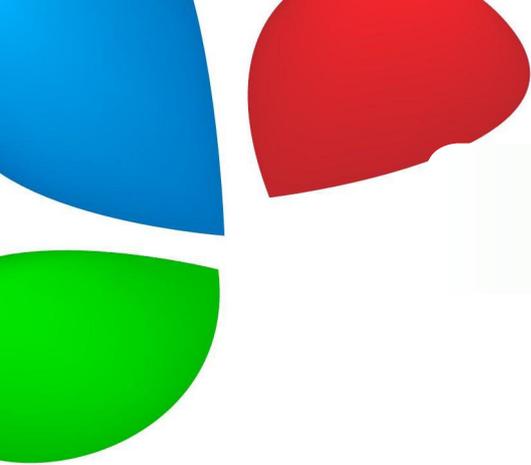




Scot du Boulonnais

DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS





PREAMBULE

Le DOO est le dernier document qui compose le Schéma de Cohérence Territoriale. Il traduit, de manière réglementaire, les orientations prises dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable en matière de restructuration des espaces urbains, de protection des espaces de biodiversité, de délimitation des zones agricoles et forestières ou encore d'organisation et de localisation des espaces économiques.

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

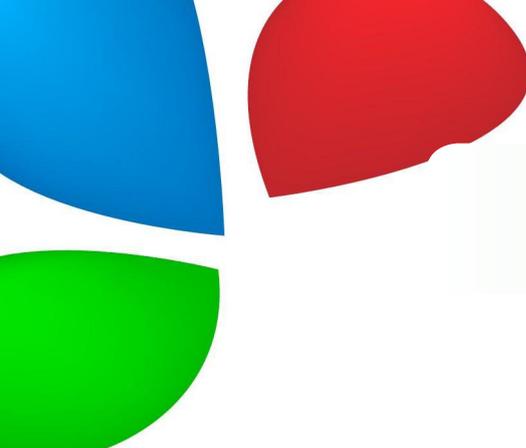
Interne, en maîtrisant les déséquilibres observés : étalement périurbain, mitage de l'espace agricole, concentration des logements sociaux et des services sur le littoral...

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

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

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

- Orienter le territoire vers un modèle économique durable et solidaire*
- Rétablir l'équilibre interne du territoire et promouvoir un territoire solidaire*
- Affirmer le rayonnement du territoire dans le bassin transfrontalier*



OBJECTIF 1

Orienter le territoire vers un développement économique durable et solidaire

I. - Assurer le renouvellement du tissu productif

- 1 - Accompagner la mutation de la filière produits de la mer
- 2 - Adapter les zones logistiques aux besoins de l'économie locale
- 3 - Soutenir le développement d'une filière nautique

II. - Conforter l'agriculture, filière identitaire

- 4 - Favoriser la viabilité des entreprises agricoles
- 5 - Encourager la diversification agricole
- 6 - Maintenir l'organisation urbaine du territoire
- 7 - Développer une agriculture protectrice des paysages

3 - Développer l'économie présentielle

Diversifier et élever qualitativement la production touristique

- 8 - Développer les ressources touristiques du territoire
- 9 - Aménager durablement l'espace touristique

Repenser l'offre commerciale

- 10 - Maintenir l'armature commerciale actuelle
- 11 - Recentrer l'urbanisation commerciale
- 12 - Opérer des rééquilibrages entre pôles commerciaux de périphérie :
d'agglomération et départemental
- 13 - Améliorer la synergie entre les pôles commerciaux
- 14 - Affirmer la lisibilité et la vocation des zones commerciales périphériques
- 15 - Articuler le développement commercial au développement urbain

page 9

page 10

page 11

page 12

page 13

Page 14

page 15

page 17

page 18

page 19

Page 20

page 21

page 23

page 24

page 26

page 29

page 30

page 32

page 33

page 34

page 35

SOMMAIRE DETAILLE

OBJECTIF 2 :

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

I. - Produire des logements, des équipements, services, accessibles à tous

page 38

Équilibrer le peuplement du territoire

page 39

16 - Produire plus de logements

page 40

17 - Répartir les logements sur les pôles principaux

page 41

18 - Favoriser la mixité sociale, générationnelle et répartir l'offre en logements sociaux

page 42

19 - Diversifier la production de logements

page 43

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

page 44

20 - Structurer l'offre médicale sur le territoire : mettre en place une politique de soins

page 45

21 - Favoriser le maintien des services de proximité et des commerces en milieu rural

page 46

II. - Organiser l'accueil de nouvelles populations

page 48

Poursuivre l'urbanisation en se protégeant des aléas climatiques et en respectant le littoral

page 49

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

page 49

23 - S'adapter aux risques d'inondation

page 50

24 - Se prémunir des risques liés aux mouvements et glissements de terrain

page 51

25 - Anticiper les risques de sécheresse et manque en approvisionnement d'eau

page 52

26 - Aléa au retrait gonflement des sols argileux

page 53

27 - Aménager en respectant les principes de la loi littorale

page 54

Changer notre modèle d'urbanisation

page 57

28 - Réduire la consommation foncière

page 58

29 - Recentrer l'urbanisation, les équipements, infrastructures de mobilité, sur les pôles d'urbanisation principaux

page 59

Construire prioritairement dans les tissus existants et limiter l'urbanisation dispersée

page 60

30 - Mobiliser le renouvellement urbain

page 61

31 - Privilégier les principaux sites de renouvellement urbain

page 62

32 - Utiliser les terrains occupés au cœur des tissus existants

page 63

33 - S'appuyer sur la morphologie des principales villes

page 64

34 - Conditionner le développement des villages

page 65

35 - Limiter la construction dans les hameaux

page 66

36 - Interdire le développement des formes isolées et de l'urbanisation spontanée

page 68

37 - Répartir les extensions urbaines

page 69

38 - Adapter la densité aux différentes formes urbaines

page 70

39 - Favoriser la densité aux abords des gares

page 72

Adopter des principes d'aménagement qualitatifs

page 73

40 - Maintenir des ouvertures sur la campagne

page 74

41 - Structurer l'urbanisation des bourgs par la trame végétale

page 75

42 - Favoriser la création d'espaces publics qualitatifs dans les villages et hameaux

page 76

43 - Développer les villages en fonction de leur inscription dans le paysage

page 77

44 - Promouvoir la nature en ville

page 79

III. - Préserver et développer le capital environnemental et paysager

Gérer durablement les ressources et se prémunir des risques de pollution

- 45 - Garantir la qualité de l'eau potable
- 46 - Préserver la qualité des milieux aquatiques et des eaux côtières
- 47 - Les sols et sous-sols
- 48 - Maîtriser les rejets dans l'air
- 49 - Réduire les nuisances sonores
- 50 - Les déchets
- 51 - Le risque nucléaire

Maintenir la biodiversité et les liaisons entre espaces naturels

- 52 - Préserver les espaces naturels terrestres et littoraux d'intérêt majeur, véritable coeur de biodiversité
- 53 - Maintenir et restaurer les liaisons entre espaces naturels

Lutter contre la banalisation des paysages emblématiques et les conserver comme biens collectifs

- 54 - Les coteaux, espaces intermédiaires à conforter
- 55 - Les plateaux, des ouvertures sur le grand paysage à valoriser
- 56 - Le bocage et forêt, une armature paysagère à renforcer
- 57 - les vallées, un réseau écologique et paysager à valoriser
- 58 - Le grand littoral, maîtriser l'évolution de ce paysage attractif
- 59 - Le tissu aggloméré des pôles urbains, favoriser une attractivité urbaine

Traiter les paysages de proximité

- 60 - Aménager les entrées de bourg de l'agglomération
- 61 - Promouvoir une qualité paysagère dans les opérations d'urbanisme
- 62 - Préserver les cônes de vues depuis les axes majeurs et les fenêtres maritimes

Préserver le patrimoine paysager

- 63 - Sauvegarder l'agriculture d'élevage comme gage de protection des paysages
- 64 - Maintenir les coupures naturelles d'urbanisation
- 65 - Limiter l'urbanisation sur les points hauts du territoire
- 66 - Renforcer l'intégration des grands équipements et des bâtiments à vocation économique
- 67 - Préserver le patrimoine maritime et rural

Gérer et mettre en valeur les espaces naturels et paysagers à des fins touristiques

- 68 - Mettre en scène les paysages liés à l'eau
- 69 - Mettre en scène les paysages vallonnés de l'arrière-pays
- 70 - Mettre en valeur les portes d'entrées paysagères, terrestres et maritimes
- 71 - Préserver le paysage vécu

Favoriser les besoins en énergie et la transition énergétique du territoire

- 72 - Réduire et maîtriser les consommations énergétiques
- 73 - Exploiter les gisements des énergies renouvelables du territoire

page 80

page 82

page 83

page 84

page 85

page 86

page 87

page 88

page 89

page 90

page 91

page 93

page 95

page 96

page 97

page 98

page 99

page 100

page 101

page 102

page 103

page 104

page 105

page 116

page 117

page 118

page 119

page 120

page 121

page 122

page 123

page 124

page 125

page 126

page 127

page 128

page 129

VI. - Repenser la mobilité dans un esprit durable

Inciter aux déplacements volontaires

- 74 - Mailler le territoire en mode déplacements doux
- 75 - La voiture partagée
- 76 - Organiser la multimodalité des différents modes de déplacement
- 77 - Encourager un système de transports en commun
- 78 - Valoriser le réseau ferré et les gares
- 79 - Favoriser la mobilité des territoires voisins
- 80 - Favoriser et réguler la mobilité touristique
- 81 - Favoriser le numérique pour limiter les déplacements
- 82 - Achever le réseau d'infrastructures
- 83 - Sécuriser les traversées de bourgs
- 84 - Aménager l'espace public pour le rendre accessible

page 132

page 132

page 133

page 134

page 135

page 136

page 137

page 138

page 139

page 140

page 141

page 142

page 143

OBJECTIF 3 :

Affirmer le rayonnement du territoire dans le bassin transfrontalier

I. - Valoriser le cadre de vie, image de marque du Boulonnais

- 85 - Donner une visibilité internationale du territoire

page 145

page 146

page 147

II. - Mobiliser les facteurs clés de la compétitivité et de l'attractivité

- 86 - Elaborer un schéma d'aménagement numérique
- 87 - Développer un schéma directeur des usages et des services
- 88 - Mailler le territoire en espaces économiques
- 89 - Renouveler l'armature économique
- 90 - Optimiser le foncier économique existant

page 148

page 149

page 150

page 151

page 152

page 153

Le document d'aménagement commercial

I. - les orientations

II. - Les annexes

Page 155

page 156

page 156

ANNEXE 1 : Estimation des besoins en logement

ANNEXE 2 : Typologie des sites et lieux présentant le caractère d'espaces remarquables

ANNEXE 3 : Les coupures d'urbanisation

ANNEXE 4 : Typologie des enveloppes urbaines

ANNEXE 5 : Les enveloppes urbaines

ANNEXE 6 : Les coeurs de biodiversité

page 177

page 180

page 181

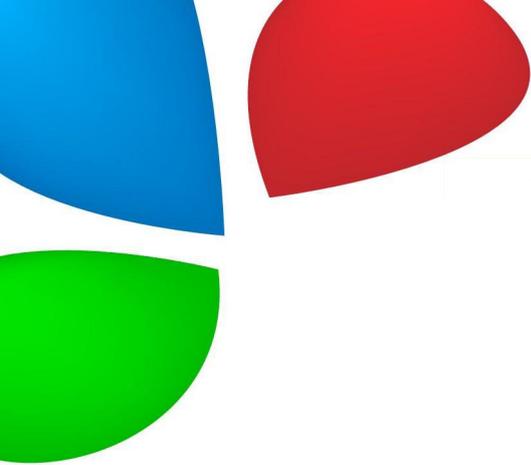
page 182

page 184

page 188

GLOSSAIRE

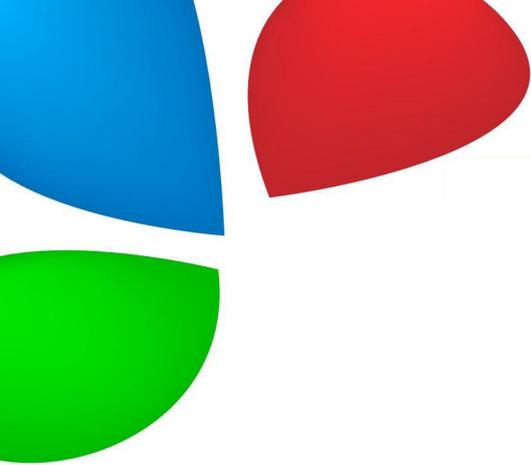
page 220



Objectif 1

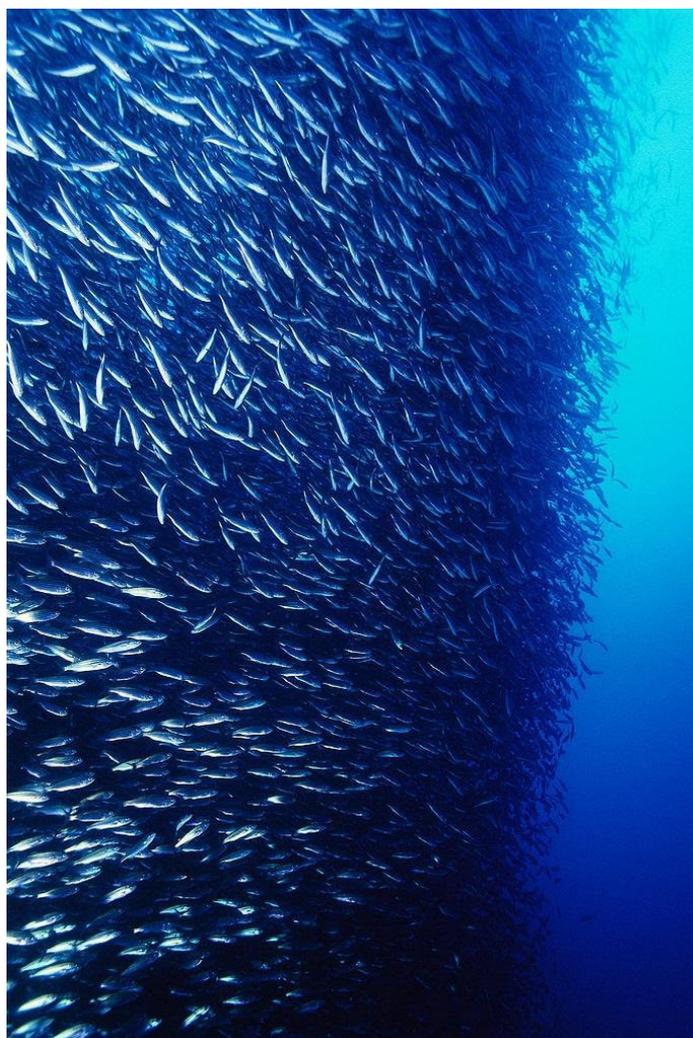


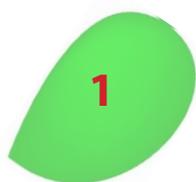
Orienter le territoire vers un
développement économique
durable et solidaire



I.

Assurer le renouvellement du tissu productif





Accompagner la mutation de la filière produits de la mer

Au cœur de l'Axe Liane, faisceau de développement économique métropolitain, les sites d'activités portuaires (port de commerce et terminal transmanche, sites de réparation et construction navale, zone de Capécure, gare maritime) sont stratégiques pour le devenir du port et de l'économie locale. Certains de ces espaces sont destinés à porter la mutation des filières halieutique et agroalimentaire vers des activités à forte valeur ajoutée, qui solliciteront des besoins en foncier et en infrastructures logistiques.

Une stratégie de reconversion et requalification des sites doit être affirmée pour leur donner une attractivité et en faire les vitrines maritimes du territoire.

PRESCRIPTIONS

La reconquête du lien entre la ville et la mer sera recherchée par l'amélioration des interfaces ville-port.

Les espaces portuaires seront décloisonnés par une organisation mixte des fonctions urbaines et économiques sur les franges portuaires : création d'un port urbain, création d'équipements culturels et de loisirs, création d'une place urbaine, logements...

L'espace portuaire dans toutes ses composantes (commerce, pêche, plaisance, ...) fera l'objet d'une requalification environnementale.

Le développement portuaire doit s'accompagner de l'optimisation des espaces existants. Le traitement des friches devra donc être une priorité afin d'offrir des capacités de développement aux filières à haute valeur ajoutée.

La création d'un parc aquacole est une piste de développement ainsi que le développement des énergies marines.

Adapter les zones logistiques aux besoins de l'économie locale

Le développement des activités agroalimentaires nécessite des infrastructures logistiques spécifiques.

Le pôle logistique, essentiellement routier, a vocation à s'ouvrir à d'autres modes, notamment ferrés et maritimes. L'enjeu pour le territoire est de s'intégrer à des sites logistiques régionaux (plate-forme de Dourges) et littoraux (Port de Dunkerque) et nationaux (projet d'Autoroute Ferroviaire Calaisienne).

Préconisations

Les outils logistiques seront adaptés aux besoins :

Les nouvelles techniques de transport combiné et bimodal sont favorisées. La création d'une plate-forme de fret ferroviaire de type FERCAM pour les trains multi-lots/multi-clients en complément du trafic portuaire de Boulogne-sur-Mer peut être envisagée sur le site de Garromanche.

Les plans de transport ferroviaires sont préservés afin de pérenniser les entreprises dépendantes de ce mode de transport de marchandises. A cette fin, les dessertes et la ligne ferroviaire vers Desvres sont conservées.

3

Soutenir le développement d'une filière nautique

Le bassin de navigation qui intègre les cinq ports de plaisance de la Côte d'Opale totalise 2 500 places. Il occupe une place privilégiée dans les échanges stratégiques transfrontaliers (Angleterre, Pays-Bas, Belgique).

Les ports de plaisance, générateurs d'emplois, constituent l'opportunité d'ancrer et de développer une véritable filière de l'industrie nautique mais aussi de développer une véritable entrée touristique du territoire via la mer.

Le Port de Boulogne s'inscrit dans cette dynamique Côte d'Opale.

Dans la dynamique de ces aménagements, les extensions du port actuel de plaisance de Boulogne-sur-Mer sont à favoriser par la création d'infrastructures nouvelles.

PRESCRIPTIONS

- Sont à étudier prioritairement la gestion dynamique des places, le stockage des bateaux à terre par la requalification de friches portuaires, entre autres.
- Les possibilités de mise à l'eau sont à identifier sur l'ensemble du littoral. Elles nécessitent une appréhension globale intégrant l'accès routier aux cales ainsi que le stockage des bateaux.

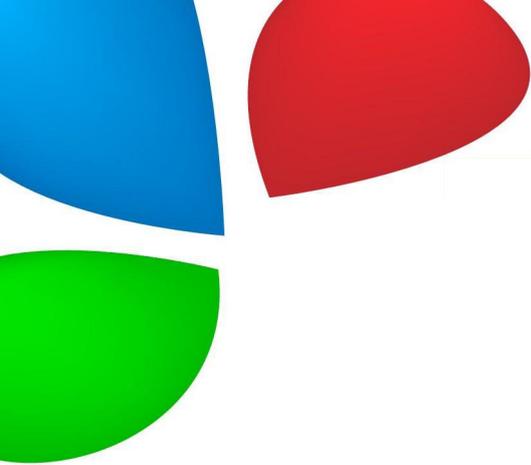
Ces nouvelles infrastructures sont prises en compte dans les PLU intercommunaux.

Préconisations

Les aménagements concourant au développement de la plaisance sont pensés à l'échelle du bassin de navigation de la Côte d'Opale. L'élaboration d'un schéma de développement de la filière nautique est fortement encouragée par le SCOT Boulonnais à l'échelle du pôle métropolitain Côte d'Opale.

Les activités liées à l'industrie nautique, de type réparation navale peuvent s'intégrer dans la complémentarité de la plaisance.





II.

Conforter l'agriculture, filière identitaire



4

A | Limiter les prélèvements de la ressource agricole pour l'urbanisation

Entre 1998 et 2009, les espaces agricoles (cultures et prairies) ont reculé de plus de 1100 hectares sur le territoire.

Au regard des documents d'urbanisme actuels, de nombreux projets urbains se dessinent sur la zone périurbaine de l'agglomération. Il convient de trouver un équilibre entre les besoins pour l'habitat et les activités et ceux pour la pérennité des exploitations.

L'enjeu est bien le maintien et le développement d'agriculture proche de son bassin de consommation et compatible avec la proximité de l'urbanisation.

Un certain nombre de préconisations telles que la limitation de la dispersion de l'urbanisation permettent le maintien de l'activité.

Préconisations

Les outils règlementaires, (ZAP, PAEN) pourront sécuriser le foncier agricole.

B | Limiter les boisements pénalisant l'activité agricole

Si une partie des boisements peut être compatible avec l'activité agricole (haies, agroforesterie...), ils se font de plus en plus aux dépens des terres agricoles. Nombreux sont les agriculteurs qui déplorent les boisements privés sur les terres agricoles, source de perte de foncier et de destruction des paysages.

Favoriser la viabilité des entreprises agricoles

Le SCOT privilégiera le maintien de l'agriculture de proximité.

Le risque de morcellement et d'enclavement des unités d'exploitation sera pris en compte dans la localisation des zones d'urbanisation future dans les PLU intercommunaux.

Les PLU intercommunaux dans son diagnostic pourront identifier les dites terres et adapter le règlement pour les protéger.

Afin de limiter les consommations du foncier agricole pouvant mettre en péril des exploitations, le renouvellement urbain sera privilégié ainsi que la densification des opérations d'habitat.

Les zones agricoles situées au contact des zones urbaines à destination de l'économie et de l'habitat et soumises à une pression foncière importante, font l'objet d'études particulières dans le cadre des PLU intercommunaux dans le but de qualifier les valeurs paysagères des terres et de préserver les franges agricoles à forte valeur paysagère.

Ces études conduisent à qualifier les valeurs paysagères des terres.

PRESCRIPTIONS

Préconisations

Tout projet de boisement peut faire l'objet d'une analyse sur le paysage et sur l'activité économique de l'exploitation concernée. Une réglementation des boisements mise en place par le Conseil Général du Pas-de-Calais peut être déclinée au sein des PLU intercommunaux afin de limiter les micro-boisements sur la volonté des collectivités locales.

Le rythme de boisement fait l'objet d'un suivi du SCOT et particulièrement dans l'espace de transition paysager et écologique de l'agglomération boulonnais.

C | Faciliter les usages agricoles et permettre l'évolution des exploitations agricoles

Préconisations

Un plan de circulation des engins agricoles, pourra être établi à l'échelle intercommunale.

Tout projet de boisement peut faire l'objet d'une analyse sur le paysage et sur l'activité économique de l'exploitation concernée.

Une réglementation des boisements mise en place par le Conseil Général peut-être déclinée au sein des PLU intercommunaux afin de limiter les micro boisements si les collectivités en ont la volonté.

Le rythme de boisement fait l'objet d'un suivi particulier dans l'espace de transition paysager et écologique de l'agglomération boulonnaise.

PRESCRIPTIONS

Afin de limiter la construction d'habitations aux abords des exploitations qui peut freiner leurs possibilités de développement (besoins en agrandissement, mise aux normes, construction d'habitation).

Le Scot identifie une zone de développement pour les fermes isolées à l'intérieur des espaces remarquables (art. L 146.6).

Le règlement des ICPE s'applique à l'échelle du Scot.

Les nouveaux bâtiments d'exploitation ou d'habitation seront construits prioritairement en continuité des bâtiments existants. Leur classement en zone agricole (A) sera favorisé.

Les accès aux parcelles agricoles seront préservés ou restitués lors de tous projets d'aménagement urbain afin de garantir la bonne circulation des engins agricoles et l'entretien de l'espace rural.



5

Encourager la diversification agricole

L'agriculture est confrontée comme d'autres secteurs économiques à de nombreuses incertitudes telles que la réforme de la PAC quant à leurs revenus directs. Une nouvelle piste qu'est la diversification doit donc être soutenue afin de garantir la pérennité des exploitations du territoire. Celles-ci regroupent différents types d'activités allant des plus classiques (vente directe, tourisme à la ferme et travaux à façon) aux plus innovantes (activités de loisir, artisanat, production liées aux bioénergies).

A/ Aménager l'espace agricole en loisirs et en pratiques de découverte pour appuyer l'agro-tourisme

Il existe autour de l'agglomération Boulonnaise un certain nombre de terres agricoles mobilisables à des fins de loisir et de détente.

On peut citer le Val Saint-Martin, déjà aménagé en conséquence, le vallon de Pittendal et les champs du quartier Marlborough. Leur proximité immédiate avec la ville fait de ces secteurs des lieux privilégiés pour le développement de loisirs agricoles.

Ces espaces, en lisière de la ville, jouent un rôle important dans la manière dont le futur développement de la ville va s'organiser. Ils ne doivent plus être perçus comme des résidus agricoles cernés par l'urbanisation mais bien comme des espaces de nature participant à l'activité urbaine.

B/ Orienter l'agriculture vers des filières bio-énergétiques

Bien que la région Nord-Pas de Calais soit la région la moins boisée de France (7% du territoire), le Boulonnais possède un taux élevé de boisement : 22% (taux de boisement national égal à 29,2%).

La région Nord-Pas de Calais, au travers de son Plan Forêt Régional, a pour objectif de doubler la surface de la forêt régionale à 30 ans (14%). Une partie des boisements peut être compatible avec l'activité agricole (haies, agroforesterie, prés, vergers...) et permettre le développement d'une filière bois-énergie locale, source de diversification pour les agriculteurs.

Préconisations

Il s'agit de créer des aménagements dans les secteurs urbains et périurbains à vocation agricole, pour permettre à différentes activités de loisirs et découverte de s'y dérouler : réseau de cheminements piétons, grande plaine de jeu naturelle, etc.

Une gestion extensive des espaces agricoles en lisière de la ville de Boulogne-sur-Mer et du pôle de Desvres permettra aux espaces de prairies d'être entretenus par des animaux renforçant par la même occasion l'attractivité du territoire pour les urbains.

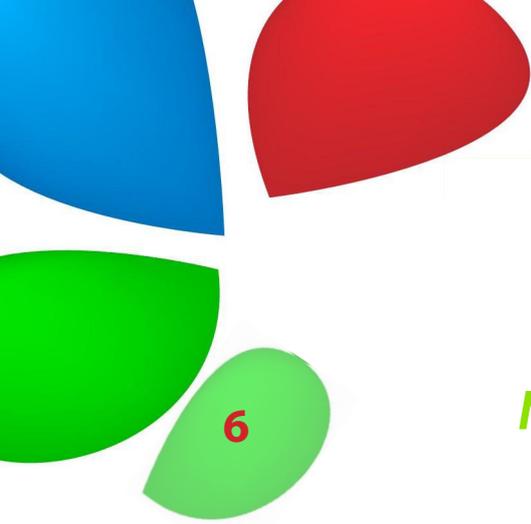
Le développement d'activités agro-touristiques de type «ferme urbaine pédagogique» sera autorisé dans ces espaces.

La reconversion ou l'extension de bâtiments agricoles ou de corps de fermes en unités d'hébergement touristique de type gîte ou chambre d'hôtes ou à usage d'habitat locatif permanent sera également autorisé sur l'ensemble du territoire du SCOT. Ces reconversions ou extensions s'attacheront à préserver la qualité architecturale et le patrimoine bâti.

Leur recensement pourra être réalisé dans les PLU Intercommunaux tout en veillant à ne pas figer le développement de l'activité.

PRESCRIPTIONS

Les haies et boisements principaux sont protégés et renforcés. Ils sont identifiés dans le cadre des PLU intercommunaux.



Maintenir l'organisation urbaine du territoire

D'importantes ouvertures sur les paysages et sur la mer s'établissent grâce aux grandes parcelles cultivées que l'on retrouve notamment sur les plateaux maritimes situés au nord et au sud du territoire.

Cette immensité du paysage, due aux cultures, établit une distance entre deux zones urbaines et ouvre un large cône de vue depuis les axes routiers majeurs du territoire.

Préserver des espaces de respiration entre zones urbanisées

Plusieurs parcelles agricoles, des champs cultivés ou des prairies ont été repérés comme étant des coupures agricoles entre des entités urbanisées. Ils participent à la lecture du paysage rural en offrant des ouvertures visuelles depuis les axes de communication de l'Agglomération.

PRESCRIPTIONS

De grandes coupures agricoles repérées comme des coupures d'urbanisation ont un double intérêt à jouer à la fois dans la préservation des paysages et dans le maintien d'espaces de respiration entre les zones urbaines.

Des grandes coupures agricoles à forte valeur paysagère sont reconnues au sein du territoire : le plateau d'Alprech, la plaine du Honvault, le plateau de la Pointe aux Oies, le vallon du Moulin Wibert.

Elles font l'objet d'une délimitation précise au sein des PLU intercommunaux.

L'urbanisation dans ces coupures se limitera à l'extension des bâtiments existants et nécessaires à l'activité économique agricole.

7

Développer une agriculture protectrice des paysages

Certaines zones agricoles méritent une attention particulière car elles participent à la qualité et au façonnement des paysages.

Elles contribuent à les rendre attractifs en maintenant l'ambiance et l'esthétique rurale du territoire.

A | Préserver les unités paysagères agricoles

PRESCRIPTIONS

L'urbanisation tient compte du caractère des grandes unités paysagères agricoles :

- les plateaux maritimes agricoles au nord et au sud de l'agglomération boulonnaise qui permettent de bénéficier d'un paysage ouvert et tourné vers la mer
- les entités bocagères à l'intérieur de la couronne périurbaine et sur l'arrière-pays, qui constituent des caractéristiques spécifiques et identitaires,
- les vallées, à la fois constituées de milieux humides, d'un système bocager léger, de champs cultivés, de prairies, de quelques hameaux.

B | Préserver les espaces agricoles ayant un intérêt au contact des lisières de massif forestier

Nombre de parcelles cultivées forment des lisières en bordure de massifs forestiers ou boisés.

La conservation de ces parcelles cultivées garantit non seulement une vue sur le massif forestier mais aussi un espace de transition pour les espèces animales.

PRESCRIPTIONS

Ces espaces agricoles, au contact des lisières de massifs boisés et ayant un intérêt, seront déterminés par une étude paysagère et de biodiversité.

C | Intégrer les bâtiments agricoles

PRESCRIPTIONS

Dans le cadre des PLU intercommunaux, le patrimoine agricole architectural fera l'objet d'un inventaire afin de protéger les constructions les plus remarquables.

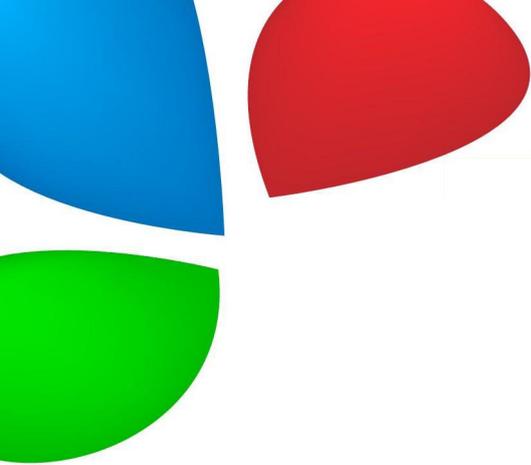
Les bâtiments d'exploitation agricole en extension ou en construction feront l'objet d'une intégration au paysage environnant.

D | Requalifier les paysages agricoles dégradés et les points noirs paysagers

PRECONISATION

Un programme de résorption des points noirs et des bâtiments agricoles portant impact à l'environnement est conseillé.

Pour exemple, des plantations d'arbres autour d'un bâtiment agricole dégradé sont l'un des aménagements possibles contre cette atteinte à l'environnement.



Développer l'économie présenteielle



« DIVERSIFIER ET ELEVER QUALITATIVEMENT LA PRODUCTION TOURISTIQUE »

L'économie dite présentielle c'est-à-dire l'ensemble des dépenses réalisées dans les commerces et services par les personnes habitant, travaillant ou venant occasionnellement (touristes, migrants) sur le territoire, est la base de l'économie boulonnaise puisqu'elle représente 46.4% des revenus.

Son développement, essentiel pour l'avenir du territoire, rend nécessaire la qualification des emplois, la formation de la main d'œuvre, les aménagements dans deux secteurs clés : la production touristique et l'économie commerciale.



8

Développer les ressources touristiques du territoire

Les années 80 ont vu la montée en puissance de plusieurs stations balnéaires dont les plus connues restent Wimereux et Hardelot. En conséquence, le territoire a développé une offre de loisirs avec des équipements tels que Nausicaà mais aussi d'hébergement restant cependant axées sur le logement résidentiel. Afin de conserver son statut de territoire touristique, le Boulonnais doit donc s'adapter aux évolutions de la société en proposant une offre recherchée misant sur le tourisme durable, le bien-être et la santé.

A | Développer la filière santé/bien-être

Si le tourisme continue de se développer sur le territoire avec la récente création d'un camping à Dannes et le projet d'un parc résidentiel de loisirs à Ecault en remplacement d'un camping existant, le territoire doit également se positionner sur une offre, plus haut de gamme, afin d'attirer de nouvelles clientèles. Le SCOT encourage une politique d'offre liée au premier facteur d'attraction touristique du territoire : la mer.

PRESCRIPTIONS

Afin de permettre le développement de la filière santé/bien-être, les équipements de type thalassothérapie, centres sportifs et de remise en forme, infrastructures de loisirs sont autorisés en zone littorale sous réserve de conformité avec la Loi Littoral et les Plans de Prévention des Risques.

B | Renforcer l'offre nature

Si le tourisme est une réelle source économique pour le territoire, celui-ci se doit d'orienter ses aménagements dans une politique axée sur le développement durable afin de poursuivre son essor. Cet enjeu partagé fait échos auprès de l'ensemble des acteurs du territoire comme le démontre plusieurs démarches sur tout ou partie du territoire : l'Opération Grand Site, projet vélo-route du littoral... L'environnement dans son sens large, valeur ajoutée du territoire, doit donc être respecté. C'est pourquoi le SCOT préconise son renforcement au travers de la mise en valeur du patrimoine naturel.

Préconisations

Le territoire organise la mise en valeur des sites naturels et paysagers.

Les espaces naturels à proximité du tissu urbain sont ouverts au public et développés dans le respect de leur préservation et en tenant compte de leur capacité à accueillir du public.

Les corridors terrestres et aquatiques sont utilisés

comme support des liaisons douces. L'axe de la Liane est aménagé à des fins touristiques et de loisirs.

Le territoire est maillé de chemins ruraux et de randonnées accessibles à tous.

Les vues sur les paysages emblématiques marins et ruraux sont mis en valeur par la création de belvédères et d'aires de stationnement.

C | Mettre en valeur le patrimoine bâti et la culture locale

L'habitat touristique des années 80 dénotait souvent du reste des habitations de par leur style architectural, la conservation d'une identité locale est aujourd'hui de mise. La mise en valeur du patrimoine bâti et de la culture locale, vivement conseillée par le SCOT, sera donc un atout supplémentaire pour accroître l'économie touristique.

Préconisations

Les projets favorisant la découverte de la culture locale, des savoir-faire concourent à soutenir l'économie touristique rurale.

Les PLU organisent la mise en valeur du patrimoine emblématique de l'identité maritime et rurale. Le petit patrimoine (fermes, calvaires, maisons de pêcheurs,

villas balnéaires...) est inventoriés, et sert de support à la découverte touristique du territoire.

Le tourisme urbain fondé sur le patrimoine moderne et le patrimoine industriel est développé.

L'aménagement ou la reconversion des corps de fermes pour le développement des activités agro-touristiques est autorisé.

Aménager durablement l'espace touristique

L'aménagement spatial du tourisme doit être durable : pour cela, les espaces et pôles touristiques doivent être reliés selon des principes de mobilité durable et promouvoir des hébergements qui préservent l'environnement et les paysages.

A | Gérer les flux littoraux et permettre leur diffusion sur l'ensemble de l'espace touristique du Boulonnais

Les stations littorales, le littoral et l'arrière-pays forment l'espace touristique du Boulonnais.

Il s'agit d'assurer la distribution des flux touristiques sur l'ensemble de cet espace et de relier les différents pôles touristiques.



L'accès à tous les pôles et sites touristiques par différents modes de déplacements ainsi que le stationnement font l'objet de réflexions dans les PLU intercommunaux.

La mobilité touristique à partir des gares balnéaires de Wimereux, Boulogne-sur-Mer et Neufchâtel-Hardelot est favorisée. Elle fait l'objet d'études précises dans le cadre du Plan de Déplacement Urbain de l'agglomération Boulonnaise et intègre les notions de multimodalité et de services touristiques.

Les modes de liaisons vers et au cœur des stations balnéaires sont étudiés afin d'améliorer leur accessibilité et fluidifier leur fonctionnement interne.

PRESCRIPTIONS Les modes de déplacements doux sont privilégiés. Le réseau de pistes cyclables et de vélo-route fait l'objet d'un schéma dans le cadre des PLU intercommunaux. Ce schéma intègre l'organisation de services touristiques le long des itinéraires.

L'offre en pistes cyclables et chemins de randonnée pédestre, et équestre est complétée pour permettre un véritable maillage de l'espace touristique.

Les sites naturels ouverts au public de type forêts ou massifs dunaires sont rendus accessibles depuis l'agglomération en réseau de transport en commun.

Les transports en commun rendent accessibles les sites et lieux touristiques afin de renforcer la mobilité alternative à la voiture sur l'ensemble de l'espace touristique.

Dans le souci de préserver les espaces littoraux et de réduire les pressions liées à l'usage touristique, la répartition des aires de services et de stationnement des véhicules camping-car est favorisée sur l'ensemble du territoire. Les réflexions sont menées dans le cadre des documents de planification intercommunaux.

B | Produire une offre d'hébergement durable et répartir l'offre et les équipements touristiques

Les hébergements sont essentiels au développement de l'attractivité touristique. Des besoins ont été recensés en hôtellerie 3 et 4 * et de plein air.

PRESCRIPTIONS Le SCOT permet la réalisation d'équipements et d'hébergements nouveaux afin de compléter l'offre et de mailler l'ensemble du territoire.

La diffusion du tourisme vers l'arrière-pays est privilégiée et se réalise par le développement d'une offre d'hébergement qui favorise la valorisation du patrimoine bâti existant dont les corps de ferme et les sites industriels délaissés qui peuvent évoluer vers une fonction touristique.

L'économie résidentielle est confortée par le développement de résidences de tourisme mais de façon mesurée sur la zone littorale. Les implantations de constructions touristiques nouvelles prévues dans les PLU intercommunaux sont délimitées par des zonages spécifiques.

Les habitats à finalité touristique veillent à limiter leur impact sur la consommation foncière. Des formes plus denses ou des constructions plus denses adaptées au tissu existant seront recherchées ainsi que la mobilisation de bâtis à renouveler.

D | Anticiper et adapter l'économie balnéaire aux changements climatiques

PRESCRIPTIONS Les incidences des changements climatiques sont évaluées et intégrées dans la planification et la localisation des équipements et infrastructures touristiques nouveaux.

Sur les côtes basses sableuses, les aménagements touristiques sont réduits.

Sur les secteurs nord et sud du littoral, l'implantation d'unités et d'équipements touristiques s'effectue en recul de l'urbanisation actuelle lorsque la protection ne s'avère pas efficace au regard de l'évolution du trait de côte évalué dans le PPRNL.

Les protections sont renforcées sur les lieux de concentration touristique. Le territoire du SCOT estime les besoins nécessaires au renforcement de ses infrastructures : les ouvrages tels les digues, les parkings, les accès à la mer, les infrastructures hôtelières, le port de plaisance sont confortés ou modifiés pour s'adapter aux aléas futurs.

C | Atténuer l'impact des activités et services touristiques sur l'environnement et les paysages

L'habitat touristique est autorisé dans le respect de la qualité environnementale.

PRESCRIPTIONS

Les PLU intercommunaux autoriseront l'innovation architecturale dans les opérations et constructions afin d'apporter de la performance énergétique et la production d'énergie renouvelables.

L'intégration paysagère et architecturale des équipements et des résidences de tourisme sera recherchée.

Les sources de pollutions visuelles liés à de l'affichage touristique sont interdites en entrées de ville, de bourg et le long des axes touristiques.

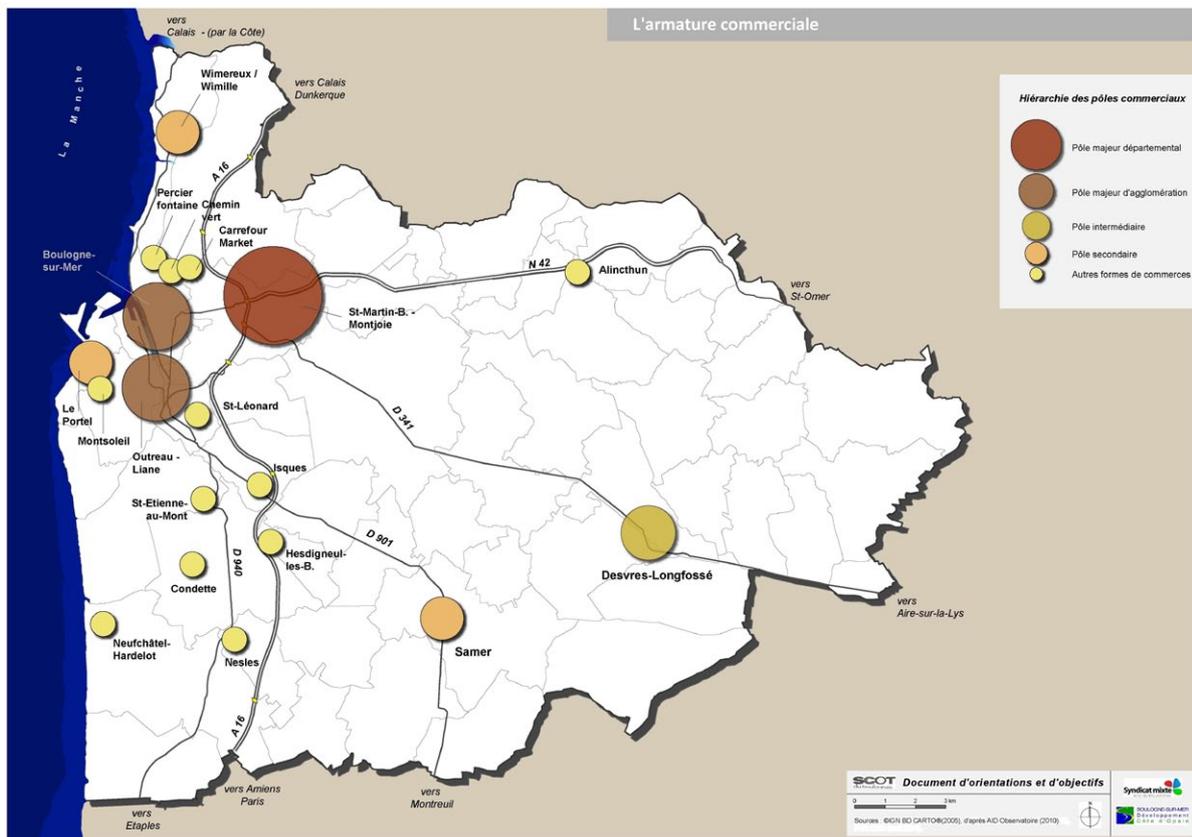
Préconisations

L'offre en hébergement touristique et les équipements de loisirs veilleront à maîtriser leurs prélèvements sur la ressource en eau et en énergie.

Une politique de réduction des déchets, émis par les pratiques et services touristiques sera incitée.

« REPENSER L'OFFRE COMMERCIALE »

L'armature commerciale du Boulonnais repose sur une hiérarchie de pôles commerciaux, à la fois centraux ou de périphérie ayant des fonctions différenciées, allant d'une fonction commerciale de proximité à des fonctions plus exceptionnelles.



A chaque typologie de pôle correspond des niveaux d'offre :

Le pôle départemental offre une gamme commerciale et de services spécifiques et sélectifs, mais aussi plusieurs types de produits proposés par plusieurs enseignes spécialisées. Il est porté par une locomotive alimentaire de type hypermarché. Il s'agit du pôle constitué par les zones Montjoie et du centre commercial Auchan.

La taille de ce pôle et la qualité des enseignes lui assurent une zone de chalandise large, au-delà du territoire du SCOT.

LE POLE MAJEUR DEPARTEMENTAL

Il s'agit du pôle de Desvres-Longfossé qui assure une offre à l'échelle communale et intercommunale pour des fréquences d'achats hebdomadaires et occasionnels légers et lourds. Ce pôle a une fonction structurante par la gamme complète de services et commerces de proximité dense en centre-ville et l'offre commerciale périphérique de moyennes surfaces alimentaires et non-alimentaires. Il garde une relative autonomie par rapport aux pôles de l'agglomération.

LE POLE INTERMEDIAIRE

D'autres formes de commerce existent sur le territoire :

- Les pôles relais, au nombre de 5 : Nesles, St Etienne-au-Mont, Boulogne-sur-Mer nord et Boulogne-sur-Mer sud, Boulogne quartier du Chemin Vert. Ces pôles sont structurés soit par un regroupement d'une dizaine de commerces et services divers de grande proximité (alimentation, coiffure, pharmacie, tabac-presse), soit par une locomotive alimentaire de petite taille, accompagnée d'une offre de proximité complémentaire ou non.

Ils répondent aux achats quotidiens ou occasionnels à l'échelle de la commune ou d'un quartier.

- Les pôles spécialisés, au nombre de 3 sur le territoire du SCOT : on recense une ou plusieurs grandes surfaces spécialisées, souvent isolées de zones, en position périphérique : Saint Léonard, spécialisée dans l'équipement de la maison et l'automobile, Isques dans l'équipement de la maison, et Hesdigneul-les-Boulogne en jardinerie qui assurent une offre d'achats exceptionnels.

AUTRES FORMES DE COMMERCES

Il s'agit de 2 pôles, le centre-ville de Boulogne-sur-Mer et le pôle commercial de périphérie d'Outreau La Liane. Leur zone de chalandise s'étend principalement à l'ensemble du territoire du SCOT.

LES POLES MAJEURS D'AGGLOMERATION

Ils sont au nombre de 4 :

- les pôles touristiques Wimille-Wimereux
- Neufchâtel-Hardelot,
- le pôle du Portel,
- le pôle de Samer.

Ils allient à la fois une offre de centre-ville dynamique et un pôle périphérique proche du centre-ville, comportant une ou plusieurs moyennes surfaces alimentaires et/ou d'équipement à la personne ou de la maison. Ils permettent de répondre à des besoins occasionnels.

LES POLES SECONDAIRES

Outre les différents pôles repris ci-dessus le territoire est maillé par des commerces de proximité, le plus souvent au cœur des tissus bâtis (quartiers, communes rurales) qui assurent un service de proximité.

LE COMMERCE DE PROXIMITE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT met en lumière les différents objectifs afférents à l'aménagement commercial.

Affirmer une offre de services équitable à la population et maintenir la cohésion sociale

Le maillage actuel de l'offre commerciale du SCOT est équilibré. Suivant les communes et les pôles commerciaux, les fonctions commerciales sont développées en rapport avec le niveau de services. La préservation et l'accessibilité de l'offre commerciale de première nécessité dans les quartiers et les communes rurales sont un défi et une véritable garantie pour la cohésion sociale.

Maîtriser les impacts liés à la consommation foncière et à la dispersion des activités commerciales

La création de zones commerciales a fortement contribué à la consommation de terres agricoles et espaces naturels. Elle contribue également à générer une amplification des flux automobiles.

Planifier et organiser l'implantation de ces zones devient un impératif pour le futur. Maintenir le maillage actuel et la concentration commerciale, revenir à des formes urbaines permettant une proximité entre l'habitat et le commerce sera un des objectifs du SCOT.

Maintenir et renforcer le rayonnement commercial du territoire

Le commerce participe fortement à l'attractivité du territoire Boulonnais, où l'économie touristique littorale est bien développée. La notion de services et de commerces ciblés, en lien avec la clientèle touristique, revêt un enjeu important, particulièrement sur les stations littorales et la ville-centre.

La dynamique commerciale doit être confortée et différenciée par une offre et des concepts commerciaux originaux et uniques, en lien avec l'économie touristique du territoire et permettant d'attirer d'autres types de chaland.



10

Maintenir l'armature commerciale actuelle

Le développement commercial est réalisé en cohérence avec le développement de l'habitat, des équipements et des services.

PRESCRIPTIONS

Au regard des évolutions démographiques projetées et du choix de concentrer l'urbanisation sur les pôles urbains et centres-bourgs, l'armature commerciale reste inchangée ; aucun nouveau pôle commercial majeur n'est autorisé à l'échelle du territoire du SCOT.



11

Recentrer l'urbanisation commerciale

A | Prioriser le développement du centre-ville de Boulogne-sur-Mer, pôle central d'agglomération

L'offre commerciale du centre-ville est augmentée et diversifiée par l'autorisation de moyennes surfaces, de commerces indépendants de moyenne et gamme supérieure sous la condition que l'immobilier soit adapté à l'accueil de nouvelles surfaces commerciales.

L'implantation de commerces de détail dans les quartiers et au coeur du tissu urbain est autorisée.

La création d'une offre commerciale nouvelle, culturelle et de loisirs, se réalise principalement sur le centre-ville de Boulogne-sur-Mer afin de développer son attractivité en lien avec sa fonction touristique.

Le développement du pôle d'activités et de loisirs sur le site République-Eperon est souhaité en complément du centre-ville.

Afin d'éviter un étalement et éclatement de la structure commerciale en pôles distincts, un espace homogène sous le concept de fun shopping est créé. Cette mise en synergie des pôles marchands, culturels, touristiques et de loisirs s'accompagne de traitements urbains qualitatifs à travers des liaisons en jalonnement piétons et mode doux sur les axes du centre-ville vers les pôles commerciaux (l'Eperon, Espace Lumière, la vieille-ville, les rives de la Liane).

L'évolution des stationnements et des flux circulatoires, liée à l'attractivité commerciale, est intégrée et étudiée dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains du PLU intercommunal.

PRESCRIPTIONS

B | Pour les autres formes de commerces

Afin d'équilibrer le niveau de service mis à disposition de la population et de réduire les déplacements liés aux achats fréquents, le SCOT privilégie la diversification et le renforcement de l'offre des pôles relais et les pôles de proximité sur les achats quotidiens et hebdomadaires.

L'implantation de nouveaux commerces lié à une offre quotidienne est prioritaire dans les centralités des centres-villes de la commune, centres-bourgs, centres-villages. Ces implantations se réalisent en continuité ou au sein de l'espace urbanisé existant.

Dans les zones d'extension villageoise, les nouvelles implantations sont limitées en cohérence avec la taille du tissu existant.

Les évolutions commerciales, par relocalisation ou par création de nouvelles unités, suscitées par le besoin en renforcement de l'offre d'achat hebdomadaire, sont autorisées au sein ou à proximité des activités existantes. Elles sont acceptées prioritairement dans les centralités.

Pour les secteurs périphériques, proche du centre-ville ou des centres-bourgs, les implantations sont autorisées à la condition que leur localisation respecte la logique de concentration des activités.

Les PLU intercommunaux garantissent la capacité de développement de l'offre commerciale au coeur du tissu urbain en maîtrisant les espaces fonciers et en conservant les espaces disponibles. Ils identifient le potentiel immobilier préférentiel en pied d'immeubles et/ou le potentiel foncier préférentiel à l'état de friches ou en situation de mutation pour permettre la dynamisation des centralités.

PRESCRIPTIONS

C | Pour les pôles secondaires

Les pôles secondaires ont pour particularité une organisation commerciale bipolaire : un centre-ville de proximité et de services, un ou plusieurs pôles péricentraux.

PRESCRIPTIONS

L'organisation bipolaire est maintenue en priorisant le développement du centre-ville. Ce développement se réalise en densifiant la gamme d'offre d'achat quotidienne.

Pour les communes ayant une fonction touristique, le développement d'une offre commerciale ciblée est autorisée.

Les extensions et implantations en secteur péricentral peuvent se réaliser sur les achats occasionnels et lourds.

La création de synergies entre les secteurs marchands centraux et péricentraux est une priorité. Les liaisons urbaines à la fois piétonnes ou modes doux et collectifs sont étudiés lors de l'élaboration des PLU intercommunaux.

D | Pour le pôle intermédiaire de Desvres

Le SCOT permet l'évolution commerciale du pôle intermédiaire de Desvres au regard de son rôle structurant à l'échelle territoriale de l'arrière-pays Boulonnais.

La densification commerciale du centre-ville est privilégiée sur les achats quotidiens et occasionnels légers. Afin de conforter l'attractivité et le fonctionnement de la place du centre-ville, une politique d'identification et de maîtrise de cellules commerciales disponibles et bien positionnées est réalisée. Le PLU intercommunal prévoit des orientations sur l'usage des bâtiments ou unités commerciales repérées.

PRESCRIPTIONS

Une politique de requalification urbaine des espaces marchands du centre-ville et un travail sur ses liaisons avec les unités dispersées (formats supérette ou supermarché) qui jouent un rôle de locomotive pour le centre-ville sont opérés. Les liens avec les secteurs d'habitat proches, font l'objet de traitements paysagers et urbains.

L'offre périphérique est renforcée sur la gamme d'offre d'achat hebdomadaire, occasionnelle lourde et exceptionnelle. Elle est rendue lisible par le regroupement d'enseignes de même gamme.

Afin de réorganiser cette offre, une maîtrise des sites fonciers stratégiques est évaluée dans le PLU intercommunal afin d'anticiper les besoins futurs en surfaces commerciales.

L'offre se situe prioritairement à proximité des flux de passage, en contact du tissu urbain. Seules les moyennes surfaces sont autorisées afin de limiter la concentration des flux commerciaux en périphérie et conserver l'identité du centre-ville.

12

Opérer des rééquilibrages entre pôles commerciaux de périphérie : d'agglomération et départemental

Le SCOT a pour objectif de rééquilibrer l'offre commerciale périphérique du territoire. Sont concernés par ces prescriptions le pôle Outreau-La Liane (pôle d'agglomération sud) et les pôles Auchan-Montjoie de la commune de Saint-Martin les Boulogne (pôle d'agglomération est).

PRESCRIPTIONS

Le SCOT encourage le renforcement de l'offre commerciale des pôles Sud et Est de l'agglomération bouloonnaise.

Leur développement commercial est autorisé par optimisation et recyclage du foncier économique existant. Il ne sera pas consommé d'espaces agricoles supplémentaires sur le pôle est.

Les restructurations d'unités commerciales et les relocalisations d'unités au sein des sites sont autorisées.

Sur le pôle sud de l'agglomération, les extensions du pôle commercial actuel se réalisent par renouvellement urbain de la zone d'activités existante de Résurgat 1.

Le renouvellement urbain se justifie par son apport qualitatif, en terme d'offre commerciale et en terme d'amélioration paysagère de la porte d'entrée de l'agglomération sud et de la ville-centre.

L'implantation d'enseignes ciblées sur une gamme d'offre occasionnelle lourde et unique à l'échelle de l'agglomération est autorisée afin d'assurer sa diversification et sa densification.

Ces espaces économiques sont maîtrisés par la collectivité publique et ces orientations sont inscrites dans le PLU intercommunal afin de permettre la reconversion commerciale de ce site.

Une logique globale sous-tendra l'aménagement du futur site commercial de Résurgat1 et de l'actuel pôle d'Outreau (circulation interne, qualité paysagère et offre d'espaces publics, lien avec les autres pôles commerciaux).

Le PLU intercommunal définit un règlement précis sur le futur site commercial de Resurgat 1 pour créer une identité commerciale, en cohérence avec l'ensemble de l'aménagement de l'axe Liane.

Les pôles d'activité commerciale feront l'objet d'une requalification paysagère et environnementale.

13

Améliorer la synergie entre les pôles commerciaux

PRESCRIPTIONS

Les liaisons entre espaces commerciaux du centre-ville et de la périphérie seront étudiées.

L'axe reliant le centre-ville de Boulogne-sur-Mer et le pôle sud de l'agglomération fera l'objet d'un traitement particulier ; une continuité sera instaurée par des modes alternatifs de déplacements (vélo, piétons) ou des systèmes de transport dédiés.

Pour instaurer une unité et la lisibilité du pôle d'agglomération de niveau départemental, l'axe reliant le pôle Auchan au pôle Montjoie sera traité qualitativement.



14

Affirmer la lisibilité et la vocation des zones commerciales périphériques

Sont considérées comme zones d'aménagement commercial, le pôle départemental d'Auchan- Montjoie, et le pôle d'agglomération Outreau-La Liane-Résurgat (Cf. annexe 2).

PRESCRIPTIONS

Ces zones d'aménagement commercial font l'objet de règles précises.

Dans les zones d'aménagement commercial, seules les activités commerciales, tertiaires et de loisirs sont autorisées

Toute nouvelle implantation de commerce de détail dans les zones d'activités économiques est limitée afin de spécialiser la zone et précisée dans les PLU intercommunaux.



15

Articuler le développement commercial au développement urbain

PRESCRIPTIONS

Des opérations mixtes habitat-commerce sont privilégiées afin de favoriser la mixité des fonctions au sein du tissu urbain et de répondre aux objectifs de concentration commerciale.

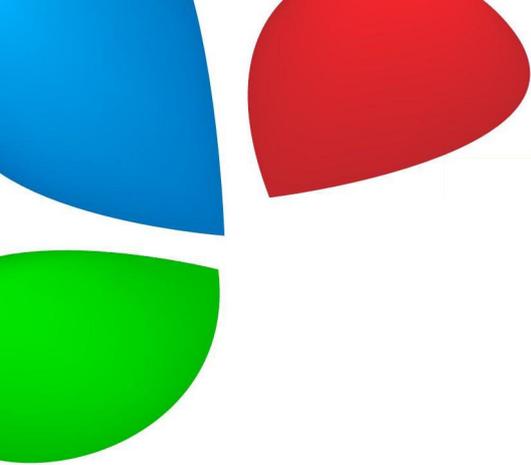
L'intégration d'unités commerciales en pied d'immeubles est possible dans les opérations urbaines d'aménagement de type Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en cœur urbanisé.



Objectif 2



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



I.

Produire des **logements**, des **équipements**, **services**,
accessibles à tous



« EQUILIBRER LE PEUPEMENT DU TERRITOIRE »

Face aux évolutions sociales (baisse des revenus) et démographiques (vieillesse, baisse de la taille des ménages), le territoire doit adapter son parc de logements.

Une diversification de l'offre qui se traduit par une augmentation de l'habitat collectif et à caractère social ou encore une refonte de la typologie des logements pour l'adaptation à des publics spécifiques comme les personnes âgées, est indispensable au bien-être de ses habitants.

Produire plus de logements

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

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

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

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

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

PRESCRIPTIONS

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

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

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



Répartir les logements sur les pôles principaux

Un phénomène de recomposition spatiale du territoire s'est amorcé ces dernières années.

On constate, en effet, une forte périurbanisation avec un départ des familles du cœur de l'agglomération vers les communes périurbaines et rurales.

Les prix du foncier, le souhait de la maison individuelle avec jardin ainsi que l'accession à la propriété, moins coûteuse dans ces zones, sont les principales raisons de ce comportement.

Néanmoins, afin d'éviter un mitage de l'urbanisation qui fragilise agriculture et paysages, le Scot encourage un recentrage avec une plus forte production de logements sur la Communauté d'Agglomération du Boulonnais.

PRESCRIPTIONS

L'objectif annuel de production de logements en résidences principales sera décliné comme suit par chacune des intercommunalités : 78% pour la Communauté d'Agglomération du Boulonnais et 22% pour la Communauté de Communes Desvres-Samer.

Les modalités de répartition seront déclinées dans les PLH ou les PLU respectifs.

Les objectifs de production des logements feront l'objet d'un suivi et seront réajustés en fonction des évolutions démographiques constatées.

Favoriser la mixité sociale, générationnelle et répartir l'offre en logements sociaux

Un parc de logement adapté est essentiel pour le maintien de l'équilibre social et l'intégration des populations du territoire.

Le SCOT se fixe comme objectifs de corriger les inégalités spatiales liées à une répartition déséquilibrée du logement aidé et d'anticiper les besoins futurs en augmentant et adaptant le parc de logement aidé :

- A l'horizon 2024, le nombre de ménages âgés et ayant une composition de revenus différente sera croissant (suite à l'impact de la réforme du mode de financement des biens de redistribution liés aux retraites),
- Le maintien sur le territoire des jeunes ménages actifs aux revenus modestes sera essentiel.

Le territoire souhaite anticiper ces besoins nouveaux.

La part du parc de logements sociaux sera augmenté dans la conséquence de l'augmentation de la part des ménages éligibles à ce type de parc.

PRESCRIPTIONS

- Le SCOT se fixe comme objectif d'augmenter la part de logements sociaux sur le territoire, soit 230 logements produits par an, pour atteindre 2760 logements sociaux supplémentaires en 2024 en accession et locatif.
- La répartition par intercommunalité est fonction de la différence constatée dans la situation actuelle, soit 200 des 230 logements sociaux du territoire seront produits sur le territoire de la CAB et 30 sur la Communauté de Communes Desvres Samer.

La production sera augmentée sur le milieu rural par un passage de 10 à 30 logements par an par rapport au rythme de production passée.

La construction neuve, dont la production nécessaire est estimée à 535 logements par an, doit comporter au moins 20% de logements sociaux pour chaque opération d'urbanisme au-delà de 20 logements à l'exclusion d'opérations de constructions de collectif isolé.



19

Diversifier la production de logements

Le SCOT s'est fixé comme principal objectif de favoriser les logements pour les actifs, les personnes à faibles revenus et les personnes âgées, et les populations spécifiques : jeunes travailleurs, étudiants, gens du voyage.

Avec le vieillissement de la population et l'augmentation de la grande dépendance, le territoire du Boulonnais doit envisager la création de nouveaux types d'hébergement.

La structure déséquilibrée du parc de logements (propriétaires, locataires) et l'évolution des besoins, appellent à diversifier le parc de résidences principales.

PRESCRIPTIONS

Les opérations de nouveaux logements devront répondre aux objectifs suivants :

- ➔ Augmenter la part du logement collectif
- ➔ Privilégier la production de logements locatifs : aidés, privés
- ➔ Offrir une variété de typologie des logements correspondant aux besoins de tous les ménages et aux populations spécifiques
- ➔ Produire des logements qui s'adaptent au vieillissement : la construction de logements adaptés et accessibles aux personnes âgées est favorisée sur les pôles agglomérés, centres-bourgs dotés d'équipements et de services afin de pallier au déficit de mobilité.

Les structures d'hébergement à destination des personnes âgées sont programmés et répartis sur le territoire par les PLH.

Le territoire du Boulonnais devra pallier au manque actuel de places en établissements médico-sociaux et anticiper les besoins à venir en réalisant de nouvelles structures.

D'autres types d'hébergement seront développés, notamment l'offre en béguinages, intégrés au sein du tissu local.

Une offre adaptée en centres, accueil de jour, pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer sera proposée. La question du soutien des personnes aidant les personnes malades devra se poser au sein de ces nouveaux centres.

En plus des aires d'accueil existantes, le SCOT réitère la création d'une aire d'accueil permanente de 10 places de court et moyen séjour à destination des gens du voyage et ce, conformément au Schéma Départemental d'Aire d'Accueil du Voyage.

« ADAPTER ET ORGANISER LES EQUIPEMENTS ET SERVICES A L'EVOLUTION DE LA POPULATION ET A SES MODES DE VIE »

La volonté d'attirer de nouveaux résidents suscitera une exigence de qualité de soins permanents et de services de proximité.

En effet, à 2030, la classe des baby-boomers du territoire arrivera au grand âge, accroissant les risques de dépendance.

Le passage du troisième âge au quatrième âge s'accompagnant souvent d'une perte d'autonomie, l'aide d'une association, d'une entreprise de services devient souvent nécessaire.

Bien que le territoire soit bien doté en moyens humains (1 intervenant à domicile pour 50 personnes âgées), en services (4 établissements de soins à domicile, 1 service d'hospitalisation à domicile) le territoire doit anticiper les évolutions démographiques.

A l'avenir, le territoire doit réfléchir à l'organisation de son offre en services et en soins afin d'arriver à satisfaire les besoins des personnes vieillissantes qui vont s'accroître et des populations nouvellement résidentes à la recherche de prestations de services de qualité.



20

Structurer l'offre médicale sur le territoire : mettre en place une politique de soins

Le territoire du Boulonnais possède une densité en médecins plus importante qu'au niveau national (167 médecins pour 100 000 habitants sur le Boulonnais, 165 en France).

Toutefois, le territoire devra faire face à l'avenir à une démographie médicale vieillissante surtout en milieu rural et à un manque dans certaines spécialités de médecine : cardiologues, pneumologues, psychiatres, masseurs-kinésithérapeutes...

En outre, le Boulonnais dispose au sein de son hôpital d'un service de médecine physique et de réadaptation, qui propose 45 places, dont 5 en soins palliatifs, ce qui est peu pour l'ensemble du Boulonnais et constitue un manque non négligeable.

Enfin il n'existe pas de filière gériatrique. La personne âgée ne peut donc pas disposer d'un suivi total et coordonné entre son médecin généraliste, les spécialistes et les assistantes sociales, son pharmacien, son aide à domicile...

Préconisations

Une politique d'incitation à l'installation de médecins et de spécialistes sera à mettre en œuvre.

Une ou plusieurs maisons de santé, rassemblant différents professionnels (infirmiers, médecins, dentistes...) coordonnant leurs soins, partageant leurs compétences et s'ouvrant au domaine social, pourront être réalisées. Elles pourront bénéficier des infrastructures hospitalières de Boulogne-sur-Mer déconcentrées.

Les nouvelles technologies de télécommunications seront utilisées pour proposer des prestations de diagnostic, de soins à distance et d'échanges d'informations médicales depuis l'hôpital de Boulogne-sur-Mer.



Favoriser le maintien des services de proximité et des commerces en milieu rural

Certaines personnes âgées n'ont pas ou plus l'usage de leur voiture. Le village, le quartier deviennent donc leur lieu de sociabilité. Seuls les services de proximité leur permettent d'effectuer leurs achats de première nécessité (en boulangerie, boucherie, supérette, presse, pharmacie) et de consulter certains professionnels de santé (médecins, kinésithérapeutes...).

Actuellement, les dynamiques urbaines vont plutôt dans le sens d'un regroupement, notamment dans les centres commerciaux périphériques, des commerces et services, ce qui participe à la disparition des services et commerces de proximité.

Préconisations

On cherchera à maintenir les services et commerces de proximité dans les centres-bourgs, centres-villages, quartiers urbains car ces services et commerces participent au maintien du lien social pour une population vieillissante peu motorisée et à leur approvisionnement en denrées de première nécessité.

Des outils pourront être mobilisés (achat par les collectivités et mise en gestion de commerces), mise en place de programmes de soutien (FISAC, estaminet - randonnée du Parc Naturel Régional, études diagnostic avant l'implantation d'un commerce).



Objectif 2

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

Organiser l'accueil de nouvelles populations

« POURSUIVRE L'URBANISATION EN SE PROTEGEANT DES ALEAS CLIMATIQUES EN RESPECTANT LE LITTORAL »

La situation du territoire le rend vulnérable à de nombreux risques climatiques tels que la submersion marine, l'érosion côtière ou les glissements de terrain.

L'ensemble de ces risques doit donc être pris en compte lors de toute urbanisation future afin de ne pas accroître la vulnérabilité du territoire mais aussi des populations.



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

Sur le littoral, les risques de submersion marine et d'érosion côtière sont les risques majeurs identifiés. Les scénarios climatiques prévoient une accentuation de l'élévation du niveau de la mer, des tempêtes et des précipitations plus élevées. La vulnérabilité des populations en bord de côte sera prise en compte.

Pour cela, les aménagements à proximité du littoral seront limités sur les côtes basses sableuses tandis que l'urbanisation sera reculée en cas d'inefficacité des protections au nord et au sud.

Le Scot préconise donc de nombreuses études et aménagements afin de prévoir et d'éviter de possibles catastrophes humaines.

Préconisations

Pour les secteurs littoraux soumis à de forts risques d'érosion identifiés, la protection des personnes sera privilégiée.

Sur les côtes basses sableuses, les aménagements seront réduits et le fonctionnement naturel de la mer privilégié.

Les protections seront renforcées sur les lieux de concentration des activités économiques et d'habitat. Les constructions devront s'adapter au risque d'élévation du niveau de la mer.

Lorsque la protection ne s'avère pas efficace, des reculs d'urbanisation seront envisagés, particulièrement sur les secteurs nord et sud du littoral Boulonnais où les risques par submersion marine ou érosion des côtes à falaise sont avérés.



S'adapter aux risques d'inondation

Les risques d'inondation sont fortement présents sur le territoire. Ils concernent les basses Vallée de la Liane et du Wimereux et sont liés à deux principales causes :

- Les eaux de ruissellement dans les secteurs urbanisés et les modes d'urbanisation qui imperméabilisent les sols et conduisent à saturer les réseaux d'eaux pluviales lors de fortes pluies.

- Les eaux de ruissellement dans les secteurs ruraux conduisent à de nombreux désordres dans les secteurs agricoles.
- Les risques par remontée de nappe existent également sur la commune de Dannes mais restent marginaux sur l'ensemble du territoire.

Le risque fait l'objet de Plans de Prévention de Risques d'Inondations (PPRI) Sur la Vallée de la Liane et la Vallée du Wimereux.

PRESCRIPTIONS

Prendre en compte les Plans de Préventions des Risques

Les PLU intercommunaux intègrent les servitudes des Plans de Prévention de Risques d'Inondations. Ils complètent le risque d'inondations sur des secteurs précis. Dans les zones d'aléas forts, les constructions sont interdites.

Dans les zones d'aléas faibles, des formes urbaines innovantes, utilisant des techniques de constructions performantes permettront d'adapter l'urbanisation et de limiter les contraintes liées à l'eau.

Les infrastructures (réseaux et accès) doivent être adaptées à l'aléa d'inondation en fonction de la vulnérabilité des zones amont et aval.

Il conviendra de préserver les zones d'expansion des crues définies dans le PPRI de la Liane et du Wimereux.

Lors d'un projet d'aménagement urbain, les dimensionnements des ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent prendre en compte le bassin versant en amont.

Préconisations

Maîtriser les volumes des eaux de ruissellement lors de tout projet d'aménagement

Pour tout projet d'aménagement ou de réhabilitation supérieur à 1 hectare au sol, les volumes des eaux de ruissellement seront maîtrisés.

- Les PLU définiront les coefficients d'imperméabilisation des sols sur la surface concernée et le débit de ruissellement admissible.
- L'infiltration à la parcelle sera privilégiée afin de réduire les volumes s'écoulant vers l'aval, y compris dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales. Les rejets dans le réseau unitaire devront être exceptionnels et justifiés.

Des techniques de stockage temporaire des eaux (bassins, noues) seront utilisés de façon complémentaire pour réduire les débits.

La réalisation de Plans de Zonages Pluviaux est préconisée. Ils déterminent les différentes mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et les différents secteurs où elles s'appliquent.

L'urbanisation est interdite dans les zones d'expansion des crues.

Il est proposé la révision du classement des zones des Plans de Prévention des Risques en fonction de l'évolution des mesures de protection et de la connaissance scientifique.

Se prémunir des risques liés aux mouvements et glissements de terrain

Plusieurs communes du territoire ont été identifiées comme comportant des risques liés aux glissements et mouvements de terrains (Cf. EIE, carte «Aléa d'érosion des sols»). Deux font l'objet d'un Plan de Prévention des Risques pour coulée de boues.

Les communes du territoire sont classées en risque sismique faible.

PRESCRIPTIONS

Les communes concernées par ce risque concevront leurs aménagements et leur urbanisme de façon à réduire la vulnérabilité des constructions.

Les normes sismiques seront prises en compte dans les constructions.

La gestion de ces espaces de fond de vallées font appel à la reconquête des berges.

Le risque d'érosion des berges sera limité par l'utilisation de techniques douces, telles que la plantation de bandes enherbées le long des cours d'eau ou plantées transversalement à la pente pour restituer un système racinaire. La pose de gabions s'imposera lors de l'impossibilité d'utilisation de techniques végétales.



Préconisations

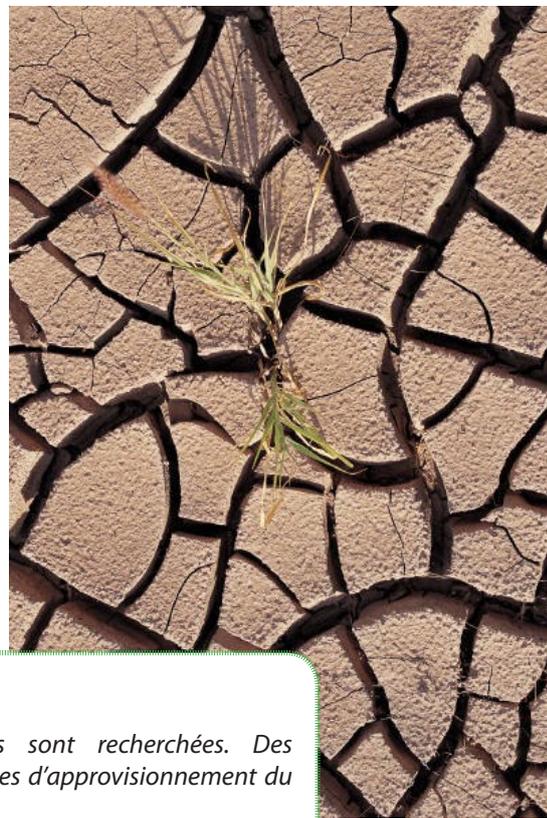
Les PLU intercommunaux pourront intégrer des mesures restrictives sur le droit à construire dans les zones identifiées.

Des études complémentaires permettant une connaissance fine du risque de glissements et mouvements de terrains dans les zones d'urbanisation pourront être menées dans les documents d'urbanisme.

Anticiper les risques de sécheresse et manque en approvisionnement d'eau

Malgré une bonne pluviométrie du Boulonnais, l'imperméabilisation croissante des sols urbanisés limite une recharge régulière et homogène des nappes calcaires du Boulonnais.

A l'avenir, le territoire devra satisfaire les besoins en eau d'une population permanente et touristique augmentant.



Préconisations

Conformément au SAGE, de nouvelles ressources sont recherchées. Des interconnexions sont établies entre les différentes sources d'approvisionnement du territoire et des territoires voisins.

Les PLU intercommunaux définissent les mesures permettant d'économiser l'eau dans leur règlement (récupération et stockage des eaux pluviales urbaines et agricoles)

Des actions de sensibilisation sur les économies en eau potable, la lutte contre les fuites sur les réseaux d'eau et la récupération des eaux pluviales sont menées auprès de la population mais aussi l'utilisation d'eau de qualité industrielle dans les différents secteurs économiques du territoire, notamment auprès des industries de transformation halieutique les plus consommatrices (lavage de la ressource, évacuation des déchets) et les établissements accueillant du public touristique.

Aléa au retrait gonflement des sols argileux

La Boutonnère du Boulonnais est le deuxième pôle de sinistre pour l'état de catastrophe naturelle du Nord-Pas-de-Calais pour le retrait-gonflement des argiles (15 communes concernées). Hormis 10 communes identifiées ayant une susceptibilité forte à cet aléa, le reste des communes présente une susceptibilité faible à moyenne (Cf. EIE, carte «Etat de catastrophe naturelle pour le retrait-gonflement des argiles»).

Cependant, afin de ne pas accroître la vulnérabilité des populations, le Scot se propose de poursuivre l'urbanisation en se protégeant contre le fonctionnement naturel du territoire grâce à une adaptation des constructions au retrait gonflement des sols argileux.

PRESCRIPTIONS

Les PLU font apparaître les zones d'aléas dans leur zonage et listent les précautions constructives à prendre. Ils prennent en compte les niveaux d'aléas dans la définition des zones d'urbanisation future.

Aménager en respectant les principes de la loi littoral

Le SCOT Boulonnais propose des modalités d'application de la Loi Littoral en respectant les principes de préservation des espaces et des milieux mentionnés à l'article L146-6, de maintien des espaces nécessaires au développement des activités agricoles et maritimes, de limitation de l'urbanisation en continue le long de la côte.

En précisant les notions issues de la loi littoral, le SCOT permet de prendre en compte les spécificités et les caractéristiques littorales du territoire (cf. cartes Prescriptives, carte n°3).

A | La bande des 100 mètres

La bande des 100 mètres est déterminée à partir du trait de côte hydrographique, des limites latérales de la bande inconstructible à partir du contour des espaces urbanisés et de la profondeur de la bande.

Le SCOT offre le choix d'étendre cette profondeur sur certaines portions du territoire littoral conformément à l'article 146-46-III du code de l'urbanisme au PLU intercommunal.

Les secteurs à falaises présentent une grande sensibilité à l'érosion et sont couverts par des Plans de Prévention des Risques.

PRESCRIPTIONS

En dehors des espaces urbanisés une bande de 100 mètres est inconstructible.

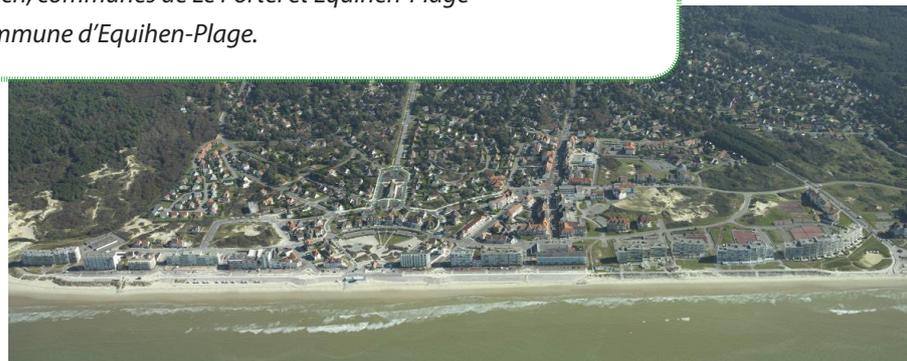
Préconisations

La profondeur de cette bande des 100 mètres peut être augmentée par le PLU intercommunal :

- au droit des zones classées rouges des Plans de Prévention des Risques, lorsque ces dernières se prolongent au-delà d'une distance de 100 mètres.
- à l'espace urbanisé ou à l'infrastructure routière la plus proche dans la limite d'une profondeur maximale de 400 mètres.

Peuvent être concernées par ces élargissements d'inconstructibilité :

- Les falaises de la Pointe aux Oies, commune de Wimereux,
- Les falaises de la Crèche, communes de Wimereux et Boulogne-sur-Mer,
- Les falaises du Cap d'Alprech, communes de Le Portel et Equihen-Plage
- Les falaises d'Equihen, commune d'Equihen-Plage.



B | Les espaces remarquables

La loi littoral protège les espaces remarquables définis par l'article R. 146-1 du code de l'urbanisme en application du premier alinéa de l'article L 146-6. Ils sont localisés dans la carte 3 des cartographies prescriptives : Aménager en respectant les principes de la Loi Littoral.

Les espaces remarquables (cf. Annexe n°3) intègrent les sites, paysages et milieux naturels les plus caractéristiques des communes littorales. La notion de fenêtre paysagère et de sites représentatifs de l'histoire du Littoral précisent leurs délimitations (principalement des constructions défensives telles les blockaus, fort, etc...).

PRESCRIPTIONS

La délimitation des espaces remarquables correspond à celle des espaces classés en NATURA 2000 et à la grande majorité des espaces répertoriés au titre des ZNIEFF de type 1, des réserves naturelles régionales, des sites classés et inscrits.

Le PLU respecte la mise en œuvre de l'Article 146-6 quant à la préservation et mise en valeur de ceux-ci.

C | Les espaces proches du rivage

La limite des espaces proches du rivage est définie à partir de trois critères d'identification :

- La configuration des lieux, qui intègre la distance par rapport au rivage et l'existence d'une rupture avec le littoral (route, changement de pente, front bâti)
- La co-visibilité des espaces concernés et de la mer,
- L'influence marine qui se caractérise par la présence d'éléments naturels (dunes, pré-salés) et d'éléments historiques ou patrimoniaux témoignant de la fonction balnéaire et maritime du secteur.

Les espaces proches du rivage sont définis dans la carte prescriptive n°3 : Aménager en respectant les principes de la Loi Littoral.

Leur délimitation est précisée par le PLU intercommunal à la parcelle.

PRESCRIPTIONS Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation est limitée et justifiée par le PLU intercommunal.

Il apprécie l'extension de l'urbanisation en fonction de la nature paysagère des lieux. Cette dernière permet de qualifier le littoral Boulonnais en deux entités paysagères différenciées :

- les espaces littoraux présentant un front naturel, constitué de massifs dunaires et forestiers, de falaises ou agricoles,
- les espaces littoraux urbanisés, et dont la caractéristique des espaces urbanisés est distincte selon qu'ils soient constitués en villes, en villages, en secteurs balnéaires ou portuaire.

Dans les premiers types d'espaces, sous réserve qu'ils soient urbanisables (hors espaces remarquables et coupures d'urbanisation), les extensions s'apprécient en fonction de la configuration existante des espaces urbanisés situés dans leur continuité.

Dans les espaces littoraux urbanisés, les conditions des extensions sont déterminées selon la configuration propre aux espaces urbanisés qui évolue en fonction de la densité, la morphologie et la volumétrie du bâti.

Une construction ou un programme de construction ne constitue pas une extension de l'urbanisation lorsqu'ils répondent à un processus de densification intégrée du tissu urbain.

Sont considérées comme extension de l'urbanisation, une densification entraînant une rupture d'échelle dans la volumétrie et les formes urbaines existante ainsi que les constructions réalisées en dehors des agglomérations et villages et autres espaces urbanisés.

D | Les coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation (cf. Annexe n°4) ont vocation à préserver de grandes ouvertures sur le paysage marin et/ou à préserver les équilibres écologiques. Les sites identifiés qu'ils soient de nature agricole, forestière ou dunaire, sont à haute valeur écologique et paysagère.

Les limites des coupures sont déterminées selon 3 critères :

- En façade, la limite administrative communale la plus proche du rivage est considérée.
- Les limites latérales prennent en compte les pointes urbaines, les limites de l'extension urbaine potentielle, la complémentarité avec les espaces remarquables.
- La profondeur représente la limite des espaces urbanisés et/ou la ligne de rupture du lien avec la mer.

Sont définis comme coupures d'urbanisation les sites suivants :

- La Slack et la Pointe aux Oies,
- La Pointe de la Crèche,
- Le Vallon de Ningles,
- Les dunes et forêts d'Ecault,
- Le Massif forestier du Mont Saint Frieux

Ces coupures sont localisées dans le document graphique n°2, carte n°3.

Le PLU intercommunal définit les délimitations précises des coupures d'urbanisation.

Elles sont classées en zones agricoles ou en zone naturelle.

Aucune urbanisation nouvelle n'est autorisée exceptées les infrastructures légères. Les PLU étudient les conditions d'urbanisation des coupures à leurs franges.

PRESCRIPTIONS



PRESCRIPTIONS

Le PLU doit délimiter les espaces destinés à l'extension des campings existants ou à la création de nouveaux campings.

F | L'aménagement et l'ouverture de campings

Sur les communes littorales, dans le respect de l'article L146-5 de la loi littoral, l'aménagement et l'extension de campings ou de stationnement de caravanes sont autorisés en continuité de la limite d'espaces urbanisés délimités par le SCOT (cf. annexe n°5).

PRESCRIPTIONS

Le PLU intercommunal veille à établir le zonage et le règlement d'urbanisation en fonction des capacités environnementales et urbaines énoncées par le rapport de présentation du SCOT.

F | La capacité d'accueil

Le littoral est une force humaine et économique au sein du territoire boulonnais : 71% de la population y réside et les principales activités économiques s'y concentrent dont les activités touristiques. Ces fonctions peuvent générer des pressions sur les milieux, d'autant plus que 28% de la superficie littorale est couverte par des espaces protégés, à la richesse reconnue.

L'évaluation de la capacité d'accueil, définie en fonction d'indicateurs et des évolutions souhaitées, affirme que la zone littorale est apte à recevoir un développement en accord avec ses ressources en eau, ses infrastructures, équipements sans remettre en cause ses équilibres environnementaux.

G | Hameau nouveau intégré à l'environnement

L'Article L146-4 du Code de l'urbanisme autorise l'extension de l'urbanisation soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

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

Ce hameau est considéré comme un village au sens de la loi littoral et fait partie des cas particulier d'enveloppe.

PRESCRIPTIONS

Le SCOT identifie un secteur préférentiel, la Quarte à Neufchâtel-Hardelot, pour la création d'un hameau intégré à l'environnement. Ce dernier prend appui sur le hameau préexistant.

Le PLU intercommunal précise la délimitation des futures zones d'urbanisation de ce hameau. Les conditions de son évolution sont précisées dans la mesure 35 du DOO.

« CHANGER NOTRE MODELE D'URBANISATION »

Au cours des 40 dernières années, les modèles d'urbanisation appliqués (urbanisation linéaire, habitat isolé...) ont entraîné une consommation excessive d'espaces.

Ces modèles doivent donc être repensés afin de réduire l'artificialisation des terres et en conséquence directe la consommation de terrains agricoles.

28

REDUIRE LA CONSOMMATION FONCIERE

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

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

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

- Changer notre modèle d'urbanisation en **recentrant les constructions**, les équipements, les infrastructures de mobilité **sur les pôles d'urbanisation principaux**,
- **En construisant prioritairement dans les tissus existants** et en limitant l'urbanisation dispersée.

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

De 2013 jusqu'en 2024, seuls 25,6 hectares par an seront affectés à la consommation foncière, dont 9,4 hectares pour les espaces liés à l'habitat.

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

L'estimation de la consommation foncière a été réalisée à partir de l'évaluation du potentiel urbanisable dans le enveloppes urbaines (Cf annexes du Diagnostic), c'est-à-dire, l'identification du potentiel en renouvellement urbain (cf. mesure 30) et les terrains non occupés au sein du tissu (cf. mesure 32).

L'application de densités (cf. mesure 38) a permis de définir un potentiel de 5 387 logements constructibles au sein de l'enveloppe (cf. mesure 37).

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

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

29

Recentrer l'urbanisation, les équipements, infrastructures de mobilité sur les pôles d'urbanisation principaux

Le territoire du SCOT boulonnais se caractérise par une armature urbaine polycentrique qui s'organise à partir de sa façade littorale. Cette armature a été déterminée en fonction du niveau d'équipements des communes.

Elle est constituée de polarités distinctes : un pôle urbain majeur, l'aire centrale d'agglomération, complétée par une polarité principale au cœur de l'espace rural, Desvres, située en troisième couronne de l'agglomération.

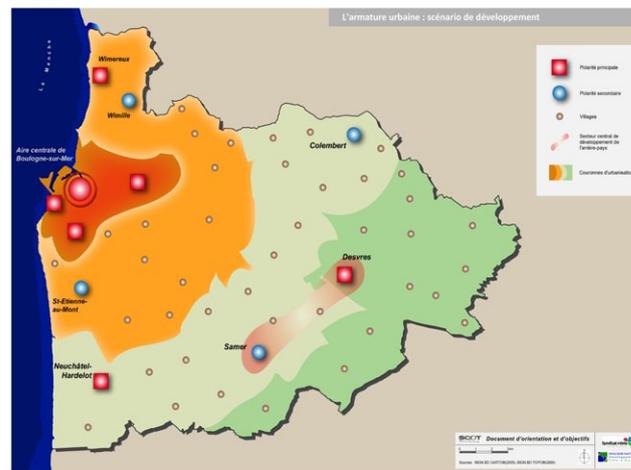
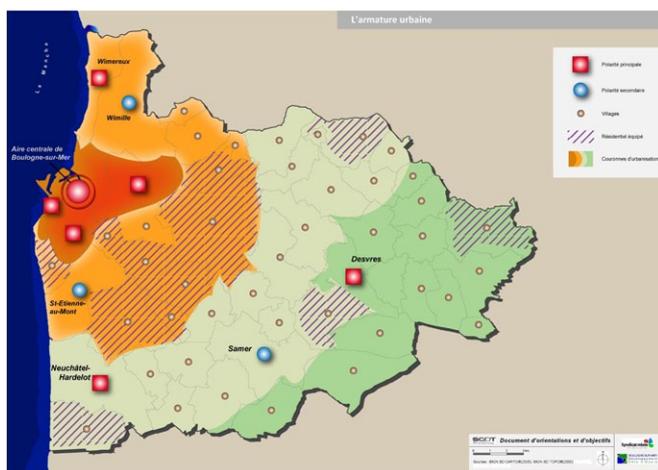
Des pôles secondaires, de deuxième couronne, situés au nord et au sud de l'espace littoral, Wimereux, Neufchâtel-Hardelot et en milieu rural, Samer et assurent le relais des polarités centrales.

L'accès des équipements, services, commerces et loisirs représentent plus de la moitié des déplacements sur le

boulonnais. Une véritable stratégie d'urbanisation et de localisation des services doit permettre de réguler les déplacements en fonction des secteurs identifiés. En effet, les déplacements de très courte distance s'effectuent généralement à pied en milieu urbain (au sein du quartier) et en milieu rural (vers le cœur du centre-bourg), ils sont motivés par la présence de commerces d'appoints et d'établissements scolaires.

La mobilité dans l'espace périurbain, s'effectue elle, principalement par l'usage de l'automobile, les services de proximité y étant moins développés.

Une cohérence entre l'armature urbaine, l'armature des réseaux de déplacements et l'armature des équipements et services doit être encouragée par le SCOT.



PRESCRIPTIONS

L'urbanisation est priorisée dans l'aire centrale qui bénéficie du niveau le plus élevé de desserte en transport en commun et d'équipements ainsi qu'au sein des principaux pôles ruraux.

La création d'opérations par renouvellement urbain est privilégiée. Lors des opérations de renouvellement urbain, outre le critère de desserte ou de proximité des transports en commun, la mixité des fonctions urbaines est recherchée. Des opérations mixtes, introduisant du commerce, de l'habitat, sont privilégiées.

Des activités tertiaires sont introduites dans les opérations mixtes situées dans le tissu urbain très dense.

Pour les polarités secondaires et dans les communes résidentielles, on veillera à renforcer les fréquences des transports urbains. L'habitat est développé prioritairement dans les secteurs situés à proximité des arrêts de bus et des pôles d'équipements. Les dessertes en transports urbains sont renforcées, lorsque la densité d'urbanisation permet des fréquences de transports urbains suffisantes.

Les communes mal desservies ou non desservies par les transports en commun doivent faire l'objet d'une urbanisation maîtrisée.

« CONSTRUIRE PRIORITAIREMENT DANS LES TISSUS EXISTANTS ET LIMITER L'URBANISATION DISPERSÉE »

Afin d'assurer une gestion plus économe des espaces et de la ressource foncière, le SCOT fixe comme objectif de répartir prioritairement la construction neuve dans les espaces urbanisés existants des enveloppes urbaine centrale et pôle urbain de Wimereux du secteur central rural, des villages et des hameaux.

Ces espaces urbanisés constituent un gisement foncier qualifié en :

- ➔ **sites en renouvellement urbain** : la modification de leur mode d'occupation entraîne la démolition complète ou partielle des constructions et/ou installations existantes.
- ➔ **terrains non occupés** : c'est à dire des terrains ni bâtis ni aménagés, situés dans la limite des espaces urbanisés, recensés selon certains critères de sélection et représentant un stock plus ou moins mobilisable en fonction des caractéristiques liés à la propriété du foncier (indivision, rétention, etc...). (Cf. Rapport de présentation; Justification des choix)
- ➔ **tissus urbains densifiables** Constructions après division (- de 3 lots) c'est-à-dire des construction(s) nouvelle(s) suite à une ou plusieurs divisions d'une même parcelle.



30

Mobiliser le renouvellement urbain

Les opportunités en renouvellement urbain sont évaluées à 23,3 hectares sur le territoire. Selon la densité applicable, la mobilisation du potentiel en renouvellement urbain permet la production de 2156 résidences principales jusqu'en 2024 soit 29 % de la production nécessaire pour couvrir les besoins en logements des 62 500 ménages.

PRESCRIPTIONS

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

Privilégier les principaux sites de renouvellement urbain

Au sein du territoire du SCOT, plusieurs sites ont été identifiés comme présentant des enjeux particuliers et stratégiques nécessitant une réflexion dans leur mode d'urbanisation. En effet, leur occupation future entraînera la démolition complète ou partielle des constructions et/ou installations existantes. Ces sites constituent un capital foncier de plus de 14,1 hectares.

Les principaux sites stratégiques de développement sont :

- Le pôle gare à Boulogne-sur-Mer, comprenant le site GRDF,
- L'espace République-Eperon à Boulogne-sur-Mer,
- Le site de la Rue de l'Abbé Boidin au Portel,
- Le site de la Place Mendès France à Outreau,
- Le quartier Bréquerecque Sud à Saint-Martin Boulogne,
- Le site de la friche ESSO à Wimereux.

PRESCRIPTIONS

Chacun de ces sites ainsi que les sites de renouvellement urbain de plus de 1 hectare feront l'objet d'Orientations d'Aménagement Programmées au sein des PLU intercommunaux.

Ces sites de renouvellement urbain sont à vocation dominante d'habitat avec une possibilité de mixité de commerces et de services. Ils répondent aux objectifs suivants :

- Conforter et renforcer les centralités
- Diversifier les typologies de logements dans le tissu urbain.



Utiliser les terrains non occupés au coeur des tissus existants

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

Ces espaces représentent un potentiel de construction de 135,8 ha sur le territoire dont 74 hectares sont situés sur la Communauté

d'Agglomération du Boulonnais et 61,8 hectares sur la Communauté de Communes Desvres Samer.

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

PRESCRIPTIONS

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

S'appuyer sur la morphologie des principales villes

Au sein de l'aire centrale d'agglomération, différentes formes urbaines se côtoient :

- des maisons de ville : le parcellaire est très répétitif et régulier, les parcelles sont d'environ 5 à 6 mètres et sont plus ou moins profondes pour l'aménagement d'un jardin. Le bâti mitoyen s'organise, quant à lui, le long des voiries.
- des îlots d'habitat collectif, en centre-ville organisés autour d'une trame viaire large, dont les bâtiments s'ouvrent sur des cours centrales accessibles par des passages voûtés et de faible vélum . On retrouve une mixité des fonctions avec des rez-de-chaussée affectés au commerce et des étages supérieurs à l'habitation.
- les grands ensembles : sont constitués de barres et de tours denses, libérant une grande surface au sol pour les circulations, les espaces verts et les espaces publics.
- l'habitat pavillonnaire : se caractérise par des parcelles relativement grandes avec une emprise au sol faible et dont l'implantation du bâti varie dans la parcelle. Chaque parcelle est desservie de manière individuelle par la voirie. Ce type d'habitat est peu économe en espace.

Préconisations

Lors de toute nouvelle construction, une réflexion sera menée sur la morphologie sur toute nouvelle opération foncière.

Conditionner le développement des villages

Les villages et hameaux, essentiellement résidentiels et dotés ou non en équipements et services de proximité parachèvent l'armature urbaine.

L'habitat rural du pays Boulonnais se présente sous différentes formes. Traditionnellement regroupées en villages ou en hameaux, les habitations se sont parfois dispersées sur le territoire de manière isolée.

D'un point de vue sémantique, le village est un groupement d'habitations assez important formant une unité administrative ou religieuse, il accueille donc l'ensemble de la vie sociale de la commune. La présence d'une église, d'une mairie, d'une école ou d'un commerce sont autant de signes qui permettent de distinguer un village d'un simple hameau. Le village se caractérise par :

- Une agglomération d'habitations dont le nombre de constructions est généralement supérieur à 20.
- Une forme urbaine dotée d'une vie sociale (mairie, école, église, petits commerces, café, fête locale...) et offrant un minimum de services publics.

- Un groupement d'habitat dont la structure bâtie est relativement dense et organisée selon un parcellaire cohérent.
- La présence d'un ensemble bâti à caractère patrimonial.

Sur le territoire rural, différentes formes urbaines ont été recensées : le village aggloméré, le village linéaire, le village en étoile et le village fractionné.

- ➔ **Village aggloméré** : structure relativement compacte, organisée autour d'un pôle central
- ➔ **Village linéaire** : structure linéaire, organisée autour d'un axe de communication principal de part et d'autre de la voie.
- ➔ **Village en étoile** : structure relativement compacte, organisée par branches autour de plusieurs rues.
- ➔ **Village fractionné** : Structure urbaine pouvant être agglomérée ou diffuse. Urbanisation par poche pouvant présenter plusieurs noyaux villageois.

Les conditions de réalisation des villages doivent favoriser le renouvellement urbain et respecter le principe d'une extension limitée.

PRESCRIPTIONS

L'urbanisation des villages peut se faire selon les principes d'aménagements suivants :

- Une extension linéaire proscrite à partir de la limite de l'enveloppe urbaine.
- Les projets de construction ne doivent pas affecter le potentiel de développement des bâtiments d'exploitations agricoles. Le risque de morcellement et d'enclavement des activités agricoles est pris en compte lors de toute opération à vocation d'habitat.
- L'épaississement de l'enveloppe urbaine dans le respect de la silhouette historique du village.
- Dans les entrées de village, l'urbanisation se réalise dans des proportions urbaines permettant une parfaite intégration paysagère.

Limiter la construction dans les hameaux

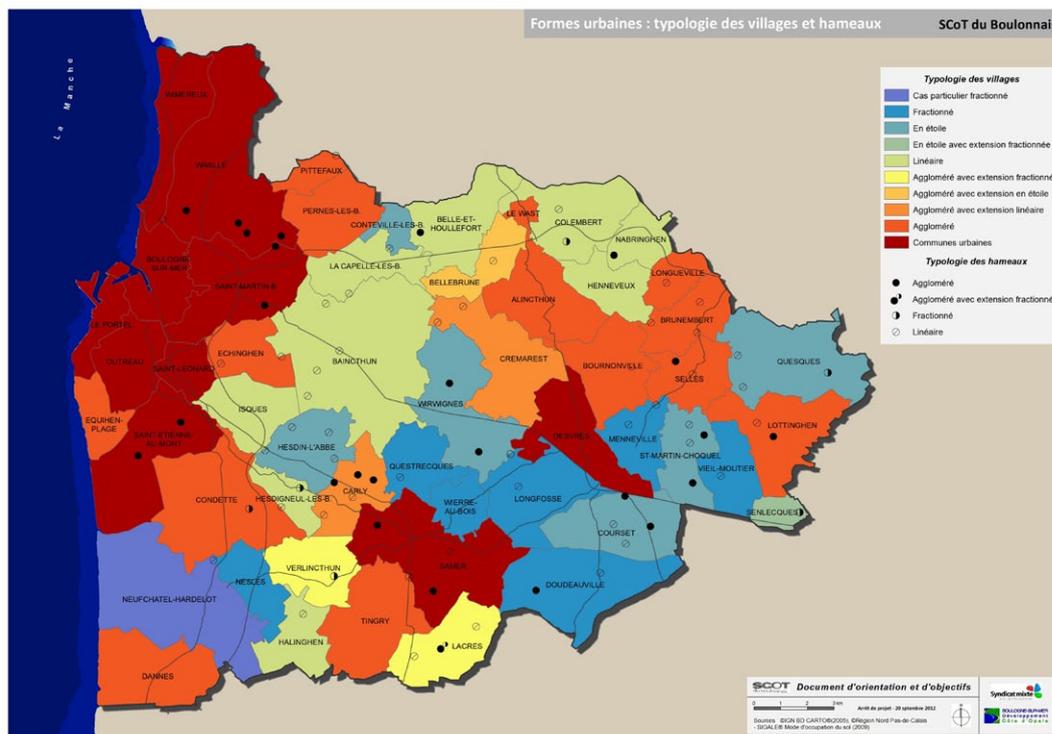
A la différence du village, les hameaux sont des formes urbaines exempt de lieux destinés à la vie sociale de la communauté. Il s'agit d'un ensemble d'habitations pouvant s'organiser ou non autour de quelques fermes. Généralement de taille plus modeste que le village, le hameau peut accueillir quelques entreprises. Dans certains cas, les hameaux présentent un nombre important de constructions, il est alors difficile de les distinguer du village.

Il existe cependant de multiples formes de hameaux, ces dernières ont fait l'objet d'un classement par typologie, définie en fonction de différents critères : la forme de l'urbanisation, l'ancienneté du bâti et la présence de fermes anciennes.

Les différentes formes de hameaux :

- **Hameau aggloméré** : structure relativement compacte, organisée autour d'un noyau central, ancienne ferme ou exploitation agricole en activité.
- **Hameau en étoile** : absence de présence de cette forme de hameau sur le territoire.
- **Hameau linéaire** : structure urbaine linéaire, implantée le long d'un axe de communication de manière relativement diffuse.
- **Hameau fractionné** : absence de présence de cette forme de hameau sur le territoire.





PRESCRIPTIONS

Les hameaux comprenant au minimum 30 habitations et définis comme tel lors de l'approbation du Scot peuvent s'urbaniser par mobilisation du gisement foncier à l'intérieur et à l'extérieur de la limite de l'enveloppe urbaine.

Les constructions dans ces hameaux doivent justifier d'une intégration à l'environnement. Les projets de constructions de plus de 5000m² de surface de plancher feront l'objet d'orientations d'aménagement intégrées dans les PLU intercommunaux qui prendront en compte la topographie, la plantation d'essences locales, le maintien des auréoles bocagères, la gestion en surface des eaux pluviales et le respect des connexions biologiques.

Les hameaux comportant moins de 30 habitations se développent par renouvellement ou construction des terrains non occupés dans la limite de l'enveloppe urbaine.

Sur les communes littorales :

La création de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement est possible dès lors qu'elle prend appui sur une forme urbaine préexistante (hameaux ou groupes d'habitations) et qu'elle la conforte. Le SCOT identifie un secteur préférentiel: La Quarté à Neufchâtel-Hardelot. Ce Hameau, considéré comme un village au sens de la loi littoral, fait partie des cas particuliers d'enveloppe.

Le PLU intercommunal justifie et précise la délimitation des futures zones d'urbanisation de ce hameau nouveau.

Son évolution urbaine est conditionnée à des critères d'intégration environnementale :

- L'urbanisation est réalisée dans les limites de l'enveloppe urbaine potentielle définie par le PLU intercommunal,
- Chaque opération nouvelle d'urbanisation en extension doit comporter au minimum 5 habitations dans le cas d'un projet d'habitat ou d'un projet mixte associant habitat et commerce ou service.
- Les projets d'extension destinés à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif sont possibles.
- Les constructions individuelles dans le tissu existant sont autorisées en complément de dents creuses.
- L'urbanisation résultant de l'urbanisation existante et de l'urbanisation nouvelle ne devra pas excéder 40 unités, toutes vocations incluses.
- Toute opération d'aménagement et/ou de construction devra être réalisée soit en connexion directe sur la voirie existante, soit en développant de nouvelles voies qui seront raccordées au réseau viaire existant évitant les voiries en impasse.
- Des orientations d'aménagement comportant des critères environnementaux et paysagers seront intégrées dans le PLU intercommunal.

Le Hameau de l'Hermitage à Wimille, comportant plus 30 habitations, constitue un cas particulier. En raison de sa situation littorale, il ne peut s'étendre, conformément à l'article L.146-4 du Code.

Interdire le développement des formes isolées et de l'urbanisation spontanée

L'habitat isolé est une forme d'urbanisation traditionnelle des pays bocagers. Le territoire rural du Boulonnais possède donc un taux de constructions isolées important.

Les différents types d'habitat isolé :

- L'habitat récent totalement isolé.
- Ancienne ferme transformée en habitat domestique.
- Des micro-groupes d'habitat de deux ou trois maisons, autour d'une ferme ou bien à l'écart de toutes constructions.
- Grandes demeures (manoirs, châteaux) généralement construites dans des milieux naturels boisés.
- Les groupements d'habitations par un agrégat de constructions comptant moins d'une dizaine de bâtiments, liés à la présence d'une exploitation agricole ou d'un ancien corps de ferme, située à l'écart des villages et des routes principales et ayant une fonction résidentielle.

- L'urbanisation spontanée est une forme qui se caractérise par un habitat individuel très dispersé, issue d'une standardisation de l'habitat, elle est généralement excentrée par rapport au village. Elle est généralement linéaire, suivant les axes de transport.

L'habitat isolé qui s'est développé depuis les années 1970 a très fortement contribué au mitage de la campagne boulonnaise. Il n'est donc pas à même de répondre aux enjeux du développement durable, en raison de l'importante consommation de l'espace et de l'énergie qu'elles impliquent.

Il est de rigueur aujourd'hui de développer de nouvelles formes d'urbanisation à même de répondre aux enjeux environnementaux sur les territoires ruraux.

PRESCRIPTIONS

Aucune nouvelle forme d'habitation ne peut s'adjoindre aux formes isolées et spontanées. Dans les communes littorales il est toutefois possible de créer un hameau nouveau intégré à l'environnement.

37

Répartir les extensions urbaines

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

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

PRESCRIPTIONS

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

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

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

Répartition des 7484 logements				
	CAB		CCDS	
	En nombre de logements	En %	En nombre de logements	En %
Renouvellement urbain	2017	34,5%	139	8%
Gisement foncier	1926	33%	1305	79%
Extension urbaine	1895	32,5%	202	13%
Total des logements	5838	100%	1646	100%

Adapter la densité aux différentes formes urbaines

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

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

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



PRESCRIPTIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les densités nettes minimales applicables par renouvellement du tissu urbain sont de 17 logements à l'hectare au sein de la limite des espaces urbanisés des deux intercommunalités.

Les extensions des villages et hameaux de la Communauté de Communes Desvres Samer et de la CAB favorisent une densité de 10 logements à l'hectare en individuel libre et 15 logements à l'hectare en individuel groupé.

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

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

Cas particuliers d'enveloppes :

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

Favoriser la densité aux abords des gares

Une première estimation sur l'ensemble du réseau ferré montre qu'un véritable capital foncier existe sur les 6 gares en service à destination des voyageurs.

Dans le double objectif de réduire la consommation foncière lors de la production de nouveaux logements et de limiter l'usage de l'automobile. La mobilisation des ressources foncières aux abords de réseaux de transports en commune est encouragée.

PRESCRIPTIONS

A proximité des gares et des dessertes en transport en commun, la densité et la mixité des fonctions doivent être prévues.

Les dispositions du PLU permettent d'atteindre ou de conserver une densité élevée de logements, de commerces et activités dans le rayonnement de la gare de Boulogne-sur-Mer.

A proximité de ce pôle d'échanges, les opérations à caractère mixte doivent atteindre une densité minimale de 60 logements à l'hectare.

Les gares périurbaines peuvent être densifiées lorsque les perspectives de desserte le justifient.

Préconisations

FAVORISER LA QUALITÉ DES FORMES URBAINES

Les PLU intercommunaux s'attacheront à définir les conditions d'une densité urbaine qualitative dans les projets d'aménagements selon les critères suivants :

- une mixité des logements, une variété des typologies des logements. L'habitat intermédiaire sera favorisé (logements juxtaposés (maisons groupées, maisons de ville) ou imbriqués et superposés avec entrées indépendante),
- une mixité sociale et générationnelle dans chaque nouvelle opération,
- des formes d'habitat privilégiant la mitoyenneté et l'implantation à proximité des voiries,
- la limitation de l'emprise des voiries et la mutualisation des stationnements,
- Un équilibre entre les espaces communs végétalisés et les espaces privés, la création d'ouvertures visuelles et respirations,
- Une inscription dans la pente des constructions.

« ADOPTER DES PRINCIPES
D'AMENAGEMENT QUALITATIFS »

Depuis 1998, 566 hectares ont été urbanisés sur le SCOT du Boulonnais. S'il est nécessaire pour un territoire en développement de s'urbaniser, des principes doivent être respectés afin de préserver les paysages et la biodiversité qui en font sa richesse.

Ainsi, le maintien d'ouvertures paysagères majeures, d'une trame végétale ou le choix de formes d'habitat adaptées à leurs inscriptions paysagères sont fondamentales pour garantir une qualité de vie durable.

Maintenir des ouvertures sur la campagne

Maintenir des ouvertures sur les prairies et le bocage qui entourent les villages est primordial pour conserver l'identité rurale qui définit l'arrière pays.



A ÉVITER

- Une fermeture des vues sur la campagne.
- Une implantation bâtie parallèle à la voie.



A PRÉFÉRER

- Une fenêtre paysagère sur l'espace agricole.
- Une implantation bâtie perpendiculaire à la voie.

Préconisations

Lors de tout projet d'aménagement, une attention particulière sera portée aux fenêtres sur la campagne afin d'éviter la fermeture du paysage et la monotonie le long des axes routiers. Lors des opérations d'aménagement, l'orientation des implantations bâties doit être variée afin de favoriser les percées visuelles et limiter les fronts bâtis continus le long des voies.

41

Structurer l'urbanisation des bourgs par la trame végétale

Dans certains bourgs ruraux la trame et l'auréole bocagère sont bien conservés. Cette structure paysagère participe alors à la construction de l'identité villageoise. L'urbanisation future de la commune doit donc s'établir par rapport aux éléments de bocage qui composent le paysage.

Préconisations

La trame végétale composée de haies bocagères, de prairies, de chemins et de cours d'eau doit servir de socle aux futurs aménagements du village. Dans les villages au maillage distendu (villages fractionnés), les connections entre les différents quartiers seront retissées grâce à un maillage d'espaces verts naturels ou de loisirs

Etat actuel



Etat projeté



Favoriser la création d'espaces publics qualitatifs dans les villages et hameaux

Le plus souvent implantés le long des routes départementales, les hameaux se sont organisés par rapport à ces axes routiers subissant bien souvent un flux automobile important.

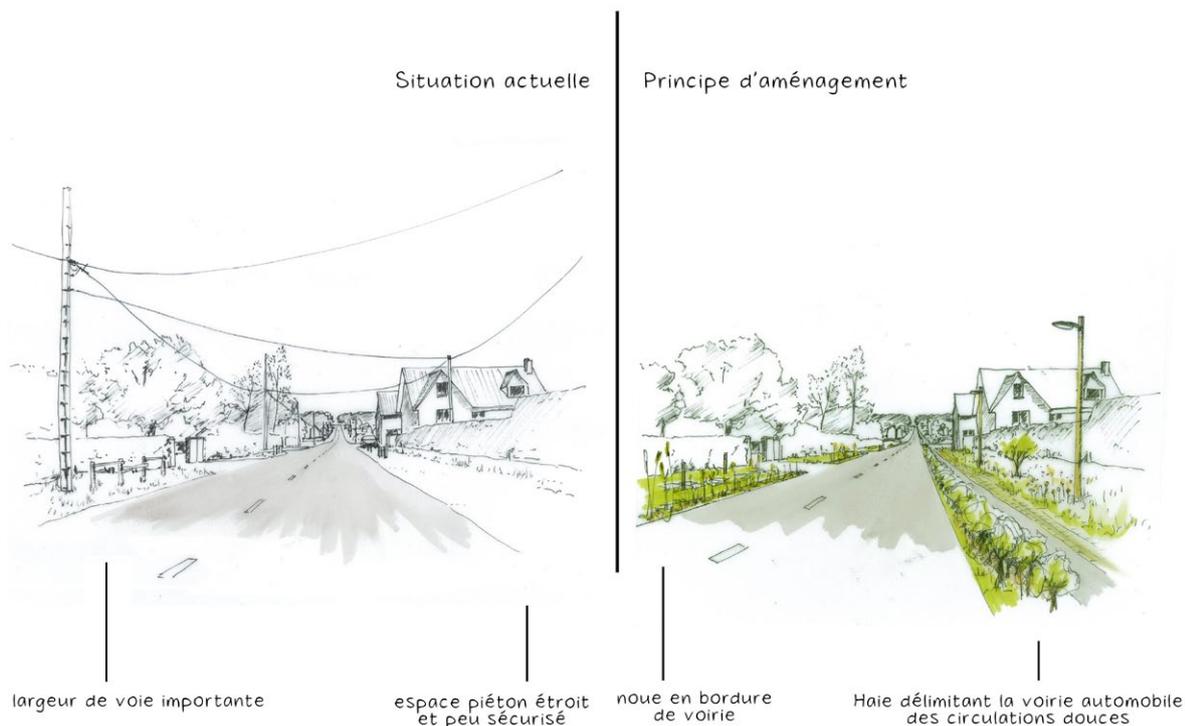
Des aménagements pourront conférer à la traversée des hameaux et villages linéaires un caractère piétonnier, tentant d'enrayer l'aspect routier de la situation actuelle.

Les espaces publics dans les hameaux sont quasi inexistants et la largeur des voies automobiles génèrent des espaces piétons étroits qui rendent les circulations douces peu sécurisantes.

Préconisations

Des traversées de villages pourront être requalifiées selon 3 principes :

- Favoriser la création d'espaces publics qualitatifs à travers quelques aménagements de traversées villageoises qui inciteront l'automobiliste à ralentir et laisseront plus de place au piéton.
- Réduire la voirie de quelques mètres afin de laisser la place à la création d'une circulation douce séparée de la circulation automobile par une haie basse.
- Créer une noue végétale en parallèle de la voie de circulation destinée à la récupération des eaux de ruissellement de la route.



43

Développer les villages en fonction de leur inscription dans le paysage

Les cinq catégories villageoises répertoriées précédemment présentent chacune une inscription particulière dans le paysage.

En effet, les villages ruraux se sont constitués en rapport avec une géographie; les formes urbaines de ces derniers découlent donc de différents facteurs tels que la topographie, la présence de massifs boisés ou le passage d'un cours d'eau. Sur le territoire du Scot du Boulonnais, il est possible de distinguer quatre formes d'implantation villageoise : en vallée, en lisière, en plateau, en pied de coteau.

Les différents types d'implantation des villages conditionnent leur développement urbain futur.

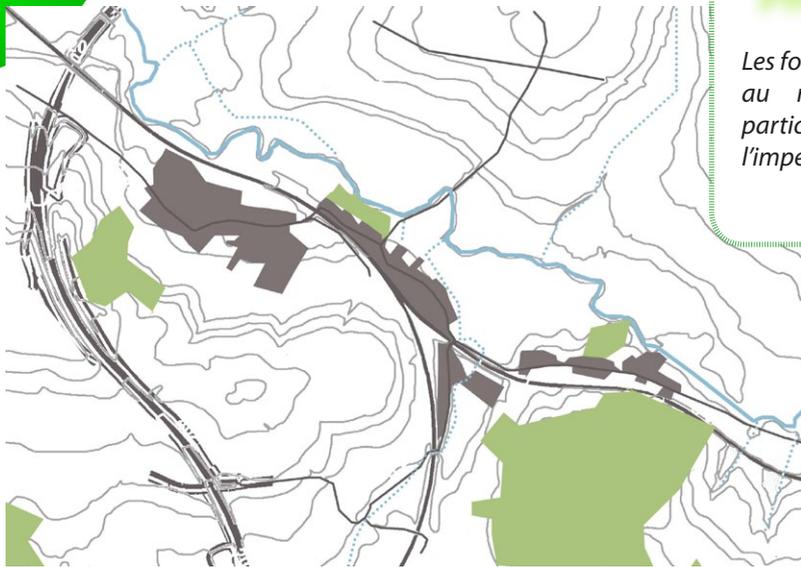
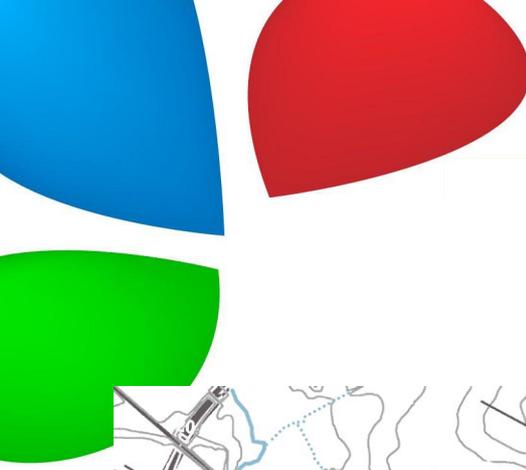


Préconisations

Villages en lisière de forêt :

Leur développement se voit contraint par la présence du massif forestier. L'urbanisation de ces villages en lisière de forêt veillera à limiter son atteinte sur l'entité paysagère qu'est la forêt.





Préconisations

Villages en fond de vallée :

Les formes d'habitat pourront être adaptées au risque d'inondation, et attention particulière sera portée à la limitation de l'imperméabilisation des sols.

Préconisations

Villages situés en plateau :

Ils devront être contenus dans une enveloppe compacte de manière à conserver la grande ouverture du paysage.



Préconisations

Villages en pied de coteau :

Leur développement ne devra ni coloniser le coteau, ni s'étendre le long du coteau. Ils devront rester dans une forme dense et compacte afin de préserver la lecture du relief, principal élément de ces paysages de coteau.

44

Promouvoir la nature en ville

On dénombre sur l'agglomération bouloonnaise, une dizaine de jardins publics. Malgré la circulaire du 8 février 1973 qui fixait un « objectif de 10m² d'espaces verts par habitants en centre-ville », Boulogne-sur-Mer et son agglomération ont misé sur un développement important de l'urbanisation. Cet âge d'or de la ville fonctionnelle a notamment entraîné un renforcement des risques d'inondation que l'homme ne maîtrise que faiblement. Soucieux de réunir et d'accorder ville et nature, le Scot se veut le protecteur de ces espaces de sociabilisation et de divertissement en renforçant leurs places au sein des espaces urbanisés.

PRESCRIPTIONS

Il sera évité une trop grande imperméabilisation dans l'espace public en milieu urbain.

Un maillage intra-urbain sera créé à partir de jardins privatifs et publics, de plantations d'alignement, des berges du fleuve, d'espaces interstitiels dans le tissu bâti. Les espaces verts de proximité seront réintroduits dans les quartiers fortement densifiés afin d'offrir des espaces de respiration.

Préconisations

La mise en oeuvre d'une gestion différenciée des espaces naturelles en ville est favorisée.



Préserver et développer le capital **environnemental** et **paysager**





« GERER DURABLEMENT LES RESSOURCES ET SE PREMUNIR DES RISQUES DE POLLUTION »

Les choix d'urbanisation passée (urbanisation linéaire et lotissements extensifs) ont fortement impacté l'environnement.

Le territoire s'engage donc à privilégier des aménagements qualitatifs qui permettront de maintenir les ouvertures paysagères ou la trame bocagère.

Ainsi, le paysage boulonnais gardera toute sa force et son authenticité.

Garantir la qualité de l'eau potable

L'alimentation en eau potable se fait pour 63% via les eaux souterraines, le reste venant d'eaux superficielles. Ce prélèvement s'élève à plus de 6 millions de m³ par an. Si cette exploitation actuelle de la nappe souterraine reste faible (moins de 10%) et que l'augmentation de la consommation prévue à l'horizon 2024 ne devrait pas excéder 3 %, les risques de pollution sont avérées comme le précisait la Directive Cadre de l'eau en 2005.

Le Scot vise donc à limiter l'urbanisation dans les zones vulnérables ainsi qu'à développer des interconnexions avec les territoires voisins qui sécuriseront l'approvisionnement en eau.

Sécuriser l'alimentation

PRESCRIPTIONS

Le zonage de la protection réglementaire des champs captants et des points de captage actuels et futurs des eaux est intégré dans les PLU intercommunaux.

Les aménagements, constructions, cultures du sol sont autorisés dès lors que la nappe phréatique et les cours d'eau ne subissent aucune incidence de nature polluante. Le cas échéant des études d'impact et analyses juridiquement nécessaires justifient l'absence de tout risque de pollution.

Les interconnexions des réseaux d'eau potable doivent être renforcées afin de garantir la qualité de l'eau même en cas de pollutions accidentelles.

Les parcs hydrogéologiques identifiés dans le SAGE et susceptibles de contenir une ressource en eau, sont pris en compte dans les PLU et dans les projets susceptibles de porter atteinte à ces ressources potentielles.

Ils font l'objet d'une urbanisation maîtrisée.

Préconisations

Réduire les risques de pollution d'origine agricoles

Le SCOT conformément au SAGE incite à l'évolution des pratiques agricoles et à la maîtrise de la pollution diffuse d'origine agricole vers les cours d'eau et les nappes : mise en place de zones d'actions concertées dans les secteurs sensibles d'alimentation en eau, sensibilisation à la fertilisation raisonnée, utilisation d'alternatives aux techniques conventionnelles (désherbage, produits phytosanitaires), épuration naturelle de l'eau par la mise en place d'aménagements le long des cours d'eau, évolution des pratiques (semi sans labour).

Préserver la qualité des milieux aquatiques et des eaux côtières

Conserver la qualité des milieux aquatiques est un objectif primordial pour le territoire puisqu'il participe à la fois au maintien du capital paysager et de l'économie touristique.

Une meilleure gestion des eaux pluviales ainsi qu'une importante vigilance lors de l'épandage de boues sont donc nécessaires.

En effet, si les boues des stations d'épuration permettent une fertilisation naturelle des terres agricoles, elles entraînent, en cas de surconsommation, un déséquilibre de la nature des sols du à un excès de nutriments.

La reconquête et la préservation des milieux aquatiques sont donc des objectifs majeurs du Scot avec la volonté de réguler les interconnexions entre espaces naturels terrestres et maritimes.

PRESCRIPTIONS

Les déversements pollués au milieu naturel par ruissellement des eaux pluviales sont interdits. Dans ce cadre, des unités de traitements adaptées sont mis en place.

Tous les nouveaux projets d'aménagement comportent des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales afin de favoriser une infiltration lente et épurée.

Toute production conchylicole dans le port est interdite par son incompatibilité avec les émissions terrestres et marines des métaux lourds

Préconisations

La limitation des risques de pollutions diffuses par épandage des boues de station d'épuration et utilisation de fertilisants ou produits phytosanitaires agricoles est souhaitée.

La protection des eaux superficielles grâce à la mise en place de bandes enherbées ayant un rôle filtrant est conseillée.

Une veille peut être apportée sur la capacité des sols à absorber les boues d'épuration.

Le maintien des systèmes de vigilance et de prévention des risques accidentels de pollutions des eaux marines et côtières est recommandé (Plan POLMAR).

Préconisations

Les PLU ont la possibilité d'imposer des performances environnementales aux nouvelles constructions.

Les surfaces à risque peuvent faire l'objet d'un traitement préalable. A l'échelle du quartier, la gestion des eaux pluviales par des noues d'infiltration est conseillée si la nature des sols le permet.

A l'échelle d'une opération d'habitation, la gestion par la collecte et stockage est vivement recommandée : structure réservoir ou bassin paysager.

Renforcer les performances des systèmes d'assainissement

Il est conseillé de poursuivre la mise aux normes et l'augmentation des capacités des stations d'épurations en fonction des besoins en logements et des industries.

Les systèmes d'assainissement autonomes et collectifs peuvent être améliorés à travers la mise en place des SPANC et des travaux de mise en conformité des réseaux. Ils sont adaptés aux configurations villageoises et permettent la cohabitation de différents systèmes.

Il est recommandé de prendre en compte les extensions urbaines futures, l'augmentation des populations et résidences touristiques dans les zonages d'assainissement existants.

La compatibilité avec la capacité actuelle et potentielle des dispositifs d'assainissement (réseau et station) doit être favorisée dans tout projet d'urbanisation.

Les études diagnostiques, relatives au réseau d'assainissement, sont réalisées par les autorités compétentes.

47

Les sols et sous-sols

Sur le territoire, 8 sites sont recensés comme pollués ou potentiellement pollués dont un classé Seveso-seuil bas à Boulogne-sur-Mer. Si l'essentiel de ces sites ont une surveillance accrue des eaux souterraines, aucun n'est soumis à une surveillance différée.

Le Scot s'engage donc à protéger ces sols des pollutions d'autant plus si ceux-ci peuvent avoir à l'avenir une vocation d'habitat.

PRESCRIPTIONS

Les sites industriels pollués et à l'état de friches font l'objet d'un inventaire précis. Des orientations d'affectation foncière (industrielle, agricole, naturelle, habitat) sont déterminées par les PLU intercommunaux.

Les friches industrielles, dont les études autorisent une vocation d'habitat, sont identifiées et inscrites comme sites stratégiques de reconversion et recyclage. Elles peuvent faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dans les PLU intercommunaux. Elles servent les orientations générales d'une urbanisation privilégiant le renouvellement urbain et limitant l'étalement urbain.

Leur remise en état et leur dépollution sont prises en charge par les anciens exploitants de sites.

L'urbanisation sur les anciennes décharges est interdite.

Maîtriser les rejets dans l'air

Si la qualité de l'air sur l'agglomération Boulonnaise est considérée comme bonne ou très bonne, elle connaît des pics de pollution notamment à l'azote lorsque se combinent absence de vent, chaleur et émissions automobiles.

L'industrie ainsi que l'activité agricole constituent, tout comme les déplacements automobiles, des sources de pollution importantes tout au long de l'année.

Les activités humaines qui impactent négativement sur l'air doivent donc être réduites ou maîtrisées afin de garantir aux habitants un air de qualité.

PRESCRIPTIONS

Le SCOT prescrit la limitation des sources émettrices de rejets polluants dans l'air. Deux orientations y concourent :

La réduction des émissions liées au transport et à la circulation automobile :

- ⇒ L'urbanisation est limitée aux abords immédiats des axes denses en flux poids lourds et automobile et concentrant les émissions polluantes : la RN 42, la RN1/RD 901, la RD 940, la RD 341,
- ⇒ Le réseau de déplacements collectifs est amélioré, l'augmentation du réseau de modes doux, les déplacements partagés encouragés par une politique de création d'aires aménagées concourent à l'amélioration de la qualité de l'air.

- ⇒ Le Plan de Déplacement Urbain intègre des orientations valorisant des modes de déplacements moins générateurs de pollutions, voire propres, pour la mobilité des personnes et des marchandises.

L'organisation de l'urbanisation :

Lors de toute opération d'urbanisme, les cheminements doux, piétons et vélos, sont aménagés entre le quartier d'habitat et les pôles de vie : centre-ville, pôles commerçants, équipements publics.



49

Réduire les nuisances sonores

Le territoire est particulièrement exposé aux nuisances sonores du fait de la conjoncture de plusieurs facteurs : un réseau routier très fréquenté (A16, RN42), la présence de 101 installations classées ICPE ainsi qu'un nombre et une utilisation des quads de plus en plus importants.

Face à ces sources diverses de nuisance sonore, le Scot se doit de développer des moyens alternatifs à ces utilisations.

PRESCRIPTIONS

Les orientations du SCOT permettent de diminuer l'origine du bruit :

- Le développement des transports collectifs et des modes doux,
- La maîtrise de l'urbanisation linéaire le long des voiries,
- La limitation de l'implantation des activités ayant des nuisances sonores à proximité de l'habitat et des équipements recevant du public (crèche, hôpital, école, maison de retraite...).

Les futures zones d'aménagement prennent en compte ce critère indispensable à la santé de la population.

Les PLU intercommunaux inscrivent des règles d'isolation des constructions situées aux abords de voies ferrées et des grands axes de circulation.

Préconisations

Le SCOT préconise que certaines voiries ou axes du territoire destinés au trafic automobile et poids lourds soient requalifiés afin de diminuer l'exposition des populations aux nuisances sonores.

Des aménagements et équipements sont mis à l'étude pour réduire le bruit : murs anti-bruit, revêtement de chaussée drainant ou poreux, aménagements urbains réduisant la vitesse (réduction de voirie...). Ces équipements sont intégrés au paysage.

La finalisation du réseau autoroutier du territoire (RN 42) et les voies de contournements des villages intègrent ces préconisations.

Des Plans de Réduction de Nuisances Sonores peuvent être réalisés.

Les déchets

Des politiques de réduction et de tri des déchets sont en place depuis maintenant plus de 10 ans. Celles-ci ont ainsi permis une diminution des déchets ménagers de plus de 2400 tonnes entre 2005 et 2009 et ceux malgré la fusion des communautés de Desvres et Samer en 2008 qui ont entraîné une augmentation du nombre d'habitants.

Le Scot se doit donc d'encourager la poursuite de ces politiques auprès des collectivités et des efforts auprès des habitants et entreprises.

Préconisations

Le territoire poursuit sa politique de sensibilisation auprès des particuliers pour réduire la production et incite les entreprises à valoriser leurs déchets.

La gestion des déchets inertes est améliorée. Des sites potentiels de tri, de recyclage, de valorisation et de stockage sont identifiés.



PRESCRIPTIONS

Toutes les décharges (Cf EIE, carte «Anciennes décharges») doivent être maintenues inconstructibles en lien avec les servitudes des PLU intercommunaux.

Si le territoire ne se situe pas dans un périmètre de protection nucléaire, il se trouve néanmoins à moins de 50 Km de deux d'entre elles : la centrale de Gravelines et de Dungeness (au Royaume-Uni). A cela, s'ajoute la présence, à Menneville, d'une ancienne décharge de déchets nucléaires contenant de l'Uranium.

Si les risques nucléaires n'apparaissent donc pas directement à la première lecture du territoire, ils sont cependant à prendre en considération au vue de la vitesse de propagation de ces particules en cas d'accident.

PRESCRIPTIONS

Les risques technologiques liés aux différentes entreprises existantes sur le territoire ou à proximité (installations nucléaires et leurs périmètres d'information respectifs, établissement SEVESO, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,...) sont appréhendés par les services de l'Etat et sont portés à la connaissance des communes. Le SCOT se conforme aux prescriptions urbaines définies dans ces documents et n'apporte aucune prescription complémentaire.

« MAINTENIR LA BIODIVERSITE ET LES LIAISONS ENTRE ESPACES NATURELS »

Les espaces naturels d'intérêt majeur du territoire ont été repérés dans l'état initial de l'environnement. Ils constituent la trame écologique du territoire et représentent un intérêt en matière de maintien de la biodiversité.

Certains comportent des usages agricoles ou maritimes.

Les objectifs du SCOT seront de maintenir le niveau de préservation et leur intégration dans le réseau de la trame verte et bleue du territoire



52

Préserver les espaces naturels terrestres et littoraux d'intérêt majeur, véritable cœur de biodiversité

Les espaces naturels d'intérêt majeur sont les suivants :

- **les cœurs de biodiversité (cf. annexe 7) :** réservoirs de biodiversité protégés ou dont la connaissance récente atteste de l'intérêt biologique majeur et nécessitant une intégration de leur intégrité territoriale et de leurs caractéristiques écologiques.
- **les sites de biodiversité de haute valeur patrimoniale :** site ponctuel isolé hors cœur de biodiversité et dont la connaissance est à améliorer et des actions de préservation à envisager.
- **les espaces bocagers d'intérêt :** espace parfois urbanisé caractérisé par une infrastructure écologique constituée d'un ensemble de haies-prairies dense et comprenant des sites de biodiversité à haute valeur patrimoniale à préserver.

A | Les cœurs de biodiversité et les sites de biodiversité de haute valeur patrimoniale

Plus de 7000 Ha sont classés en cœur de biodiversité ce qui représente 16% du territoire total et 60% des espaces naturels du Scot. Celui-ci se veut donc garant de la préservation de ces paysages emblématiques et de la biodiversité qui les accompagne.

PRESCRIPTIONS

L'urbanisation est interdite dans les cœurs et sites de biodiversité (cf. annexe n°7), exceptées les extensions de bâtiments existants, dans l'objectif de préserver le patrimoine naturel protégé.

Des aménagements légers permettant la découverte et les circulations dans ces espaces y sont autorisés : voies vertes, circuits pédestres et cyclistes, points de vue remarquables, sous réserve de leur préservation et de la prise en compte de leur fragilité.

Les PLU garantissent la protection de ces espaces par une intégration de tous les sites, avec leurs limites et la réglementation s'y rapportant. Leur classement en zone naturelle dans les PLU est nécessaire.

Des espaces boisés classés sont créés à partir des cœurs de biodiversité forestiers.

Sur ces zones, où des enjeux de vulnérabilité sont identifiés par des diagnostics, les PLU peuvent étendre le zonage de protection afin d'instaurer un périmètre de protection plus large et de maintenir une vigilance dans une zone tampon à leurs abords, à une distance de 100 mètres à partir de la dernière rangée d'arbres de manteau forestier.

PRESCRIPTIONS

Une vigilance est à apporter lors de toute urbanisation au sein de ces espaces présentant un intérêt d'un point de vue environnemental.

Préconisations

La gestion des cœurs et sites de biodiversité évoluera vers une gestion écologique.

Les activités de type sylviculture sont autorisées dans un but de gestion et d'entretien des espaces forestiers.

B | Les espaces bocagers d'intérêt

Les espaces bocagers sont des éléments structurants de l'arrière-pays. Ils sont devenus un véritable patrimoine à l'échelle régionale à conserver du fait de leur disparition face aux logiques d'urbanisation ou d'orientation de l'agriculture vers les cultures céréalières.

Caractéristique de nos paysages, la préservation de ce patrimoine naturel est indispensable pour la garantie d'un cadre de vie de qualité.

Les PLU intercommunaux approfondissent la connaissance, des espaces bocagers d'intérêt, et des éléments ponctuels et naturels qui les composent ; mares, haies, arbres têtards, arbres, zones humides, sources sont recensés. Ils inscrivent ces éléments en préservant les ceintures bocagères des villes bourgs et villages.

Dans l'ensemble de ces espaces, l'urbanisation est possible dans le respect d'une vigilance accrue : tout projet d'aménagement à proximité ou au cœur de ces espaces supérieurs à 5000 m² de surface de plancher est conçu et réalisé sur la base d'une expertise de biodiversité, diagnostiquant le patrimoine végétal et animal existant.

Ces aménagements maintiennent la perméabilité biologique soit en intégrant des haies structurantes, des voies douces végétalisées, soit des boisements existants.

C | Les espaces dont la connaissance est à confirmer

Ces espaces présentent un intérêt environnemental dont la connaissance reste cependant partielle voire ancienne. Ils nécessitent donc d'être la cible d'études complémentaires afin de confirmer ou d'infirmer leur richesse écologique.

53

Maintenir et restaurer les liaisons entre espaces naturels

Les contacts entre les espaces naturels sont essentiels pour assurer les échanges d'espèces et enrichir la biodiversité. Les continuités constituées d'espaces naturels et de corridors sont à la fois aquatiques et terrestres. L'armature naturelle est présente au sein du territoire et elle assure aussi des liens avec les continuités naturelles des autres territoires et de la trame régionale.

Les continuités écologiques existent sur le territoire. Elles sont constituées d'espaces de nature non protégés, boisements, bocage, vallées, vallons, milieux naturels littoraux (Cf. cartographies prescriptives carte n°2).

Au sein de ces continuités, les corridors assurent une liaison fonctionnelle entre les différents habitats. Les principaux sont les suivants :

- Les continuités aquatiques : Les fleuves côtiers, les cours d'eau, mares et zones humides forment le réseau hydrographique constituant la trame bleue du SCOT. La Liane, véritable corridor écologique traversant le territoire d'Ouest en Est, reliant le littoral aux contreforts des plateaux de la cuesta, Le Wimereux, La Course.
- Les corridors boisés entre massifs forestiers,
- Le maillage bocager,
- Le corridor littoral (dunes et falaises),
- Le corridor terre-mer
- Les continuités des coteaux crayeux de la cuesta (pelouses calcicoles)



Les PLU intercommunaux garantissent le maintien des corridors identifiés par l'intégration de la délimitation précise des espaces et éléments de paysage contribuant aux continuités écologiques et l'édition d'une réglementation relative à l'occupation des sols.

Les éléments agricoles au sein du corridor sont préservés par leur classement dans les PLU intercommunaux. Il en est de même par la création d'espaces boisés classés.

La trame verte de l'agglomération boulonnaise est constituée d'espaces urbains (espaces verts publics, de jardins privés, allées plantées, berges). Elle est maintenue.

Le patrimoine des jardins familiaux, indispensable à la préservation de l'identité naturelle des espaces urbanisés est intégré dans la trame verte et bleue de l'agglomération. Les limites de ces espaces sont intégrées dans les documents d'urbanisme.

Autour de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, de vastes espaces agricoles et naturels sont préservés de l'urbanisation.

Ces espaces de transition paysagère et écologique constituent pour l'avenir un réservoir d'espaces agricoles, naturels et de loisirs. Leurs limites sont précisées dans le PLU intercommunal de l'agglomération.

Les PLU intercommunaux identifient les sections de corridors où l'urbanisation est interdite et où les usages agricoles sont possibles sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des sols et des milieux aquatiques.

Dans les corridors la préservation contre l'urbanisation est recherchée. La définition des zones d'urbanisation fait appel à une identification des besoins en remaillage, des coupures d'urbanisation en corridors identifiés.

Les orientations d'aménagement et de programmation, veillent à préserver, à renforcer voire à créer les corridors biologiques. Les Opérations d'Aménagement Programmées définissent les actions ou opérations pouvant mettre en valeur la biodiversité (plantations de haies, restauration d'un cours d'eau...) et garantissent le maintien des continuités.

Les continuités hydrographiques et les continuités végétales doivent être recherchées afin de favoriser la pénétration de la nature en ville, les échanges maritimes et terrestres et les échanges entre le littoral et l'arrière-pays.

L'urbanisation aux abords de ces liaisons vertes est autorisée à la condition que les projets d'aménagements les prennent en considération. Les PLU doivent déterminer et maintenir une largeur suffisante pour garantir cette fonctionnalité écologique.

Les PLU imposent le rétablissement des continuités écologiques ou l'atténuation de la fragmentation lorsque de nouvelles infrastructures (réseau viaire, autoroutier) ou aménagements ont créé des coupures majeures. Toute intervention sur les continuités aquatiques est l'objet de mesures de rétablissement de la perméabilité biologique.

Les berges de la Liane sont renaturées aux abords du ruisseau de Pitendal et ceux du Wimereux, depuis l'embouchure jusqu'à la plaine d'Houlouve.

Les PLU intercommunaux assurent la préservation paysagère et la biodiversité des versants de la cuesta du Boulonnais

Afin de restaurer la biodiversité, de nouveaux axes biologiques sont créés à partir de liaisons de randonnées, ruisseaux et mise en valeur de chemins ruraux et des voies internes des opérations d'aménagement.

Préconisations

Les principales coupures existantes (cf. cartographies prescriptives, carte n°2) et identifiées seront à atténuer. Il s'agit de :

- ➔ Les coupures forestières de la forêt de Boulogne créées en autres par la RN 42, de la forêt de Desvres, de la forêt de Condette
- ➔ Les coupures bocagères entre la Courcolette et la vallée du Wimereux, créées par la RN 42 à hauteur de Brunembert.

« LUTTER CONTRE LA BANALISATION DES PAYSAGES EMBLEMATIQUES ET LES CONSERVER COMME BIENS COLLECTIFS »

La spécificité du paysage Boulonnais est son relief, véritable socle qui structure et organise le jeu des éléments paysagers : monts et vallons, bocages et forêts, littoral (dunes et falaises), tissu aggloméré, la cuesta.

Les coteaux, espaces intermédiaires à conforter

Les coteaux représentent une entité paysagère singulière de part la présence d'une végétation particulière que sont les pelouses calcicoles.

Le boisement qui les gagne entraîne peu à peu la disparition de cette biodiversité qui en faisait leur singularité.

La préservation de ce paysage typique est donc primordiale.

PRESCRIPTIONS

Les PLU limitent l'urbanisation des coteaux.

Les boisements des coteaux de la Cuesta sont limités et les zones de pelouses calcicoles maintenues.

L'urbanisation de la cuesta est interdite sur les pentes abruptes.

Préconisations

Les zones autorisées à l'urbanisation font l'objet d'études d'intégration paysagère dans le cadre des PLU intercommunaux.

Les activités agricoles d'élevage sont maintenues dans les zones de coteaux calcicoles afin de limiter les fermetures du paysage.

55

Les plateaux, des ouvertures sur le grand paysage à valoriser

Milieus abritant des espèces remarquables, nombre d'entre eux font l'objet d'une gestion appropriée. En effet, le Conservatoire du Littoral met actuellement en place des plans d'orientation et de gestion qui permettront le renforcement de la connectivité entre ces espaces. L'opération Grand Site prévoit également des plans de gestion pérenne de ces espaces naturels.

Le Scot propose ainsi de limiter l'urbanisation afin de conserver notamment les fenêtres paysagères propres à cette entité paysagère.

PRESCRIPTIONS

- Sur les plateaux du Haut-Pays Boulonnais, des ouvertures visuelles sur le bas de la boutonnière sont préservées.
- Sur les plateaux littoraux, l'urbanisation est limitée afin de préserver leur qualité paysagère, leur ouverture sur la mer et les perspectives historiques des lieux. La Pointe aux Oies, le Plateau d'Alprech, la Pointe de la Crèche constituent des fenêtres maritimes à l'échelle du territoire qu'il convient de préserver.

Préconisations

Le SCOT recommande de préserver le groupement d'habitat, caractéristique de la structure des hameaux et villages des plateaux de l'arrière-pays.



Bocage et forêt, une armature paysagère à renforcer

Très présent sur l'arrière-pays, il existe plusieurs formes de bocage : le bocage situé dans le Haut-Boulonnais, au maillage très serré autour des fermes et des villages laissant au-delà des grands espaces cultivés; et le bocage du Bas-Boulonnais qui s'étend plus largement englobant ainsi les prairies et les pâturages.

Le bocage est entretenu grâce à l'agriculture. Menacé par le boisement mais également par la disparition des haies, son renforcement est nécessaire. L'altération des haies doit, de son côté, être limitée grâce aux protections dans les documents d'urbanisme au titre de la « loi paysagère ».

A | Préserver les paysages de monts et vallons

Préconisations

L'affirmation d'un paysage de contraste lié aux nombreux vallonnements présents sur le territoire est à rechercher. Un paysage vallonné est fait de contrastes de différentes natures entre l'urbanisation et l'ambiance naturelle.

PRESCRIPTIONS Les espaces naturels et agricoles présents sur les principaux monts (Cf. cartographie prescriptive, carte n°1) sont préservés. L'urbanisation éventuelle de ces points hauts devra se faire avec une grande vigilance afin de préserver leurs qualités paysagères.

B | Maintenir les auréoles bocagères des villages

PRESCRIPTIONS

Les documents d'urbanisme prennent en compte les haies bocagères existantes. Elles font l'objet d'un inventaire détaillé. Leur protection se matérialise soit en application de la Loi Paysage soit au titre des espaces boisés classés.

Les auréoles bocagères des villages sont prises en compte dans la détermination des zones à urbaniser par les PLU intercommunaux et plus spécifiquement celles des villages du fond de la boutonnière et de la vallée de la Liane.

Lors de la création d'infrastructures routières ou d'opérations d'aménagement des mesures de compensation pour recréer une auréole sont prises.

C | Préserver les lisières des massifs boisés

Préconisations

L'établissement de schémas bocagers intercommunaux est conseillé afin de favoriser la reconstruction des maillages.

PRESCRIPTIONS

L'extension de l'urbanisation au contact de la lisière des massifs boisés est limitée (cf. cartographies prescriptive, carte n°1). Une étude paysagère et d'incidences est réalisée dans le cadre des PLU intercommunaux dans un périmètre de 500 mètres depuis la dernière rangée d'arbre du manteau forestier et définira la possibilité et les conditions de l'urbanisation.

57

Les vallées, un réseau écologique et paysager à valoriser

Les vallées notamment celle de la Liane jouent un rôle majeur de maillon écologique pour la préservation de la faune et de la flore. La présence de zones humides comme dans le vallon de Pitendal fait de ces vallées de véritables cœurs de biodiversité.

Afin de conserver ces nombreuses espèces faunistiques et floristiques, la préservation de ces milieux et une maîtrise de l'urbanisation au sein de ceux-ci sont nécessaires.

PRESCRIPTIONS

L'urbanisation est priorisée dans les vallées majeures de la Liane et du Wimereux, en continuité des enveloppes urbaines existantes.

Les fenêtres paysagères sur les cours d'eau depuis les espaces urbains sont à préserver ou à recréer.

L'urbanisation dans les vallées secondaires est circonscrite à l'enveloppe urbaine définie à partir de critères paysagers.

Une distance suffisante entre les zones d'urbanisation et les cours d'eau est instaurée afin de permettre le passage de cheminements piétons ainsi que la gestion des berges. Cette distance est déterminée par les PLU intercommunaux.

Le grand littoral, maîtriser l'évolution de ce paysage attractif

26 Km de littoral longe le territoire, apportant un ensemble de milieux exceptionnel, des ouvertures paysagères des dunes de la Slack aux espaces riches en biodiversité du massif dunaire de Dannes.

Ces milieux subissent cependant une forte pression touristique qui fragilise leur patrimoine écologique.

Le territoire se doit donc d'évoluer vers un tourisme durable afin de préserver les processus écologiques et la biodiversité.

PRESCRIPTIONS

Les milieux dunaires présents sur le territoire sont mis en valeur et aménagés pour leur qualité paysagère et écologique. Une gestion du massif dunaire est à rechercher afin de limiter l'enfrichement, la fermeture du milieu et l'érosion éolienne et marine. Toute forme d'urbanisation sur les plateaux maritimes et les caps est limitée afin de préserver l'ouverture sur le grand paysages. Les pointes rocheuses font l'objet d'aménagement spécifique en échos au grand site des Deux Caps.

Les falaises sont des espaces littoraux sensibles, d'autant plus qu'elles se situent à proximité de l'agglomération.

Pour des raisons paysagères et d'érosion littorale, les hauts des falaises sont préservés entre autre, par une bonne gestion des eaux pluviales et usées et une limitation de l'imperméabilisation des sols.

Une attention particulière est portée sur les falaises mortes de l'agglomération (celle du châillon et celle de Boulogne-sur-Mer). Ces falaises sont des espaces naturels au coeur de la ville dense, elles ont donc une valeur écologique et paysagère importante.

Préconisations

Le plateau de la Crèche est un site paysager majeur. Il pourra faire l'objet d'un classement par l'Etat au titre des sites paysagers classés.

Une mise en valeur des falaises du Châtillon (allant du port de Boulogne sur Mer de la ville du Portel) est à rechercher. Le PLU intercommunal doit favoriser la valorisation de cet élément paysager dans une nouvelle relation ville-nature.

59

Le tissu aggloméré des pôles urbanisés principaux, favoriser une attractivité urbaine

Les pôles urbanisés du territoire possèdent de grandes qualités spatiales. Un patrimoine bâti important est déjà recensé sur le territoire et des réglementations s'y appliquent. Mais au-delà du patrimoine, le paysage urbain du territoire possède des particularités qu'il est important de mettre en avant pour rendre les pôles urbanisés attractifs.

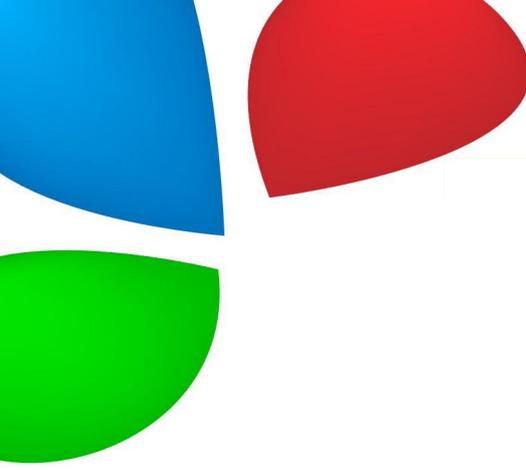
PRESCRIPTIONS

Les pôles urbanisés du Littoral et du milieu rural sont composés d'un tissu urbain plus ou moins dense marqué par différentes périodes de l'histoire. Leur lecture historique est valorisée en tant que patrimoine commune. Une étude du patrimoine bâti des pôles urbanisés est effectué dans les PLU intercommunaux.

La trame urbaine liée à la topographie est un élément spécifique du paysage de l'agglomération.

Une mise en valeur du relief est à rechercher dans les PLU intercommunaux, notamment par l'aménagement d'espaces publics s'appuyant sur des jeux de niveaux.

La valorisation des perspectives depuis les rues à forte déclivité et les cônes de covisibilité dans l'agglomération est à rechercher.



« TRAITER LES PAYSAGES DE PROXIMITÉ »

Face au développement urbain, et à l'impact de l'urbanisation linéaire des mesures sont prises pour préserver les paysages de proximité.

Le nouveau modèle urbain préconisé s'attache à mettre en valeur les vues et les panoramas du Boulonnais, à traiter de façon qualitative les entrées de bourgs et d'agglomération et à mieux intégrer les opérations d'aménagements dans le paysage

60

Aménager les entrées de bourg de l'agglomération

Les axes majeurs d'entrées du territoire, que ce soient les entrées de l'agglomération ou les entrées villageoises doivent être traités avec qualité, car ils participent à l'image et à l'attractivité du territoire.

PRESCRIPTIONS

Les documents d'urbanisme intègrent l'importance de la notion paysagère des entrées de ville et les entrées de centre-bourg. Des réflexions de type diagnostic sont menées. Elles intègrent les notions suivantes :

- ➔ La mise en valeur et la préservation des vues lointaines et le marquage des effets d'entrées par un traitement paysager.
- ➔ L'aménagement et l'intégration paysagère des séquences commerciales ainsi que la gestion de l'affichage publicitaire.
- ➔ Le partage modal des voies.

3 Axes majeurs d'entrée de l'agglomération sont identifiés (cf. carte «ouvertures paysagères depuis les axes»).

Les perceptions sur le coteau de Saint Léonard depuis l'entrée de Saint Etienne-au-Mont (RD 940) sont valorisées.

Les abords de l'entrée d'agglomération au niveau de l'A16-port sont à qualifier en vue d'une intégration à l'ambiance urbaine (type boulevard urbain).

Préconisations

L'entrée de Saint-Martin-Boulogne, dans le secteur de la porte Montjoie, fait l'objet d'une requalification d'espaces publics.

Promouvoir une qualité paysagère dans les opérations d'urbanisme

La production d'un tissu urbain de qualité en centre-ville et centre-bourg est recherchée dans les politiques d'urbanisme du territoire.

PRESCRIPTIONS

La dimension paysagère est un préalable à la détermination des zones dédiées à l'urbanisation en extension urbaine dans les PLU intercommunaux; cela se traduit par la réalisation d'études de potentialités qui intègrent les paramètres topographiques et les contraintes paysagères dans les Orientations d'Aménagement des zones à urbaniser des PLU.

Au cœur du tissu urbain, une intégration paysagère sera recherchée pour toutes opérations d'aménagement supérieures à 5000 mètres carrés de surface de plancher.

L'intégration des constructions dans la pente sera soignée et une attention particulière à la topographie sera apportée lors de toute construction.

Les opérations situées en limite d'urbanisation veillent à maintenir une épaisseur paysagère (boisements, gestion des vues, eaux, circulations douces) vis-à-vis de l'espace non urbanisé.

Préconisations

Un pré-verdissement en amont des phases opérationnelles est réalisé.

Les ouvrages techniques tels que les systèmes de tamponnement des eaux font l'objet de traitement paysager de qualité.

62

Préserver les cônes de vue depuis les axes majeurs et les fenêtres maritimes

L'A16 et la D 942 (ex : RN 42) sont les deux voies de communication principales du territoire.

Elles sont complétées par des routes de découverte du territoire : la RD 901, la RD 940, la RD 341 et la RD 215.

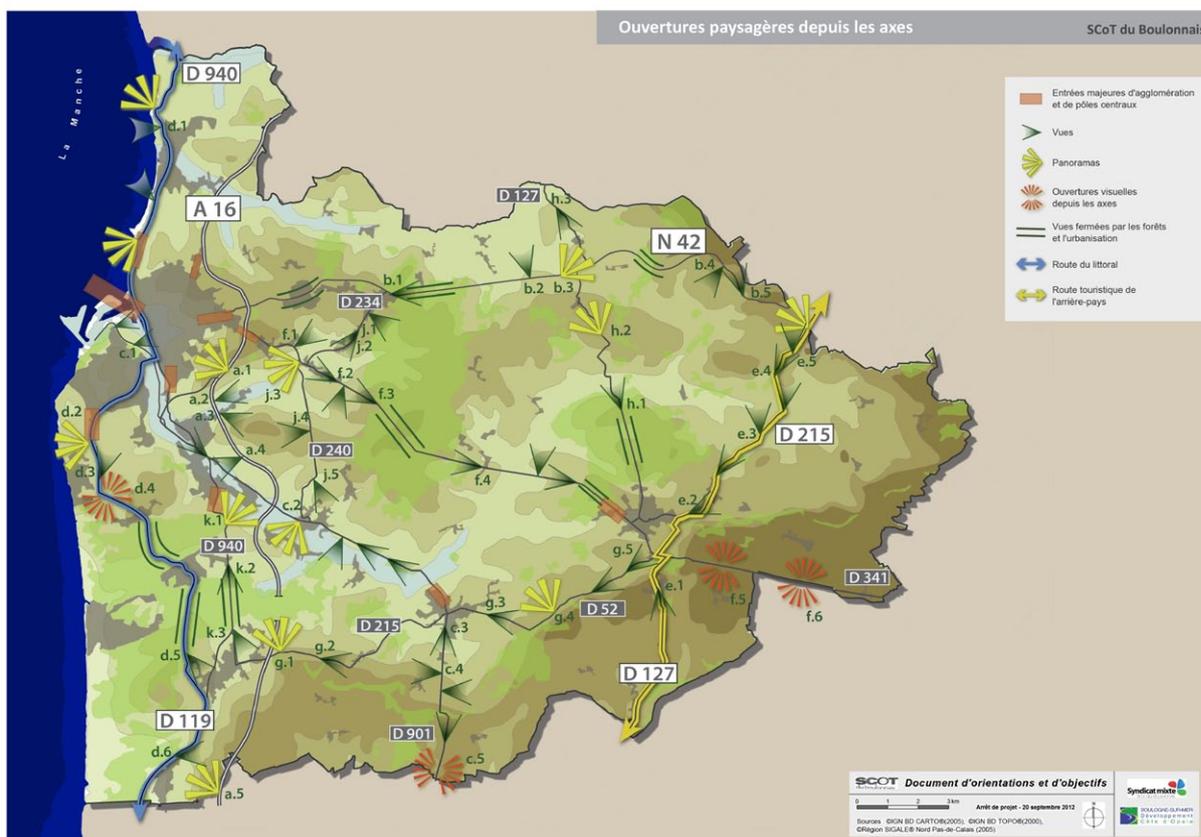
A leurs abords, les enjeux à la fois touristiques, économiques (accueil de sites d'activités) et d'urbanisation sont importants et peuvent compromettre des points de visibilité sur les grands paysages.

PRESCRIPTIONS

Les fermetures du paysage marin et rural sont limitées.

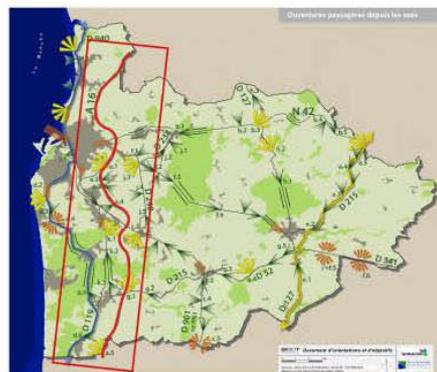
Les ouvertures et les cônes de vues sur les paysages remarquables à partir des axes majeurs du territoire sont maintenus.

De larges séquences non urbanisées sont maintenues le long des voies.



A16

Ouvertures sur le paysage depuis l'A16



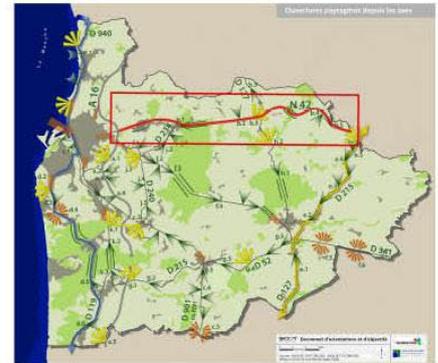
PRESCRIPTIONS

Les ouvertures visuelles depuis l'A16 sont préservées.

Afin de préserver ces ouvertures, le vallon de Pitendal et le coteau d'Herquelingue conservent leur vocation agricole.

N42

Ouvertures sur le paysage depuis la N 42



b.1-traversée de la forêt de Boulogne



b.2-espace bocager de la vallée du Wimereux



b.3-vue dégagée sur le coteau



b.4-vallons bocagers au nord de Henneveux



b.5-coteau à hauteur de Nabringhen

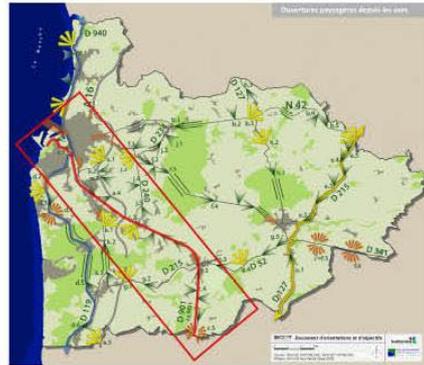
PRESCRIPTIONS

Les cônes de vue sur la cuesta et sur le bocage à hauteur des coteaux de Nabringhen sont préservés.

Le belvédère paysager sur les hauteurs de Le Waast est à aménager.

N1

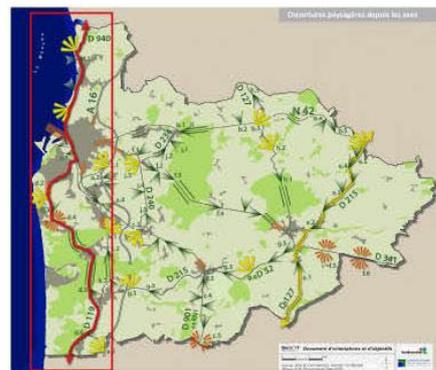
Ouvertures sur le paysage depuis la N 1



PRESCRIPTIONS

La mise en valeur de la perception de la Vallée de la Liane est à rechercher, depuis la route et les espaces urbanisés.

Route littorale (D 940 -D 119) Ouvertures sur le paysage depuis la D940 et la D119



d.1-dunes de le Slack



d.2-vue sur la Manche



d.3-frange sud d'Outreau



d.4-viaduc d'Echinghen



d.5-sortie de Neufchâtel-Hardelot



d.6-à Dannes - vue sur le mont au guet

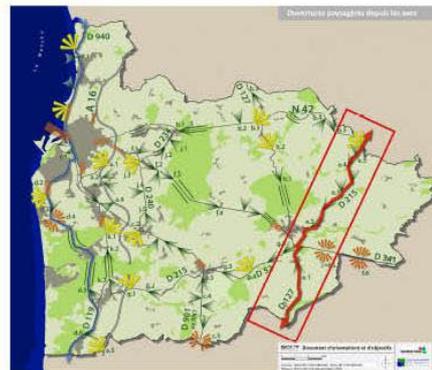
PRESCRIPTIONS

Les fenêtres visuelles et points de vues majeurs sur la mer sont préservés. Il s'agit d'espaces agricoles littoraux et de sites naturels identifiés : plateau d'Alprech, plateau d'Ecault, Val d'Ecault, la Pointe aux Oies, la pointe de la Crèche.

Objectif 2

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

Route de l'arrière-pays (D 215 - D 127) Ouvertures sur le paysage depuis la D215 et la D127

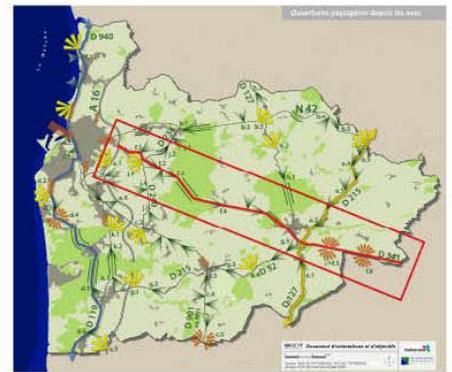


PRESCRIPTIONS

La route de Brunembert - Desvres Doudeauville est un axe de découverte du territoire. Les espaces ouverts seront maintenus sur les points haut pour permettre des vues dégagées sur le bocage et préserver un effet balcon. Des points de lecture du paysage, caractéristique de la Vallée de la Course, sont aménagés.

D 341

Ouvertures sur le paysage depuis la D341



f.1-Vallée de la Corette à Bainchtun



f.2- perspective bâti vers le Mont Lambert



f.3-bocage à l'entrée Est de Bainchtun



f.4- entrée Est dans la forêt de Boulogne



f.5- «le petit désert» à Sacriquier



f.6-panorama-horizon Vieil-Moutier

PRESCRIPTIONS

Les recalibrages ou aménagements de la voie préservent les dénivellations, qui permettent les vues plongeantes et lointaines sur les paysages.

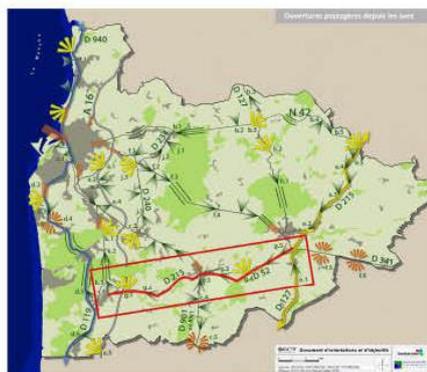
Les coupes en forêt aux abords de la voie veillent à maintenir un paysage forestier de qualité .

Objectif 2

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

D215- D52

Ouvertures sur le paysage depuis la D215 et la D52



g.1-panorama-forêt d'Ecault et 3 viaducs



g.2-Menty et le coteau



g.3-bois et côte de l'Eperche



g.4-panorama sur le coteau et la forêt de Boulogne



g.5-périphérie sud de Desvres

PRESCRIPTIONS

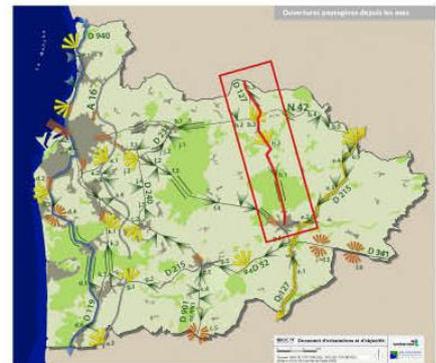
Les aménagements dans le secteur de Longuerecque prennent en compte le caractère bocager du site.

Préconisations

Des fenêtres paysagères seront conservées sur le bocage en préconisant des plantations discontinues (haies basses, taillées) le long de la D52.

D127

Ouvertures sur le paysage depuis la D127



h.2-panorama sur le bois Issac et les éoliennes sur coteau



h.1-sortie de la forêt de Desvres



h.3-entrée nord de Le Wast

PRESCRIPTIONS

En sortie du massif forestier, l'ourlet boisé sera maintenu et favorisé afin de marquer une transition paysagère vers le secteur bocager.

Les espaces ouverts seront maintenus sur les points hauts pour permettre des vues dégagées sur le bois Isaac et les éoliennes.

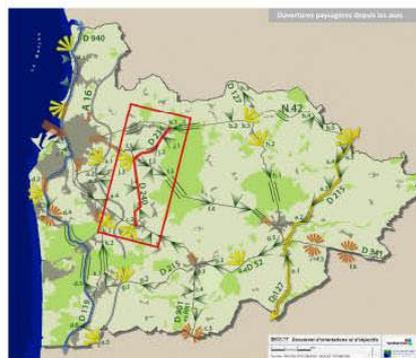
Préconisations

L'auréole paysagère de Le Wast (constituée d'un réseau de haies, de vergers, de pâturages,...) tend à être préservée.

La richesse paysagère du bocage Boulonnais (haie libre, haie taillée haute ou basse, arbustive et/ou arborescente) sera maintenue en attribuant un mode de gestion spécifique à chaque situation.

D 234 - D240

Ouvertures sur le paysage depuis la D234 et la D240



j.1-lisière forestière de Boulogne



j.2-le mont Lambert



j.3-le mont Lambert et le viaduc d'Echingen



j.4-le viaduc d'Echingen-ruisseau de belle isle



j.5-Hesdin l'Abbé

PRESCRIPTIONS

Les vues sur les lisières forestières sont préservées.

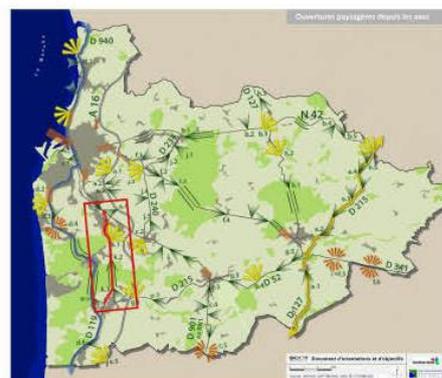
Le caractère bocager (haies et prairies) du Mont Lambert est conservé.

Préconisations

La topographie et la co-visibilité depuis les axes est prise en compte dans les projets d'aménagements.

D 940

Ouvertures sur le paysage depuis la D940



k.1-vue sur le mont Herquelingue



k.2-perspective forestière-Hardelot



k.3- dégagement visuel sur Nesles

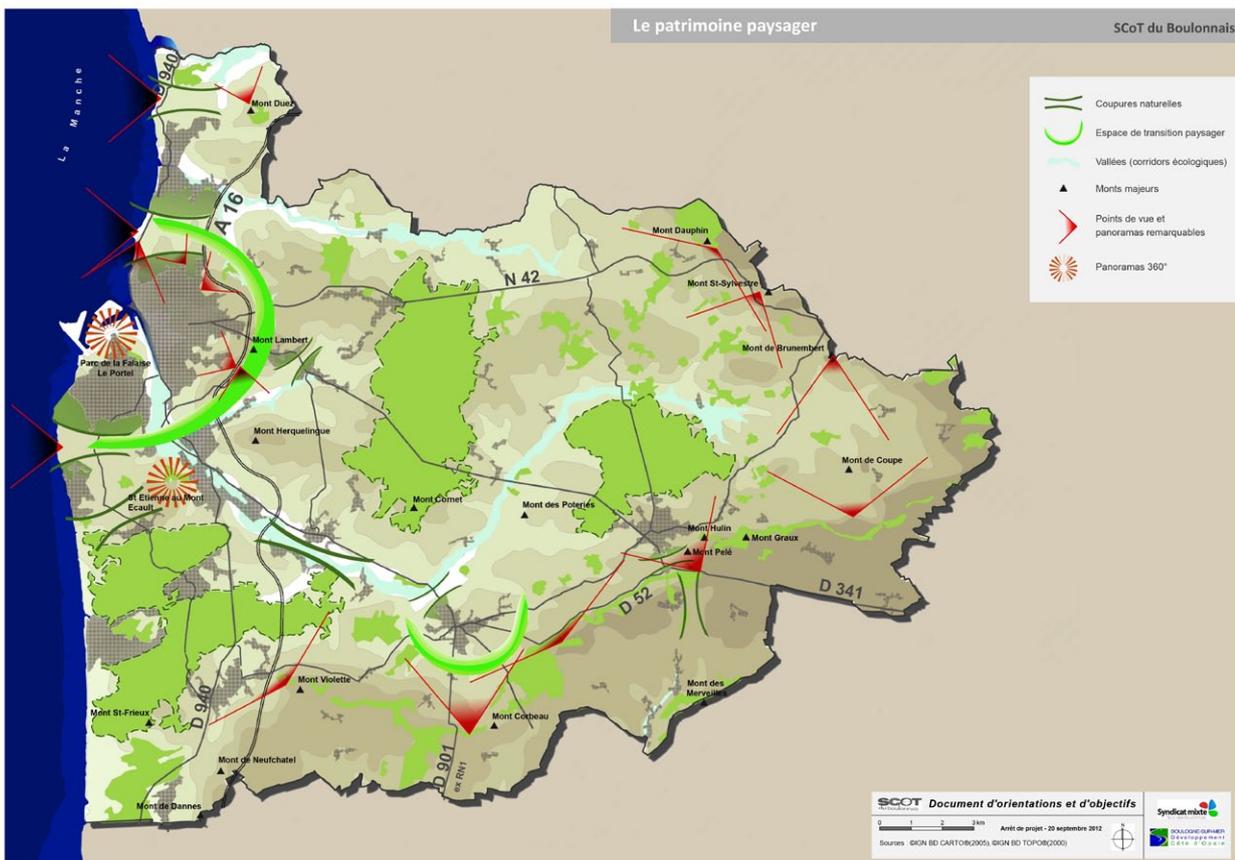
PRESCRIPTIONS

Les alignements d'arbres le long de la voie seront maintenus afin de conserver de multiples cadrages sur le paysage.

« PRESERVER LE PATRIMOINE PAYSAGER »

Le patrimoine paysager est le résultat de pratiques agricoles, de la conservation du patrimoine bâti identitaire, des formes types d'urbanisation des villages et des hameaux en milieu rural et côtier.

La préservation de ces éléments est essentielle à l'identification de l'identité Boulonnaise.



63

Sauvegarder l'agriculture d'élevage comme gage de protection des paysages

PRESCRIPTIONS

Des grandes coupures agricoles à forte valeur paysagère sont reconnues au sein du territoire : le plateau d'Alprech, la plaine du Honvault, le plateau de la Pointe aux Oies, le vallon du Moulin Wibert.

Elles font l'objet d'une délimitation précise au sein des PLU intercommunaux.

Ces coupures agricoles et paysagères relèvent d'un principe de constructibilité limitée.

Préconisations

Sur le secteur bocager, l'agriculture d'élevage participe au maintien de la structure paysagère par l'entretien du maillage des haies.

Le SCOT recommande le soutien de cette agriculture traditionnelle.



64

Maintenir les coupures naturelles d'urbanisation

L'un des objectifs du SCOT est d'enrichir le patrimoine paysager commun et de le préserver des modes d'occupation du sol qui le dégradent et le fragmentent.

PRESCRIPTIONS

Des espaces de respirations paysagères doivent être maintenus ou créés pour garantir une alternance entre les communes, entre les entités urbaines et rurales.

Ces coupures naturelles doivent être identifiées et inscrites dans les documents d'urbanisme.

Toute urbanisation y est limitée.

Des espaces tampons entre ces coupures et les espaces urbanisés sont délimités. L'urbanisation au sein de ces espaces tampons est possible à la condition d'une intégration paysagère des franges.

65

limiter l'urbanisation sur les points hauts du territoire

PRESCRIPTIONS

Les PLU préservent la visibilité des grandes lignes de crêtes.

L'urbanisation y fera l'objet d'une attention particulière. Les crêtes participant aux grands paysages sont identifiées et intégrées dans les documents d'urbanisme.

L'urbanisation sur les monts majeurs du territoire est proscrite. Elles concernent les Mont Violette, Mont Pelé, Mont de la Buqueuse et le Mont Herquelingue (Cf. cartographies prescriptives, carte n°1).

L'urbanisation sur le Mont Lambert est limitée. Toute nouvelle construction fait l'objet d'une intégration paysagère.



66

Renforcer l'intégration des grands équipements et des bâtiments à vocation économique

PRESCRIPTIONS

Lors de toute opération d'aménagement, l'intégration paysagère et la qualité architecturale des grands équipements et des constructions actuelles et futures est à respecter.

Les PLU en fixent les critères.

Les équipements touristiques et de loisirs font l'objet d'une insertion paysagère et architecturale dans les sites.

Préconisations

L'intégration des bâtiments agricoles et les habitations des exploitants est à rechercher.

L'intégration paysagère des zones d'activités futures et des bâtiments à vocation économique est favorisée.

Des opérations de requalification paysagère des zones d'activités sont préconisées. Les PLU proposent un schéma paysager intercommunal des zones d'activités économiques et légères.

67

Préserver le patrimoine maritime et rural

Le Boulonnais est riche d'un patrimoine rural et maritime diversifié. Au-delà des sites classés et inscrits, le patrimoine commun apporte une identité spécifique au territoire.

PRESCRIPTIONS

Le caractère rural des villages est préservé.

Le patrimoine bâti identitaire des villages et des hameaux (fermes, maisons de bourgs caractéristiques, puits, église, patrimoine industriel) fait l'objet d'un inventaire dans les PLU intercommunaux. Les objets patrimoniaux des inventaires sont inscrits dans les documents d'urbanisme.

Les chemins ruraux font partie intégrante du patrimoine paysager. Ils sont identifiés et leurs caractéristiques (dimensions, haies, fossés) sont préservées.

La silhouette des villages est maintenue ; Les extensions urbaines sont autorisées lorsqu'elles se situent dans l'enveloppe d'urbanisation déterminée en fonction des éléments paysagers, qu'elles justifient d'un impact limité sur le paysage et qu'elles respectent les caractéristiques architecturales locales.

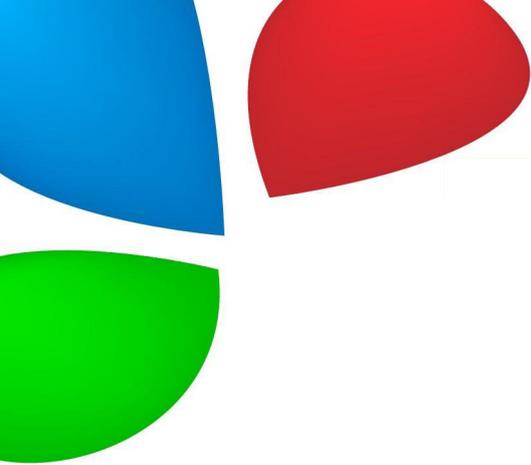
Le caractère maritime des villes et villages côtiers est maintenu. Il participe à l'ambiance maritime du littoral

Le petit patrimoine (calvaires, maisons de pêcheurs, anciennes conserveries...) fait l'objet d'un inventaire dans les PLU intercommunaux.

Le patrimoine architectural des stations balnéaires est inscrit dans les documents d'urbanisme et fait l'objet d'une mise en valeur.

Les études procédant à la création d'AVAP sont intégrées dans le règlement du PLU intercommunal.

La mise en valeur de ce patrimoine rural et maritime aura également pour effet d'inciter les particuliers dans cette direction, sur leur propre patrimoine, afin de s'insérer dans ce cadre de vie historique.



« GERER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS A DES FINS TOURISTIQUES »

Les besoins en espace de détente et de convivialité augmentant, la mise en valeur des espaces naturels et paysagers dans le respect de leur biodiversité est un axe fort de développement du tourisme.

Les pratiques agricoles, les activités maritimes quotidiennes participent à rendre spécifique et authentique le paysage Boulonnais.

68

Mettre en scène les paysages liés à l'eau

Objectif 2

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

Préconisations

Les points et espaces de découverte des paysages marins et liés à l'eau sont rendus accessibles et aménagés :

- *Au sein des fenêtres maritimes, un réseau de belvédères marins permettant l'interprétation des paysages est installé. Les trois sites suivants du Plateau d'Alprech, de la Pointe de la Crèche et de la Pointe aux Oies sont aménagés.*
- *Le rapport à l'eau est à organiser dans les vallées et le long du littoral.*

Le corridor paysager de la Vallée de la Liane est aménagé en grande liaison verte et de loisirs. Les cheminements doux pour piétons et vélos sont à développer

Dans la traversée des paysages agglomérés, la perception du cours d'eau depuis la ville ainsi qu'un rapport à l'eau au sein du milieu urbain est favorisé dans le respect des activités existantes. Cette notion est prise en compte lors de toute opération d'aménagement.

Dans les vallées secondaires, l'accès aux berges des rivières est favorisé. La formation d'espaces privés est à éviter.

L'accès aux plages, aux grèves, aux pieds de falaises est favorisé pour les usages liés aux loisirs.

Les cônes de vue sur la mer depuis la route côtière font l'objet d'aménagement : la mise en place d'aires de stationnement et d'interprétation des paysages marins est étudiée.

Mettre en scène les paysages vallonnés de l'arrière-pays

Préconisations

Une mise en valeur du paysage à partir des routes et des chemins de randonnée est à rechercher (Cf Diagnostic, carte «Accessibilité et mobilité touristique»).

Les dénivellations des routes départementales créent un rythme qui permette la découverte du paysage.

La route touristique de l'arrière-pays, depuis la porte paysagère de Brunembert à la vallée de la course, est à aménager :

création d'aires de stationnement aux abords des vues structurantes, aménagement du belvédère de Brunembert.

Les points de vue depuis la cuesta font l'objet d'aménagement : création de belvédères, d'aires de stationnements et d'outils de lecture et d'interprétation du paysage.

L'accessibilité de ces points de vue est favorisée.

Mettre en valeur les portes d'entrées paysagères terrestres et maritimes du territoire

PRESCRIPTIONS

Quatre portes d'entrées paysagères majeures du territoire sont identifiées :

- A l'Est, la porte d'entrée de Colembert, qui marque l'entrée sur la cuesta et l'arrière-pays.
- A l'Ouest, la porte maritime du port de Boulogne-sur-Mer, qui s'ouvre sur l'embouchure de La Liane et offre une perspective sur le linéaire de falaises.
- Au Nord, la porte autoroutière de Wimille qui marque l'entrée du territoire par la vallée du Wimereux.
- Au Sud, la porte de Dannes, entre le Mont Violette et la motte féodale de la Buqueuse.

Des effets de marquage et de mise en valeur sont étudiés dans le cadre des PLU intercommunaux. Le site historique de la motte de la Buqueuse est à aménager dans un cadre touristique. (cf. cartes prescriptives, carte n°1).

Préserver le paysage vécu

Préconisations

Les activités industrielles du port de Boulogne-sur-Mer mais aussi les activités traditionnelles liées à la pêche, les activités nautiques et de loisirs participent du paysage maritime vécu.

Le SCOT recommande le maintien de ces activités et la découverte touristique de ce savoir-faire.

Sur les sites d'activités comme le port, l'accès au public est à rechercher et à intégrer dans un parcours touristique.

Sur le secteur bocager, l'agriculture d'élevage marque l'identité rurale du territoire. Elle participe du paysage vécu rural.

Le SCOT recommande son soutien et le développement de sa connaissance par le grand public et le public touristique à l'aide d'activités agro-touristiques (cf. partie Economie)

« FAVORISER LES BESOINS EN ENERGIE ET LA TRANSITION ENERGETIQUE DU TERRITOIRE »

Le territoire Boulonnais a recours massivement aux énergies fossiles, gaz et électricité dans les secteurs industriels, l'habitat et les transports.

Le SCOT se donne l'objectif de déterminer les conditions pour :

- *Réduire les émissions de gaz à effet de serre du territoire,*
- *Maîtriser les consommations énergétiques*
- *Favoriser la transition du territoire vers d'autres énergies et réduire sa dépendance aux énergies fossiles d'ici 2020 en devenant son propre producteur d'énergies à partir de ses ressources.*

Réduire et maîtriser les consommations énergétiques

Il s'agit de **repenser les modèles de développement urbain et économique** et d'anticiper les points sur lesquels le territoire présente déjà une vulnérabilité :

- La fragilisation économique des ménages qui utilisent prioritairement les énergies fossiles pour se déplacer et se chauffer,
- Un réseau de transport collectif inégal qui favorise l'utilisation massive de la voiture,
- Un habitat qui se disperse et génère une multiplication de déplacements.
- Des constructions peu économes en énergie qui favorisent des émissions et augmentent les charges pour les habitants.

Avec plus de 6 700 logements sociaux datant d'avant 1975 dont 98% sur la Communauté d'Agglomération du Boulonnais, l'ampleur du travail à effectuer est considérable. Dans l'optique de valoriser son patrimoine et de répondre aux objectifs du SRCAE, le SCOT s'est fixé des objectifs de réhabilitation thermique du parc public, tant sur la Communauté de Communes Desvres Samer que sur la Communauté d'Agglomération du Boulonnais, en espérant que ces opérations aient une valeur d'exemple et encouragent ainsi les propriétaires privés à se lancer dans des démarches similaires.

Préconisations

Le SCOT préconise quatre orientations pour réduire et maîtriser les consommations énergétiques :

- *Repenser l'organisation urbaine : le SCOT favorise l'urbanisation sur les pôles principaux du territoire et prescrit un urbanisme plus dense et à proximité des services et équipements afin de diminuer les besoins en déplacements.*
- *Evoluer vers une mobilité durable : le SCOT préconise le développement des politiques de transports collectifs, de modes doux et la mobilité partagée (covoiturage)*
- *Urbaniser de façon qualitative : que ce soient les bâtiments économiques ou les constructions à finalité d'habitat, le SCOT encourage aux opérations d'aménagement apportant de la performance énergétique.*

Les collectivités encouragent les opérations d'urbanisme utilisant les formes urbaines et architecturales ainsi que les techniques à Haute Performance Energétique permettant l'autonomie des habitations vis-à-vis des énergies de chauffage émettrices (fuel, gaz, charbon, bois) : orientations de la construction, maison passive, géothermie, aérothermie, puits canadiens.

- *Réhabiliter thermiquement les logements publics.*

Entre 2013 et 2024, 200 logements publics antérieurs à 1975 seront réhabilités thermiquement sur le territoire du SCOT : 95% seront réhabilités sur la Communauté d'Agglomération du Boulonnais et 5% sur la Communauté de Communes Desvres Samer.

73

Exploiter les gisements des énergies renouvelables du territoire

A | Valoriser les bois locaux et les ressources agricoles

Le bocage et la forêt sont les principales caractéristiques du Boulonnais. Ces deux ressources à la fois naturelles et façonnées par l'Homme pour les besoins agricoles ouvrent des perspectives d'exploitation énergétique.

Une véritable politique de gestion peut être mise en place dans la logique de constitution d'une filière depuis la production jusqu'à l'approvisionnement local.

PRESCRIPTIONS

Les PLU intercommunaux procèdent à l'inventaire linéaire des haies bocagères ; ils précisent les secteurs prioritaires de maintien et de restauration des haies en prenant en compte les corridors biologiques déterminés par la trame verte du territoire.

Les boisements protégés existants sont maintenus dans une logique environnementale mais aussi d'exploitation.

Préconisations

Les réseaux de chaleur et chaudière à bois seront développés à l'échelle des quartiers, des hameaux et des villages afin d'assurer une transition des particuliers et des établissements publics vers d'autres sources d'énergie.

La progression des boisements fait l'objet d'un suivi dans le cadre du Schéma de Cohérence des Boisements mis en place par le Parc Naturel des Caps et Marais d'opale.

B | Valoriser l'énergie solaire et éolienne

Le potentiel énergétique de l'éolien et du photovoltaïque n'est, aujourd'hui, plus à démontrer.

En effet, les éoliennes présentes sur la digue Carnot à Boulogne-sur-Mer ont une puissance de près de 3 MW.

S'il n'existe, en revanche, que très peu d'exemples, à l'heure actuelle, en photovoltaïque, cette forme d'énergie est autorisée par le Scot qui espère ainsi voir se développer de nombreux projets tant en toiture d'habitat ou d'unité commerciale que sur les bâtiments agricoles.

PRESCRIPTIONS

Les PLU intercommunaux autorisent l'utilisation du solaire photovoltaïque et de l'éolien en toiture sur l'habitat, les unités commerciales et les bâtiments agricoles dans le respect des règles de qualité paysagère.

Les équipements producteurs d'énergie renouvelable de type photovoltaïque ne doivent pas excéder une surface de 1 hectare sur le territoire en raison de l'impact de leurs emprises sur les espaces agricoles et des contraintes qu'ils exercent sur le paysage.

Les équipements producteurs d'énergie éolienne sont autorisés sur le port de Boulogne-sur-Mer.

Préconisations

Les équipements producteur d'énergie solaire et éolien sont privilégiés lors de toute opération d'aménagement à vocation d'habitat ou économique.

C | intégrer l'écologie au sein de l'industrie

Le Boulonnais est un pôle important de production de déchets industriels. Afin de réduire les envois de ces types de déchets dans les centres de stockage et réduire la consommation énergétique du secteur industriel, les déchets industriels mais aussi ménagers peuvent faire l'objet d'une valorisation énergétique.

Les eaux usées provenant des industries de Capécure peuvent par récupération et traitement de l'énergie obtenue à des besoins.

PRESCRIPTIONS

Les unités de valorisation énergétiques sont autorisées sur le territoire.

D | Diversifier les ressources énergétiques par les ressources marines

La mer a toujours été un puissant vecteur économique. Demain, elle peut devenir une ressource fondamentale dans l'approvisionnement énergétique du territoire, compte tenu de l'épuisement de certaines ressources. Cette énergie mérite d'être valorisée et fait l'objet de réflexions.

Préconisation

Le SCOT recommande la recherche et le développement d'énergies marines, en particulier hydrolienne et marémotrice.

Objectif 2

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

Repenser la **mobilité** dans un esprit **durable**

« INCITER AUX DEPLACEMENTS VOLONTAIRES »»

La part des modes doux dans les déplacements est à prendre en considération sur le territoire. La marche est le moyen de déplacement le plus utilisé au sein du milieu urbain (35%) et du milieu rural 22%).

Pour que les utilisateurs de l'automobile se reportent efficacement vers des déplacements volontaires du type marche, vélo ou transports en commun, un environnement propice ainsi que des aménagements appropriés doivent en susciter la pratique.



74

Mailler le territoire en mode de déplacements doux

PRESCRIPTIONS

Un véritable schéma de déplacements des piétons et des vélos sera mis à l'étude à l'échelle du SCOT. Il doit favoriser l'usage quotidien et touristique des modes doux entre points majeurs et communes du territoire (cf. cartes prescriptives, carte n°7).

Des itinéraires piétons et cyclables, sécurisés et continus, seront développés au sein des espaces urbains et des villages afin d'inciter ces modes de déplacements.

Ces itinéraires seront développés prioritairement vers les lieux de vie : les équipements publics, les établissements scolaires, les cœurs commerçants et points de desserte des transports collectifs.

Lors de tout aménagement urbain ou opérations de logements, un environnement propice à la marche et au vélo sera créé : les espaces publics de type trottoirs et traversées seront mis en conformité pour permettre une déambulation autonome et sécurisée et un soin particulier sera apporté à leur qualité (choix de mobilier urbain et des matériaux). L'organisation du stationnement pour les vélos devra être intégré dans les projets urbains et les aménagements de voirie.

Dans le cas des opérations d'aménagement nouvelles, une hiérarchie viaire intégrant les circulations douces (piétons et vélos) sera définie ainsi que le mode de raccordement au tissu viaire existant. Dans le cas de voies en cul de sac, il sera recherché des liaisons perméables pour les déplacements piétons et les 2 roues avec les quartiers existants.

Le réseau aménagé d'itinéraires cyclables de l'agglomération bouloonnaise sera finalisé. Le raccordement des différentes sections existantes sera étudié dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération Bouloonnaise et intégré dans le PLU intercommunal.

Les cours d'eau du territoire, en particulier la Liane, seront le support de développement de cheminements doux. La faisabilité d'un partage modal entre tous les modes de déplacements doux (pédestres, équestres, vélo, rollers) est étudié. Des points relais de stationnement à destination des voitures et des vélos le long des cours d'eau seront encouragés afin de répartir les flux.

La voiture partagée

Afin d'anticiper l'augmentation des coûts énergétiques et faciliter des pratiques actives du partage des déplacements, le covoiturage sera encouragé à la fois en milieu urbain et en milieu rural.

Sur le Boulonnais, la localisation des emplois très concentrée génère des déplacements quotidiens vers l'agglomération et internes à l'agglomération qui sont sources de flux de saturation sur les points nodaux d'entrées.

Préconisations

Afin de diminuer les flux automobiles mais aussi de favoriser les regroupements sur un trajet, des espaces de stationnement seront aménagés.

La création de sites de covoiturage sont encouragée sur les communes de l'agglomération ou les axes routiers de l'arrière-pays qui concentrent les flux.

Leur localisation stratégique est déterminée dans le document graphique n°2, carte n°7. Les aires de covoiturage existantes pourront être agrandies et devront être aménagées qualitativement.

Les sites feront l'objet d'une bonne intégration paysagère et seront signalés.

Organiser la multimodalité des différents modes de déplacements

Afin de remplir les objectifs territoriaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre, seules des politiques efficaces permettront de modifier les comportements des usagers.

Afin de rééquilibrer la part d'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo, une complémentarité et une intermodalité entre ces modes doit être organisée.

PRESCRIPTIONS

L'intermodalité entre les différents réseaux de transports collectifs et les autres modes de déplacement (voiture, vélo, piéton, taxi, ...) sera organisée :

- *Le Plan de Déplacements Urbains de l'Agglomération veillera à améliorer l'articulation entre les réseaux de transport en commun afin de faciliter les déplacements vers les bourgs desservis de l'arrière-pays.*
- *Le réseau ferré et les réseaux de transports collectifs seront articulés.*
- *Les modes individuels de déplacements tels que la marche et le vélo seront favorisés pour accéder aux réseaux collectifs de transport. Ainsi, des schémas de déplacements des piétons et des vélos seront mis en réflexion lors de l'élaboration des PLU intercommunaux. Ils intégreront une volonté de connexion sécurisée et confortable vers les points d'arrêts de transports collectifs : train et bus. Des parcs relais pour vélos jalonnent ces points d'arrêts afin de faciliter la complémentarité.*

Des lieux d'échanges intermodaux entre le transport automobile, le transport collectif urbain, le réseau départemental de bus et les déplacements doux seront favorisés. Leur localisation sera définie par les PLU intercommunaux.

La gare de Boulogne-sur-Mer confortera son rôle de point central des divers modes de déplacements du territoire. L'opération d'aménagement de la gare de Boulogne-sur-Mer veillera à son accessibilité de tous les modes par la requalification des liaisons vers le Centre-ville. Ces services favoriseront les connexions et l'usage combiné des modes : locations de vélos, plateformes de mobilité informant des différents horaires.

Les gares du Boulonnais constitueront des points secondaires multimodaux.

En milieu rural, des aires multimodales ou des plates formes de mobilité assurant la connexion entre les bus, le covoiturage et les modes doux seront définies. Elles pourront se situer au cœur des bourgs-centre.

77

Encourager un système de transport en commun

Aujourd'hui, sur le Scot du Boulonnais, seul 2.6% des déplacements se font grâce à l'utilisation des transports en commun, ce qui est bien en deçà de la moyenne française établie à 5%.

Même si l'on constate une forte croissance de ce mode alternatif ces dernières années,

l'automobile reste le moyen de locomotion privilégié des Boulonnais.

Afin de réduire cet écart, le Scot encourage donc à l'amélioration des performances des services et de la voirie destinés aux transports en commun.

Préconisations

La performance du service (temps de trajet) sera améliorée afin d'inciter à l'utilisation du bus par les actifs : un meilleur partage de la voirie sera réfléchi (voies réservées, priorités aux feux) sur l'ensemble de l'agglomération. L'utilisation des voies autoroutières par les transports en commun sera à étudier.

Les futures zones prévues à l'urbanisation dans les secteurs périurbains intégreront une réflexion sur la capacité à accéder un réseau de transport en commun.

Valoriser le réseau ferré et les gares

Si l'arrivée du TGV régional a permis à Boulogne-sur-Mer de se situer à 30 minutes de Calais et à une heure de Lille, le territoire reste isolé, malgré ses 6 gares, des autres villes régionales telles que Saint Omer, Arras ou Douai.

Afin de continuer ce désenclavement, le Scot impose donc la préservation du faisceau ferroviaire situé à l'est qui est, à l'heure actuelle, uniquement destiné à un usage fret.

PRESCRIPTIONS

Afin de permettre le développement du trafic ferroviaire, le réseau actuel sera préservé, en particulier, les voies ferrées en direction de Saint-Omer passant par Samer et Desvres.

Les gares du territoire seront maintenues et une réflexion sera menée pour favoriser le développement du stationnement autour des gares afin de permettre le renforcement de l'usage du train pour les voyageurs.

Favoriser la mobilité avec les territoires voisins

Malgré une situation géographique des plus favorables qui positionne le territoire à proximité de grandes métropoles européennes telles que Londres et Bruxelles, l'accès à celles-ci, par un mode de déplacement collectif, reste limitée.

En effet, l'accès par le mode ferroviaire se réalise essentiellement depuis la gare de Lille tandis que les transports collectifs, à l'échelle de la Côte d'Opale, peinent à se développer.

Le Scot encourage donc au déploiement de cette offre afin de proposer une alternative à l'automobile mêlant flexibilité et rapidité.

Préconisations

Le renforcement de la gare de Calais-Frethun devra être envisagé en particulier par une augmentation de l'arrêt des trains permettant de desservir la Grande-Bretagne.

Le développement des transports en commun entre les communes de la Côte d'Opale sera mis en œuvre, en particulier pour apporter une alternative à l'usage de

la voiture et pour favoriser les échanges entre les équipements et activités (professionnelles, culturelles, sportives, éducatives, ...) de la Côte d'Opale.

Les liaisons vers la métropole régionale par la voie ferroviaire pourront être poursuivies, en particulier en terme de fréquence et d'adaptation des horaires.

80

Favoriser et réguler la mobilité touristique

Depuis les années 1980, on constate un essor touristique sur le territoire Boulonnais entraînant la création de nombreux hébergements et équipements culturels et de loisirs tels qu'Arena ou Nausicaa.

Cependant, si le territoire souhaite garder son authenticité tant recherché tout en développant cette filière, une stratégie d'aménagement durable est nécessaire.

Le Boulonnais se doit donc de développer des modes de transports alternatifs tels que les vélos-routes ou la location de véhicules électriques.

PRESCRIPTIONS

L'accès et la liaison entre les principaux sites touristiques du territoire par les modes doux feront l'objet d'une réflexion dans le cadre des PLU intercommunaux.

Afin d'atténuer l'impact automobile, des itinéraires de liaisons sur les axes majeurs, adaptés aux piétons et vélos pourront être créés :

- depuis l'arrière- pays vers le littoral, les cours d'eau majeurs pourront être aménagés en pistes sécurisées ;
- sur les stations littorales, les liaisons des gares et des centres-villes vers les plages seront favorisées.
- L'aménagement de la vélo-route voie verte du littoral sera inscrit prioritairement dans les PLU intercommunaux.

Toute extension ou création de nouveau site touristique prendra en compte l'accessibilité aux centres-villes, stations balnéaires par les modes doux.

Cette politique s'accompagnera d'une réflexion sur la création d'aires de stationnement pour vélos sur les sites et axes touristiques.

L'accessibilité ferrée du territoire sera incitée par des services touristiques de type locations de vélo, de véhicules électriques, bornes de recharge électrique.

Préconisations

Les flux liés aux pratiques quotidiennes de la population et du public touristique sont régulés par une gestion dynamique du stationnement sur les stations littorales et la Ville de Boulogne-sur-Mer :

- Des parcs relais pourront être créés et ainsi que des navettes de rabattement sur les stations littorales en haute saison.
- Un schéma de création d'aires de stationnement et de services des véhicules de campings-car sera réalisé à l'échelle du SCOT.

- Les routes inscrites d'intérêt touristique à l'échelle du SCOT (la route littorale et la route de l'arrière-pays) seront intégrées dans les itinéraires cyclables et l'aménagement d'aires d'arrêt et de stationnement pour vélos sera fortement incité le long de leur itinéraire.

Afin de permettre une découverte touristique des sites paysagers majeurs et de mailler le territoire, les itinéraires équestres seront développés au départ de la Maison du Cheval Boulonnais. Les communes favoriseront l'aménagement de ces itinéraires.

Favoriser le numérique pour limiter les déplacements

Le choix de structurer le territoire en un réseau d'infrastructures numériques peut modifier les pratiques des habitants.

En effet, la mobilité numérique peut apporter une réponse alternative à l'absence de transports en commun dans certaines communes en permettant d'organiser le covoiturage par la création de centrales de mobilité, ou encore en améliorant les liens entre les différents modes de déplacements (centrale d'information sur les horaires, fréquences et parcours).

L'accès aux services depuis chez soi peut également contribuer à limiter les déplacements et les émissions de gaz à effet de serre.

Préconisations

Les collectivités locales veilleront à développer le réseau de fibre optique sur le territoire afin de favoriser la mise en place de services et des pratiques générant moins de déplacements : les plate-formes de mobilité ou de covoiturage, les soins à distance prodigués dans les maisons de santé depuis l'hôpital de Boulogne-sur-Mer, la pratique du e-commerce et l'organisation logistique des livraisons à domicile, l'accès à la connaissance et à la culture (réseau de bibliothèques numériques), les services administratifs...

Depuis 1998 et la création de l'autoroute A16, Boulogne-sur-Mer a amorcé une ferme volonté de briser cet enclavement dont elle était sujette.

Dans cette continuité, la RN42 qui permet une connexion avec l'est du territoire a été doublée et une liaison entre le port et Boulogne-sur-Mer a été créée en 2005.

Le territoire se doit donc de continuer ses efforts afin de permettre à l'ensemble de ses habitants tant ruraux qu'urbains de se situer à des distances attractives de l'espace nord européen.

Préconisations

L'amélioration du réseau routier est une priorité du SCOT à la fois pour l'amélioration de l'accessibilité du territoire, nécessaire au fonctionnement des activités économiques, et l'amélioration de la sécurité de ses usagers.

Le réseau de voies rapides et d'accès au territoire pourra être achevé. La RN 42 fera l'objet d'aménagements visant le doublement de sa voirie depuis la section de Longueville à Quesques.

Différents points de congestion du trafic pourront faire l'objet d'une amélioration, en particulier le croisement entre l'autoroute A16 et la RN 42 qui constitue un lieu accidentogène (Cf. cartes prescriptives, carte n°6).

Sécuriser les traversées de bourgs

De nombreux centres-bourgs ou zones d'habitations sont traversés par des voies routières supportant un trafic de transit. Les nuisances sont parfois importantes et sensibles en matière de sécurité.

Afin de les diminuer et de réduire les lieux accidentogènes, le Scot favorise donc la création de déviation comme au Waast ou à Samer.

Préconisations

Des déviations routières seront réalisées pour limiter les flux de trafics poids lourds, en particulier :

- *la déviation de Samer. Le flux de trafic poids lourds en provenance de Desvres par la seule départementale classée hors gel pourra ainsi contourner le centre-bourg et faire accéder plus directement à l'autoroute A16 les véhicules.*
- *la déviation du village de Le Waast afin de le sécuriser des trafics poids lourds générés par l'activité des carrières sur le secteur de Marquise et accédant à la voie rapide RN 42.*

Des aménagements complémentaires seront menés (déviations, sécurisations) sur les principaux lieux de conflits d'usage.

Sans être exhaustif, sont identifiés : la traversée de Baincthun, la déviation d'Ecault, la traversée de Pont de Briques (de Saint-Etienne-au-Mont à Saint-Léonard), les traversées de Wirwignes, Hesdin l'Abbé, ... (Cf. cartes prescriptives, carte n°6).

Ces projets de renforcement et de créations d'axes routiers s'intégreront dans le paysage et feront l'objet d'un traitement environnemental de qualité.

Des solutions seront recherchées afin d'assurer la permanence des continuités écologiques et diminuer les conflits entre infrastructures et biodiversité comme par exemple des aménagements spécifiques.

Aménager l'espace public pour le rendre accessible

Le territoire du Boulonnais est contraint par sa géographie vallonnée, ce qui ne facilite pas toujours les déplacements à pied. De plus, les espaces publics sont encore trop souvent dédiés à la voiture et limitent la place accordée aux piétons. Or, la marche est un moyen de déplacement qui est de plus en plus utilisé, comme l'indique l'enquête ménage. Il est donc nécessaire d'aménager des liaisons piétonnes de qualité et continues pour rendre l'espace public plus confortable et accessible.

Pour les personnes qui rencontrent des problèmes de motricité, des déficiences visuelles ou auditives, les espaces publics peuvent constituer de véritables obstacles. Afin que ces espaces de villes et de vie deviennent des lieux de convivialité et d'autonomie, il est nécessaire que les collectivités les rendent plus hospitalières et plus sûres. Les voiries et les bâtiments publics devront être adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Préconisations

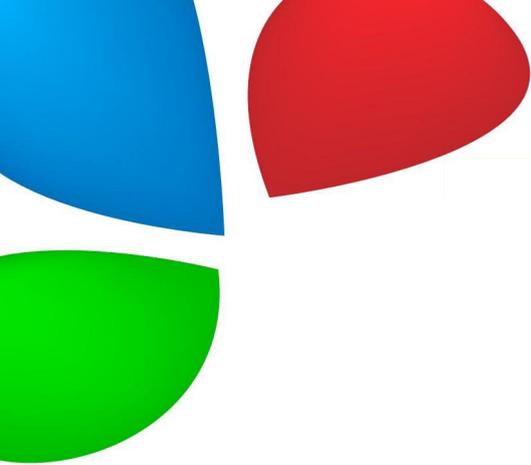
Les PLU intercommunaux pourront comporter une étude diagnostic sur l'accessibilité. Cette étude pourra être intégrée dans le cadre de la réalisation du Plan de Déplacements Urbains.

Les communes devront poursuivre la mise en accessibilité des établissements recevant du public, ce qui sera également bénéfique aux personnes âgées en perte de motricité.

Le Boulonnais devra créer au sein de ses centres urbains, centres-bourgs, centres-villages des espaces de cheminements piétons continus pour faciliter l'usage de la marche. Des espaces de repos agréables (bancs, abris, espaces de verdure) devront être implantés le long de ces cheminements pour favoriser la détente des personnes âgées.

PRESCRIPTIONS

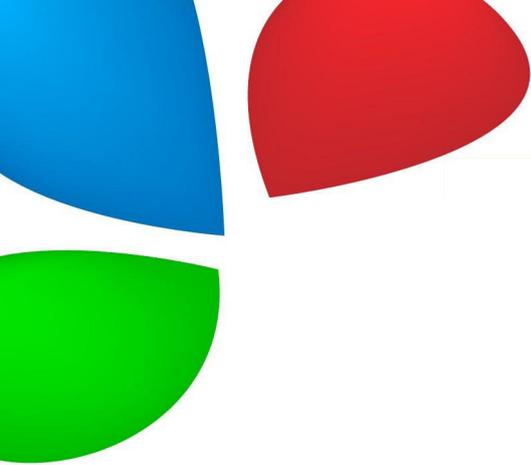
Les voiries devront proposer, notamment à proximité des lieux de vie les plus fréquentés, des aménagements adaptés aux personnes à motricité réduite : installation de signaux sonores, ajustement de la durée des feux de signalisation, installation de bandes podotactiles...



Objectif 3



Affirmer le rayonnement
du territoire dans le bassin
transfrontalier



I.

Valoriser le cadre de vie, image de marque du Boulonnais



85

Donner une visibilité internationale du territoire et rendre le niveau des équipements attractif

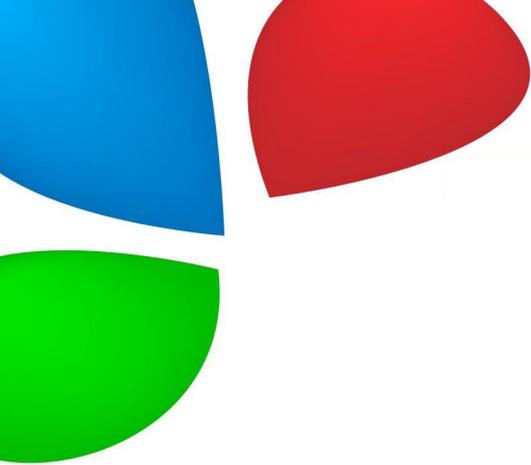
PRESCRIPTIONS

Le grand projet urbain et économique de l'Axe Liane est identifié d'envergure métropolitaine. Il a pour ambition de donner une visibilité du territoire ; il s'appuie sur la requalification et l'aménagement de sites stratégiques :

- La gare de Boulogne-sur-Mer aménagée en véritable pôle multimodal et éco-quartier. Il s'agira d'intégrer la gare comme un lieu de centralités économiques tertiaires.
- L'espace portuaire République-Eperon, afin de reconquérir le lien entre la ville et le port en transformant cette interface en un cœur de ville attractif. Les espaces portuaires seront décroissés en organisant la mixité des fonctions entre les activités portuaires et urbaines.
- Le Grand Nausicaa, les berges de la Liane, le stade nautique et la zone de Résurgat ont pour vocation de développer à partir de grands équipements structurants, des événements culturels et de loisirs. Ils permettront de générer une visibilité au-delà du boulonnais et de développer un tourisme urbain.

Dans ces sites, les objectifs poursuivis par le projet axe Liane. Ils contribuent à l'amélioration de l'image de l'aire centrale et du cadre de vie pour les touristes. Ils s'appuient sur les orientations suivantes :

- Redonner une place centrale à cet axe dans le développement économique du territoire, en privilégiant les filières halieutique et plaisance.
- Développer une valeur sociale par la création d'une offre de logements variée et adaptée aux demandes locales,
- Renforcer l'armature végétale et aquatique de l'aire centrale de l'agglomération par l'aménagement de ce corridor naturel au cœur du tissu urbain.



II.

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



86

Elaborer un schéma d'aménagement numérique

Le numérique est un véritable atout pour le développement des territoires car il permet de nouveaux services et usages pour la population, les acteurs économiques et les acteurs des services.

Préconisations

Le SCOT recommande l'élaboration d'un schéma d'infrastructures territorialisé ou schéma d'ingénierie qui prend en compte le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de la Région Nord-Pas-de-Calais.

PRESCRIPTIONS

Les PLU intercommunaux procèdent à un état des lieux règlementaire des réseaux de fourreaux et de leur utilisation (NRA, répartiteurs) permettant l'élaboration d'un schéma d'ingénierie. Ce schéma aura pour objectifs de définir le maillage d'infrastructures optiques le plus adapté au territoire et d'élaborer l'armature des points de concentration.

Certains secteurs, définis précisément dans les documents d'urbanisme, font l'objet d'enjeux prioritaires de raccordement au réseau de fibre optique : il s'agit d'espaces économiques, de nouvelles zones à vocation d'habitat, d'équipements et services publics ayant une fonction structurante à l'échelle du territoire

du SCOT et à l'échelle métropolitaine.

Lors de l'aménagement, l'extension ou la création de nouveaux espaces urbanisés, la pose de fourreaux est favorisée pour l'accueil de fibres optiques.

La construction ou la modernisation de réseaux d'assainissement, de téléphonie, d'électricité et d'infrastructures routière, intègrent la pose de fourreaux. Ces fourreaux sont de la propriété des collectivités lorsqu'elles en sont le maître d'ouvrage.

Développer un schéma directeur des usages et services

La poursuite du vieillissement de la population, la demande en service de qualité des jeunes ménages y compris en milieu rural, l'accentuation des inégalités, reconsidèrera le fonctionnement de plusieurs secteurs, comme celui des transports, de la médecine, de l'éducation, de la formation et de l'emploi.

Les technologies pourront amener des réponses sociales à ces différents utilisateurs en favorisant l'accès aux soins et aux services des personnes précaires, isolées, ou demandeuses d'un niveau de services équitables par rapport aux centres urbains bien dotés. Les applications concrètes, telles que la télémédecine, la téléassistance, permettront le maintien d'une infrastructure médicale et de services y compris en milieu rural face au déclin de la démographie médicale.

Sur le plan des transports, la mobilité dite numérique pourra apporter une réponse alternative à l'absence de transports en commun dans certaines communes en permettant d'organiser le covoiturage par la création de centrales de mobilité, ou encore en améliorant les liens entre les différents modes de déplacements (centrales d'information sur les horaires, fréquences et parcours).

Les secteurs économiques, tourisme, commerce, activités industrielles ont un besoin vital en infrastructures numériques. Elles permettent leur croissance et leur compétitivité en diminuant les coûts, en leur permettant d'être réactives aux marchés, à l'évolution des demandes des clientèles, en multipliant leurs réseaux partenariaux (recherche, échanges de données).

Préconisations

Les besoins des différents usages peuvent être recensés auprès des utilisateurs potentiels : la population mais aussi les acteurs du monde économique, de la sphère publique, les professionnels de la santé.

Le SCOT encourage fortement l'impulsion d'un schéma directeur des usages et des services permettant une application adaptée et opérationnelle auprès des utilisateurs du numérique.

88

Mailler le territoire en espaces économiques

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

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

PRESCRIPTIONS

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

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

PRESCRIPTIONS

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

Renouveler l'armature économique

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

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

Les besoins en foncier économique du territoire vont être estimés à 159 hectares jusqu'en 2024 dont 80% se

situeraient sur la communauté d'agglomération du Boulonnais et 20% sur la Communauté de Communes de Desvres - Samer : 144 ha se spécifieraient par l'extension de zones d'intérêt intercommunal, la création de nouveaux parcs d'activités et 15 ha par la création de 3 zones dont la superficie sera limitée à 5 hectares.

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

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

PRESCRIPTIONS

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

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

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

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

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

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

(cheminements piétonniers, pistes cyclables, transports en commun), et réserver des espaces pour les équipements de proximité (commerces, crèche, restauration)

- L'accessibilité numérique de la zone.

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

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

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

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

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

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

90

Optimiser le foncier économique existant

A/ Densifier les espaces économiques existants et futurs

Le SCOT s'emploie à préserver les espaces agricoles existants en minimisant le prélèvement foncier dédié aux activités économiques.

PRESCRIPTIONS

Le SCOT priorise le renouvellement progressif des zones d'activités. Dans le cadre des PLU intercommunaux, l'évaluation des possibilités de mutations foncières d'ici 2020 est estimée.

Préconisations

Afin de gérer de façon plus économe les espaces économiques, la densification de l'immobilier sera recherchée lors de la création de nouvelles zones d'activités.

B/ Requalifier les friches économiques

La mutation des friches industrielles et leur requalification doivent être privilégiées afin de valoriser un potentiel foncier délaissé.

PRESCRIPTIONS

Les sites délaissés situés en cœur du tissu urbain font l'objet d'un inventaire dans le cadre des PLU intercommunaux. Les sites répertoriés comme stratégiques à des fins de développement économique sont inscrits dans ces mêmes documents de planification.

Préconisations

En cœur d'agglomération ou des centres-bourgs, une reconversion de ces sites vers des fonctions urbaines d'habitat, de commerces, de services, d'équipements et de parcs naturels et de loisirs peut être envisagée.

Dans une logique de mixité des fonctions urbaines, des activités économiques peuvent être insérées dans les zones d'habitat.

Objectif 3

Affirmer le rayonnement du territoire dans le bassin transfrontalier

C/ Renforcer la lisibilité et la qualité environnementale des zones existantes et des extensions futures

PRESCRIPTIONS

Afin de redonner de l'attractivité aux zones les plus anciennes, les PLU intercommunaux intègrent la réalisation d'une analyse qualitative de leur fonctionnement et de leur état. Des requalifications en vue d'améliorer la dimension environnementale et le fonctionnement général de ces zones (calibrage des voies et du stationnement, éclairage, plantations, signalétique en application de la Charte du Parc Naturel Régional) sont envisagées.

Les extensions futures des zones existantes veillent à des principes d'aménagement et de fonctionnement qualitatifs.

Préconisations

La lisibilité et la vocation des zones d'activités est renforcée par la possible relocalisation des activités commerciales dans les Zones d'Aménagement Commercial.

Une attention est portée sur la maîtrise de la pollution visuelle générée par les zones d'activités déjà implantées en bord de voirie. L'affichage et les publicités sont restreints dans le respect d'une logique de visibilité et de signalisation des enseignes.

Les pollutions lumineuses générant une consommation énergétique hors temps d'activités sont évitées.

Les bâtiments économiques vecteurs d'une qualité environnementale et de performances énergétiques sont fortement incités.

Dans le cadre de la recomposition des zones, des études fines et détaillées de trafic pourront être conduites afin d'améliorer les trames viaires et les accès aux zones.

D/ Limiter les extensions des zones d'activités

PRESCRIPTIONS

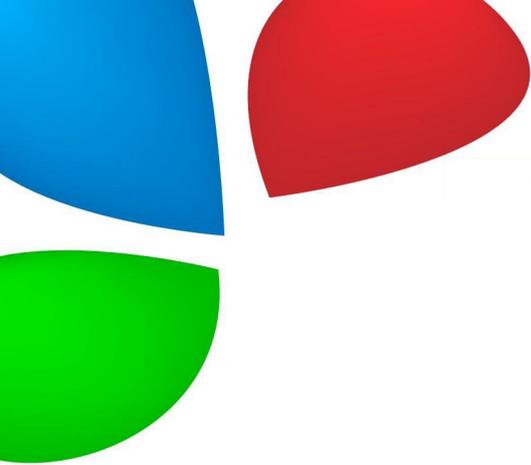
L'extension de zones d'activités et artisanales fait l'objet d'une grande vigilance en terme d'intégration paysagère et environnementale.

E/ Localiser l'offre en immobilier tertiaire au coeur du tissu urbain

PRESCRIPTIONS

Les activités tertiaires et l'offre immobilière de bureau sont localisées prioritairement au cœur des tissus urbains et des centres bourgs, dans les espaces ou quartiers accueillant une diversité de fonctions.

Le pôle gare multimodal de Boulogne-sur-Mer, peut faire l'objet d'une offre immobilière tertiaire et de services dans la finalité de créer un pôle central économique et de mobilité du territoire.





Document d'Aménagement Commercial

Sommaire

Préambule

1. Rappel du positionnement du commerce dans l'urbanisme
2. Les objectifs du PADD du SCOT

Partie 1 : Approche de la fonction commerciale dans le Boulonnais et enjeux

1. L'armature commerciale
2. Constats et enjeux

Partie 2 : Préconisations et prescriptions d'aménagement commercial

1. Les principes du DAC
2. Les potentiels de développement
3. Prescriptions
4. Définition des zones d'aménagement commercial

Partie 3 : Suivi et mise en œuvre

1. Instance de suivi
2. Outils de suivi

Annexes

1. Rappel du positionnement du commerce dans l'urbanisme

Le contexte législatif définissant les moyens d'encadrement de l'activité commerciale a fortement évolué et renforce le rôle des SCOT dans la politique d'urbanisme commercial.

Ainsi l'article L. 122-1-9 du Code de l'Urbanisme stipule : le Document d'Orientations et d'Objectifs précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences de l'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti.

La loi LME du 4 Août 2008, renforce son rôle du SCOT en instaurant un nouveau cadre réglementaire : le développement commercial est désormais conditionné à des critères d'aménagement du territoire et de développement durable. Les notions de diversité commerciale et de préservation du commerce de détail et de proximité sont pris en compte dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLU)

2. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT met en lumière les différents objectifs afférents à l'aménagement commercial.

➤ Affirmer une offre de services équitable à la population et maintenir la cohésion sociale

Le maillage actuel de l'offre commerciale du SCOT est équilibré. Suivant les communes et les pôles commerciaux, les fonctions commerciales sont développées en rapport avec le niveau de services. La préservation et l'accessibilité de l'offre commerciale de première nécessité dans les quartiers et les communes rurales est un défi et une véritable garantie pour la cohésion sociale.

➤ Maîtriser les impacts liés à la consommation foncière et à la dispersion des activités commerciales

La création de zones commerciales ont fortement contribué à la consommation de terres agricoles et espaces naturels. Elles contribuent également à générer une amplification des flux automobiles. Planifier et organiser l'implantation de ces zones devient un impératif pour le futur. Maintenir le maillage actuel et la concentration commerciale, revenir à des formes urbaines permettant à une proximité entre l'habitat et le commerce seront un des objectifs du SCOT.

➤ Maintenir et renforcer le rayonnement commercial du territoire

Le commerce participe fortement à l'attractivité du territoire Boulonnais, où l'économie touristique littorale est bien développée. La notion de services et de commerces ciblés, en lien avec la clientèle touristique, revêt un enjeu important, particulièrement sur les stations littorales et la ville-centre. La dynamique commerciale doit être confortée et différenciée, par une offre et des concepts commerciaux originaux et uniques, en lien avec l'économie touristique du territoire et permettant d'attirer d'autres types de chalands.

Approche de la fonction commerciale dans le Boulonnais et enjeux identifiés

1. L'armature commerciale

L'armature commerciale du Boulonnais repose sur une hiérarchie de pôles commerciaux, à la fois centraux ou de périphérie ayant des fonctions différenciées, allant d'une fonction commerciale de proximité à des fonctions plus exceptionnelles.

A chaque typologie de pôles correspond des niveaux d'offre :

➤ Le pôle majeur départemental

Le pôle départemental offre une gamme commerciale et de services spécifiques et sélectifs, mais aussi plusieurs types de produits proposés par plusieurs enseignes spécialisées. Il est porté par une locomotive alimentaire de type hypermarché. Il s'agit du pôle constitué par les zones Montjoie et du centre commercial Auchan.

La taille de ce pôle et la qualité des enseignes lui assurent une zone de chalandise large, au-delà du territoire du SCOT.

➤ Les pôles majeur d'agglomération

Il s'agit de 2 pôles, le centre-ville de Boulogne-sur-Mer et le pôle commercial de périphérie d'Outreau La Liane. Leur zone de chalandise s'étend principalement à l'ensemble du territoire du SCOT.

➤ Le pôle intermédiaire

Il s'agit du pôle de Desvres-Longfossé qui assure une offre à l'échelle communale et intercommunale pour des fréquences d'achats hebdomadaires et occasionnels légers et lourds. Ce pôle a une fonction structurante par la gamme complète de services et commerces de proximité dense en centre-ville et l'offre commerciale périphérique de moyenne surfaces alimentaires et non-alimentaire. Il garde une relative autonomie par rapport aux pôles de l'agglomération.

➤ Les pôles secondaires

Ils sont au nombre de 4 : les pôles touristiques Wimille-Wimereux et Neufchâtel-Hardelot, le pôle du Portel, le pôle de Samer. Ils allient à la fois une offre de centre-ville dynamique et un pôle périphérique proche du centre-ville, comportant une ou plusieurs moyennes surfaces alimentaires et/ou d'équipement à la personne ou de la maison. Ils permettent de répondre à des besoins occasionnels.

➤ Autres formes de commerce

D'autres formes de commerce existent sur le territoire :

- Les pôles relais, au nombre de 5 : Nesles, Saint-Etienne-au-Mont, Boulogne-sur-Mer nord et Boulogne-sur-Mer sud, Boulogne quartier du Chemin Vert.

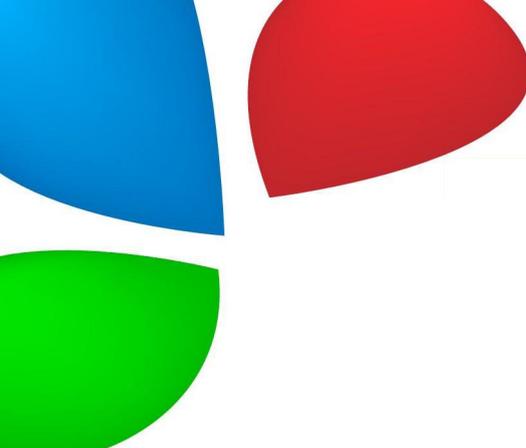
Ces pôles sont structurés soit par un regroupement d'une dizaine de commerces et services divers de grande proximité (alimentation, coiffure, pharmacie, tabac-presse), soit par une locomotive alimentaire de petite taille, accompagnée d'une offre de proximité complémentaire ou non.

Ils répondent aux achats quotidiens ou occasionnels à l'échelle de la commune ou d'un quartier.

- Les pôles spécialisés, au nombre de 3 sur le territoire du SCOT : on recense une ou plusieurs grandes surfaces spécialisées, souvent isolées de zones, en position périphérique : Saint Léonard, spécialisé en équipement de la maison et l'automobile, Isques dans l'équipement de la maison, et Hesdigneul en jardinerie et assurent une offre d'achats exceptionnels.

➤ Le commerce de proximité

Outre les différents pôles repris ci-dessus le territoire est maillé par des commerces de proximité, le plus souvent au cœur des tissus bâtis (quartiers, communes rurales) qui assurent un service de proximité.



2. Constats et enjeux identifiés

Le Schéma de Développement Commercial du Boulonnais a formulé les éléments d'analyse suivants :

- L'offre commerciale du territoire est diversifiée, bien développée dans chaque catégorie de produits, mais concentrée au sein de quelques communes et le cœur de l'agglomération.
- Le territoire bénéficie d'une organisation déjà hiérarchisée des fonctions commerciales mais l'organisation de cette offre (isolement de certaines activités, visibilité, intégration dans le tissu urbain) peut limiter son attractivité.
- Un rayonnement qui va bien au-delà des limites institutionnelles du SCOT mais un bassin de clientèle limité par des contraintes territoriales et la présence de pôles concurrentiels sur les territoires voisins.
- Un taux d'évasion commerciale incompressible.
- Un potentiel de développement de la consommation modéré sur la zone de chalandises dans les prochaines années si les concepts commerciaux restent identiques.

Face à ces constats et problématiques, les enjeux sont les suivants :

- Définir le rôle et l'image commerciale de Boulogne-sur-Mer vis-à-vis des populations locales et des secteurs extérieurs,
- Définir l'organisation territoriale et la hiérarchie des fonctions commerciales,
- Articuler développement commercial et aménagement commercial,
- Répondre aux besoins commerciaux de tous les types de clientèle et à leur évolution,
- Assurer le fonctionnement économique des activités existantes,
- Mettre en œuvre une stratégie commerciale vis-à-vis de l'accueil des nouveaux acteurs commerciaux,
- Renforcer l'attractivité de l'offre et de l'environnement commercial,
- Améliorer le lien entre fonction touristique et activité commerciale.

Préconisations et prescriptions d'aménagement commercial

1. Les principes du Document d'Aménagement Commercial (DAC)

Le SCOT comprend un **Document d'Aménagement Commercial** défini dans les conditions prévues à l'article L 752-1 du code du commerce et qui délimite les zones d'aménagement commercial en prenant en compte les exigences d'aménagement du territoire (Article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme)

Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect des conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte des transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements du fait de leur importance sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire.

Le Document d'Aménagement Commercial s'inscrit dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT du Boulonnais et s'appuie sur les travaux récents menés dans le cadre du Schéma de Développement Commercial du Boulonnais.

Les 6 niveaux d'offres commerciales actuels sont retenus dans le DAC :

- Autres formes de commerces
- Les pôles spécialisés
- Les pôles secondaires
- Le pôle intermédiaire
- Le pôle majeur d'agglomération
- Le pôle majeur départemental

Le DAC prend pour champ d'application les implantations, les transferts d'activités existantes, les extensions, les restructurations.

Il a pour principes majeurs de faire évoluer le niveau d'offre commerciale en correspondance avec les objectifs de concentration de l'organisation commerciale sur le territoire et les besoins de la population.

2. Les potentiels de développement

Le principe général est basé sur le fait que les développements commerciaux sont autorisés sous la condition qu'ils respectent certains critères qualitatifs :

- ➔ La desserte du pôle commercial en transports en commun,
- ➔ La capacité du réseau routier à absorber des flux nouveaux,
- ➔ L'insertion paysagère et environnementale des développements et plus précisément dans les séquences d'entrées de ville,
- ➔ L'intégration physique et architecturale dans le tissu urbain,
- ➔ L'économie de l'espace.

3. Prescriptions

Prescription n°1 : Maintenir l'armature commerciale actuelle

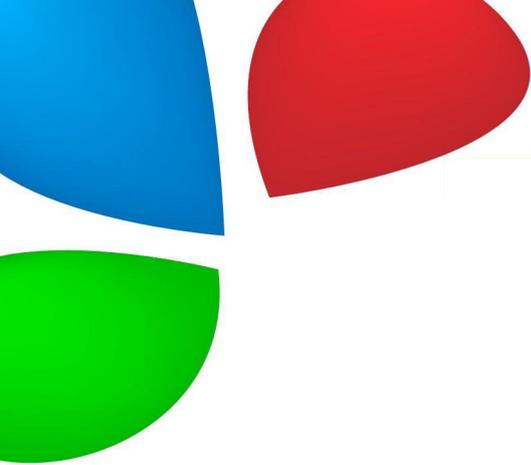
Le développement commercial est réalisé en cohérence avec le développement de l'habitat, des équipements et des services.

Au regard des évolutions démographiques projetées et du choix de concentrer l'urbanisation sur les pôles urbains et centre-bourgs, **l'armature commerciale reste inchangée ; aucun nouveau pôle commercial majeur n'est autorisé à l'échelle du territoire du SCOT.**

Prescription n°2 : Recentrer l'urbanisation commerciale

- ➔ **Prioriser le développement du centre-ville de Boulogne-sur-Mer, pôle central d'agglomération**

L'offre commerciale du centre-ville est augmentée et diversifiée par l'autorisation de moyennes surfaces, de commerces indépendants de moyenne et gamme supérieure sous la condition que l'immobilier soit adapté à l'accueil de nouvelles surfaces commerciales.



L'implantation de commerces de détail dans les quartiers et au coeur du tissu urbain est autorisée.

La création d'une offre nouvelle, culturelle et de loisirs, se réalise principalement sur le centre-ville de Boulogne-sur-Mer afin de développer son attractivité en lien avec sa fonction touristique.

Le développement du pôle d'activités et de loisirs sur le site République-Eperon est souhaité en complément du centre-ville.

Afin d'éviter un étalement et éclatement de la structure commerciale en pôles distincts, un espace homogène sous le concept de fun shopping est créé. Cette mise en synergie des pôles marchands, culturels, touristiques et de loisirs s'accompagne de traitements urbains qualitatifs à travers des liaisons en jalonnement piétons et mode doux sur les axes du centre-ville vers les pôles commerciaux (l'Eperon, Espace Lumière, la vieille-ville, les rives de la Liane).

L'évolution des stationnements et des flux circulatoires liées à l'attractivité commerciale est intégrée et étudiée dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains du PLU intercommunal.

➤ Pour les autres formes de commerce

Afin d'équilibrer le niveau de service mis à disposition de la population et de réduire les déplacements liés aux achats fréquents, le DAC privilégie la diversification et le renforcement de l'offre des pôles relais et les pôles de proximité sur les achats quotidiens et hebdomadaires.

L'implantation de nouveaux commerces liés à une offre quotidienne est prioritaire dans les centralités des centres-ville de la commune, centre-bourgs, centre-villages. Ces implantations se réalisent en continuité ou au sein de l'espace urbanisé existant.

Dans les zones d'extension villageoise, les nouvelles implantations sont limitées en cohérence avec la taille du tissu existant.

Les évolutions commerciales, par relocalisation ou par création de nouvelles unités, suscitées par le besoin en renforcement de l'offre d'achat hebdomadaire, sont autorisées au sein ou à proximité des activités existantes. Elle sont acceptées prioritairement dans les centralités.

Pour les secteurs périphériques proches du centre-ville ou des centre-bourgs, les implantations sont

autorisées à la condition que leur localisation respecte la logique de concentration des activités.

Les PLU intercommunaux garantissent la capacité de développement de l'offre commerciale au coeur du tissu urbain en maîtrisant les espaces fonciers et en conservant les espaces disponibles. Ils identifient le potentiel immobilier préférentiel en pied d'immeubles ou le potentiel foncier préférentiel à l'état de friches ou en situation de mutation pour permettre la dynamisation des centralités.

➤ Pour les pôles secondaires

Les pôles secondaires ont pour particularité une organisation commerciale bipolaire : un centre-ville de proximité et de services, un ou plusieurs pôles péricentraux.

L'organisation bipolaire est maintenue en priorisant le développement du centre-ville. Ce développement se réalise en densifiant la gamme d'offre d'achat quotidienne.

Pour les communes ayant une fonction touristique, le développement d'une offre commerciale ciblée est autorisée.

Les extensions et implantations en secteur péri-central peuvent se réaliser sur les achats occasionnels et lourds.

La création de synergies entre les secteurs marchands centraux et péricentraux est une priorité. Les liaisons urbaines à la fois piétonnes ou modes doux et collectifs sont étudiés lors de l'élaboration des PLU intercommunaux.

➤ Pour le pôle intermédiaire de Desvres

Le DAC permet l'évolution commerciale du pôle intermédiaire de Desvres au regard de son rôle structurant à l'échelle territoriale de l'arrière-pays Boulonnais.

La densification commerciale du centre-ville est privilégiée sur les achats quotidiens et occasionnels légers. Afin de conforter l'attractivité et le fonctionnement de la place du centre-ville, une politique d'identification et de maîtrise de cellules commerciales disponibles et bien positionnées est réalisée. Le PLU intercommunal prévoit des orientations sur l'usage des bâtiments ou unités commerciales repérées.

Une politique de requalification urbaine des espaces marchands du centre-ville et un travail sur ses liaisons avec les unités dispersées (formats supérette ou supermarché) qui jouent un rôle de locomotive pour le centre-ville est opéré. Les liens avec les secteurs d'habitat proches, font l'objet de traitements paysagers et urbains.

L'offre périphérique est renforcée sur la gamme d'offre d'achat hebdomadaire, occasionnelle lourde et exceptionnelle. Elle est rendue lisible par le regroupement d'enseignes de même gamme.

Afin de réorganiser cette offre, une maîtrise des sites fonciers stratégiques est évaluée dans le PLU intercommunal afin d'anticiper les besoins futurs en surfaces commerciales.

L'offre se situe prioritairement à proximité des flux de passage, en contact du tissu urbain. Seules les moyennes surfaces sont autorisées afin de limiter la concentration des flux commerciaux en périphérie et conserver l'identité du centre-ville.

Prescriptions n°3 : Opérer des rééquilibrages entre pôles commerciaux de périphérie : d'agglomération et départemental

Le DAC a pour objectifs de rééquilibrer l'offre commerciale périphérique du territoire.

Sont concernés par ces prescriptions le pôle Outreau-La Liane (pôle d'agglomération sud) et les pôles Auchan-Montjoie de la commune de Saint-Martin les Boulogne (pôle d'agglomération est).

Le DAC encourage le renforcement de l'offre commerciale des pôles sud et est de l'agglomération boulonnaise.

Leur développement commercial est autorisé par optimisation et recyclage du foncier économique existant. Il ne sera pas consommé d'espaces agricoles supplémentaires sur le pôle est.

Les restructurations d'unités commerciales et les relocalisations d'unités au sein des sites sont autorisées.

Sur le pôle sud de l'agglomération, les extensions du pôle commercial actuel se par renouvellement urbain de la zone d'activités existante de Résurgat 1.

Le renouvellement urbain se justifie par son apport qualitatif, en terme d'offre commerciale et en terme d'amélioration paysagère de la porte d'entrée de l'agglomération et de la ville-centre.

L'implantation d'enseignes ciblées sur une gamme d'offre occasionnelle lourde et unique à l'échelle d'agglomération est autorisée afin de permettre sa diversification et sa densification.

Ces espaces économiques sont maîtrisés par la collectivité publique et ces orientations sont inscrites dans le PLU intercommunal afin de permettre la reconversion commerciale de ce site.

Une logique globale sous-tendra l'aménagement du futur site commercial de Résurgat1 et de l'actuel pôle d'Outreau (circulation internes, qualité paysagère et offre d'espaces publics, lien avec les autres pôles commerciaux).

Le PLU intercommunal définit un règlement précis sur le futur site commercial de Résurgat1 pour créer une identité commerciale en cohérence avec l'ensemble de l'aménagement de l'axe Liane.

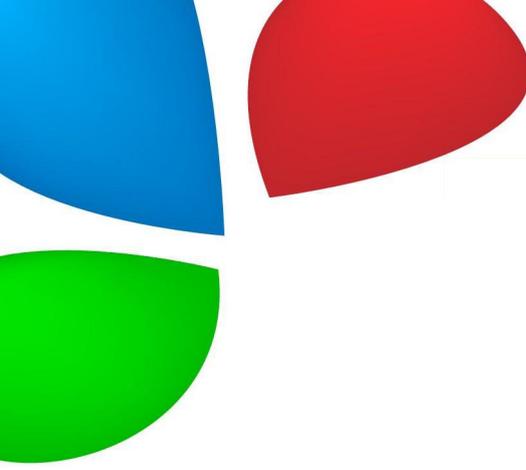
Les pôles d'activité commerciale feront l'objet d'une requalification paysagère et environnementale.

Prescription 4 : Améliorer la synergie entre les pôles commerciaux

Les liaisons entre espaces commerciaux du centre-ville et de la périphérie seront étudiés.

L'axe reliant centre-ville de Boulogne-sur-Mer et le pôle sud de l'agglomération fera l'objet d'un traitement particulier ; une continuité sera instaurée par des modes alternatifs de déplacements (piétons, vélos) ou des systèmes de transport dédiés.

Pour instaurer une unité et la lisibilité du pôle d'agglomération de niveau départemental, l'axe reliant le pôle Auchan au pôle Montjoie sera traité qualitativement.



Prescription n°5 : Affirmer la lisibilité et la vocation des zones commerciales périphériques

Sont considérées comme zones d'aménagement commercial, le pôle départemental d'Auchan- Montjoie, et le pôle d'agglomération Outreau-La Liane-Résurgat.

Ces zones d'aménagement commercial font l'objet de règles précises.

Dans les zones d'aménagement commercial, seules les activités commerciales, tertiaires et de loisirs sont autorisées

Toute nouvelle implantation de commerce de détail dans les zones d'activités économiques est limitée afin de spécialiser la zone et précisée dans les PLU intercommunaux.

Prescription n°6 : Articuler le développement commercial au développement urbain

Des opérations mixtes habitat-commerce seront privilégiées afin de favoriser la mixité des fonctions au sein du tissu urbain et de répondre aux objectifs de concentration commerciale,

L'intégration des unités commerciales en pied d'immeubles est possible dans les opérations urbaines d'aménagement de type Zone d'Aménagement Concertée en cœur urbain.

Suivi et mise en oeuvre

1. Instance de suivi

Le Schéma de Développement Commercial (SDC) a donné lieu à une Charte de Développement Commercial. Elle institue deux instances de suivi : un comité technique et un comité de pilotage.

Le comité technique a pour vocation à :

- Mettre en place une concertation sur les projets d'implantations de surfaces commerciales,
- Elaborer un plan d'actions visant à réaliser les orientations commerciales.

Le Comité de pilotage a pour vocation à se positionner en amont des demandes d'implantations commerciales déposées auprès de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC).

A la date d'approbation du SCOT, l'instance de suivi de la Charte de Développement Commercial devient l'instance de suivi du Document d'Aménagement Commercial. L'instance de suivi instruit les dossiers présentés à la CDAC.

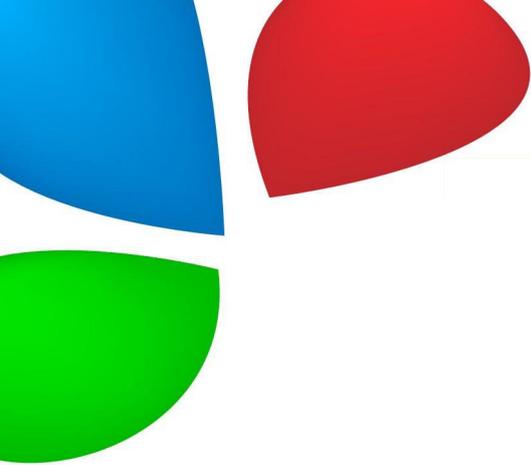
2. Outils de suivi

Un tableau de bord du commerce assure le suivi de l'évolution commerciale sur le territoire du SCOT.

Basé sur les surfaces de vente et les surfaces hors œuvre nettes, il sert de référentiel pour la mise en œuvre et le suivi du DAC.

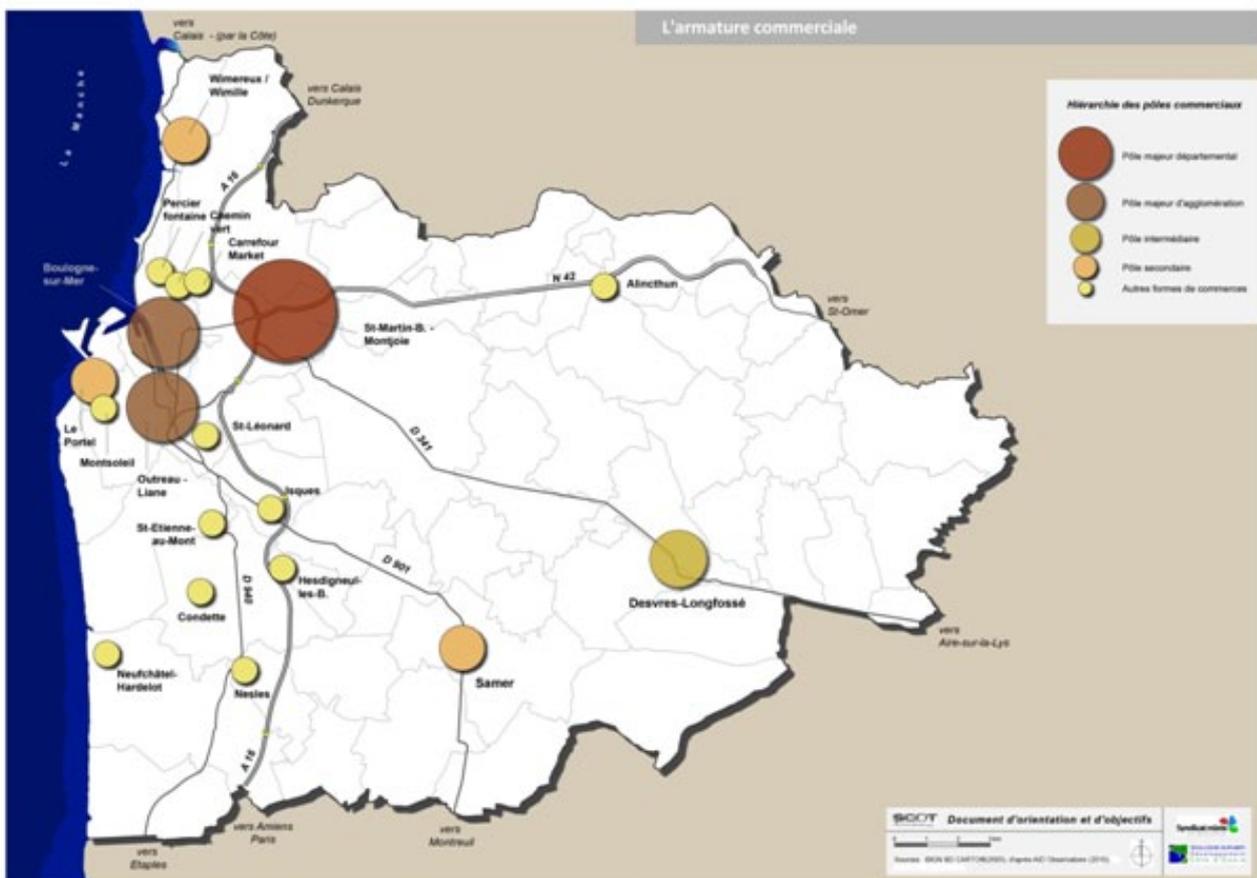
Un bilan annuel du DAC est établi en terme de surface de vente.

Une évaluation des orientations du DAC est établie dans le même calendrier de l'évaluation du SCOT.

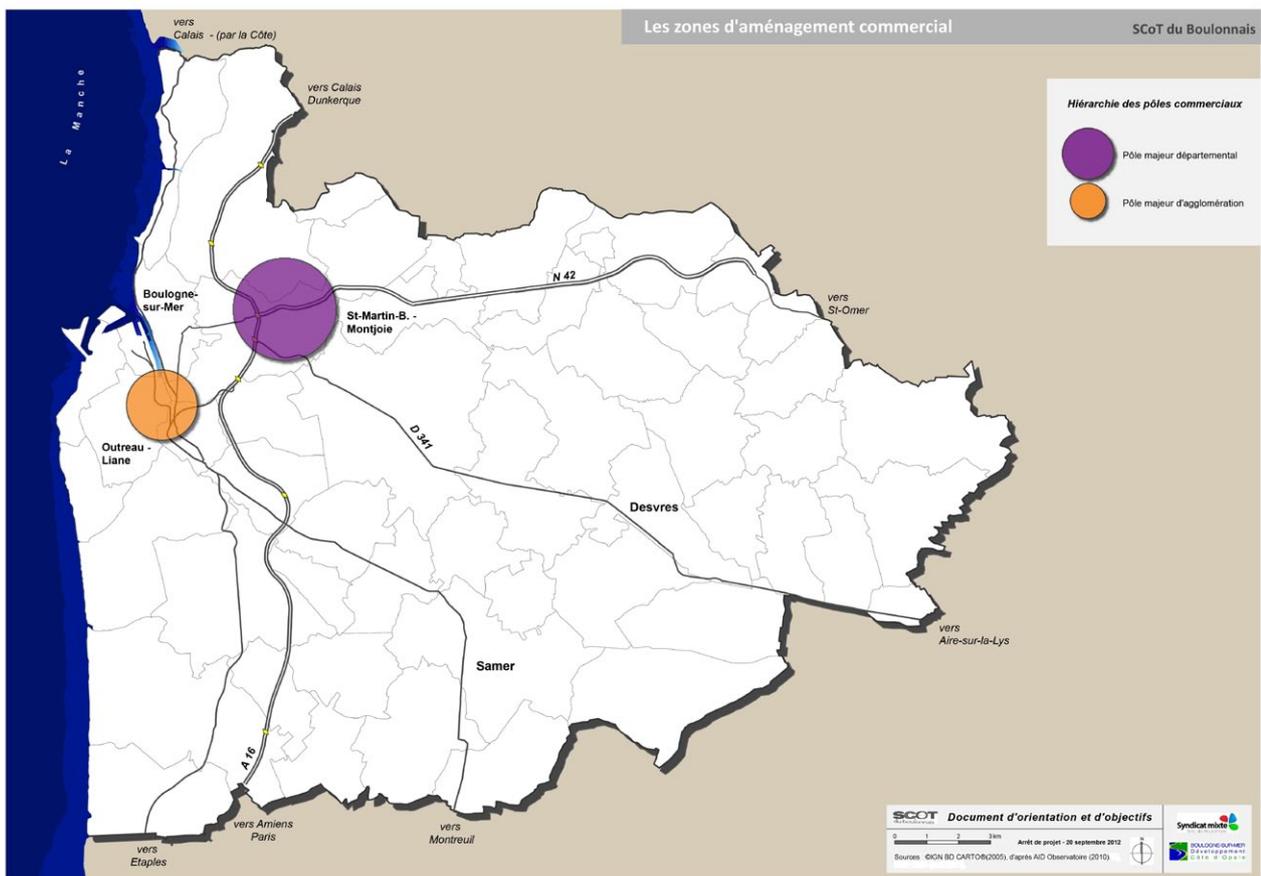


Annexes

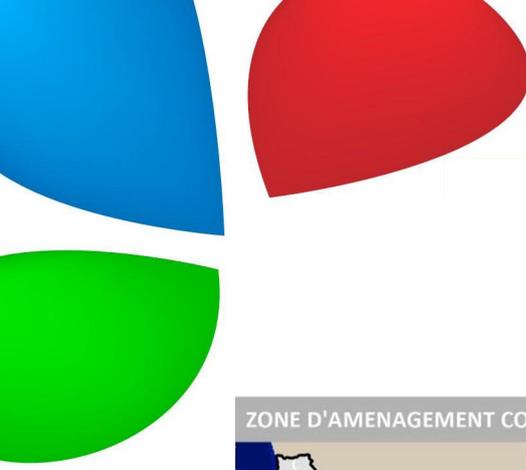
1. Cartographie de l'armature commerciale



2. Cartographie et délimitation des zones d'aménagement commercial du SCOT du Boulonnais



DAC



ZONE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL : Zone commerciale Auchan

SCoT du Boulonnais

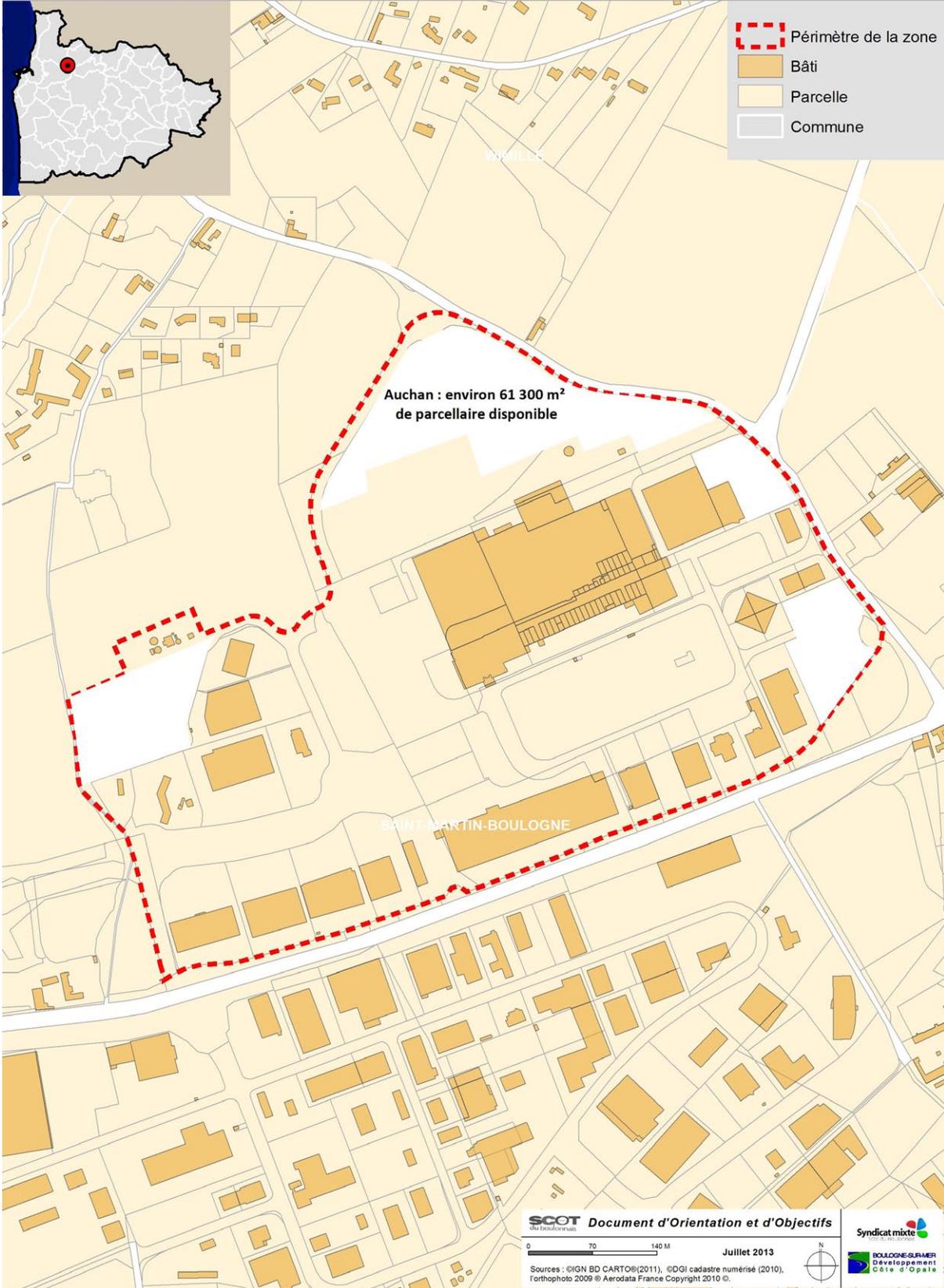


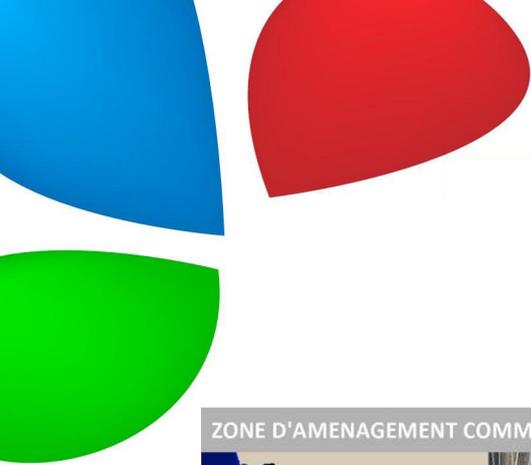
-  Périimètre de la zone
-  Bâti
-  Parcelle
-  Commune



ZONE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL : Zone commerciale Auchan

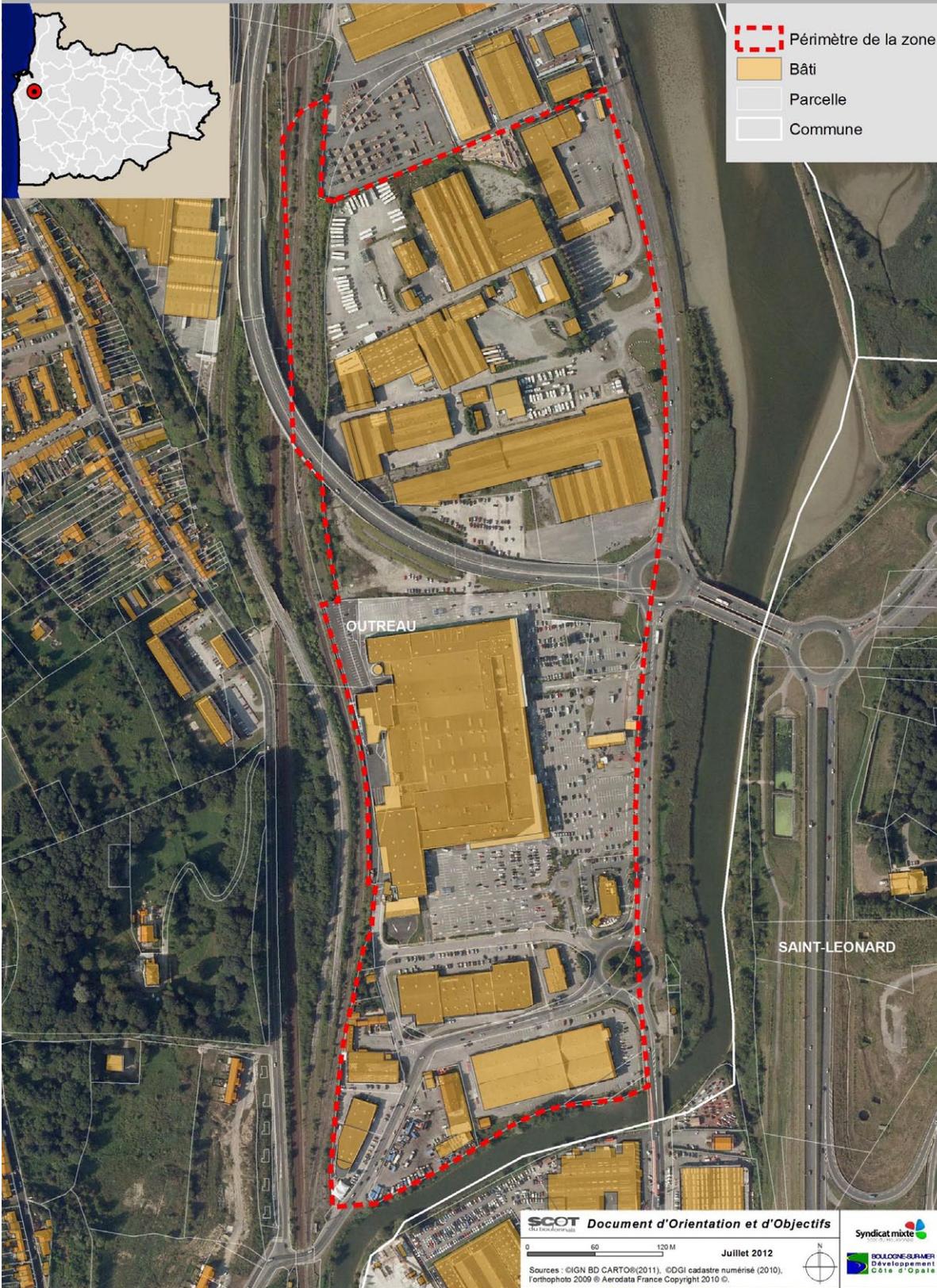
SCoT du Boulonnais





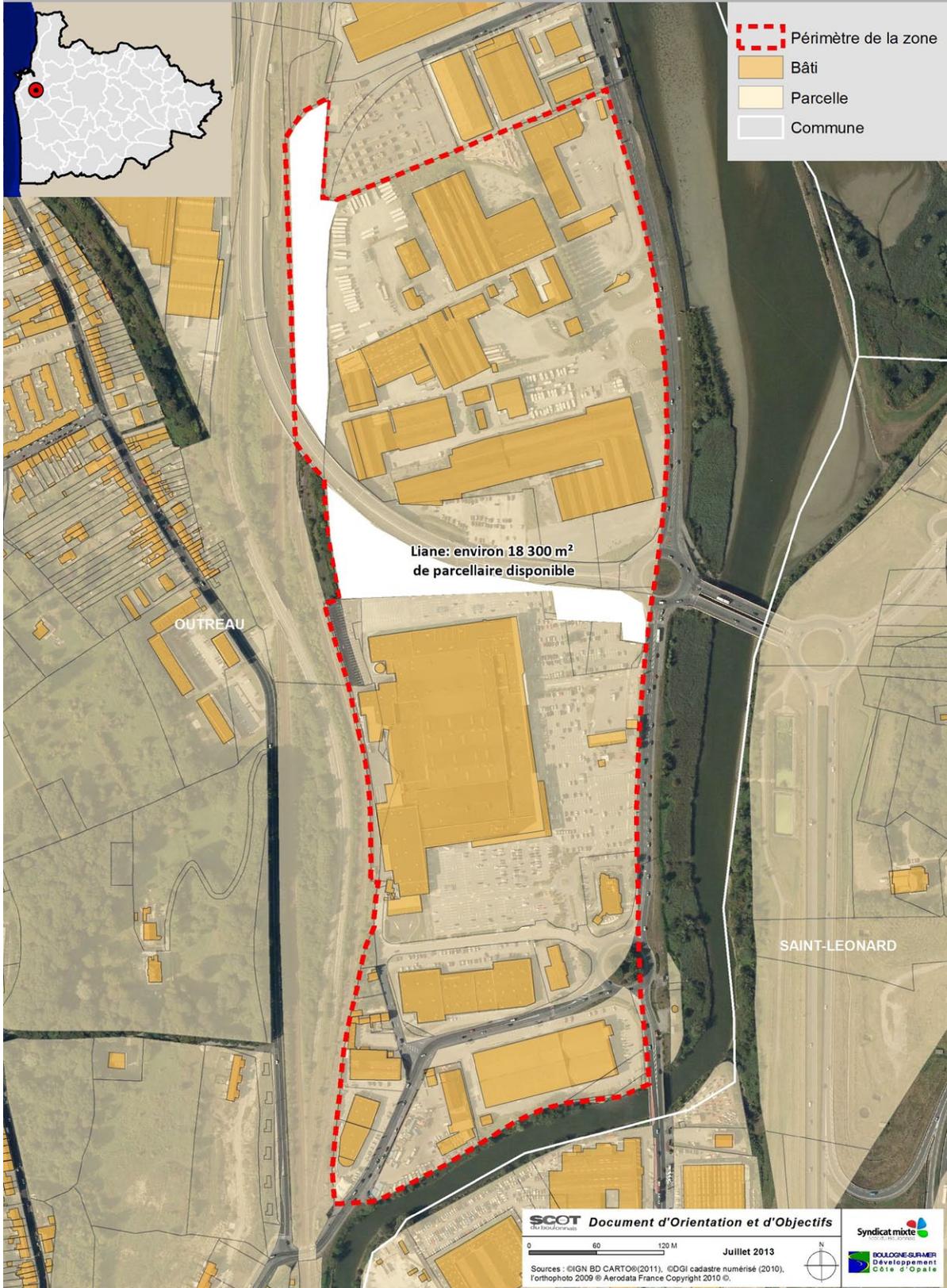
ZONE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL : Zone d'Outreau - La Liane

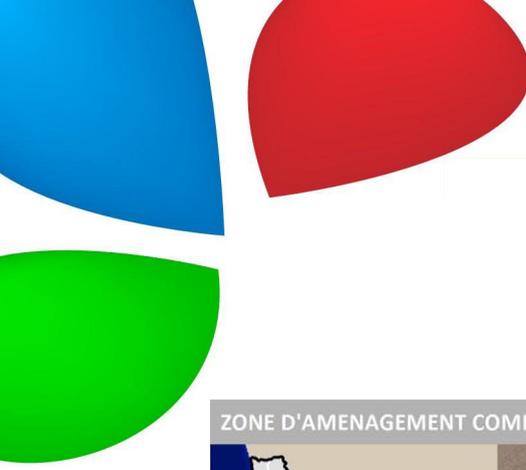
SCoT du Boulonnais



ZONE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL : Zone d'Outreau - La Liane

SCoT du Boulonnais





ZONE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL : Zone de Montjoie

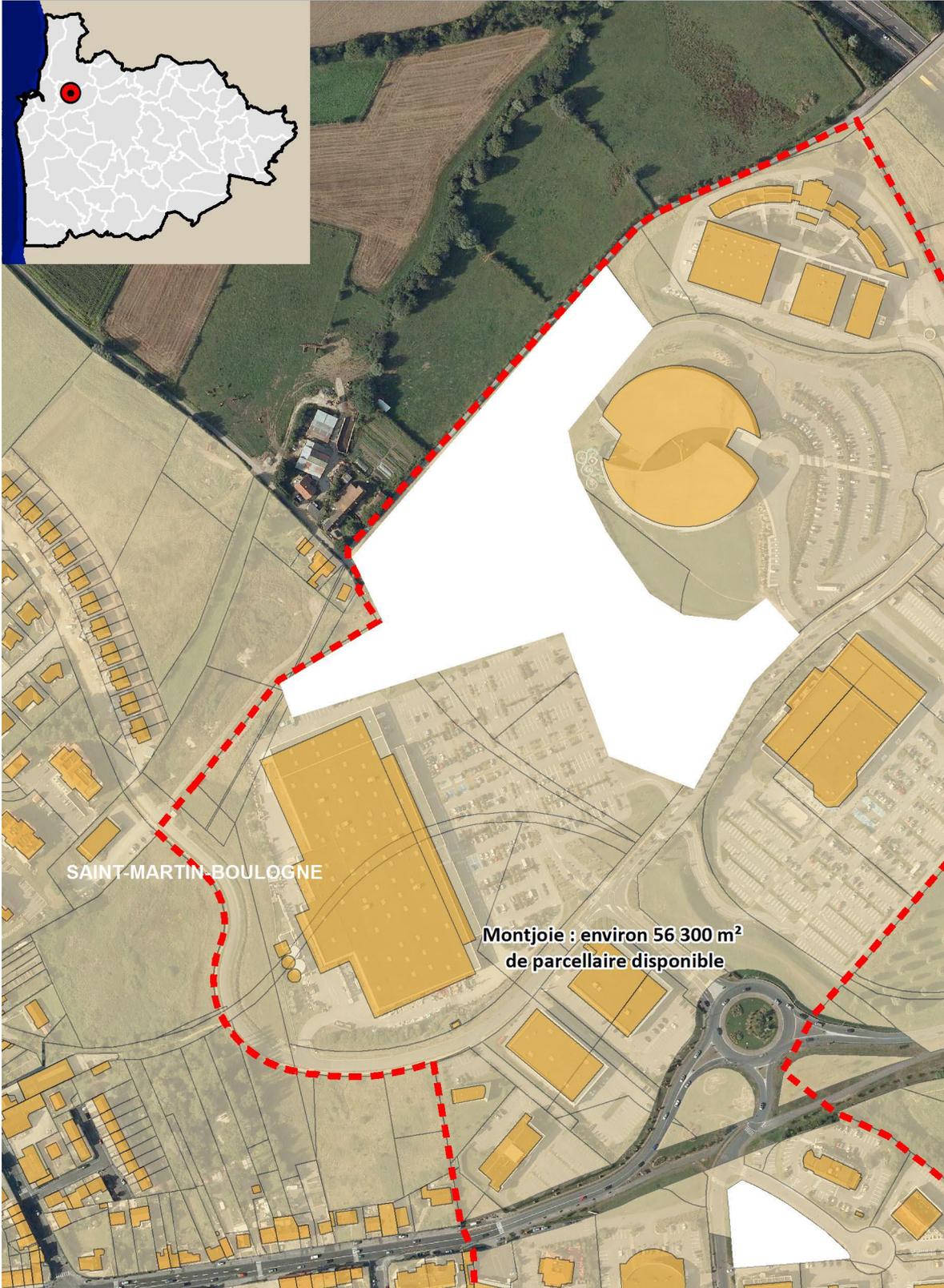
SCoT du Boulonnais

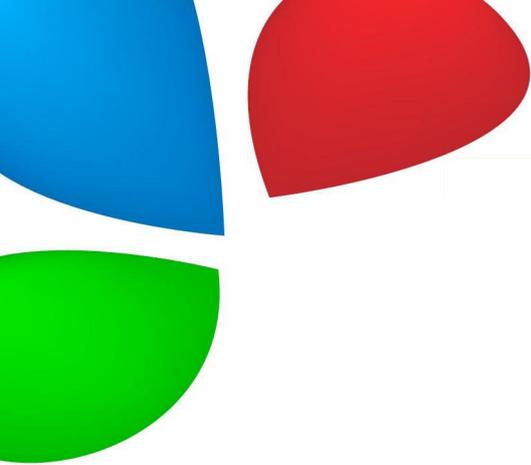


-  Périimètre de la zone
-  Bâti
-  Parcelle
-  Commune



ZONE D'AMENAGEMENT COMMERCIAL : Zone de Montjoie



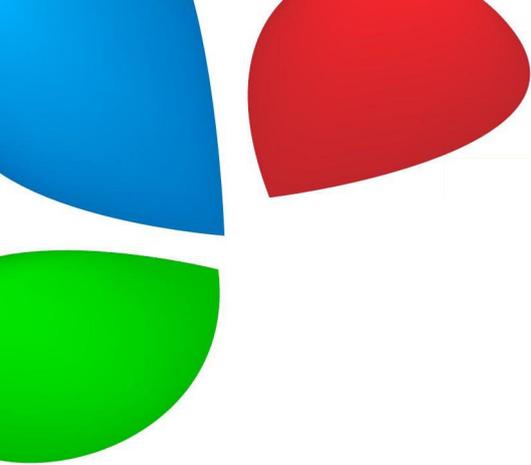




Scot du Boulonnais

ANNEXES





Annexe 1 - Estimation des besoins en logements

Annexe 2 - Typologie des sites et lieux présentant le caractère d'espaces remarquables

Annexe 3 - Les coupures d'urbanisation

Annexe 4 - Typologies des enveloppes urbaines

Annexe 5 - Les enveloppes urbaines par communes

Annexe 6 - Les coeurs de biodiversité

ANNEXE 1

Estimation des besoins en logements

A/ Projections démographiques

L'estimation des besoins en logement se calcule à partir du nombre de ménages. De ce fait, trois scénarios d'évolution démographique ont été réalisés par M. Léger, professeur de démographie, le premier tenant compte de la poursuite des tendances actuelles, le second d'une attractivité résidentielle et le dernier d'un déclin démographique.

Le scénario déclin démographique

Le territoire fait face à un départ massif de ses jeunes actifs qui ne trouvent pas de travail sur le marché local et préfèrent rejoindre les grandes métropoles françaises comme Lille ou Paris. Le Boulonnais perdra ainsi 5 630 résidents pendant la période 2006-2020.

	2006	2010	2013	2015	2024
Scénario déclin démographique	140 964	140 196	139 400	137 800	135 600

Source : M. Léger

Le scénario tendanciel

Ce scénario s'appuie sur la prolongation des tendances observées ces dernières années. Le territoire n'a pas réussi à relever le défi de l'attractivité et continue à perdre de la population, 1 660 personnes quitteront le territoire entre 2006 et 2020.

	2006	2010	2013	2015	2024
Scénario tendanciel	140 964	140 700	140 196	140 200	139 300

Source : M. Léger

Le scénario attractivité résidentielle

Le territoire a su relever le défi de l'attractivité, notamment auprès des seniors qui viennent s'installer pour leur retraite dans le Boulonnais. La population totale du Boulonnais accueillera ainsi, sur la période 2006-2020, 735 nouveaux habitants.

	2006	2010	2013	2015	2024
Scénario attractivité résidentielle	140 964	141 500	141 500	141 800	141 700

Source : M. Léger

A partir de ces trois scénarios d'évolution démographique, une estimation du nombre de ménages a été réalisée.

B/ Choix d'un scénario et estimation du nombre de ménages à 2024

Les objectifs démographiques projetés en 2008 et ce jusqu'en 2020 se situent d'ores et déjà en 2013 en décalage : la population estimée de 2010 comporte un différentiel de 1 500 personnes, constaté par le recensement effectif de l'INSEE, effectué cette même année (140 196 habitants recensés au lieu de 140 500 projetés).

En conséquence, les élus membres du SCOT, ont fait le choix d'un scénario d'attractivité résidentielle et de maintien de la population du territoire à 141 700 habitants mais à l'horizon 2024.

Le scénario déclin démographique

Le nombre de ménages croît du fait de l'augmentation des divorces et du vieillissement de la population.

	2006	2010	2015	2020
Scénario déclin démographique	56 900	58 500	59 600	59 800

Source : M. Léger

Le scénario tendanciel

Du fait de l'augmentation du nombre de divorces et du vieillissement de la population, on enregistre une croissance du nombre de ménages

	2006	2010	2015	2020
Scénario tendanciel	56 900	59 200	60 900	61 800

Source : M. Léger

Le scénario attractivité résidentielle

Le territoire accueille de nombreux nouveaux ménages du fait des phénomènes de vieillissement et décohabitation. Les touristes sont également plus nombreux et investissent dans des maisons secondaires.

	2006	2010	2015	2020
Scénario attractivité résidentielle	56 900	59 400	61 400	62 500

Source : M. Léger

Les estimations de 62500 ménages sont décalés, en conséquence, à 2024.

Cette estimation du nombre de ménages nous permettra d'évaluer les besoins en logements à l'horizon 2024.

Ceux-ci prennent en compte cinq facteurs :

1. **L'augmentation du nombre de ménages en fonction des prévisions démographiques.**
Le nombre de personnes par ménage pour tous les scénarios a été fixé à 2,25, ce qui est actuellement inférieur à la moyenne actuelle (2,45) mais anticipe ainsi les phénomènes de vieillissement et de décohabitation.
2. **Le renouvellement du parc** nécessaire pour remplacer les logements disparus suite à des démolitions, des changements d'usage ou fusions de logements.
3. **La variation du nombre de logements vacants.**
4. **La variation du nombre de résidences secondaires.**
5. **La variation du nombre de meublés.**

Ainsi nous obtenons :

Pour tous les scénarios, le taux annuel de renouvellement du parc est fixé à 0.2%.

Soit $67\,519 \times 0.2 = 135$ logements par an.

(Source : DGI/Filocom – 1997/2008)

Cela correspond à la création de 1755 logements entre 2012 et 2024.

Scénario déclin démographique

La structure du parc de logements reste inchangée par rapport à l'année 2006, les logements vacants, logements secondaires et meublés représentent respectivement toujours 7,1 %, 8 % et 0,3 % du parc total.

Estimation des besoins en logements	Nombre de logements entre 2007 et 2020	Nombre de logements annuels
Scénario déclin démographique	+ 4 951	+ 381

Source : BDCO

Scénario tendancier

La structure du parc de logements reste inchangée par rapport à l'année 2006, les logements vacants, logements secondaires et meublés représentent respectivement toujours 7,1 %, 8 % et 0,3 % du parc total.

Estimation des besoins en logements	Nombre de logements entre 2007 et 2020	Nombre de logements annuels
Scénario tendancier	+ 7 147	+ 549

Source : BDCO

Le scénario retenu : l'attractivité résidentielle

Le parc de résidences secondaires se renforce et représente alors 8.5% du parc total. Avec l'arrivée de nouveaux habitants, le parc de logements vacants est sollicité et ne représente plus que 6,1 % du parc total. Les meublés représentent toujours 0,3 % du parc total.

Au vue des projections démographiques présentées précédemment, le territoire du SCOT du Boulonnais verra donc l'arrivée de 400 nouveaux ménages chaque année.

Cela représente entre 2007 et 2020, 5200 ménages supplémentaires.

Evolution du parc

	Rappel du parc total en 2007	Répartition du parc en % en 2007	Evolution parc entre 2007 et 2020	Répartition parc en % en 2020	Nbre de logts / an à réaliser entre 2007 et 2020
Résidences principales	57 134	84,6	5 200	85,1	5200/13=400
Logements vacants	4 800	7,3	4468-4800=-332	6,1	-332/13=26
Résidences secondaires	5 416	8	6226-5416=810	8,5	810/13=62
Meublés	169	0,3	220-169=51	0,3	51/13=4
Logts en renouvellement urbain					135/ an

Source : Filocom 2007, BDCO

Le nombre de logements à réaliser pendant la période 2012-2024 est donc de : $5200-332+810+51+1755^* = 7484$

*Ce nombre correspond au taux de renouvellement du parc

En conséquence du décalage démographique observé, l'estimation de l'évolution du parc de logement et des objectifs de réalisations affichés se situeront à l'horizon 2024.

ANNEXE 2

Typologie des sites et lieux présentant le caractère d'espaces remarquables

Typologie des sites et lieux présentant le caractère d'espaces remarquables

NOM DU SITE	TYPES DE MILIEU, DE PAYSAGE, D'EDIFICE	COMMUNE	IDENTIFICATION OFFICIELLE
Estuaire et dunes de la Slack	Massif dunaire et forestier	Wimereux	<ul style="list-style-type: none"> Site classé Zone NATURA 2000 ZNIEFF type I
Falaises de la Pointe aux oies	Falaises atlantiques Prairie mésophiles	Wimereux	<ul style="list-style-type: none"> Site classé Zone NATURA 2000 ZNIEFF type I
Les prairies de la Warene	Prairies humides Zones de protection paysagère aux abords du site classé des Dunes de la Slack	Wimereux	<ul style="list-style-type: none"> Site inscrit ZNIEFF type I
Basse vallée de la Slack	Prairies humides	Wimille	<ul style="list-style-type: none"> ZNIEFF type I
Mont Duez	Boisement Pâturage mésophile Sources d'eaux douces	Wimille	<ul style="list-style-type: none"> ZNIEFF type I
Vallée du Wimereux entre Wimille et Belle-et-Houllefort	Prairies humides Lisières mésophiles	Wimille	<ul style="list-style-type: none"> ZNIEFF type I
Falaises de la Pointe de la Crèche	Falaises atlantiques Prairie mésophiles	Wimereux - Boulogne-sur-Mer	<ul style="list-style-type: none"> ZNIEFF type I
Plaine d'Honvault et Terlincthun	Zone humide Fenêtre paysagère Fort de la Crèche	Wimereux - Wimille - Boulogne-sur-Mer	<ul style="list-style-type: none"> ZNIEFF type I
Entre le Mont Gambier et la Colonne de la Grande Armée	Fenêtre paysagère Colonne de la Grande Armée	Wimille	<ul style="list-style-type: none"> ZNIEFF type I
Falaises d'Alprech et d'Equihen-Plage	Falaises atlantiques	Le Portel - Equihen-Plage	<ul style="list-style-type: none"> ZNIEFF type I Zone Natura 2000
Vallons d'Outreau et d'Equihen-Plage	Prairies siliceuses et mésophile Sources d'eaux douces	Outreau - Equihen-Plage - St Etienne au Mont	<ul style="list-style-type: none"> ZNIEFF type I
Dunes d'Ecault et de Condette	Massif dunaire et forestier	Equihen-Plage - St Etienne au Mont - Neufchâtel-Hardelot	<ul style="list-style-type: none"> ZNIEFF type I
Forêt domaniale d'Hardelot et ses lisières	Massif forestier	Neufchâtel-Hardelot	<ul style="list-style-type: none"> ZNIEFF type I
Dunes de Dannes et du Mont St Frieux	Massif dunaire et forestier	Neufchâtel-Hardelot - Dannes	<ul style="list-style-type: none"> ZNIEFF type I
Côteaux crayeux de Dannes et de Camiers	Côteaux crayeux	Neufchâtel-Hardelot - Dannes	<ul style="list-style-type: none"> ZNIEFF type I

ANNEXE 3

Les coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation

Moyens de définition

1. Identifier les sites présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.
2. Qualifier chaque site par sa caractéristique dominante
3. Déterminer les limites (latérales) et la profondeur de ces coupures.

Critères de définition adoptés

1. Identification des sites :
 - Fronts naturels des séquences paysagères.
2. Caractéristique dominante des sites :
 - Site à haute valeur écologique.
 - Site constituant une fenêtre paysagère.
3. Détermination des limites :
 - Façade : limite administrative communale la plus proche du rivage.
 - Limites latérales : pointes urbaines, limite de l'extension urbaine potentielle, complémentarité avec les espaces remarquables.
 - Profondeur : limite de profondeur des espaces urbanisés et/ou ligne de rupture du lien avec la mer.

Précisions complémentaires

Le choix d'une détermination des limites latérales des coupures d'urbanisation sur les limites de l'urbanisation urbaine potentielle s'appuie sur le caractère discrétionnaire des coupures d'urbanisation tel que le code de l'urbanisme en dispose à l'article L146-2 ainsi que la jurisprudence « Association pour la défense de l'environnement de Saint-Philibert », TA de Rennes, 9 mars 1994.

Par ailleurs, notons que la plupart des limites latérales des coupures d'urbanisation reste relativement proche, voire contigüe, des espaces urbanisés.

Typologie des sites et lieux présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation

NOM DU SITE	CARACTERISTIQUE DOMINANTE	COMMUNES	PROFONDEUR DE LA COUPURE D'URBANISATION
Slack et Pointe aux oies	Valeur écologique	Wimereux	
Pointe de la Crèche	Fenêtre paysagère	Wimereux - Wimille - Boulogne-sur-Mer	<ul style="list-style-type: none"> • A16 • Quartier du Bon Secours
Vallon de Ningles	Fenêtre paysagère	Le Portel - Outreau - Equihen-Plage	
Dunes et Forêts d'Ecault	Valeur écologique	Equihen-Plage - St Etienne au Mont	<ul style="list-style-type: none"> • Route D119 • Limite communale
Massif forestier du Mont St Frieux	Valeur écologique	Neufchâtel-Hardelot - Dannes	<ul style="list-style-type: none"> • Route D119

Typologie des enveloppes urbaines par communes

FORME URBAINE	ENVELOPPE	COMMUNES TRAVERSEES	FORME URBAINE	ENVELOPPE	COMMUNES TRAVERSEES	
Cas particulier	Saint-Etienne-au-Mont	SAINT-ETIENNE-AU-MONT	Hameau+30	De Quesques : Pont de Quesques, le Verval	QUESQUES	
	Neufchâtel-Hardelot	CONDETTE		SELLES		
		NESLES		SAINT-ETIENNE-AU-MONT		
		NEUFCHATEL-HARDELLOT		SAINT MARTIN BOULOGNE		
		SAINT-ETIENNE-AU-MONT		SAINT-MARTIN-CHOQUEL		
Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux	Partie de l'Enveloppe urbaine centrale et pôle urbain de Wimereux	BOULOGNE SUR MER		De Samer : Longuerèque	SAMER	
		CONDETTE		De Selles : Merlin	SELLES	
		ECHINGHEN		De Senlecques : Neuf Manoir	SENLECCQUES	
		EQUIHEN PLAGE		De Tingry : Panehem	SAMER	
		ISQUES			TINGRY	
		LE PORTEL		De Verlincthun : Menty	VERLINCTHUN	
		OUTREAU		De Vieil-Moutier : La Calique	VIEIL-MOUTIER	
		SAINT MARTIN BOULOGNE		De Wimille : L'Ermitage	WIMILLE	
		SAINT-ETIENNE-AU-MONT		De Wirwignes : Enclos Moquor	WIRWIGNES	
		SAINT-LEONARD		Hameau-30	BAINCTHUN	
		WIMEREUX	De Baincthun : Cour Colette, Tournes		ECHINGHEN	
		WIMILLE	De Belle-et-Houllefort : Les Serquebettes		BELLE-ET-HOULLEFORT	
		Hameau+30	De Baincthun : Macquinghen _ La Quesnoye, Questinghen, Fort-Mahon		BAINCTHUN	De Bournonville : Le trou du charme
LA CAPELLE LES BOULOGNE	De Brunembert : Le Hamel, Lécallipe				BRUNEMBERT	
De Bellebrune : Le Moulin Beulé	BELLEBRUNE		De Carly : Le Petit Houret, les Places, la Basse Ville, le Hourquet		CARLY	
De Brunembert : Les communes	BRUNEMBERT HENNEVEUX				HESDIN-L ABBE	
De Carly : Les Communes	CARLY		Hameau-30		De Condette : Ecames	CONDETTE
	HESDIGNEUL-LES-BOULOGNE				De Conteville-lès-Boulogne : le Croquet	CONTEVILLE-LES-BOULOGNE
De Colembert : Le Plouy	COLEMBERT				LA CAPELLE LES BOULOGNE	
	HENNEVEUX				De Colembert : La Vallée	COLEMBERT
De Courset : Sacriquier	COURSESET				De Courset : les Courteaux, la Gaverie, Canteraine, les Courteaux	COURSESET
De Crémarest : Haute-Fontaine, Le Possart	BAINCTHUN					DESVRES
	BELLEBRUNE			D'Hesdigneul-les-Boulogne : Montaigu	HESDIGNEUL-LES-BOULOGNE	
	CREMAREST			De Condette	CONDETTE	
	WIRWIGNES				HESDIN-L ABBE	
De Doudeauville : Course, Beaucorroy	COURSESET			D'Hesdin-l'Abbé : Landacres, la Fontaine du Bouza, les 3 Fontaines	ISQUES	
	DOUDEAUVILLE			De La Capelle-lès-Boulogne : Pont Pierreux	BAINCTHUN	
De Echinghen : Menneville	ECHINGHEN				LA CAPELLE LES BOULOGNE	
D' Halinghen : Le Haut Pichot	HALINGHEN			De Lacres : Dalles, la Verte Voie	LACRES	
D' Hesdigneul-les-Boulogne : Mourlinghen	HESDIGNEUL-LES-BOULOGNE		De Longfossé : la Paturette	LONGFOSSE		
D'Hesdin-l'Abbé : Brucquedal	HESDIN-L ABBE	De Lottinghen : Les Voyeux	LOTTINGHEN			
De Lacres : Séquières	LACRES	De Menneville : la Commune du Crocq	MENNEVILLE			
De Longueville : Les Burets	LONGUEVILLE		SELLES			
De Lottinghen : La Roucherie	LOTTINGHEN	De Nabringhen : La Coupelle	NABRINGHEN			
De Menneville : Le Mont Eventé	MENNEVILLE					

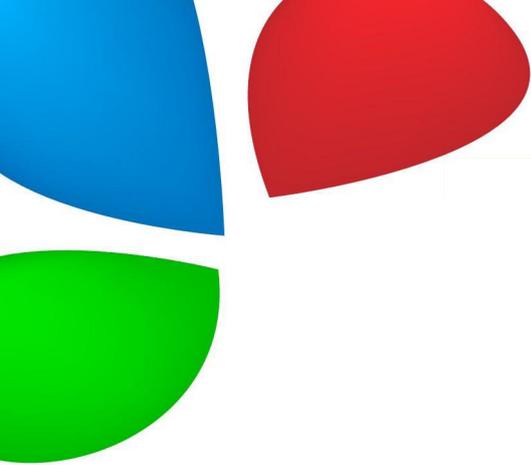
Hameau-30 (suite)	De Pittefaux : Bancres	PITTEFAUX	Village (suite)	Dannes	DANNES
	De Quesques : Velinghem	QUESQUES		Doudeauville	DOUDEAUVILLE
	De Questrecques : le hamel	QUESTRECQUES		Echinghen	ECHINGHEN
	De Saint-Martin-Boulogne : la Watine	SAINT MARTIN BOULOGNE		Equihen-Plage	EQUIHEN PLAGE
		WIMILLE		Halinghen	HALINGHEN
	De Saint-Martin-Choquel : le Choquel, Rousquebrune	SAINT-MARTIN-CHOQUEL			TINGRY
	De Samer : le Breuil, Bellozanne	SAMER		Henneveux	HENNEVEUX
	De Selles : le Moulin de Selles	BRUNEMBERT		Hesdigneul-les-Boulogne	HESDIGNEUL-LES-BOULOGNE
		MENNEVILLE		Hesdin-l'Abbé	HESDIN-L-ABBE
		SELLES		La Capelle-les-Boulogne	ISQUES
De Wimereux : Terlincthun	BOULOGNE SUR MER	BAINCTHUN			
	WIMEREUX	LA CAPELLE LES BOULOGNE			
	WIMILLE	PERNES-LES-BOULOGNE			
De Wimille : Auvringhen, la Poterie, le Petit Rupembert, Rupembert	WIMILLE	SAINT MARTIN BOULOGNE			
De Wirwignes : le Tourlincthun, la rue à Boudet	WIRWIGNES, LONGFOSSE	Lacres	LACRES		
Secteur central rural	Partie du Secteur central rural	DESVRES	Le West	ALINCTHUN	
		LONGFOSSE		COLEMBERT	
		MENNEVILLE		LE WEST	
		SAMER	Longfossé	LONGFOSSE	
		WIERRE AU BOIS	Longueville	LONGUEVILLE	
Village	Alincthun	ALINCTHUN	Lottinghen	LOTTINGHEN	
	Baincthun	BAINCTHUN	Menneville	MENNEVILLE	
		ECHINGHEN	Nabringhen	NABRINGHEN	
	Bellebrune	ALINCTHUN	Nesles	CONDETTE	
		BELLEBRUNE		NESLES	
		BELLE-ET-HOULLEFORT	Pernes-les-Boulogne	PERNES-LES-BOULOGNE	
	Belle-et-Houllefort	BELLE-ET-HOULLEFORT	Pittefaux	PERNES-LES-BOULOGNE	
	Bournonville	BOURNONVILLE	QUESQUES	PITTEFAUX	
	Brunembert	BRUNEMBERT	Questrecques	QUESQUES	
	Carly	CARLY	Questrecques	QUESTRECQUES	
	Colembert	COLEMBERT	Saint-Martin-Choquel	SAINT-MARTIN-CHOQUEL	
		NABRINGHEN	Selles	SELLES	
	Condette	CONDETTE	Senlecques	SENLECQUES	
		SAINT-ETIENNE-AU-MONT			
	Conteville-les-Boulogne		Tingry	TINGRY	
		BELLE-ET-HOULLEFORT	Verlincthun	VERLINCTHUN	
		CONTEVILLE-LES-BOULOGNE			
Courset	COURSET	Vieil-Moutier	VIEIL-MOUTIER		
Crémarest	CREMAREST	Wierre-au-Bois	WIERRE AU BOIS		
	WIRWIGNES	Wimille	WIMILLE		
		Wirwignes	WIRWIGNES		

ANNEXE 5

LES ENVELOPPES URBAINES PAR COMMUNES

1/COMMUNE	2/Nom de l'enveloppe qui traverse la commune en 1	3/Forme urbaine de l'enveloppe
ALINCHUN	Bellebrune (de la commune de Bellebrune)	Village
	Le Wast (de la commune de Le Wast)	Village
	Alinchun (de la commune de Alinchun)	Village
BAINCHUN	Le Possart (de la commune de Crémarest)	Hameau+30
	Pont Pierreux (de la commune de La Capelle-lès-Boulogne)	Hameau-30
	Macquinghen _ La Quesnoye (de la commune de Bainchun)	Hameau+30
	Tournes (de la commune de Bainchun)	Hameau-30
	La Capelle-lès-Boulogne (de la commune de La Capelle-lès-Boulogne)	Village
	Cour Colette (de la commune de Bainchun)	Hameau-30
	Questinghen (de la commune de Bainchun)	Hameau+30
BELLEBRUNE	Fort Mahon (de la commune de Bainchun)	Hameau+30
	Bainchun (de la commune de Bainchun)	Village
	Haute Fontaine (de la commune de Crémarest)	Hameau+30
BELLE-ET-HOULLEFORT	Le Moulin Beulé (de la commune de Bellebrune)	Hameau+30
	Bellebrune (de la commune de Bellebrune)	Village
	Conteville-lès-Boulogne (de la commune de Conteville-lès-Boulogne)	Village
BOULOGNE SUR MER	Les Serquebettes (de la commune de Belle-et-Houlefort)	Hameau-30
	Belle-et-Houlefort (de la commune de Belle-et-Houlefort)	Village
	Bellebrune (de la commune de Bellebrune)	Village
BOURNONVILLE	Partie de l'Enveloppe urbaine centrale	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
BRUNEMBERT	Terlinchun (de la commune de Wimereux)	Hameau-30
	Bournonville (de la commune de Bournonville)	Village
BRUNEMBERT	Le Trou du Charme (de la commune de Bournonville)	Hameau-30
	Brunembert (de la commune de Brunembert)	Village
	Les communes (de la commune de Brunembert)	Hameau+30
	Lécalippe (de la commune de Brunembert)	Hameau-30
	Le Moulin de Selles (de la commune de Selles)	Hameau-30
CARLY	Le Hamel (de la commune de Brunembert)	Hameau-30
	Carly (de la commune de Carly)	Village
	Le Petit Houret (de la commune de Carly)	Hameau-30
	Les Communes (de la commune de Carly)	Hameau+30
	Les Places (de la commune de Carly)	Hameau-30
	La Basse Ville (de la commune de Carly)	Hameau-30
	Le Hourquet (de la commune de Carly)	Hameau-30
COLEMBERT	Le Plouy (de la commune de Colembert)	Hameau+30
	La Vallée (de la commune de Colembert)	Hameau-30
	Le Wast (de la commune de Le Wast)	Village
CONDETTE	Colembert (de la commune de Colembert)	Village
	Montaigu (de la commune de Partie de Hesdigneul-lès-Boulogne)	Hameau-30
	La Quarte (de la commune de Neufchâtel-Hardelot)	Cas particulier Hameau-30
	Partie de l'Enveloppe urbaine centrale	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
	Ecarnes (de la commune de Condette)	Hameau-30
CONTEVILLE-LES-BOULOGNE	Condette (de la commune de Condette)	Village
	Nesles (de la commune de Nesles)	Village
	Hardelot-Plage «lotissements arrière-littoraux» (de la commune de Neufchâtel-Hardelot)	Cas particulier Village
	Le Croquet (de la commune de Conteville-lès-Boulogne)	Hameau-30
	Conteville-lès-Boulogne (de la commune de Conteville-lès-Boulogne)	Village
COURSET	Courset	Village
	Course (de la commune de Doudeauville)	Hameau+30
	Les Courteaux (de la commune de Courset)	Hameau-30
	La Gaverie (de la commune de Courset)	Hameau-30
	Canteraine (de la commune de Courset)	Hameau-30
	Sacriquier (de la commune de Courset)	Hameau+30
CREMAREST	Haute Fontaine (de la commune de Crémarest)	Hameau+30
	Crémarest (de la commune de Crémarest)	Village
DANNES	Le Possart (de la commune de Crémarest)	Hameau+30
DESVRES	Dannes (de la commune de Dannes)	Village
	Les Courteaux (de la commune de Partie de Courset)	Hameau-30
DOUDEAUVILLE	Secteur central rural (de la commune de Desvres)	Secteur central rural
	Doudeauville (de la commune de Doudeauville)	Village
	Course (de la commune de Doudeauville)	Hameau+30
ECHINGHEN	Beaucorroy (de la commune de Doudeauville)	Hameau+30
	Echinghen (de la commune de Echinghen)	Village
	Partie de l'Enveloppe urbaine centrale	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
	Bainchun (de la commune de Bainchun)	Village
EQUIHEN PLAGES	Menneville (de la commune de Echinghen)	Hameau+30
	Tournes (de la commune de Bainchun)	Hameau-30
HALINGHEN	Equihen-Plage (de la commune de Equihen-Plage)	Village
	Partie de l'Enveloppe urbaine centrale	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
HENNEVEUX	Le Haut Pichot (de la commune de Halinghen)	Hameau+30
	Halinghen (de la commune de Halinghen)	Village
	Henneveux (de la commune de Henneveux)	Village
HESDIGNEUL-LES-BOULOGNE	Les communes (de la commune de Henneveux)	Hameau+30
	Le Plouy (de la commune de Colembert)	Hameau+30
	Hesdigneul-lès-Boulogne (de la commune de Hesdigneul-lès-Boulogne)	Village
	Montaigu (de la commune de Hesdigneul-lès-Boulogne)	Hameau-30
	Mourlinghen (de la commune de Hesdigneul-lès-Boulogne)	Hameau+30
HESDIN-L'ABBE	Les Communes (de la commune de Carly)	Hameau+30
	Landacres (de la commune de Hesdin-l'Abbé)	Hameau-30
	La Fontaine du Bouza (de la commune de Hesdin-l'Abbé)	Hameau-30
	Hesdin-l'Abbé (de la commune de Hesdin-l'Abbé)	Village
	La Basse Ville (de la commune de Carly)	Hameau-30
	Brucquedal (de la commune de Hesdin-l'Abbé)	Hameau+30
ISQUES	Les 3 fontaines (de la commune de Hesdin-l'Abbé)	Hameau-30
	Isques (de la commune de Isques)	Village
	Les 3 fontaines (de la commune de Hesdin-l'Abbé)	Hameau-30
LA CAPELLE LES BOULOGNE	Partie de l'Enveloppe urbaine centrale	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
	Le Croquet (de la commune de Conteville-lès-Boulogne)	Hameau-30
	La Capelle-lès-Boulogne (de la commune de La Capelle-lès-Boulogne)	Village
	Pont Pierreux (de la commune de La Capelle-lès-Boulogne)	Hameau-30
	Macquinghen (de la commune de Bainchun)	Hameau+30

LACRES	La Verte Voie (de la commune de Lacres)	Hameau-30
	Lacres (de la commune de Lacres)	Village
	Séquières (de la commune de Lacres)	Hameau+30
	Dalles (de la commune de Lacres)	Hameau-30
LE PORTEL	Partie de l'Enveloppe urbaine centrale	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
LE WAST	Le Wast (de la commune de Le Wast)	Village
	Longfossé (de la commune de Longfossé)	Village
LONGFOSSE	Partie du Secteur central rural (de la commune de Desvres)	Secteur central rural
	La Paturette (de la commune de Longfossé)	Hameau-30
	Longueville (de la commune de Longueville)	Village
LONGUEVILLE	Les Burets (de la commune de Longueville)	Hameau+30
	Lottinghen (de la commune de Lottinghen)	Village
LOTTINGHEN	Les Voyeux (de la commune de Lottinghen)	Hameau-30
	La Roucherie (de la commune de Lottinghen)	Hameau+30
	Menneville (de la commune de Menneville)	Village
MENNEVILLE	La Commune du Crocq (de la commune de Menneville)	Hameau-30
	Partie du Secteur central rural (de la commune de Desvres)	Secteur central rural
	Le Mont Eventé (de la commune de Menneville)	Hameau+30
	Nabringhen (de la commune de Nabringhen)	Village
NABRINGHEN	La Coupelle (de la commune de Nabringhen)	Hameau-30
	Colembert (de la commune de Colembert)	Village
	La Quarte (de la commune de Neufchâtel-Hardelet)	Cas particulier Hameau-30
NESLES	Nesles (de la commune de Nesles)	Village
	Neufchâtel (de la commune de Neufchâtel-Hardelet)	Cas particulier Village
	Hardelet-Plage «lotissements arrière-littoraux» (de la commune de Neufchâtel-Hardelet)	Cas particulier Village
NEUFCHATEL-HARDELOT	La Quarte (de la commune de Neufchâtel-Hardelet)	Cas particulier Hameau-30
	Hardelet-Plage «centre station» (de la commune de Neufchâtel-Hardelet)	Cas particulier Village
	Neufchâtel (de la commune de Neufchâtel-Hardelet)	Cas particulier Village
	Partie de l'Enveloppe urbaine centrale	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
OUTREAU	La Capelle-les-Boulogne (de la commune de La Capelle-les-Boulogne)	Village
	Pittefaux (de la commune de Pittefaux)	Village
	Pernes-les-Boulogne (de la commune de Pernes-les-Boulogne)	Village
PITTEFAUX	Bancres (de la commune de Pittefaux)	Hameau-30
	Pittefaux (de la commune de Pittefaux)	Village
QUESQUES	Velinghem (de la commune de Quesques)	Hameau-30
	Quesques (de la commune de Quesques)	Village
	Pont de Quesques (de la commune de Quesques)	Hameau+30
	Le Verval (de la commune de Quesques)	Hameau+30
QUESTRECQUES	Le Hamel (de la commune de Questrecques)	Hameau-30
	Questrecques (de la commune de Questrecques)	Village
SAINT MARTIN BOULOGNE	Partie de l'Enveloppe urbaine centrale	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
	Mont Lambert (de la commune de Saint-Martin-Boulogne)	Hameau+30
	La Capelle-les-Boulogne (de la commune de La Capelle-les-Boulogne)	Village
	La Watine (de la commune de Saint-Martin-Boulogne)	Hameau-30
SAINT-ETIENNE-AU-MONT	Hardelet-Plage «centre station» (de la commune de Partie de Neufchâtel-Hardelet)	Cas particulier Village
	Hardelet-Plage «lotissements arrière-littoraux» (de la commune de Partie de Neufchâtel-Hardelet)	Cas particulier Village
	Ecault (de la commune de Saint-Etienne-au-Mont)	Cas particulier Hameau+30
	Partie de l'Enveloppe urbaine centrale	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
SAINT-LEONARD	Condette (de la commune de Condette)	Village
	La Chapelle d'Ecault (de la commune de Saint-Etienne-au-Mont)	Hameau+30
	Menneville (de la commune de Partie de Echinghen)	Hameau+30
SAINT-MARTIN-CHOQUEL	Partie de l'Enveloppe urbaine centrale	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
	Le Choquel (de la commune de Saint-Martin-Choquel)	Hameau-30
	Campagnette (de la commune de Saint-Martin-Choquel)	Hameau+30
	Le Buisson (de la commune de Saint-Martin-Choquel)	Hameau+30
	Rousquebrune (de la commune de Saint-Martin-Choquel)	Hameau-30
SAMER	Saint-Martin-Choquel (de la commune de Saint-Martin-Choquel)	Village
	Bellozanne (de la commune de Samer)	Hameau-30
	Secteur central rural (de la commune de Samer)	Secteur central rural
	Panehem (de la commune de Tingry)	Hameau+30
	Longuerecque (de la commune de Samer)	Hameau+30
SELLES	Le Breuil (de la commune de Samer)	Hameau-30
	La Commune du Crocq (de la commune de Menneville)	Hameau-30
	Selles (de la commune de Selles)	Village
	Merlin (de la commune de Selles)	Hameau+30
	Pont de Quesques (de la commune de Quesques)	Hameau+30
SENLECQUES	Le Moulin de Selles (de la commune de Selles)	Hameau-30
	Senlecques (de la commune de Senlecques)	Village
	Neuf Manoir (de la commune de Senlecques)	Hameau+30
TINGRY	Tingry (de la commune de Tingry)	Village
	Panehem (de la commune de Tingry)	Hameau+30
	Halinghen (de la commune de Halinghen)	Village
VERLINCTHUN	Verlincunthun (de la commune de Verlincunthun)	Village
	Menty (de la commune de Verlincunthun)	Hameau+30
VIEIL-MOUTIER	Vieil-Moutier (de la commune de Vieil-Moutier)	Village
	La Callique (de la commune de Vieil-Moutier)	Hameau+30
WIERRE AU BOIS	Partie du Secteur central rural (de la commune de Samer)	Secteur central rural
	Wierre-au-Bois (de la commune de Wierre-au-Bois)	Village
WIMEREUX	Partie de l'Enveloppe urbaine centrale	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
	Terlincunthun (de la commune de Wimereux)	Hameau-30
	Pôle urbain de Wimereux	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
WIMILLE	Wimille (de la commune de Wimille)	Village
	Partie de l'Enveloppe urbaine centrale	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
	Terlincunthun (de la commune de Wimereux)	Hameau-30
	La Watine (de la commune de Saint-Martin-Boulogne)	Hameau-30
	Rupembert (de la commune de Wimille)	Hameau-30
	Le Petit Rupembert (de la commune de Wimille)	Hameau-30
	Pôle urbain de Wimereux (de la commune de Wimereux)	Enveloppe urbaine centrale + pôle urbain de Wimereux
L'Ermitage (de la commune de Wimille)	Hameau+30	
WIRWIGNES	La Poterie (de la commune de Wimille)	Hameau-30
	Auvringhen (de la commune de Wimille)	Hameau-30
	Wirwignes (de la commune de Wirwignes)	Village
	Le Possart (de la commune de Crémarest)	Hameau+30
	Enclos Moquor (commune de Wirwignes)	Hameau+30
	Crémarest (de la commune de Crémarest)	Village
WIRWIGNES	La rue à Boudet (de la commune de Wirwignes)	Hameau-30
	Le Tourlincunthun (de la commune de Wirwignes)	Hameau-30



ANNEXE 6

LES COEURS DE BIODIVERSITE

Les dunes de la Slack et la pointe aux oies

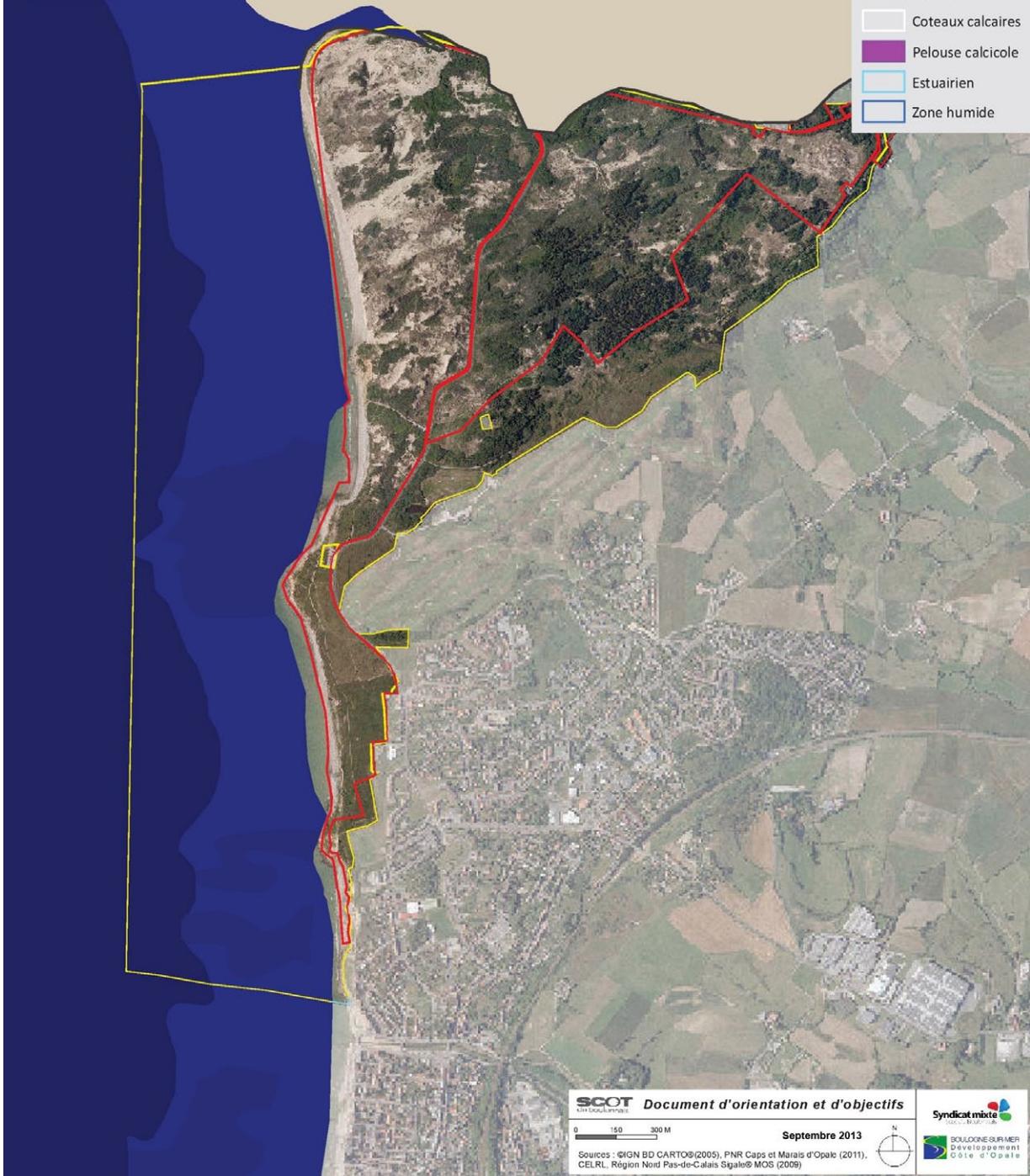
- Type de cœur de biodiversité : espace dunaire, falaise, estran sableux et rocheux
- Superficie : 521Ha soit 4.4% des espaces naturels du Scot
- Communes concernées : Wimereux, Wimille
- Gestion : Publique (Eden 62) et privée
- Caractéristiques fauniques et floristiques :
 - 235 espèces floristiques,
 - 173 de champignons,
 - 71 de mousses et lichens,
 - 79 d'oiseaux,
 - 9 d'amphibiens,
 - 2 de reptiles
- Descriptif : L'ensemble des types de dunes de la Côte d'Opale y sont présents :
 - dunes embryonnaires, blanches, grises, à fourrées et boisées.

La conjonction entre l'érosion éolienne et l'affleurement de la nappe phréatique a permis la création de dépressions humides qui confèrent au site un intérêt naturaliste.

Une diversité d'habitats y est présente et est conservée grâce à une limitation de la progression de l'argousier ainsi qu'à une conversion d'anciennes plantations de pins en dunes grises.



- Cœur de biodiversité :
- Espace Naturel Sensible
 - Forêt
 - Lande
 - Espace dunaire estran sableux
 - Falaise estran rocheux
 - Coteaux calcaires
 - Pelouse calcicole
 - Estuarien
 - Zone humide



SCoT du Boulonnais Document d'orientation et d'objectifs

Sources : IGN BD CARTO® (2005), PNR Caps et Marais d'Opale (2011), CELRL, Région Nord Pas-de-Calais Stgate® MOS (2009)





L'estuaire du Wimereux

SCoT du Boulonnais



- Coeur de biodiversité :
- Espace Naturel Sensible
 - Forêt
 - Lande
 - Espace dunaire estran sableux
 - Falaise estran rocheux
 - Coteaux calcaires
 - Pelouse calcicole
 - Estuarien
 - Zone humide



SCoT du Boulonnais **Document d'orientation et d'objectifs**
0 150 300 M **Septembre 2013**

Sources : CIGN BD CARTOS®(2005), PNR Caps et Marais d'Opale (2011), CELRL, Région Nord Pas-de-Calais Stgate® MOS (2009)



L'Estuaire du Wimereux

- Type de cœur de biodiversité : estuarien
- Superficie : 14 Ha soit 0.1% des espaces naturels du Scot
- Communes concernées : Wimereux, Wimille
- Gestion : Communale.
- Caractéristiques fauniques et floristiques : pas d'informations
- Descriptif : Malgré son artificialisation, l'estuaire du Wimereux présente encore quelques espèces végétales rares telles que la betterave maritime qui serait l'ancêtre des betteraves cultivées aujourd'hui.

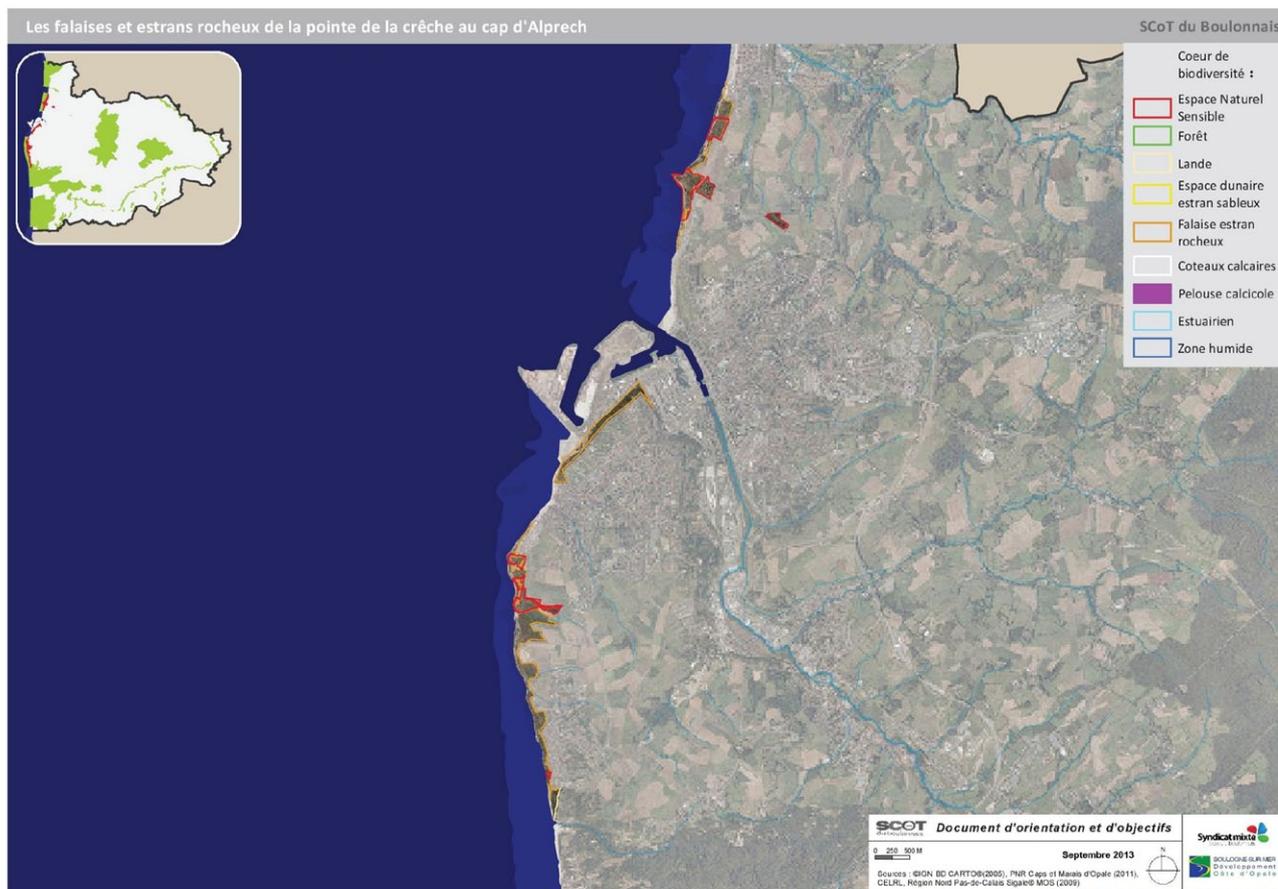
Il se prolonge en arrière de la ville par une plaine alluviale qui présente un intérêt floristique.

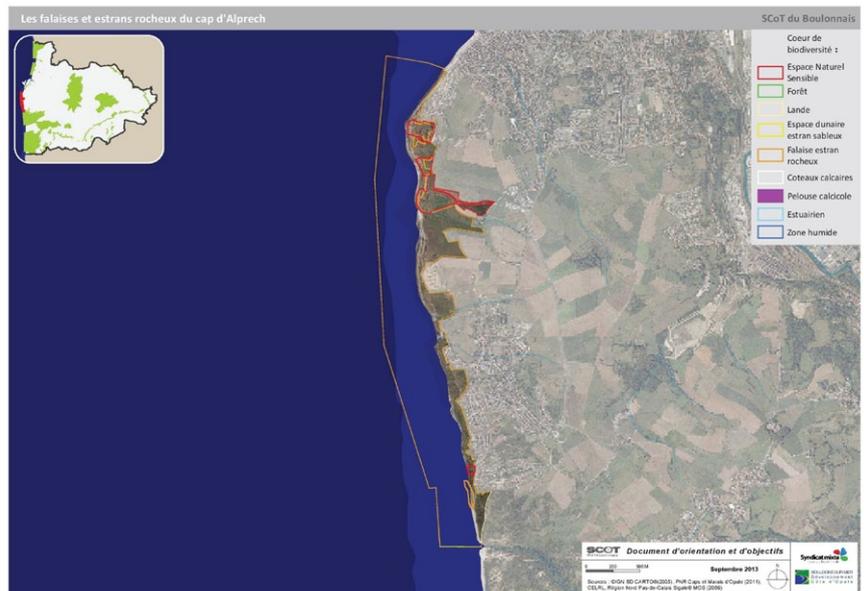
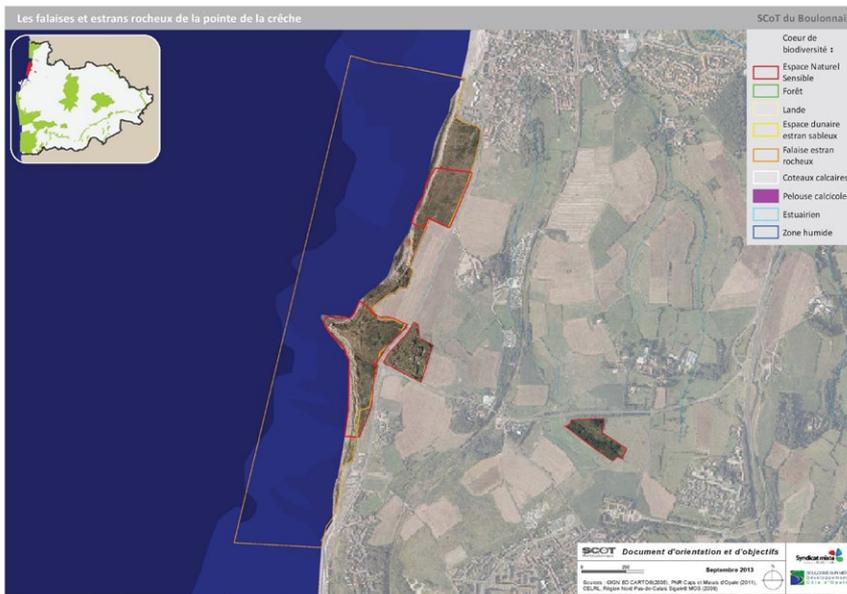
Les falaises et estrans rocheux de la pointe de crêche au Cap d'Alprech

- Type de cœur de biodiversité : falaise et estran rocheux
- Superficie : 204 Ha soit 1.7% des espaces naturels du Scot
- Communes concernées : Wimereux, Equihen-Plage, Le Portel, Boulogne-sur-Mer
- Gestion : Publique (Eden 62)
- Caractéristiques fauniques et floristiques :
 - 169 espèces floristiques,
 - 2 de mammifères,
 - 36 d'oiseaux,
 - 1 d'amphibiens
- Descriptif : Ce site correspond à une ligne de falaises se prolongeant à l'intérieur des terres par des cultures et prairies.

Il s'agit d'un des exemples les plus remarquables à l'échelle du littoral français de falaises d'argiles, de marnes et de grès.

Malgré sa surface réduite et les perturbations induites par divers aménagements, le site est constitué de nombreux habitats : végétations de hauts de falaise, dunes perchées entretenus par des chevaux Shetland et Highland.





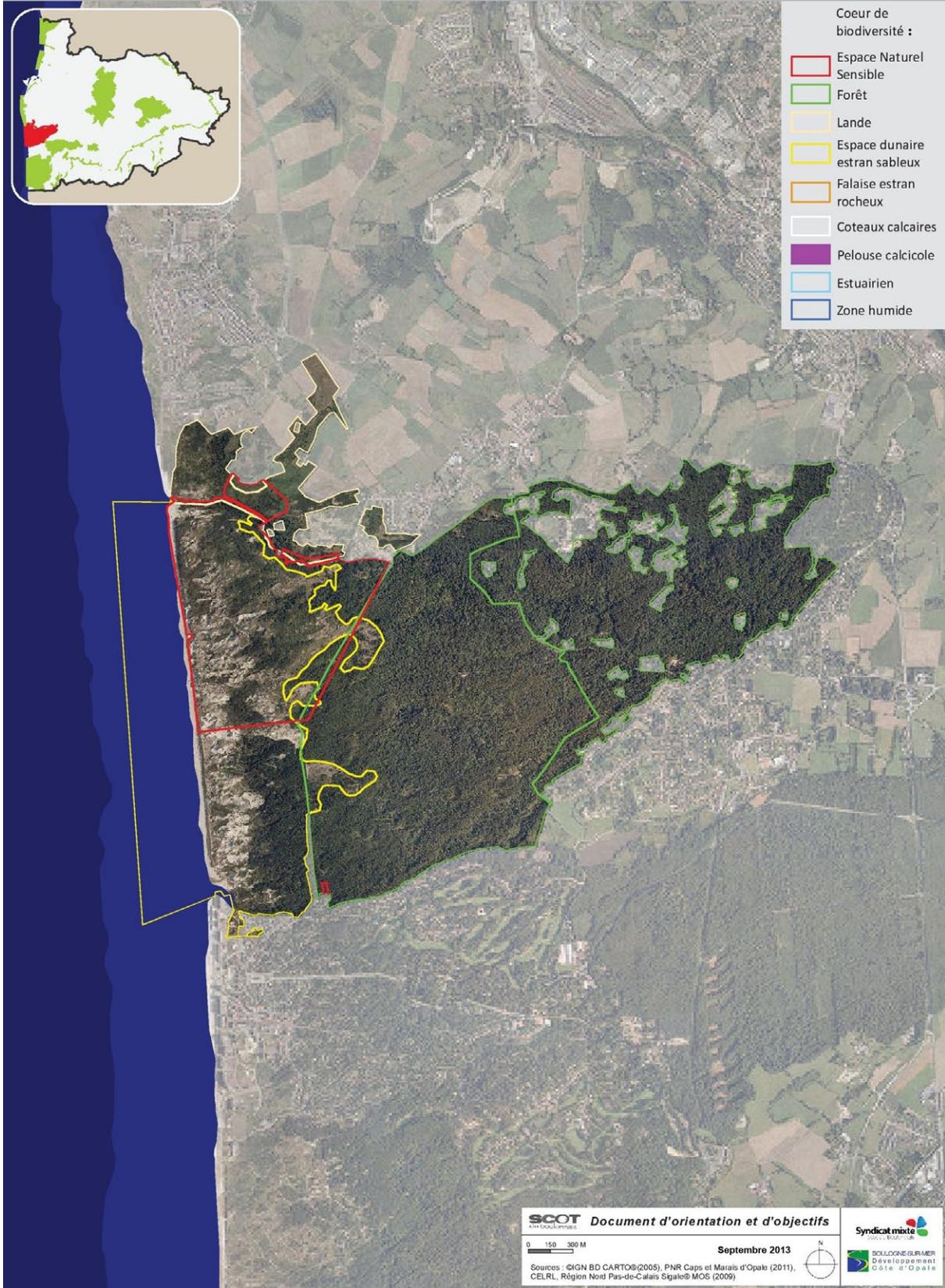


Les dunes d'Ecault

SCoT du Boulonnais



- Coeur de biodiversité :
- Espace Naturel Sensible
 - Forêt
 - Lande
 - Espace dunaire estran sableux
 - Falaise estran rocheux
 - Coteaux calcaires
 - Pelouse calcicole
 - Estuaire
 - Zone humide



SCOT Document d'orientation et d'objectifs
 www.boulonnais.fr
 0 150 300 M
 Septembre 2013
 Sources : ©IGN BD CARTOS®(2005), PNR Caps et Marais d'Opale (2011), CELRL, Région Nord Pas-de-Calais Sigale® MOS (2009)



Les dunes d'Écault

- Type de cœur de biodiversité : espaces dunaires, falaise, estran sableux, forêt et landes
- Superficie : 344Ha soit 2.9% des espaces naturels du Scot
- Communes concernées : Equihen-Plage, Saint Etienne au Mont, Condette, Neufchâtel-Hardelot
- Gestion : Publique (Eden 62) au nord et privée au sud, ONF.
- Caractéristiques fauniques et floristiques :
 - 625 espèces floristiques,
 - 407 de champignons,
 - 150 de mousses et lichens,
 - 32 de mammifères,
 - 129 d'oiseaux,
 - 11 d'amphibiens,
 - 2 de reptiles
 - et 486 d'insectes
- Descriptif : Vaste système dunaire qui s'étend sur près de 5Km vers l'intérieur des terres, on y trouve localement des point assez hauts pouvant culminer jusqu'à 90 mètres.

Du bord de mer vers l'intérieur des terres, on peut traverser toutes sortes de dunes : embryonnaires, blanches, grises, boisées ou arbustives. Les dunes grises font l'enjeu de conservation le plus important entraînant de nombreuses interventions : débroussaillage, constitution de murs de branchages pour canaliser le public...

Au nord du site, les habitats humides sont entretenus par un pâturage extensif (poneys) ou des fauches exportatrices.

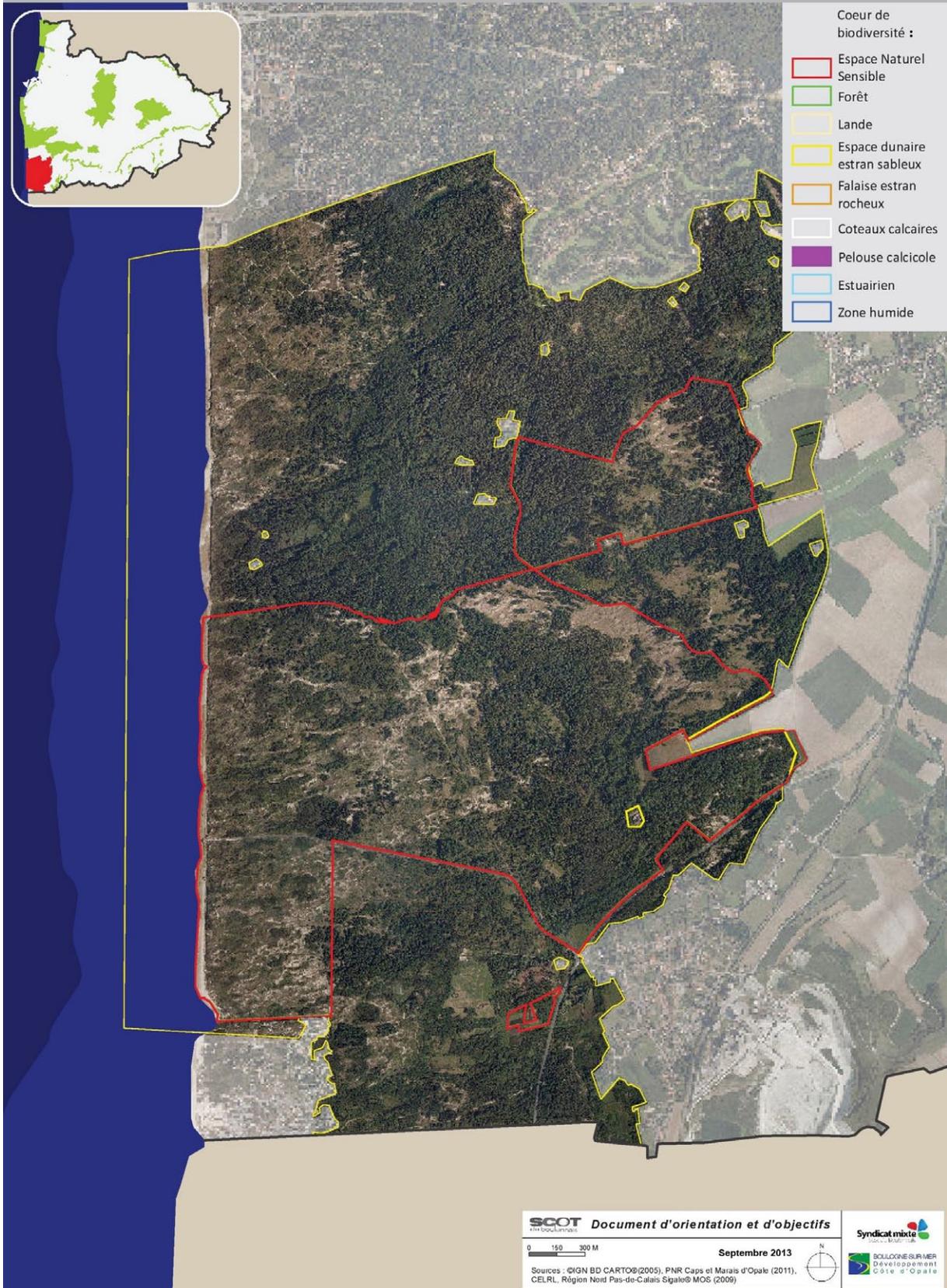


Les dunes du Mont Saint-Frieux

SCoT du Boulonnais



- Coeur de biodiversité :
- Espace Naturel Sensible
 - Forêt
 - Lande
 - Espace dunaire estran sableux
 - Falaise estran rocheux
 - Coteaux calcaires
 - Pelouse calcicole
 - Estuarien
 - Zone humide



SCoT du Boulonnais **Document d'orientation et d'objectifs**
 0 150 300 M
 Septembre 2013
 Sources : ©IGN BD CARTO®(2005), PNR Caps et Marais d'Opale (2011), CELRL, Région Nord Pas-de-Calais Sigalo® MOS (2009)



Les dunes du Mont Saint Frieux

- Type de cœur de biodiversité : estran sableux, espaces dunaires et forêt
- Superficie : 1357Ha soit 11.5% des espaces naturels du Scot
- Communes concernées : Neufchâtel-Hardelot, Dannes
- Gestion : Publique (Eden 62) et privée
- Caractéristiques fauniques et floristiques :
 - 625 espèces floristiques,
 - 407 de champignons,
 - 150 de mousses et lichens,
 - 2 de mammifères,
 - 129 d'oiseaux, 1
 - 1 d'amphibiens,
 - 2 de reptiles
 - et 486 d'insectes
- Descriptif : Situées sur une falaise crayeuse culminant à 152 mètres, les dunes du Mont Saint Frieux qui s'étendent du bord de mer vers l'intérieur des terres comprennent des végétations de laisses de mer, des dunes blanches à oyats, des dunes grises à mousses et lichens ou encore des dunes boisées et des pelouses calcicoles.

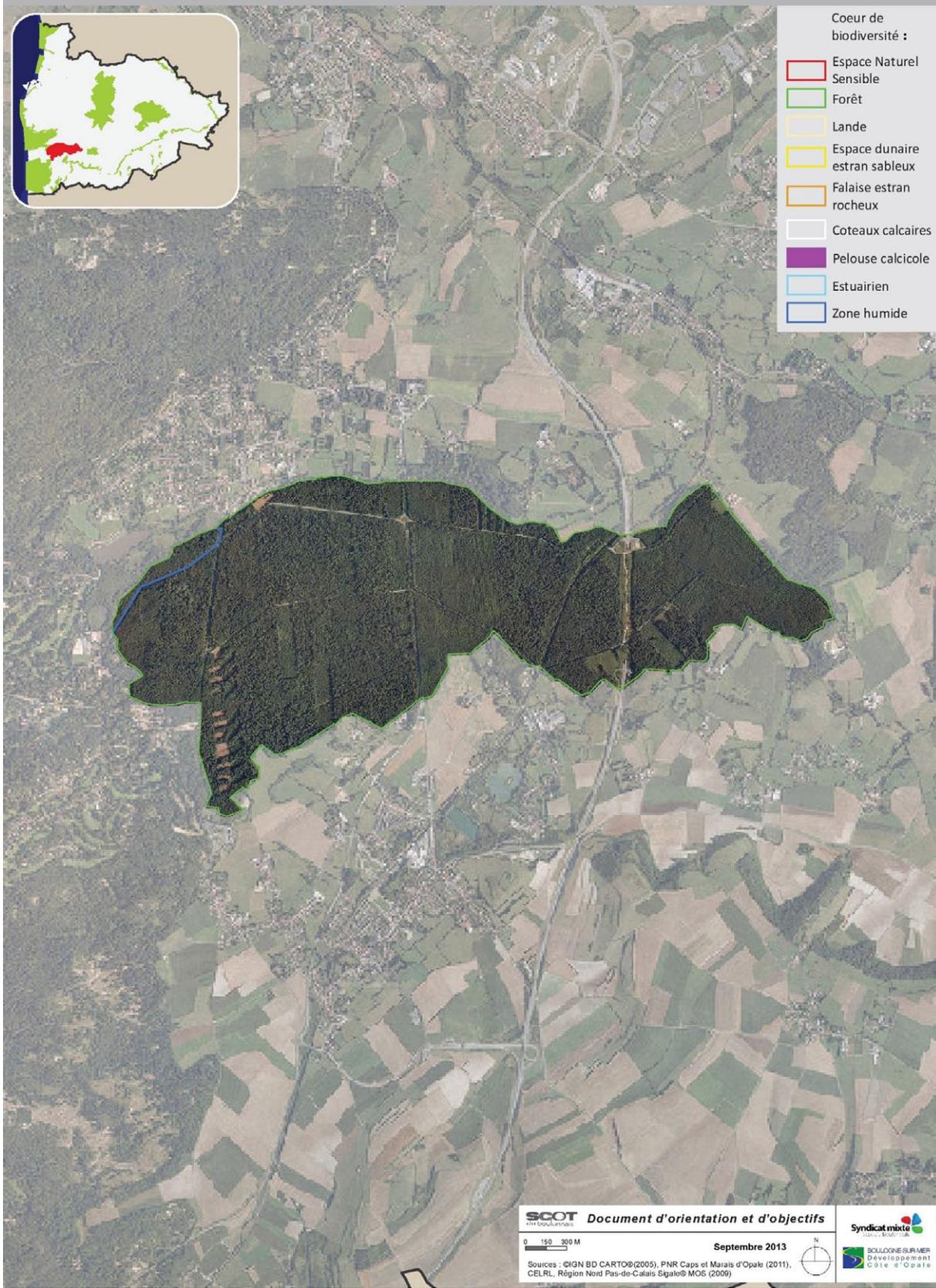
Son intérêt floristique avec deux espèces protégées au niveau européen (l'ache rampante et le liparis de Loesel) est exceptionnel.

Ces dunes sont également à l'origine de l'alimentation de marais et d'étangs tourbeux du fait d'un contact du sable plaqué sur la craie et de la naissance de nombreuses sources.



La forêt domaniale d'Hardelot

SCoT du Boulonnais



- Coeur de biodiversité :
- Espace Naturel Sensible
 - Forêt
 - Lande
 - Espace dunaire estran sableux
 - Falaise estran rocheux
 - Coteaux calcaires
 - Pelouse calcicole
 - Estuarien
 - Zone humide

SCoT du Boulonnais **Document d'orientation et d'objectifs**
 0 150 300 M Septembre 2013
 Sources : ©IGN BD CARTO®(2005), PNR Caps et Marais d'Opale (2011), CELRL, Région Nord Pas-de-Calais Sigale® MOS (2009)



La forêt domaniale d'Hardelot

- Type de cœur de biodiversité : forêt
- Superficie : 618 Ha soit 5.2% des espaces naturels du Scot
- Communes concernées : Condette
- Gestion : publique (ONF)
- Caractéristiques fauniques et floristiques :
 - 365 espèces floristiques,
 - 823 de champignons,
 - 40 d'oiseaux,
 - 10 d'amphibiens
- Descriptif : Proche du littoral, ces sols sont composés d'argiles et de sables présents dans des proportions variables qui lui confèrent des terrains humides et d'autres perméables.

On retrouve ainsi des mares et ruisseaux où se développent des plantes rares ayant entraîné le classement de 5Ha en réserve biologique domaniale.

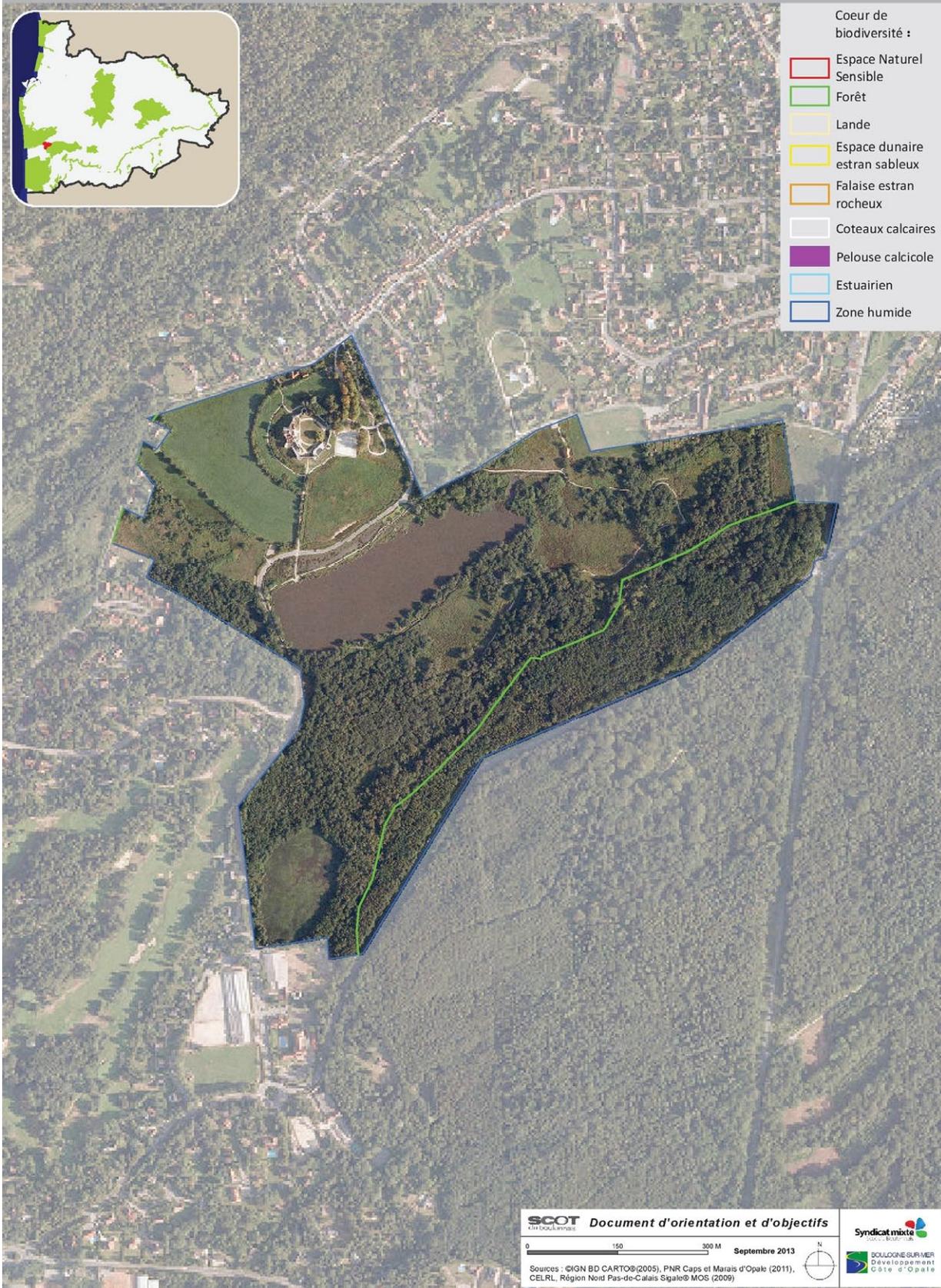
Enfin, à l'inverse des forêts de Boulogne et de Desvres, elle ne conserve pas de fonction touristique se limitant à la production et à la sauvegarde des milieux naturels.

Elle comprend également des îlots de vieillissement d'une surface totale de 15.5Ha.



Le marais de Condette

SCoT du Boulonnais



- Coeur de biodiversité :
- Espace Naturel Sensible
 - Forêt
 - Lande
 - Espace dunaire estran sableux
 - Falaise estran rocheux
 - Coteaux calcaires
 - Pelouse calcicole
 - Estuarien
 - Zone humide

SCoT du Boulonnais **Document d'orientation et d'objectifs** Syndicat mixte

0 150 300 M Septembre 2013

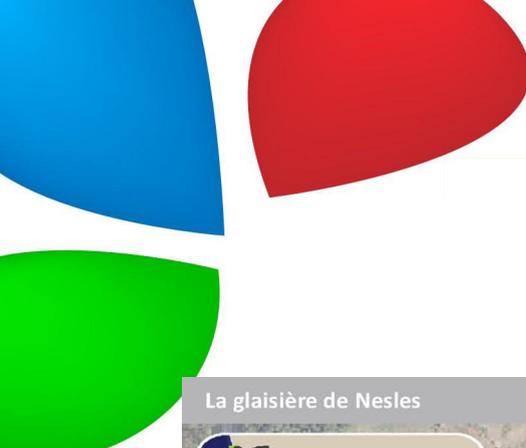
Sources : CIGN BD CARTO®(2005), PNR Caps et Marais d'Opale (2011), CELRL, Région Nord Pas-de-Calais Sigale® MOS (2009)

BOULOGNE SUR MER
Développement
Côte d'Opale

Le marais de Condette

- Type de cœur de biodiversité : zone humide
- Superficie : 78 Ha soit 0.7% des espaces naturels du Scot
- Communes concernées : Condette
- Gestion : publique (Eden 62)
- Caractéristiques fauniques et floristiques :
 - 244 espèces floristiques dont 15 protégées à l'échelle régionale et une au niveau national (la grande douve),
 - 69 espèces d'oiseaux
 - et 9 de poissons.

Descriptif : A proximité de deux anciennes tourbières, le marais de Condette a été classé en réserve naturelle régionale. Vestiges d'un ancien estuaire, il est constitué de sable et de limon.



La glaisière de Nesles

SCoT du Boulonnais



SCoT du Boulonnais *Document d'orientation et d'objectifs*

0 150 300 M N

Septembre 2013

Sources : ©IGN BD CARTO®(2005), PNR Caps et Marais d'Opale (2011), CELRL, Région Nord Pas-de-Calais Sigale® MOS (2009)

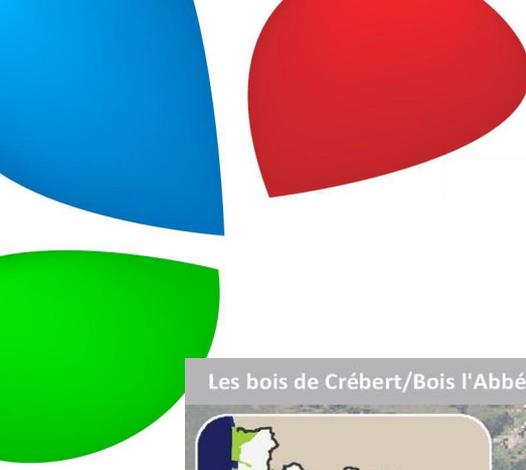


La glaisière de Nesles

- Type de cœur de biodiversité : zone humide
- Superficie : 20 Ha soit 0.2% des espaces naturels du Scot
- Communes concernées : Nesles
- Gestion : publique (Eden 62)
- Caractéristiques fauniques et floristiques :
 - 230 espèces floristiques,
 - 120 de champignons,
 - 72 de mousses et lichens,
 - 10 de mammifères,
 - 34 d'oiseaux,
 - 5 d'amphibiens ,
 - 130 d'insectes
 - et 9 de poissons.
- Descriptif : Ancienne carrière d'argiles du Gault dont l'exploitation s'est arrêtée en 1992, le site est aujourd'hui classé en espaces naturels sensibles.

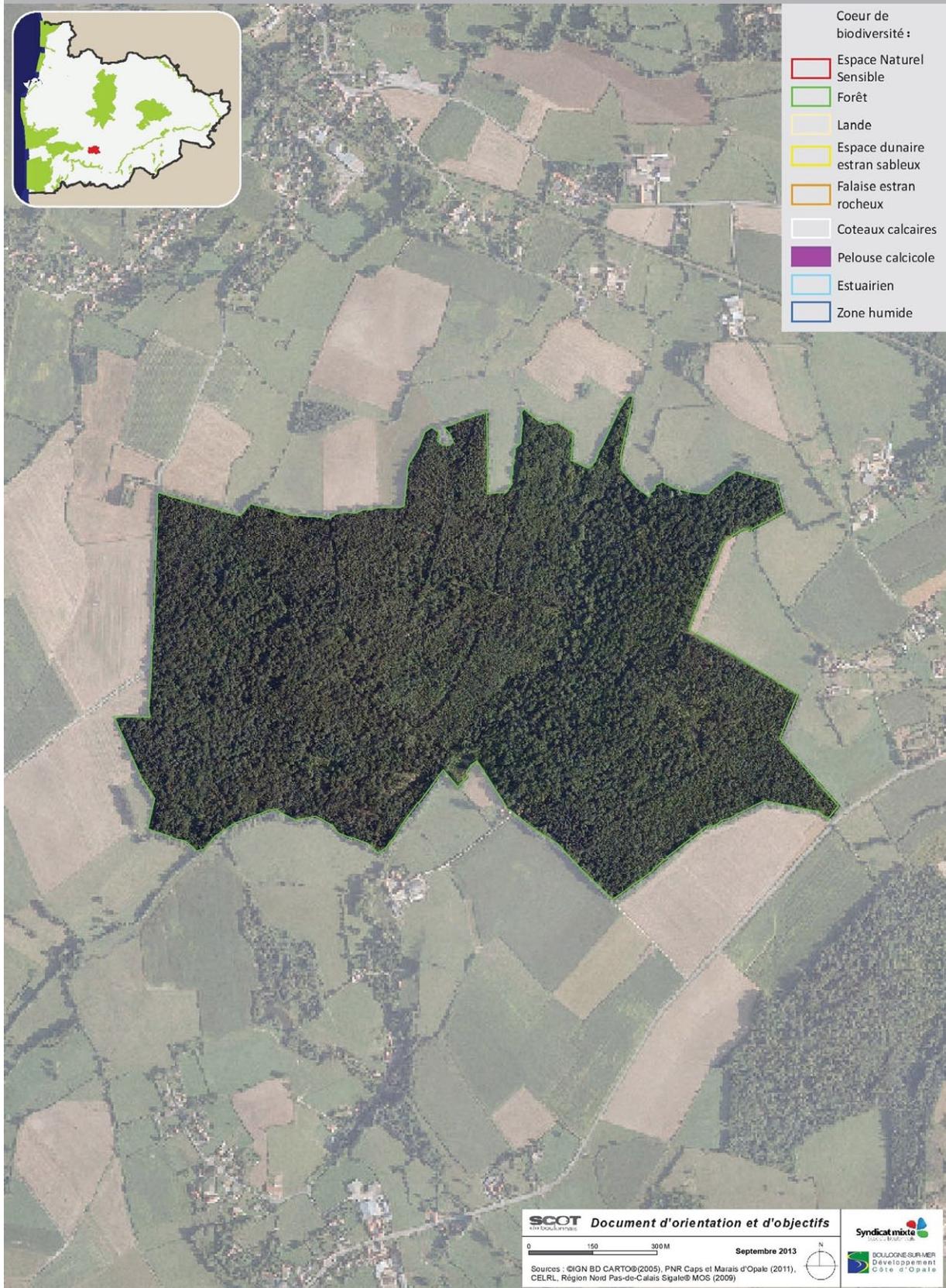
De par son passé d'exploitation, il s'agit d'un espace principalement artificialisé qui concentre cependant mares, plan d'eau et formations végétales humides.

Un boisement humide est également présent sur la partie nord, il abrite des prairies typiques du bas Boulonnais ainsi qu'un verger de variétés locales.



Les bois de Crébert/Bois l'Abbé

SCoT du Boulonnais



SCoT Document d'orientation et d'objectifs

0 150 300 M

Septembre 2013

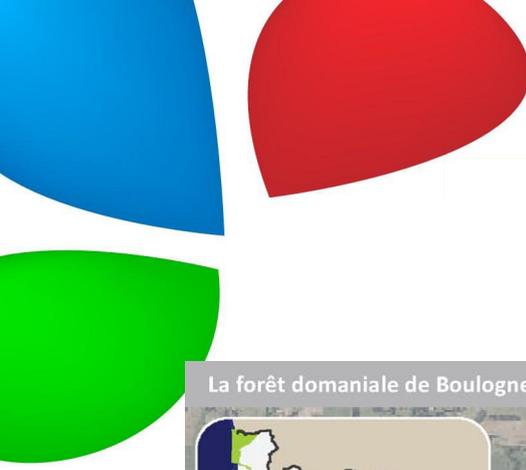
Sources : ©IGN BD CARTO®(2005), PNR Caps et Marais d'Opale (2011), CELRL, Région Nord Pas-de-Calais Sigale® MOS (2009)



Les bois de Crébert et de Bois l'Abbé

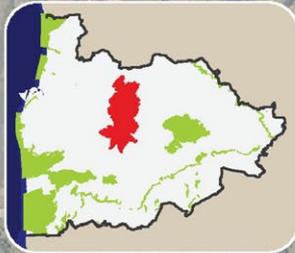
- Type de cœur de biodiversité : forêt
- Superficie : 115 Ha soit 1% des espaces naturels du Scot
- Communes concernées : Verlincthun, Carly, Samer
- Gestion : privée
- Caractéristiques fauniques et floristiques :
 - 2 espèces d'amphibiens,
 - 2 de mammifères,
 - 3 de poissons
 - et 153 espèces floristiques.
- Descriptif : Ces deux bois de petites superficies concentrent la majorité des habitats forestiers typiques du Boulonnais : frênaie, hêtraie...

Appartenant au domaine privé, ils ne subissent pas de menaces particulières si ce n'est la plantation de quelques espèces exotiques ornementales.

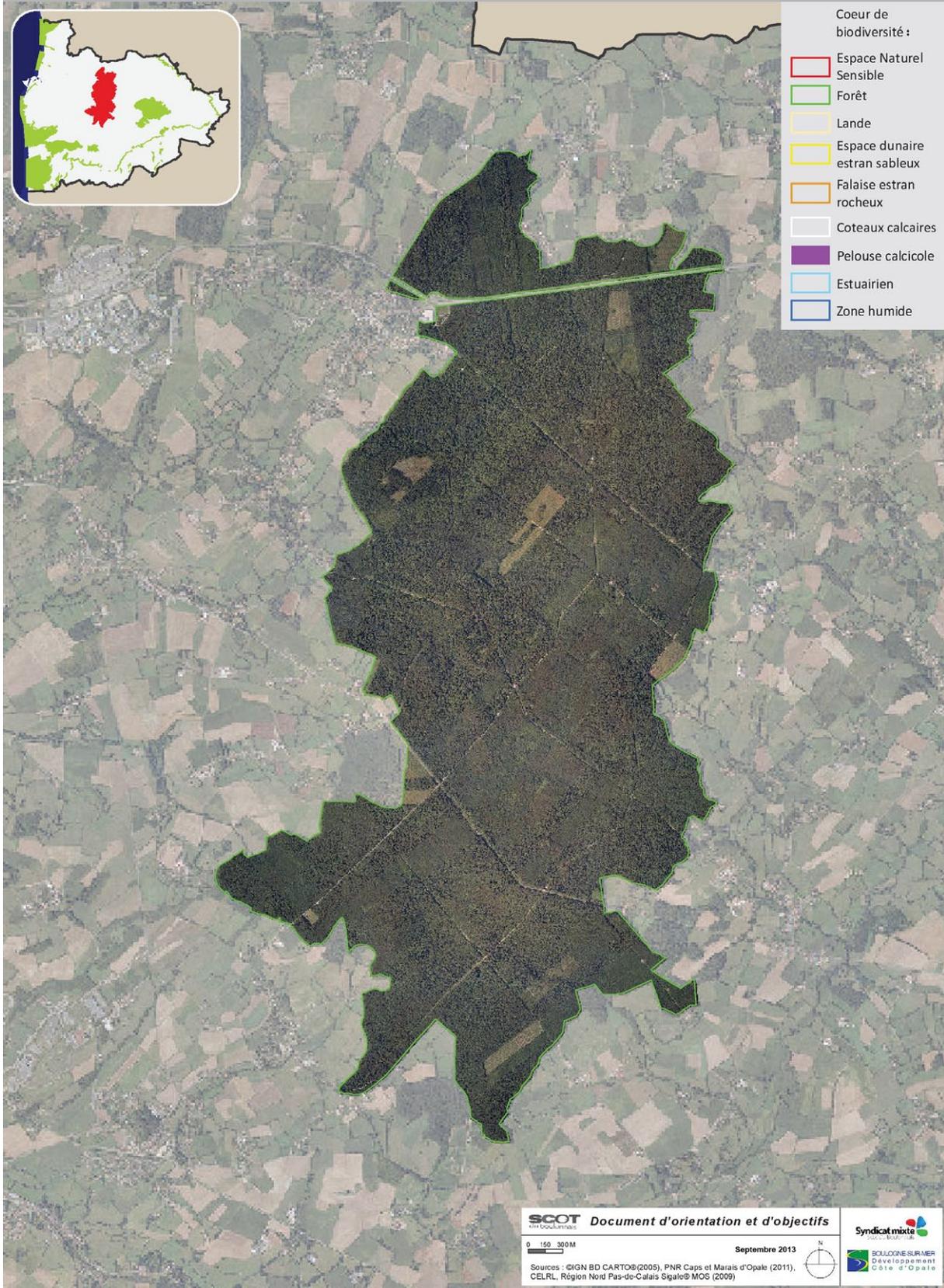


La forêt domaniale de Boulogne-sur-Mer

SCoT du Boulonnais



- Coeur de biodiversité :
- Espace Naturel Sensible
 - Forêt
 - Lande
 - Espace dunaire estran sableux
 - Falaise estran rocheux
 - Coteaux calcaires
 - Pelouse calcicole
 - Estuaire
 - Zone humide



SCoT Document d'orientation et d'objectifs
du Boulonnais

0 150 300 M

Septembre 2013

Sources : ©IGN BD CARTO®(2005), PNR Caps et Marais d'Opale (2011), CELRL, Région Nord Pas-de-Calais Sigale® MOS (2009)



La forêt domaniale de Boulogne-sur-Mer

- Type de cœur de biodiversité : forêt
- Superficie : 2017 Ha soit 17% des espaces naturels du Scot
- Communes concernées : La Capelle-Lès-Boulogne, Baincthun, Hesdin-L'Abbé
- Gestion : publique (ONF)
- Caractéristiques fauniques et floristiques :
 - 304 espèces floristiques,
 - 100 de mousses et lichens,
 - 936 de champignons,
 - 54 d'oiseaux,
 - 9 d'amphibiens
- Descriptif : Plus vaste massif forestier du SCoT du Boulonnais, il est reconnaissable par ses vallons encaissés, ses sources et ses zones de suintements d'eau.

La forêt domaniale doit son caractère exceptionnel à son maillage complexe de forêts-galeries fermé par les thalwegs. Le réseau hydrographique dense a permis l'expression d'habitats humides remarquables dont 13 Ha classés en réserve biologique domaniale. Même si celle-ci est soumise à un régime de protection, elle garde une fonction commerciale de par la production de bois et d'accueil du public.

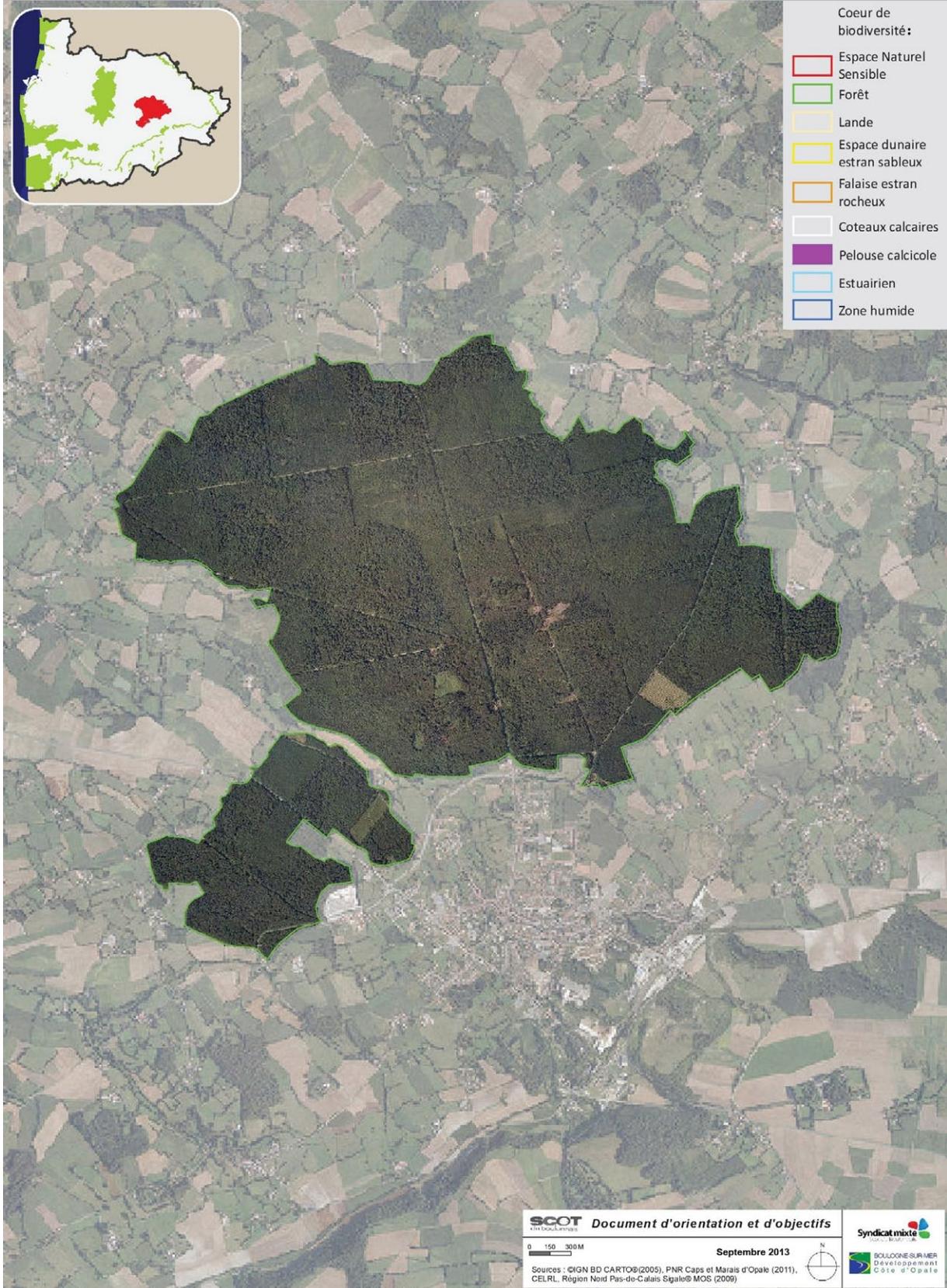


La forêt domaniale de Desvres

SCoT du Boulonnais



- Coeur de biodiversité:
- Espace Naturel Sensible
 - Forêt
 - Lande
 - Espace dunaire estran sableux
 - Falaise estran rocheux
 - Coteaux calcaires
 - Pelouse calcicole
 - Estuarien
 - Zone humide



SCoT du Boulonnais **Document d'orientation et d'objectifs**

0 150 300 M

Septembre 2013

Sources : ©IGN BD CARTOS(2005), PNR Caps et Marais d'Opale (2011), CELRL, Région Nord Pas-de-Calais Sigale© MOS (2009)

Syndicat mixte de Développement de la Côte d'Opale

BOLLOMME-SURMER

Développement Côte d'Opale

La forêt domaniale de Desvres

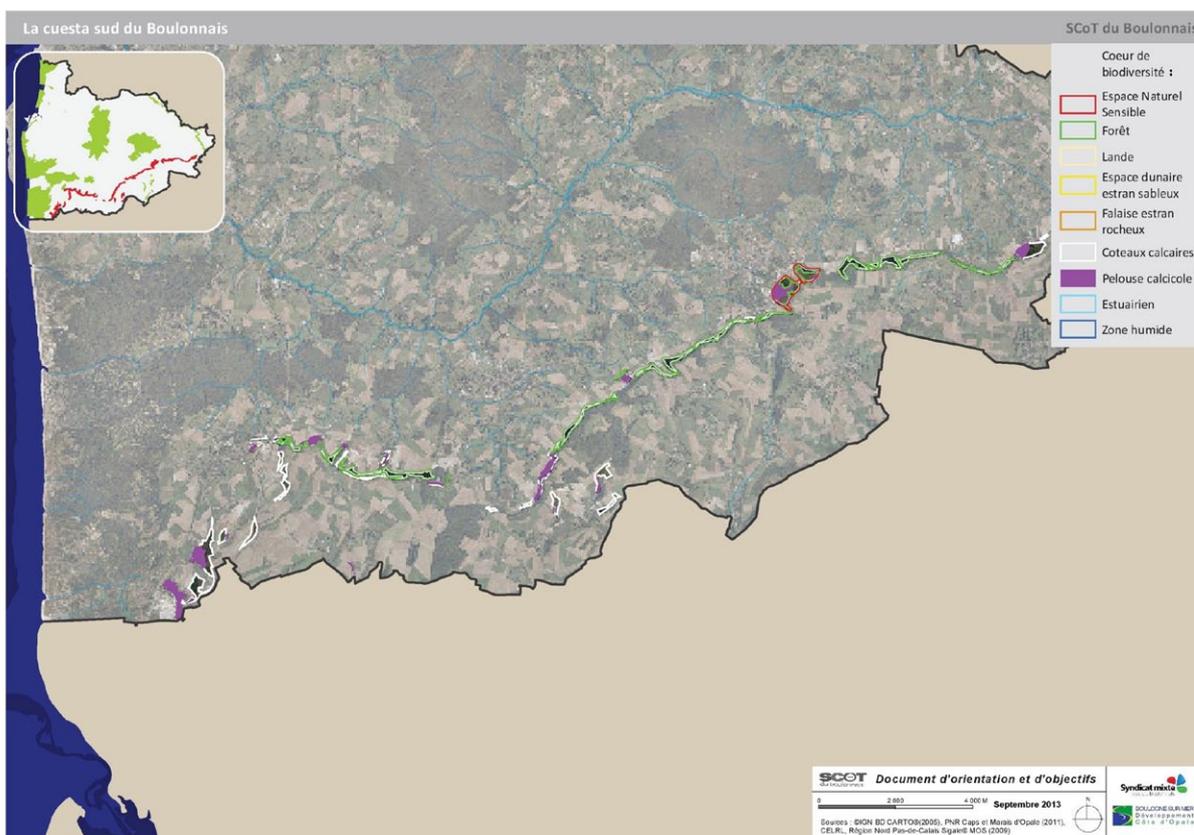
- Type de cœur de biodiversité : forêt
- Superficie : 1141 Ha soit 10% des espaces naturels du Scot
- Communes concernées : Crémarest, Bournonville, Desvres
- Gestion : publique (ONF)
- Caractéristiques fauniques et floristiques :
 - 289 espèces floristiques,
 - 1200 de champignons,
 - 60 d'oiseaux,
 - 8 d'amphibiens,
 - 1 de reptiles.
- Descriptif : Reposant sur des terrains du Jurassique, la forêt de Desvres possède un sol essentiellement marneux et argileux qui a permis la création d'un important réseau hydrographique. Celui-ci a occasionné la présence d'habitats tourbeux remarquables dont 6.5 Ha ont été classés en réserve biologique domaniale.

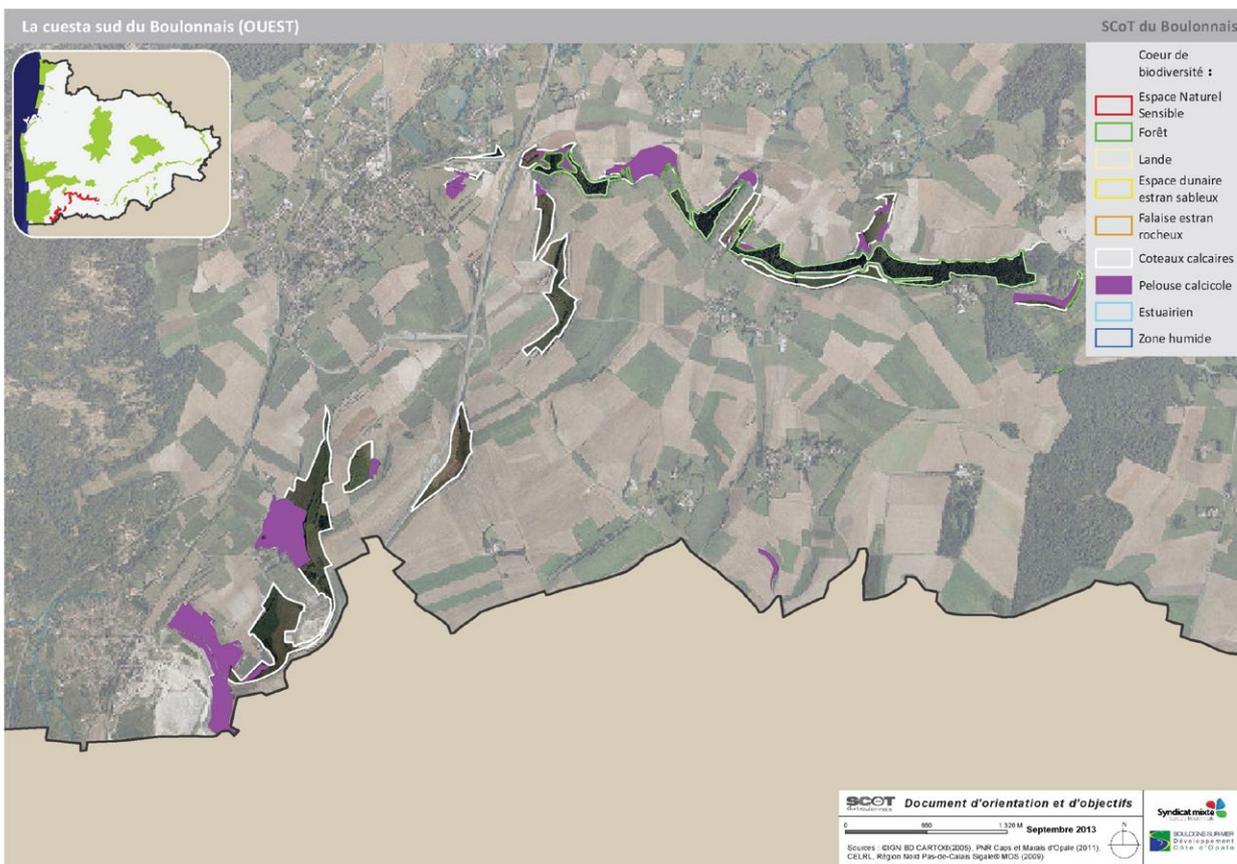
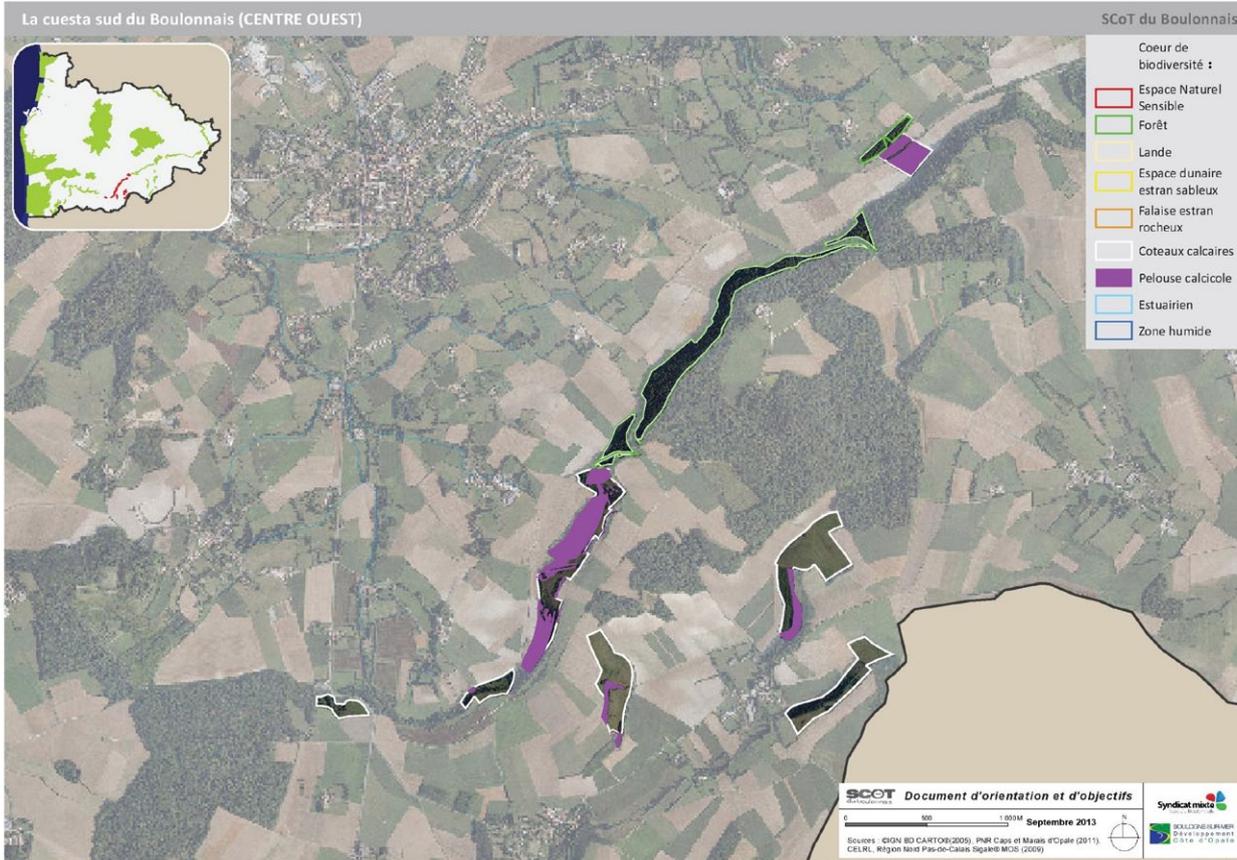
La cuesta sud du Boulonnais

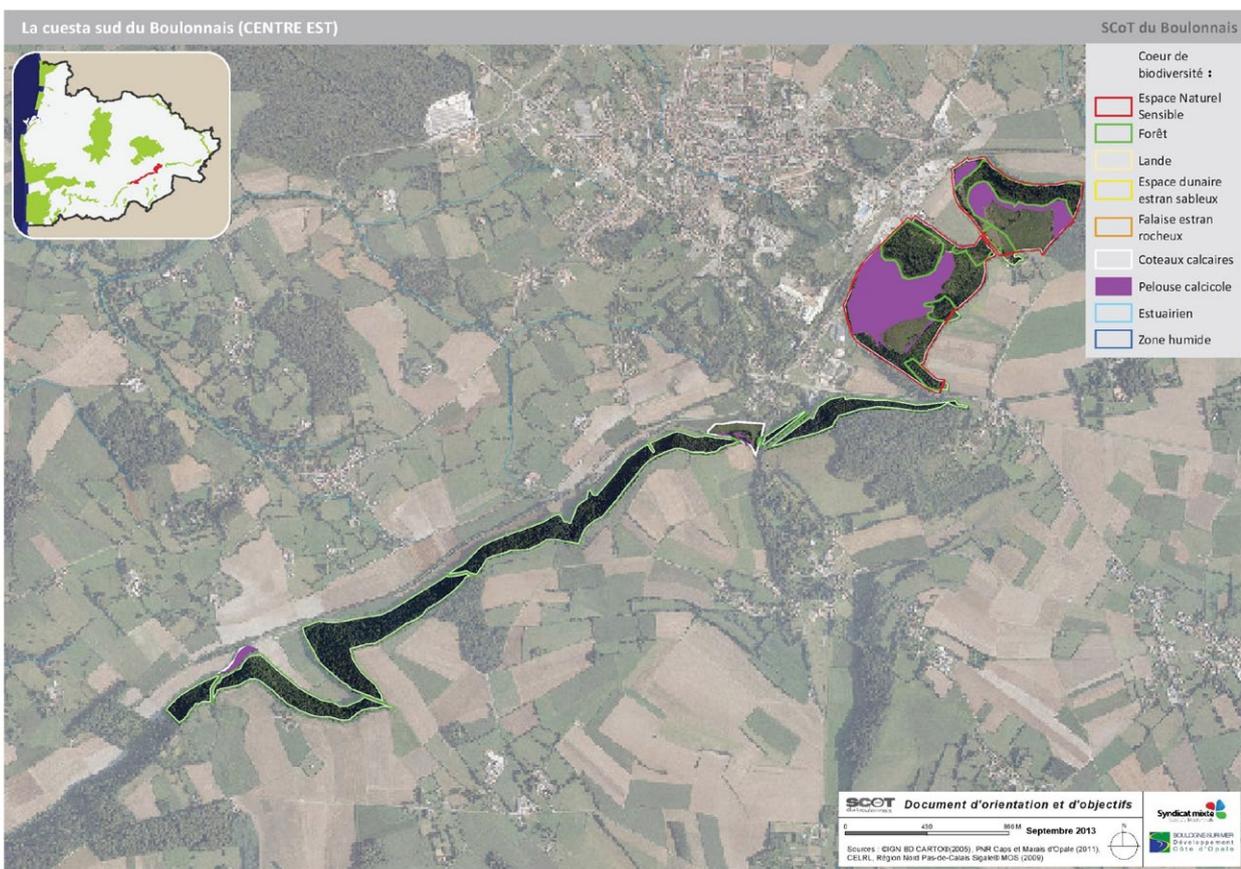
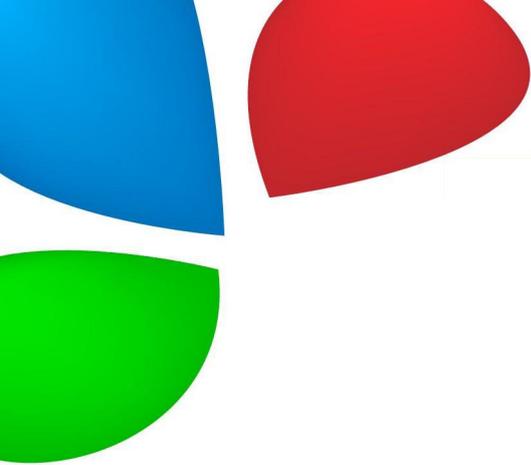
- Type de cœur de biodiversité : coteaux calcaires
- Superficie : 421Ha soit 3.6% des espaces naturels du Scot
- Communes concernées : Dannes, Neufchâtel-Hardelot, Nesles, Verlincthun, Halinghen, Tingry, Lacres, Samer, Longfossé, Desvres, Menneville, Saint Martin Choquel, Vieil Moutier, Lottinghen
- Gestion : privée, communale, publique (Eden 62) , PNR, Conservatoire des Espaces Naturels du Nord-Pas-de-Calais (Réserves Naturelles Régionale du Molinet et de Dannes-Camiers).
- Caractéristiques fauniques et floristiques : Pas d'informations
- Descriptif : Elle est caractérisée par un manteau forestier important de Lottinghen à Samer qui recouvre la grande majorité de la surface laissant ainsi peu de place à l'exploitation en pâturage, très présente sur le reste de la cuesta.

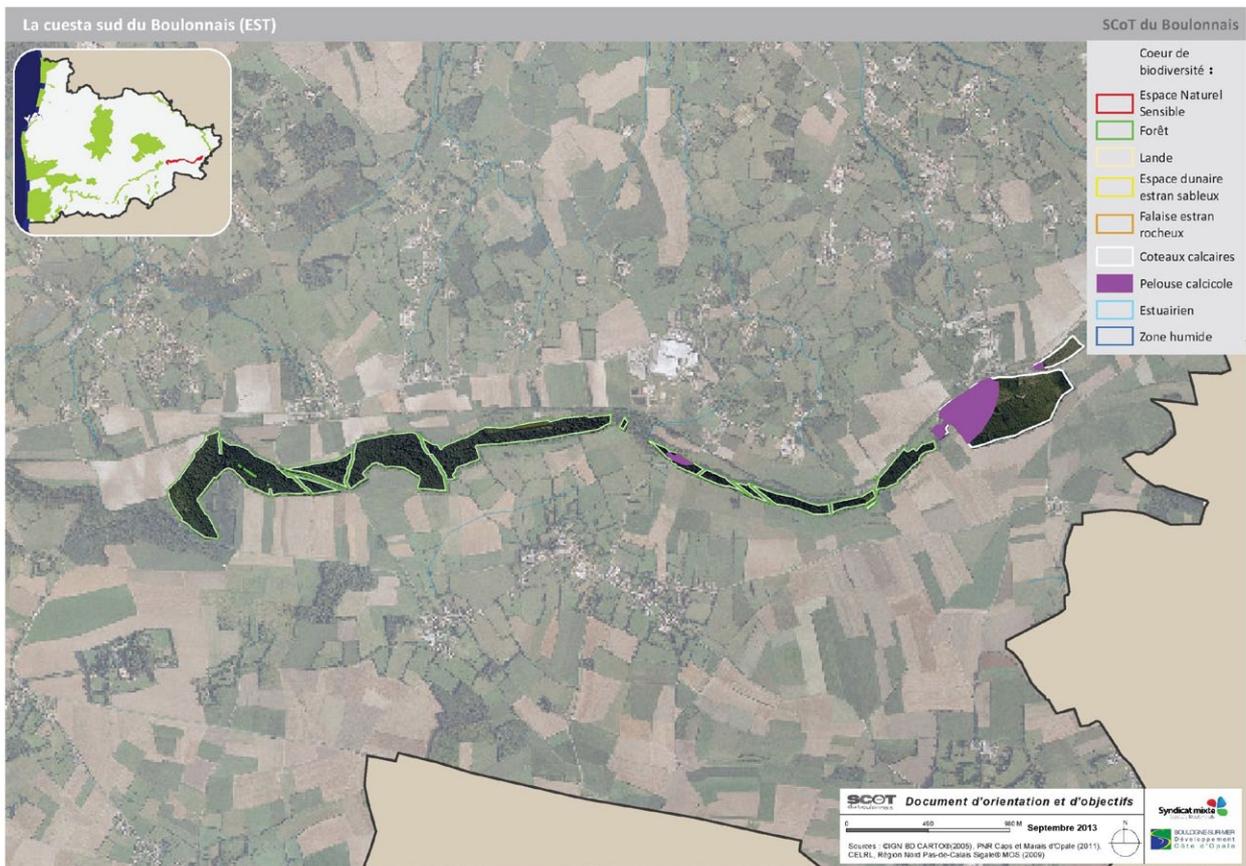
Elle peut se diviser en trois parties :

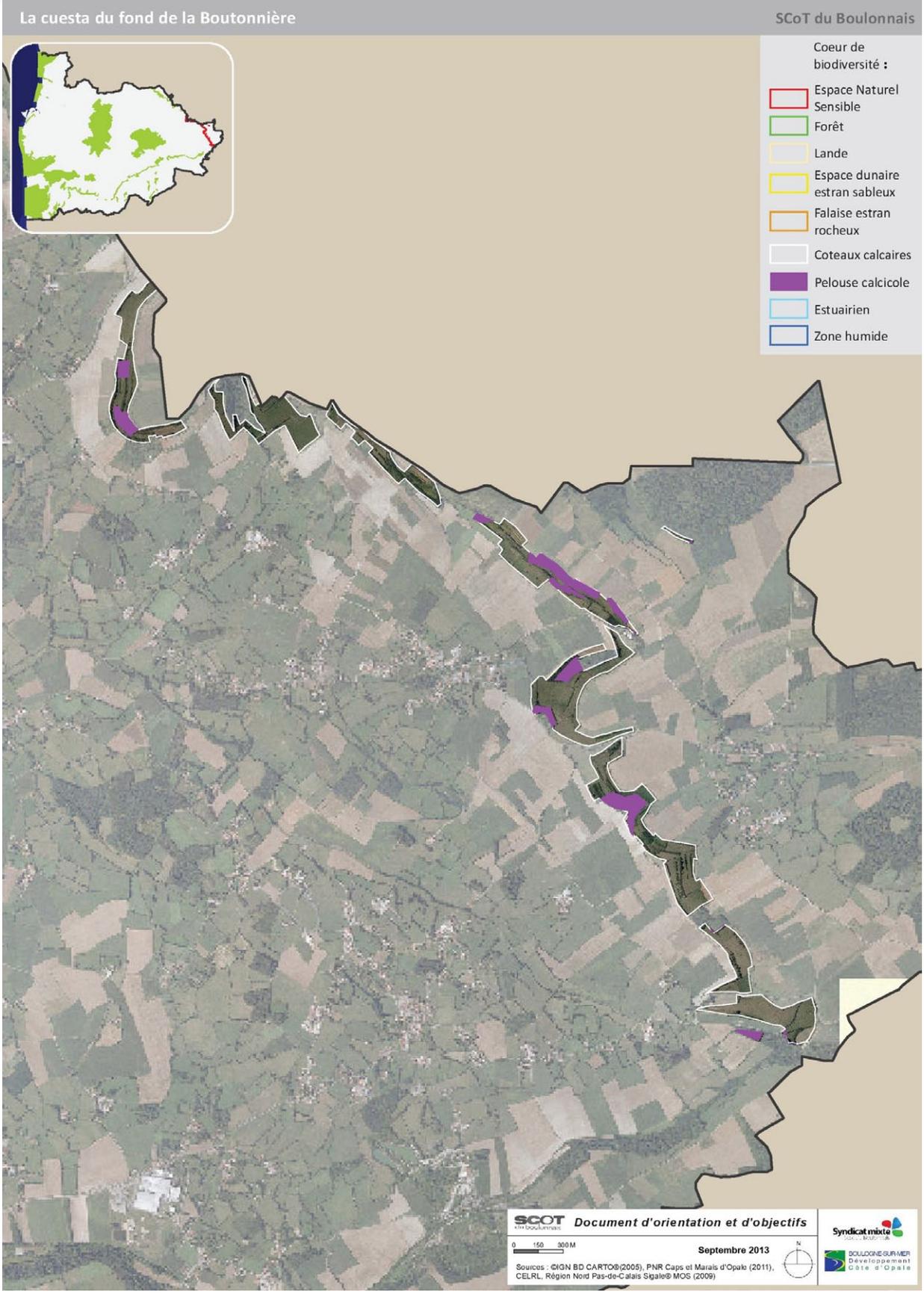
- De Lottinghen à Samer, il s'agit de l'ancienne carrière de Lottinghen en forme de cirque
- De Samer à Verlincthun, ensemble agricole non exploité constitué essentiellement de prairies pâturées.
- De Neufchâtel à Dannes, ce sont des falaises mortes. On y trouve des prairies exploitées intensivement vers Neufchâtel-Hardelot et des coteaux quasiment inexploités sur Dannes.







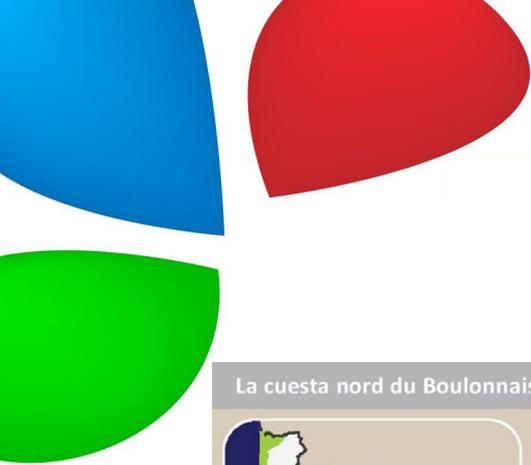




La cuesta du fond de la Boutonnière

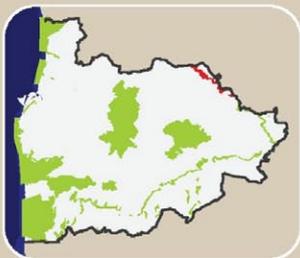
- Type de cœur de biodiversité : pelouse calcicole, coteaux calcaires
- Superficie : 99Ha soit 0.8% des espaces naturels du Scot
- Communes concernées : Brunembert, Quesques, Lottinghen
- Gestion : privée, communale (Quesques)
- Caractéristiques fauniques et floristiques : Pas de quantification possible sur l'ensemble de cette zone
- Descriptif : La cuesta du fond de Boutonnière ne connaît pas d'uniformité alliant des parties plantées avec d'autres embroussaillées. Pour exemple, à Quesques, le coteau est construit en terrasses qui peuvent aller jusqu'à 6 étages séparés chacun par un talus pouvant aller jusqu'à deux mètres de haut. Il s'agit de prairies de fauches ou de pâtures.

Ailleurs, les plantations notamment de frênes sont nombreuses.

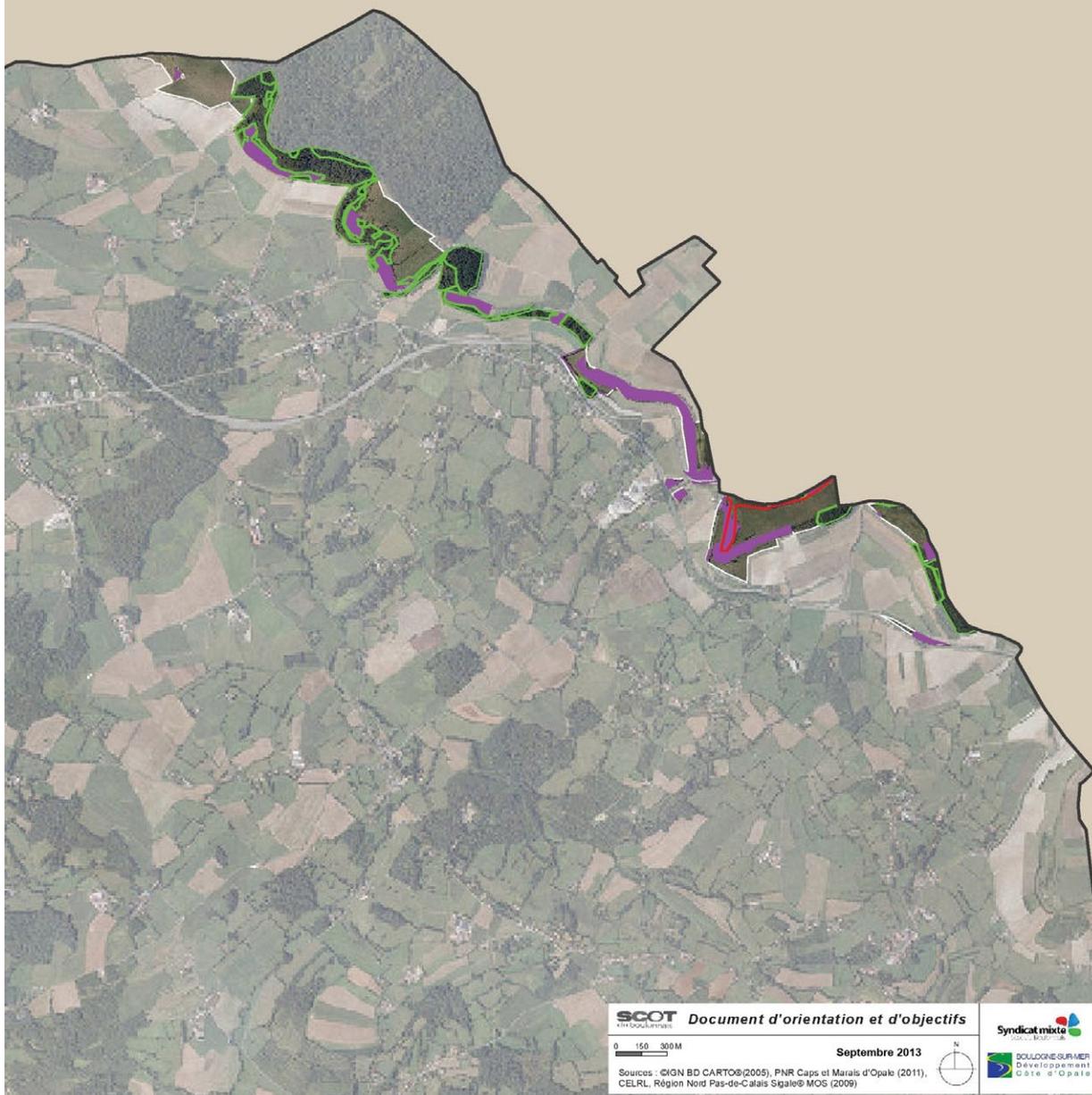


La cuesta nord du Boulonnais

SCoT du Boulonnais



- Coeur de biodiversité :
- Espace Naturel Sensible
 - Forêt
 - Lande
 - Espace dunaire estran sableux
 - Falaise estran rocheux
 - Coteaux calcaires
 - Pelouse calcicole
 - Estuarien
 - Zone humide

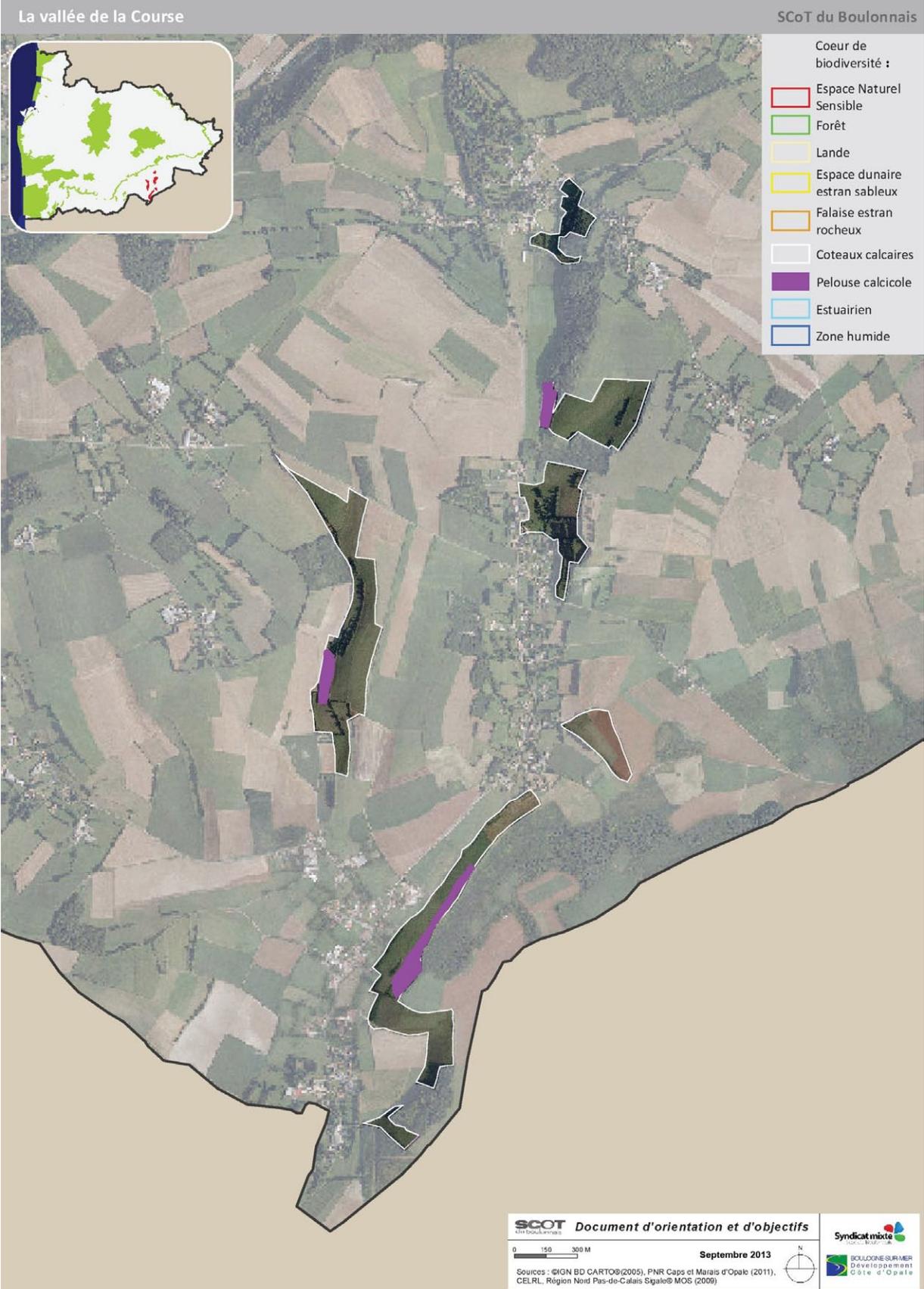


SCoT du Boulonnais Document d'orientation et d'objectifs
 0 150 300 M
 Septembre 2013
 Sources : ©IGN BD CARTO®(2005), PNR Caps et Marais d'Opale (2011), CELRL, Région Nord Pas-de-Calais Sigale® MCS (2009)



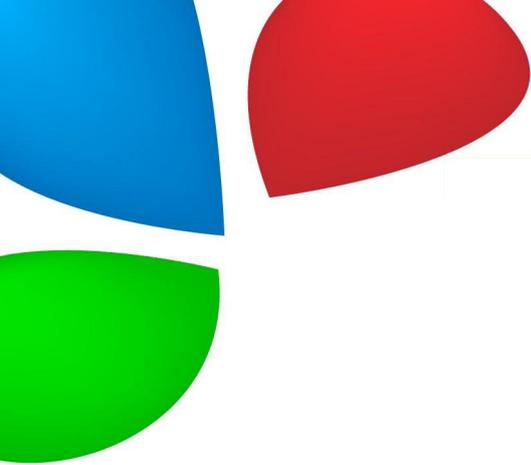
La cuesta nord du Boulonnais

- Type de cœur de biodiversité : pelouse calcicole, forêt, coteaux calcaires
- Superficie : 114 Ha soit 1% des espaces naturels du Scot
- Communes concernées : Colembert, Nabringhen, Longueville
- Gestion : privée, communale (Colembert) et PNR.
- Caractéristiques fauniques et floristiques : Pas de quantification possible sur l'ensemble de cette zone
- Descriptif : Ce milieu est particulièrement important d'un point de vue paysager. On y trouve, d'une part, une culture intensive et d'autre part des parcelles, enfrichées ou abandonnées, laissées à la chasse. Le pâturage bovin y est également largement répandu.

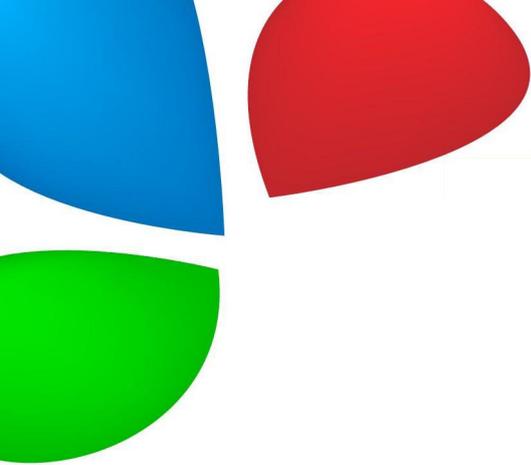


La vallée de la Course

- Type de cœur de biodiversité : pelouse calcicole, coteaux calcaires
- Superficie : 79Ha soit 0.7% des espaces naturels du Scot
- Communes concernées : Doudeauville, Courset
- Gestion : privée
- Caractéristiques fauniques et floristiques :
 - 38 espèces d'oiseaux,
 - 5 de poissons
 - et 1 de mammifères.
- Descriptif : On y trouve des zones non exploitées de faibles surfaces ainsi que des prairies et quelques plantations situées à proximité des exploitations agricoles.



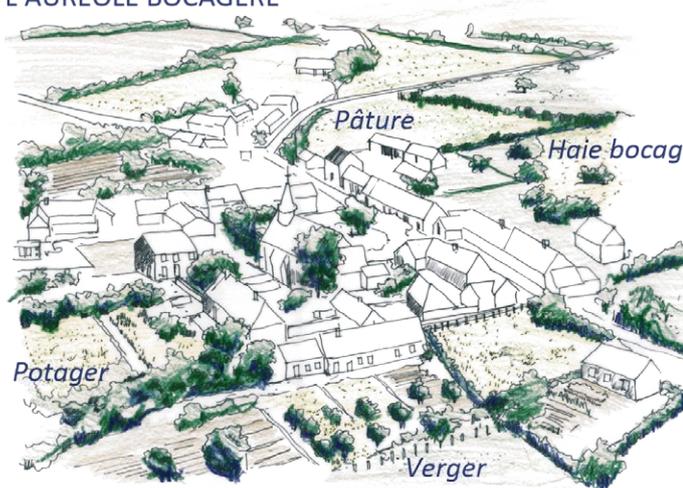
GLOSSAIRE



L'AUREOLE BOCAGERE

Auréole bocagère

C'est une transition paysagère, dont l'épaisseur varie, entre un espace urbanisé et l'espace agricole qui l'entoure. Elle est constituée d'un maillage fin de haies, de pâturages, de vergers, de potagers. Ces auréoles bocagères constituent une réelle valeur ajoutée pour le territoire, elles sont un élément structurant du paysage bocager.



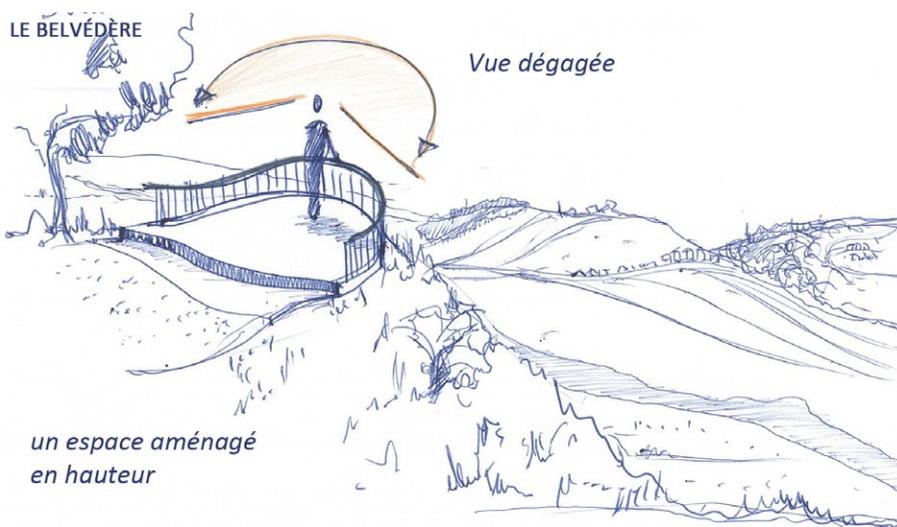
Bande des 100m

L'extension de l'urbanisation est interdite sur la bande littorale des 100 mètres à partir du trait de côte hydrographique, en dehors des espaces urbanisés

Le belvédère

Il est associé aux caractéristiques géographiques et à la vue.

Le plus souvent aménagé, le belvédère est un lieu qui profite d'une situation géographique propice pour révéler des points de vue ou un panorama.



Cœur de biodiversité

Ce sont des réservoirs de biodiversité protégés ou dont la connaissance récente atteste de l'intérêt biologique majeur et nécessitant une intégration de leur intégrité territoriale et de leurs caractéristiques écologiques.

Côte hydrographique

Le trait de côte se définit comme la courbe de niveau à l'intersection de la terre et de la mer lors d'une marée haute (coefficient 120, avec des conditions météorologiques normales).

Espace bocager d'intérêt

Espace, parfois urbanisé, caractérisé par une infrastructure écologique constituée d'un ensemble haies-prairies dense et comprenant des sites de biodiversité de haute valeur patrimoniale à préserver.

Enveloppe urbaine

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

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

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

Espaces urbanisés

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

Massif forestier

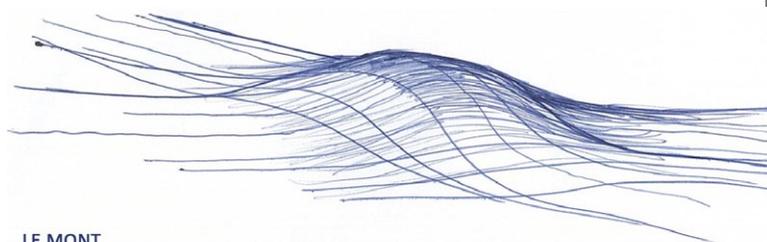
Formation boisée comprenant des arbustes appartenant à des essences forestières d'au moins 5 hectares avec une cime d'au moins 25 mètres

Les monts et le belvédère

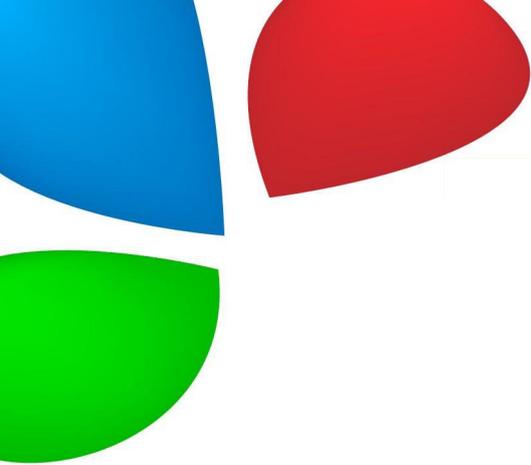
Ils désignent avant tout des lieux, liés aux caractéristiques géographiques.

Le mont est un vallonement créé par les formations géologiques.

Il existe par lui-même, il n'a pas besoin d'un regard pour exister.

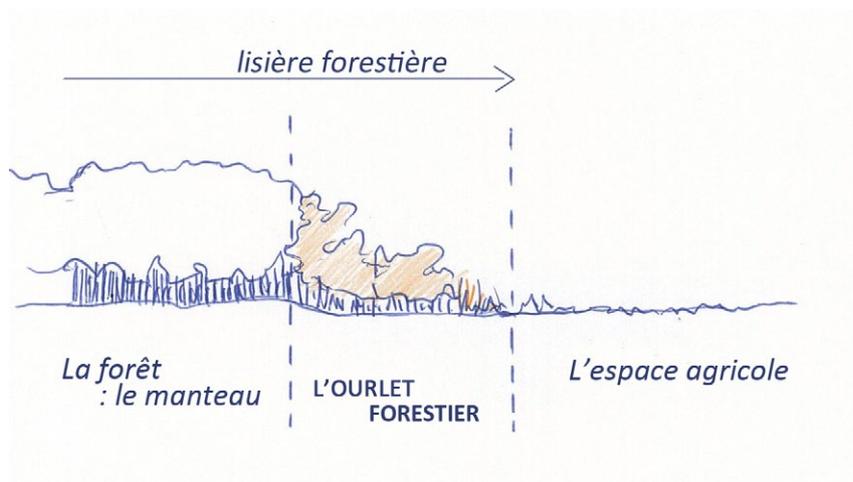


LE MONT



Ourlet forestier

Il constitue la transition (zone tampon) entre deux milieux, le plus souvent entre la forêt et un espace agricole ou urbanisé. Situé au contact du dernier rang d'arbres appartenant au manteau forestier, l'ourlet boisé est d'une grande richesse. Il est caractérisé par différentes strates végétales (arborescentes, arbustives, herbacées). La largeur de l'ourlet forestier peut varier selon la superficie de la forêt.



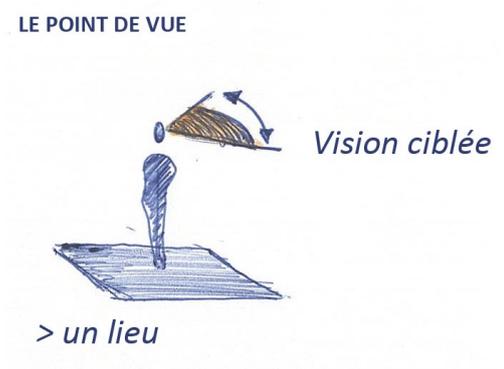
Le panorama : est le plus souvent associé à une situation géographique (un relief : falaise, coteau, mont,...), à une infrastructure (viaduc,...) ou à un bâti (tour,...) qui permet de prendre de la hauteur. Le regard balaie le paysage. C'est le paysage qui embrasse le sujet de par son étendue. Pour appréhender l'ensemble du paysage, le regard est flottant et ne fixe rien en particulier.

LE PANORAMA



Le point de vue et le panorama sont relatifs à la vue. Ils sont indissociables de la personne qui regarde. Le point de vue est possible grâce à un lieu défini pour ses capacités à proposer une ou plusieurs vues. Le point de vue investit le regard focal. Le champ visuel est restreint et ciblé. Le regard se fixe sur un élément ou une structure paysagère (une infrastructure, une vallée, ...)

Le point de vue n'est pas systématiquement associé à un point haut.



Secteur central rural : ensemble urbanisé de la Communauté de Commune Desvres-Samer composé des communes de Desvres, Longfossé, Menneville, Samer, Wierre au Bois

Sites de biodiversité à haute valeur patrimoniale : site ponctuel isolé hors cœurs de biodiversité et dont la connaissance est à améliorer et où des actions de préservation sont à envisager

Pôle commercial : Ensemble de commerces comportant un locomotive alimentaire de type hypermarché dont la taille et le type de produits proposés, sont spécialisés, lui assurent une zone de chalandise au-delà du territoire du SCOT.

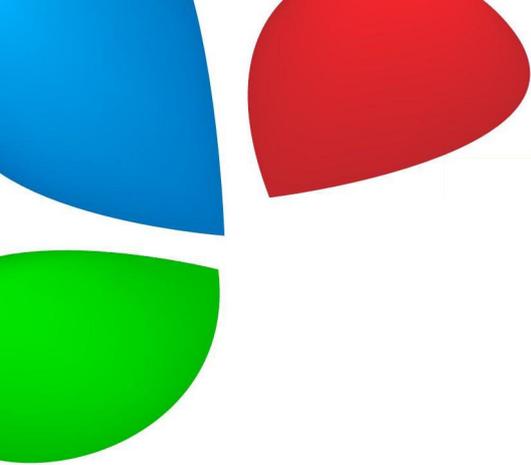
Offre d'achats quotidiens : concerne notamment les produits de boulangerie, boucherie, charcuterie, tabac-presse, fleurs, épicerie, petites surfaces alimentaires et les services aux personnes.

Offre d'achats hebdomadaires : concerne les produits vendus par les commerces alimentaires généralistes, les enseignes de surgelés ou encore les magasins alimentaires spécialisés.

Offre d'achat occasionnelle : Les achats occasionnels sont de deux types : légers ou lourds.

Les achats occasionnels de produits légers concernent les produits de petits équipements de la personne et de la maison (habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie, papeterie, CD/DVD, jeux jouets, petite décoration, petit électroménager...).

Les achats occasionnels de produits lourds concernent principalement le bricolage et le jardinage.



Offre d'achats exceptionnels : concerne les produits du mobilier, du gros électroménager, du gros bricolage, des matériaux et revêtements, de l'aménagement de la maison (cuisine, salle de bains), de l'automobile...

Commerce de détail : activité de vente de marchandises destinée à une clientèle de particuliers. Elle recouvre des activités de vente de détail de biens alimentaires et de carburants.

Coupure agricole : elle définit un espace maintenu pour ses qualités agricoles entre deux entités urbaines ou entre une entité urbaine et une entité paysagère à préserver. C'est également un espace défini par l'ouverture visuelle qui génère. Une coupure agricole a pour objectif de limiter et de contenir l'extension urbaine. On peut distinguer dans les coupures agricoles celles qui sont situées sur le littoral. Elles sont intégrées à la loi littorale et peuvent être assimilées aux coupures d'urbanisation. Elles ont également l'objectif de maintenir une ouverture visuelle sur le littoral.

Qualité paysagère : elle est attribuée à un espace agricole peut se trouver à la fois dans un espace constitué de cultures ouvertes formant un grand espace d'openfield (ex : le plateau d'Alprech) ou à l'opposé, dans un espace bocager constitué de prairies, de pâturage et de haies bocagères (la vallée de la liane entre Hesdin-l'Abbé et Hesdigneul-les-Boulogne).

Coupure naturelle : elle définit un espace maintenu pour ses qualités «naturelles» entre deux entités urbaines ou entre une entité urbaine et une entité paysagère à préserver. Elle peut être constituée d'espaces à dominante agricole, forestière, dunaire, humide,... excepté les espaces urbanisés (ville, village, hameau,...)

Zone d'expansion des crues : Les zones d'expansion des crues sont des espaces naturels ou aménagés où se répandent les eaux lors du débordement des cours d'eau (lit mineur). L'expansion momentanée des eaux diminue la hauteur maximum de la crue et augmente sa durée d'écoulement.

Cette expansion participe à la recharge de la nappe alluviale et au fonctionnement des écosystèmes aquatiques et terrestres. En général, on parle de zone d'expansion des crues pour des secteurs non ou peu urbanisés et peu aménagés.

Zone inondable : zone soumise à un aléa d'évènement de crue et qui joue un rôle important dans leur écrêtement. La cartographie des zones inondables permet d'avoir une meilleure gestion de l'occupation des sols dans les vallées.

Travaux à façon : services effectués avec les moyens humains et matériels de l'exploitation en dehors de celle-ci. Ceux-ci peuvent être de caractère agricole ou relevés de l'entretien du territoire (déneigement, maçonnerie...).

Productions liées aux bioénergies : énergies renouvelables (éolienne, biogaz, méthanisation, agroforesterie...) produites sur l'exploitation et revendues à l'extérieur.

Individuel libre : maison individuelle construite sur un terrain nu et résultant d'une opération de construction d'un seul logement.

Individuel groupé : Association de maisons individuelles résultant d'une opération de construction de plusieurs logements individuels jumelés ou en bande.

ZAP : (Zone Agricole Protégée) : espaces agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison, soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique. La création d'une ZAP permet de soustraire de la pression urbaine, les espaces agricoles fragilisés.

PAEN : Les «périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains», dits PAEN sont issus de la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005 et relèvent de la compétence du département. Cet outil permet de lutter contre l'étalement urbain et de préserver les espaces périurbains non bâtis. Il s'agit donc de proposer dans un même outil une possibilité de maîtrise foncière et un projet de développement et d'aménagement.

Agriculture de proximité : L'agriculture de proximité est celle qui, malgré la proximité des villes, parvient à se maintenir pour les raisons suivantes :

- elle est au service des consommateurs-citoyens,
- elle utilise des techniques de production compatibles avec la présence proche de nombreuses habitations,
- son activité économique lui permet de faire face à la promotion immobilière.

Elle consiste donc en la vente de produits agricoles locaux à des consommateurs habitants dans cette zone de production qui peut être aussi bien urbaine que rurale au vue de la forte périurbanisation.

Agroforesterie : Technique ancestrale ayant une double vocation : production agricole annuelle telle que la culture ou la pâture et production à long terme obtenue grâce à la présence d'arbres (commerce, vente de bois...). Cette activité permet donc de se diversifier au sein d'une même parcelle.



Syndicat mixte
Scot du Boulonnais
Communauté d'Agglomération du Boulonnais
1 Boulevard du Bassin Napoléon - BP 755
62321 BOULOGNE-SUR-MER CEDEX
Tél : 03 21 10 36 36 - Fax : 03 21 10 36 36
contact@scot-boulonnais.fr
www.scot-boulonnais.fr



BOULOGNE-SUR-MER
Développement
Côte d'Opale

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