



L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET LE SCOT

Ce que chaque élu syndical doit
comprendre

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE 1 L'Aménagement du territoire et le SCoT	3
1. préambule	3
2. L'aménagement du territoire : une réalité très concrète	4
3. Pourquoi les règles existent aujourd'hui	5
4. Le SCOT : la boussole du territoire	6
Le SCOT, en une phrase	6
5. Une chaîne de décisions (et non un seul document)	7
6. Le SCOT du Calaisis : où en est-on ?	7
7. Le rôle des élus : un moment clé	8
8. Les grands équilibres à construire	8
PARTIE 2 FAQ - Questions Fréquentes des Élus	12
Sobriété foncière & ZAN	13
Logement - besoins, équilibres et solidarité	17
Développement économique - attractivité et sobriété	19
Gouvernance & rôle de l'élus syndical	21
Lexique - Les termes clés à connaître	27

PARTIE 1

L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET LE SCOT

1. PRÉAMBULE

Vous venez d'être désigné élu au sein du syndicat mixte du SCOT.

Vous n'êtes pas urbaniste — et ce n'est pas attendu.

En revanche, vous allez **participer à des décisions qui engagent le territoire pour 15 à 20 ans.**



Ce document a un objectif simple :

vous permettre de comprendre, débattre et décider.

2. L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE : UNE RÉALITÉ TRÈS CONCRÈTE

Aménager le territoire, ce n'est pas abstrait. C'est répondre à des questions simples :

- Où construire des logements ?
 - Où développer l'économie ?
 - Comment organiser les déplacements ?
 - Quels espaces préserver ?
 - Comment s'adapter au climat ?
- 👉 Toutes ces décisions utilisent **une même ressource : l'espace**
- 👉 Et cette ressource est **limitée**



Ce qui a changé :

Pendant longtemps :

- le foncier était abondant,
- les contraintes faibles,
- l'étalement accepté.

Aujourd'hui :

- le foncier se raréfie,
- les coûts explosent,
- les risques climatiques augmentent,
- les attentes des habitants évoluent.

👉 **On ne peut plus tout faire partout.**

👉 **L'aménagement est devenu un choix politique.**



3. POURQUOI LES RÈGLES EXISTENT AUJOURD'HUI



Les règles actuelles ne sont pas apparues par hasard.

Elles sont le résultat de **70 ans d'évolution** :

- reconstruction rapide après-guerre,
- étalement urbain massif,
- dépendance à la voiture,
- artificialisation des sols,
- montée des risques (inondations, climat).

👉 Aujourd'hui, le constat est clair :

le modèle passé n'est plus soutenable.

Ce que cela change pour les élus

Être élu aujourd'hui, ce n'est plus :

- ouvrir du foncier à chaque demande,
- accompagner tous les projets.

👉 C'est :

- arbitrer,
- prioriser,
- organiser la rareté,
- penser long terme.



4. LE SCOT : LA BOUSSOLE DU TERRITOIRE

LE SCOT, EN UNE PHRASE

👉 Le SCOT est le projet politique du territoire à 15–20 ans

À quoi il sert

Il permet de :

- fixer une direction commune,
- organiser le développement,
- éviter les incohérences,
- répartir les efforts entre territoires

Ce qu'il ne fait pas

Le SCOT :

- ne délivre pas de permis,
- ne décide pas projet par projet,
- ne remplace pas les PLU / PLUi.

👉 Image simple :

- SCOT = la boussole
- PLU / PLUi = la carte
- permis = la décision concrète



5. UNE CHAÎNE DE DÉCISIONS (ET NON UN SEUL DOCUMENT)

L'aménagement fonctionne par niveaux :

- Région → grandes orientations (SRADDET)
- SCOT → stratégie territoriale
- PLU / PLUi → règles locales
- Permis → application

👉 Le SCOT est le **lien entre stratégie et terrain**

Le SCOT s'inscrit dans une chaîne de documents, il doit obéir aux lois et règlements et aux documents supérieurs. De même, les éléments plus locaux doivent prendre en compte le SCOT.

L'aménagement est hiérarchisé :

SRADDET (Région)

↓

SCoT (Pays du Calais)

↓

PLU / PLUi (intercommunalités)

↓

Permis de construire

6. LE SCOT DU CALAISIS : OÙ EN EST-ON ?

Un travail déjà engagé

- SCOT actuel : 2014
- Révision engagée : 2024
- Diagnostic : réalisé
- PAS (projet politique) : voté en décembre 2025

👉 La vision est posée.

Ce qui reste à faire

👉 Le DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs)

C'est :

- la traduction concrète du projet,
- les règles qui s'imposeront aux PLU / PLUi,
- **le cœur du mandat 2026-2032**

7. LE RÔLE DES ÉLUS : UN MOMENT CLÉ

Vous arrivez à un moment décisif :

- le diagnostic est connu,
- la vision est fixée,
- les règles restent à écrire.

👉 Votre rôle :

- arbitrer,
- traduire politiquement,
- assumer les choix.

Votre rôle concret

- participer aux débats,
- poser des questions,
- arbitrer,
- expliquer localement.

👉 Vous êtes :

- **décideur et ambassadeur**

8. LES GRANDS ÉQUILIBRES À CONSTRUIRE

1. Sobriété foncière (ZAN)

- -67 % de consommation foncière d'ici 2031
- objectif ZAN en 2050

👉 Cela ne veut pas dire “ne plus construire”

👉 Cela veut dire **construire autrement**

2. Logement

- 9 000 logements à horizon 2042
- priorité au renouvellement urbain

👉 Enjeu :

- maintenir la population,
- sans étalement excessif

3. Économie

- développement maintenu,
- mais encadré et optimisé
- ☞ Changement majeur :
- **on optimise avant d'étendre**

4. Mobilités

- forte dépendance à la voiture aujourd'hui
- ☞ Objectif :
- rapprocher les fonctions,
- réduire les déplacements subis



5. Transition écologique

- eau, climat, biodiversité au cœur du document
- ☞ Ce n'est pas un thème à part
- ☞ **C'est le cadre de toutes les décisions**

6. Un territoire avec des réalités différentes

Le SCOT ne traite pas tout de la même façon :

- Littoral → très contraint (risques, paysages)
- Agglomération → renouvellement prioritaire
- Centralités → rôle d'équilibre
- Rural → préservation et cohésion
- ☞ L'objectif : **adapter les règles aux réalités locales**

7. Ce que le SCOT change concrètement

Le SCOT ne dit pas :

✗ “on ne construit plus”

Il dit :

- ✓ où construire en priorité
- ✓ comment limiter les impacts
- ✓ comment partager les efforts
- 👉 Il organise un développement plus sobre et plus cohérent

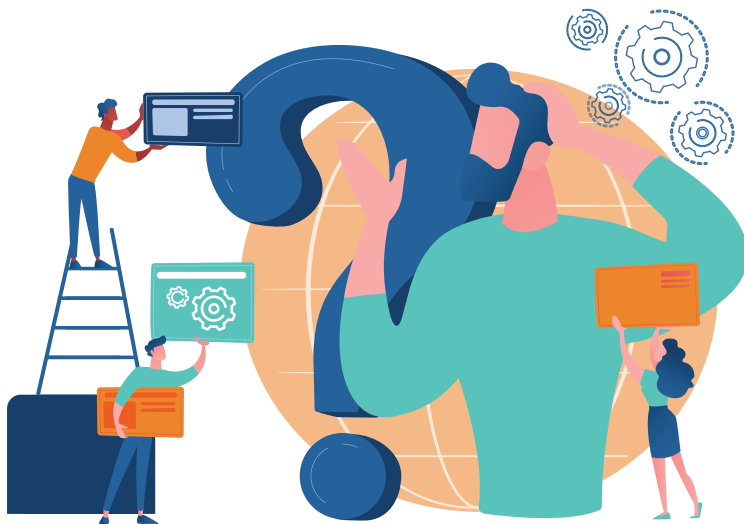
8. Être élu du SCOT : un mandat spécifique

Ce que cela implique

- penser à l'échelle du territoire,
- accepter des compromis,
- raisonner long terme.

👉 Parfois :

l'intérêt du territoire ≠ intérêt immédiat de sa commune



9. Questions sensibles (à connaître)

“Le SCOT empêche-t-il de construire ?”

Non → il organise et priorise.

“Le ZAN bloque-t-il le territoire ?”

Non → il oblige à mieux utiliser l'existant.

“Tout est-il déjà décidé ?”

Non → le DOO reste à construire.

“Qui décide ?”

👉 Les élus. Les services accompagnent.

13. Message final

Le SCOT du Pays du Calais :

- n'est pas une contrainte technocratique,
 - n'est pas un frein au développement,
- ☞ C'est un projet **politique collectif**, dans un contexte exigeant.

À retenir

- Le modèle passé n'est plus viable
 - Le SCOT donne une direction
 - Le PAS a fixé le cap
 - Le DOO est à construire
 - Les élus ont un rôle décisif
- ☞ **Votre mandat est central : vous écrivez les règles du territoire de demain.**



PARTIE 2






FAQ - QUESTIONS FRÉQUENTES DES ÉLUS

À qui s'adresse cette FAQ ?

Ce livret FAQ est conçu pour les élus qui rejoignent le comité syndical du SyMPaC, qu'ils soient familiers ou non de l'urbanisme. Chaque question correspond à une interrogation réelle, souvent posée en séance ou en coulisses. Les réponses sont volontairement courtes, concrètes et sans jargon inutile.

Un lexique des sigles et termes clés figure en dernière partie.

Ce document aborde 4 grandes thématiques :

-  **Sobriété foncière & ZAN (Q1 à Q4)**
-  **Logement (Q5 à Q7)**
-  **Développement économique (Q8 à Q10)**
-  **Gouvernance & rôle de l'élu (Q11 à Q19)**
-  **Lexique des termes clés**

Q1. LE ZAN, C'EST QUOI EXACTEMENT ? POURQUOI TOUT LE MONDE EN PARLE ?

Le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) est l'objectif fixé par la loi Climat et Résilience de 2021 : cesser d'artificialiser durablement les sols d'ici 2050.

Artificialiser un sol, c'est le transformer en surface imperméable ou construite : une maison, une route, un parking, une zone commerciale... Pendant des décennies, la France a consommé massivement du foncier agricole ou naturel. Le ZAN vise à inverser cette tendance.

En pratique, deux paliers sont fixés par la loi :

- -67 % de consommation foncière par rapport à la décennie 2011-2021, d'ici 2031 (premier palier SCoT),
- Zéro artificialisation nette en 2050 : tout sol artificialisé devra être compensé par une renaturation équivalente.

👉 **Le ZAN ne signifie pas « on ne construit plus ». Il signifie qu'on construit différemment : moins sur des terres vierges, plus sur des espaces déjà bâtis ou dégradés.**

Q2. LE ZAN EST-IL UNE CONTRAINTE IMPOSÉE DE L'EXTÉRIEUR ?

Oui, le cadre est national. Mais le SCoT reste un espace de choix politiques locaux.

Le SCoT du Pays du Calaisis ne se contente pas d'appliquer mécaniquement des chiffres. Il organise la répartition des efforts entre territoires et choisit où et comment la sobriété foncière s'applique concrètement.

👉 Le ZAN n'est pas une fatalité technocratique, c'est un sujet politique que les élus ont à trancher.

Q3. EST-CE QUE TOUTES LES COMMUNES VONT ÊTRE TRAITÉES DE LA MÊME FAÇON ?

Non, et c'est précisément le rôle du SCoT de ne pas appliquer une règle uniforme.

Le DOO devra tenir compte :

- des dynamiques démographiques et économiques propres à chaque secteur,
- des fonctions territoriales (pôle d'emploi, centralité de services, espace rural...),
- des capacités de renouvellement urbain disponibles,
- des contraintes locales (risques d'inondation, espaces naturels protégés, littoral...).

Équité ne signifie pas égalité stricte, mais traitement juste au regard des réalités de chaque territoire.

Le cas des petites communes rurales du Pays du Calaisis

Le Pays du Calaisis présente une réalité contrastée : un pôle urbain dense autour de Calais et, sur les deux-tiers du territoire, un espace rural composé de nombreuses petites communes à faible capacité de renouvellement urbain. Le SyMPaC en a pleinement conscience et a porté cette problématique dans le débat sur la révision. La motion votée par le comité syndical traduit cette volonté : ne pas condamner les communes rurales à l'immobilisme.

La clause dite « d'un hectare » :

La loi ZAN (loi Climat et Résilience, précisée par la loi du 20 juillet 2023 dite loi Matras) prévoit une disposition protectrice pour les communes peu denses : chaque commune peut bénéficier d'une garantie minimale d'au moins 1 hectare de droits à construire sur la période 2021-2031, même si son enveloppe calculée au prorata serait inférieure à ce seuil. Cette clause s'applique en priorité aux petites communes rurales qui n'ont quasiment pas consommé de foncier sur la décennie précédente. Elle leur permet de maintenir une capacité de développement raisonnable.

☞ L'objectif du DOO : permettre un développement possible mais raisonnable dans chaque commune, en cohérence avec ses services, ses équipements et ses capacités d'accueil — sans reproduire l'étalement diffus du passé.

Q4. LE ZAN VA-T-IL « FIGER » LE TERRITOIRE ?

Non. La sobriété foncière ne signifie pas l'immobilisme.

Elle impose de prioriser, de densifier intelligemment et de réutiliser l'existant : friches, dents creuses, bâtiments vacants... Le SCoT vise un développement plus qualitatif, pas un arrêt du développement.

👉 On ne cherche pas à empêcher la construction. On cherche à la rendre plus sobre et mieux localisée.



🏠 LOGEMENT — BESOINS, ÉQUILIBRES ET SOLIDARITÉ

Q5. COMMENT CONCILIER BESOIN DE LOGEMENTS ET REFUS LOCAL DE CONSTRUIRE ?

C'est l'un des sujets les plus sensibles du SCoT. La pression des habitants contre certains projets est réelle, mais le territoire a besoin de logements pour maintenir sa population.

Le SCoT permet de :

- répartir l'effort de production entre toutes les communes, évitant qu'une seule porte le fardeau,
- lier logement, services et mobilités pour rendre chaque projet plus acceptable,
- différencier les types de logements selon les besoins (accession, locatif social, seniors...).

Le débat n'est pas « pour ou contre le logement » mais : où, combien et sous quelles formes.

Q6. LE SCOT VA-T-IL IMPOSER DES OBJECTIFS IRRÉALISTES ?

Non. Les chiffres du SCoT ne sont pas posés arbitrairement.

Les objectifs s'appuient sur des analyses démographiques sérieuses (projections de population, taux de desserrement des ménages, vacance de logements...). Le chiffre de 9 000 logements à l'horizon 2042, issu du PAS, n'est pas gravé dans le marbre : c'est une cible que le DOO devra préciser et décliner.

👉 Le DOO est précisément le lieu où les élus peuvent ajuster, prioriser et arbitrer.

Q7. PEUT-ON REFUSER DE CONSTRUIRE DAVANTAGE DE LOGEMENTS SUR SA COMMUNE ?

Une commune peut exprimer ses contraintes et ses limites. Mais le SCoT raisonne à l'échelle du territoire.

Le principe est celui de la solidarité territoriale :

- certaines communes accueillent davantage de logements,
- d'autres contribuent autrement (emplois, services, espaces naturels, équipements...).

Personne n'est exempté de contribution, mais la contribution peut prendre des formes différentes.

👉 Le SCoT est un lieu de solidarité, pas de confrontation entre communes.



DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - ATTRACTIVITÉ ET SOBRIÉTÉ

Q8. LE SCOT VA-T-IL BLOQUER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ?

Non. Le SCoT vise à organiser et rendre cohérent le développement économique, pas à le bloquer.

Le SCoT du Pays du Calaisis a pour objectif de :

- garantir une offre foncière économique pertinente et lisible pour les entreprises,
- éviter la dispersion et la concurrence entre zones, qui affaiblit l'attractivité globale,
- renforcer la position du Pays du Calaisis comme territoire économique d'envergure régionale.

 **Le développement économique reste un objectif fort. Il sera organisé et cohérent plutôt que dispersé.**



Q9. QUE FAIRE DES ZONES ÉCONOMIQUES EXISTANTES SOUS-OCCUPÉES ?

C'est un enjeu central que le DOO devra traiter. Beaucoup de zones ont été créées mais restent partiellement vides ou vieillissantes.

Le SCoT encourage :

- l'optimisation des zones existantes (réduire les dents creuses, améliorer les accès et les réseaux),
- la requalification des espaces dégradés (mise aux normes, aménagements paysagers),
- la montée en gamme : attirer des activités à plus forte valeur ajoutée, améliorer l'image des zones pour séduire des entreprises de qualité (locaux modernes, mixité d'usages, services aux salariés),
- la mutualisation entre intercommunalités pour éviter les doublons coûteux.

Créer de nouvelles zones sans avoir valorisé les existantes n'est plus la réponse automatique.

Q10. UNE INTERCOMMUNALITÉ PEUT-ELLE ENCORE CRÉER UNE NOUVELLE ZONE D'ACTIVITÉS ?

Oui, mais dans un cadre stratégique partagé.

La création reste possible si elle est justifiée par des besoins réels non couverts, cohérente avec les orientations du SCoT, et articulée avec les zones des intercommunalités voisines pour éviter la concurrence directe.

👉 Le SCoT ne dit pas « non ». Il dit « pas n'importe où, pas n'importe comment ».

🏛️ GOUVERNANCE & RÔLE DE L'ÉLU SYNDICAL

Q11. LE PAS EST DÉJÀ VOTÉ : EST-CE QUE TOUT EST DÉCIDÉ ?

Non. Le PAS fixe la vision politique générale. Le travail essentiel reste devant nous.

Le PAS dit où l'on veut aller. Il ne dit pas comment on y va précisément. Le travail de la mandature 2026-2032 consiste à :

- traduire cette vision dans le DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs),
- définir les orientations concrètes et les règles opposables aux PLU et PLUi,
- arbitrer sur les modalités d'application territoire par territoire.

👉 **Votre rôle commence pleinement maintenant. La vision est posée, les règles restent à écrire.**

Q12. LE DOO VA-T-IL S'IMPOSER À MA COMMUNE ?

Oui, mais de deux façons distinctes selon les opérations.

En règle générale, le DOO s'impose aux PLU et PLUi — et non directement aux communes. En pratique :

- les PLU et PLUi doivent être « compatibles » avec le DOO,
- Les EPCI conservent leur compétence d'urbanisme locale,
- Ils disposent d'une marge de manoeuvre dans le cadre fixé.

Exception importante : les grandes opérations (+ de 5 000 m²)

Pour les opérations d'aménagement ou de construction dépassant 5 000 m² de surface de plancher, le DOO s'impose directement, même sans modification préalable du PLU ou PLUi. Ces projets doivent donc être compatibles avec le SCoT dès leur conception, indépendamment de l'état du document d'urbanisme local.

☞ Concrètement : une zone d'activités, un lotissement important ou un équipement de grande taille devront respecter les orientations du DOO, quand bien même le PLUi n'aurait pas encore été mis en compatibilité.

☞ **Le SCoT n'enlève pas la compétence communale, il garantit que les choix locaux s'inscrivent dans un projet partagé - et s'impose directement pour les grandes opérations.**

👉 Le SCoT ne dit pas « non ». Il dit « pas n'importe où, pas n'importe comment ».

Q13. POURQUOI NE PAS LAISSER CHAQUE INTERCOMMUNALITÉ DÉCIDER SEULE ?

Parce que les décisions locales ont des impacts qui dépassent les frontières de chaque territoire.

Sans coordination, les territoires se font concurrence au lieu de se compléter, certains portent plus d'efforts que d'autres sans cohérence globale, et les investissements publics sont moins efficaces.

👉 Le SCoT permet d'éviter la concurrence stérile entre territoires et de garantir l'équité.

Q14. EN TANT QU'ÉLU SYNDICAL, DOIS-JE DÉFENDRE MA COMMUNE OU LE TERRITOIRE ?

Les deux — mais pas de la même façon et pas au même endroit.

Vous restez élu de votre commune. Mais au sein du SyMPaC, vous agissez pour l'intérêt général du Pays du Calais. Cela peut impliquer :

- des compromis qui ne favorisent pas toujours immédiatement votre territoire,
- des choix collectifs que vous devrez ensuite expliquer et défendre localement,
- une vision à long terme qui dépasse le court terme.

👉 C'est la spécificité et la responsabilité du mandat syndical. Vous êtes à la fois décideur et ambassadeur du projet.

Q15. QUI DÉCIDE VRAIMENT : LES ÉLUS OU LES TECHNICIENS ?

Les élus décident. Les services accompagnent.

Les services du SyMPaC et le bureau d'études analysent les données, proposent des scénarios, sécurisent les choix sur le plan juridique et mettent en oeuvre les décisions prises. Le SCoT est un document politique, pas un document technique imposé par l'administration.

Q16. QUE SE PASSE-T-IL SI UNE DÉCISION DU SCOT VA À L'ENCONTRE DES INTÉRÊTS DE MA COMMUNE ?

C'est une situation possible, et elle doit être traitée dans le débat, pas évitée.

Être élu syndical implique de défendre vos positions dans les instances, de chercher des compromis et d'assumer les décisions collectives une fois prises.

👉 Le SCoT est un lieu de construction collective, pas de défense exclusive de chaque commune.

Q17. COMMENT EXPLIQUER LE SCOT AUX HABITANTS ET AUX AUTRES ÉLUS ?

Avec des messages simples et concrets :

- « Le SCoT donne une direction commune à nos 52 communes. »
- « Il garantit que personne ne décide tout seul dans son coin. »
- « Il prépare le territoire pour les 15 à 20 prochaines années. »
- « Il évite que chaque commune construise n'importe où, au détriment des autres. »

La concertation : les habitants ont été associés à chaque étape

La révision du SCoT n'est pas élaborée en chambre. Tout au long de la procédure, une démarche de concertation active est conduite avec la population : • des réunions publiques organisées à chaque grande phase (diagnostic, PAS, DOO) pour présenter les enjeux et recueillir les avis, • des échanges avec les acteurs du territoire (associations, entreprises, partenaires institutionnels), • une information continue via les supports de communication du SyMPaC.

À l'issue de la rédaction du DOO, la procédure administrative prévoit obligatoirement **une enquête publique** : tout citoyen peut consulter le dossier et formuler ses observations auprès d'un commissaire enquêteur indépendant, avant que le SCoT ne soit arrêté définitivement.

☞ Le SCoT est donc un acte démocratique autant que technique : il est construit avec les habitants et soumis à leur regard avant d'entrer en vigueur.

👉 Les élus syndicaux sont les ambassadeurs du projet de territoire. La pédagogie fait partie du mandat — et la concertation en est le fondement.

Q18. LE SCOT PEUT-IL ÉVOLUER PENDANT LA MANDATURE ?

Oui. Le SCoT n'est pas figé une fois adopté.

Il peut faire l'objet d'une modification ou d'une révision si les circonstances l'imposent. La mandature 2026-2032 n'est pas seulement une phase d'écriture du DOO : c'est aussi une phase d'appropriation et de suivi.

Q19. ET SI LE CONSENSUS EST IMPOSSIBLE ?

Le consensus est recherché, mais pas à tout prix.

Le SCoT est fondé sur des arbitrages politiques. À un moment, il faut décider. C'est la responsabilité des élus. Les tensions sont normales dans un processus démocratique. Ce qui compte, c'est de les traiter loyalement et dans l'intérêt général du territoire.



LEXIQUE — LES TERMES CLÉS À CONNAÎTRE

Voici les principaux sigles et termes que vous rencontrerez dans les documents du SCoT.

SCoT	<i>Schéma de Cohérence Territoriale. Document d'urbanisme qui fixe les grandes orientations de l'aménagement d'un territoire pour 15 à 20 ans. Il s'impose aux documents locaux (PLU, PLUi).</i>
PAS	<i>Projet d'Aménagement Stratégique. Première pièce du SCoT, elle exprime la vision politique du territoire. Le PAS du Pays du Calaisis a été voté en décembre 2025.</i>
DOO	<i>Document d'Orientation et d'Objectifs. Deuxième pièce centrale du SCoT : il traduit le PAS en règles concrètes opposables aux PLU et PLUi. C'est le coeur du travail de la mandature 2026-2032.</i>
PLU / PLUi	<i>Plan Local d'Urbanisme (intercommunal). Document de la commune ou intercommunalité fixant les règles de construction et d'utilisation des sols. Il doit être compatible avec le SCoT.</i>
ZAN	<i>Zéro Artificialisation Nette. Objectif national (loi Climat et Résilience, 2021) : réduire de 67 % la consommation foncière d'ici 2031, zéro net en 2050.</i>

SRADDET	<i>Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires. Document stratégique de la Région Hauts-de-France. Le SCoT doit lui être compatible.</i>
SyMPaC	<i>Syndicat Mixte du Pays du Calaisis. Structure intercommunale qui porte le SCoT. Elle regroupe GCT&M, CCPO et CCRA.</i>
GCT&M	<i>Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers (14 communes).</i>
CCPO	<i>Communauté de Communes Pays d'Opale (23 communes).</i>
CCRA	<i>Communauté de Communes de la Région d'Audruicq (15 communes).</i>
Artificialisation	<i>Transformation d'un sol naturel, agricole ou forestier en surface imperméable ou construite (routes, bâtiments, parkings...).</i>
Renouvellement Urbain	<i>Construire ou rénover dans des espaces déjà urbanisés (friches, dents creuses, bâtiments vacants) plutôt que d'artificialiser de nouvelles terres.</i>

Densification douce

Augmenter le nombre de logements dans un secteur sans dénaturer son caractère : logement dans les combles, division parcellaire, petits collectifs bien intégrés...

Friche

Terrain ou bâtiment abandonné ou sous-utilisé, souvent issu d'une ancienne activité industrielle ou commerciale. La reconversion des friches est une priorité ZAN.

Dent creuse

Espace non bâti enclavé dans un tissu urbain existant. Sa construction permet de densifier sans consommer de foncier naturel.

Clause d'1 hectare

Garantie légale (loi du 20 juillet 2023) permettant à chaque commune de disposer d'au moins 1 hectare de droits à construire sur la période 2021-2031, même si son enveloppe ZAN calculée au prorata serait inférieure. Elle protège notamment les petites communes rurales à faible dynamique foncière.

Message de synthèse

Le SCoT du Pays du Calais n'est pas une contrainte technocratique ni un frein au développement. C'est un projet politique collectif, construit dans un contexte d'exigences fortes mais aussi d'opportunités réelles. Les tensions sont normales et légitimes. Ce qui compte, c'est de les traiter collectivement, loyalement et dans l'intérêt général.

Votre mandat est central : vous écrivez les règles du territoire de demain.



Syndicat Mixte du Pays du Calais
Hôtel de ville de Calais - 62100 CALAIS
Tél. 09 72 72 20 60
Mcourriel : contact@pays-du-calais.fr
WWW.PAYS-DU-CALAIS.FR