

PAYS DU CALAISIS

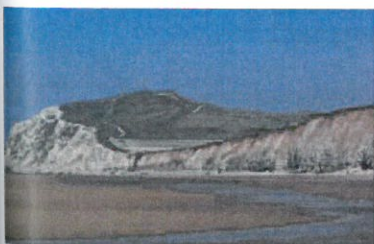
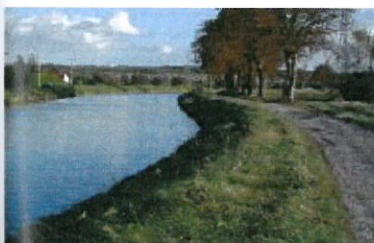
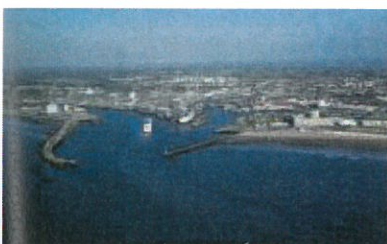


SCHÉMA de COHÉRENCE TERRITORIALE (S.C.O.T)

Du Pays du CALAISIS

Modification 2

Enquête Publique

16 janvier au 16 février 2017

AVIS

Présenté par

Monsieur Yves ALLIENNE

Commissaire Enquêteur

Monsieur Jean Charles THIEULLET suppléant.

SOMMAIRE

1- Préambule	p 3
2- Le Dossier	
3- Les modifications du SCOT	p 4
4- Déroulement de l'Enquête	
5- Observations et Requêtes	p 5
6- Analyse des Observations	p 5
AVIS	p10

ANNEXES

I - PREAMBULE

Le SyMPaC a approuvé le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Calaisis, par délibération du comité syndical du 6 janvier 2014. Une première modification y a été apportée par le Comité Syndical du 27 novembre 2015.

Devant les évolutions du contexte local, une seconde modification du SCOT est apparue nécessaire, celle-ci est l'objet de la présente enquête.

La procédure de modification répond à dispositif législatif et réglementaire qui intègre les textes suivants :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales
- Le Code de l'Environnement en particulier en ses articles L. 123-1 à L.123-16 et R.123-1 à R. 123-23 définissant la procédure et le déroulement de l'enquête publique;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.122-13 L.143-32 et suivants ainsi que l'article R.143-2 et suivants ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Calaisis adopté le 6 janvier 2014 et modifié le 27 novembre 2015 par le Syndicat Mixte du Pays du Calaisis (SyMPaC ;)

Le présent projet a par ailleurs fait l'objet des décisions suivantes :

- Délibération du Comité Syndical en date du 29 juin 2016 décidant d'engager la procédure de modification n°2 du SCOT du Pays du Calaisis ;
- L'ordonnance n° E16000214/59 en date du 25/10/2016 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lille qui me désignait en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire et Mr Jean Charles Thieullet commissaire enquêteur suppléant ;
- Arrêté de Monsieur le Président du SyMPaC en date du 6 décembre 2016 portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Calaisis.

2- Le Dossier

Quatre dossiers d'enquête ont été déposés aux sièges des EPCI ci-après :

- Syndicat Mixte du Pays du Calaisis (SyMPaC) Hôtel de ville de Calais ;
- Communauté d'agglomération Cap Calaisis Bd Gambetta à Calais;
- Communauté de Communes de la Région d'Audruicq (CCRA) place du Général De Gaulle à Audruicq ;
- Communauté de Communes des Trois Pays (CCTP) rue Clémenceau à Guînes

Ces dossiers comprenaient les éléments suivants:

- Une notice explicative ;
- La liste des Modifications ;
- Procès-verbal du dépôt des dossiers d'enquêtes dans les lieux où se tiennent les permanences du Commissaire Enquêteur ;
- Certificat de publication et d'affichage de l'Avis d'Enquête.
- Un registre d'enquête ;
- Avis des Personnes Publiques associées
- Compte rendu de la réunion du 3 janvier 2017
- Courrier de Monsieur le Président du SyMPaC en date du 5 juillet 2016 sollicitant l'avis sur le dossier des Maires et Présidents des EPCI présents sur le territoire du SyMPaC ;
- Les avis d'insertions dans les journaux La Voix du Nord et Nord Littoral éditions des 24 décembre 2016 et 17 janvier 2017 ;

3- Les modifications n°2 du S.C.O.T

Initialement approuvé par délibération du comité syndical du 6 janvier 2014, il est rappelé qu'une première modification a été approuvée par délibération du 27 novembre 2015.

Les éléments suivants ont prévalu à la décision d'apporter une seconde modification du SCOT à savoir :

✓ La réforme territoriale au 1° janvier 2017

La loi NOTRe du 7 août 2015 fixe 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-Guînes, Saint-Tricat). Cette réforme territoriale conséquence de l'application de La loi NOTRe implique une mise à jour de la cartographie appliquée au territoire du SCOT et entraîne une nouvelle répartition des comptes fonciers (économie et habitat).

✓ La Charte du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale

Une nouvelle Charte a été approuvée par décret du 14 décembre 2013. Celle-ci n'avait pu être intégrée au projet du SCOT initial approuvé le 6 janvier 2014. Il convient donc d'apporter les modifications en vue de rendre le SCOT du Pays du Calais compatible avec la nouvelle charte du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, notamment en ce qui concerne la mesure 38 qui vise à limiter à 3 % la consommation foncière hors enveloppe urbaine.

✓ Développement d'un pôle commercial contribuant au rayonnement du territoire

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) fixe un seuil de surface de plancher pour ces 3 secteurs à 40 000 m². ZACOM "Chemin Vert – Cailloux – Rivière Neuve», Dans les zones existantes, il reste, l'une dans la zone des Cailloux, l'autre dans la zone du Chemin Vert.

Par courrier en date du 19 mai 2016, la Ville de Calais, attirait l'attention du SyMPaC sur la cette situation de ces zones d'activités ou 2 parcelles restent encore à commercialiser et demandait une modification du SCOT.

Enfin, 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 Il est proposé de supprimer le seuil maximal de surface de plancher.

✓ Autres modifications mineures proposées :

- Préciser que les logements sont « estimatifs » dans le tableau de répartition des comptes fonciers.
- Préciser que le compte foncier ne comptabilise pas le renouvellement urbain réalisé sur des friches. (page 36 du DOO).

4- Déroulement de l'Enquête

Pour l'organisation de cette enquête, quatre permanences ont été tenues comme suit :

- Lundi 16/01/2017 : 14h-17h siège du SyMPaC Hôtel de ville de CALAIS (Ouverture)
Mardi 24/01/2017 : 9h-12h Com. d'Agglomération Cap Calais 76 Bd Gambetta
CALAIS
: 14h-17h Mairie de Guînes 23 Place Foch GUÎNES
Lundi 30/01/2017 : 14h-17h Mairie d'AUDRUICQ
Jeudi 16/02/2017 : 14h-17h siège du SyMPaC.

Ces permanences se sont déroulées parfaitement, en des lieux accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Toutes les informations avaient été données (affichage - insertion dans sites des intercommunalités concernées - parution des avis d'enquête dans la presse locale - trois articles dans les journaux locaux (Nord Littoral des 17/01, 15 et 17/02/2017 - La Voix du Nord 17/02/2017), 21 personnes se sont présentées à mes permanences dont une large délégation des commerçants calaisiens lors de la dernière permanence. (voir articles de presse repris ci-dessus).

Éléments pris en compte	16/01/17 SyMPaC	24/01/17 Cap Calaisis	24/01/17 Guînes	6/12/17 Audruicq	16/01/17 SyMPaC	TOTAL
Visites	3	0	0	1	17	21
Observations au registre	0	0	0		2	2
Correspondances	0	0	0		2	2 *
Mails /Téléphone	0	0	0			0

- plus un courrier remis avant l'ouverture d'enquête

5- Observations et Requêtes

Lors des permanences deux observations ont été formulées sur le registre ouvert au siège du SyMPaC, aucune sur les trois autres registres.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, lors de la réunion de travail du 3/01/2017, la copie d'un courrier adressé par Mr le Président de la CCTP à Mr le Président du SyMPaC m'est remise.

Par ce courrier le Président de la CCTP attire l'attention sur les conséquences quant au déplafonnement de la surface commerciale de la ZACOM Rivière Neuve à Calais (impact sur le commerce de proximité, engorgement de la RD 304).

Durant le déroulement de l'enquête 4 courriers me furent adressés :

- Courrier de Mr le Maire de Recques sur Hem qui demande à ce que le SCOT soit modifié pour permettre la constructibilité d'une qu'une parcelle reprise en Cœur de Nature



- Courrier recommandé adressé le 1^{er} février 2017 par les services de la DDTM au titre des PPA.

Ce courrier répond à la nouvelle rédaction du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) introduite dans le projet de modification n°2 du SCOT en ce qui concerne plus particulièrement l'identification des secteurs repris en Cœur de Nature. Par ce courrier la DDTM fait observer que s'agissant des Cœurs de nature la modification proposée par le SyMPaC en vue d'assouplir les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs est non conforme aux dispositions de l'art.L141-10 du CU et ne relève pas d'une procédure de modification mais de rectification (art L143-29 CU).

Les services de la DDTM formulent comme suit leur position sur le sujet :

Une des modifications portant sur le Document d'orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT concerne la protection des cœurs de nature et consiste à intégrer dans le texte explicatif, considérant qu'il ne s'agit que d'une explication sur la notion de la compatibilité, le texte suivant:

« Les documents d'urbanisme locaux devront être compatibles avec ces orientations générales. La notion de compatibilité permettra, sur la base d'études « Faune, Flore, Habitat » intégré au document d'urbanisme local, mesurant les impacts d'un projet d'aménagement ou de construction et prévoyant la mise en place de compensations en cas d'atteinte à la biodiversité :

- *de modifier les contours des cœurs de nature, dans le cadre du document d'urbanisme local,*
- *d'autoriser des aménagements ou constructions au document d'urbanisme local. »*

En l'espèce, dans sa rédaction initiale, le SCOT du Pays du Calais a fait le choix non seulement de localiser ces espaces, mais aussi de les délimiter (cf. annexe 1 du DOO). A ce titre, le DOO précise que *"Les documents locaux d'urbanisme présentent un règlement et un zonage appropriés à la protection des cœurs de nature répertoriés au SCOT. Leur délimitation à respecter est présentée en page précédente et annexée à ce DOO (annexe 1) (...)."*

Concernant les éléments visant à rendre compatible le SCOT avec la charte du Parc Naturel Régional (PNR) des Caps et Marais d'Opale et spécifiquement l'application de la mesure 38 de la charte et le respect du seuil des 3% de consommation hors enveloppe urbaine, des compléments méthodologiques sur le mode d'établissement des consommations présentées dans le tableau de la notice explicative apparaissent nécessaires à la démonstration.

- Courrier du 13/02/2017 de Mme CHEVALIER Présidente de la CCRA fait part de son accord sur la modification proposée au DOO qui vise à préciser la notion de compatibilité des Cœurs de Nature. La SCOT est un outil stratégique qui fixe les orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme, orientations qui restent à préciser dans le cadre du PLUi. A ce titre le SCOT (et le DOO) n'a pas vocation à se situer au niveau parcellaire. Dans son courrier Mme la Présidente évoque les difficultés induites au niveau de l'élaboration du PLUi de la CCRA en particulier pour ce qui concerne les communes de Recques sur Hem, Ruminghem et Muncq-Nieulet.
- Courrier du Groupe Eurotunnel en date du 16/02/2017. S'appuyant sur la demande de déplafonnement faite par la ville de Calais pour la ZACOM Cailloux, Chemin Vert, Rivière neuve, le requérant demande à ce pour la ZACOM eurotunnel la surface de plancher constructible soit ramenée de 4000 à 1000m².

Le Procès-Verbal de synthèse a été adressé aux services du SyMPaC par mail en date du 23/02/2017.

6 - Réponses du SyMPaC - Analyse des Observations -AVIS

Par courrier en date du 7 mars 2017 Monsieur le Président du SyMPaC me faisait parvenir sa réponse aux différentes demandes et observations qui furent exprimées durant l'enquête. (Annexe 9 rapport d'enquête).

Les éléments de réponse sont rappelés au chapitre suivant qui reprend l'énoncé de la demande, la réponse du SyMPaC et mon avis.

✓ **Modification relative à la prise en compte de la loi NOTRe du 7 Août 2015**

Avis du Commissaire Enquêteur :

La modification résulte de l'application d'une disposition législative. Les répercussions de cette modification (nouvelle cartographie – nouvelle répartition de l'enveloppe foncière des zones économiques – nouvelle répartition de l'offre de logements dans le DOO ne font l'objet d'aucune discussion ni contestation.

Avis favorable à la modification

✓ **Modification quant à la définition des Cœurs de nature au D.O.O****Observations et demandes formulées par :**

- **Mr Louguet Maire de Recques sur Hem**: Courrier 30/01/2017. L'intéressé demande la constructibilité d'une parcelle actuellement reprise en "Cœur de Nature". (Annexe 3 rapport d'enquête).
- **Mme CHEVALIER Présidente de la CCRA** : Courrier du 13/02/2017 (Annexe 7 rapport d'enquête) fait part de son accord sur la modification proposée au DOO. La SCOT est un outil stratégique qui fixe les orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme, orientations qui restent à préciser dans le cadre du PLUi. A ce titre le SCOT (et le DOO) n'a pas vocation à se situer au niveau parcellaire. Mme la Présidente évoque les difficultés induites au niveau de l'élaboration du PLUi de la CCRA en particulier pour ce qui concerne les communes de Recques sur Hem, Rumingham et Muncq-Nieulet.
- **Services de la DDTM** : Courrier recommandé du 1° février 2017 (Annexe 6 rapport d'enquête) : Les services de la DDTM font observer que la modification proposée par le SyMPaC en vue d'assouplir les dispositions du Document d'orientations et d'Objectifs est non conforme aux dispositions de l'art.L141-10 du CU et relèvent non pas d'une procédure de modification mais d'une procédure de rectification (art L143-29 CU).

Réponses du SyMPaC:

- **Sur la demande de Mr Louguet Maire de Recques sur Hem** : «Les arguments présentés nous semblent corrects. La modification proposée pour préciser la notion de compatibilité des cœurs de nature nous semble de nature à permettre le développement de la parcelle citée, située en périphérie du cœur de nature».
- **Sur l'intervention de Mme Chevalier Pdt de la CCRA** : le SyMPaC entend ses arguments et pense maintenir la modification relative aux cœurs de nature. »
- **Sur l'observation des services de la DDTM** : « L'interprétation faite par la DDTM sur la modification relative au cœur de nature nous paraît stricte . Il s'agit de l'intégration d'un texte explicatif, qui vient préciser la notion de compatibilité. Il n'est pas question de revenir sur la protection édictée pour les cœurs de nature mais juste de préciser la notion de compatibilité. Le SyMPaC ne devrait à priori pas revenir sur cette modification.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le libellé de l'article L141-10 reprend ce qui suit « le D.O.O détermine 1° les espaces et sites naturels, agricoles, ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la détermination. Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée, afin de permettre leur mise en œuvre dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents ».

La rédaction L'article L141-10 introduit une possibilité et non une obligation. Il n'y aurait rien d'inapproprié à revenir sur une détermination et d'en retenir finalement une définition cartographique plus fine tenant compte à la fois du respect des parties de parcelles concernées par les cœurs de nature et les perspectives offertes aux communes dans le cadre de l'élaboration des PLU (PLUi).

Les demandes formulées par le Maire de Recques sur Hem, comme par Mme la Présidente de la CCRA sont fondées. La réponse faite par le SyMPaC est cohérente.

Avis favorable à la modification proposée en vue de modifier la rédaction du D.O.O

✓ **Développement d'un pôle commercial contribuant au rayonnement du territoire****Demande de Mme le Maire de Calais :**

Cette modification répond à la demande de madame le Maire de Calais (courrier du 19 mai 2016) en vue de supprimer le seuil maximal de 40 000m² de surface de plancher à destination commerces pour la ZACOM « Cailloux – Chemin Vert – Rivière Neuve » (p 20 du DOO).

Remarque : La modification proposée a fait l'objet d'un courrier de Mr le Pdt de la CCTP en date du 29/12/2016 remis lors de la réunion de travail du 3/01/2017 qui alerte Mr le Pdt du SyMPaC sur d'éventuelles répercussions de cette décision sur :

- La fragilisation du commerce local voisin ;
- L'engorgement de la RD 304 venant de Guînes

Observation de Mrs LAMMIN Président de la Fédération des Commerçants des Flandres et du Littoral ; **Frédéric VAN GANSBEKE** (fédération du Commerce de Calais), **et les commerçants** du centre de Calais (Annexe 5 rapport d'enquête) qui s'opposent au déplafonnement.

Réponse du SyMPaC La demande de déplafonnement émane de la ville de CALAIS, qui souhaite de pouvoir accueillir des commerces sur cette zone. Un Permis d'Aménager a été sur cette zone à vocation commerciale, artisanale et tertiaire. Le SCOT identifie la ZACOM « Cailloux-Chemin Vert-Rivière Neuve » comme une zone commerciale importante. Le déplafonnement du seuil maximal de la ZACOM paraît au SyMPaC de nature à permettre à la zone de remplir la fonction donnée par le SCOT. Il est donc envisagé de maintenir cette modification. »

Avis du Commissaire Enquêteur : La disparition des commerces en centre-ville est un fait sociétal qui n'est pas nouveau. De nombreuses villes y sont confrontées. Ce processus répond à une attente des usagers qui souhaitent disposer sur leurs lieux de vie de structures commerciales répondant à leurs besoins. Plusieurs enseignes se rapprochent des centre-ville (drives – supérettes de proximité) accompagnant la densification des agglomérations. Pour autant les commerçants "traditionnels" profitent peu de cette évolution. (Cf. article "Cri d'alarme de la FNH" en annexe 1) conduisant souvent les élus locaux à mettre en œuvre des stratégies d'accompagnement en faveur du commerce local. Pour le cas d'espèce sur la forme, il ne m'appartient pas de répondre aux récriminations formulées par les commerçants dans le courrier évoqué dans la presse locale (Nord littoral du 15/02/2017 joint). Le service Economique de la ville de Calais, présent lors de cette rencontre est à même de faire remonter leurs doléances auprès de Mme la Maire de Calais.

Sur le fond la demande n'est pas incohérente au regard des motifs qui ont conduits à la création des ZACOMs. Il convient ici de faire rappel du DAC approuvé le 6/01/2014 qui identifiait le renforcement de la dynamique commerciale du centre-ville calaisien parmi les 3 grandes orientations en matière commerciale :

DAC p3

Face aux grands enjeux identifiés, trois grandes orientations générales fixent les objectifs pour l'évolution de l'armature commerciale à l'horizon 2020:

1. **Renforcer la dynamique commerciale du centre-ville de Calais** comme lieu de centralité multifonctionnelle principale, proposant une offre diversifiée dans un cadre de qualité.

Le renforcement commercial du centre-ville de Calais contribuera à une optimisation du niveau de services à l'ensemble de la population du bassin de vie. Il répond également à l'objectif général de dynamique du centre d'agglomération.

Voir également le DOO approuvé le 27/11/2015 p18 joint en annexe2

J'émet donc un Avis favorable avec réserve à la demande de déplafonnement du seuil

Réserve : Au regard du déplafonnement proposé pour les ZACOMs mettre en œuvre des stratégies de redynamisation et d'accompagnement en faveur du commerce de centre-ville.

✓ **Engorgement de la RD 304 venant de Guînes :**

Remarque de Mr le Président de la CCTP : courrier en date du 29/12/2016 (Annexe 2 Rapport d'enquête).

Réponse du SyMPaC : Des difficultés sont constatées mais elles ne sont pas imputables à la seule ville de Calais. Sont pourvoyeurs de flux de circulation la zone Cité Europe, et les communes rurales de l'arrière-pays via la pénétrante. Le développement de la ville de Calais ne peut pas être freiné pour cette raison. La ville de Calais prend en compte ces difficultés. Une étude de circulation prenant en compte le développement de la zone Rivière Neuve a été réalisée. Le SyMPaC a sollicité officiellement que cette étude lui soit communiquée. La ville de Calais a par ailleurs sollicité le Conseil Départemental pour constituer un groupe de travail avec toutes les parties prenantes afin d'examiner les conditions techniques et financières pour améliorer cette desserte.

Avis du Commissaire Enquêteur : Réponse satisfaisante

✓ **Modification du seuil de la ZACOM Eurotunnel**

- **Observation de Mr SOUVRAS Groupe Eurotunnel:** Courrier du 16/02/2017.(Annexe 8 rapport d'enquête) S'appuyant sur la demande de déplafonnement faite par la ville de Calais pour la ZACOM Cailloux, Chemin Vert, Rivière neuve, le requérant demande pour la ZACOM eurotunnel que la surface de plancher constructible soit ramenée de 4000 à 1000m².

- **Réponse du SyMPaC** Monsieur SOUVRAS profite de la modification qui est apportée sur un seuil de ZACOM pour redemander la modification du seuil minimal de la ZACOM Eurotunnel. Cette demande a déjà été formulée et un avis défavorable a été émis, considérant que la ZACOM Eurotunnel est identifiée comme une zone commerciale de rayonnement majeur et qu'à ce titre, elle doit avoir une certaine attractivité et ne doit pas accueillir de bâtiments commerciaux de moins de 4 000 m². Néanmoins, la question étant reposée, elle doit être soumise à un nouvel examen. Elle ne pourra pas être reprise dans le cadre de cette procédure, car il s'agit d'une modification totalement différente, sur un autre site, avec un impact différent. Cette modification n'ayant pas été soumise à l'enquête publique, il n'est pas possible de l'intégrer avant approbation. Elle devra faire l'objet d'un nouvel examen, et si elle est retenue, elle sera alors intégrée à une prochaine procédure de modification.

- **Avis du Commissaire Enquêteur :** La demande est compréhensible au regard de la proposition de déplafonnement par la voie de la Modification du SCOT pour la ZACOM Cailloux, Chemin Vert, Rivière neuve. Il convient cependant ici de faire référence au DOO approuvé le 27/11/2015 p10 (annexe 3).

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.

Il est regrettable cependant que cette demande soit faite par le groupe Eurotunnel aussi tardivement (dernier jour de l'enquête et à la dernière permanence), ce qui interdit qu'elle puisse être prise en compte dans le cadre de cette enquête publique.

✓ **Prise en compte de la nouvelle Charte du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale**

Observation de la DDTM : souhaite que des compléments méthodologiques sur l'application de la mesure 38.

Réponse du SyMPaC : Des compléments seront apportés dans le DOO

Avis du Commissaire Enquêteur :

La modification consiste à faire référence à la nouvelle Charte du PNR approuvée le 14/12/2013 soit quelques jours avant l'approbation initiale du SCOT. La modification proposée permet la mise prise en compte de la nouvelle Charte : limiter la consommation agricole à 3%.

La modification proposée ne fait l'objet d'aucune discussion ni contestation, l'observation faite par la DDTM sera prise en compte dans le DOO

Avis favorable à la modification

AVIS

Vu les dispositions législatives et réglementaires suivantes :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales
- Le Code de l'Environnement en particulier en ses articles L. 123-1 à L.123-16 et R.123-1 à R. 123-23 définissant la procédure et le déroulement de l'enquête publique;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.122-13 L.143-32 et suivants ainsi que l'article R.143-2 et suivants ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Calaisis adopté le 6 janvier 2014 par le Syndicat Mixte du Pays du Calaisis (SyMPaC ;)
- Délibération du Comité Syndical en date du 29 juin 2016 décidant d'engager la procédure de modification n°2 du SCOT du Pays du Calaisis ;
- L'ordonnance n° E16000214/59 en date du 25/10/2016 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lille qui me désignait en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire et Mr Jean Charles Thieullet commissaire Enquêteur suppléant ;
- Arrêté de Monsieur le Président du SyMPaC en date du 6 décembre 2016 portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Calaisis.

Considérant que:

- Le SyMPaC a approuvé le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays du Calaisis, par délibération du comité syndical du 6 janvier 2014.
- Une première modification y a été apportée par le Comité Syndical du 27 novembre 2015.
- Toutes informations ont été données :
 - par voie d'affichage ;
 - insertion dans sites des intercommunalités concernées comme dans celui du SyMPaC ;
 - Parution des Avis d'enquête dans les journaux locaux (La Voix du Nord et Nord Littoral des 24/12/2016 et 17/01/2017
 - Que durant l'enquête plusieurs articles dans les journaux précités ont rapporté du déroulement de l'enquête (Nord Littoral 17/01 – 15 et 17/02 La Voix du Nord du 17/02/2017) ;(Annexes 9 à12 rapport d'enquête) ;
- Qu'un dossier d'enquête a été mis à la disposition du public aux heures normales d'ouverture des bureaux du siège du SyMPaC comme dans ceux des EPCI concernés durant toute la durée de l'enquête publique du 16 janvier au 16 février 2017 inclus ;
- Que la coopération du service de l'urbanisme du SyMPaC a été satisfaisante par le niveau d'échanges techniques indispensables à la bonne compréhension du dossier.

- Que les permanences telles que celles-ci étaient fixées par l'arrêté Monsieur le Président du SyMPaC en date du 6 décembre 2016 se sont déroulées dans les meilleures conditions ; (Accueil dans les sièges des EPCI et au siège du SyMPaC - affichages des permanences, accessibilité aux PMR)).
- L'enquête s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs conformément aux dispositions reprises dans l'arrêté précité de Monsieur le Président Syndicat Mixte du Pays du Calais (SyMPaC)
- Que toutes les observations faites sur un registre et les courriers faits par les divers requérants ont été portés prises en compte et portées à la connaissance du Président du SyMPaC et qui y a fait réponse par courrier en date du 7 mars 2017.

En conséquence sur les motifs qui ont conduits à proposer la modification n°2 du SCOT du Calaisis soumis à l'enquête publique, j'émetts l'avis suivant :

- ✓ **Sur ceux relatifs à la réforme territoriale au 1° janvier 2017**

AVIS FAVORABLE

- ✓ **Sur la mise en compatibilité du SCOT avec La Charte du Parc Naturel Régional**

AVIS FAVORABLE

- ✓ **Sur le déplaçonnement du seuil de surface de plancher pour les ZACOMs "Chemin Vert - Cailloux - Rivière Neuve"**

AVIS FAVORABLE avec 1 réserve

Réserve :

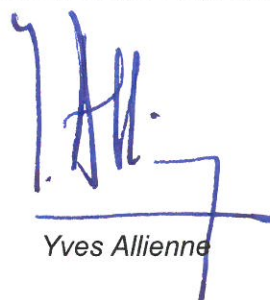
Au regard du déplaçonnement proposé pour les ZACOMs mettre en œuvre des stratégies redynamisation et d'accompagnement pour le Commerce du Centre-ville.

- ✓ **Sur les modifications mineures : (tableau de répartition des comptes fonciers - page 36 du DOO).**

AVIS FAVORABLE

Fait à Neufchâtel - Hardelot le 10/03/2017

Le Commissaire Enquêteur



Yves Allienne

ANNEXE 1

Disparition des commerces de centre ville : la fédération de l'habillement lance un cri d'alarme

Par Jean-Christophe Chanut | 13/05/2014 14:45 | 1032 mots

La FNH demande le gel absolu des projets commerciaux dans les périphéries

Les commerçants, reconnaît la FNH, doivent se prendre en main et moderniser leurs commerces; proposer des services complémentaires et des offres différenciées. Ils doivent aussi saisir les opportunités offertes par le net, via, par exemple, l'élaboration « d'un site vitrine qui présente avantageusement l'offre ». Les commerçants devraient aussi être capables de se regrouper. Ils doivent aussi dynamiser le commerce de centre-ville en organisant des événements.

Quant aux élus locaux, ils sont appelés à « avoir une meilleure connaissance de la vacance des locaux commerciaux dans les centres-villes pour prévenir la désertification ». Pour ce faire, ils devraient notamment créer des « managers de centre-ville » qui joueraient le rôle d'intermédiaire entre les commerçants et la municipalité.

Mais, surtout, point central, la FNH demande le gel absolu « des projets commerciaux en périphérie des villes », et d'intégrer « dans les plans locaux d'urbanisme des obligations de diversité commerciale en faveur des commerces de détail ou de proximité ».

ANNEXE 2 DOO p18

STRUCTURER L'OFFRE COMMERCIALE

En matière d'armature commerciale, les grands enjeux du Pays du Calais portent en particulier sur :

- la qualification des lieux de commerce,
- la gestion du risque de friches commerciales importantes,
- la qualité de services de proximité apportés aux habitants de l'ensemble du territoire.

Face à ces grands enjeux identifiés, le Pays du Calais a fixé trois grandes orientations générales définissant les objectifs pour l'évolution de l'armature commerciale à l'horizon 2028

LES PRESCRIPTIONS DU SCOT

La portée du DAC concerne les surfaces commerciales de plus de 500 m² (de plancher) accueillant des activités de commerces de détail (commerce au sens de l'INSEE, hors automobile, restauration, hôtellerie, services et commerces de gros).

Le renouvellement des espaces commerciaux existants, leur densification dans des conditions environnementales et paysagères de qualité sera privilégiée au développement de nouvelles extensions.

1- Renforcer la dynamique commerciale du centre-ville de Calais :

Le renforcement commercial du centre-ville de Calais contribuera à une optimisation du niveau de services à l'ensemble de la population du bassin de vie. Il répond également à l'objectif général de dynamique du centre d'agglomération.

2- Renforcer les centralités d'équilibre au sein du territoire et optimiser le maillage du territoire en services de proximité, en favorisant le maintien et le confortement des unités de proximité. Compléter l'offre de proximité dans le cadre de développement de nouveaux quartiers..

Dans un objectif de limitation des déplacements contraints pour la réalisation d'achats à forte fréquence, et d'optimisation des services assurés à l'ensemble de la population, la réponse aux besoins des habitants nécessite d'être mieux répartie, en prenant en compte la localisation du développement démographique et les densités d'habitants. Cela implique de renforcer les centralités d'équilibre et polarités de quartier, tant au sein de l'agglomération que sur l'ensemble du territoire.

3- Pérenniser le rayonnement commercial de l'agglomération en favorisant la modernisation des pôles existants :

Une stratégie en matière de commerce visant à pérenniser son rayonnement, est engagée depuis longtemps sur le territoire mais atteint aujourd'hui ses limites et nécessite d'être pérennisée par l'apport de nouvelles théma-

tiques. Cette pérennisation passe par une qualification des pôles existants, plus que par le développement de nouvelles surfaces, dont un rythme trop élevé de développement pourrait amener à des transferts et des friches plus qu'à un développement économique du territoire, comme l'a montré le diagnostic prospectif.

Pour répondre à cet objectif de qualification et de pérennisation du rayonnement, le développement des zones commerciales est contraint, par l'instauration de prescriptions sur les plafonds de surfaces ou le type d'ensembles commerciaux pouvant se développer. Il s'agit ici aussi de limiter la consommation de fonciers nouveaux, en favorisant la modernisation et le renouvellement urbain, tout en conservant la possibilité d'une dynamique économique sur le territoire.

ANNEXE 3

DOO approuvé le 27/11/2015 p10

**ORGANISER L'EQUILIBRE
DES PÔLES ÉCONOMIQUES
MAJEURS**

Les pôles économiques majeurs supportent des activités au rayonnement extraterritorial et donnent ainsi une dimension internationale à l'économie du territoire. Ces pôles accueillent principalement les activités de logistique et les filières d'excellence.

Ils constituent les pôles d'emplois majeurs du territoire et bénéficient d'une bonne desserte en infrastructures de transport.

Les pôles économiques majeurs disposent d'une capacité de développement prioritaire, par rapport aux autres pôles.

Il existe cinq pôles économiques majeurs :

- le port de Calais. Le projet port 2015 est également intégré à ce pôle économique majeur. Il a principalement vocation à accueillir préférentiellement des activités économiques en lien avec l'activité portuaire (logistique, industrie et entrepôts).

- la zone Eurotunnel. Elle a principalement vocation à accueillir des activités de commerce, de bureaux, d'entrepôts, de logistique, d'hôtellerie et d'équipements.

- la zone Virval-Turquerie-Transmack. Cette zone structurera un pôle sur l'échangeur A16/A26, pour permettre l'organisation d'une évolution graduelle du secteur hospitalier à la zone de logistique bimodale fer-route, en passant par de nouveaux projets structurants de création d'emplois dans l'industrie, le commerce, l'entrepôts, la logistique et les équipements.

- la gare de Frethun. Elle est desservie par le réseau ferroviaire à grande vitesse et accueille préférentiellement des activités tertiaires (commerce, bureaux et équipements) nécessitant une implantation à proximité d'un pôle de transport voyageur, connecté aux métropoles environnantes,

- le front maritime de Calais. Pôle intégré au milieu urbain. Il a principalement vocation à accueillir préférentiellement des activités de commerce, de bureaux et

d'hôtellerie ainsi que des équipements participant au dynamisme et au rayonnement de l'agglomération calaisienne.

Les pôles économiques majeurs sont situés sur des espaces d'interface, entre le territoire du Calais et les territoires extérieurs. Ils occupent ainsi les abords autoroutiers, les espaces portuaires et littoraux, terminaux ou gares à grande vitesse. Ils constituent des éléments structurants du paysage local, et déterminent l'identité du Calaisis.

La mise en valeur des portes du territoire, vitrine du Pays, est un enjeu fondamental pour l'attractivité du Calaisis.

LES PRESCRIPTIONS DU SCOT**Conditions de création des pôles économiques majeurs**

La création ex nihilo de pôles économiques majeurs est interdite. Le développement des activités économiques de dimension nationale ou internationale est réalisé au sein des pôles économiques majeurs existants ou des zones structurantes définies par le SCOT.

Conditions d'évolution des pôles économiques majeurs

- L'extension des pôles économiques majeurs est autorisée par le SCOT. Elle est soumise à la réalisation d'une étude relative à l'amélioration de la desserte en transports collectifs. Le Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération prend en compte cette étude.
- Les extensions des pôles économiques majeurs doivent s'inscrire dans les comptes fonciers économiques.
- L'implantation d'une entreprise dans un pôle économique majeur s'inscrit dans la logique des vocations du pôle concerné.
- L'évolution des pôles économiques majeurs doit s'inscrire dans le respect des enveloppes foncières consacrées aux développements de l'économie en sites dédiés territorialisés définis par le présent document.

La mise en valeur des portes du territoire par les pôles économiques majeurs

- Les espaces d'interfaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager, architectural et environnemental exemplaire et créatif.
- Chaque aménagement ou réhabilitation de zone devra s'inscrire dans l'entité paysagère correspondante, et/ou dans chaque corridor écologique correspondant. Il s'agira alors, dans les documents d'urbanisme et dans les études opérationnelles de mentionner de quelle manière ont été prises en compte les orientations de la Trame Verte et Bleue du Pays du Calaisis.



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.