*

*Cette économie, dont la valeur produite se mesure par son utilité sociale et les progrès sociaux qu'elle génère, est présente dans de nombreux secteurs d'activités ; elle pourrait à l'avenir être creuset d'innovations en terme d'emplois qualifiés et de créations d'établissements, dans les secteurs jugés prioritaires par le territoire : l'habitat, l'éducation, la santé, l'environnement.*

Objectif 1

Orienter le territoire vers une économie durable et solidaire



***L**e territoire à l'image des tendances nationales a connu ces quarante dernières années des évolutions majeures, à la fois sociétales et urbaines. Le vieillissement de la population, l'éclatement des structures familiales ont bouleversé son visage démographique.*

*En termes d'aménagement et d'urbanisme, l'étalement progressif de la population vers l'arrière-pays et l'évolution de la notion de ruralité ont reconfiguré le territoire : sous l'effet des migrations résidentielles, la relation entre la ville centre et la campagne boulonnaise s'est transformée. La vie en ville apparaît de plus en plus contraignante à certains ménages face aux difficultés de se loger, de se déplacer, de disposer d'espaces naturels de détente. La ruralité, elle, se reconstruit, sur l'intérêt des habitants pour les paysages, la nature, le patrimoine et les pratiques résidentielles.*

*Les exercices prospectifs menés à l'horizon 2024 confirment la poursuite sur le Boulonnais, à un rythme soutenu et régulier, des tendances démographiques observées précédemment : une baisse de la population totale, un vieillissement avéré de la population avec plus d'un habitant du territoire sur quatre qui serait âgé de plus de 60 ans. La diminution de la taille des ménages semble elle aussi inéluctable, avec un passage de 3,4 personnes par ménage à 2,25 personnes. Les incidences du vieillissement mais aussi le changement des modes traditionnels de cohabitation auront cours : moins de vie en couple, plus de vie en solitaire et plus de monoparentalité.*



# Objectif 2

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



*Face à ces évolutions passées et possibles, le territoire porte l'ambition d'anticiper les déséquilibres constatés et annoncés et d'enrayer le déclin démographique.*

*L'attraction et l'accueil de populations nouvelles, de jeunes diplômés en valorisant l'atout littoral et rural, sont les objectifs à venir pour rétablir les équilibres démographiques.*

*L'hypothèse de croissance retenue, qui apparaît réaliste et raisonnable porterait le territoire à 142 000 habitants en 2024.*

*Mais attirer de jeunes actifs et retenir la population formée impliqueront des réponses en termes de logements, d'équipements et de services.*

*Car, au-delà des besoins générés par le phénomène de vieillissement, la nature des logements construits devra évoluer en quantité mais aussi en fonction des besoins spécifiques de la population.*

*Au rythme actuel de l'urbanisation du territoire (560 logements construits par an), le risque est grand de voir perdurer les phénomènes de disparition des terres agricoles, de gaspillage de la ressource foncière par mitage ; autrement dit, un aménagement du territoire qui s'éloigne de toute logique durable.*

*L'enjeu est donc d'instaurer une autre manière d'urbaniser, plus économe en espace.*

# 1.

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

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



## A | Produire plus de logements

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

7 500 logements supplémentaires seront nécessaires pour appuyer cette stratégie démographique. Ils susciteront l'augmentation du rythme de production annuel : de 599 logements actuels par an à 623 logements par an jusqu'en 2024.

La production d'au moins 535 résidences principales par an sera nécessaire.

## B | Equilibrer le peuplement du territoire

### a - Diversifier la production de logements et permettre les choix résidentiels

Le Boulonnais souffre d'un déséquilibre de la production des logements depuis 1990 par la typologie des logements produits.

Ce même déséquilibre se retrouve dans les statuts d'occupation des habitats. Le territoire comporte un taux plus élevé de locataires HLM que la moyenne régionale, ce qui tend à montrer que les parcours résidentiels sont bloqués. Les ménages rencontrent des difficultés à accéder au logement de leur choix, plus particulièrement en accession. Ces difficultés sont le fruit de la fragilisation des revenus des habitants et des niveaux de prix du marché foncier et immobilier. Cette problématique est d'autant plus aigüe que les statistiques montrent qu'environ 80% des ménages du territoire seraient éligibles en 2007 au logement social selon leurs revenus.

Diversifier l'offre de logements sur l'ensemble du territoire et lors de chaque opération publique d'aménagement est un objectif majeur des politiques publiques de l'habitat. Afin de réintroduire une mixité sociale et générationnelle, et de favoriser l'accès à un logement adapté à chaque situation, l'augmentation quantitative de certains produits est proposée. Il faudra ainsi :

- Augmenter la production de logements collectifs (locatifs et accessions) et proposer des offres alternatives à la maison individuelle fortement consommatrice d'espaces (individuel groupé),
- Fixer des objectifs quantitatifs d'augmentation de la production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire,
- Augmenter le nombre de logements, de logements sociaux ou opérations spécifiques pour personnes âgées, étudiants, publics spécifiques,
- Améliorer la qualité du logement locatif privé.

### b - Produire des logements qui s'adaptent aux parcours de vie et aux besoins démographiques

En 2024, la pyramide des âges du territoire sera modifiée : 30% de la population aurait plus de 60 ans.

L'évolution de la structure familiale, avec l'augmentation des familles monoparentales et recomposées, suscitera aussi l'adaptation du parc de logements à venir.

Alors qu'en 2006, 40% des logements comportaient plus de 5 pièces, le territoire doit anticiper la diminution de la taille des ménages annoncée pour 2024.

Un autre facteur pourrait affecter la production de logements : l'augmentation de personnes dépendantes et la fragilisation annoncée des revenus des retraités, qui pourraient créer des inégalités et rendre l'accès à un logement plus difficile.

Si la taille du logement est un facteur à prendre en considération, l'adaptation de sa fonctionnalité, la conception de nouvelles formes d'habitat diversifiées (individuel, collectif, privé, social), seront également un enjeu majeur pour le territoire.

Pour accompagner ces mutations sociales et ces besoins liés au vieillissement, des logements de taille variable seront produits au sein de chaque opération pour répondre aux besoins de chaque typologie de ménages : petits logements pour les jeunes ménage, familles monoparentales, personnes âgées et grands logements pour familles recomposées.

Le parcours résidentiel des personnes âgées sera amélioré selon le degré de dépendance par la production de programmes adaptés, bien localisés à proximité des commerces et des services.

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

### a - Engager des politiques foncières volontaristes

Veiller à un équilibre social du territoire constitue un enjeu important, d'autant plus qu'à l'inverse de la concentration de l'habitat social, des zones propices à l'accession privée et accessibles aux hauts revenus voient le jour sur le territoire. La pression foncière et immobilière du littoral conduit à spatialiser les inégalités sociales à l'échelle du territoire, en repoussant vers l'arrière-pays les ménages aux pouvoirs d'accession plus modestes.

Limiter cette tendance lourde suscitera pour les collectivités d'engager des politiques foncières volontaristes et de permettre l'accession en cœur d'agglomération et au sein de la couronne périurbaine de l'agglomération tout en rendant possible l'accession sur les pôles ruraux.

### b - Répartir l'offre de logements sociaux

La répartition des logements sociaux sur l'ensemble du territoire fera partie d'une stratégie pour atténuer et corriger les inégalités spatiales liées à l'habitat et faciliter l'intégration des populations.

Il conviendra bien sûr de respecter l'obligation de 20% de logements sociaux définie dans la loi Solidarité et Renouvellement Urbain mais aussi d'assurer un équilibre du logement social entre le milieu rural et le milieu urbain.

### c - Accompagner la production de logements secondaires

Le renforcement de l'économie touristique souhaité par le projet territorial nécessitera l'augmentation de la capacité d'accueil touristique.

Les besoins en logements touristiques ont été estimés à 62 logements nouveaux par an jusqu'en 2020.

Pour contrecarrer le renchérissement foncier et immobilier du littoral, ces programmes touristiques seront localisés sur le littoral et des lits touristiques seront également programmés et adaptés à l'arrière-pays afin d'intégrer la totalité du territoire à cette économie touristique durable : formes d'habitats touristiques adaptées à l'environnement...

## D Favoriser la mixité des fonctions dans les espaces habités

Afin de favoriser les échanges dans les espaces habités entre les habitants, de limiter les déplacements et offrir une meilleure qualité de vie aux habitants, l'urbanisme axé sur une mixité des fonctions sera privilégié : les espaces résidentiels ou quartiers d'habitation nouveaux en milieu urbain comporteront un niveau de services, de commerces et d'équipements minimum.





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

Avec une superficie de 453 km<sup>2</sup>, l'accessibilité des personnes aux services et équipements est au cœur des enjeux, d'autant plus que l'urbanisation ne s'est pas toujours réalisée avec une mise en cohérence du réseau de transport collectif et la mise à niveau des équipements communaux. A ce contexte local, pourrait s'ajouter dans le futur l'impact de quatre variables : une variable externe, celle de l'évolution des services publics et de leur couverture géographique et trois variables internes au territoire : le vieillissement de sa population, la précarisation des personnes, l'éparpillement de l'urbanisation.

Concourir à l'équilibre entre les fonctions d'habitat et la répartition des services et équipements pose les principes majeurs de solidarité entre les individus au sein du territoire : favoriser le bien être et la prise en charge des générations vieillissantes, aider la sortie de situations fragiles de certaines populations (jeunes, handicapés). Elle pose aussi le principe de solidarité territoriale entre le littoral et l'arrière-pays en concourant à un équilibre dans son organisation et sa répartition des services, et notamment le maillage des services publics.

### a - Mettre en place une politique décentralisée des services de soins

Si aujourd'hui la densité médicale du Boulonnais en terme de présence de généralistes et de spécialistes pourvoit aux besoins urbains et ruraux ; à l'avenir, l'effet conjugué du vieillissement et de l'accueil de nouveaux habitants attirés par une vie dans la ruralité, sollicitera une exigence de qualité de soins permanents et de proximité.

Cette obligation s'imposera d'autant plus dans un contexte où le territoire souhaite renforcer son attractivité et attirer de nouveaux résidents.

Le projet du SCOT recommande la création d'une maison de la santé sur un pôle rural regroupant les praticiens, les personnels soignants, services sociaux et bénéficiant des infrastructures hospitalières de l'agglomération. Elle recommande également le développement d'équipements médico-sociaux adaptés au vieillissement en lien avec le Schéma Gériatrique Départemental. Cette politique de soins déconcentrée pourra engager la mobilisation de réseaux numériques pour l'utilisation du télédiagnostic pour une plus grande performance des politiques de santé en milieu rural.

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

L'objectif d'équilibrer et de développer solidairement le territoire devra s'accompagner du maintien et de l'encouragement d'une offre de services aux nouvelles populations : jeunes, couples, personnes isolées, familles.

Les services aux familles et aux actifs seront maillés de façon équilibrée, en s'appuyant sur la ville-centre, des pôles ruraux et des pôles secondaires sur le littoral et le rural.

Seront concernés les équipements et services en faveur de la petite enfance, l'offre en matière culturelle et sportive.

Ainsi, proches des lieux de vie, les services permettront le maintien et l'attractivité du tissu rural envers de nouveaux ménages et contribueront à la limitation des déplacements.

### c - Favoriser un maillage commercial équilibré pour maintenir les commerces en milieu rural

Des prescriptions ayant pour principe le maintien des activités commerciales existantes seront développées dans le Document d'Aménagement Commercial dans l'objectif d'affirmer une offre de services équitable à la population.

L'offre commerciale de première nécessité sera maintenue dans les quartiers et dans les communes rurales. Elle constituera le socle d'un maillage commercial équilibré et favorisera au-delà de sa fonction économique un rôle social d'échanges et de rencontres dans les communes les plus isolées.

## **d - Permettre à tous un déplacement autonome**

La question de l'adaptation de la mobilité sera également centrale pour tous les publics. Elle est particulièrement essentielle pour les publics les plus sujets à être non motorisés : jeunes, chômeurs, personnes à mobilité réduite, personnes âgées. Elle est d'autant plus sensible selon le lieu de résidence.

Les freins à la mobilité peuvent être des sources d'isolement et de précarisation. Pour une personne en recherche d'emploi, l'accès aux pôles d'emplois revêt un caractère prioritaire. En effet, pour certains publics l'enjeu est lié à une insertion économique et à une absence de revenus, pour d'autres la difficulté à se déplacer est associée à la nature de l'offre. Pour le public âgé, le temps des déplacements étant différent de celui des actifs, l'offre doit être adaptée.

Afin d'appliquer les principes d'équité et de solidarité sociale, et compte tenu des tendances à la précarisation et au vieillissement de la population, le territoire se donne comme objectif prioritaire de :

- Repenser la politique de transports collectifs : renforcer les liaisons entre les secteurs où se concentrent l'emploi et les services et les secteurs où se concentrent le plus de personnes non motorisées,
- Adapter l'offre des secteurs isolés, spécifiquement en milieu rural où une mise en service régulière ne peut être offerte.
- Aménager les voiries pour faciliter la chaîne des déplacements des personnes à mobilité réduite.

## **e - Renouveler l'organisation des services publics**

A l'heure actuelle, les services publics sont organisés selon un maillage littoral et à partir des centres-bourgs de Desvres et Samer.

Il conviendra de maintenir cette organisation et de la renforcer dans un souci d'égalité d'accès aux services dans les villages et à l'aide des technologies numériques.







## 2.

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



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

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

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

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

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

Il fixera également des critères de performance énergétique.

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

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

Le territoire du Boulonnais présente une certaine vulnérabilité aux changements climatiques. Les différents scénarios climatiques prévoient des événements amplifiés pour le futur : des précipitations et des tempêtes plus élevées en hiver, une élévation prévisible du niveau de la mer.

Le risque très probable d'inondations dues aux crues et aux submersions marines, porte la question des choix de développement futur. Ce niveau d'enjeu majeur sera pris en compte pour les scénarios d'urbanisation future.

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

Afin de ne pas accroître la vulnérabilité des populations et du territoire, les collectivités opèrent en matière d'urbanisme des choix stratégiques sur le littoral, en tenant compte des PPR Littoraux sur le territoire du Boulonnais (recul du trait de côte, submersion marine, recouvrements par le sable en zones dunaires)\* et du PPR Côtes à falaises :

- Sur les côtes basses sableuses, le fonctionnement naturel de la mer sera respecté. Les aménagements y seront limités ;
- Sur les secteurs Nord et sud du littoral, des reculs d'urbanisation seront opérés lorsque la protection ne s'avèrera pas efficace ;
- Les protections seront renforcées sur les lieux de concentration des activités humaines et de population.

*\* Ne prend pas en compte l'accélération probable du phénomène due à la montée du niveau marin ou à l'évolution du climat (qui dépendra des résultats des politiques de lutte contre le réchauffement climatique)*

### b - S'adapter aux risques d'inondation

Les risques d'inondations présents en hiver dans les basses vallées de la Liane et du Wimereux, sont liés à l'occupation des sols (imperméabilisation des sols, techniques culturales), aux conditions climatiques (abondance et intensité des pluies) ainsi qu'à la nature du sol et du sous-sol (nappe haute en hiver).

Ces risques font l'objet d'un Plan de Prévention sur la vallée de la Liane et en cours d'élaboration sur la vallée du Wimereux.

Au sein des espaces où les aléas sont avérés, le SCOT permettra des constructions selon des formes urbaines adaptées et innovantes.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. Appliquer les principes de la loi littoral

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

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



#### 5. Renouveler

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

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

#### 6. Innover dans les formes urbaines

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

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



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

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

##### 1. Urbaniser aux abords des transports collectifs et dans les secteurs dotés d'infrastructures

Pour lutter concrètement contre l'étalement urbain et diminuer les déplacements automobiles, la mobilisation de la ressource foncière aux abords des transports en commun (transport ferroviaire et autobus) sera une priorité. Elle est estimée aujourd'hui à environ 30 hectares en potentiel de renouvellement sur l'agglomération et 122 hectares en foncier urbanisable dans les documents de planification aux abords des gares du territoire.

Il sera évité de construire dans les secteurs dépourvus en infrastructures de transports.

##### 2. Urbaniser en préservant la ressource en eau

Les événements passés mettent en lumière les risques de sécheresse affectant la ressource en eau sur le territoire. La nature de l'occupation des sols et l'urbanisation croissante ne favorisent plus une recharge régulière et homogène de la nappe des Calcaires du Boulonnais.

Avec l'accentuation de l'annonce des épisodes de sécheresse dans le futur, le territoire favorisera la conception d'ouvrages permettant la récupération des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement.

##### 3. Urbaniser en préservant les paysages

La valeur paysagère est la qualité visible et reconnue du Boulonnais. La future urbanisation devra participer au maintien des paysages en respectant les principes d'organisation traditionnels des villages et centres-bourgs et en respectant les coupures naturelles, les fenêtres entre les espaces urbanisés, les lisières forestières.



#### **4. Favoriser des opérations ou modes de constructions environnementaux**

En accord avec les principes de la loi Grenelle II, le territoire permettra l'innovation architecturale dans les PLU afin d'apporter de la performance énergétique dans les constructions à usage d'habitation et industrielle. Les ressources naturelles locales, le vent et le bois seront valorisés.

#### **5. Urbaniser en protégeant et développant la biodiversité**

Le territoire souhaite repenser son mode de développement urbain en intégrant des principes environnementaux comme toile de fond.

La nature sera placée au cœur des politiques urbaines pour développer le projet d'une ville nature.

Le réseau de coulées vertes et de chemins de randonnées équestres, pédestres sera poursuivi à partir de pôles nature et paysagers structurants (marais de Condette, Site d'Aréna, plaine du Houlouve).

La Liane et le Wimereux seront positionnés comme un véritable cordon écologique Est-Ouest, aménagé en espace de loisir et reliant la ville-centre aux espaces ruraux et les espaces ruraux à la mer. Les aménagements permettront aux citoyens de renouer avec le fleuve.

Le végétal pourra être réintroduit dans les grandes artères de circulation et les pénétrantes de l'agglomération, tandis que des jardins et des terres agricoles pourront être aménagés et créeront un maillage intra-urbain relié par des modes doux de déplacements.

A l'échelle du territoire, le projet d'un territoire nature se développera autour de la préservation et la restauration d'un maillage biologique intégrant l'infrastructure urbaine.





### 3.

## Préserver et développer le capital environnemental et paysager



**L**es espaces naturels et paysagers à la fois terrestres et maritimes couvrent une part importante du territoire du SCOT.

Mais l'érosion de la biodiversité est malheureusement un phénomène bien présent sur le territoire. La dynamique de développement a conduit à l'étalement de l'agglomération et au renforcement de l'expansion le long des axes de communication. Les conséquences de 40 ans d'urbanisation sont bien lisibles sur les espaces qui contribuent à la trame verte :

- Plus de 335 hectares de surfaces naturelles et 3 200 hectares de surfaces agricoles ont été utilisés ;
- Les paysages Boulonnais se sont homogénéisés ;
- Les milieux abritant une faune et une flore sauvage se sont réduits.

Aujourd'hui la question du morcellement des espaces naturels, c'est-à-dire leur isolement, la destruction des habitats, les coupures de circulations des espèces sont au cœur des problématiques. Les corridors biologiques, de nature aquatique, maritime ou terrestre connaissent des effets de rupture, causés par les axes de communication, les infrastructures portuaires, les lotissements ou le mitage.

Au regard de l'ambition du territoire, qui est de placer au cœur du projet économique la qualité environnementale et le cadre de vie, ces tendances lourdes ne peuvent se poursuivre. Qualité et cadre de vie sont le support essentiel de l'attractivité résidentielle et du développement d'un tourisme plus durable.

La ressource préservée, mise en valeur, partagée ou recyclée est devenue un facteur de développement durable et de développement social.

C'est pourquoi le projet propose plusieurs principes pour maintenir les paysages et la biodiversité locale, pour protéger mais aussi valoriser l'ensemble de ces milieux à l'échelle du territoire, de la commune, du quartier et des opérations.

# A | Gérer durablement les ressources

## a - Garantir la pérennité et la qualité des eaux de surfaces

Dans le respect des orientations du SDAGE Artois Picardie et le SAGE du Boulonnais, le SCOT formule des objectifs afin de garantir la ressource en eau, indispensable au développement des activités humaines et économiques.

- Maîtriser la qualité des effluents par la réalisation à court terme des zonages d'assainissement et en contrôlant la mise aux normes des systèmes d'assainissement autonomes,
- Promouvoir les actions visant à réduire les pollutions,
- Maîtriser l'urbanisation aux abords du réseau hydrographique,
- Lutter contre les pollutions agricoles diffuses génératrices d'impact sur les systèmes hydrologiques en incitant à l'évolution des pratiques agricoles (fin du drainage des zones humides, usage intensif d'intrants),
- Conditionner l'urbanisation nouvelle à la présence ou à l'adaptation des systèmes d'épuration aux besoins futurs.

## b - gérer les besoins en eaux et garantir les approvisionnements futurs

À l'horizon 2024, les besoins en eau potable devraient augmenter selon les projections effectuées.

Au regard des incertitudes de réapprovisionnement de la nappe souterraine en cas de sécheresses successives, le SCOT opte pour des mesures visant la préservation de la ressource en eau des dégradations possibles, la réduction des consommations et la diversification des approvisionnements :

- Limiter l'urbanisation dans les zones vulnérables (aire d'alimentation en eau potable),
- Promouvoir l'économie en eau auprès des consommateurs,
- Restaurer et valoriser les milieux aquatiques, lieu essentiel d'épuration des eaux de ruissellement,

- Développer les interconnexions avec les territoires voisins pour sécuriser les approvisionnements en eau.

## c - Réguler les interactions entre les espaces naturels terrestres et maritimes

### 1. Reconquérir la qualité des milieux aquatiques et maritimes

La zone côtière dans un rayon d'environ 5000 m est classée en zone prioritaire d'intervention au titre de la reconquête de la qualité des eaux de baignade et conchylicoles car les eaux souffrent d'un excès de nutriments. Le territoire s'attachera à :

- Limiter les impacts des apports bactériens et physico-chimiques des eaux continentales (fleuves et falaises argilo-crayeuses par ruissellement et infiltrations) sur la qualité des eaux de baignade et des eaux conchylicoles par des moyens préventifs et curatifs sur les cours d'eaux et le port de Boulogne-sur-Mer.
- Repenser les modes d'urbanisation en intégrant des mesures visant à ralentir les écoulements vers les écosystèmes aquatiques.

### 2. Protéger les milieux des pollutions issues de la mer

Le littoral Manche est le plus exposé aux risques de pollutions marines. Il importera, en partenariat avec les collectivités locales et l'Etat, d'assurer un haut niveau de vigilance en matière de prévention des accidents maritimes.

#### **d - Garantir la qualité de l'air en réduisant l'impact atmosphérique des activités humaines**

Le territoire conjugue à la fois la présence de gros rejets atmosphériques d'origine industrielle, très localisés et une forte émission d'ammoniac par l'activité agricole.

La dégradation de la qualité de l'air est aussi générée par les émissions liées aux déplacements.

Afin de maintenir une qualité de l'air acceptable au regard de la santé des habitants, le territoire :

- ➔ Favorisera une politique de transport alternatif à l'automobile,
- ➔ Incitera l'agriculture à maîtriser ses intrants,
- ➔ Incitera la réduction des émissions industrielles.



#### **B | Préserver les richesses naturelles et paysagères, coeur de l'identité boulonnaise**

##### **a - Protéger les espaces naturels terrestres et marins d'intérêt majeur**

En représentant 5% de la couverture territoriale, le niveau de protection des milieux naturels du Boulonnais est le plus élevé de la Région Nord-Pas-de-Calais. Le territoire compte des espèces rares d'intérêt national et européen.

La protection des éléments les plus significatifs devra se matérialiser dans les documents d'urbanisme.

##### **b - Maintenir et restaurer les liaisons entre espaces naturels**

Le SCOT assure le maintien des corridors principaux représentés par les continuités aquatiques de la Liane et du Wimereux et les continuités terrestres et maritimes : le corridor terre-mer, le corridor littoral, les liens écologiques entre massifs forestiers préservés (forêt de Boulogne-sur-Mer - forêt de Desvres, Forêt de Boulogne - Forêt d'Hardelot), la ceinture boulonnaise des boisements de la vallée du Wimereux à la forêt d'Hardelot, le maillage bocager (vallée de la Liane, vallon du ruisseau d'Echinghen...).

Afin de maintenir ces corridors majeurs, le projet pose pour principe de :

- ➔ Conditionner fortement l'urbanisation aux abords de ces continuités,
- ➔ Valoriser les voiries de manières environnementale (aménagement de passes à petite faune, gestion différenciée),
- ➔ Dans les zones périurbaines, véritables espaces tampons entre le littoral urbanisé et le rural, les champs agricoles sont appréhendés comme lieux de biodiversité.



#### c - Favoriser et restaurer la biodiversité

Il s'agit de conforter l'infrastructure verte du territoire en créant des continuités entre les espaces naturels à forte valeur écologique et en les restaurant lorsqu'elles ont subi des effets de coupures :

- Décliner la trame verte et bleue dans Les PLU communautaires et prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique en favorisant la liaison de l'infrastructure verte du territoire avec celle des territoires voisins ;
- Résorber ou atténuer les ruptures majeures par des aménagements adaptés : traversée des forêts domaniales par la RN42, coupures générées par l'urbanisation notamment en lisières de forêts ;
- Créer des corridors écologiques s'appuyant sur les liaisons de randonnées, les ruisseaux et chemins ruraux comme axes directeurs.

#### d - Préserver les paysages emblématiques et les conserver comme biens collectifs

Le Boulonnais est composé de paysages et sites remarquables littoraux (Pointe aux Oies, Cap de la Crèche, Cap d'Alprech, Dunes de la Slack, Dunes d'Ecault et Mont Saint Frieux) de paysages de relief (coteaux du Boulonnais), de paysages de vallées encaissées (Le Wimereux, la Liane, La Course Haute Vallée) et de paysages de plaines.

Au-delà des entités naturelles, le paysage boulonnais se caractérise aussi par son patrimoine bâti et son organisation urbaine, caractéristiques du littoral et de l'identité rurale.

Malgré leur reconnaissance, ces paysages ont évolué par des effets d'ouverture, de fermeture et d'apparitions de points noirs (lotissement de lignes de crêtes, mauvaise intégration paysagère d'axes, de constructions...).

Le SCOT conforte son identité paysagère et permet de :

#### 1. Contraindre les constructions au sein des paysages emblématiques

- Protéger les vues lointaines depuis les monts : Monts Violette, Ecault, Lambert, de la Buqueuse, Hulin, le site du Fort de la Crèche,
- Protéger les grandes lignes de crêtes,
- Appliquer un traitement paysager aux abords du réseau majeur du territoire (entrées d'agglomération...),
- Maintenir des limites entre l'urbain et le rural (en alternance ville-campagne) en traitant les lisières urbaines, en maintenant la ceinture verte d'agglomération. Maintenir les coupures d'urbanisation entre les hameaux,
- Transposer les éléments du paysage les plus marquants et d'intérêt écologique dans les documents d'urbanisme.

#### 2. Limiter les fermetures du paysage marin et rural sur les espaces à enjeux :

Certaines natures de paysages ou espaces participent au paysage collectif. Ils ont été identifiés : pelouses calcicoles, lisières de forêts, ruisseaux.

Leur ouverture et leur lisibilité ressortent d'un enjeu prioritaire :

- Maintenir les zones de pelouses calcicoles sur les coteaux,
- Limiter les boisements des coteaux,
- Limiter l'urbanisation en lisière de forêt,
- Limiter l'urbanisation le long des cours d'eau,
- Appliquer les principes de covisibilité et de coupures d'urbanisation le long du littoral.

### 3. **Préserver l'ambiance paysagère pittoresque du bocage**

Le paysage de bocage est l'élément identitaire commun à l'ensemble des communes de l'arrière-pays par son organisation villageoise et parcellaire. Il revêt un intérêt particulier, car il est l'un des derniers à persister au niveau régional avec celui de la région Avesnoise.

#### ➤ Préserver l'identité paysagère des villages :

- Préserver les auréoles bocagères des villages du fond de la Boutonnière du Boulonnais et le long de la Liane,
- Préserver le patrimoine bâti en cœur de bourgs par des opérations en renouvellement urbain plutôt que de l'extension,
- Insérer paysagèrement les constructions nouvelles,
- Préserver les caractéristiques architecturales des villages de l'arrière pays.

#### ➤ Limiter la disparition de haies sur les coteaux en intégrant leur protection dans les documents d'urbanisme au titre de la « loi paysage ».

### 4. **Préserver l'ambiance maritime du littoral**

Le littoral se caractérise par des paysages naturels (dunes, estran, marées...) et des formes d'occupation de l'espace issues de logiques d'exploitation de la ressource balnéaire et maritime. (port, villas balnéaires). Le territoire s'attachera à préserver l'ambiance maritime du littoral.

## **e - Gérer et mettre en valeur les espaces naturels et paysagers**

### 1. **Sauvegarder et développer l'agriculture urbaine et périurbaine d'élevage comme gage de protection des espaces bocagers**

Espace privilégié pour l'économie de l'élevage, les superficies dédiées au bocage tendent à régresser au profit de l'urbanisation, des boisements ou de l'agriculture mécanisée.

Le SCOT joue un rôle important dans le maintien de cet espace emblématique, en affirmant la valeur de

ces espaces agricoles.

Face aux possibles impacts des applications des réformes de la Politique Agricole Commune en 2013, le territoire fait le choix de maintenir une agriculture périurbaine et rurale d'élevage, afin de préserver les dimensions paysagères et écologiques de l'arrière-pays, notamment de la boutonnière.

### 2. **Organiser la mise en valeur des sites naturels et paysagers à des fins touristiques et de loisirs**

La nature (parcs, jardins, forêts) offre des lieux de rencontres entre personnes de générations et d'univers sociaux différents. A l'heure où les besoins en convivialité et détente des citoyens augmentent, ces espaces peuvent permettre aux citoyens de disposer de terrains pédagogiques, ludiques (terrain d'aventure, festivités). Il s'agit donc de :

#### ➤ Développer les espaces naturels ouverts au public afin de limiter la pression sur les espaces :

- Identifier et développer des espaces naturels de proximité ;
- Anticiper la réaffectation des futurs délaissés fonciers agricoles ou mener une prospective foncière sur les exploitations en milieu urbain ;
- Utiliser les corridors écologiques principaux comme supports de liaisons douces : vallée de la Liane, vallée du Wimereux ...tout en préservant les écosystèmes.

#### ➤ Valoriser les paysages emblématiques et les reconnaître comme patrimoine attractif : rendre accessibles et aménager des points de découverte du paysage marin et terrestre : la route du littoral, lignes et monts structurants, portes d'entrées paysagères de l'arrière-pays et de l'agglomération en compatibilité avec les orientations du Schéma Directeur Paysager de la DIR.



#### 3. Utiliser la nature comme un levier de cohésion sociale

Du jardin familial traditionnel au jardin d'insertion ou au jardin social en pied d'immeuble HLM, le Boulonnais a opéré récemment une mutation. Dans un contexte où les inégalités et la fragilisation des ménages sont de plus en plus visibles, les besoins en jardins ouvriers se sont accrus ces dernières années. Outre l'intérêt que revêtent ces jardins en terme de préservation de la biodiversité, ils sont aussi des espaces d'échanges et de lien social entre générations et milieux sociaux différenciés. Il est donc nécessaire de :

- Conserver le patrimoine des jardins familiaux et l'intégrer comme composante de la trame verte du territoire,
- Préserver une identité naturelle au sein des secteurs urbanisés du territoire,
- Développer le patrimoine des jardins lors de nouvelles opérations d'habitat en milieu urbain et rural.

#### f - Conjuguer développement du littoral et protection de la biodiversité marine et terrestre

Le littoral boulonnais se situe sur une voie de migration de l'avifaune dans l'écosystème Manche Mer du Nord. Lieu de repos et d'hivernage, le littoral est également un lieu de reproduction, de nourrissage de nombreuses espèces de poissons et d'oiseaux. Certains habitats et espèces sont reconnus d'intérêt communautaire et remarquable.

Le territoire s'attachera donc à définir les modalités d'application de la loi littoral sur le littoral boulonnais et à préserver l'estran et la bande côtière des impacts des activités humaines tout en permettant leur développement.



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

La loi Grenelle II impose pour les Schémas de Cohérence Territoriale de déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Si l'on examine la consommation énergétique du territoire, le Boulonnais a recours massivement aux énergies fossiles, aux gaz et à l'électricité. L'enjeu consiste bien pour le territoire à réduire sa dépendance aux énergies non renouvelables d'ici 2024 et à anticiper les possibilités locales de production énergétique à partir des gisements locaux.

### a - Réduire et maîtriser la consommation énergétique

#### 1. Appliquer le plan climat territorial

La loi Grenelle II impose aux collectivités locales la réalisation de Plans Climats Territoriaux. Le SCOT s'attache à transcrire dans le Document d'Orientations et d'Objectifs, la stratégie du plan climat en cours de réalisation à l'échelle du Pays Boulonnais.

#### 2. Repenser les modèles de développement urbain et économiques

Afin d'anticiper une amplification des émissions de gaz à effet de serre et la fragilisation de certains ménages par le poids financier des consommations énergétiques, le territoire favorisera des politiques urbaines et de mobilité adaptées à ces problématiques à partir d'un urbanisme plus dense et de proximité moins générateur de déplacements, et d'une politique de mobilité collective repensée à l'échelle du territoire, de nouveaux modes de constructions.

### b - Exploiter les gisements des énergies renouvelables du territoire

Le territoire s'attachera à exploiter les énergies renouvelables dans la mesure du possible et en fonction des évolutions technologiques.

Ces énergies devront être compatibles avec les contraintes du territoire (protection des paysages et des écosystèmes, importance du trafic maritime).

Trois sources d'énergie seront potentiellement exploitées :

#### ☞ L'énergie solaire

La consommation en énergie augmentant dans le secteur de l'habitat, le territoire pourra privilégier l'utilisation du solaire photovoltaïque en toiture sur l'habitat urbain, sur les unités commerciales et les bâtiments agricoles, mais proscrire l'installation de fermes photovoltaïques, consommatrices de terres agricoles et paysages.

#### ☞ Les bois locaux comme ressource énergétique.

Avec plus de 9000 hestares de forêts privées, communales, et domaniales, et un linéaire de haies encore inexploitées, les chaudières et réseaux de chaleur pourront être développés à l'échelle des quartiers et villages tout en veillant à la progression des boisements (cohérence avec le Schéma des Boisements mis en place par le Parc Naturel Régional Cap et Marais d'Opale).

#### ☞ Les énergies marines.

Avec la façade maritime et le port, un potentiel lié aux énergies marines sera exploré : marémotrice, houlomoteur, hydrolien, ...



## 4.

# Repenser la mobilité dans le territoire dans un esprit durable



Ces dernières décennies, la production de logements s'est appuyée sur un mode d'urbanisation fortement axé sur la consommation d'espace, et l'utilisation de l'automobile. Cet éloignement progressif des pôles d'emplois et de résidence a été fortement intensifié par la spirale immobilière et foncière présente sur le littoral.

Aujourd'hui l'accroissement des saturations aux entrées de l'agglomération entache la qualité de vie des habitants et, d'une certaine mesure, la performance économique.

A l'horizon 2024, face à l'augmentation probable des coûts énergétiques, ce modèle pourra-t-il être soutenable pour l'ensemble des actifs ayant choisi ou subi une accession dissociée du lieu de travail ?

Le projet opte pour un modèle qui conduit à limiter les déplacements en repensant les modèles d'urbanisme privilégiant la proximité des services et des emplois. A ce modèle sera associée une politique de mobilité tenant compte des divers motifs de déplacements, des origines et des destinations et où les modes de déplacements seront réinventés dans un esprit durable.



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

L'urbanisation du territoire s'est éloignée des pôles d'emplois. Des zones dépourvues de services et de modes de déplacements collectifs sont également apparues. En effet, dans ses premières analyses, le diagnostic a mis en évidence des évolutions différenciées entre l'urbanisation et le maillage des réseaux de transports. Actuellement, l'offre en transports en commun dessert les communes urbaines à plus forte densité, faisant impasse sur les nouveaux espaces urbanisés de type lotissement en milieu périurbain et rural, où la population s'accroît.

Dans le futur, l'utilisation de l'espace à des fins de constructions devra être obligatoirement plus économe et en cohérence avec des formes de mobilités moins génératrices d'émissions.

Afin de mettre en cohérence l'urbanisme et des réseaux de déplacements, le SCOT énonce des principes d'urbanisation permettant d'atteindre un territoire durable à 2024.

### a - Favoriser un urbanisme de proximité

L'urbanisme de zonage est progressivement abandonné pour revenir à un urbanisme de fonction. La répartition des activités et des services, de l'emploi sur le territoire fait l'objet d'une politique active. Il s'agira ainsi de :

- Prioriser l'urbanisation dans les zones qui bénéficient d'un niveau d'emplois et de services conséquents,
- Redessiner la pratique du territoire au quotidien en fonction des temps d'accès en vélo et par la marche en réintroduisant des commerces et des services dans les quartiers, en facilitant les déplacements de proximité, à pied ou à vélo par des aménagements adaptés.

### b - Densifier l'habitat dans les zones desservies par les transports en commun et autour des points nœuds d'échanges

En cohérence avec l'idée d'un modèle d'urbanisme de proximité, le territoire opte non plus pour une politique de création de nouvelles infrastructures routières ou ferrées mais pour l'optimisation des réseaux de transports existants. L'étude des potentiels fonciers aux abords des gares montre que le renouvellement de la ville sur elle-même offre bien des possibilités. La réflexion sur le lien urbanisme-desserte en transports en commun permettra de diminuer les circulations automobiles et une dispersion de l'urbanisation.

- Fixer des secteurs situés à proximité des transports collectifs, où les PLU imposeront des densités minimales de construction.
- Optimiser l'urbanisation aux abords des points nœuds d'échanges en imposant des densités élevées et en recyclant les friches industrielles.

### c - Favoriser la mobilité numérique

Le territoire a pour objectif de se doter de la fibre optique afin de reconsidérer le rapport à la mobilité : en inondant les secteurs de la vie courante et se substituant à certains déplacements, le numérique contribuera à maîtriser les ressources (énergétiques) et le temps :

- Favoriser le développement du e-commerce et une organisation logistique des livraisons vers les consommateurs afin de limiter les déplacements vers les pôles de consommation ;
- Favoriser l'adaptation des entreprises au télétravail en développant des unités de télétravail en milieu rural ;
- Favoriser les infrastructures permettant la pratique du télédiagnostic à distance depuis l'hôpital de Boulogne-sur-Mer ;
- Favoriser l'organisation numérique du covoiturage ;
- Favoriser l'accès aux services, et à la connaissance (bibliothèques...), aux structures d'insertion sociale via le numérique ;

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

Les pratiques de déplacements du territoire sont principalement basées sur l'automobile, générant des dysfonctionnements dans les déplacements (saturation aux entrées de ville, temps de parcours allongés) ainsi que des impacts environnementaux.

L'enjeu pour le territoire est bien de s'orienter vers des solutions alternatives à la voiture individuelle.

### a - Structurer un réseau de déplacements alternatifs

#### 1. Mettre en place des politiques favorisant les modes de déplacements volontaires

Promouvoir des modes alternatifs à la voiture exige de s'orienter vers une politique de déplacements volontaires : la pratique du vélo, l'autopartage, le covoiturage, l'amélioration de la marche. Pour autant, une politique active nécessite de créer un environnement et des aménagements permettant la pratique de ces modes. Il sera ainsi nécessaire de :

- Favoriser les développements doux en créant des réseaux piétons et des itinéraires cyclables sur l'ensemble du territoire, en développant des liaisons douces entre Samer et Boulogne-sur-Mer le long de la Liane,
- Créer un réseau d'aires de stationnement pour le covoiturage,
- Assurer le partage de l'espace entre la voiture et le piéton dans les espaces urbains,
- Aménager l'espace viaire pour favoriser la marche.

#### 2. Encourager un système de transports en commun à haut niveau de services

Les déplacements des habitants des espaces ruraux et des espaces périurbains demeurent la problématique essentielle du SCOT, que ce soit des déplacements au sein de l'espace rural ou des déplacements de l'espace rural vers l'agglomération.

La modulation des flux au sein de l'agglomération sera une seconde priorité. Il faudra :

- Etoffer l'offre de service de transports en commun et l'adapter aux besoins du milieu rural,
- Mener des réflexions sur les équipements et entreprises qui génèrent de la mobilité en cœur d'agglomération et des saturations aux heures de pointe, notamment le centre hospitalier, les unités d'entreprises, les établissements scolaires, les centres commerciaux.

#### 3. Développer l'usage du rail

A l'horizon 2024, les coûts énergétiques seront vraisemblablement modifiés. Si aujourd'hui les études ne justifient pas d'un point de vue économique la viabilité d'un système de transport ferré intra-urbain à l'agglomération ou d'un service ferré reliant l'urbain au rural (ligne Desvres-Samer-Boulogne-Sur-Mer), le territoire opte pour la préservation du réseau ferré, à finalité des voyageurs. A 2020, son exploitation pourrait être justifiée pour son efficacité environnementale.





## b- Rendre active la multimodalité

A l'horizon 2024, l'offre TER et l'offre de transports collectifs urbains et départementaux devront s'articuler à l'échelle du SCOT et être connectées aux différentes offres et services (réseau cyclable, parking de rabattement ferroviaire, transport à la demande, locations de vélos).

La réorganisation de la mobilité à partir de l'amélioration de l'usage combiné des offres de transports est une priorité vers laquelle le territoire du SCOT s'engage en créant :

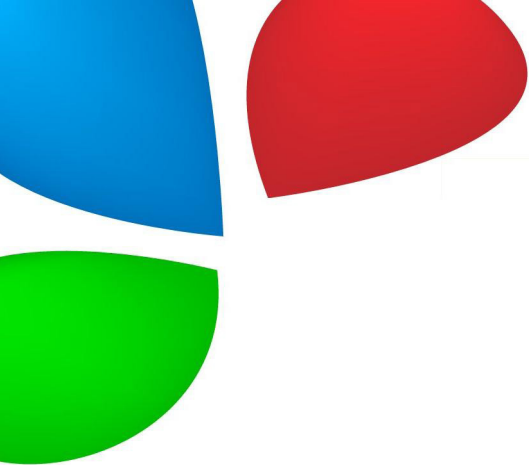
- Des noeuds d'échanges et de connexion entre les différents modes de transports,
- Des plateformes de mobilité facilitant l'information.
- Des connexions multimodales dans chaque gare du territoire.

## c - Favoriser et réguler la mobilité touristique

La qualité environnementale du littoral et son attrait balnéaire peuvent générer des points sensibles de circulation durant la haute saison et rentrer en confrontation avec les usages quotidiens de la population.

Afin d'atténuer l'impact des circulations et des stationnements touristiques, d'autres modes de déplacements et d'accès au territoire seront pensés. Il faudra :

- Créer des parking relais aux entrées de l'agglomération relayés par un système de navettes performant,
- Créer un schéma d'aires de stationnement et de services pour camping-cars,
- Réfléchir à la mobilité à partir des gares du territoire,
- Réfléchir à l'usage du réseau ferré et du mode d'accès au territoire,
- Réfléchir à un schéma d'aménagement sur des mobilités douces,
- Encourager l'utilisation des véhicules hybrides.



# Objectif 3

## Affirmer le rayonnement du territoire dans le bassin transfrontalier



*La nature des richesses produites sur le Boulonnais positionne le territoire dans la catégorie des agglomérations moyennes qui, au sens de la DATAR, assurent une charnière entre les métropoles et les espaces ruraux. Ces typologies d'agglomérations ont la vocation d'être des agents de démultiplication de la compétitivité productive, de la qualification de services, de l'excellence des formations, de l'attractivité résidentielle.*

*Aujourd'hui la filière halieutique, grâce aux activités d'exportation, de recherche et à la captation des capitaux étrangers qu'elle génère, offre une ouverture et une lisibilité internationale au territoire.*

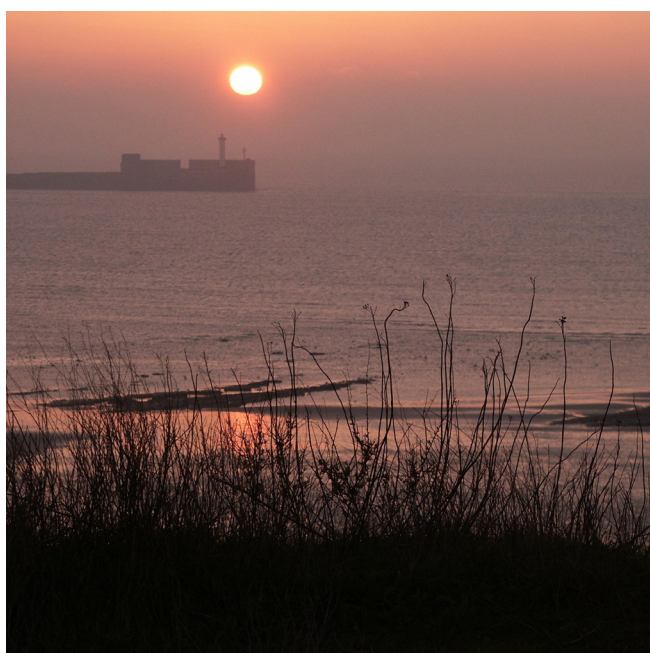
*Cependant la représentativité métropolitaine reste faible. Les fonctions de commandement dans le secteur privé, la banque-assurance et les services aux entreprises sont sous-représentées. De même le poids de la population étudiante et de la recherche n'atteint pas l'équivalent des aires urbaines de même taille.*

*Si la proximité de pôles urbains de grande taille a certes freiné l'émergence d'équipements et de fonctions urbaines supérieures, l'agglomération boulonnaise voit cependant émerger certaines fonctions métropolitaines supérieures, en lien avec les fonctions d'échanges comme les transports, le commerce et les télécommunications. Le dynamisme de ces activités positionne le territoire parmi les autres aires urbaines françaises.*

*Car l'enjeu est bien de produire des richesses de nature à inscrire le territoire dans le pôle métropolitain transfrontalier et d'avoir un rôle dans les flux d'échanges de l'Arc Manche.*

# 1.

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



*Se développer à partir d'une attractivité touristique et résidentielle, accroître le rayonnement économique, nécessitera de valoriser et travailler le point concourant à promouvoir la force du Boulonnais : son cadre de vie.*

*L'environnement naturel très présent sur le Boulonnais est une composante majeure du cadre de vie. L'environnement culturel, intellectuel et sportif y participent également.*

*Leur préservation, leur mise en valeur, leur développement concourront à promouvoir les capacités du territoire à accueillir de nouvelles populations résidentes ou de passage, de nouveaux actifs à donner l'image d'un territoire ouvert et convivial.*

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

Pour accueillir de nouvelles populations touristiques et résidentes, le niveau des équipements, qu'ils soient culturels, touristiques ou sociaux, devront remplir une fonction territoriale. La mise en réseau des équipements d'agglomération et des équipements de proximité en milieu rural (bibliothèques, musées, équipements touristiques) permettra l'augmentation des niveaux de services rendus aux habitants. Dans le même esprit, des espaces de détente et de loisirs de proximité en milieu urbain, seront aménagés et mis en réseau avec les espaces emblématiques du milieu rural à l'aide de voies douces.

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

La valorisation du cadre de vie s'appuiera sur la mise en œuvre de politiques d'aménagement structurant pour le territoire. Ces politiques pourront être thématiques. Il s'agira par exemple de réaliser un schéma directeur de déplacement des deux roues ou la trame verte et bleue du territoire. Ces politiques pourront être également localisées géographiquement comme la conception d'écoquartiers dans des zones d'aménagement concerté ou sur des espaces stratégiques, comme l'axe Liane.

L'axe Liane constitue en effet une colonne vertébrale pour l'agglomération. Il a été historiquement le support du développement du territoire. Aussi dans la seconde moitié du XXème siècle plusieurs zones d'activités économiques, de grandes infrastructures routières et des zones d'habitat se sont développées sur cet axe.

Aujourd'hui, l'axe Liane, situé au cœur de l'agglomération fait l'objet de profondes mutations : requalification de friches industrielles, développement de l'habitat et des équipements, création de liaisons douces par recalibrage du réseau routier et pénétration de voies vertes au sein du tissu urbain.

## C | Renforcer la notoriété

Le Boulonnais est doté d'éléments identitaires très marqués qui sont souvent insuffisamment valorisés auprès des habitants mais aussi des populations extérieures. Faire connaître les éléments qui fondent la culture d'un territoire, participe aussi à attirer de nouvelles populations.

Valoriser l'image du Boulonnais à travers le renforcement ou la création d'événements liés à la mer, à la ruralité, aux savoir-faire permettront d'asseoir sa notoriété.



## 2.

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

*L'ouverture physique du territoire par les infrastructures, l'enseignement et la formation du capital humain, la mise en synergie des sphères de l'innovation et de la recherche, la gestion du capital foncier permettront de soutenir le projet économique en le rendant durable.*

*Ils seront indispensables pour entraîner le territoire dans le cercle vertueux de l'attractivité.*



## A | Améliorer la grande accessibilité

L'attractivité du territoire Boulonnais reposera sur une facilitation des échanges. Hormis la bonne performance du réseau routier et l'amélioration des accès TGV à destination de la métropole régionale et parisienne, le territoire demeure isolé des villes de l'hexagone et des métropoles européennes.

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

Dans le cadre de la construction du futur pôle métropolitain, la question de l'accessibilité au littoral sera centrale. La présence du hub ferré de Calais Frethun est un facteur indéniable d'ouverture sur l'extérieur du territoire métropolitain. Il est également structurant pour les populations boulonnaises qui souhaitent accéder à la métropole lilloise et aux grandes agglomérations françaises.

La performance du réseau ferré est essentielle pour améliorer l'accessibilité extérieure.

Construire le pôle métropolitain signifiera également l'amélioration des échanges entre les cinq agglomérations du littoral et le développement d'une offre interurbaine capable de concurrencer l'offre autoroutière. Il est donc nécessaire :

- D'accompagner la création d'un réseau de transport métropolitain performant,
- De doter le territoire d'infrastructures urbaines adéquates à la mobilité littorale en adaptant la gare de Boulogne-sur-Mer et en créant un pôle d'échanges multimodal.

### b - Renforcer les infrastructures logistiques du territoire

Le territoire a su développer au travers de la filière halieutique un véritable pôle logistique alimentaire à portée internationale. Si le transport de marchandises repose essentiellement sur le mode routier, le territoire pourrait s'ouvrir à de nouveaux modes intégrant des domaines d'activités plus larges.

L'achèvement du terminal fret hub port devrait permettre de développer le fret maritime sur des liaisons rapides positionnant la place portuaire de Boulogne-sur-Mer comme un nœud central entre l'Europe du Nord et du Sud. La connexion logistique mer-fer-route sera essentielle pour intégrer le port de Boulogne-sur-Mer dans les flux d'échanges économiques mondiaux.

Les infrastructures routières devront cependant être améliorées comme le doublement de la RN 42.

Les infrastructures liées au fret ferroviaire seront aussi des facteurs d'attractivité en déterminant l'implantation des activités commerciales et industrielles.

Les principaux enjeux logistiques associés au transport ferroviaire seront d'intégrer les infrastructures boulonnaises à d'autres sites logistiques régionaux (plate-forme de Dourges) et littoraux (Port de Dunkerque) qui ont une portée nationale, et aussi d'intégrer le projet d'Autoroute Ferroviaire Calaisienne porté par le Port et Eurotunnel et ce par la réflexion sur le développement de nouvelles techniques de transport combiné et bimodalité. Cela suscitera la création d'une plate-forme de fret ferroviaire de type FERCAM pour les trains multi-lots/multi-clients, en complément du Port de Boulogne-sur-Mer.

Dans ce cadre, une stratégie visant à préserver la fonction logistique de Garromanche sera indispensable. Cette question est d'autant plus cruciale que Garromanche constitue la seule zone embranchée fer du Boulonnais, le relief ne permettant pas de disposer de zones de grande taille embranchées.

Les plans de transport ferroviaire seront également à préserver pour pérenniser les entreprises dépendantes de ce mode pour leur trafic de marchandises. Les dessertes vers Desvres seront sauvegardées.

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

Soutenir le développement de fonctions métropolitaines passera par l'augmentation des fonctions de recherche et de la fonction étudiante. Il s'agira de favoriser l'installation de cadres supérieurs, de chercheurs et de répondre aux besoins des entreprises en matière de main-d'œuvre à forte valeur ajoutée.

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

Afin de poursuivre le développement des filières à haute compétitivité liées aux métiers de la mer, de l'agroalimentaire, de la logistique et de l'environnement, le territoire s'attachera à stimuler l'innovation par la création de formations ingénieures, de cycles universitaires en lien avec les activités économiques du territoire. La mise en synergie des acteurs de la recherche appliquée, de la recherche fondamentale, des universitaires, des entreprises et des collectivités locales permettra un effet cluster, c'est-à-dire stimulera l'innovation, en permettant l'échange d'informations et en amenant chaque acteur à partager une vision commune du futur en :

- Accompagnant la création de la plate-forme d'innovation Nouvelles Vagues,
- Constituant un pôle de formation et de recherche reconnu au plan national : le Campus de la mer,
- Créant des antennes universitaires pour attirer de nouveaux chercheurs.

## **b - Accueillir des jeunes et former le capital humain**

Il s'agit de générer une croissance démographique étudiante pour avoir un capital futur d'actifs hautement qualifiés, susceptibles d'apporter une plus value de compétences encore fortement sous développée sur le territoire.

- Renforcer l'offre de formation supérieure par la création de formations en ingénieurs, Polytechnicum et faire évoluer l'université vers un statut et une reconnaissance transfrontalière,
- Adapter la main-d'œuvre aux futurs métiers de demain liés aux filières innovantes du territoire en favorisant l'accès aux formations supérieures dans l'Economie sociale et Solidaire, en soutenant les démarches prospectives de gestion prévisionnelle des emplois dans les filières porteuses.



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

Condition sine qua non au développement de fonctions métropolitaines ou au développement de l'attractivité résidentielle, les infrastructures de télécommunication devront être développées.

Pour répondre aux enjeux d'aménagement du territoire et aux enjeux de compétitivité économique, un schéma d'aménagement des infrastructures numériques sera réalisé. Il sera complété par un schéma des usages et des services à destination de la population.

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

Le numérique permettra d'anticiper et de suivre les mutations socio-démographiques et de maintenir l'attractivité de la zone rurale envers les nouveaux arrivants. Au phénomène de vieillissement, de précarité, d'isolement territorial, les nouvelles technologies pourront amener des réponses sociales pour faciliter l'accès aux soins, aux services des personnes les plus éloignées des centres urbains. Il faudra ainsi :

- Favoriser la télémédecine comme maintien d'une infrastructure médicale en milieu rural en assurant l'accès à des services spécialisés, en ayant une permanence médicale toute l'année, en permettant le développement de l'Hospitalisation à Domicile, en développant le suivi périnatal de proximité, en palliant le déclin annoncé de la démographie médicale, développer l'offre de téléassistance pour les personnes âgées (hors hospitalisation à domicile).
- Structurer l'espace du SCOT en intégrant les services numériques ou téléservices à destination des populations et des personnes âgées en milieu rural. Face à la raréfaction des services publics, il faudra créer des relais de Services Publics.
- Renforcer la mobilité numérique pour pallier la carence en transports en commun et aider l'organisation de l'intermodalité.

- Développer l'accès à la formation et l'emploi : développer l'enseignement à distance.

### **b - Améliorer la performance numérique à destination des activités et des entreprises**

Pour appuyer l'essor du territoire et le mettre au même niveau de connectivité que les autres territoires français, la performance numérique à dessein économique sera une priorité. Elle contribuera à la croissance des filières motrices en leur permettant de s'adapter aux besoins des clientèles et des évolutions de consommations, en favorisant les échanges indispensables à la recherche et l'innovation. Il faudra :

- Conforter le tourisme. Les pratiques touristiques ayant fortement évolué, les services et applications de découverte interactives des ressources touristiques, culturelles et patrimoniales du Pays et les applications de commercialisation des entreprises touristiques seront développés,
- Conforter le commerce. Les formes de consommation évoluent et devant la croissance des achats à distance, les entreprises commerciales devront développer de nouvelles relations avec leurs clients et fournisseurs,
- Permettre le développement d'entreprises innovantes et le développement en réseau d'entreprises et d'unités de recherche,
- Permettre la modernisation des zones d'activités en instaurant un haut niveau de service numérique.

### **D | Anticiper les besoins en espaces économiques et renforcer la lisibilité des espaces économiques existants**

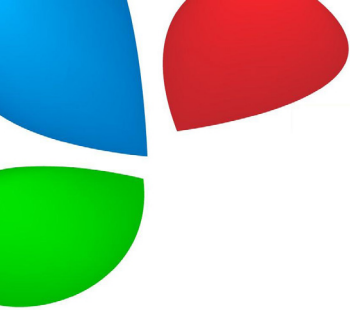
Le diagnostic a mis en évidence une tension sur le capital foncier et un besoin de stratégie partagée à l'échelle du SCOT.

L'exercice prospectif montre qu'au rythme de consommation actuel (10 ha/an), le territoire pourrait ne plus disposer de foncier disponible avant 2020.

L'effet de tension également constaté sur l'immobilier d'entreprise prête à s'alerter sur la possibilité de maintenir l'attractivité économique du territoire, car la ressource foncière est aussi un facteur clé de développement.

Le territoire choisit d'adopter une stratégie foncière permettant son positionnement par rapport aux besoins des entreprises futures et de permettre la diffusion du développement à l'ensemble du territoire en :

- Répartissant l'offre en infrastructures et de services par la création de pépinières et ateliers-relais, l'organisation de la desserte Très Haut Débit des zones d'activités, services aux personnes (restauration, transports en commun, halte-garderie),
- Repensant le mode de production du foncier économique par l'instauration des principes de densité minimale dans les zones futures, l'ouverture de petites zones mixtes au sein des communes et à proximité des habitats et des services, favoriser l'accessibilité par les transports en commun,
- Rendant lisible l'offre économique par la requalification et l'aménagement des espaces existants (amélioration de l'intégration paysagère, signalétique)
- Anticipant les besoins fonciers par l'ouverture de nouvelles zones d'activités en milieu urbain et rural.



### 3.

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

*Le Boulonnais fait partie de la Région Nord Pas de Calais, forte de ses 4 millions d'habitants. Il est également proche du littoral de la Somme avec qui il entretient des liens historiques.*

*Il fait partie intégrante du Syndicat Mixte de la Côte d'Opale (SMCO), entité de plus de 700 000 habitants, active depuis plus de 15 ans, qui a beaucoup contribué à dégager une identité « Côte d'Opale ». L'université du Littoral Côte d'Opale et l'autoroute A16 ont constitué les ciments de ce rapprochement.*

*Cette culture commune a été suffisamment forte pour porter sur les fonts baptismaux l'aire métropolitaine transfrontalière qui associe le SMCO et la Province de Flandre Occidentale. Aujourd'hui elle constitue la deuxième aire métropolitaine de la Région. Les emplois frontaliers bien qu'en développement, sont encore peu nombreux, en comparaison de ceux de la métropole lilloise.*

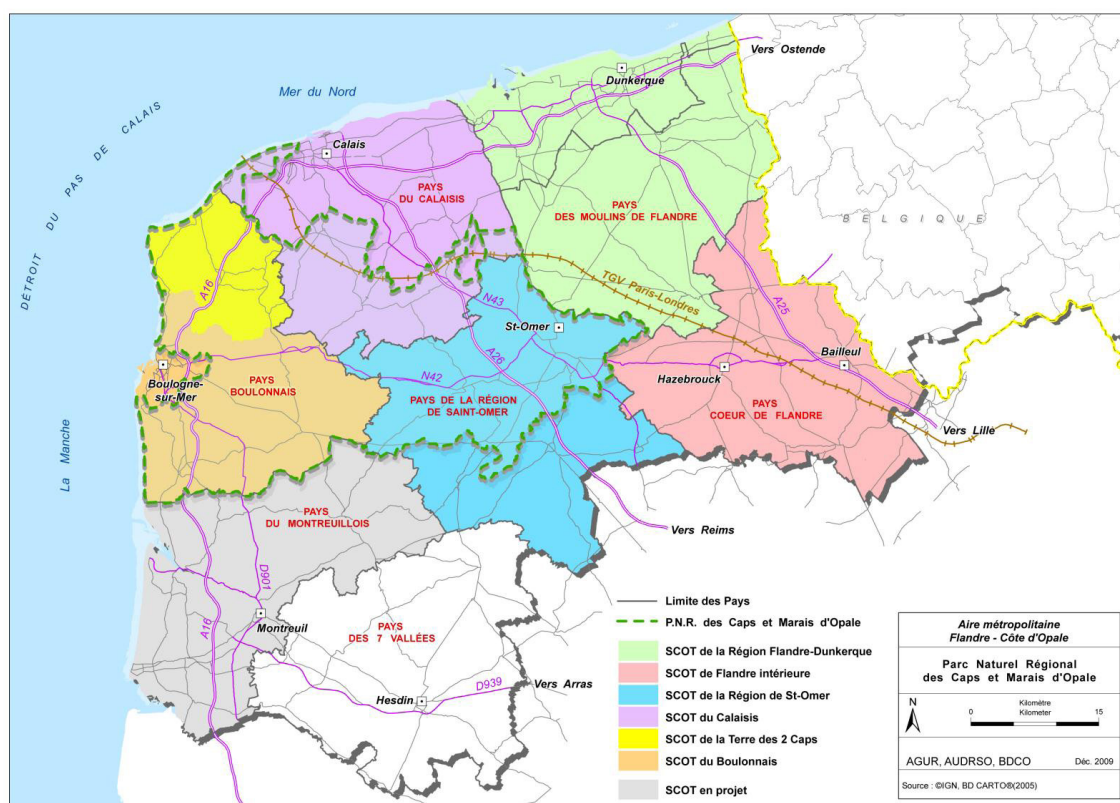
*Des relations existent avec la Grande Bretagne au titre de programmes de coopérations mais aussi en termes de flux d'actifs. Si l'arrivée résidentielle de nombreux Britanniques sur la Côte d'Opale est escomptée depuis de nombreuses années, il importe de les consolider et de les diversifier. En effet, les coûts actuels de transport, ainsi que les exigences de sécurité des contrôles, ne favorisent pas ces mouvements. Ils pourraient être profitables aux Anglais à la recherche d'un foncier moins cher mais aussi aux Français qu'ils soient travailleurs frontaliers ou commerçants. Ils bénéficieraient alors de retombées positives de la consommation des Britanniques sur notre sol.*

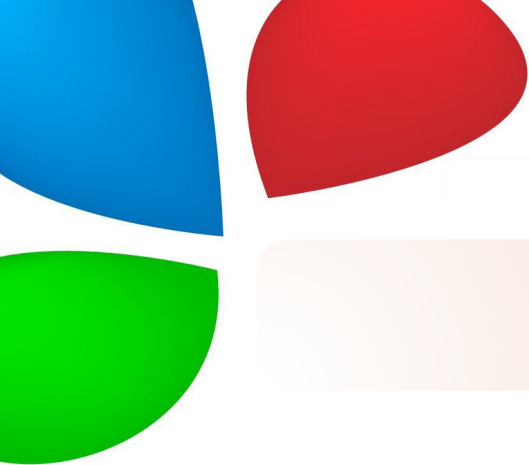
*Le Boulonnais, particulièrement attrayant sur le plan résidentiel, peut tirer partie de cette position géographique.*

*L'ancienneté du SMCO et la diversité des sujets abordés le rendent légitime à son évolution en tant que pôle métropolitain. Cela pourrait se traduire par de nouvelles compétences du SMCO.*

*L'intégration du Boulonnais à ce futur pôle et à ses dynamiques concourra à son ouverture et favorisera son rayonnement. Il s'agit là d'un investissement en vue notamment d'accueillir des activités économiques attirées par le cadre de vie ou d'accueillir des migrants-alternants.*

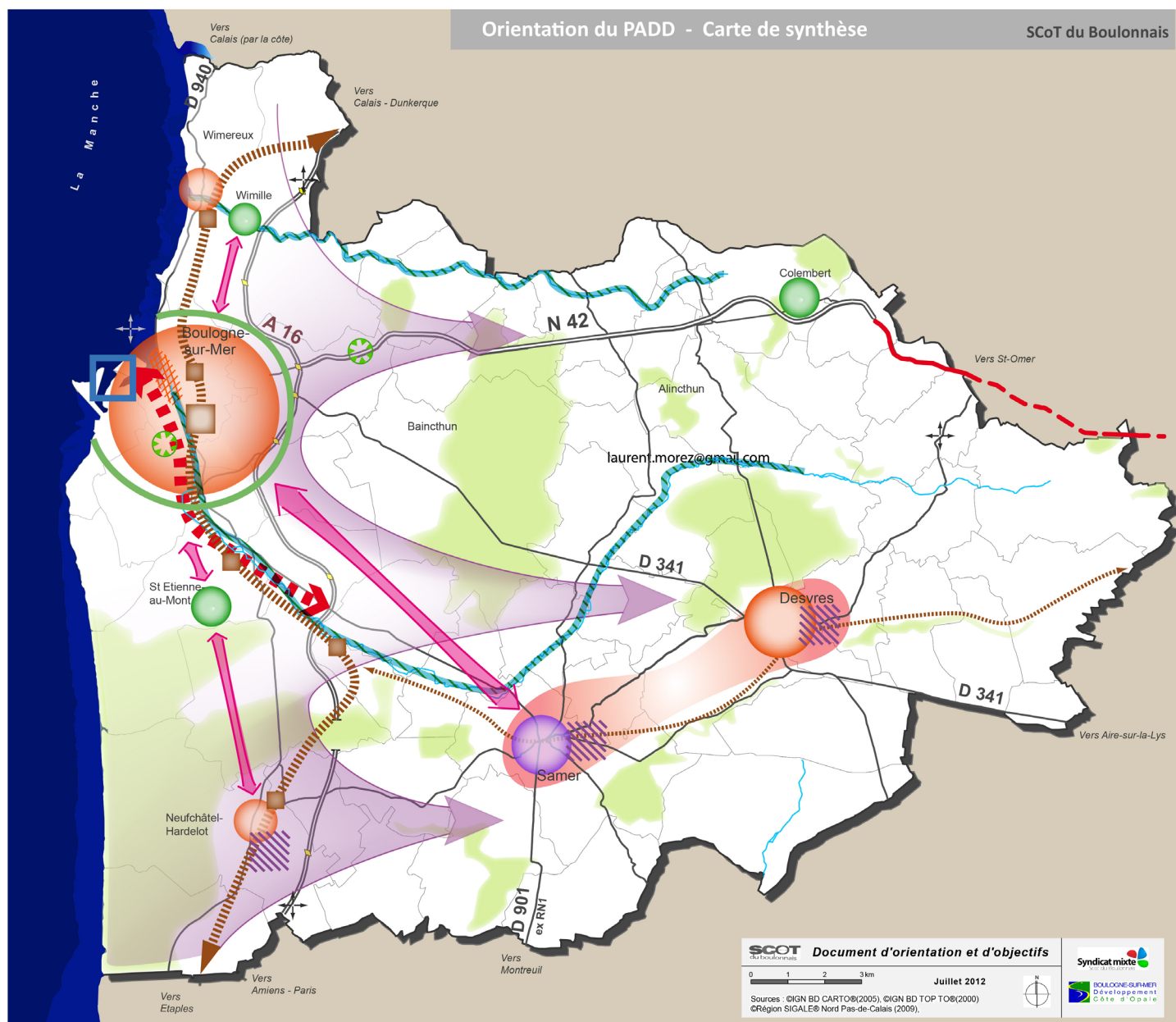






## Orientation du PADD - Carte de synthèse

SCoT du Boulonnais



# CARTE DE SYNTHÈSE

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



porte d'entrée de valorisation  
paysagère



préserver la ceinture verte

## Organiser le développement urbain



favoriser le développement urbain de  
l'aire centrale de l'agglomération et  
les pôles principaux (Wimereux,  
Neufchâtel-H.) par la densification et  
le renouvellement urbain,  
et en renforçant l'offre  
commerciale en centre-ville



renforcer le secteur central rural  
irrigant le territoire rural  
via la densification urbaine et le  
renforcement de l'offre commerciale



renforcer les pôles secondaires  
en milieu rural et péri-urbain

## Repenser la mobilité

- Structurer un réseau de déplacements alternatifs  
améliorer les flux entre Boulogne-  
sur-Mer et les autres pôles



valoriser le pôle intermodal ferré de  
Boulogne-sur-Mer



préserver le réseau ferré entre  
Boulogne-sur-Mer et Desvres et  
des territoires voisins

- Améliorer les déplacements vers l'extérieur du territoire  
renforcer la liaison ferrée  
vers Lille et Paris



maintenir et valoriser les gares



finaliser le doublement 2x2 voies de  
la RN42

## S'orienter vers un modèle économique durable

- Affirmer le développement des activités



optimiser l'espace portuaire



traiter l'interface ville-port



structurer le couloir de  
développement de la Liane

- Repenser l'offre des zones commerciales



rééquilibrer le développement des pôles  
périphériques commerciaux en priorisant  
le développement de l'existant



développer de nouveaux espaces  
économiques

- Valoriser le potentiel touristique et de loisirs



diffuser du littoral vers l'intérieur  
du territoire



créer des grandes liaisons vertes et  
aquatiques de loisirs





**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](mailto:contact@scot-boulonnais.fr)  
[www.scot-boulonnais.fr](http://www.scot-boulonnais.fr)



Agence d'urbanisme et de développement économique  
2bis Boulevard Daunou - BP 611  
62321 BOULOGNE-SUR-MER CEDEX  
Tél : 03 21 99 44 50  
[bdco@boulogne-developpement.com](mailto:bdco@boulogne-developpement.com)  
[www.boulogne-developpement.com](http://www.boulogne-developpement.com)