

SCOT du PAYS du CALAISIS

SCOT du PAYS du CALAISIS

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

1 RAPPORT DE PRESENTATION Tome 3 : Justifications du projet

MODIFICATION N°2 APPROUVÉE LE 28 AVRIL 2017

PAYS DU CALAISIS



Historique du SCOT

Approbation :

Modification n°1 : 27 novembre 2015

Modification n°2 : 28 avril 2017

Date de dernière validation⁽¹⁾ de : Justifications de projet : 28 avril 2017

PREAMBULE : REFORME TERRRITORIALE.....	5
A. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	6
1. Répondre aux grands enjeux du Pays du Calaisis.....	6
2. Proposer plusieurs hypothèses d'évolution à l'horizon 2028.....	7
A/ SCENARIO 1 : Le fil de l'eau : les évolutions et les politiques engagées sur le Pays se poursuivent.....	8
B/ SCENARIO 2 : Un rayonnement des polarités constituées qui s'affirme et qui fédère le Pays.....	12
C/ SCENARIO 3 : Un contexte de concurrence exacerbé qui conduit le Pays du Calaisis à se recentrer sur ses fondamentaux.....	16
3. Les choix du scénario, prémices de la construction du PADD.....	20
4. Le PADD débattu le 19 mars 2010.....	20
5. Un PADD répondant aux grands enjeux du territoire.....	22
B. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS.....	24
1. Les documents supra-communaux.....	24
A/ Le SCoT inscrit son projet dans le respect des principes de développement durable des articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme.....	24
B/ Les documents avec lesquelles le SCoT du Calaisis est compatible.....	25
C/ Les documents à prendre en compte par le SCoT.....	27
2. Les besoins économiques du territoire.....	28
A/ Les éléments de cadrage.....	28
B/ La hiérarchisation des zones.....	28
C/ Détermination des comptes foncier économique.....	28
D/ Justification des règles au regard du volet commercial.....	31
3. Le choix d'un objectif démographique de croissance à l'horizon 2028.....	32
A/ Les éléments de cadrage.....	32
B/ Le scénario retenu d'une croissance de 2 % et le recentrage sur l'agglomération.....	33
4. La mise en oeuvre d'un compte foncier habitat.....	34
A/ La définition et la répartition de l'enveloppe de logements.....	34
B/ La définition des enveloppes foncières.....	37
C/ L'écriture du compte foncier.....	39
D/ L'urbanisation favorisée à proximité des transports collectifs.....	41
E/ L'attractivité résidentielle et le renforcement de la mixité.....	42
5. Synthèse compte foncier des espaces à vocation habitat et économique.....	43
6. Les principes d'application de la loi littoral.....	44
A/ La détermination de la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser.....	44
B/ Les coupures d'urbanisation.....	45
C/ Le principe d'urbanisation en continuité.....	47
D/ Les espaces proches du rivage.....	49
E/ Les espaces remarquables du littoral.....	55
C. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS LORS DES DIFFERENTES MODIFICATIONS DU SCOT.....	61
1. Notice explicative de la modification n° 1.....	61
2. Notice explicative de la modification n° 2.....	62

A. Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

1. Répondre aux grands enjeux du Pays du Calaisis

Différents enjeux ont guidé la définition des propositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ces derniers constituent un fondement important de la réflexion. Ils ont été mis en évidence lors du travail technique sur le diagnostic et affinés par les phases de concertation successives (ateliers thématiques, réunion de concertation avec les intercommunalités, lettre d'information...).

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES GRANDS ENJEUX

> THÉMATIQUE DE LA DÉMOGRAPHIE
Accroître l'attractivité du territoire pour juguler le déficit des migrations
> THÉMATIQUE DE L'ÉCONOMIE
Renforcer la qualification de la population active (formation/insertion) et faciliter l'accès à l'emploi (conditions de déplacements ...)
Intégrer les projets majeurs : Port 2015, les zones logistiques (Transmarck, Turquerie ...)
Organiser la stratégie foncière pour le développement économique au regard de l'offre importante
Accueillir et accompagner la reconversion du secteur industriel (formation, recherche/innovation, capacité d'accueil)
Anticiper les problématiques de renouvellement urbain liées à la disparition potentielle de grandes unités industrielles
Protéger et conserver une activité agricole dynamique sur tout le territoire et conforter les activités valorisant les ressources naturelles du territoire
Accompagner le développement des activités artisanales
Veiller à maintenir un équilibre entre grandes surfaces et offre de proximité au regard du développement récent et des nombreux projets en cours sur l'agglomération
Conforter l'attractivité touristique
> THÉMATIQUE DE L'HABITAT
Renforcer le renouvellement sur l'agglomération mais également au sein des bourgs équipés et maîtriser la périurbanisation en fort essor
Accentuer la diversification du parc de logements observée en construisant des formes d'habitat moins consommatrices d'espace
Renforcer l'habitat locatif dans l'espace périurbain et rural pour répondre à la demande
Permettre le maintien des habitants au plus près de leur lieu de vie
> THÉMATIQUE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE
Permettre une gestion économe du foncier
> THÉMATIQUE DE L'ENVIRONNEMENT
Valoriser l'image, l'identité des paysages et le cadre de vie
Développer et composer avec les richesses écologiques en favorisant la préservation à la reconquête des continuités
Traduire les démarches réglementaires des SAGES, les rattacher aux projets territoriaux et développer les mesures de bonnes pratiques de gestion des eaux pour en assurer la qualité et limiter les inondations
Contenir les pollutions diverses (pollutions de l'air, gestion des déchets, gestion des sols pollués, limitation des bruits)
> THÉMATIQUE DES DÉPLACEMENTS
Diversifier les modes de transport alternatif à la voiture (modes doux, covoiturage, transport collectif ...)
Renforcer et optimiser les infrastructures existantes
Conforter et développer les pôles multimodaux
> THÉMATIQUE DES RISQUES
Intégrer la présence de risques naturels et industriels

2. Proposer plusieurs hypothèses d'évolution à l'horizon 2028

La mise en oeuvre du projet d'aménagement de territoire du Pays du Calais s'est appuyée sur les grands enjeux du diagnostic. Hiérarchisés et priorisés, ces derniers ont servi de base pour constituer 3 scénarios d'évolution territoriale possibles.

- **Le fil de l'eau : les évolutions et les politiques engagées sur le Pays se poursuivent.**
- **Un rayonnement des polarités constituées qui s'affirme et qui fédère le Pays.**
- **Un contexte de concurrence exacerbé qui conduit le Pays du Calais à se recentrer sur ses fondamentaux.**

Les différents scénarii visent à préciser la stratégie d'aménagement du Pays du Calais pour les dix à quinze prochaines années. Il s'agit dans cette démarche, au regard du développement constaté et des différents enjeux identifiés, d'analyser quelles pourraient être les évolutions du territoire.

Il est à noter que ces stratégies devront composer avec des facteurs externes sur lesquels le Pays a peu d'influence tels que :

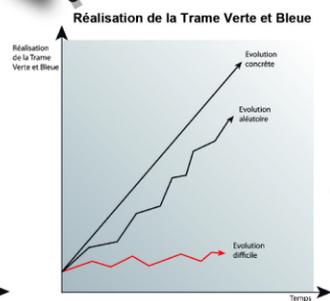
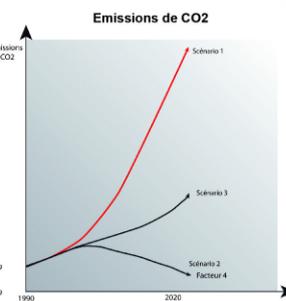
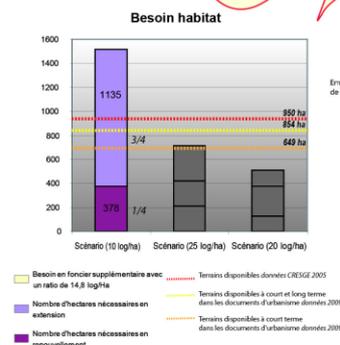
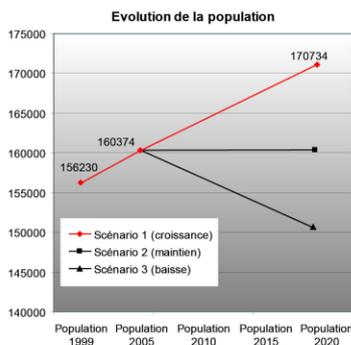
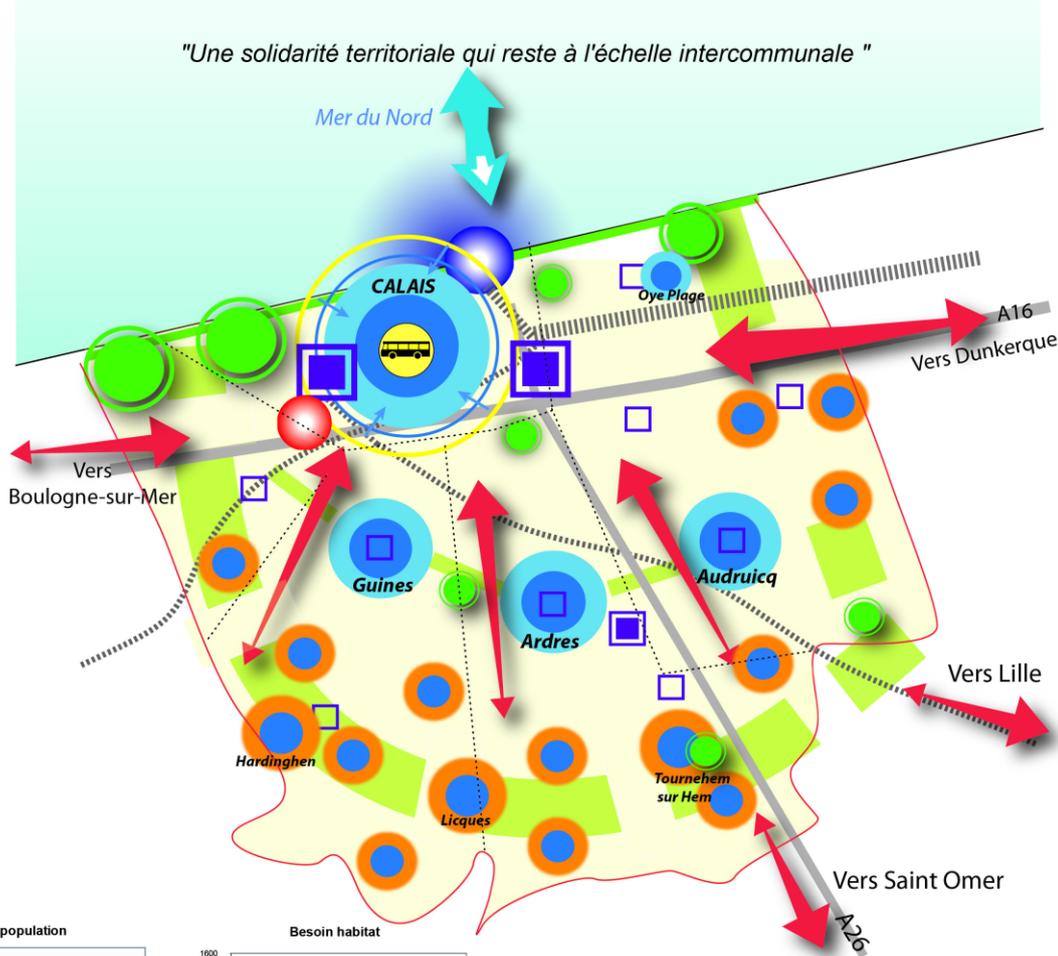
- la conjoncture économique nationale et internationale, le climat, les énergies et leur coût
- les décisions découlant des politiques européennes, nationales, régionales
- les stratégies privées, publiques à l'image de la réalisation de projets majeurs comme le projet Port 2015 ou de développement et/ou de délocalisation d'une entreprise
- les évolutions de l'offre ferroviaire
- d'autres projets ou décisions peuvent être évoqués comme l'opération Grand Site National, la stratégie du MEEDDAT concernant l'organisation des waterings, la stratégie vis-à-vis de l'immigration et son impact sur les relations entre le port et la ville, l'évolution des stratégies sur la fiscalité.

A/SCENARIO 1

Le fil de l'eau : les évolutions et les politiques engagées sur le Pays se poursuivent

Ce scénario repose sur un prolongement des évolutions tendanciennes. Les actions menées sont diffuses et peu coordonnées à l'échelle du Pays.

SCENARIO D'EVOLUTION AU FIL DE L'EAU



Une richesse qui reste concentrée sur le Nord Ouest et des disparités qui s'accroissent.

Habitat

-  Une agglomération qui continue de concentrer les efforts de diversification du logements (locatif, social), les grands projets et les équipements mais qui voit son poids se réduire.
-  Des pôles secondaires légèrement confortés et qui adaptent leurs structures d'équipements au regard du développement de la partie Sud
-  Une poursuite du développement des communes rurales de l'arrière pays avec une urbanisation au coup par coup sous forme pavillonnaire
-  Une gestion équilibrée du littoral (loi littoral)

Economie

-  Des zones économiques majeures qui se développent
 -  Des zones économiques qui se multiplient, sans logique de spécialisation
- Un développement des zones commerciales périphériques qui se poursuit, notamment sur l'Est de l'agglomération*

Déplacements

-  Un renforcement des migrations pendulaires individuelles (internes et externes) sur le réseau routier et des problèmes de congestion qui augmentent.
-  Un mode ferroviaire qui connaît un développement de façon marginale
-  Une faible partie des flux est captée par le territoire
-  Une zone portuaire qui se développe sans lien avec le tunnel
-  Une gare TGV qui évolue peu au regard de ses potentialités
-  Un maintien du périmètre actuel des transports collectifs

Milieu Naturel et agricole

-  Une banalisation des paysages du fait d'un développement de l'urbanisation pavillonnaire, légèrement atténuée par la mise en place ponctuelle de la trame verte.
-  Un développement touristique autour d'initiatives ponctuelles.
-  Une activité agricole pénalisée par les développements diffus

En matière de gouvernance

L'organisation de la gouvernance actuelle évolue peu. Les relations entre le Pays et les intercommunalités se renforcent mais le Pays du Calaisis demeure une structure décisionnelle aux compétences et aux moyens limités. Les intercommunalités, dont les compétences vont augmenter, exercent le rôle majeur de l'aménagement du territoire.

En matière de démographie

Le territoire poursuivra son évolution actuelle avec une croissance de la population à 170 734 habitants à l'horizon 2020 (projection linéaire, soit une augmentation de population de 10 360 habitants par rapport à 2005).

En matière économique

Le Pays du Calaisis poursuit l'orientation économique déclinée dans le PLDE avec un accompagnement marqué de la sphère productive (logistique : (Projet Port 2015, Transmarck, Tunnel sous la Manche), dentelle à haut niveau de technicité, service opérationnel, numérique, ferroviaire) et des actions d'accompagnement au secteur de la sphère résidentielle (domaine de la santé). Le renforcement du tourisme, la valorisation de l'artisanat et du commerce sont également projetés.

En termes spatial, chaque intercommunalité développe ses zones et les marges d'évolutions nécessiteraient de nouveaux besoins par rapport aux surfaces actuellement inscrites.

Le nombre d'emplois devrait poursuivre son déclin. La tendance depuis 2000 est la baisse d'environ 5 % de l'emploi salarié soit plus de 1700 emplois à l'horizon 2020. Pour rappel, l'emploi salarié c'est plus de 9 emplois sur 10.

En matière d'habitat

A l'exception de la Communauté d'Agglomération où une démarche PLH est en reprise, il n'existe pas de stratégie précise et le développement résidentiel se poursuit. Des démarches de diversification du parc de logements sont engagées au coup par coup.

En matière de foncier

Au niveau de l'habitat, entre 1999 et 2005 la densité globale de la trame est passée de 15,3 log/ha à 14,8 log/ha. Nous prenons l'hypothèse d'une évolution linéaire de la densité observée entre 1999 et 2005 sur les nouvelles extensions à savoir une densité de 10 logements/hectare (410 ha consommé en habitat pour 4 207 logements supplémentaires). La prise en compte de cette hypothèse génère un besoin foncier de 1 514 hectares⁽¹⁾ (15 140 logements supplémentaires). De ce fait la densité moyenne globale sur la trame urbanisée à l'échelle du pays diminuera pour atteindre 13,6 log/ha.

Au regard des facilités qui sont maintenues en faveur du développement résidentiel, nous formulons l'hypothèse qu'au moins 3/4 du foncier nécessaire à ce scénario sera pris comme espace d'extension.

Au niveau économique, la consommation foncière devrait s'accroître au regard notamment de l'orientation prise dans le domaine de la logistique.

En matière environnementale

Le Pays du Calaisis poursuit ses réflexions sur la trame verte et bleue avec des traductions opérationnelles restreintes et localisées (Paysage, eau, cadre de vie, milieu naturel).

En matière de déplacement

Le Pays ne modifie pas l'organisation actuelle. Il en résulte une augmentation du mode routier, un maintien de l'organisation actuelle de l'armature des transports collectifs routier. Le ferroviaire pourra être légèrement conforté via les engagements du contrat de Plan Etat/Région. La desserte ferroviaire voyageur pourrait se réduire au regard de la politique des exploitants (SNCF/Eurostar). Le transport fluvial devrait reculer compte-tenu de l'absence d'élargissement important programmé et la disparition progressive de la flotte.

⁽¹⁾ L'enveloppe foncière découle d'un besoin en logements qui intègre des hypothèses de desserrement linéaire (2,35 hab/log) et accéléré (2,2 hab/log) et les besoins en logements vacants. On prend comme hypothèse que les besoins liés au renouvellement du parc ne génère pas de nouveaux besoins fonciers.

En matière de risque

Le territoire intégrera au fur et à mesure les documents réglementaires prenant en compte les risques (PPR inondation, PPR technologique) et adaptera son évolution en conséquence. Il existe une absence de politique volontariste d'anticipation des risques (pas d'application forte du principe de prévention de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme).

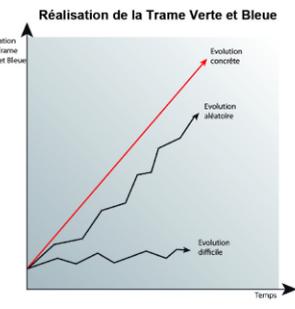
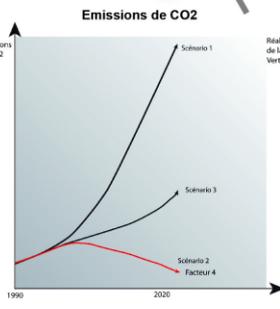
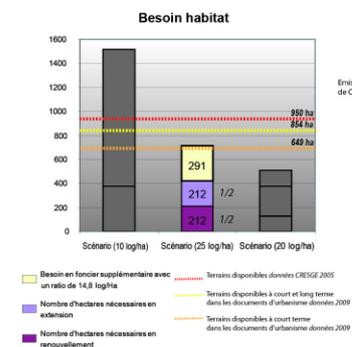
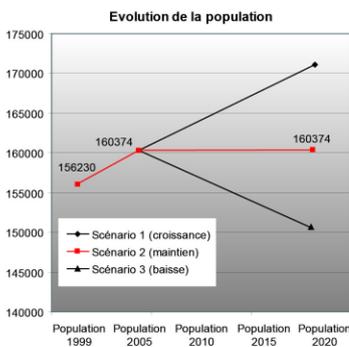
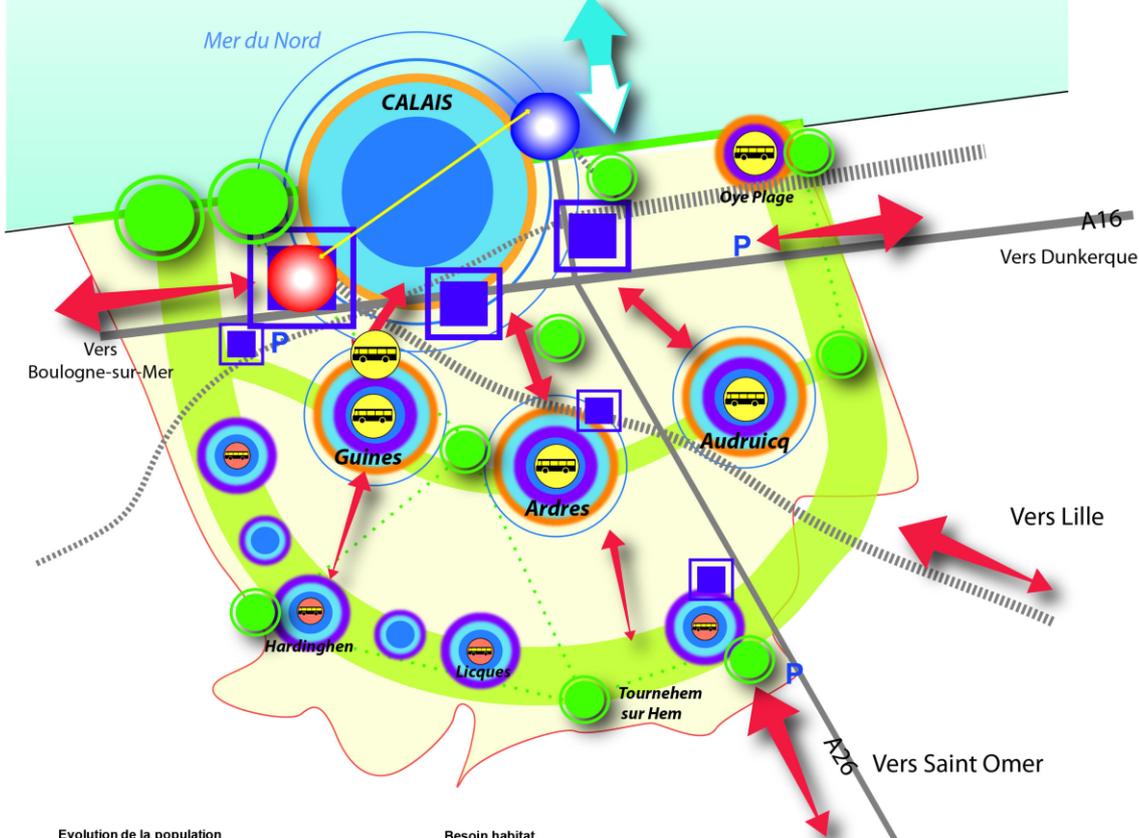
B/SCENARIO 2

Un rayonnement des polarités constituées qui s'affirme et qui fédère le Pays

Dans une logique de recentrage du développement sur l'agglomération et les bourgs constitués, ce scénario inscrit le Pays comme l'acteur incontournable du développement du territoire.

UN RAYONNEMENT DES POLARITES CONSTITUEES QUI S'AFFIRME ET QUI FEDERE LE PAYS ;

"Une solidarité territoriale à l'échelle du Pays véritablement enclenchée"



La richesse se diffuse et permet une meilleure mixité sociale et intergénérationnelle avec des leviers d'actions différents entre l'agglomération, les pôles secondaires et l'espace rural.

Habitat

-  Une agglomération confortée avec la poursuite de l'adaptation de l'offre de logements, d'équipements grâce à une stratégie économique cohérente.
-  Les polarités secondaires, déjà bien équipées, seront privilégiées dans le cadre du développement.
-  Les bourgs ruraux continueront à évoluer mais de façon maîtrisée.
-  Un développement plus concerté du littoral (loi littoral)

Economie

-  Pour limiter les migrations pendulaires, un développement concentrique des zones économiques autour des bassins d'habitat sera privilégié. Le territoire perfectionne l'essor de ses filières d'excellence et notamment la logistique.
-  Une hiérarchisation des zones est développée. Certaines zones sont valorisées, d'autres abandonnées en fonction des enjeux : accessibilité, multimodalité....
-  Des pôles économiques secondaires limités accompagnent la stratégie

Déplacements

-  La dépendance vis à vis des bassins d'emplois limitrophe diminue. Les migrations pendulaires routières baissent grâce au confortement des pôles, la pérennisation des activités, l'essor des transports collectifs.
-  Une partie importante des flux est captée par le territoire
-  Le mode routier stagne voir diminue
-  Les phénomènes de congestion sont anticipés.
-  Le mode ferroviaire se développe
-  La zone portuaire poursuit son développement et des connexions avec le tunnel sous la manche se concrétisent. La question d'une connexion fluviale se repose.
-  Un véritable essor du pôle TGV de Frethun
-  Un élargissement de l'offre de transports collectifs
-  Un élargissement du transport à la demande

Milieus Naturels

-  La trame verte et bleue guide le choix de développement des espaces d'extension.
-  La valorisation des potentialités touristiques est un levier d'accompagnement. Sa place augmente sans forcément être la priorité. La mise en réseau reste perfectible.
-  Une agriculture valorisée

En matière de gouvernance

Le Pays du Calaisis s'affirme comme le véritable échelon de l'aménagement et des décisions. Les moyens pour parvenir à cet objectif sont mis en oeuvre (humain/financier).

Les différents champs de compétences des intercommunalités s'harmonisent et des liens se renforcent pour faire du Pays, l'échelle pertinente de l'action.

En matière de population

La population du Calaisis va se maintenir autour de 160 000 habitants par les effets combinés de migrations moins défavorables et d'un solde naturel positif. Cette croissance va principalement se centrer sur l'agglomération.

En matière économique

Le Pays du Calaisis engage une politique économique. Il se dote des moyens techniques et humains pour piloter des actions cohérentes que ce soit en termes : de stratégie (complémentarité entre les secteurs, optimisation des filières formation/recherche/emploi...), reconnaissance du territoire en matière d'excellence logistique, d'excellence en services aux entreprises, de textile...

Cela se traduit par une rationalisation des besoins fonciers et un développement des complémentarités entre les zones. Il existe une hiérarchisation des zones et leur ouverture est conditionnée par la présence du SCoT. Des marges d'évolution sont conservées pour le long terme.

En développant ses filières d'excellence, le territoire parvient à attirer de nouvelles CSP, créatrices de richesses. Sa capacité à produire des richesses se maintient : le vieillissement de la population étant compensé par l'arrivée de nouveaux actifs sur le territoire, attirés par le développement des nouveaux secteurs économiques.

En matière d'habitat

En terme spatial, l'accent est clairement mis sur le renforcement de l'agglomération que ce soit par la reconquête ou le développement de nouvelles opportunités et sur un soutien aux pôles secondaires déjà constitués. Mais des développements raisonnables sont maintenus dans le milieu rural.

En termes de diversification, une politique volontariste de l'habitat est engagée, conforme aux conclusions de l'étude CRESGE/Traits d'histoire (2006) : diversification de l'offre en termes de typologies et de modes d'appropriation.

En matière de foncier

Au niveau de l'habitat, grâce à une politique plus volontariste, ce scénario table sur une densité de 25 logements/hectare sur les nouvelles opérations contre 10 actuellement observée. Cela génère un besoin foncier de 424 hectares (10 581 logements supplémentaires). De ce fait la densité moyenne globale sur la trame urbanisée à l'échelle du pays augmentera légèrement pour passer de 14,8 à 15,6 log/ha. De plus, il pourra être déterminé compte tenu des spécificités paysagères et des caractéristiques du territoire des projections différenciées de densité).

Compte tenu d'un développement qui visera prioritairement à consolider les pôles urbains existants, nous formulons l'hypothèse qu'au moins 1/2 du foncier nécessaire à ce scénario sera issu du renouvellement urbain.

Au niveau économique, au regard des orientations prises, de nombreuses réserves foncières autour de l'agglomération et des pôles constitués s'urbanisent. La consommation foncière se maintient à un rythme plus élevé.

En matière environnementale

La stratégie de la trame verte et bleue guide l'ensemble des choix de développement du territoire.

En matière de déplacement

En favorisant le développement de l'agglomération et des principaux pôles, le Pays du calaisis met en place les conditions favorables à la valorisation des transports collectifs pour lesquels la demande devrait croître. Une extension du réseau est imaginée au delà de ses limites administratives actuelles pour s'étendre à toute la première couronne. De plus, on crée des lignes de rabattement efficaces entre l'agglomération et les autres polarités que sont Guînes, Ardres, Audruicq et Oye-Plage (mode routier/mode ferroviaire...).

La valorisation des principaux noeuds d'échanges ferroviaires se développe et notamment l'organisation des échanges entre la gare de Frethun/Calais et la métropole lilloise...

En termes de transport de marchandises, les opportunités d'intermodalité sont véritablement saisies. Les projets peu viables sont définitivement abandonnés.

En matière de risque

La prise en compte des risques est un élément important de la réflexion stratégique de développement (PPR inondation, PPR technologique). Leurs applications sont anticipées et conduisent à limiter certaines zones de développement aujourd'hui inscrites, et la création de zones d'expansion.

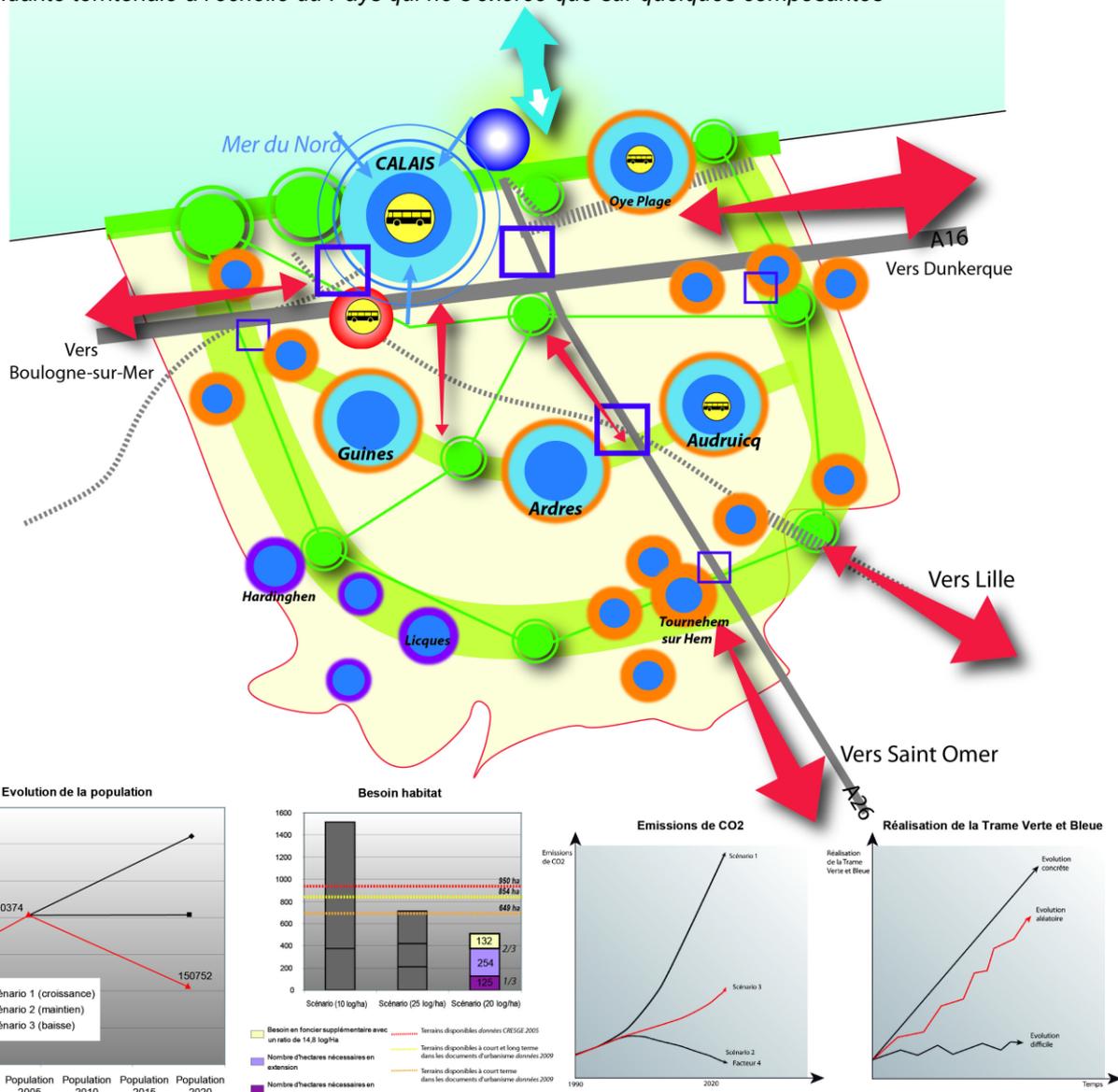
C/SCENARIO 3

Un contexte de concurrence exacerbé qui conduit le Pays du Calais à se recentrer sur ses fondamentaux

Dans un scénario de concurrence des territoires voisins la valorisation des richesses du territoire sont les seuls atouts de développement du Pays.

UN CONTEXTE DE CONCURRENCE EXACERBE QUI CONDUIT LE PAYS DU CALAIS A SE RECENTRER SUR SES FONDAMENTAUX

"Une solidarité territoriale à l'échelle du Pays qui ne s'exerce que sur quelques composantes"



Une richesse du territoire qui diminue et qui se déplace vers les noeuds d'échanges. Une augmentation des plus fragiles notamment sur la ville centre avec un besoin généralisé de développer le logement social.

Habitat

-  Une agglomération à la recherche d' un second souffle (économie de services, tourisme, logements...)
-  Un développement des bourgs localisés à proximité des noeuds d'échanges et des polarités déjà constitués dans le cadre de l'économie de services.
-  Un essor des communes rurales les plus accessibles.
-  Une désaffection des espaces moins accessibles .
-  Un renforcement du développement touristique sur les communes littorales.

Economie

-  Des pôles économiques vitrines qui ne se développent pas de la façon escomptée. Que faire de ces espaces?
-  Les zones économiques intercommunales accessibles peinent également à se développer

Une activité commerciale qui subira la crise (développement du hard discount, difficulté du commerces de proximité, restructuration/réorientation possible de l'offre)

Déplacements

-  Une dépendance vis à vis des bassins d'emplois qui s'accroît avec un net renforcement des migrations pendulaires. Une organisation des déplacements qui se fera davantage en lien avec les zones d'habitat aux dépens des bassins industriels.
-  Une faible partie des flux est captée par le territoire
-  Un mode ferroviaire qui se développe vers l'extérieur du territoire (métropole lilloise, Dunkerque...)
-  Une zone portuaire qui ne génère pas véritablement l'effet levier escompté
-  Une gare TGV qui se rattache au réseau de transport collectif afin de satisfaire le nombre croissant d'usagers. D'autres polarités d'appui se développeront.

Milieux Naturels

-  Une valorisation des paysages (trame verte et bleue) et des potentialités naturelles du territoire
-  Un développement touristique qui se structure et fonctionne en réseau
-  Une agriculture valorisée

En matière de gouvernance

Le Pays du Calais se veut être l'échelon de référence de l'aménagement du territoire mais cette ambition est pénalisée par le phénomène de crise. Les priorités à court terme (contexte économique, contexte social...) monopolisent fortement les collectivités sur des actions locales. Seules certaines actions à l'échelle du Pays se concrétisent.

En matière économique

La concurrence, déjà fortement ancrée sur "la range" s'intensifie dans le contexte de crise internationale. Les projets majeurs de développement dans le transport et la logistique -que ce soit l'activité portuaire (projet Port 2015), l'activité logistique (plateforme Transmarck), l'activité du Tunnel sous la Manche - n'engendrent pas l'effet de levier escompté pour impulser le nouveau rayonnement du territoire. Les vastes zones de développement projetées principalement autour de l'agglomération trouvent des difficultés à se commercialiser. Le territoire offre une image "figée".

Dans le même temps, les difficultés sur les secteurs traditionnels productifs (chimie/textile/automobile/électricité...) se renforcent, entraînant des fermetures de grandes unités de production. Ces évolutions génèrent sur l'ensemble du territoire des secteurs de friches importants, des potentiels de renouvellement urbain.

Face à ces évolutions, le Pays du Calais s'appuie sur les qualités de sa population (jeunesse, dynamisme, adaptabilité) et de son territoire (ressources, patrimoines). L'économie de la sphère résidentielle est naturellement privilégiée : développement de l'activité des services aux individus (secteur de l'action sociale, de la construction, du tourisme...).

Toutefois, l'activité générée ne sera pas suffisante pour l'ensemble des actifs du territoire. On estime que le nombre d'emplois offerts diminuera car les emplois de la sphère productive ne pourront être totalement compensés par ceux de la sphère résidentielle. Ce scénario table sur une baisse de l'emploi salarié, plus importante que dans celui au fil de l'eau.

En matière de population

Au niveau démographique, on estime que ces évolutions vont engendrer une perte d'attractivité à court et moyen terme avec un renforcement du phénomène migratoire vers les autres territoires (métropole lilloise, Dunkerque, Belgique...). La population diminuera et vieillira plus. Après une perte importante, le Pays du Calais cherchera à moyen terme à développer des actions permettant de conserver ses actifs sur son territoire. Les centres d'attraction évolueront en fonction des lieux d'accessibilité. Nous estimons à 6 % cette diminution à l'horizon 2020 soit moins 9 622 habitants par rapport à 2005.

En matière d'habitat

Le développement résidentiel ralentira du fait d'un contexte économique défavorable. Ce ralentissement sera toutefois atténué par les efforts engagés dans ce domaine et par la volonté de retenir les actifs. Les communes rurales demeurent plus attractives (coût du foncier qui reste plus faible). Les secteurs proches des infrastructures et des bassins d'emploi extérieurs sont les plus prisés.

La politique habitat est un levier important : Faire du secteur de la construction le levier de l'activité économique. Le choix s'oriente donc vers des programmes adaptés en termes de typologie et innovant d'un point de vue environnemental. L'objectif est de retenir les habitants et de valoriser l'image du territoire.

En matière foncière

Les évolutions démographiques subies, la politique menée en matière d'habitat, la valorisation du cadre paysager et environnemental concourent à une diminution des besoins fonciers. Au niveau des formes urbaines, les évolutions permettent de définir une densité plus importante autour de 20 logements/hectare sur les nouvelles opérations soit un besoin de 379 hectares (7 578 logements supplémentaires). De plus, il pourra être déterminé compte tenu des spécificités paysagères et des caractéristiques du territoire des projections différenciées de densité. L'objectif de densité reste toutefois inférieur au scénario 2 compte tenu d'une situation économique moins favorable aux investissements notamment. De ce fait la densité moyenne globale sur la trame urbanisée à l'échelle du pays augmentera légèrement pour passer de 14,8 à 15,2 log/ha.

Les besoins en matière de foncier économique devraient légèrement décroître compte tenu d'une orientation vers une économie résidentielle, moins consommatrice d'espaces.

En matière environnementale

Le Pays du Calais valorise son milieu naturel pour développer de nouvelles activités économiques. Les potentialités touristiques du territoire sont valorisées avec une mise en synergie des actions : tourisme balnéaire, tourisme d'affaire, tourisme vert. Le secteur agricole poursuit son développement au travers des filières labellisées...

En matière de déplacement

Malgré la perte d'habitants, les migrations pendulaires s'accroissent vers les bassins d'emplois limitrophes et même plus lointains (Lille). La demande en transport collectif s'accroît notamment entre le Pays et l'extérieur.

La part des "captifs" (difficultés de se mouvoir) tend à se renforcer sur l'agglomération.

En matière de risque

La perte d'attractivité du territoire limite le développement exagéré de l'urbanisation, notamment dans l'arrière Pays. Les risques sont davantage intégrés dans une logique de développement durable et guident fortement les projets. Les liens avec la concrétisation de la trame verte facilitent la création de zones d'expansion des crues.

3. Les choix du scénario, prémices de la construction du PADD

Confrontés aux points de vue des élus à travers plusieurs comités techniques, commission permanente et réunion d'intercommunalités, les élus du Pays du Calais ont privilégié une combinaison du scénario 2 et 3 pour aboutir à la définition du PADD.

Thème	Scénario 1 Le fil de l'eau : le prolongement des tendances	Scénario 2 Le rayonnement des polarités qui s'affirme et qui fédère le Pays	Scénario 3 Un contexte de concurrence exacerbé qui conduit le Pays à se recentrer sur ses fondamentaux	Scénario 4 Vers un PADD Scénario 2 et quelques pistes du 3
Démographie	Croissance	Stabilité	Diminution	Légère croissance
Economie	Logique du chacun sa zone Stratégie économique confuse Soutien à l'économie productive	Hierarchisation et rationalisation Politique cohérente et filières d'excellence à l'échelle du Pays.	Concurrence accrue/diversification nécessaire Valorisation des ressources locales Economie résidentielle	Hierarchisation et rationalisation Politique cohérente et filières d'excellence à l'échelle du Pays.
Habitat	Un arrière Pays conforté Des efforts de mixité au coup par coup	Confortement de l'agglomération, des polarités secondaires Rationalisation de l'arrière-pays Une mixité soutenue globalement	Lever du développement Confortement des polarités accessibles	Confortement de l'agglomération, des polarités secondaires Structuration de l'arrière-pays Une mixité soutenue globalement
Foncier	Accélération Habitat : 10 log ha/an Multiplication des zones consommatrices d'espaces et des actions non concertées	Réduction du rythme de consommation Habitat : densité 25 log/ha - ½ en renouvellement urbain Economie : régulation des zones sur le Pays	Limitation de la consommation du fait de la valorisation de l'environnement et de la diminution de la population Habitat : densité 20 log/Ha Des besoins en foncier économique qui décroissent	Réduction du rythme de consommation Habitat : densité à définir renouvellement urbain
Déplacement	Accroissement Des migrations individuelles Maintien de l'organisation en transport collectif Améliorations ponctuelles	Régulation Rapprochement emploi/habitat Extension des périmètres de transports collectifs	Limiter l'évasion des actifs Amélioration des noeuds d'échanges vers les bassins d'emplois limitrophes Des déplacements davantage en lien avec les zones d'habitat	Régulation Rapprochement emploi/habitat Extension des périmètres de transports collectifs Accompagnement de solutions innovantes aux mobilités individuelles
Environnement/ Paysage	Mise en oeuvre difficile de la Trame verte et bleue	La Trame verte et bleue guide de références pour l'ensemble des choix	Appliqué dans une logique de valorisation du territoire - tourisme/réseaux	Appliqué dans une logique de valorisation du territoire - tourisme/réseaux
Risques	Au coup par coup malgré quelques initiatives locales	Au coeur de la stratégie d'aménagement : Définition de zones d'expansion, limitation du développement	Au coeur de la stratégie d'aménagement : mais les actions sont freinées par la gouvernance	Au coeur de la stratégie d'aménagement : Des choix difficiles à opérer

4. Le PADD débattu le 19 mars 2010

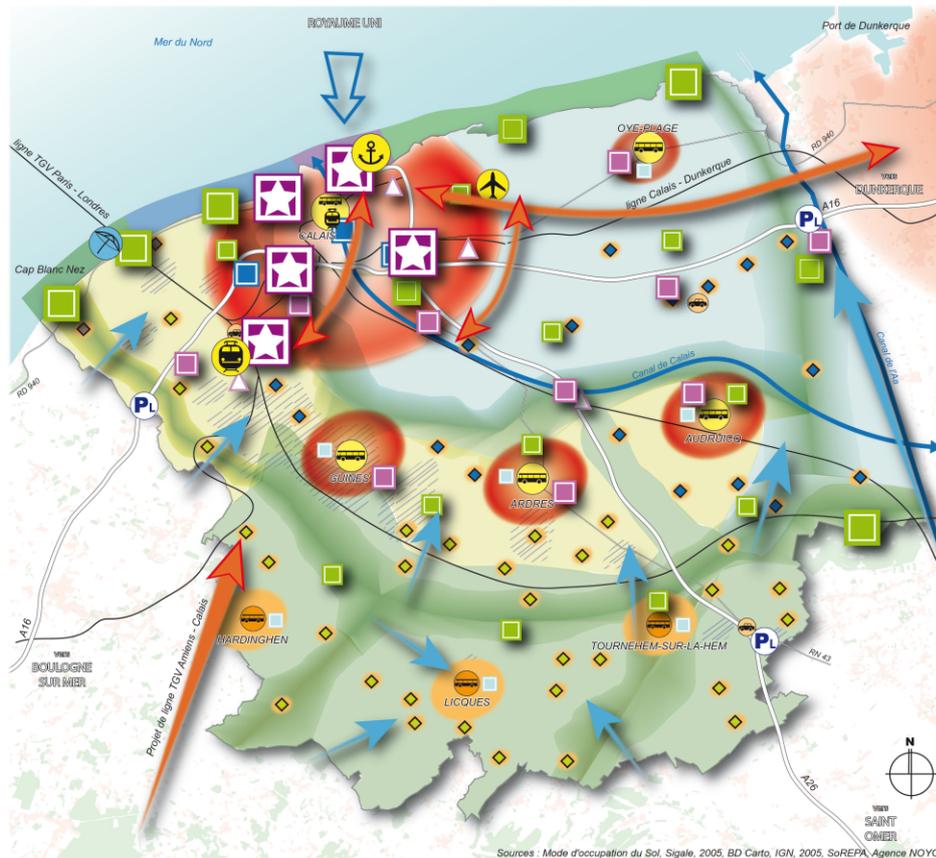
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables préfigure les ambitions du Pays à l'horizon 2028. Il doit permettre à l'agglomération d'appuyer une nouvelle dynamique tout en accompagnant le développement harmonieux et solidaire des bourgs et la valorisation de l'espace rural.

Les enjeux mis en évidence et les objectifs définis mettent en exergue l'importance de la solidarité entre les territoires qu'il s'agit de développer économiquement, de l'organisation des déplacements, de la réponse variée aux besoins d'habitat ou de la protection des continuités écologiques et de celle des paysages.

Pour répondre aux enjeux découlant du diagnostic et ainsi renforcer l'attractivité du Pays du Calais, le PADD s'organise autour de trois grandes orientations :

- Valoriser une économie basée sur les richesses du Pays pour créer et attirer de l'emploi (en confortant les filières d'excellence existantes, en développant de nouvelles filières, en ajustant l'offre foncière, en optimisant le fonctionnement des infrastructures de transport...),
- Rééquilibrer le territoire en préservant ses atouts (en confortant l'agglomération et les bourgs, en maîtrisant la périurbanisation, en assurant le parcours résidentiel de chaque habitant grâce à la diversification du parc de logements, en offrant des solutions de déplacements adaptées aux territoires et alternatives à la voiture...),
- Utiliser l'environnement comme support de l'aménagement et du développement, par la reconquête d'une qualité environnementale (en s'appuyant sur la richesse des milieux naturels et la variété des paysages pour accentuer son attractivité (logique de la trame verte et bleue), en intégrant en amont la gestion des risques naturels et industriels).

SCOT DU PAYS DU CALAIS - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Valoriser une économie basée sur les richesses du territoire

Renforcer l'attractivité économique
Développer les filières économiques participant à l'image du territoire

Hierarchiser et rationaliser le développement des zones économiques
Appuyer et accompagner les projets économiques majeurs
Décliner des zones structurantes et des zones d'équilibre et soutenir le développement d'activités de proximité
Privilégier les sites dotés d'intermodalité

Adapter l'offre commerciale aux échelles du territoire
Capter activement le potentiel en lien avec le trafic transmanche
Structurer l'offre

Capter véritablement le potentiel touristique
Définir des sites d'activités majeurs et mettre en réseau les projets
Valoriser le potentiel touristique balnéaire de la façade littorale

Valoriser les richesses intrinsèques du Pays
Soutenir l'activité agricole et valoriser les activités de la façade maritime et les bocaux

Accroître la performance des infrastructures
Conforter et développer les connexions entre les infrastructures majeures et le territoire
Développer les pôles de transport afin de valoriser leur potentiel
Limiter les phénomènes de congestion du trafic poids lourds

Rééquilibrer le territoire en préservant ses atouts

Structurer le développement urbain en limitant l'étalement et en intégrant les risques et les paysages
Reconquérir l'agglomération
Appuyer le développement des pôles urbains constitués
Structurer un développement de l'espace rural adapté aux ressources et aux équipements en intégrant :
- les paysages, les zones humides
- les risques d'inondation
- la qualité du littoral

Diversifier l'offre d'habitat dans une recherche de solidarité entre territoires
Valoriser une mixité sociale et intergénérationnelle et une diversité de l'offre de logements

Valoriser la qualité dans les modes d'urbanisation
Développer des formes d'urbanisation respectueuses de l'environnement et des paysages

Optimiser l'offre en équipements
Rationaliser les besoins en équipement en les adaptant aux besoins de la population

Articuler développement urbain et desserte en transports alternatifs à la voiture
Adapter la politique de transports collectifs au développement du territoire
Valoriser les modes alternatifs à la voiture (covoiturage, transport à la demande...)

Utiliser l'environnement comme support de développement

Améliorer la richesse, la connexion et la variété du réseau d'espaces naturels, agricoles et paysagers et développer la filière bois
Intégrer la nature dans les espaces aménagés et la recherche un équilibre territorial de cadre de vie en s'appuyant sur les diverses entités paysagères

Agir sur l'eau, valeur essentielle et identité fédératrice du territoire
Améliorer la qualité des eaux, des milieux aquatiques et humides, Gérer de manière plus raisonnée le cycle et le niveau des eaux, Anticiper les intrusions de la mer

Poursuivre l'évolution de la gestion des nuisances en lien avec la santé
Stipuler l'urbanisation des pollutions et aux zones à risques industriels
Compléter les dispositifs de gestion et de diminution des déchets

Diminuer les consommations énergétiques et valoriser les énergies renouvelables dans leur diversité
Intégrer la loi littorale dans ces composantes économiques, environnementales et urbaines

Les trois orientations du PADD se déclinent en objectifs :

VALORISER UNE ECONOMIE BASEE SUR LES RICHESSES DU TERRITOIRE

Objectifs

- Renforcer l'attractivité économique
- Hierarchiser et rationaliser le développement des zones économiques
- Adapter l'offre commerciale aux échelles du territoire
- Capter véritablement le potentiel touristique
- Valoriser les richesses intrinsèques du Pays
- Accroître la performance des infrastructures

REEQUILIBRER LE TERRITOIRE EN PRESERVANT SES ATOUTS

Objectifs

- Structurer le développement urbain en limitant l'étalement et en intégrant les risques et les paysages
- Diversifier l'offre d'habitat dans une recherche de solidarité entre territoires
- Valoriser la qualité dans les modes d'urbanisation
- Optimiser l'offre d'équipements
- Articuler développement urbain et desserte en transports alternatifs à la voiture

UTILISER L'ENVIRONNEMENT COMME SUPPORT DE DEVELOPPEMENT

Objectifs

- Améliorer la richesse, la connexion et la variété du réseau d'espaces naturels, agricoles et paysagers et développer la filière bois
- Intégrer la nature dans les espaces aménagés et rechercher un équilibre territorial de cadre de vie en s'appuyant sur les diverses entités paysagères
- Agir sur l'eau, valeur essentielle et identité fédératrice du territoire
- Poursuivre l'évolution de la gestion des nuisances en lien avec la santé
- Diminuer les consommations énergétiques et valoriser les énergies renouvelables dans leur diversité

5. Un PADD répondant aux grands enjeux du territoire

Enjeux	Traduction dans le projet de territoire	Axe et objectif du PADD
> THÉMATIQUE DE LA DÉMOGRAPHIE		
Accroître l'attractivité du territoire pour juguler le déficit des migrations	Définition d'une ambition de légère croissance Confortement de l'agglomération et des polarités secondaires tout en favorisant une meilleure structuration du développement de l'arrière-pays.	AXE 2 Objectif 1
> THÉMATIQUE DE L'ÉCONOMIE		
Renforcer la qualification de la population active (formation/insertion) et faciliter l'accès à l'emploi (conditions de déplacements ...)	Amélioration des qualifications et l'employabilité de la population locale en recherche d'emploi, poursuite du développement des filières d'excellence (logistique, chimie, électrique...)	AXE 1 Objectif 1
Intégrer les projets majeurs : Port 2015, les zones logistiques (Transmarck, Turquerie ...)	Appuyer et accompagner les projets économiques majeurs	AXE 1 Objectif 2
Organiser la stratégie foncière pour le développement économique au regard de l'offre importante	Hiérarchiser et rationaliser le développement des zones économiques (déclinaison d'une hiérarchie de zones en fonction des besoins).	AXE 1 Objectif 2
Accueillir et accompagner la reconversion du secteur industriel (formation, recherche/innovation, capacité d'accueil)	Mettre l'accent sur une politique cohérente et des filières d'excellence à l'échelle du Pays, développer une économie innovante.	AXE 1 Objectif 1
Anticiper les problématiques de renouvellement urbain liées à la disparition potentielle de grandes unités industrielles	Privilégier la requalification des anciennes zones d'activités et l'utilisation des friches industrielles et permettre leur évolution à long terme à vocation habitat	AXE 1 Objectif 2
Protéger et conserver une activité agricole dynamique sur tout le territoire et conforter les activités valorisant les ressources naturelles du territoire	Soutenir le maintien d'une activité agricole diversifiée, favoriser l'activité agricole durable en s'appuyant sur la proximité des bassins d'habitat, de proximité	AXE 1 Objectif 5
Accompagner le développement des activités artisanales	Favoriser la mixité des activités en tirant profit des nouveaux besoins de la population en termes de services et de proximité (économie résidentielle)	AXE 1 Objectif 1
Veiller à maintenir un équilibre entre grandes surfaces et offre de proximité au regard du développement récent et des nombreux projets en cours sur l'agglomération	Capter efficacement le potentiel commercial, renforcer les centralités, favoriser le développement de l'offre commerciale et des services, et mieux structurer ce secteur d'activités au travers l'élaboration du Document d'Aménagement Commercial	AXE 1 Objectif 3
Conforter l'attractivité touristique	Définir une politique touristique avec l'identification des pôles majeurs et leur mise en réseau	AXE 1 Objectif 4

Enjeux	Traduction dans le projet de territoire	Axe et objectif du PADD
> THÉMATIQUE DE L'HABITAT		
Renforcer le renouvellement sur l'agglomération mais également au sein des bourgs équipés et maîtriser la périurbanisation en fort essor	Développer et reconquérir le rôle de la centralité de l'agglomération par la valorisation des opportunités de renouvellement urbain, structurer le développement urbain en limitant l'étalement	AXE 2 Objectif 1
Accentuer la diversification du parc de logements observée en construisant des formes d'habitat moins consommatrices d'espace	Décliner des objectifs quantitatifs et qualitatifs en faveur du logement locatif sous certaines conditions	AXE 2 Objectif 1
Renforcer l'habitat locatif dans l'espace périurbain et rural pour répondre à la demande	Développer des mesures valorisant la densité au contact des lignes de transport collectif, conforter le développement urbain autour de l'agglomération et des pôles urbains constitués	AXE 2 Objectif 5
Permettre le maintien des habitants au plus près de leur lieu de vie	Conforter le renouvellement urbain et le développement des pôles urbains constitués	AXE 2 Objectif 1
> THÉMATIQUE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE		
Permettre une gestion économe du foncier	Conforter le renouvellement urbain et décliner des objectifs de densité adaptée aux réalités de chaque paysage, des risques et des particularités de la trame bâtie	AXE 2 Objectif 3
> THÉMATIQUE DE L'ENVIRONNEMENT		
Valoriser l'image, l'identité des paysages et le cadre de vie	Favoriser la mise en oeuvre de la trame verte dans les opérations d'aménagement afin de valoriser le cadre de vie, dans le respect des diverses entités paysagères	AXE 3 Objectif 2
Développer et composer avec les richesses écologiques en favorisant la préservation à la reconquête des continuités	Améliorer la richesse, la connexion et la variété du réseau d'espaces naturels agricoles et paysagers, mettre en oeuvre la trame verte et bleue du Pays du calaisis	AXE 3 Objectif 1
Traduire les démarches réglementaires des SAGEs, les rattacher aux projets territoriaux et développer les mesures de bonnes pratiques de gestion des eaux pour en assurer la qualité et limiter les inondations	Améliorer la qualité des eaux, des milieux aquatiques et humides, gérer de manière plus raisonnée le cycle et le niveau des eaux, anticiper les intrusions de la mer	AXE 3 Objectif 3
Contenir les pollutions diverses (pollutions de l'air, gestion des déchets, gestion des sols pollués, limitation des bruits)	Eloigner l'urbanisation des pollutions et des zones à risque industriel, compléter les dispositifs de gestion et de diminution des déchets, maîtriser les besoins en déplacements motorisés individuels	AXE 3 Objectif 4
> THÉMATIQUE DES DÉPLACEMENTS		
Diversifier les modes de transport alternatif à la voiture (modes doux, covoiturage, transport collectif ...)	Développer les connexions alternatives à la route entre les infrastructures majeures du territoire Développer des mesures valorisant la densité au contact des lignes de transport collectif	AXE 1 Objectif 6
		AXE 2 Objectif 5
	Maîtriser les besoins en déplacements en veillant à raccourcir les distances, réfléchir à la réalisation de lignes de rabattement plus efficaces, développer l'offre d'itinéraires modes doux, permettre l'utilisation du trafic fluvial à vocation marchandises et tourisme.	AXE 1 Objectif 6
		AXE 2 Objectif 5
		AXE 3 Objectif 7
Renforcer et optimiser les infrastructures existantes	Valoriser les aménagements autour de la gare de Frethun, promouvoir les modes de déplacement durables sur les trajets domicile/travail.	AXE 2 Objectif 5
Conforter et développer les pôles multimodaux	Promouvoir le développement de l'intermodalité sur les sites propices	AXE 1 Objectif 6
> THÉMATIQUE DES RISQUES		
Intégrer la présence de risques naturels et industriels	Prendre en compte les risques dans la définition des espaces d'extension	AXE 3 Objectif 6
		AXE 2 Objectif 1

B. Explication des choix retenus pour établir le document d'orientations et d'objectifs

1. Les documents supra-communaux

L'article R 122-2 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit décrire "l'articulation du schéma avec les documents mentionnés aux articles L. 111-1-1, L. 122-1-12 et L. 122-1-13 et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte".

L'article L 122-1-12 du code de l'urbanisme précise que :

- Le SCoT prend en compte :
 - les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;
 - les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent. Sur le Calaisis, il n'y a pas de Plan Climat Energie Territorial (en cours) et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique n'a pas encore été approuvé (en phase de consultation). Le Plan Climat Energie Territorial doit être compatible avec le Schéma Régional Climat Air Energie Nord Pas de Calais approuvé en 2012. Il y a donc une prise en compte indirect des objectifs du SRCAE. Ce dernier fixe notamment à 500 hectares/an l'artificialisation des sols pour la région Nord Pas de Calais.
- Le SCoT doit être compatible avec :
 - les directives de protection et de mise en valeur des paysages ;
 - les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux ;
 - les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;
 - les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le SCoT du Calaisis a été élaboré :

- Dans le respect des principes de développement durable des articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme.
- en compatibilité avec :
 - les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986, dite loi littoral.
 - la charte du parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale, pour la partie du territoire concerné.
 - les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Artois-Picardie, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de l'Audomarois, du Bassin Côtier du Boulonnais, et du Delta de l'Aa.

A/ Le SCoT inscrit son projet dans le respect des principes de développement durable des articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme.

Les orientations fondamentales du SCoT, comme l'ensemble de ses prescriptions ont été conçues pour un développement équilibré du territoire, contenant le rythme de l'étalement urbain au profit de la pérennité de l'activité agricole, de la préservation des ressources et de la préservation des paysages et des espaces littoraux.

Le SCoT structure l'évolution de son territoire afin d'apporter une réponse visant à satisfaire les besoins de tous, en matière d'habitat, d'emploi, de services et de transports dans un souci d'efficacité énergétique et de réduction des besoins en déplacements.

Enfin, le projet de territoire favorise le respect de l'environnement par une meilleure gestion des écosystèmes, notamment des continuités écologiques, et politique de prévention des risques naturels et technologiques prévisibles.

B/ Les documents avec lesquelles le SCoT du Calaisis est compatible

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986, dite loi littoral.

Cf chapitre sur l'intégration de la loi littoral dans le SCoT.

La charte du parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale

La charte du parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale a été approuvée par décret du 14 décembre 2013, et concerne 23 communes du Pays du Calais, dont la majorité se situent sur la Communauté de Communes des Trois Pays.

Le SCOT a été élaboré en intégrant la charte approuvée, notamment sur les points suivants :

- Le renforcement de la biodiversité et la protection de la trame bleue – trame verte, avec une attention toute spécifique pour les coeurs de nature et les continuités écologiques ;
- La qualité de l'environnement, et notamment la gestion durable de l'eau ;
- La valorisation des potentiels économiques, de l'économie résidentielle à l'encouragement aux démarches économiques durables ;
- La prise en compte des paysages et la gestion économe du foncier.

Pour l'ensemble des communes du Parc Naturel Régional, la consommation des espaces agricoles et naturels doit être limitée à 3 % des enveloppes urbaines.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Artois-Picardie ainsi que les SAGEs locaux

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois-Picardie a été adopté par le Comité de Bassin Artois-Picardie le 16 octobre 2009 et arrêté par le Préfet Coordonnateur du bassin Artois Picardie le 20 novembre 2009.

Le territoire du SCoT du Calaisis est également soumis aux Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux :

- du Delta de l'Aa, approuvé en 2010,
- à celui de l'Audomarois, approuvé en 2013,
- et à celui du Bassin côtier du Boulonnais, en cours de révision.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois-Picardie prévoit 34 orientations et 65 dispositions. Suivant les fiches opérationnelles réalisées par les services de l'État du Nord et du Pas de Calais, dans le cadre du guide sur "la compatibilité des documents d'urbanisme avec le SDAGE et les SAGE", la compatibilité du SCoT du Calaisis avec ces documents peut être ainsi présentée.

Concernant la ressource en eau

Le contenu du SAGE (orientations et dispositions associées) :

ORIENTATION 7 : Assurer la protection des aires d'alimentation des captages d'eau potable

- Disposition n° 8 : Les documents d'urbanisme (SCoT, PLU et cartes communales et les règlements des SAGES contribuent à la préservation qualitative et quantitative des aires d'alimentation des captages délimités, en priorité selon la carte (aires d'alimentation des captages prioritaires pour la protection de la ressource en eau potable) jointe en annexe 2.2, au titre du Code de l'environnement ou au titre du Code rural.
- Disposition n° 10 : Les collectivités veillent à protéger, par la maîtrise de l'usage des sols (contractualisation, réglementation, acquisition), les parcelles les plus sensibles des aires d'alimentation de captage afin de favoriser des usages du sol protégeant durablement la ressource : boisement, enherbement, élevage extensif, agriculture biologique, zones humides...

ORIENTATION 8 : Anticiper et prévenir les situations de crise par la gestion équilibrée des ressources en eau

- Disposition n° 13 : L'autorité administrative et les collectivités locales améliorent leur connaissance et la gestion de certains aquifères stratégiques pour l'alimentation en eau potable.

La mise en oeuvre du SCoT devrait aboutir à une nette amélioration de la qualité des eaux, en protégeant les champs captants, fixant un objectif de meilleure connaissance de la ressource en eau, notamment.

Concernant les eaux usées et les eaux pluviales

Le contenu du SAGE (orientations et dispositions associées) :

ORIENTATION 1 : Continuer la réduction des apports ponctuels de matières polluantes classiques dans les milieux.

ORIENTATION 2 : Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies alternatives (maîtrise de la collecte et des rejets) et préventives (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles)

- Disposition n° 3 : Les orientations et prescriptions des SCoT, des PLU et des cartes communales favorisent l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et contribuent à la réduction des volumes collectés et déversés sans traitement au milieu naturel.

ORIENTATION 4 : Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de limiter les risques de ruissellement, d'érosion, et de transfert des polluants.

- Disposition n° 5 : Pour limiter l'impact des polluants véhiculés par le drainage, dans un premier temps, des dispositifs aménagés à l'exutoire des réseaux, permettant la décantation et la filtration des écoulements avant rejet au milieu naturel (tampons : prairie inondable, mare végétalisée, ... ou autres), seront expérimentés pour en vérifier la faisabilité et l'efficacité.

ORIENTATION 13 : Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation. Des dispositifs incitatifs, volontaires, réglementaires ou financiers pourront être mis en place par l'État, ses établissements publics compétents et les collectivités territoriales pour réduire le ruissellement et l'érosion en milieu agricole.

- Disposition n° 20 : Pour l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, les orientations et les prescriptions des SCoT, des PLU et des cartes communales veillent à ne pas aggraver les risques d'inondations notamment à l'aval.

Une des orientations du SCoT en faveur des démarches de bonne gestion des eaux dans les zones d'activités économiques, prescrit l'établissement d'une charte d'excellence environnementale dans les 5 ans de l'approbation du SCoT. Cette charte traitera de sept thèmes, dont la gestion des ressources en eau. Les politiques de production de logements et d'espaces résidentiels s'accompagneront d'aménagement d'espaces paysagers qui organiseront la gestion de l'eau de préférence à ciel ouvert. De manière plus générale, le SCoT impose aux communes qui n'en sont pas encore dotées, d'intégrer un schéma de gestion des eaux pluviales à leur schéma d'assainissement.

Concernant les inondations

Le contenu du SAGE (orientations et dispositions associées) :

ORIENTATION 11 : Limiter les dommages liés aux inondations.

- Disposition n° 17 : Les documents d'urbanisme (SCoT, PLU, cartes communales) préservent le caractère inondable des zones définies, soit dans les atlas des zones inondables, soit dans les Plans de Prévention de Risques d'Inondations, soit à défaut dans les études hydrologiques et/ou hydrauliques existantes à l'échelle du bassin versant ou à partir d'évènements diagnostiqués ou d'éléments du règlement du SAGE.

ORIENTATION 12 : Se protéger contre les crues.

- Disposition n° 18 : Les collectivités sont invitées à restaurer les zones d'expansion de crues (ZEC) afin de réduire l'aléa inondation dans les zones urbanisées, y compris sur les petits cours d'eau. L'autorité administrative veille à la préservation de la dynamique fluviale et des zones naturelles d'expansion des crues. A cette fin, tous les obstacles aux débordements dans ces zones fonctionnelles du lit majeur seront limités au maximum voire interdits, sauf à mettre en oeuvre des mesures compensatoires. En particulier, on réservera le remblaiement ou l'endiguement à l'aménagement de ZEC et à la protection rapprochée de lieux urbanisés fortement exposés aux inondations.

ORIENTATION 14 : Se préparer aux risques de submersion marine

ORIENTATION 15 : Maîtriser le risque d'inondation dans les cuvettes d'affaissement minier et dans le polder des waterings.

- Disposition n° 23 : L'autorité administrative veille à améliorer la connaissance des enjeux dans les cuvettes d'affaissement minier au travers d'études détaillées. L'Etat et les collectivités locales sont invités à poursuivre l'inventaire des zones inondées diagnostiquées.
- Disposition n° 24 : L'Etat, les collectivités territoriales et locales concernées et les gestionnaires des systèmes, installations et équipements de gestion et d'évacuation à la mer des eaux dans la zone des waterings et dans la zone des bas champs picards, veillent à améliorer la connaissance des enjeux et des risques d'inondation liés à la gestion des eaux en tenant compte des effets prévisibles du changement climatique. Les documents d'urbanisme (SCoT, PLU et cartes communales) et les PPRI contribuent à la maîtrise des aménagements et de l'urbanisation dans les territoires fortement exposés aux risques d'inondation pour éviter d'augmenter leur vulnérabilité.

ORIENTATION 23 : Préserver et restaurer la dynamique des cours d'eau.

- Disposition n° 33 : Les documents d'urbanisme (les SCoT, les PLU, les cartes communales) et les décisions administratives prises dans le domaine de l'eau au titre du Code de l'environnement ou du Code rural préservent le caractère naturel des annexes hydrauliques et des zones naturelles d'expansion de crues (ZEC).

Le SCoT comprend un volet dédié à la gestion des risques d'inondation et de submersion, axé sur l'optimisation du système hydrologique et l'encadrement préventive de la poussée urbaine sur les zones à risques, dans l'attente de l'approbation d'un plan de prévention des risques naturels. Le SCoT intègre également des orientations de gestion des risques inondations, en préservant les zones naturelles d'expansion des crues, les boisements dans les zones potentiellement soumises à des risques d'inondation et en imposant aux documents d'urbanisme concernés d'identifier les lieux stratégiques de stockage aval.

Concernant les zones humides

ORIENTATION 22 : Préserver la fonctionnalité des milieux aquatiques dans le cadre d'une gestion concertée.

- Disposition n° 32 - Les documents d'urbanisme (les SCoT, les PLU, les cartes communales) préservent les zones humides et le lit majeur des cours d'eau de toute nouvelle implantation d'habitations légères de loisirs. L'Etat et les collectivités locales veillent à prendre des dispositions harmonisées à l'échelle du bassin en termes d'urbanisme, d'assainissement et de préservation du milieu naturel afin d'éviter la sédentarisation d'habitations légères de loisirs en zone humide et dans le lit majeur des cours d'eau.

ORIENTATION 25 : Stopper la disparition, la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.

- Disposition n° 42 : Les documents d'urbanisme (SCoT, PLU et cartes communales) et les décisions administratives dans le domaine de l'eau préservent les zones humides en s'appuyant sur la carte des zones à dominante humide annexée et/ou sur la délimitation des zones humides qui est faite dans les SAGEs.

Le SCoT protège les zones humides dans un volet d'orientations spécifiques, et intègre également des mesures de gestion.

Le territoire du SCoT du Calais est également soumis aux Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Delta de l'Aa, à celui de l'Audomarois et à celui du Bassin côtier du Boulonnais.

Les orientations du SAGE du delta de l'Aa sont les suivantes :

- La garantie de l'approvisionnement en eau
- La diminution de la vulnérabilité aux inondations du territoire des waterings et de la Vallée de la Hem
- La reconquête des habitats naturels (protection, gestion, entretien)
- La poursuite de l'amélioration de la qualité des eaux continentales et marines
- La communication et la sensibilisation aux enjeux de l'eau et de ses usages auprès de tous les publics

Les enjeux du SAGE de l'Audomarois sont :

- la sauvegarde de la ressource,
- lutte contre les pollutions,
- valorisation des milieux humides et aquatiques,
- maîtrise des écoulements,
- maintien des activités du marais,
- connaissances, sensibilisation et communication.

Les enjeux du SAGE du Bassin côtier du Boulonnais actuellement opposables sont :

- la gestion qualitative de l'eau,
- les milieux naturels,
- la ressource en eau,
- la gestion de l'espace et la maîtrise des écoulements,
- la gestion de l'eau en milieu industriel spécifique (bassin carrier de Marquise),
- les loisirs et activités nautiques,
- la communication et les actions de sensibilisation.

Le SCoT, en intégrant les enjeux et orientations du SDAGE Artois-Picardie, assure également sa compatibilité avec les enjeux des SAGEs qui le concernent.

C/ Les documents à prendre en compte par le SCOT

Le Schéma de Cohérence Ecologique

L'élaboration du SCOT du Calais intègre les orientations du Schéma de Cohérence écologique actuellement en cours de définition.

Cette prise en compte s'est notamment traduite par l'identification :

- des coeurs de nature sur la base d'une délimitation précise sur la photoaérienne à l'échelle du 1/20 000ème;
- des continuités écologiques entre les coeurs de nature sur la base d'une délimitation floutée sur l'IGN au 1/40 000ème;
- des prescriptions et des recommandations propres à chacun des coeurs de nature et des continuités écologiques.

2. Les besoins économiques du territoire

A/ Les éléments de cadrage

La situation économique du Pays du Calais présente de nombreux indicateurs de fragilité et l'amélioration de la situation de l'emploi constitue la priorité d'intervention majeure. Le taux de chômage, en augmentation représente près de 18% des actifs en 2009 contre 15% au niveau du département avec des secteurs économiques historiques fragilisés par la conjoncture.

Or le Pays du Calais bénéficie d'atouts remarquables avec une position maritime de rang mondial et des infrastructures de transports exceptionnelles. Ces éléments sont le moteur du développement économique du territoire et le projet vise à les soutenir. Des secteurs majeurs de développement sont notamment projetés autour des activités logistiques/industrielles.

Durant la période 1998-2005, très peu de nouvelles zones économiques se sont concrétisées. 116 hectares ont été valorisés pour l'accueil de nouvelles activités soit moins de 17 hectares/an ce qui traduit les difficultés du territoire en termes de production de foncier à vocation d'accueil économique malgré les nombreux secteurs stratégiques à l'étude.

Les orientations et les objectifs du SCoT définies ont pour objectif de mieux accompagner le développement économique en :

- accompagnant la mise en oeuvre des infrastructures qui vont améliorer sa compétitivité dans une logique de valorisation de l'intermodalité ;
- en développant une politique d'accueil foncière encadrée et ambitieuse ;
- en généralisant les démarches environnementales dans l'aménagement des zones et leur requalification ;
- en favorisant la mixité des fonctions ;
- en valorisant les ressources naturelles et touristiques

B/ La hiérarchisation des zones

Un principe de hiérarchisation des zones d'activités basé sur la notion d'aire d'influence, de rayonnement par rapport aux territoires, aux populations a été privilégié. Des pôles économiques majeurs, structurants et d'équilibre ont été détaillés, accompagnés de prescriptions et de recommandations adaptées à leur importance.

Afin de clarifier la stratégie d'accueil, la vocation dominante des zones de rayonnement majeur et structurante a été définie sur la base des catégories du code de l'urbanisme en ajoutant la logistique. Cette spécialisation vise à améliorer la lisibilité de la stratégie d'accueil du territoire. De cette spécialisation découlent de grandes unités d'accueil autour des filières d'excellence comme les pôles logistiques Port 2015/Transmarck-Turquerie, le commerce : Eurotunnel/Rivière Neuve-Chemin vert...

Au niveau cartographique, seuls les pôles économiques majeurs et structurants ont fait l'objet d'une représentation graphique qui fige leur existence. Pour les pôles économiques d'équilibre, il a été fait le choix d'une absence de représentation graphique permettant à des zones non identifiées à ce jour mais respectant les conditions cumulatives préalables de se développer si elle s'avère plus pertinente, dans le respect du volume foncier. Il est évident que la création d'un nouveau pôle d'équilibre, non quantifié dans les comptes fonciers, se fera aux dépens d'autres espaces potentiels d'activités à ce jour comptabilisés. Le SYMPAC dispose d'une base de suivi SIG détaillée identifiant l'ensemble des zones d'activités, leurs vocations, leurs délimitations et leurs superficies pour garantir le suivi de cette disposition.

Les conditions cumulatives ont toutefois été définies de manière à éviter de démultiplier la création de pôles d'équilibres qui auraient des conséquences négatives à la fois pour leur compétitivité et la consommation foncière.

Les conditions d'implantations d'activités économiques sur des superficies inférieures à 3 hectares, n'entrant pas dans les critères de la zone d'équilibre ont été précisées. Ces dernières ne pourront se développer qu'au sein de la trame urbaine existante et faire l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation dans les documents d'urbanisme locaux.

Les zones de moins de 3 Ha intègrent les comptes fonciers. Il en est de même pour les Parcs Résidentiels de Loisirs.

C/ Détermination des comptes fonciers économiques

A l'issue de la consultation de services et de l'avis défavorable des services de l'Etat sur le volume excessif des comptes fonciers inscrits dans le projet de SCOT en juin 2012, les élus du Pays du Calais ont procédé à une refonte globale de la stratégie de développement.

Pour rappel, près de 661 hectares d'espaces d'extension et 132 hectares d'espaces de densification définis soit un rythme théorique d'artificialisation des sols passant de 17 ha/an à plus de 50 ha/an.

La philosophie qui avait guidé le travail et qui résultait d'un choix des élus visait à s'appuyer sur une analyse de l'ensemble des zones inscrites au schéma directeur, dans les documents d'urbanisme locaux et les projets fournis par les intercommunalités et non sur une méthode statistique (ex : projection par rapport au nombre d'emploi). Chacune des zones avait été réinterrogée par rapport à sa pertinence en termes de localisation et d'accessibilité, de concurrence, de proximité de bassins d'emplois, de contraintes environnementales... Les débats avaient permis d'écarter un certain nombre de zones jugées peu pertinentes sur plusieurs intercommunalités (ex Communauté de communes Sud Ouest Calais, suppression de la zone de Boningues les Calais sur 20 hectares, Communautés de Communes de la Région d'Audruicq, suppression de la zone sur Ruminghem sur plus de 20 hectares....)

Après de nombreux débats, il a été proposé de phaser le développement économique sur une temporalité plus longue, à l'échelle minimum de deux SCOT. Une première partie opérationnelle intégrant les comptes fonciers dans le cadre du SCOT sur l'échéance 2013-2028 et une seconde au-delà de 2028.

a) Le phasage des zones de développement économique :

Plusieurs espaces majeurs ont ainsi été retirés des comptes fonciers et notamment l'extension de la zone Transmack/turquerie sur l'entrée Est de l'agglomération de plus de 100 hectares, la zone de développement Eurotunnel dite zone 2 d'environ 30 Hectares, la zone de Zouafques (environ 15 hectares)...

La zone de rayonnement majeur de Fréthun a également fait l'objet d'un phasage. Sur les 33 hectares d'extension envisagés initialement sur le pôle d'échange, une enveloppe de 17 hectares a été retenue comme opérationnelle dans le présent SCOT.

b) L'ajustement des zones au regard des vocations :

Certaines zones ont été revues en fonction des vocations projetées. Ainsi sur Vieille église une partie importante de la zone (plus de 15 hectares) était au bénéfice d'un projet de diversification de l'activité agricole. Le DOO intègre des dispositions pour favoriser cette activité au sein des bâtiments existants.

Certains secteurs ont également été réajustés par rapport à l'évolution des projets en cours notamment sur l'agglomération (zone du chemin vert/zone du Virval...).

La délimitation des ZACOM a également permis d'affiner le découpage foncier de plusieurs secteurs destinés aux implantations commerciales. A eux seuls, les secteurs commerciaux existants représentent près de 19% des espaces économiques existants (106 hectares) et 56 hectares des espaces de consommation foncière. Cette situation traduit l'importance du rayonnement commercial du Pays et plus particulièrement de l'agglomération du fait de son histoire.

Pour l'ensemble des zones retenues dans le cadre du compte foncier, des études opérationnelles sont engagées à des stades plus ou moins détaillés.

c) L'avancée des études sur les principaux espaces de développement

• Communauté d'Agglomération Cap Calaisis terre d'Opale :

Sur l'agglomération, le pôle Virval/Transmarck/Turquerie représente plus de 165 hectares des 210 hectares de développement soit près de 80% de la consommation foncière de l'agglomération.

La partie Transmarck/Turquerie est destinée à l'accueil d'activités logistiques, par définition consommateurs d'espaces. De par son dimensionnement et sa position, cette zone revêt un caractère international et s'appuie sur des infrastructures de communication majeures existantes et en cours de modernisation (voie ferrée Calais/Dunkerque/projet Calais port 2015). Sur cet espace, le temps de gestation du projet a été important, proportionnel aux enjeux du projet mais à ce jour les études de maîtrise d'oeuvre sont très avancées et des investisseurs engagés. Des fouilles archéologiques ont été menées en 2012 sur la partie Turquerie. Deux permis de construire ont été accordés à une entreprise pour le développement d'entrepôts logistiques.

La partie Virval est destinée à accueillir un projet d'équipement majeur, autour de l'espionnage, avec un rayonnement dépassant largement le périmètre du pays du Calaisis. Sur ce secteur, les études et les plans de financement sont en cours.

D'autres secteurs de développement dans la continuité de la zone industrialo portuaire et en lien avec l'activité portuaire notamment Calais Port 2015 sont également avancés.

• Communauté de Communes de la Région d'Ardres et de la Vallée de la Hem (intégrées à la CC3P suite à la réforme territoriale)

Sur cette intercommunalité, la consommation foncière est liée principalement à l'extension des zones d'activités existantes dans la continuité du tissu urbanisé du pôle d'Ardres. Sur la plupart, des études opérationnelles existent et nombre d'entre elles disposent déjà des équipements principaux (ex : Autingues). Elles sont à vocation mixte et commerciale.

• Communauté de Communes des Trois Pays

Le développement envisagé sur les Trois Pays vise principalement à valoriser la zone d'activités du Moulin à Huile de Guînes avec un rythme de développement divisé par 2 par rapport à la précédente décennie (0,4ha/an contre 0,8ha/an), principalement à vocation commerciale. Sur cette zone des négociations foncières sont engagées par la SAFER avec l'exploitant. Des études sont menées (évolution du PLU/DUP...). Des potentialités sont également maintenues autour de Licques (confortement de la zone d'activités existante).

• Communauté de communes du Sud Ouest Calaisis

La consommation foncière est principalement lié à la reconquête de l'espace de la Briqueterie (projet de renouvellement urbain à vocation économique porté par l'EPF-urbanisation dans l'existant) et à la zone de développement du pôle gare de Fréthun dont le périmètre a été fortement réduit. A ce jour, les études opérationnelles ne sont pas engagées mais le site constitue une réserve stratégique pour l'intercommunalité et le Pays.

• Communauté de communes de la région d'Audruicq

Le développement économique s'articule autour de plusieurs orientations. La première vise à conforter les zones économiques existantes présentes sur Audruicq et à accompagner le développement économique et commerciale sur Oye Plage (les 2 bourgs centres identifiés au PADD). Sur Oye Plage, l'extension envisagée sur près de 13 hectares s'inscrit dans le cadre des études opérationnelles engagées depuis 2010 avec la ZAC des Petits Moulins et des investisseurs sont engagés.

A côté de cela, l'intercommunalité a relancé depuis 2010 un projet de développement d'une zone structurante au contact de l'échangeur 50, sur l'A16 sur la commune de Nouvelle Eglise, projet déjà pressenti en 2004 par le conseil communautaire. Le projet se développe sur une superficie de 37 hectares. Une convention de constitution de réserves foncières a été conclue en juillet 2010 entre la Chambre de Commerce et d'Industrie de Calais et la SAFER Flandres-Artois pour une durée de 5 ans. Avec l'inscription de la zone comme pôle structurant au SCOT et la définition des nouvelles priorités de la CCI Côte d'Opale, la Communauté de Communes Région d'Audruicq envisage de se substituer à la CCI. Par ailleurs, ce site a été reconnu structurant dans le cadre du contrat territorial de développement durable signé avec le Conseil Général du Pas-de-Calais. Il est ainsi prévu que le conseil général finance les accès à la zone ainsi qu'une aire de covoiturage qui y sera intégrée.

d) Synthèse des comptes fonciers

Suite à la reprise des compte fonciers économiques, il en ressort un volume de superficie foncière dédié à l'accueil d'activités en diminution de plus de 45%, passant d'une capacité de développement (dans l'existant et en extension) de 793 hectares au projet arrêté en Juin 2012 à 433 hectares avec un recul de plus de 52% des espaces d'extension (de 661 hectares à 314 hectares).

EPCI	Superficies occupées dans les zones existantes	Superficies disponibles dans les zones existantes	Superficie des zones en projet	Total des superficies des zones existantes et en projet
Communauté d'Agglomération Cap Calaisis	479 ha	99 ha	210 ha	788 ha
CCRAVH	25 ha	0 ha	16 ha	41 ha
CCRA	32 ha	6 ha	64 ha	102 ha
CCTP	24 ha	3 ha	6 ha	33 ha
CCSOC	17 ha	11 ha	18 ha	46 ha
Pays du Calaisis	577 ha	119 ha	314 ha	1010 ha

Le rythme de consommation foncière est de 27 hectares par an. Ce rythme reste supérieur au rythme enregistré sur la période 1998-2005 mais il peut s'expliquer en partie par la faiblesse du développement des zones économiques constaté sur la période précédente. La mise en oeuvre effective des zones constitue un enjeu réel pour le Pays. Pour l'essentiel, tous les espaces de projets retenus dans les comptes fonciers révisés étaient déjà identifiés comme lieu potentiel d'implantation au précédent schéma directeur de 1998 sans générer pour autant d'artificialisation des sols. Des zones majeures comme le pôle Virval/Transmarck/Turquie centralisent des enjeux majeurs et nécessitent des délais de mise en oeuvre conséquents (montage de projet/recherche investisseur/études techniques/temps de latence lié aux projets limitrophes d'infrastructures...).

Ces éléments contribuent aussi à expliquer la faible production de foncier économique alors que le territoire a un réel besoin d'accueil d'activités économiques.

e) Evolution des comptes fonciers suite à la réforme territoriale

La réforme territoriale induit une légère évolution à la baisse des comptes fonciers liée à la présence de zones d'activités d'équilibre qui n'intègrent plus le Pays (commune de Nordausques).

L'enveloppe totale passe de 1010 ha à 1001 ha.

Les changements concernent uniquement la disparation du compte foncier spécifique sur la CCRAVH et son intégration partielle à la CC3P où l'on retrouve 48 Ha occupés dans les zones existantes (+24Ha), 3 Ha dans les zones disponibles et 14 Ha en zone de projet (+8 Ha).

EPCI	Superficies occupées dans les zones existantes	Superficies disponibles dans les zones existantes	Superficie des zones en projet	Total des superficies des zones existantes et en projet
Communauté d'Agglomération Cap Calaisis	479 ha	99 ha	210 ha	788 ha
CCRA	32 ha	6 ha	64 ha	102 ha
CCTP	48 ha	3 ha	14 ha	65 ha
CCSOC	17 ha	11 ha	18 ha	46 ha
Pays du Calaisis	576 ha	119 ha	306 ha	1001 ha

f) Evolution des comptes fonciers suite à la réforme territoriale du 1er janvier 2017

La réforme territoriale du 1er janvier 2017 induit la disparition d'une intercommunalité : la CCSOC, et donc une nouvelle répartition des comptes fonciers économiques. Les zones répertoriées à la CCSOC étant situées dans les communes de FRETHUN et de LES ATTAQUES, ces communes rejoignant l'agglomération Cap Calais, le compte foncier économique a tout simplement été ajouté à celui de l'agglomération.

EPCI	Superficies occupées dans les zones existantes	Superficies disponibles dans les zones existantes	Superficie des zones en projet	Total des superficies des zones existantes et en projet
CA Grand Calais Terres & Mers	496 ha	110 ha	228 ha	834 ha
CCRA	32 ha	6 ha	64 ha	102 ha
CCPO	48 ha	3 ha	14 ha	65 ha
Pays du Calais	576 ha	119 ha	306 ha	1001 ha
Infrastructures	622 ha		71 ha (quai Port 2015)	693 ha

D/ Justification des règles au regard du volet commercial

Le DAC définit une hiérarchie de ZACOMs avec des prescriptions spécifiques applicables en fonction :

- des pôles de développement commercial ;
- des pôles commerciaux majeurs à moderniser ;
- des pôles relais.

1/Précision sur l'accessibilité des ZACOMs :

Les ZACOMs devront intégrer dans leur démarche une réflexion sur la prise en compte de l'accessibilité aux transports collectifs et aux modes doux afin de garantir l'accès de ces espaces à l'ensemble des populations et limiter ainsi les flux routiers.

2/Précision sur la disposition applicable au pôle de développement commercial Coquelles-Eurotunnel :

Sur le pôle Coquelles-Eurotunnel, il a été défini un seuil minimum d'implantation fixé à 4000m² de surface de plancher (incluant les réserves) par ensemble commercial. Cette disposition se justifie par le caractère du site au regard de :

- son positionnement géographique,
- son accessibilité,
- des implantations présentes de grandes envergures,
- des aménagements existants notamment en termes de capacité de stationnement.

Ces atouts, font du pôle Coquelles-Eurotunnel une zone commerciale qui se distingue des autres sites et justifient un rayonnement d'envergure régionale voir au delà.

L'objectif de la définition d'une surface minimum par ensemble commercial vise à maintenir ce caractère en faisant de cette zone, l'espace préférentiel d'accueil d'ensembles commerciaux de superficie importante. Cette disposition vise également à éviter de déséquilibrer les autres zones commerciales par le développement de petites unités commerciales.

Pour le Pays, il s'agit bien de conforter la zone Coquelles-Eurotunnel comme le lieu de rayonnement commercial majeur.

Ne sont pas visés par cette disposition les espaces dédiés de restauration, d'hôtellerie, les loisirs et l'automobile.

3/Précision sur les pôles commerciaux majeurs à moderniser :

Au sein des pôles commerciaux majeurs à moderniser, l'accent est mis sur la valorisation du foncier existant et les démarches de renouvellement urbain.

Ainsi la modernisation se fera à surface de plancher (à destination commerce, hors restauration, hôtellerie, loisirs et automobile) constante sauf lorsque le projet de renouvellement urbain privilégie une mixité des fonctions : habitat, équipements, bureaux, activités, Dans ce cadre, une possibilité de densification de la zone est permise pour valoriser le foncier.

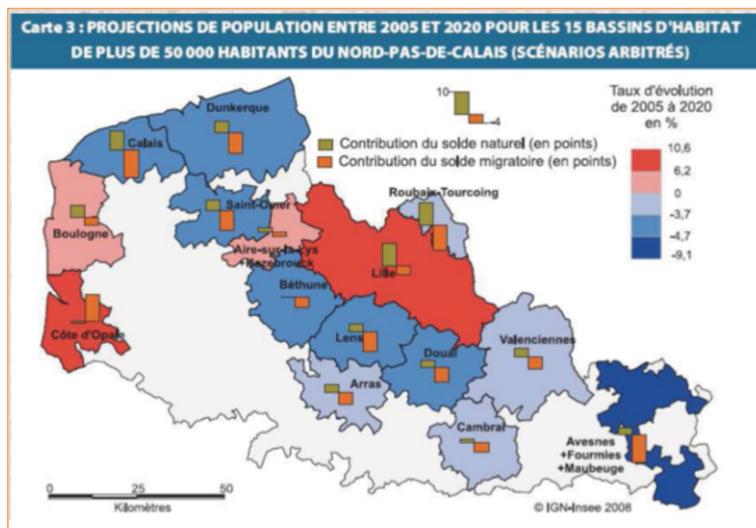
3. Le choix d'un objectif démographique de croissance à l'horizon 2028

A/ Les éléments de cadrage

Jusqu'en 2005, le Pays du Calais se singularise par une croissance démographique depuis 1982, supérieure aux territoires limitrophes (taux d'évolution 99/2005 : + 2,58 % contre 1,23 au niveau départemental) : 162 925 habitants en 2010. Ce phénomène s'est accompagné :

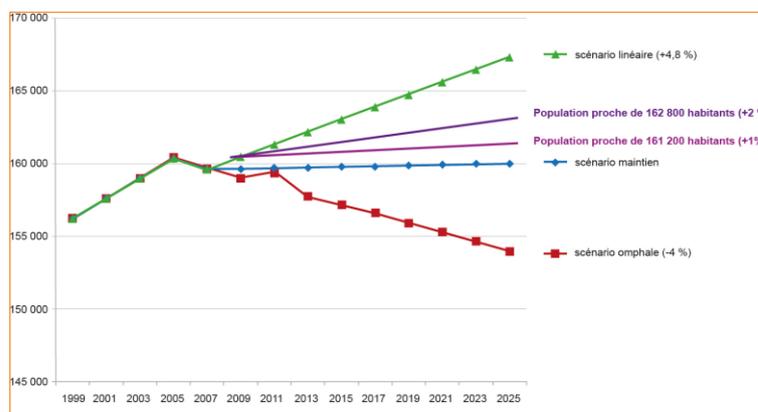
- d'une baisse de la population sur la ville centre et d'un ralentissement de la croissance sur les bourgs constitués et les bourgs relais au profit des communes rurales de l'arrière-pays,
- d'un solde migratoire largement déficitaire, compensé par le solde naturel (jeunesse de la population).

Pour construire les éléments de prévisions d'évolution démographique, le modèle de la prévision Omphale de juin 2008 réalisé par l'INSEE a été exploité. Au regard de la cartographie ci-contre, il table sur des perspectives d'évolutions démographiques peu favorables pour le bassin d'habitat de Calais puisqu'il estime une érosion de la démographie de 4 %, évolution qui se retrouve sur le bassin de Dunkerque ; Boulogne restant dans une dynamique positive d'évolution.



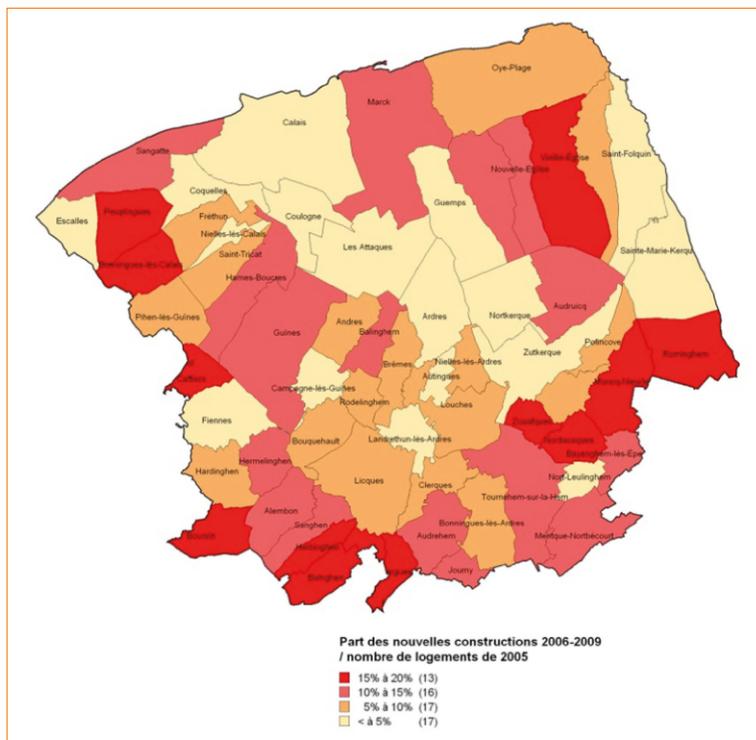
Liés à ces éléments, plusieurs scénarios d'évolution démographiques ont été proposés aux élus du Pays du Calais. 5 scénarii d'évolution à l'horizon 2028, horizon permettant deux évaluations du SCOT, ont été analysés :

- le scénario Omphale, baisse démographique de 4 %
- le scénario du maintien de la population
- le scénario d'une légère croissance 1 %
- le scénario d'une croissance plus soutenue de 2 %
- et le scénario d'un prolongement de l'évolution linéaire, + 4,8 %



Le scénario d'un prolongement de la forte croissance démographique a rapidement été écarté au regard de la conjoncture globale (contexte de crise économique important depuis 2008) et des évolutions récemment enregistrées sur le Pays du Calais. Le recensement de 2010 de l'INSEE souligne en effet un poids de population stagnant de 162 925 habitants sur le Pays du Calais.

Ces évolutions récentes confirment également les tendances observées en introduction avec une baisse du poids de la Communauté d'Agglomération Cap Calais Terre au profit de l'ensemble des 4 autres Communautés de Communes ; recul démographique particulièrement marqué sur la ville centre de Calais qui perd près de 3 000 habitants entre 1999 et 2009. Cette stagnation démographique est enregistrée malgré une construction importante, près de 4 000 logements créés entre 2006 et 2009 au bénéfice des intercommunalités périphériques à l'agglomération.



À l'issue des séminaires, les élus ont écarté rapidement les scénarios pessimistes de l'INSEE et du maintien de la population pour privilégier un scénario de légère croissance, en phase avec les orientations du PADD débattu. Ce dernier table sur une stratégie volontariste du Pays du Calais permettant d'influer sur la compétitivité économique par une offre foncière adaptée et hiérarchisée, ses atouts d'intermodalité, ses ressources naturelles (activités agricoles/tourisme ...), ... mais aussi de son cadre de vie (trame verte et bleue/ risque/ transport collectif...).

Ce choix est également motivé par le fait que toutes les intercommunalités rurales continuent à observer une évolution positive, malgré le tassement enregistré entre 2005 et 2009 et par la position du Calais, qui est à l'interface de territoires aux évolutions contrastées (croissance démographique pressentie sur la frange du boulonnais/ déprise sur le dunkerquois, à ce jour non ressentie sur la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq de par une offre foncière plus abondante que dans le SCoT du Dunkerquois).

B/Le scénario retenu d'une croissance de 2 % et le recentrage sur l'agglomération

Après de nombreux débats sur le seuil de la croissance de population, le Conseil Syndical s'est positionné pour une croissance de 2% à l'horizon 2028, objectif plus ambitieux qu'initialement pressenti : 1 %.

Pour faire face à l'érosion démographique de l'agglomération, pénalisante pour le Pays du Calais dans son ensemble, la volonté de recentrage de l'urbanisation sur les pôles urbanisés et notamment la ville de Calais qui concentre l'essentiel des équipements, des services et des emplois du Pays est souhaitée. Cette stratégie s'accompagne du maintien en place des poids de population de manière à ne pas bouleverser les structures existantes, ce qui irait à l'encontre des dispositions d'un développement durable.

Conscient que cet objectif démographique ambitieux risquait de pénaliser à court terme la logique de reconquête de l'agglomération par le maintien d'une offre encore importante sur les intercommunalités limitrophes à l'agglomération, les élus du Calais ont défini le principe de répartition de l'offre de logements de la façon suivante :

- 70% des logements à construire sur l'agglomération
- 30% des logements à construire sur les intercommunalités rurales.

Cette répartition est plus marquée en faveur du rattrapage de l'agglomération qu'initialement envisagée (60 % sur l'agglomération/ 40 % sur les intercommunalités limitrophes à l'agglomération). Elle doit permettre de favoriser ce recentrage sur l'agglomération et la ville-centre et ainsi permettre l'arrivée de population là où les équipements sont largement dimensionnés et à proximité des emplois.

4. La mise en oeuvre d'un compte foncier habitat

A/ La définition et la répartition de l'enveloppe de logements

Institués par le Grenelle de l'environnement et conçu dans un objectif de maîtrise de la consommation foncière et de la périurbanisation, des comptes fonciers, accompagnant la stratégie démographique habitat ont été élaborés.

Construits à l'échelle du Pays du Calais, sur la base des intercommunalités, entité favorable à la mise en oeuvre d'une démarche d'aménagement d'ensemble, les comptes fonciers sont basés sur la découpe territoriale suivante :

Intercommunalité	Ville centre, communes de l'agglomération et littorales*				
CA Cap Calaisis	Calais*	Coulogne	Coquelles*	Sangatte*	Marck*
CCRAVH	Audruicq	Oye Plage*	Autres communes rurales		
CCRA	Ardres	Autres communes rurales			
CCTP	Guînes	Autres communes rurales			
CCSOC	Pas de distinction entre les communes au regard du poids démographique contrasté des communes. Une prescription est inscrite dans le DOO afin de favoriser l'urbanisation sur la commune de Frethun, disposant de la gare TGV et de la proximité des services de l'agglomération.				

Afin de disposer d'une vision la plus récente, les élus du Pays du calais ont souhaité s'appuyer sur la base de données FILOCOM la plus récente à savoir FILOCOM 2011. Le précédent cadrage démographique s'appuyait sur les données FILOCOM avec une actualisation 2006-2009 issue de la base de données SITADEL.

L'horizon fixé par le SCOT a été mis à jour. Il s'appuie sur la période 2013-2028 permettant ainsi à minima 2 évaluations (tous les 6 ans) contre 2010-2025 pour le dossier arrêté projet de juin 2012.

Sur la base des données 2011, le cadrage démographique prenant en considération 3 facteurs d'évolution a été mené :

- un taux de renouvellement fixé à 0,4 %/an - taux intermédiaire aux évolutions enregistrées sur les périodes précédentes ;
- un taux de vacance proche de 6 % ;
- un taux de décohabitation différencié fixé à -0,25 habitants par logement en moyenne sur l'Agglomération de Calais et sur les bourgs centre des intercommunalités rurales et de -0,2875 habitants par logement en moyenne sur l'arrière-pays.

La décohabitation a été définie sur la base de la projection INSEE à l'échelle régionale (-0,30), et en ramenant le taux à -0,25, du fait que l'échéance du SCOT est plus rapprochée (2028 au lieu de 2030 pour l'INSEE).

Les spécificités entre les pôles urbanisés et les communes rurales ont conduit à définir un objectif de décohabitation différencié. En effet, les communes rurales présentent une structure familiale plus marquée avec des taux d'occupation plus soutenus que les pôles urbanisés. Cela nous a conduit à distinguer un taux légèrement supérieur, là où la décohabitation a été moins importante en prévision d'un phénomène de rattrapage probable, en raison du vieillissement, de l'évolution des structures familiales ...

Il en résulte donc une enveloppe de constructions nécessaire au maintien de la population résidente de 2011 d'environ 11000 logements à laquelle se rajoute le nombre de logements nécessaires pour la croissance.

Les logements réalisés en 2012, sur la base des données SITADEL, ont été décomptés. Au total, le SCOT définit une enveloppe de 12 019 logements pour la période 2013-2028 - 11 768 logements en autant les communes quittant le Pays au 1/01/2014.

Le principe de répartition de l'enveloppe de logements se décompose de la façon suivante :

> 70% des logements nécessaires ont été affectés à l'agglomération. Ce principe de répartition vise à accompagner l'objectif de reconquête de l'agglomération précisé ci-avant . Pour rappel, la population de l'agglomération représente 60% de la population du Pays et voit sa part se réduire

Entre les communes de l'agglomération, la répartition de l'offre de logements s'est appuyée sur une moyenne entre les poids de population des communes et le recensement des projets de logements repris dans le Programme Local de l'Habitat (en cours), pondéré avec les risques.

> 30% des logements répartis sur les 4 autres intercommunalités (CCRA, CRAVH, CC3P et CCSOC). La répartition de cette enveloppe est basée sur le poids de population des différentes intercommunalités, ce qui permet de prendre en compte leurs spécificités. A l'intérieur de cette hypothèse, nous avons attribué 50% sur la ville centre ou les villes-centre (Oye Plage et Audruicq pour la CCRA).

COMPTE FONCIER HABITAT AVANT LA RÉFORME TERRITORIALE

Territoires	Détail	Logements estimatifs	Enveloppe foncière en Ha	Dans la trame urbaine	En espace d'extension
CA Cap Calaisis Terre d'Opale	Calais	5873	147	103	44
	Coquelles	311	12	4	8
	Coulogne	766	31	9	22
	Marck	968	39	12	27
	Sangatte	496	20	6	14
	TOTAL	8 414	249	134	115
CC Ardres Vallée de la Hem	Ardres	453	18	5	13
	Autres communes	453	30	7,5	22,5
	TOTAL	906	48	12,5	35,5
CC Région d' Audruicq	Audruicq	364	15	4,5	10,5
	Oye Plage	364	15	4,5	10,5
	Autres communes	727	48	12	36
	TOTAL	1 455	78	21	57
CC Trois Pays	Guînes	411	16	5	11
	Autres communes	410	27	8	19
	TOTAL	821	43	13	30
CC Sud Ouest du Calaisis	Communes	423	26	6,5	19,5
	TOTAL	423	26	6,5	19,5
TOTAL		12 019	444 ha	187 ha	257 ha

COMPTE FONCIER HABITAT APRÈS LA RÉFORME TERRITORIALE AU 1ER JANVIER 2014

Territoires	Détail	Logements estimatifs	Enveloppe foncière en Ha	Dans la trame urbaine	En espace d'extension
CA Cap Calaisis Terre d'Opale	Calais	5873	147	103	44
	Coquelles	311	12	4	8
	Coulogne	766	31	9	22
	Marck	968	39	12	27
	Sangatte	496	20	6	14
	TOTAL	8 414	249	134	115
CC Région d' Audruicq	Audruicq	364	15	4,5	10,5
	Oye Plage	364	15	4,5	10,5
	Autres communes	727	48	12	36
	TOTAL	1 455	78	21	57
CC Trois Pays	Guînes	411	16	5	11
	Ardres	453	18	5	13
	Autres communes	612	40	11,5	28,5
	TOTAL	1 476	74	21,5	52,5
CC Sud Ouest du Calaisis	Communes	423	26	6,5	19,5
	TOTAL	423	26	6,5	19,5
TOTAL		11 768	427 ha	183 ha	244 ha

La comptabilisation du nombre de logements réalisés sera nécessaire pour faire le bilan de l'application du SCOT à l'issue des 6 ans et/ou dès que le SyMPaC le jugera nécessaire. Dans le souci d'un juste reflet de la réalité cette comptabilisation se basera sur la notion de "logements commencés".

De même, tous les logements issus de permis d'aménager ou de dossiers de réalisation de ZAC approuvés avant l'approbation du SCOT ne sont pas décomptés du compte logement. En revanche, ils devront être identifiés et comptabilisés à l'occasion du bilan.

La loi NOTRe du 7 août 2015 ayant fixé un seuil minimal de 15 000 habitants pour les intercommunalités, la Communauté de Communes du Sud Ouest du Calais (CCSOC) disparaît au 1er janvier 2017. Quatre communes rejoignent l'agglomération Grand Calais Terre & Mer (Frethun, Les Attaques, Hames-Boucres et Nielles-les-Calais). Les cinq autres communes rejoignent la Communauté de Communes Pays d'Opale (Bonningues, Escalles, Peuplingues, Pihen-les-Guines et Saint-Tricat). Les comptes fonciers attribués par le SCOT à la CCSOC ont été répartis entre ces deux intercommunalités, de la façon suivantes :

COMPTE FONCIER HABITAT APRÈS LA RÉFORME TERRITORIALE AU 1ER JANVIER 2017

Territoires	Détail	Logements estimatifs	Enveloppe foncière en Ha	Dans la trame urbaine	En espace d'extension
CA Grand Calais Terre & Mer	Calais	5873	147	103	44
	Coquelles	311	12	4	8
	Coulogne	766	31	9	22
	Marck	968	39	12	27
	Sangatte	496	20	6	14
	Autres communes	266	16,5	4	12,5
	TOTAL	8 680	265,5	138	127,5
CC Région d'Audruicq	Audruicq	364	15	4,5	10,5
	Oye Plage	364	15	4,5	10,5
	Autres communes	727	48	12	36
	TOTAL	1 455	78	21	57
CC Pays d'Opale	Guînes	411	16	5	11
	Ardres	453	18	5	13
	Autres communes	769	49,5	14	35,5
	TOTAL	1 633	83,5	24	59,5
TOTAL		11 768	427 ha	183 ha	244 ha

B/La définition des enveloppes foncières

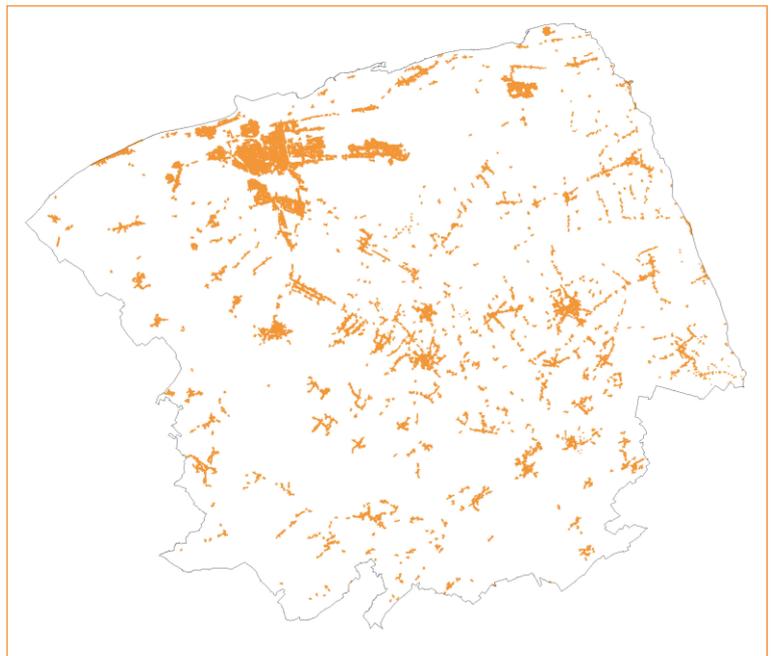
• Densité et application

Rappel : chiffre clés étude CETE – artificialisation des sols

- Habitat : + de 60 % de l'artificialisation des terres
- 616 ha de nouvelles zones urbanisées entre 1998 et 2005
- 494,6 ha de nouvelles zones à vocation habitat entre 1998 et 2005
- Depuis 1990, la part des espaces urbanisés de l'agglomération diminue au détriment des espaces urbanisés de l'arrière-pays (passage de 57 à 54 %)
- Entre 1998 et 2005, à vocation habitat : CAC = +75 ha, CCRA = +130 Ha, CCSOC = 40 ha, CC3P = + 70 ha, CCRAVH = 105 ha
- Disparition de 664 ha de cultures, 140 ha de prairies
- Une artificialisation multipliée par 6 sur les ZNIEFF de type 2 entre les périodes 1990/1998 et 1998/2005 et par 4 sur celles de type 1
- Une densité voisine de 10 log/ha

Pour déterminer les objectifs de densité, un travail d'analyse de la photo aérienne 2005 et de la base SIGALE a permis de définir, une densité existante par entité géographique.

Cette analyse se base sur la définition de la tache urbaine à vocation habitat. Cette dernière est établie à partir d'une zone tampon de 20 mètres autour de chaque construction. À noter que les caractéristiques de l'habitat isolé ont été intégrées en ne conservant que les groupes de plus de 3 habitations.



À partir de cette analyse plusieurs constats sont apparus 4 800 Ha d'espace urbanisé à vocation habitat en 2005, dont 922 pour Calais, 204 pour Audruicq, 109 pour Licques...

Des densités très variables ressortent :

- 37 log/ha sur Calais,
- voisine de 15 log/ha sur les communes de l'agglomération,
- de 12 log/ha sur les villes centre des intercommunalités,
- de 7 log/ha sur les communes rurales,

Ce travail couplé avec les conclusions de l'étude CETE menée sur l'artificialisation des sols, dont les données clés sont jointes dans l'encadré en entête de paragraphe ont permis de développer des propositions d'objectifs de densité adaptés aux territoires et orientés vers une réduction de la consommation foncière.

Des objectifs de densité équivalents voire supérieurs par territoire avaient ainsi été définis dans le cadre de l'arrêt projet en 2012 à savoir:

- Ville centre : 40 log/ha
- Commune agglomérée : 20 log/ha
- Pôle urbain constitué : 20 log/ha
- Pôle secondaire : 13 log/ha
- Arrière-pays : 13 log/ha

Faisant suite aux observations défavorables recueillies lors de la consultation des services, il a été validé par le SYMPAC le principe d'une augmentation de la densité de 20 à 25 log/hectares sur les communes agglomérées et les pôles urbains constitués au regard de l'offre de service, des transports et des équipements.

Sur les pôles secondaires et les communes de l'arrière-pays, l'objectif de densité a été relevé à 15 logements à l'hectare avec un minimum de 17 logements à l'hectare en cas d'urbanisation dans la trame urbaine. Dans le cas d'une urbanisation en extension dans les pôles secondaires et les communes rurales, l'objectif de densité à 15 logements à l'hectare constitue un minimum et s'applique à chaque opération.

Ces objectifs de densité constituent des minimums. Ils incluent l'ensemble des espaces de voirie, de réseaux divers et d'espaces verts au sens d'espaces propres à l'opération. Les espaces verts ou de parc dont la jouissance dépassera donc le cadre du seul quartier où se situe le projet pourront être exclus.

Son application s'effectuera en moyenne à l'échelle des communes dès lors que le PLU(I) sera mis en compatibilité. L'objectif de cette disposition est de permettre conformément aux souhaits des élus de développer plus de densités dans les parties plus densément urbanisées et une densité moins importante en périphérie (entrée de ville etc...). Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'une urbanisation en extension dans les communes rurales et les pôles secondaires où il s'agit d'un minimum par opération.

Pour tous les territoires, l'objectif minimum devra être au moment de chaque évaluation conforme à l'objectif minimum défini.

Pour les résidences de tourisme, le SyMPaC offre la possibilité aux communes d'inclure ces hébergements dans le compte logement avec la clé de répartition suivante : 2 unités d'hébergement équivalent à 1 logement.

Si les densités imposées sont des minimums, les communes du Parc Naturel Régional sont incitées à aller au-delà de ces seuils, pour se rapprocher de celles indiquées dans la charte.

Un principe de renouvellement urbain privilégié

La stratégie portée par le PADD et développée dans le cadre du DOO incite à l'urbanisation prioritaire au sein de l'enveloppe urbaine existante en privilégiant le renouvellement urbain, l'urbanisation des dents creuses et en proscrivant l'urbanisation en extension linéaire.

L'enveloppe urbaine ou trame urbaine, au sens du SCoT, est constituée des espaces suivants, considérés à la date d'opposabilité:

- Les "parties actuellement urbanisées" au titre de l'application de la règle de "la constructibilité" limitée de l'article L 111-1-2 du code de l'urbanisme.
- Les zones urbaines, dites "U", inscrites aux documents d'urbanisme
- Les zones, ou parties de zones à urbaniser, dites "AU" "NA", inscrites aux documents d'urbanisme POS/PLU, situées dans la continuité des zones urbaines et remplissant l'une des conditions suivantes :
 - supporter des constructions existantes ;
 - avoir fait l'objet d'une autorisation de construire ou d'aménager en cours de validité, ou d'une procédure d'aménagement actée.

En plus de ces principes, il appartient aux documents d'urbanisme locaux de venir préciser les contours de l'enveloppe urbaine.

Les dents creuses sont les espaces non bâtis situés au sein de l'enveloppe urbaine et à moins de 200 mètres d'une construction existante.

Pour définir les capacités de renouvellement urbain, un travail d'analyse aérienne a également été mené, complété par le potentiel lié au renouvellement du parc. Ces analyses nous ont permis de définir les principes suivants :

- sur Calais, 70 % du besoin foncier défini par les comptes fonciers sera exploité au travers le renouvellement urbain et l'urbanisation des espaces disponibles ; la ville centre présente en effet de nombreuses opportunités de renouvellement urbain (quartier PNRQAD, friches industrielles, friches d'équipements, délaissés ferroviaires...) ;
- sur les bourgs centre, 30 % du besoin foncier défini par les comptes-fonciers devra être exploité dans la trame urbaine au travers des opérations de renouvellement urbain mais aussi l'urbanisation de dents creuses ;
- sur les villages, 25% du besoin foncier devra être trouvé dans la trame urbaine des villages (densification/renouvellement urbain).

Cette proportion a été revue à la hausse, de 10% à 25% suite à l'observation formulée par les services de l'Etat. L'objectif d'augmentation à 25% s'accompagne de prescriptions visant à ne pas pénaliser la pérennité et le développement de l'activité agricole. Dans la quasi-totalité des villages, les espaces non urbanisés correspondent souvent à des espaces de pâturages, des espaces cultivés par les exploitations agricoles.

Pour favoriser le renouvellement urbain, le DOO est venu introduire plusieurs prescriptions visant son utilisation.

C/L'écriture du compte foncier

Le croisement des besoins en logements nécessaires pour répondre à l'objectif démographique croisé aux objectifs de densité et d'intervention dans la trame urbaine ont permis de définir le tableau de compte foncier ci-dessous :

Territoires	Détail	Enveloppe foncière en Ha	Dans la trame urbaine	En espace d'extension
CA Cap Calaisis Terre d'Opale	Calais	147	103	44
	Coquelles	12	4	8
	Coulogne	31	9	22
	Marck	39	12	27
	Sangatte	20	6	14
CC Ardres Vallée de la Hem	Ardres	18	5	13
	Autres communes	30	7,5	22,5
CC Région d'Audruicq	Audruicq	15	4,5	10,5
	Oye Plage	15	4,5	10,5
	Autres communes	48	12	36
CC Trois Pays	Guînes	16	5	11
	Autres communes	27	8	19
CC Sud Ouest du Calaisis	Communes	26	6,5	19,5
TOTAL		444 ha	187 ha	257 ha

Cet objectif marque un tournant au regard du fort développement de la péri-urbanisation, vers un objectif de réduction de la consommation foncière et donc de l'artificialisation des sols conformément aux orientations du Grenelle, repris également dans le projet de Charte du PNR Cap et Marais d'Opale. Pour rappel, près de 500 hectares ont été urbanisés à vocation habitat sur la période 1998/2005.

Pour l'ensemble des communes du Parc Naturel Régional, la consommation des espaces agricoles et naturels doit être limitée à 3% des enveloppes urbaines.

Par ailleurs, sur la période 2010-2028 un développement du territoire sans le SCoT pourrait entraîner l'artificialisation de foncier à hauteur de 1 120 ha (70 ha/an). Avec le SCoT, 495,5 ha pourraient être nécessaires pour la mise en oeuvre du projet de territoire, soit une économie globale d'au moins 600 ha sur 16 ans (plus de 1/2 en moins par rapport au scénario au fil de l'eau). Dans les documents d'urbanisme à l'échelle du Pays du Calais, les disponibilités inscrites sont largement supérieures au volume des comptes fonciers puisque d'après nos analyses, 646 hectares d'espace d'extension sont identifiés à court terme et 854 à long terme en 2009. L'étude CRESGE estimait en 2005 à près de 950 hectares les espaces d'extension dans les documents d'urbanisme.

L'instauration de celui-ci induira une nécessité de revoir les documents d'urbanisme locaux et ce dans une logique intercommunale de manière à équilibrer au mieux le développement au regard des besoins locaux. Ces démarches sont déjà engagées sur la Communauté de Communes des Trois Pays couplée à une étude de Préfiguration des Périmètres de Protection Agricole Périurbain, la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq. D'autres territoires s'intéressent de près à cette démarche à l'instar de la Communauté de Communes du Sud Ouest Calaisis.

Afin de guider la répartition des comptes fonciers entre les communes rurales, le DOO a décliné des prescriptions visant à inciter l'urbanisation sur les communes dotées de structures d'équipements et de services et à contrario, à contenir l'urbanisation en cas de risques et de nuisances.

La Communauté de Communes du Sud-Ouest Calaisis ne dispose pas de réelle ville centre mais se compose d'une diversité de villes et villages aux poids démographiques contrastés. Toutefois, l'intercommunalité dispose sur la commune de Frethun de la seule gare LGV du Pays du Calais. Dans ce cadre, il a été décidé de développer une prescription visant à inciter l'urbanisation sur Frethun. Un objectif de densité de 25 logements /hectare s'applique au regard des densités existantes et de la présence de la gare LGV et des transports collectifs dont le développement devrait s'accroître notamment vers la ville centre de l'agglomération (enjeu du PADD).

Evolution des comptes fonciers suite à la réforme territoriale

Suite à la réforme territoriale, le tableau des comptes fonciers a été modifié pour intégrer le retrait des communes du Pays. Les modalités de répartition n'ont pas évolué. Le compte foncier de Ardres a été reconduit intégralement au sein de la CCTP et celui des communes rurales a été reporté proportionnellement aux poids de population restant à la CCTP.

Territoires	Détail	Enveloppe foncière en Ha	Dans la trame urbaine	En espace d'extension
CA Cap Calaisis Terre d'Opale	Calais	147	103	44
	Coquelles	12	4	8
	Coulogne	31	9	22
	Marck	39	12	27
	Sangatte	20	6	14
CC Région d'Audruicq	Audruicq	15	4,5	10,5
	Oye Plage	15	4,5	10,5
	Autres communes	48	12	36
CC Trois Pays	Guînes	16	5	11
	Ardres	18	5	13
	Autres communes	40	11,5	28,5
CC Sud Ouest du Calaisis	Communes	26	6,5	19,5
TOTAL		427 ha	183 ha	244 ha

Evolution des comptes fonciers suite à la réforme territoriale au 1er janvier 2017

Suite à la réforme territoriale, le tableau des comptes fonciers a été modifié, pour tenir compte de la disparition de la CCSOC et de la répartition des communes entre l'agglomération Grand Calais Terre & Mer et la Communauté de Communes Pays d'Opale. Les modalités de répartition n'ont pas évolué, les comptes fonciers des communes ont été reportés proportionnellement aux poids de population.

Territoires	Détail	Enveloppe foncière en Ha	Dans la trame urbaine	En espace d'extension
CA Grand Calais Terre & Mer	Calais	147	103	44
	Coquelles	12	4	8
	Coulogne	31	9	22
	Marck	39	12	27
	Sangatte	20	6	14
	Autres communes	16,5	4	12,5
	TOTAL	265,5	138	127,5
CC Région d'Audruicq	Audruicq	15	4,5	10,5
	Oye Plage	15	4,5	10,5
	Autres communes	48	12	36
	TOTAL	78	21	57
CC Pays d'Opale	Guînes	16	5	11
	Ardres	18	5	13
	Autres communes	49,5	14	35,5
	TOTAL	83,5	24	59,5
TOTAL		427 ha	183 ha	244 ha

La définition du compte foncier revient à proposer un rythme de consommation foncière d'environ 450 hectares sur la période 2013/2028 dont plus de 42% en renouvellement urbain ou en densification de la trame existante.

D/L' urbanisation favorisée à proximité des transports collectifs

La mise en oeuvre d'un principe d'une densité plus forte aux abords des transports collectifs.

La reconquête de la ville centre et le renforcement des polarités du territoire s'accompagnent d'une stratégie d'urbanisation en liaison étroite avec un réseau de transports collectifs performant. La démarche adoptée vise à offrir aux habitants du Pays une alternative affirmée à l'automobile, et favorise l'utilisation des transports collectifs.

Dans ce cadre, un principe de majoration de 25% de la densité définie dans les comptes fonciers est ajouté dans un périmètre de 300 mètres autour des haltes de transport collectif et de 500 mètres autour des gares (Frethun/Calais Ville/ et Audruicq) sous certaines conditions.

Cette prescription ne s'applique que pour les opérations de plus de 10 logements.

Initialement envisagée sur l'ensemble des stations du réseau urbain du Syndicat Interurbain des Transports de l'Agglomération Calaisienne (SITAC) et sur les stations de transports ferroviaires en milieu urbain, cette disposition a évolué au regard du maillage du réseau et de son cadencement actuel.

Un travail mené en collaboration avec la Communauté d'Agglomération Cap Calais a mis en perspective le niveau de cadencement avec aux heures de pointe c'est-à-dire le matin entre 7 h et 9 h et le soir entre 17 h et 19 h. Cette analyse a conclu à un cadencement généralement inférieur ou voisin de 2 bus/heure dans un sens aux différentes stations soit un bus toutes les demi-heures.

TABEAU DE LA FRÉQUENCE DE LA DESSERTE SUR LE RÉSEAU SITAC

Ligne de bus	Nombre de passage aux heures de pointe du matin et du soir en moyenne par heure	Ligne de bus	Nombre de passage aux heures de pointe du matin et du soir en moyenne par heure
Ligne 1	3,6	Ligne 6	1,4
Ligne 2	2,8	Ligne 8	2,12
Ligne 3	1,25	Ligne 10	1
Ligne 4	2,8	Ligne 11	0,5
Ligne 5	0,9		

Seule la ligne 1 – axe structurant Est Ouest de desserte de l'agglomération présente une moyenne 3,6 bus/ heure soit un bus tous les quart d'heure par station.

Après débat, il a été décidé d'imposer un principe de densité là où le niveau de desserte pouvait être jugé comme permettant une utilisation attractive soit un bus au minimum toutes les 20 minutes (desserte supérieure ou égale à 3 bus/heure).

Au moment de la mise en application du SCoT, cette disposition va concerner uniquement la ligne 1 sur les communes de Calais et Marck ; Coquelles ayant invalidé le principe.

Cette disposition est toutefois destinée à être élargie à toutes les lignes qui atteindront ce niveau de fréquence au regard de la recommandation formulée ci-après.

La gare SNCF de Calais Ville est d'office retenue car elle bénéficie d'une très bonne desserte pour plusieurs destinations et des opportunités de renouvellement urbain sont identifiées en périphérie.

La gare SNCF des Fontinettes ne bénéficie pas d'une bonne desserte actuellement mais elle présente des potentialités d'évolution à moyen et long termes. L'instauration du principe de densité a été écartée sur la gare des Fontinettes de même que les arrêts des dessertes du réseau interurbain et de la ligne BCD qui présentent des fréquences de desserte plutôt faibles et seulement à certaines heures.

La mise en oeuvre d'un principe d'une densité plus forte aux abords des transports collectifs.

En complément de la disposition précédente, le DOO recommande de réfléchir à une adaptation à long terme du réseau de transport collectif, notamment urbain au développement de l'urbanisation.

Il encourage également à une montée en puissance sur certaines lignes dont la desserte peut apparaître comme faible comme le front de mer de l'agglomération où plusieurs projets majeurs sont à l'étude.

C'est pourquoi le DOO recommande que "Les réseaux de transports collectifs s'adapteront, dans leur tracé et dans le cadencement, aux poids des populations existantes, et aux évolutions de la répartition géographique des densités de population, de manière à offrir un service plus performant et une alternative réelle à la mobilité motorisée individuelle".

E/L'attractivité résidentielle et le renforcement de la mixité

La diversification du parc de logements

Au-delà de l'aspect quantitatif, le Document d'Orientations et d'Objectifs renforce les dispositions visant à favoriser la diversification de l'offre de logements et à valoriser le cadre de vie. Cet enjeu est important et présente des finalités contrastées entre la ville centre et le reste du territoire.

Plusieurs dispositions réglementaires ont été développées. L'obligation est ainsi imposée aux documents d'urbanisme locaux et notamment aux orientations d'aménagement et de programmation de décliner des prescriptions qui visent plusieurs objectifs :

- 1) Un effort de production vers les petits logements (type 2/type 3/type 4) qui s'oriente aujourd'hui principalement vers du type 5/type 6.
- 2) Une valorisation de l'offre locative. La plupart des communes du Pays du Calais sont confrontées à une demande accrue de logements locatifs, notamment en espace rural pour les plus jeunes désirant rester sur les communes mais aussi les actifs et les personnes âgées.
- 3) Un développement de l'offre de logements adaptés au phénomène de vieillissement de la population de type bégainage intégrés aux tissus existants.

En fonction des territoires (ville centre/communes agglomérées et bourgs centres/communes rurales), des prescriptions spécifiques tenant compte des morphologies urbaines existantes sont définies pour les opérations de plus de 10 logements avec pour objectif d'aboutir à une diversification des formes urbaines (habitat individuel/habitat groupé/collectif). Cette disposition ne s'applique pas aux procédures réglementaires d'aménagement mais bien aux formes urbaines résultant des opérations d'aménagement et de construction. La finalité de cette disposition vise à renforcer la diversification des formes urbaines et donc des typologies pour satisfaire les besoins variés dégagés lors de la phase de diagnostic.

De portée réglementaire, le DOO prescrit également l'obligation de maintenir le seuil des 20% de logements locatifs sociaux pour les communes satisfaisant leur objectif et impose par ailleurs pour chaque opération de construction et de rénovation (démolition/reconstruction sur site) comprenant plus de 20 logements un seuil minimal de 15 % de logements locatifs sur les communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU.

De plus, il prescrit que les communes ne répondant pas à l'objectif de la loi SRU au titre de l'article 55 devront satisfaire à l'objectif minimum de rattrapage triennal. A ce titre, les communes concernées doivent se donner les moyens et mettre en place des outils permettant de combler ce déficit d'ici la fin du SCOT.

L'utilisation d'outils de type emplacements réservés logements est également recommandée dans les documents d'urbanisme locaux.

La réhabilitation du parc existant

Le Document d'Orientations et d'Objectifs développe des prescriptions visant à agir sur le parc de logements existants. Sur le Pays du Calais, cet enjeu est d'autant plus important au vu de l'ancienneté du parc (ex : calais : 77% du parc de logements date d'avant 1974 contre 68% à l'échelle départementale). L'analyse des données 2011 sur la vacance a également mis en avant une augmentation sur l'ensemble du territoire avec un phénomène soutenu sur la ville centre (plus de 10% de logements vacants, en augmentation depuis 2005) mais aussi les communes rurales.

Sur la ville centre, les opérations de renouvellement urbain ont eu tendance à accroître ce phénomène. Sur les communes rurales, il y a une tendance observée de désaffection des logements anciens des centre-bourgs au profit de la construction neuve pavillonnaire.

Il y a donc une nécessité pour le territoire d'agir. Dans ce cadre, le DOO développe plusieurs prescriptions qui renvoient aux documents d'urbanisme locaux (PLUI/PLH) et à l'utilisation d'outils opérationnels. Ces prescriptions portent sur la nécessité d'estimer et de localiser les logements inconfortables ou potentiellement indignes. Elle incite au développement des dispositifs d'interventions sur le parc existant. Ils viseront notamment la mise aux normes des systèmes d'assainissement, l'amélioration énergétique des logements et la résorption de l'habitat indigne, inconfortable et vacant.

La qualité des modes d'urbanisation

Le paysage du Pays du Calais a fortement été impacté par l'expansion de la périurbanisation. Ce phénomène a engendré sur de nombreux espaces des impacts souvent négatifs que ce soit en terme de fonctionnement urbain mais aussi sur les paysages notamment en entrée de villes ou de villages

Les prescriptions ont été amendées dans le DOO et se rapportent aux documents d'urbanisme et aux opérations d'aménagement.

Pour favoriser la qualité de l'urbanisation au niveau des documents d'urbanisme, le DOO prescrit l'obligation de mener une réflexion en amont du document pour la définition des zones à urbaniser. Les extensions linéaires sont interdites, l'urbanisation doit se réaliser dans la continuité de l'enveloppe urbaine et l'urbanisation dans les hameaux contenue dans l'enveloppe urbaine actuelle de manière à contenir le mitage.

A l'échelle des opérations d'aménagement, le DOO développe des prescriptions en matière de forme urbaine, de circulations, de paysage. L'objectif vise à un urbanisme de qualité qui limite la consommation foncière et permette de garantir un développement harmonieux des opérations.

Quelques recommandations viennent compléter les prescriptions et portent notamment sur la gestion du pluvial, la protection des écosystèmes existants.

5. Synthèse compte foncier des espaces à vocation habitat et économique

Pays du Calaisis	Urbanisation dans la trame existante	Superficie des zones en extension	Total consommation foncière
Arrêt Projet 2012			
Economie	132 ha	661 ha	793 ha
Habitat	191 ha	305 ha	496 ha
Total	323 ha	966 ha	1289 ha
Arrêt Projet 28 juin 2013			
Economie	119 ha	314 ha	433 ha
Evolution entre les 2 projets	-13 ha (-10%)	-347 ha (-52%)	-360 ha (-45%)
Habitat	187 ha	257 ha	444 ha
Evolution entre les 2 projets	-4 ha (-2%)	-48 ha (-16%)	-52 ha (-11%)
Total	306 ha (-5%)	571 ha (-41%)	877 ha (-32%)
Approbation, suite à la réforme territoriale*			
Economie	119 ha	306 ha	425 ha
Evolution entre les 2 projets	-13 ha (-10%)	-355 ha (-54%)	-368 ha (-46%)
Habitat	183 ha	244 ha	427 ha
Evolution entre les 2 projets	-8 ha (-4%)	-61 ha (-20%)	-69 ha (-14%)
Total	302 ha (-7%)	550 ha (-43%)	852 ha (-34%)

Economie : Rythme de 16 Ha/an consommé période 1998/2005 – projet SCOT arrêté 2012 potentiel de 50ha/an – Arrêt Projet 2013 - 27 Ha/an

Habitat : Rythme de 71 Ha/an période 1998/2005 – projet SCOT arrêté juin 2012 31 Ha/an – Arrêt Projet 2013 – 28 Ha/an

Cumulé : 87 Ha/an entre 1998 et 2005 – projet SCOT arrêté 2012 – 81 Ha/an - Arrêt Projet 2013 55 Ha/an

* Cette évolution induit une baisse liée uniquement à l'évolution du périmètre sans incidence sur la stratégie du Pays arrêtée en juin 2013.

6. Les principes d'application de la loi littoral

Le littoral est un espace où se confrontent une pression foncière importante et les nécessités de protection des espaces naturels et des paysages qui en font l'attrait et sur lesquels reposent l'économie touristique et les activités maritimes.

La loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite "loi littoral" poursuit un équilibre entre les intérêts divergents qui se manifestent sur le littoral.

Elle vise en particulier à garantir :

- la protection des équilibres biologiques et écologiques, la lutte contre l'érosion, la préservation des sites et paysages du patrimoine,
- la préservation et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau, telles que la pêche, les cultures marines, les activités portuaires, la construction et la réparation navale et les transports maritimes,
- le maintien ou le développement, dans la zone littorale, des activités agricoles ou sylvicoles, de l'industrie, de l'artisanat et du tourisme.

Les principes de la loi littoral :

- une protection graduée : des principes d'urbanisation de plus en plus stricts en s'approchant du rivage,
- principe de gestion économe de l'espace : grouper l'urbanisation et éviter le mitage,
- éviter une urbanisation linéaire et continue du littoral,
- privilégier une urbanisation en profondeur,
- protéger les espaces naturels les plus remarquables.

Les dispositions de la loi "littoral" sont applicables, en vertu de l'article L.321-2 du code de l'environnement, aux "communes de métropole et des départements d'outre-mer riveraines des mers et océanes, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares". Au sein du périmètre du SCoT du Calaisis, sont concernées les communes de Calais, Escalles, Marck, Oye-Plage et Sangatte.

C'est à travers le SCoT notamment que le principe d'équilibre entre aménagement, protection et mise en valeur du littoral peut être mis en oeuvre, par l'analyse des enjeux et l'anticipation des évolutions, en explicitant les priorités d'usage des différents espaces des communes littorales.

A/ La détermination de la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser

Article L.146-2 du code de l'urbanisme :

"Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.146-6,
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés."

Le SCoT doit déterminer les capacités d'accueil du territoire littoral et justifier des équilibres à préserver entre urbanisation et développement d'une part, et protections et mise en valeur des espaces naturels d'autre part.

La capacité d'accueil détermine ce que le territoire peut supporter comme activités et usages sans qu'il soit porté atteinte à son identité physique, économique, socioculturelle et aux équilibres écologiques. Elle prend également en compte le niveau général d'équipement du territoire.

La capacité du territoire permet d'évaluer la croissance que le territoire peut supporter sans rupture d'équilibre, en termes de population saisonnière et permanente, notamment en matière de logements, d'équipements et de services ; d'activités économiques et d'emplois ; de réseaux d'assainissement et d'eau potable, d'infrastructures, notamment de transport répondant aux besoins de déplacement de la population résidente et secondaire.

Cette estimation prend en compte :

- les coûts, et en particulier les coûts de fonctionnement pour la collectivité en tenant compte de sa capacité financière,
- l'incidence des risques naturels et technologiques,
- la fragilité des espaces naturels et les conditions de leur fréquentation par le public, le fonctionnement des écosystèmes,
- les besoins de préservation des espaces agricoles et maritimes,
- les capacités des milieux et les ressources locales (eau potable, assainissement...)

Un faisceau d'indices a été déterminé par le SCoT pour permettre de déterminer, de façon évolutive, la capacité d'accueil globale des communes littorales, et de l'évaluer par rapport aux objectifs des comptes fonciers du DOO.

B/ Les coupures d'urbanisation

Article L.146-2 alinéa 3 du code de l'urbanisme

"Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir les espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation."

Le SCoT protège les coupures d'urbanisation : espaces ni urbanisés, ni aménagés qui séparent des zones d'urbanisation présentant une certaine homogénéité physique et autonomie de fonctionnement. Ces espaces ont pour objet, en empêchant que deux secteurs urbanisés ne se rejoignent, d'éviter notamment la linéarité, la banalisation et la monotonie des espaces urbains le long du littoral et doivent constituer de véritables interruptions de l'urbanisation.

L'étendue de ces coupures a été déterminée de façon à ce qu'elle soit suffisante ou significative par rapport à l'environnement pour permettre leur gestion et assurer leur pérennité. Les coupures d'urbanisation concourent à la préservation des perspectives et des paysages et prennent toute leur importance dans des secteurs fortement bâtis.

Les coupures d'urbanisation ont une double définition :

- elles séparent des espaces urbanisés,
- et présentent des caractéristiques naturelles ou agricoles.

La présence de constructions isolées au sein de ces espaces ne contrevient pas à leur caractère de coupures d'urbanisation, qui peuvent comprendre certaines formes d'urbanisation, dès lors que le rapport de proportionnalité ne remet pas en cause les caractéristiques naturelles des terrains. Une réponse du ministère des transports, de l'équipement, du tourisme ou de la mer⁽²⁾ a précisé la notion de coupure d'urbanisation : "la présence de constructions d'origine agricole et de quelques constructions d'habitation correspondant au mitage de l'espace ne supprime pas le caractère naturel de coupure d'urbanisation de cet espace".

L'identification des coupures d'urbanisation

Pour chaque coupure d'urbanisation, il est précisé :

- les espaces urbanisés qu'elle sépare doivent présenter une homogénéité physique,
- l'autonomie de fonctionnement,
- son caractère naturel ou agricole,
- son étendue suffisante pour permettre sa gestion et assurer sa pérennité.

Sept coupures d'urbanisation sont identifiées par le SCoT sur le littoral du Calaisis.

1/La coupure d'urbanisation située à l'ouest du bourg d'Escalles

Cette coupure d'urbanisation sépare le bourg d'Escalles et le territoire communal de la commune de Wissant marquant la transition entre le Calaisis et le Boulonnais.

Cette coupure d'urbanisation, perpendiculaire au littoral, comprend les espaces agricoles cultivés qui surplombent le rivage.

Les limites de la coupure d'urbanisation

La coupure d'urbanisation dont la partie septentrionale correspond au rivage est délimitée à l'ouest par la limite entre les communes d'Escalles et de Wissant. La limite est de la coupure est constituée par une parallèle située à près de 200 mètres de la rue de la Mer puis de la rue qui mène au hameau du Tape-Cul et son prolongement jusqu'à la limite communale ouest. La définition d'une telle limite vise à exclure l'urbanisation réalisée le long de ces voies, en tenant compte de l'inexistence d'une infrastructure ou limite physique pouvant venir à l'appui de la délimitation de la coupure.

2/La coupure d'urbanisation située entre le bourg d'Escalles et le bourg de Sangatte

Cette coupure d'urbanisation concerne l'espace tampon du Cap Blanc-Nez, entre le bourg d'Escalles et le bourg de Sangatte.

La coupure d'urbanisation comprend le Cap Blanc-Nez et une partie du territoire concerné par l'opération grand site. Cette coupure d'urbanisation joue la transition entre la plaine maritime à l'est, espaces agricoles ouverts, et les paysages plus caractéristiques du relief du Boulonnais à l'ouest, paysages de landes chahutés par le relief.

Les limites de la coupure d'urbanisation

Au nord, la coupure d'urbanisation s'adosse au rivage. Elle est délimitée à l'ouest, sur la commune d'Escalles, par une parallèle située à 200 mètres de la rue de la Mer et de la rue de Peuplingues, jusqu'à la limite communale avec Peuplingues.

Sa limite est, sur la commune de Sangatte, est constituée par l'ancienne voie romaine qui mène à Peuplingues, jusqu'à son intersection avec la limite communale de Sangatte.

⁽²⁾ Réponse ministérielle, JOAN 9 août 2005, p 7745

3/La coupure d'urbanisation située entre le bourg de Sangatte et Blériot-Plage

Cette coupure, située sur la commune de Sangatte s'interpose entre le bourg et l'autre partie du tissu urbain de la commune que constitue Blériot-Plage. Cette coupure marque la transition entre les espaces ouverts de la plaine maritime de Sangatte, et l'agglomération de Calais, en limite de Blériot-Plage.

Les limites de la coupure d'urbanisation

La coupure d'urbanisation s'appuie à l'ouest sur la rupture de paysage entre le bourg de Sangatte et les paysages de la Digue Royale, et à l'est sur les franges de l'urbanisation, à l'est de la gravière, au niveau du chemin à la Française, jusqu'à l'extrémité Est du Fort Nieulay.

4/La coupure d'urbanisation située entre le Fort-Vert et les Hemmes de Marck

La coupure d'urbanisation vise à maintenir un espace naturel entre :

- le Fort Vert, implanté le long de la D119,
- et les Hemmes de Marck, marquées par une urbanisation linéaire, proche du rivage.

Cette coupure d'urbanisation comprend les anciennes Salines, l'ensemble boisé des Dunes et s'avance à l'intérieur des terres au-delà de la RD119. Cette coupure d'urbanisation se présente comme un paysage "naturel", composée de l'estran, de dunes et de vasières d'un intérêt écologique et éducatif majeur.

Les limites de la coupure d'urbanisation

La coupure s'appuie, à l'ouest, sur le GR120 qui mène à la mer depuis le chemin des Dunes, à proximité de l'ancien centre aéré Jules Ferry. Elle est délimitée ensuite par le chemin des Dunes jusqu'à la route départementale 119. Elle ne couvre pas le site des Dunes à Calais, lieu de dépôt lors de la réalisation de la pénétrante N 216, si la végétation dunaire se développe de nouveau sur ce site, il ne présente pas aujourd'hui un caractère naturel suffisant pour être inclus dans la coupure d'urbanisation. Depuis la mer, la limite Est longe la rampe Paul et la rue des Islandais (D 119E1) et son prolongement jusqu'aux limites de l'aéroport Calais-Dunkerque.

Au sud, la coupure d'urbanisation est délimitée par la lisière du bois des Dunes, excluant ainsi l'urbanisation qui borde la RD119. A l'intersection entre cette voie et la rue Jean Bart, la limite s'appuie sur le chemin qui part au sud, en direction de l'aéroport, dont l'emprise constitue la limite la plus au sud.

5/ La coupure d'urbanisation située entre les Hemmes d'Oye et le bourg de Oye-Plage

Cette coupure d'urbanisation est inscrite sur le territoire communal de Oye-Plage, en séparant le bourg, organisé autour de la RN1, des Hemmes d'Oye.

Les limites de la coupure d'urbanisation

Cette coupure d'urbanisation s'étend des limites extérieures est des Hemmes d'Oye Plage, jusqu'en limite ouest des Huttes d'Oye, en contournant le bourg d'Oye-Plage par l'Ouest, et en s'arrêtant à la D 940.

6/La coupure d'urbanisation située entre le bourg de Oye-Plage et le lotissement des Ecardines

Cette coupure d'urbanisation est inscrite sur le territoire communal de Oye-Plage, en séparant l'Est du bourg d'Oye Plage de l'Etoile, dans un tracé perpendiculaire à la mer, jusqu'en limite de RD 940.

7/ La coupure d'urbanisation située entre le lotissement des Ecardines et la limite est du territoire du Calaisis.

Une coupure d'urbanisation sépare les espaces de la commune de Oye-Plage et la limite est du territoire du Calaisis. Cette coupure d'urbanisation s'inscrit dans le prolongement de celle définie dans le SCoT Flandre- Dunkerque, à l'ouest de Grand Fort Philippe. Elle marque la transition entre les espaces du Calaisis et le Dunkerquois. La coupure d'urbanisation couvre la partie est de la réserve naturelle du Platier d'Oye.

Les limites de la coupure d'urbanisation

Depuis la mer, la limite Est de la coupure d'urbanisation tangente le lotissement des Ecardines par l'est, A l'est, la coupure d'urbanisation est délimitée par la limite communale.

Les possibilités d'occupation des sols au sein des coupures d'urbanisation

La délimitation détaillée des coupures d'urbanisation sera précisée dans les documents d'urbanisme locaux. Ces documents devront assurer la pérennité des espaces présentant le caractère de coupure d'urbanisation par un classement en espaces naturels ou agricoles non constructibles.

La coupure d'urbanisation peut comprendre des enclaves urbanisées ou de l'habitat dispersé qu'il conviendra d'identifier dans les documents d'urbanisme locaux par un zonage spécifique. Les constructions comprises dans une coupure d'urbanisation pourront recevoir une extension limitée.

Les activités agricoles comprises dans les coupures d'urbanisation peuvent se maintenir et une légère évolution leur est permise.

C/ Le principe d'urbanisation en continuité

Article L.146-4.I du code de l'urbanisme

"L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement."

Ces dispositions ne font pas obstacle "à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus".

Le SCoT, dans un souci de gestion économe de l'espace et de lutte contre le mitage, circonscrit les possibilités de développement des communes littorales en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Ce principe est applicable à tout terrain situé sur le territoire d'une commune littorale, que ce terrain soit ou non situé à proximité du rivage⁽³⁾.

Les notions d'agglomérations et villages existants et de hameaux nouveaux

La loi "littoral" prévoit que l'urbanisation doit s'effectuer en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameau nouveau intégré à l'environnement. L'annexe de la circulaire UHC/DU1 n° 2006-31 du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi littoral précise les notions d'agglomérations et villages existants et de hameaux nouveaux.

1/ Les villages

Par "village existant", il faut entendre un ensemble de constructions organisées comprenant, ou au moins ayant compris dans le passé récent, des équipements publics ou privés créant une vie de village, par exemple des commerces ou des services publics. Le fait que ces équipements communs aient pu cesser d'exister dans la dernière période ne fait pas perdre à ce groupe de constructions son caractère de village. Si la loi littoral permet la création de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, elle ne permet pas en revanche d'agrandir les hameaux existants et de les transformer en village⁽⁴⁾.

Plusieurs critères peuvent être dégagés pour la définition de village :

- une certaine antériorité au regard de l'histoire,
- un mode d'organisation des constructions,
- une certaine diversité des fonctions existantes ou ayant existé,
- une taille suffisante.

2/ Les agglomérations

Par la notion d'agglomération, le législateur a entendu viser toutes les urbanisations d'une taille supérieure ou de nature différente aux hameaux et villages. Cela peut concerner de nombreux secteurs : une zone d'activité, un ensemble de maisons d'habitation excédant sensiblement la taille d'un hameau ou d'un village, mais qui n'est pas doté des équipements ou lieux collectifs qui caractérisent habituellement un bourg ou un village et bien sûr une ville ou un bourg important constituent notamment une agglomération, au sens de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme. En prévoyant que l'urbanisation nouvelle devait être réalisée en continuité des agglomérations et villages existants et que seuls des hameaux nouveaux pouvaient être autorisés en dehors de la continuité, la loi Littoral a entendu interdire à la fois les constructions isolées en rase campagne et la création en site vierge d'agglomérations nouvelles importantes, ou la greffe sur un petit groupe de maisons de telles agglomérations.

3/ Les hameaux

Les hameaux sont caractérisés par une taille relativement modeste et un regroupement de constructions, ils doivent être distingués d'un habitat dispersé.

Dans les hameaux existants, les plans locaux d'urbanisme peuvent autoriser l'édification de quelques constructions à condition que l'implantation de ces constructions ne remette pas en cause la taille relativement modeste du hameau.

4/ Les agglomérations et villages existants retenus sur les communes littorales

Le SCoT procède au repérage des agglomérations et villages existants en continuité desquels une extension de l'urbanisation pourra être admise. Il a été procédé à un recensement de l'équipement commercial, culturel et de service public actuel et passé, pour déterminer le tableau suivant.

⁽³⁾ Conseil d'État, 27 septembre 2006, commune de Lavandou, req. N° 275922

⁽⁴⁾ Réponse ministérielle n° 49985, JOAN Q 16 août 2005, p.7902

	Urbanisations qualifiées d'agglomération ou de village au sens de la loi Littoral	Urbanisations n'étant pas qualifiées d'agglomération ou de village au sens de la loi Littoral
Calais	Calais	
Escalles	Le bourg d'Escalles La Haute Escalles	Le Tape-cul
Sangatte	Le bourg de Sangatte Blériot-Plage	
Marck	Le bourg de Marck Le Fort Vert Les Hemmes de Marck	
Oye-Plage	Le bourg de Oye-Plage Les Hemmes d'Oye L'Etoile	Les Huttes d'Oye Les Dunes d'Oye Le Tape-Cul Les Escardines Les Petits Moulins

Les urbanisations qualifiées d'agglomérations et de villages existants présentent, ou ont présenté, toutes des équipements publics, culturels ou des commerces, témoignant d'une diversité des fonctions en leur sein. Elles présentent une taille suffisante et une organisation des constructions dépassant le simple regroupement de constructions pour être qualifiées de village.

Les urbanisations ne pouvant être qualifiées d'agglomérations et villages existants ne pourront recevoir une urbanisation en continuité, en raison de la modicité de leur taille, l'absence d'équipements ou de commerces.



Le principe d'urbanisation en continuité

Le principe énoncé par l'article L.146-4 du code de l'urbanisme vise à éviter le mitage des communes littorales en interdisant les constructions isolées et la création en site vierge d'agglomérations nouvelles. Seules sont admises les extensions de l'urbanisation situées en continuité des agglomérations et villages existants.

Afin de permettre le maintien ou le développement de l'activité agricole proches des rivages, deux exceptions sont prévues par l'article L.146-4 du code de l'urbanisme au principe de continuité de l'urbanisation :

- la possibilité de réaliser des travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus,
- la possibilité d'autoriser, en dehors des espaces proches du rivage, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Cette autorisation peut être donnée, avec l'accord du préfet, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysage et de sites. L'accord du préfet doit être refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

D/ Les espaces proches du rivage

Article L.146-4.II du code de l'urbanisme

"L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) doit être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatibles avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer".

La circulaire 14 mars 2006(5) précise que ces dispositions visent à protéger les espaces demeurés naturels ou agricoles à proximité de la mer, à éviter les densifications excessives des zones urbaines existantes situées en front de mer en privilégiant l'extension de l'urbanisation à l'arrière des quartiers existants. Elles incitent fortement à une planification intercommunale de l'aménagement des zones littorales, par le biais des schémas de cohérence territoriale, qui permettent de déterminer, à une échelle supra communale, l'équilibre entre la protection et les possibilités limitées d'urbanisation de ces espaces sensibles

Le SCoT délimite les espaces proches du rivage et détermine les conditions dans lesquelles l'exigence d'extension limitée doit être respectée dans les documents d'urbanisme locaux.

La détermination des espaces proches du rivage

La loi ne définit pas ce qu'est un espace proche du rivage et il est impossible de formuler, compte tenu de la diversité du territoire, une définition unique et intangible des espaces proches du rivage. La jurisprudence a permis de mieux cerner la notion d'espace proche du rivage au travers de plusieurs critères repris par la circulaire du 14 mars 2006.

Le territoire littoral du Calaisis ne se présente pas comme une entité homogène mais est caractérisé par une diversité des espaces liées à leurs spécificités et pratiques différentes (topographie, humidité, degré d'artificialisation par l'homme, paysages...). L'application des critères de délimitation n'aura pas le même impact sur l'ensemble du territoire littoral.

Peuvent être distinguées quatre entités au sein desquelles une définition précise et propre à chacune, de l'application des critères d'appréciation des espaces proches du rivage est pertinente et peut être mise en oeuvre : les espaces marqués par le relief, la plaine maritime de Sangatte, le milieu urbain dense, la frange littorale est.

Les critères de délimitation des espaces proches du rivage

La jurisprudence a permis de mieux cerner la notion d'espaces proches du rivage au travers de plusieurs critères : la distance par rapport au rivage, la visibilité aussi bien du rivage que de l'intérieur des terres, le relief, la configuration et l'état antérieur des lieux. Ces différents critères ont été repris par la circulaire du 14 mars 2006 qui précise que doit être pris en compte "l'ensemble des circonstances qui permettent de caractériser les espaces concernés telles que :

- la distance par rapport au rivage de la Mer,
- l'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et la mer,
- l'existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, route, autoroute...)"

1/La distance au rivage

La proximité du rivage, pour déterminer les espaces proches du rivage ne s'entend pas comme une simple distance mais comme l'appréciation de l'intensité de la relation entre un espace du territoire et le rivage.

La fixation d'une distance à l'intérieur de laquelle les territoires seraient qualifiés d'espace proche du rivage ne semble pas pertinente.

La distance au rivage, entendue comme l'intensité de la relation entre l'espace et la mer, doit être regardée en tenant compte des autres critères et notamment des paysages caractéristiques du littoral, de la végétation, du relief, du caractère urbanisé ou non des espaces.

Le caractère urbanisé des espaces ne suffit pas, en lui-même à les exclure des espaces proches du rivage. Dans les espaces urbanisés, et pour les espaces séparés de la mer par un tissu urbain, la qualification d'espaces proches du rivage repose sur les caractéristiques du tissu bâti, qui traduisent l'influence littorale : l'urbanisation linéaire, parallèle au littoral, peut être intégrée aux espaces proches du rivage. Doit être prise en compte l'accessibilité au littoral et la présence de voies perpendiculaires au rivage ouvrant des perspectives visuelles sur la mer.

En terrain plat, l'espace proche du rivage est déterminé par la cohérence architecturale et urbanistique du quartier littoral, la distance et l'unité d'espace sont alors les critères essentiels.

Pour identifier les espaces proches du rivage en milieu urbanisé, peut être prise en compte la limite constituée par une voie de communication.

2/L'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et le rivage

La covisibilité suppose que depuis l'espace étudié, la mer ou le rivage soient visibles et inversement. Le rapport de covisibilité est apprécié par rapport à la mer mais aussi par rapport aux dunes bordant le rivage de la plaine maritime.

(5) Circulaire n°2006-31 du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi littoral

L'appréciation de la covisibilité est étroitement liée à la topographie du littoral offrant des perspectives plus ou moins profondes sur le rivage mais repose également sur l'importance de la végétation, la densité et la forme urbaine des espaces urbanisés séparant le site de la mer. La covisibilité est souvent modifiée ou perturbée par la présence de végétation ou la présence d'espaces urbanisés. La détermination des espaces proches du rivage prend en compte la présence d'espaces urbains qui font écran entre la mer et l'espace étudié.

Sur la plaine maritime, le littoral prend la forme d'un cordon dunaire, la covisibilité s'apprécie par rapport aux dunes et à la végétation qui la couvre.

3/ L'existence d'une coupure physique

L'existence d'une coupure physique sur le territoire littoral peut permettre de fixer la limite des espaces proches du rivage.

Les grandes infrastructures routières ou ferroviaires, l'intensité de l'urbanisation ou les coupures naturelles, telles que les ensembles boisés, peuvent créer des ruptures sur le territoire permettant d'exclure des espaces proches du rivage tous les terrains situés au-delà.

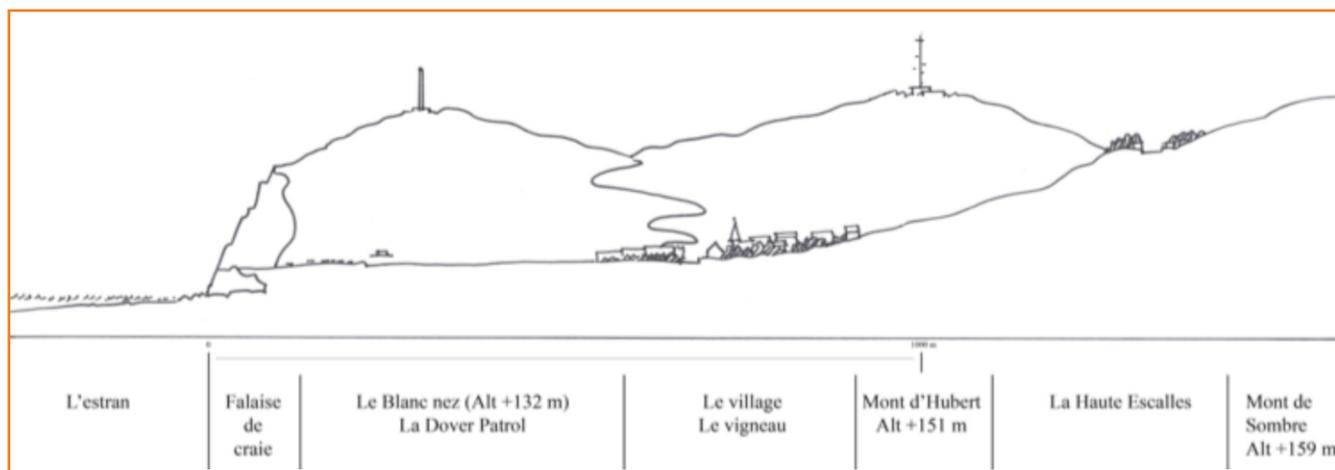
La définition des quatre entités et la délimitation des espaces proches du rivage

Le littoral du Calaisis, qui se compose de milieux littoraux très diversifiés : rivage bas dunaire de la plaine maritime flamande, falaise de calcaire du cap Blanc Nez, ports... Quatre entités ont pu être définies sur ce littoral, chaque entité étant marquée par une certaine unité en terme de topographie, paysages, occupation du sol et degrés d'artificialisation...

1/ Entité 1 : les espaces marqués par le relief

La première entité couvre les espaces situés entre le Petit Blanc-Nez, limite ouest du territoire du SCoT et le littoral bas de Sangatte, marquant l'amorce de la plaine maritime.

Cette entité est marquée par un relief important par rapport au reste du littoral du calaisis, annonçant les paysages du Boulonnais et est bordée par des falaises calcaires. Le site est faiblement anthropisé : l'urbanisation, peu étendue, correspond au bourg d'Escalles, compact, et à ses deux hameaux (la Haute Escalles et le Tapeçul). Le territoire n'est pas traversé par de lourdes infrastructures.



Au sein de cette première entité, le critère prépondérant de délimitation des espaces proches du rivage est constitué par la covisibilité. La particularité de la topographie et l'absence de coupures physiques sur cette entité offrent des perspectives sur la mer à une distance importante du rivage et créent une relation forte entre le rivage et le territoire, qui justifie que soient classés en espaces proches du rivage des terrains éloignés de la mer.



Du petit Blanc-Nez au lieu-dit " Les carrières", l'analyse de ce relief a conduit à fixer comme limite des espaces proches du rivage la ligne de crête depuis laquelle la mer est visible et qui est perçue depuis le haut des falaises. Cette ligne de crête étant située à une distance importante du rivage, une partie importante des territoires communaux sont compris dans les espaces proches du rivage.

Si le contact visuel avec la mer se fait surtout à la sortie du bourg d'Escalles, et des hameaux de la Haute Escalles et du Tape-Cul, leur localisation, dans le Cran d'Escalles, entre la mer et la ligne de crête, entraîne leur classement en espaces proches du rivage.

La limite des espaces proches du rivage, d'Ouest en Est

- la ligne de crête depuis la limite communale ouest (altitude : 159 mètres) jusqu'au calvaire situé sur la route départementale 243, qui offre la première perspective sur la mer en venant de Peuplingue,
- depuis la RD243, la limite des espaces proches du rivage rejoint le Mont à Crapaud, s'appuie sur le chemin de grande randonnée jusqu'au lieu-dit "Les carrières". Les espaces proches du rivage englobent le site du cap Blanc Nez.

2/ Entité 2 : la plaine maritime de Sangatte

La deuxième entité est délimitée :

- à l'ouest, par l'extrémité des falaises du Cap Blanc Nez, qui marque la transition entre les reliefs tourmentés du Boulonnais et le littoral bas, amorce de la plaine maritime,
- à l'est, par l'urbanisation de Blériot-Plage qui annonce l'agglomération de Calais.

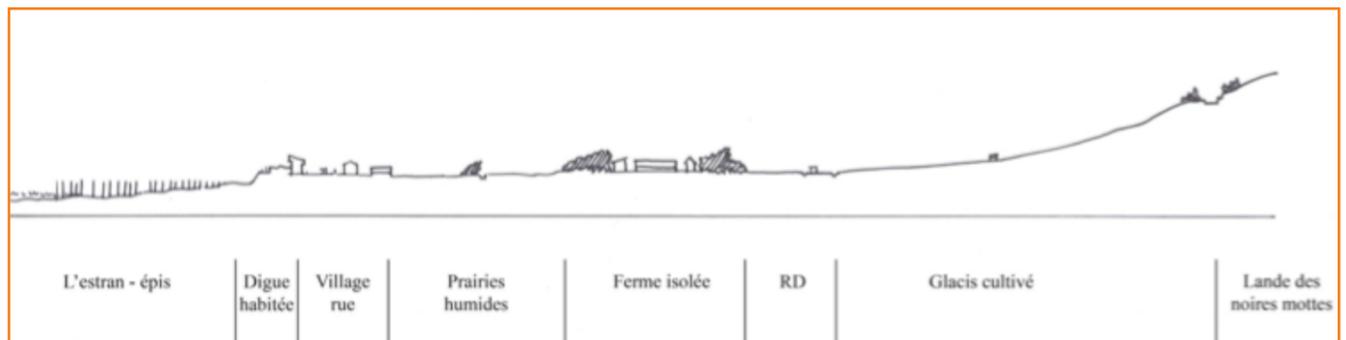
Après les paysages chahutés par le relief de la frange ouest du littoral, cette entité marque la naissance de la plaine maritime et est caractérisée par une absence de relief et de végétation. Le littoral prend la forme d'un cordon dunaire très étroit sur lequel est adossée l'urbanisation de Sangatte. La limite sud ouest de la commune, surélevée par rapport au reste de Sangatte offre des perspectives sur le bourg, la plaine maritime et l'agglomération de Calais. Cette partie du territoire présente des bosquets sous influence marine (arbres inclinés par le vent).

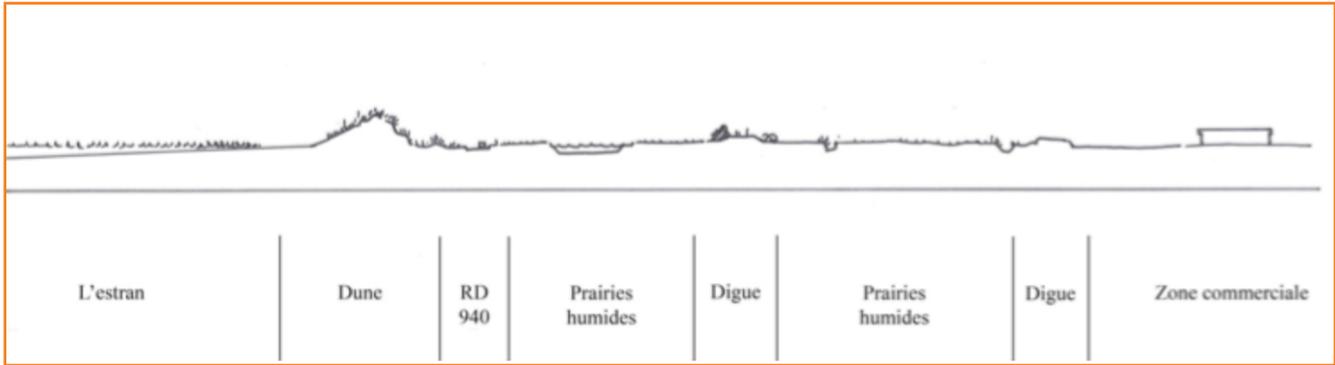
Au sein de cette entité, la forte perception du rivage sur la commune et la présence de paysages caractéristiques du littoral une relation forte avec le littoral.



La limite des espaces proches du rivage, d'ouest en est

- À l'ouest, l'absence de relief et de végétation sur la plaine, associée à la présence d'une ligne de crête en limite sud de la commune donnent lieu à une covisibilité importante entre le cordon dunaire et la ligne de crête. Cette ligne de crête, qui présente, malgré la distance importante qui la sépare de la mer, une végétation sous influence marine, constitue la limite des espaces proches du rivage, à l'Ouest de l'ancienne voie Romaine, jusqu'au bourg de Sangatte. Les espaces proches du rivage incluent le bourg de Sangatte, village balnéaire dont l'urbanisation longe le littoral.





3/ Entité 3 : le milieu urbain dense

La troisième entité couvre l'agglomération de Calais ainsi que l'urbanisation de Blériot-Plage, qui s'inscrit dans sa continuité. À l'est, cette entité est délimitée par l'autoroute A 26 qui contourne Calais. L'agglomération de Calais fait partie de la plaine maritime gagnée tardivement sur la mer. Le relief est assez plat sur l'ensemble de la commune, l'altitude varie de -5 mètres à +10 mètres. Il s'agit d'un espace très artificiel : à l'ouest, le front de mer est bordé de constructions, à l'est, un front d'activités industrielles et portuaires a repoussé la ville au second plan. De grandes infrastructures de transport créent des ruptures au sein du territoire.



En l'absence de relief, la présence visuelle du rivage en milieu urbanisé dense s'exerce sur une distance très courte. L'absence de percées visuelles engendrées par la présence de constructions en front de mer entraîne une faible relation entre le rivage et les espaces urbanisés de l'agglomération.

4/ Entité 4 : la frange littorale est

Cette entité qui couvre les espaces délimités à l'ouest par la limite de l'agglomération marquée par l'A26 et à l'est par la limite du territoire du SCOT, secteur plat de la plaine maritime, gagné sur la mer et tourné autour de la question centrale de l'eau.

Elle est caractérisée par une bande littorale prenant la forme d'un étroit cordon dunaire boisé et également caractérisée par une très forte densité de mares de chasses. La trame végétale des haies brise-vent tend à disparaître en laissant place à de larges espaces caractéristiques de l'entité de la plaine maritime. Sa structure est marquée par une disposition est/ouest systématique que tous les composants du paysage ont suivi : voiries principales, urbanisation linéaire dispersée le long de ces dernières, réseau d'irrigation des watergangs... Cette entité est marquée par un linéaire côtier formé de barrière de dunes et digues successives qui forment un écho au rivage.

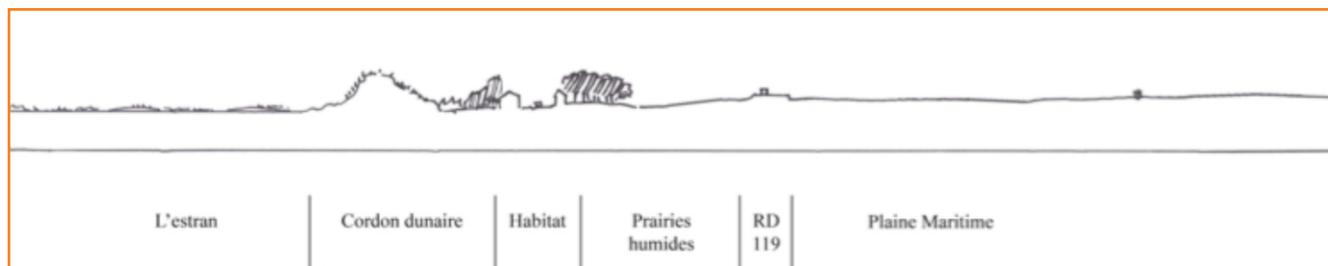


L'absence de relief et la présence d'une trame végétale et d'un habitat dispersé font varier les perceptions du littoral sur cette entité. L'horizon en direction du littoral est formé par la végétation qui couvre le cordon dunaire. L'influence maritime et la relation au littoral s'effacent progressivement en s'éloignant du rivage, ce qui rend complexe la délimitation des espaces proches du rivage. L'application des différents critères ne permet pas toujours d'identifier précisément la limite des espaces proches du rivage mais crée un faisceau d'indices. La limite sur cette entité s'appuie sur les infrastructures routières qui, sans jouer le rôle de coupure physique, constituent des repères dans le paysage.

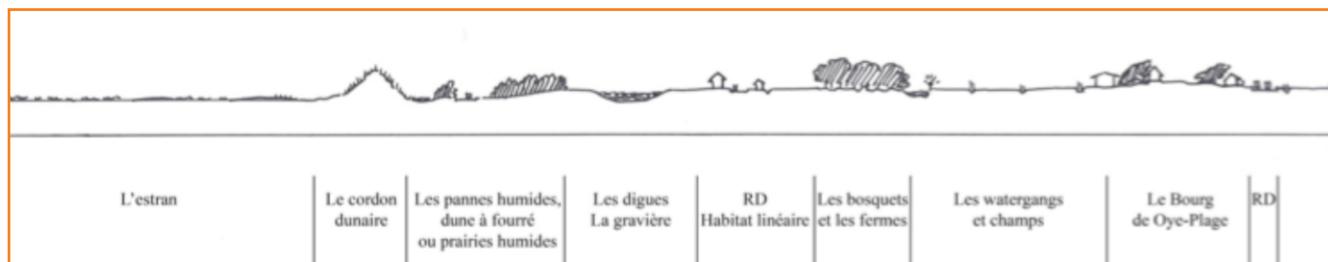
La limite des espaces proches du rivage, d'ouest en est :

La limite des espaces proches du rivage s'appuie en grande partie sur la route départementale 119 qui offre des fenêtres visuelles sur le cordon dunaire. Lorsque les constructions et la végétation font écran et empêchent la perception du cordon dunaire, la limite s'approche du rivage.

- À l'ouest, sur la commune de Marck, les espaces proches du rivage englobent les mares de chasses et le massif boisé des dunes du Fort Vert, rare espace boisé important et qui présente une végétation spécifique du milieu dunaire. La limite de ces espaces s'appuie sur la lisière du boisement des dunes. L'urbanisation du Fort-Vert, séparée de la Mer par le massif boisé, est située en dehors des espaces proches du rivage.
- La limite s'appuie ensuite sur la RD119 qui offre des perspectives sur le rivage. Au niveau des Hemmes de Marck, les constructions et les plantations qui les accompagnent empêchent toute covisibilité avec le cordon dunaire depuis cet axe. La limite s'avance le long de la RD119E1 en direction de la mer et s'appuie sur la route qui traverse les Hemmes de Marck.



- Sur la commune de Oye-Plage, le cordon dunaire est de nouveau perceptible depuis la RD119 malgré l'urbanisation des Hemmes d'Oye, moins dense que les Hemmes de Marck. La limite des espaces proches du rivage recule le long de la route de Waldam et est constituée de nouveau par la RD119.



- En direction de la limite est du territoire communal, cet axe reste la limite pertinente mais s'avance sur la rue du banc à Groseille, à la topographie légèrement surélevée, offrant des vues sur le phare de Petit-Fort-Philippe et sur les dunes.

Le principe d'extension limitée des espaces proches du rivage

Le principe d'extension limitée de l'urbanisation défini par l'article L.146-4 du code de l'urbanisme répond à la nécessité d'empêcher un développement important de l'urbanisation dans les secteurs sensibles que sont les espaces proches du rivage. Il a pour objectif de privilégier un développement du bâti en profondeur vers l'arrière de la commune et de freiner une extension parallèle au rivage de part et d'autre de l'urbanisation existante.

Le SCoT classe les espaces proches du rivage en deux catégories :

- les Espaces Proche du Rivage Stratégiques : fortement intégrés à l'armature urbaine, à proximité des réseaux et des lignes de transports collectifs, ces espaces présentent un fort potentiel de renouvellement urbain et de développement résidentiel dans la limite de l'extension limitée. Le tissu aggloméré de Calais, et son centre ville en sont l'exemple.
- les Espaces Proche du Rivage à Conforter : constitués des Espaces Proche du Rivage qui n'ont pu être qualifiés de Stratégiques.

La détermination du volume d'extensions limitées admis est mutualisée à l'échelle des EPCI des communes littorales.

1/Méthode de détermination de la capacité d'extensions limitées dans les Espaces Proches du Rivage

Pour déterminer la définition, par commune, de la capacité d'extensions limitées des Espaces Proche du Rivage, en m² constructibles (Surface de Plancher des Constructions), il a été procédé comme suit :

- 1 - Détermination du nombre de logements, et évaluation de la population dans les Espaces Proche du Rivage par commune, sur la base des IRIS INSEE.

2 - Réalisation de projections démographiques, sur la base d'une croissance globale de la population littorale dans les EPR de :

- 10 % sur les Espaces Porche du Rivage à conforter
- 15 % sur les Espaces Porche du Rivage Stratégiques

3 - Définition des superficies constructibles, pour évaluer les besoins en logements à 15 ans, selon le prorata suivant :

- 30 % en logements collectifs de 70 m² de SDP (surface de plancher) chacun
- 70 % en logements individuels de 170 m² de SDP chacun

Pondération sur Calais :

- 60 % en logements collectifs de 70 m² de SDP chacun
- 40 % en logements individuels de 170 m² de SDP chacun

2/ Tableau synthétique du mode d'évaluation de l'enveloppe des extensions limitées.

Communes	Pop. 2008 dans les EPR	Projections démo. à 15 ans	Pop. nouvelle	Besoin en logts (taille des ménages : 2 pers/logt)	SHON logts individuels (40% des logts)	SHON logts collectifs (60% des logts)	SHON logts individuels (70% des logts)	SHON logts collectifs (30% des logts)	Total En m ² SDP
Escalles	0								--
Sangatte / Calais / Marck	5 657	6 475	818	409,5	12 990	8 023	25 943	4 579	51 533
Oye-Plage	1 430	1 573	143	72			8 509	1 502	10 010
Total	7 087	8 048	961	481					61 543

- Les capacités d'extension limitée, exprimées en m² de surface de plancher, pourront être mutualisées au sein de chaque EPCI.
- Ces comptes n'intègrent pas les activités liées au Port de Calais.
- Les opérations au sein des pôles touristiques majeurs au sens du présent SCoT, bénéficient d'un bonus de 10 % par rapport au tableau ci-dessus.

E/ Les espaces remarquables du littoral

Article L.146-6 du code de l'urbanisme

"Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation ou l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, (...).

Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public."

Le SCoT recense de façon exhaustive les espaces, sites et paysages qui doivent être regardés comme remarquables ou caractéristiques du littoral, ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

La délimitation des espaces remarquables

La notion d'espaces remarquables obéit à un ensemble de critères objectifs. Le décret du 29 mars 2004 fixe la liste des sites et paysages à préserver au titre des espaces remarquables.

Article L.146-6 du code de l'urbanisme

"Les documents et les décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves."

Article R.146-1 du code de l'urbanisme

"En application du premier alinéa de l'article L. 146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

- a) Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- b) Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
- c) Les îlots inhabités ;
- d) Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- e) Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
- f) Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
- g) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 ;
- h) Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables ;
- i) Les récifs coralliens, les lagons et les mangroves dans les départements d'outre-mer.

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique."

L'identification d'un site comme espace remarquable suppose :

- qu'il appartienne à la liste des milieux ou espaces mentionnés à l'article R.146-1 du code de l'urbanisme,
- qu'il présente une valeur :
 - en tant que site ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral,
 - ou pour le maintien des équilibres biologiques,
 - ou pour son intérêt écologique.

L'existence de protections ou d'inventaires sur les sites concernés témoignent souvent de leur valeur écologique ou paysagère. La circulaire du 20 juillet 2006(6) indique qu'il importe que les Zones de Protection Spéciale (ZPS), les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 soient désignés comme espaces remarquables. Il en est de même pour les sites Ramsar et sites d'intérêt communautaire (SIC) retenus au titre de la directive "habitats faune et flore" ou proposés à la commission

européenne dès lors qu'ils sont nécessaires au maintien des équilibres écologiques ou participent au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique.

Certains modes d'occupation des sols disqualifient ponctuellement le caractère d'espace naturel remarquable. Toute urbanisation et toute occupation qui ne présente pas un caractère naturel (comme les campings ou les friches industrielles par exemple) doivent être exclus des espaces remarquables. À ce titre, l'espace de friches industrielles sur le site des Dunes, compris dans le périmètre de la ZNIEFF I "Platier d'Oye et Plage du Fort Vert", n'est pas intégré aux espaces remarquables du SCoT. La dégradation des milieux sur le site, fondé sur un diagnostic précis, l'exclut des espaces remarquables. Il en est de même sur les terrains remblayés présents sur la zone d'eurotunnel, au Sud de Calais.

La définition des espaces remarquables conduit à écarter les espaces sans intérêt notable. Tout espace naturel proche du rivage ne doit pas être systématiquement considéré comme remarquable s'il ne présente pas d'intérêt particulier.

Font notamment l'objet d'un classement en Espaces Remarquables, les sites suivants :

1/Le site du Cap Blanc Nez est identifié par le SCoT comme espace naturel remarquable (Communes d'Escalles et de Sangatte)

1.Référence au dispositif de l'article R.146-1 du code de l'urbanisme

- Côte rocheuse, le Cap Blanc Nez, site inscrit et classé appartient à la liste des espaces et milieux à préserver définis par l'article R.146-1 du code de l'urbanisme au titre des "falaises et abords de celles-ci" et des "parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée". En continuité, on retrouve des espaces inventoriés contenant des espaces définis par l'article R.146-1 du code de l'urbanisme. Les espaces non contenus dans l'article R.146-1 ont été retirés des espaces naturels remarquables (zones bâties).



- Le Blanc Nez, d'une hauteur de 151 mètres, constitue la côte rocheuse la plus septentrionale de la France. Ces falaises et collines crayeuses, dont les sommets sont pourvus d'un sol pierreux, ont conservé une lande herbeuse particulièrement liée aux embruns salés transportés par les vigoureux vents du Nord et de l'Ouest. Seul coteau calcaire en façade maritime de la Région, constitué de craies et de marnes, ce site constitue un paysage remarquable du Calaisis.

Le site, caractérisé par une grande diversité floristique, présente un intérêt écologique important. Le sommet des falaises et les coteaux crayeux, battus par les vents, est le domaine des pelouses, peu d'arbres sauf quelques arbustes dans les cratères de bombe (aubépine, sureau), arrivent à s'installer. Les parois abruptes offrent de nombreux abris aux oiseaux côtiers, notamment le fulmar boréal et la mouette tridactyle.

2.Inventaires et protection dont le site fait l'objet

- Le Cap Blanc Nez constitue une des zones naturelles les plus intéressantes du littoral de la Région, tant par la diversité de ses paysages que par la variété de faune et de flore, comme en témoignent les différentes protections instituées : périmètre Natura 2000, ZNIEFF et le classement au titre de l'Opération Grand Site. Des terrains nécessaires à la protection du patrimoine naturel du site ont été acquis par le Conservatoire du Littoral entre 1987 et 2006.

2/Le site des Dunes de Blériot et les plages attenantes sont identifiés par le SCoT comme espaces naturels remarquables : (Commune de Sangatte)

1.Référence au dispositif de l'article R.146-1 du code de l'urbanisme

- Les dunes de Blériot et les plages attenantes contiennent des espaces et milieux à préserver mentionnés par l'article R146-1 du code de l'urbanisme : "les dunes, les landes côtières, les plages (...) et les estrans".
- Ce site, de par son ouverture et ses espaces bordés, sur tout ou partie d'une langue dunaire est caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral : il marque la transition entre le système des dunes picardes au sud de Blanc Nez et le système des dunes flamandes à l'est.



L'étroit cordon dunaire littoral isole de la mer la partie la plus orientale de la plaine maritime flamande qui s'est formée au pied de l'anticlinal de l'Artois. Ne dépassant guère les 17 m de hauteur, ces dunes s'étendent sur près de 4km de long...

mais à peine 250 m de large. C'est dire toute leur fragilité et leur authenticité. Par ailleurs, l'intérêt écologique est reconnu : les dunes présentent ponctuellement quelques petites dépressions plus fraîches où apparaissent quelques hygrophiles (saule cendré, roseau commun et jonc glauque notamment).

2. Inventaires et protection dont le site fait l'objet

- Parmi les espaces retenus, le cordon dunaire, et l'estran attenant sont classés en ZNIEFF.

3. Exceptions dans la délimitation :

A titre exceptionnel, deux espaces anthropisés et en continuité d'espaces urbanisés ont été retirés du périmètre ZNIEFF utilisé :

- un parking appelé "aire d'accueil des Mouettes"
- un autre parking, prolongé en esplanade, appelé "espace du soleil d'or"



3/Le site des dunes et de la plage du Fort Vert sont identifiés par le SCoT comme espaces naturels remarquables (Commune de Marck)

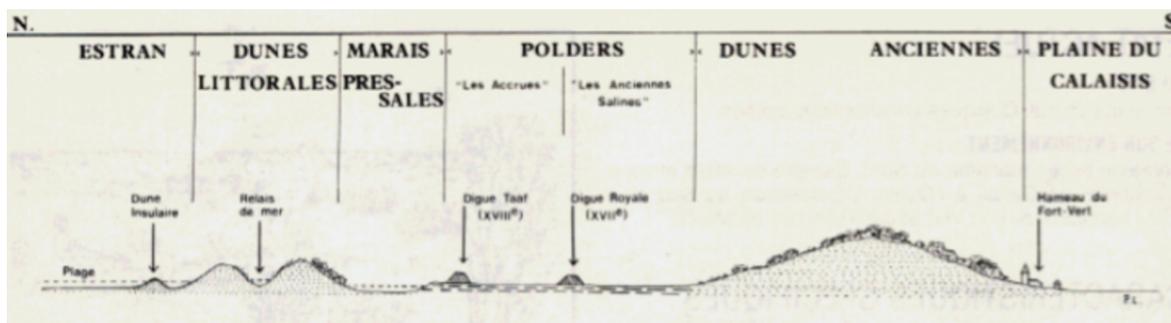
1. Référence au dispositif de l'article R.146-1 du code de l'urbanisme

- Ces espaces présentent un ensemble d'espaces et milieux à préserver compris dans la liste de l'article R146-1 du code de l'urbanisme : "les dunes, les plages, les estrans", "les forêts et les zones boisées proches du rivage", "les marais, les vasières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés".
- Le complexe littoral des Dunes du Fort Vert réunit en un même site un ensemble de milieux très typiques des "Pays-Bas" de la Mer du Nord. Il constitue alors un site et un paysage remarquable du patrimoine naturel et culturel du littoral calaisien. Immense estran découvert à marée basse, plages vertes, prés salés, dunes basses, mares et pannes saumâtres, marais d'eau douce, dunes anciennes décalcifiées et polders. La configuration originale du cordon littoral, (présence de dunes insulaires constituées d'îlots de sable plus ou moins espacés), permet à la mer de pénétrer encore largement à l'intérieur des terres. Deux digues de terre du XVII^e siècle (la Digue Royale et la Digue Taaf) séparent le cordon dunaire fossile des dunes plus récentes. Elles sont parmi les dernières à subsister dans la région, et, avec le système de drainage particulier des watergangs, illustrent parfaitement le rôle qu'ont joué les hommes dans l'édification de la Flandre Maritime. Il est aussi un espace majeur pour le maintien des équilibres biologiques et son intérêt écologique, de par son rôle dans la migration des oiseaux, ainsi que pour le pôle naturel qu'il constitue avec le Platier d'Oye attenant, composant ainsi un continuum écologique remarquable pour la région.



2. Inventaires et protection dont le site fait l'objet

- Les espaces naturels du Fort Vert, avec sa continuité vers le Platier d'Oye, constitue une des zones naturelles les plus intéressantes du littoral de la Région, tant par la richesse du paysage que par la variété de faune et de flore, comme en témoignent les différentes protections instituées : ZNIEFF de type 1 : "Platier d'Oye et Plage du Fort Vert" et arrêté de Protection de Biotope "Dunes du Fort Vert".



Source : Fichier Atlas des sites Région Nord Pas de Calais

3. Exception dans la délimitation

- A titre exceptionnel, un espace anthropisé et en continuité d'espaces urbanisés a été retiré du périmètre ZNIEFF utilisé. Il s'agit d'une zone sableuse ayant fait l'objet de déblais/remblais et n'ayant plus de caractère remarquable. Cette zone a vocation à faire l'objet d'un aménagement "zone industrielle des Dunes extension sud".

4/La sablière de Marck est identifiée par le SCoT comme espace naturel remarquable

1. Référence au dispositif de l'article R.146-1 du code de l'urbanisme

Vaste plan d'eau, ce site est un espace appartenant à la liste des espaces et milieux à préserver définis par l'article R.146-1 du code de l'urbanisme au titre des "plans d'eau, zones humides, zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune."

Ce site présente un intérêt, notamment pour le maintien des équilibres biologiques, en raison de sa position de "relais" entre les divers plans d'eau et zones humides du littoral.

2. Inventaires et protection dont le site fait l'objet

Ce site fait l'objet d'inventaire dans la trame verte et bleue du Pays du Calais et est identifié en ZNIEFF de type 1 "Sablière de Marck et Bois des Ursulines".



5/Les bocages et prairies humides des Hemmes sont identifiés par le SCoT comme espaces naturels remarquables (Commune de Oye-Plage)

1. Référence au dispositif de l'article R.146-1 du code de l'urbanisme

- Ensemble naturel, ce site présente nombre d'espaces appartenant à la liste des espaces et milieux à préserver définis par l'article R.146-1 du code de l'urbanisme au titre des plans d'eau, zones humides et des nourriceries (notamment par sa position en arrière littoral, avec des oiseaux utilisant cet espace comme nourricerie ou zone de repos).
- Continuum de prairies humides caractéristiques du littoral bas, accompagnées du bocage haut caractéristique de ce secteur du littoral pour la protection des habitations vis-à-vis des aléas climatiques maritimes, les bocages et prairies des Hemmes présentent des espaces caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral. Seules les prairies attenantes et rattachées au littoral ont été retenues, car elles constituent une continuité écologique particulièrement intéressante.



2. Inventaires et protection dont le site fait l'objet

- Ce site fait l'objet d'inventaire dans la trame verte et bleue du Pays du Calais et est identifié en ZNIEFF de type 1 "Platier d'Oye et Plage du Fort Vert".

6/Le site du Platier d'Oye, des dunes, plages et zones humides attenantes sont identifiés par le SCoT comme espaces naturels remarquables (Commune de Oye-Plage)

1. Référence au dispositif de l'article R.146-1 du code de l'urbanisme

- Vaste polder naturel formé par accumulation de bancs sableux, le Platier d'Oye-Plage a été isolé de l'influence directe de la mer par la création d'une digue en 1925. Il rassemble aujourd'hui de nombreux biotopes en un remarquable complexe de pannes saumâtres de prés salés, de pelouses dunaires et de fourrés arbustifs. En arrière du bourrelet littoral s'étend par ailleurs une vaste dépression prairiale humide à inondable, ponctuée de petites mares d'eau douce. Espace en partie en réserve naturelle, le site appartient à la liste des espaces et milieux à préserver définis par l'article R.146-1 du code de l'urbanisme au titre des "dunes, plages, estrans, vasières, plans d'eau, zones humides et milieux temporairement immergés."

- Le platier d'Oye et les sites naturels attenants constituent un site et un paysage remarquable du patrimoine naturel et culturel du littoral calaisien. Comme le Fort Vert, il est aussi un espace majeur pour le maintien des équilibres biologiques et son intérêt écologique : il joue un rôle majeur dans la migration des oiseaux, et constitue un pôle naturel, avec le Fort Vert adossé, composant ainsi un continuum écologique remarquable pour la région.
- Les zones bâties, et notamment le hameau des Escardines, sont exclues du périmètre des espaces remarquables du littoral.



2. Inventaires et protection dont le site fait l'objet

- Ce site est en partie classé en réserve naturelle, il est répertorié en ZNIEFF de type 1 "Le Platier d'Oye-Plage" et classé et Zone de Protection Spéciale "Site du Platier d'Oye".

7/Les prairies et plans d'eau et ancienne sablière attenants au platier d'Oye sont identifiés par le SCoT comme espaces naturels remarquables (Commune de Oye-Plage)

1. Référence au dispositif de l'article R.146-1 du code de l'urbanisme

- Ensemble naturel, ce site est un ensemble d'espaces appartenant à la liste des espaces et milieux à préserver définis par l'article R.146-1 du code de l'urbanisme au titre des "plans d'eau, zones humides et des nourriceries", notamment par sa position en arrière littoral, avec des oiseaux utilisant cet espace comme nourricerie ou zone de repos.
- Continuum de prairies humides caractéristiques du littoral bas, comme les prairies humides des Hemmes et de Sangatte, ce site présente des espaces caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral. Seules les prairies attenantes et rattachées au littoral ont été retenues, car elles constituent une continuité écologique particulièrement intéressante.



2. Inventaires et protection dont le site fait l'objet

- Ce site fait l'objet d'inventaire d'une protection au titre des ZNIEFFs modernisées (Platier d'Oye et Fort Vert) et est intégré à la trame verte et bleue du Pays du Calais.

D'autres plans d'eau ou ensembles de prairies humides n'ont pas été identifiés par le SCoT au titre des espaces remarquables du littoral en raison de la faible importance de leur taille, de la fragmentation des ensembles naturels ou de leur position trop isolée.

Les activités autorisées dans les espaces remarquables

La protection des espaces remarquables empêche toute urbanisation nouvelle. Toutefois, trois types d'exceptions sont prévus par la loi :

- peuvent être autorisés les installations, constructions et aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative (article L.146-8 du code de l'urbanisme),
- peut être admise la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, après enquête publique, suivant les modalités de la loi du 12 juillet 1983 (article L.146-6 du code de l'urbanisme),
- peuvent être implantés des aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou le cas échéant, à leur ouverture au public (article L.146-6 du code de l'urbanisme).

8/Zones humides aux abords d'Eurotunnel (Commune de Calais)

1. Référence au dispositif de l'article R.146-1 du code de l'urbanisme

- La liste des espaces et milieux à préserver définis par l'article R.146-1 du code de l'urbanisme au titre des "plans d'eau, zones humides et des nourriceries", notamment par sa position en arrière littoral, avec des oiseaux utilisant cet espace comme nourricerie ou zone de repos ou de reproduction.
- Zones humides caractéristiques du littoral bas, ce site présente des espaces caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral.

2. Inventaires et protection dont le site fait l'objet

- Ce site ne fait pas l'objet d'inventaire ou de protection, au titre des ZNIEFFs modernisées « Prairies de la Ferme des Trois Sapins (Eurotunnel) » et est intégré à la Trame verte et Bleue du Pays du Calais.

3. Exception dans la délimitation.

A titre exceptionnel, un espace anthropisé a été retiré du périmètre ZNIEFF utilisé :

Une zone ayant fait l'objet de remblais sur d'anciennes prairies humides (maintenant en friche) à Calais, lors de l'aménagement du site d'Eurotunnel.

La justification de l'aspect « non remarquable », du à l'absence de zones humides est présentée en annexe de l'évaluation environnementale du SCoT.

9/Zones humides du Virval

1. Référence au dispositif de l'article R.146-1 du code de l'urbanisme

- La liste des espaces et milieux à préserver définis par l'article R.146-1 du code de l'urbanisme au titre des "plans d'eau, zones humides et des nourriceries", notamment par sa position en arrière littoral, avec des oiseaux utilisant cet espace comme nourricerie ou zone de repos ou de reproduction.
- Zones humides caractéristiques du littoral bas, ce site présente des espaces caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral.

2. Inventaires et protection dont le site fait l'objet

- Ce site fait l'objet d'inventaire ou de protection, au titre des ZNIEFFs modernisées « Carrière de Virval » et est intégré à la Trame verte et Bleue du Pays du Calais.

3. Exception dans la délimitation.

Si par partie au nord de l'A16 de cette ZNIEFF de type 1 n'est pas reprise en tant « qu'espace remarquable du littoral », c'est qu'il est repris en zone en cours d'urbanisation, suite à l'expertise des zones humides dans le PLU de Calais.

C. Explication des choix retenus pour lors des différentes modifications du scot

1. Notice explicative de la modification n° 1

Le Syndicat Mixte du Pays du Calais (SyMPaC) a approuvé le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Calais, par délibération du comité syndical du 6 janvier 2014.

Depuis le 1er janvier 2014, le Pays du Calais est composé de 52 communes, regroupées en quatre intercommunalités : la Communauté d'Agglomération Cap Calais et les trois communautés de communes des Régions d'Audruicq (CCRA), des Trois-Pays (CCT-P) et du Sud-Ouest du Calais (CCSOC).

Les statuts du SyMPaC, approuvés par arrêté préfectoral du 17 décembre 2013, précisent parmi ses compétences la fonction de gestion du SCOT.

Depuis l'approbation du SCOT, deux intercommunalités ont engagé l'élaboration de leur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) : la Communauté de Communes des Trois-Pays, ainsi que la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq. Dans le cadre de leurs travaux, certains questionnements sont intervenus concernant l'interprétation du SCOT, en vue de sa prise en compte. Il apparaît que l'une des prescriptions du SCOT mérite d'être précisée.

En effet, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), formule à la page 61, une prescription en ce qui concerne la prise en compte des zones humides qui s'établit ainsi :

"Les zones humides remarquables doivent être préservées ; en complément des prescriptions des SAGE, il est rappelé que les zones humides qui y sont répertoriés sont protégées."

Une réunion de travail avec la Direction Départementale des Territoires de la Mer (DDTM) et le Syndicat d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) a permis aux différents acteurs de s'entendre sur une nouvelle formulation.

La modification proposée a donc pour objet principal de préciser cette prescription de la manière suivante :

"Les zones humides remarquables doivent être préservées. Il est rappelé que les zones humides répertoriées sont protégées. Il appartient aux collectivités compétentes d'en conduire le recensement lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme (PLU, PLUI)."

Cette modification ne porte pas atteinte aux objectifs affichés dans le PADD et consiste à apporter une précision, qui se trouve par ailleurs déjà explicitée dans le texte du DOO et ne remet donc pas en cause la prescription initiale. Par ailleurs, les EPCI membres sont en attente de précisions sur :

- la comptabilisation des comptes fonciers et la prise en compte des logements suivant leur stade d'avancement ;
- la prise en compte des espaces verts dans les objectifs de densité ;
- la prise en compte des hébergements de tourisme.

Aussi, la présente modification a également pour objet de préciser les modalités de comptabilisation des comptes fonciers.

Enfin, la modification est également l'occasion de corriger une erreur matérielle qui s'est glissée dans le texte et faisant référence à l'intitulé de la zone ZNIEFF "des carrières du Virval".

2. Notice explicative de la modification n°2

Les statuts du Syndicat Mixte du Pays du Calais (SyMPaC), approuvés par arrêté préfectoral du 17 décembre 2013, précisent parmi ses compétences la fonction de gestion du SCOT. Ainsi, le SyMPaC a approuvé le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Calais, par délibération du comité syndical du 6 janvier 2014. Une première modification a été approuvée par le comité syndical du 27 novembre 2015.

Un certain nombre d'évolutions du contexte nécessite de procéder à une seconde modification du SCOT.

I/ LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION :

1) Une réforme territoriale au 1er janvier 2017 :

Depuis le 1er janvier 2014, le Pays du Calais est composé de 52 communes, regroupées en quatre intercommunalités : la Communauté d'Agglomération Cap Calais et les trois communautés de communes des Régions d'Audruicq (CCRA), des Trois-Pays (CCT-P) et du Sud-Ouest du Calais (CCSOC).

La loi NOTRe du 7 août 2015 ayant fixé un seuil minimal de 15 000 habitants pour les intercommunalités, la Communauté de Communes du Sud Ouest du Calais (CCSOC) disparaît au 1er janvier 2017. Quatre communes rejoignent l'agglomération Cap Calais (Fréthun, Les Attaques, Hames-Boucres et Nielles-les-Calais). Les cinq autres communes rejoignent la Communauté de Communes des Trois Pays (Bonningues, Escalles, Peuplingues, Pihen-les-Guines, Saint-Tricat). Cette réforme territoriale nécessite une mise à jour de la cartographie du Pays et donc du SCOT. Elle induit par ailleurs une nouvelle répartition des comptes fonciers (économie et habitat).

2) L'approbation de la charte du Parc Naturel Régional :

La charte du parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale a été approuvée par décret du 14 décembre 2013, et concerne 23 communes du Pays du Calais, dont la majorité se situe sur la Communauté de Communes des Trois Pays. Cette approbation est intervenue de manière concomitante avec l'approbation du SCOT, à quelques jours près. Toutefois, le SCOT avait été élaboré en intégrant la charte approuvée en 1999, et en anticipant, dans la mesure du différé de calendrier des deux documents, le projet de charte, notamment sur les points suivants :

- Le renforcement de la biodiversité et la protection de la trame bleue – trame verte, avec une attention toute spécifique pour les cœurs de nature et les continuités écologiques ;
- La qualité de l'environnement, et notamment la gestion durable de l'eau ;
- La valorisation des potentiels économiques, de l'économie résidentielle à l'encouragement aux démarches économiques durables ;
- La prise en compte des paysages et la gestion économe du foncier.

Afin de renforcer les orientations et prescriptions déjà fixées par le SCOT, il convient d'apporter quelques modifications au document, afin de le rendre parfaitement compatible avec la charte.

Notamment, l'une des mesures phares de la charte est de limiter à 3 % la consommation foncière hors enveloppe urbaine sur l'ensemble du périmètre actuel du Parc naturel Régional des Caps et Marais d'Opale(PNRCMO), il s'agit de la mesure 38.

Le SCOT s'inscrit dans cette dynamique de réduction de consommation des espaces agricoles et naturels puisqu'il réduit par 2 sa consommation par rapport à celle observée les 10 années précédentes. La constitution des comptes fonciers témoigne de la volonté de s'inscrire dans cette logique de maîtrise de la consommation foncière.

La présente modification est donc l'occasion d'assurer la mise en compatibilité du SCOT avec cette mesure 38, en précisant la manière dont elle a été transcrite dans le DOO. Le DOO précisera clairement, dans la partie explicative du texte de la page 35 :

« Pour les communes situées dans le périmètre du Parc Naturel Régional, il est recommandé d'aller au-delà de ces seuils de densité, afin de se rapprocher des densités indiquées dans la charte » et dans l'encart prescriptions, l'alinéa suivant sera ajouté : « la consommation agricole doit être limitée à 3 % (hors enveloppe urbaine). »

Le calcul ci-après a pour intention de démontrer que les projets de développement prévus respectent le % imposé par la charte.

SCOT CALAISIS / APPLICATION DE LA MESURE 38 DE LA CHARTE DU PNRCMO

Intercommunalités	Enveloppes urbaines 2012 (m ²)	Extensions enveloppes urbaines horizon 2028 (m ²)	Variations
Communauté de Communes Pays d'Opale	11 921 985	386 750	3,24 %
Communauté de Communes des Régions d'Audruicq	2 119 000	80 000	3,78 %
Communauté d'Agglomération Grand Calais Terre & Mer	2 590 000	185 000	7,14 %
Pays du Calaisis	16 630 985	651 750	3,92 %
Consommation potentielle PNR horizon 2025 :		521 400	3,14 %

Les clés de répartition de consommation au sein des différentes intercommunalités sont données à titre indicatif, l'objectif étant la consommation maximale autorisée, par intercommunalité, à l'horizon 2028, échéance du SCOT

Le cas de la commune de Sangatte est particulier puisque la commune soutient un projet ambitieux de renouveau touristique de la commune et de l'ensemble du Pays du Calais. Ce projet est bicéphale puisqu'il se compose d'un projet urbain d'environ 14 hectares et d'un projet de golf de 120 ha. Afin de prendre en compte ce projet, le cas de l'espace golfique a été traité à part afin de tenir compte du cas spécifique du golf. En effet, l'annexe de la mesure 38 indique que la codification de l'artificialisation des sols doit être menée en distinguant les espaces réellement artificialisés de ceux qui peuvent apporter de la biodiversité et de la qualité du paysage. L'étude d'impact relative au projet de golf fait clairement état de la réalisation d'un espace golfique spécifique dit « à l'écossaise » c'est-à-dire qu'il sera conçu en visant en priorité une gestion différenciée des espaces, notamment en minimisant son intervention sur le milieu. La qualité paysagère devrait d'ailleurs être améliorée vu le travail particulier fait sur les franges du projet en lien avec l'opération Grand Site des 2 Caps. A ce jour, l'espace golfique prendra lieu et place d'espaces agricoles de type OpenField. Le master plan du projet de golf différencie bien les espaces de rough (environ 60%) où les espaces buissonnants seront nombreux, des espaces de fairway et de green. La multiplicité de ces espaces amèneront une biodiversité supérieure à celle que l'on pourrait observer aujourd'hui. D'ailleurs la Fédération Française du Golf a mené une étude scientifique de 3 ans avec le Musée National d'Histoire Naturel qui montre l'intérêt des espaces golfiques dans leur participation aux trames vertes et bleues vu la biodiversité que ces espaces génèrent.

3) Développement d'un pôle commercial contribuant au rayonnement du territoire

Par courrier en date du 19 mai 2016, la Ville de Calais, a attiré l'attention du SyMPaC sur la situation de la ZACOM "Chemin Vert – Cailloux – Rivière Neuve" et sollicite une modification du SCOT.

En effet, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) fixe un seuil de surface de plancher pour l'ensemble des 3 secteurs à 40 000 m². Aujourd'hui, le bilan fait état d'une superficie de surface de plancher de commerces de 38 085 m². Or, il s'avère que dans les zones existantes, il subsiste 2 parcelles, une dans la zone des Cailloux, une dans la zone du Chemin Vert, qui restent encore à commercialiser.

Par ailleurs, par arrêté du 28 avril 2016, la Ville de Calais a délivré un permis d'aménager sur la zone de la Rivière Neuve, pour une zone à vocation commerciale, artisanale et tertiaire. Cette ZACOM est identifiée dans le DOO comme un pôle de développement commercial contribuant au rayonnement du territoire et la prescription relative au seuil maximum de plancher s'avère insuffisante.

Il convient de supprimer le seuil maximal de surface de plancher, afin que cette ZACOM puisse remplir le rôle qui lui est assigné par le SCOT : à savoir devenir un pôle de développement commercial contribuant au rayonnement du territoire.

II/ LES MODIFICATIONS PROPOSEES :

Les modifications proposées sont réparties en fonction de trois objectifs principaux.

1) Prise en compte de la réforme territoriale du 1er janvier 2017 :

Les modifications consistent à :

- Ajouter un texte explicatif de la réforme, ainsi que la nouvelle cartographie qui en résulte, dans les préambules du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), du Rapport de Présentation – Tome 3 – justifications du projet (RP Tome 3) et dans la note de présentation non technique ;
- Ajouter les tableaux de la nouvelle répartition de l'enveloppe foncière des zones économiques dans le DOO et dans le RP Tome 3 ;
- Ajouter les tableaux de la nouvelle répartition de l'offre de logements dans le DOO et le RP Tome 3 ;

2) Mise en compatibilité du SCOT avec la charte PNR :

Les modifications consistent à

MODIFICATIONS CONCERNANT LE RP TOME 3 :

- Actualiser la référence à la charte, en tant que document approuvé et non plus document en cours d'élaboration et préciser que les communes du PNR devront limiter leur consommation agricole à 3 % (page 26);
- Préciser que les communes du PNR sont invitées à aller au-delà des seuils de densité imposés par le SCOT, afin de se rapprocher de celles indiquées dans la charte (page 42).

MODIFICATIONS CONCERNANT LE DOO :

- Ajouter un certain nombre de recommandations et de prescriptions :

Page	Recommandation ajoutée	Prescription ajoutée
10		Les PLU devront prendre en compte les besoins en terrains de dépôt des canaux, traduits dans le schéma régional des terrains de dépôt sous réserve que le Schéma Régional ait démontré qu'ils ne sont pas situés en Zone Humide.
34		Les documents d'urbanisme doivent favoriser la reconversion des bâtiments existants.
35	Pour les communes du PNR, il est recommandé d'aller au-delà de ces seuils de densité afin de se rapprocher de ceux indiqués dans la charte	La consommation agricole doit être limitée à 3 % (hors enveloppe urbaine).
41	Les documents d'urbanisme peuvent réserver des emplacements pour favoriser la création d'aires de covoiturage	
49		Les communes du PNR doivent intégrer dans leur document d'urbanisme des prescriptions pour la préservation des paysages remarquables
52		* restaurer qualitativement les coupures identifiées au plan du Parc Naturel Régional * traiter les traversées de cœur de biodiversité avec grande attention * être attentif aux lisières de cœur de nature incluses dans le Parc Naturel Régional
58		Les lignes de crêtes des communes du Parc Naturel Régional devront être préservées de tout impact. Les PLU des communes littorales du Parc Naturel Régional feront l'objet d'une étude paysagère et environnementale préalable à leur élaboration (ou reprendront les études récentes).
59	Mise en place de zonages, de règles et d'orientations d'aménagement qui permettent : <ul style="list-style-type: none">• la protection du patrimoine bâti au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme anciennement L 123-1 5-7 ou L 123-1-5-III 2°». La liste détaillée des édifices à préserver ainsi que des objectifs de conservation des plus significatifs sera annexée au document d'urbanisme	

60	Les communes du Parc Naturel Régional viseront à réaliser une réglementation locale de publicité	
63		La constructibilité en zone de marais du Parc naturel Régional visera principalement à : - la création, l'extension et la transformation de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, - les extensions en continuité du bâti existant ainsi que les aménagements et constructions légères en lien et à proximité du bâti existant.»

3) Permettre le développement d'un pôle commercial contribuant au rayonnement du territoire

La modification consiste à supprimer le seuil maximal de 40 000 m² de surface de plancher à destination commerces, pour la ZACOM « Cailloux – Chemin Vert – Rivière Neuve » (page 20 du DOO).

Quelques modifications mineures sont par ailleurs proposées :

- Préciser que les logements sont « estimatifs » dans le tableau de répartition des comptes fonciers. En effet, en fonction des intentions des communes concernant les densités (respect de la densité imposée par le SCOT, ou volonté d'aller plus loin) le nombre de logements peut varier. Celui-ci avait été estimé lors de l'élaboration du SCOT en fonction de l'évolution de la population souhaitée par les élus, et par application de la densité minimale imposée. Il importe de préciser que ce nombre est estimatif (pages 33 et 36 du DOO et pages 39 et 40 du RP Tome 3).
- Préciser que le compte foncier ne comptabilise pas le renouvellement urbain réalisé sur des friches (supprimer le terme « urbaines », car les friches ne sont pas systématiquement urbaines). Il importe en effet de favoriser le renouvellement urbain et la reconquête des friches, quel que soit leur type (page 36 du DOO).
- Préciser la notion de la « compatibilité » avec le SCOT pour les documents d'urbanisme locaux, dans le cadre de la prise en compte des cœurs de nature (page 52 du DOO).

Enfin, la présente notice explicative est intégrée au RP Tome 3, afin de justifier des évolutions apportées au SCOT. La notice explicative est également insérée, celle-ci n'ayant pas été intégrée lors de la première procédure.

CONCLUSION :

Cette modification ne porte pas atteinte aux objectifs affichés dans le PADD et consiste :

- A actualiser le document au regard de la réforme territoriale du 1er janvier 2017,
- A mettre le document en compatibilité avec la charte PNR : à ce titre, les modifications proposées ne constituent pas un réel bouleversement et ne font qu'affirmer des orientations et prescriptions déjà inscrites dans le SCOT.
- A permettre le développement d'une ZACOM, déjà affichée dans le SCOT comme un pôle commercial contribuant au rayonnement du territoire, objectif difficile à atteindre avec le seuil maximal de surface de plancher qui était imposé.