

## MODIFICATION N° 2 DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU PAYS DU CALAISIS

\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*

### NOTICE EXPLICATIVE

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 1<sup>er</sup> janvier 2017 :

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 retranscrite 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 des espaces agricoles et naturels doit être limitée à 3 % des enveloppes urbaines. »

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

| <b>Consommations programmées SCOT 2013 / 2028</b> |  |   |                   |
|---|--|---|-------------------|
| <b>Communes</b>                                   | <b>Enveloppes urbaines 2012<br/>(m2)</b> | <b>Extensions enveloppes<br/>urbaines<br/>horizon 2028 (m2)</b> | <b>Variations</b> |
| Fiennes   | 604 750                                  | 0   | 0,00%             |
| Guines centre                                     | 1 749 675                                | 154 800   | 8,85%             |
| Guines marais                                     | 769 000                                  | 9 000   | 1,17%             |
| Bainghen  | 150 050                                  | 2 500   | 1,67%             |
| Hardinghen  | 722 500                                  | 15 500  | 2,15%             |
| Andres  | 974 000                                  | 29 220  | 3,00%             |
| Boursin   | 192 690                                  | 3 500   | 1,82%             |
| Bouquehault                                       | 572 000                                  | 7 000   | 1,22%             |
| Caffiers  | 411 350                                  | 41 135  | 10,00%            |
| Alembon   | 513 000                                  | 9 000   | 1,75%             |
| Licques   | 1 587 000                                | 57 700  | 3,64%             |
| Herbinghen  | 285 020                                  | 8 000   | 2,81%             |
| Sanghen   | 214 040                                  | 4 000   | 1,87%             |
| Hocquinghen                                       | 160 440                                  | 0   | 0,00%             |
| Hermelinghen                                      | 261 760                                  | 7 853   | 3,00%             |
| Campagne les G.                                   | 371 000                                  | 6 900   | 1,86%             |
| Rodelinghem                                       | 423 050                                  | 12 692  | 3,00%             |
| Landrethun les A                                  | 814 090                                  | 8 141   | 1,00%             |
| Balinghem   | 819 570                                  | 0   | 0,00%             |
| Escalles  | 327 000                                  | 9 810   | 3,00%             |
| <b>CC3P</b>                                       | <b>11 921 985</b>                        | <b>386 750</b>  | <b>3,24%</b>      |
| Ruminghem   | 738 000                                  | 60 000  | 8,13%             |
| Polincove   | 841 000                                  | 10 000  | 1,19%             |
| Recques / Hem                                     | 540 000                                  | 10 000  | 1,85%             |
| <b>CCRA</b>                                       | <b>2 119 000</b>                         | <b>80 000</b>   | <b>3,78%</b>      |
| Sangatte  | 2 590 000                                | 185 000   | 7,14%             |
| <b>Cap Calaisis</b>                               | <b>2 590 000</b>                         | <b>185 000</b>  | <b>7,14%</b>      |
| <b>Pays Calaisis</b>                              | <b>16 630 985</b>                        | <b>651 750</b>  | <b>3,92%</b>      |

Consommation ramenée à l'échéance de la charte 2025 (2013/2025) = 521 400 m2      3,14%

Les clés de répartition 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'éco-saïsse » 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 Naturelle 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 m<sup>2</sup>. Aujourd'hui, le bilan fait état d'une superficie de surface de plancher de commerces de 38 085 m<sup>2</sup>. 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 1<sup>er</sup> 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 :

| <b>Page</b> | <b>Recommandation ajoutée</b>   | <b>Prescription ajoutée</b>   |
|-------------|---|---|
| 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<br>* 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.<br><br>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"> <li>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</li> </ul> |   |
| 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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>la création, l'extension et la transformation de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole,</li> <li>les extensions en continuité du bâti existant ainsi que les aménagements et constructions légères en lien et à proximité du bâti existant.»</li> </ul> |

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

La modification consiste à supprimer le seuil maximal de 40 000 m<sup>2</sup> 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 de la modification n° 1 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 1<sup>er</sup> 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.