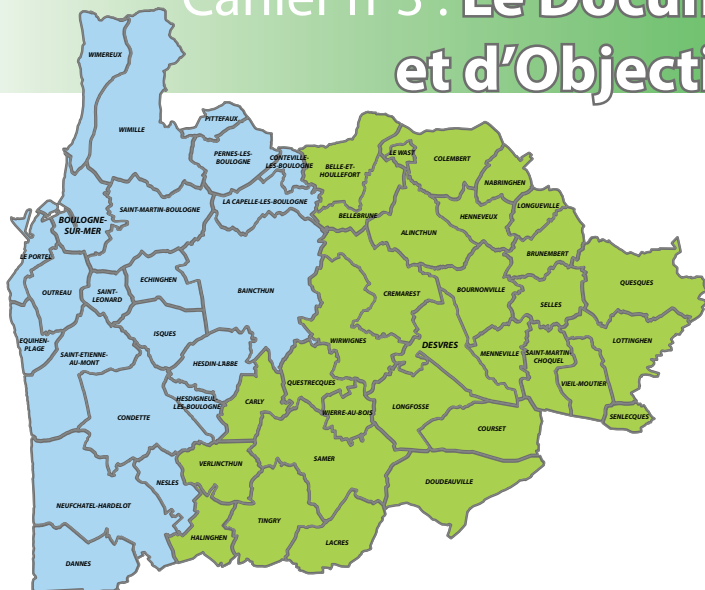


## Cahier n°3 : Le Document d'Orientations et d'Objectifs



« Edito »

C'est avec une certaine satisfaction que nous vous annonçons l'aboutissement de trois années de travail avec comme point final la réalisation du Document d'Orientations et d'Objectifs.

L'année 2011 aura été l'occasion de réunir les acteurs du territoire sur un projet et un but communs : la traduction réglementaire des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour parvenir à un territoire attractif et riche en diversité.

Ce cahier n°3 est également l'occasion de remercier l'ensemble des maires des 53 communes regroupé dans les deux intercommunalités, que sont la Communauté d'Agglomération de Boulogne-sur-Mer et la Communauté de Communes de Desvres-Samer, qui composent le syndicat mixte du SCOT et qui ont permis l'élaboration de cette dernière phase.

Après l'arrêt du projet, une longue phase de concertation débutera avec notamment l'équète publique et ce n'est que fin 2012 que notre SCOT pourra être exécutoire.

### Qu'est-ce que le DOO ?

Le Document d'Orientations et d'Objectifs traduit les objectifs présents dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il exprime de manière réglementaire les orientations prises en matière de restructuration des espaces urbains, de protection des espaces de biodiversité, de délimitation des zones agricoles ou forestières ou encore d'organisation et de localisation des espaces économiques. L'ensemble de ces prescriptions réglementaires s'impose aux PLU (Plans Locaux d'Urbanisme).

### Le DOO et le code de l'urbanisme

Le DOO, « dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques » (art L 122-1-4 du code de l'urbanisme).

**Frédéric CUVILLIER**

Président du Syndicat Mixte  
du SCOT du Boulonnais

Président de

la Communauté d'Agglomération du Boulonnais  
Député-Maire de Boulogne-sur-Mer



## Le Document d'Orientations et d'Objectifs

### *<<Objectif 1 : Orienter le territoire vers un modèle économique durable et solidaire>>*

#### Orientation n°1

#### **Accompagner et développer les activités maritimes**

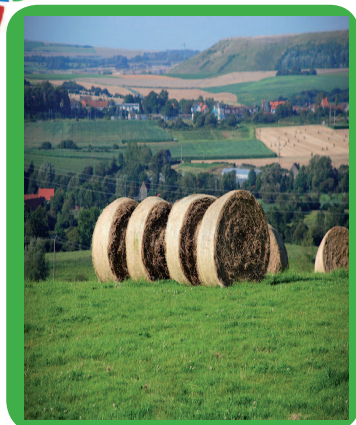
Les activités maritimes se divisent en deux catégories que sont d'une part la filière halieutique et d'autre part le réseau nautique.

La filière halieutique sera soutenue grâce au décloisonnement des espaces portuaires par une organisation mixte des fonctions urbaines et économiques telle la création d'un port urbain, d'équipements culturels ou d'une place urbaine.

La filière nautique, porteuse pour le territoire, s'insère au sein du réseau des ports de plaisance de la Côte d'Opale. Son développement, essentiel afin de capter des flux de passage venant des Pays-Bas ou encore de Grande Bretagne sera appuyé par la création d'infrastructures nouvelles ou l'étude des différentes possibilités de mise à l'eau.



#### Orientation n°2 **Conforter l'agriculture**



La force économique de l'agriculture sur le territoire du SCOT est avérée. Afin de pérenniser et de sauvegarder les terres agricoles, le renouvellement urbain sera privilégié ainsi que la densification des opérations d'habitats.

Dans une même optique de préservation, les haies et boisements principaux qui seront identifiés dans le cadre des Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux sont protégés et renforcés. Enfin, dans un souci de cohérence paysagère, les grandes coupures agricoles à forte valeur paysagère sont reconnues et font l'objet d'une délimitation précise au sein des PLU Intercommunaux qui en limitent la constructibilité.





## Orientation n°3

### Développer le tourisme et l'activité commerciale

Les dépenses réalisées dans les commerces et services par les personnes habitant, travaillant ou venant occasionnellement sur le territoire est la base de l'économie boulonnaise. Préserver et développer le tourisme et l'activité commerciale sont donc essentiels au maintien économique du territoire.

La conservation des espaces naturels majeurs (dunes, forêts, bocages), véritables atouts d'un point de vue touristique, sera renforcée. Pour accéder à ceux-ci, le stationnement touristique ainsi que les différents modes de déplacement font l'objet de réflexion dans les PLU Intercommunaux.

Dans un souci de compatibilité avec le respect de la qualité environnementale, l'habitat touristique n'est autorisé que dans le cas d'une intégration paysagère et architecturale.



Enfin, le second atout touristique est le développement d'une filière santé/bien être où les équipements de type thalassothérapie, centres sportifs et de remise en forme, infrastructures de loisirs seront autorisés en zone littorale dans la compatibilité de la loi littoral.

Cependant, le Boulonnais comme tout territoire touristique se doit de proposer également une offre commerciale attractive et diversifiée à destination de sa population et des touristes.

L'armature commerciale du territoire est structurée en 6 pôles allant d'une échelle de proximité (au cœur des tissus bâtis) à une échelle départementale (Auchan-Montjoie). L'offre, bien que diversifiée reste concentrée sur quelques villes du territoire et leurs périphéries. Afin de réduire les déplacements, les centres-villes doivent donc être renforcés : l'ouverture et la diversification des commerces y sont autorisées tandis qu'aucun nouveau pôle commercial, grand consommateur de terres agricoles, ne sera créé.

De plus, dans une optique touristique, la création d'une offre culturelle et de loisirs située dans le centre-ville de Boulogne-sur-Mer permettrait de renforcer son attractivité.

Enfin, dans l'arrière pays, le défi principal reste la sauvegarde des commerces de proximité. Dans cette même optique, le pôle de Desvres est autorisé à s'agrandir et accueillir de nouveaux commerces.

L'ensemble de ces mesures a pour objectif de rééquilibrer l'offre commerciale tout en augmentant son attractivité et en réduisant au maximum la consommation de terres agricoles.



## Le Document d'Orientations et d'Objectifs

### *<<Objectif 2 : Rétablir l'équilibre interne du territoire et promouvoir un territoire solidaire>>*

#### Orientation n°1

#### Développer des équipements, services, logements adaptés à chacun

Afin de répondre à l'augmentation de population prévue par le SCoT (142 000 habitants en 2020) mais aussi à la baisse de la taille des ménages, le territoire doit se doter d'une offre en logement conséquente : 650 logements dont 535 en résidences principales seront créés chaque année.

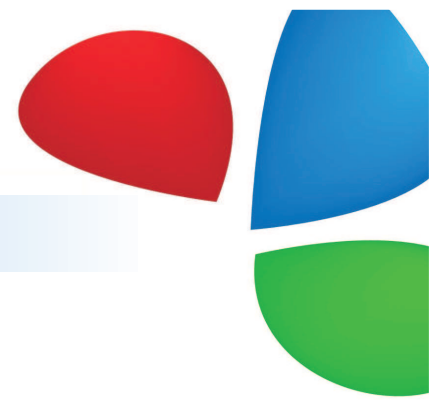
Ces nouveaux logements dont l'objectif de production se répartit à 80% sur la CAB et à 20% sur la CCDS, devront répondre aux attentes de la population. Le SCoT se fixe ainsi comme objectif d'augmenter la part de logements sociaux grâce à la production annuelle de 320 logements afin d'atteindre plus de 2700 logements supplémentaires en 2020.

Dans cette même optique, la part du logement collectif est augmentée, la production de logements locatifs aidés ou privés est privilégiée et la construction de logements adaptés et accessibles aux personnes âgées est favorisée sur Boulogne-sur-Mer et son agglomération ainsi que dans les centre-bourgs dotés d'équipements et de services.

- La structure de l'offre en logement est donc amenée à évoluer tout comme les services et équipements du territoire : L'augmentation des besoins médicaux nécessitera la mise en place d'une politique d'incitation à l'installation de médecins et spécialistes mais aussi de favoriser l'utilisation de nouvelles technologies de télécommunication qui pourront être utilisées pour proposer des prestations de diagnostics, de soins à distance ou encore d'échanges d'informations médicales depuis l'hôpital de Boulogne-sur-Mer.
- Les services et commerces de proximité dans les centres des différentes communes seront favorisés afin de maintenir un lien social pour les personnes vieillissantes peu motorisées et en difficulté sociale.







## Orientation n°2

### Accueillir de nouvelles populations tout en maîtrisant le développement urbain

Le territoire est soumis à de nombreux risques climatiques qui ont été évalués dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Afin de limiter au maximum leur impact, Le SCoT prend en compte le Plan de Prévention des Risques c'est-à-dire qu'il interdit notamment la construction dans les zones à fort risque d'inondation.

L'urbanisation doit également être limitée et justifiée le long des côtes et dans les espaces proches du rivage afin de respecter la mise en application de la loi littoral. Ainsi, celle-ci est proscrite dans la bande des 100 mètres depuis le trait de côte. Cette distance peut être augmentée à l'espace urbanisé ou à l'infrastructure routière la plus proche dans la limite d'une distance maximale de 400 mètres.

Afin que l'urbanisation s'adapte aux aléas environnementaux et réduise la consommation foncière du territoire, des mesures réglementaires ont été mises en place :

- Une priorisation de l'urbanisation dans les bourgs centre et dans l'aire centrale c'est-à-dire à Boulogne-sur-Mer et sa périphérie.
- La création prioritaire d'opérations en renouvellement urbain qui représenteront 16% de la production des résidences principales sur la CAB et 2% sur la CCDS.
- Une mobilisation des terrains non bâtis, non aménagés et situés au sein de l'espace urbanisé : ils permettront la production de 24% des résidences principales sur la CAB et 9% sur la CCDS.
- Une interdiction d'étendre linéairement l'urbanisation dans les villages et hameaux.
- Une autorisation d'urbanisée uniquement dans les hameaux dépassant 30 habitations



## Le Document d'Orientations et d'Objectifs

Orientation n°3

### Préserver et développer paysages et environnement



Les cœurs de biodiversité (réservoir de biodiversité protégé), les sites de biodiversité à haute valeur patrimoniale (site ponctuel protégé) et les espaces bocagers d'intérêt sont des espaces naturels d'intérêt majeur. Ils ont été recensés afin d'être mieux protégés.

Ainsi, dans l'objectif d'enrichir le patrimoine naturel protégé, toute urbanisation est interdite dans les cœurs et sites de biodiversité, excepté les extensions de bâtiments existants. Des aménagements légers permettant la découverte et les circulations dans ces espaces y sont autorisés : voies vertes, circuits pédestres et cyclistes, points de vues remarquables.

Les PLUI garantissent le maintien des corridors (continuités écologiques entre deux espaces) identifiés par la délimitation précise des espaces et éléments de paysage contribuant aux continuités écologiques et par une réglementation relative à l'occupation des sols.



Si la richesse environnementale est démontrée, la structure paysagère associant coteaux, bocages, vallées et littoraux, apparaît également exceptionnelle et par conséquent à protéger.

Il paraît donc primordial qu'une étude d'intégration paysagère soit réalisée avant toute opération d'urbanisation de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette. Elles permettront de préserver le caractère rural des villages ou encore de maintenir les boisements existants dans une logique environnementale mais aussi d'exploitation.



L'ensemble de ces mesures permettra d'attirer de nombreux touristes du territoire national en soif d'authenticité.





## Orientation n°4

### Gérer durablement les ressources et se prémunir des risques de pollution

Indirectement, les rejets dans l'air ainsi que les nuisances sonores participent à la détérioration de l'environnement. Afin de les limiter, le Plan de Déplacements Urbains intègre des orientations valorisant des modes de déplacements moins générateurs de pollutions voire propres pour la mobilité des personnes et des marchandises.



Les émissions polluantes doivent être limitées grâce à une utilisation plus fréquente des modes doux (vélo, marche, bus...) ou à un usage partagé de la voiture. Pour faciliter leur utilisation, 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. Le réseau ferroviaire actuel sera également préservé, en particulier, les voies ferrées vers Saint-Omer passant par Samer ou Desvres afin de permettre son développement.

La multiplication des déplacements pose également la question des ressources en énergie fossile. Déjà fragilisées, leur consommation doit être réduite. Ainsi, les Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux autorisent l'utilisation du solaire photovoltaïque et de l'éolien en toiture sur l'habitat, les unités commerciales et les bâtiments agricoles.

Enfin, des règles d'isolation des constructions sont également inscrites dans les PLU Intercommunaux.



## << **Objectif 3** : Affirmer le rayonnement du territoire dans le bassin transfrontalier >>

### Compétitivité et attractivité du territoire

Si le Boulonnais veut développer son attractivité par l'intermédiaire de projets économiques, il doit avant tout renforcer son accessibilité sur l'ensemble de la Côte d'Opale mais également vers le pôle Lillois, grâce à des performances techniques telles que le numérique.

Pour cela, le SCoT autorise notamment la création de deux nouveaux parcs d'activités, situés à Neufchâtel-Hardelot et à Samer, qui devront répondre aux critères de développement durable : une intégration paysagère et architecturale, une approche environnementale, une offre de services et une accessibilité numérique. En revanche, les zones d'activités et artisanales existantes font l'objet d'une grande vigilance en terme d'intégration paysagère et environnementale lors de leur extension. Leur renouvellement progressif est donc encouragé : l'évaluation des possibilités de mutations foncières d'ici 2020 est estimée dans les PLUI.

La compétitivité et l'attractivité du territoire sera également lié au développement de nouvelles technologies telles que le numérique. 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 de services publics ayant une fonction structurante à l'échelle du territoire du SCoT et à l'échelle métropolitaine.



### Le SCOT, étape par étape ...

