

GRAND CALAIS TERRES ET MERS

07/03/2025

VERDI

PLUI GRAND CALAIS TERRES
& MERS

Projet d’Aménagement et de
Développement Durables



VERDI Conseil
80 rue de Marcq - BP 49
59 441 Wasquehal Cedex
Tél : 03.28.09.92.00

Indice de révision	Date	Commentaires	Rédigé par.	Vérifié par.
1	Juin 24	Version 1	BV	JC
2	Sept 24	Version 2	BV	JC
3	Fév 25	Version 3	BV	JC

SOMMAIRE

1. LES OBJECTIFS DU PADD	5
2. RAPPEL DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC.....	6
3. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	10
4. LA SOBRIETE FONCIERE.....	68
4.1. Consommation foncière 2011-2021 et projection à l'échéance 2031	68
4.2. Trajectoire de la réduction foncière à l'horizon du PLU : 2036	69
4.3. Consommation foncière ENAF : Coups partis et zones en projet	70
4.4. Consommation foncière : Synthèse.....	72

1. LES OBJECTIFS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI). Il expose le projet d'urbanisme de l'agglomération.

Cette pièce définit :

- 1) Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- 2) Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet intercommunal. Il donne des orientations générales d'organisation du territoire pour les prochaines années.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (qui eux sont opposables), doivent être cohérents avec lui.

Il structure les grandes orientations stratégiques tout en apportant des réponses aux enjeux soulevés lors du diagnostic, et en confortant les atouts du territoire.

Enfin, le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

2. RAPPEL DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

THEMATIQUES	ENJEUX
DEMOGRAPHIE ET HABITAT	Favoriser le maintien de la population, en accord avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH), et en cohérence avec l'armature territoriale.
	Poursuivre l'accueil de nouvelles populations (familles et jeunes ménages), en proposant une offre de logements adaptée à ces catégories et en intégrant les perspectives de développement des territoires limitrophes (réindustrialisation du Dunkerquois).
	Prioriser le développement de l'offre nouvelle de logements sur l'agglomération au sein des sites de renouvellement urbain (PLH : 61 % de l'offre sur la ville-centre).
	Poursuivre les actions de réhabilitation du parc de logements anciens, pour améliorer le confort de la population (enjeu de la rénovation énergétique).
	Diversifier l'offre de logements sur le territoire (petites typologies, individuel groupé, petit collectif, bédouinages...), pour correspondre davantage aux besoins de la population présente sur le territoire (jeunes et personnes âgées).
	Lutter contre la vacance.
ECONOMIE ET TOURISME	Définir une stratégie économique spatialisée et équilibrée, qui veille à limiter la consommation foncière tout en permettant le développement des entreprises.
	Accompagner l'évolution des filières historiques vers l'essor des filières vertes / le développement durable (industrie, économie circulaire, filières vertes, Rev3, économie sociale et solidaire, énergies renouvelables, transition énergétique, numérique, circuits courts, projet alimentaire territorial...).
	Favoriser la vitalité commerciale des centres villes et des centres-bourgs.
	Profiter des atouts naturels, paysagers, bâtis pour conforter, valoriser et développer la filière touristique.

EQUIPEMENTS ET SERVICES	Concilier enjeu de l'attractivité touristique / enjeu de protection des paysages.
	Intégrer l'extension du périmètre de l'Opération Grand Site de France et les enjeux d'accessibilité et de fréquentation.
	Conforter l'offre scolaire et développer l'offre de formation sur le territoire.
	Anticiper le vieillissement de la population en adaptant et développant les établissements médicaux et paramédicaux (maisons de santé) et en multipliant les services de santé à domicile.
	Conforter l'armature d'équipements en veillant au maintien de l'équité territoriale actuelle
	Poursuivre les investissements faits en faveur notamment des équipements sportifs et de loisirs.
	Accentuer l'offre culturelle sur le territoire pour renforcer le rayonnement de la Communauté d'agglomération GCTM
	Renforcer les solutions alternatives à la voiture individuelle (politiques de stationnement, parkings-relais, aires de covoiturage, autopartage, liaisons douces, voies de bus en site propre, transports collectifs...).
	Poursuivre la dynamique d'aménagement autour du pôle d'échange multimodal de la gare de Calais-Ville.
	Poursuivre les aménagements permettant de fluidifier les principaux points de congestion identifiés.
MOBILITE	Maintenir voire renforcer le réseau de voies douces en milieu urbain.
	Valoriser les sentiers de randonnée sur le territoire, dans une optique de développement touristique.
ENVIRONNEMENT URBAIN ETN PATRIMOINE BATI	Connaître, préserver et valoriser le patrimoine commun du territoire, notamment les éléments qui ne sont pas couverts par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) (protection au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme).
	Afficher et partager les spécificités du territoire dans le PADD et les traduire dans une OAP thématique.

ENVIRONNEMENT NATUREL, RISQUES, NUISANCES ET VULNERABILITE DU TERRITOIRE	Définir un périmètre patrimonial « intelligent » aux abords de l'église Sainte-Germaine (périmètre délimité des abords).
	Décliner cet héritage patrimonial dans la construction neuve, à travers un Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères ?
	Préserver la diversité des milieux naturels inventoriés.
	Conserver les liaisons écologiques en évitant la fragmentation d'habitats.
	Assurer les liaisons écologiques au sein des espaces urbains (maintien / création de corridors écologiques, nature en ville, maillage des espaces verts...).
	Identifier et préserver les zones humides, haies et boisements, afin de maintenir la biodiversité.
	Prendre en compte les risques et intégrer des dispositions adaptées dans le PLUi.
	Anticiper les effets du changement climatique sur les risques naturels et industriels.
	Concilier les enjeux de développement des énergies renouvelables (ENR) et de préservation des paysages.
	Valoriser la découverte des paysages via les perspectives et points de vue.
ENVIRONNEMENT PAYSAGER	Conforter le traitement des franges urbaines et les entrées d'agglomération.
	Décliner la trame verte du SCoT sur le territoire.
	Reconstituer le maillage bocager, notamment sur le secteur des coteaux du Calaisis.
	Conserver l'identité rurale du territoire en travaillant sur le patrimoine bâti et paysager.
	Prendre en compte les morphologies des villes et villages existants pour une meilleure insertion des projets et éviter ainsi la banalisation des paysages.

ENVIRONNEMENT AGRICOLE	Maintenir et reconstituer les dunes pour anticiper les risques de submersion marine et faire face au réchauffement climatique.
	Préserver le foncier agricole comme support de l'activité économique.
	Permettre la pérennité et le développement des exploitations agricoles (élevage, activités de diversification, adaptation au changement climatique, zonage règlementaire...) dans un tissu dense.
FONCIER	Étudier le potentiel de développement des circuits courts en lien avec les politiques communautaires (Projet Alimentaire Territorial).
	Encourager à une nouvelle territorialisation des objectifs de consommation foncière entre les 3 EPCI, d'avantage recentrée sur l'agglomération (sera débattu dans le cadre de la révision du SCOT).
	Décliner la trajectoire globale du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) sur le territoire.
	Maintenir une stratégie économique dynamique en veillant à limiter la consommation foncière.
	Prioriser les sites déjà engagés (Transmarck/Turquerie...) ou dont l'aménagement a été mis en œuvre (Virval/Rivière neuve...) / Réflexion sur la mixité des zones.
	Densifier les zones d'activités existantes : Marcel Doret, ZI des Dunes.
	Phaser les sites de développement économique, au-delà de 2030 ?
	Mettre en place un observatoire des zones économiques.
	Prioriser les interventions sur le parc ancien et vacant.
	Prioriser le foncier mobilisable au sein des enveloppes urbaines de l'ensemble des communes pour l'habitat.
	Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier.
	Être vertueux sur les nouveaux projets d'infrastructures (inciter aux aménagements perméables) et facilitant les liaisons inter-quartiers et pendulaires.

3. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

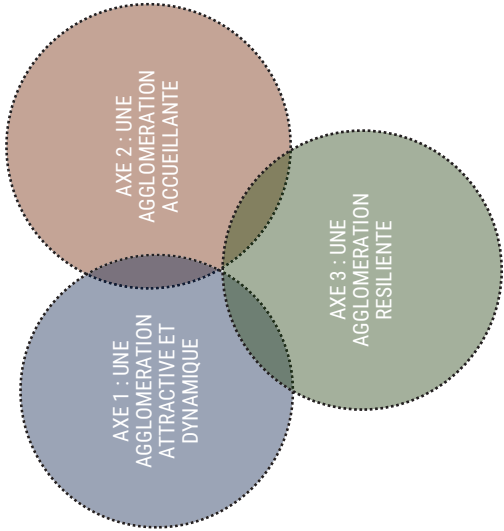
Le diagnostic du territoire a permis de mettre en avant les caractéristiques majeures de l'agglomération, ses forces mais aussi ses faiblesses, à travers l'identification d'enjeux exposés dans le paragraphe précédent.

De ces enjeux assemblés, sont ressortis des objectifs de développement intimement liés pour le territoire, et s'inscrivant dans une logique affirmée d'aménagement durable, de développement et d'attractivité territoriale.

Ces objectifs s'articulent autour de 3 grands axes :

- **Axe 1 : Une agglomération attractive et dynamique.**
- **Axe 2 : Une agglomération accueillante.**
- **Axe 3 : Une agglomération résiliente.**

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur territoire.



ORIENTATION N°1 : STRUCTURER ET VALORISER L'ARMATURE ECONOMIQUE PRESENTE

Grand Calais Terres & Mers dispose d'une diversité importante de zones d'activités économiques et commerciales. En effet, si le **tissu économique hérite du passé dentellier**, la période de désindustrialisation a transformé l'économie du territoire, qui s'est structurée autour des infrastructures, comme le Port et le Tunnel sous la Manche. Mais l'économie du territoire est aujourd'hui à dominante présenteielle (représente près de 70% des établissements actifs). Ces dernières années, **l'activité s'est diversifiée vers les filières vertes et du développement durable**.

Le travail mené dans le cadre du PADD a permis de structurer et de hiérarchiser cette armature économique en fonction des différentes typologies de zones d'activités, tout en encadrant leur développement à l'avenir.

Six typologies de zones ont donc été recensées, avec chacun des objectifs spécifiques :

- Les zones économiques majeures.
- Les zones économiques logistiques et tertiaires.
- Les zones économiques mixtes.
- Les zones économiques liées aux infrastructures de transport.
- Les friches économiques.
- Les zones commerciales.

1.1. Finaliser le développement des pôles économiques majeurs

- ZAC Transmarck / Turquerie : pôle logistique majeur, situé à la jonction des autoroutes A16 et A26. Il s'agit de la plus grande zone logistique au Nord de Paris.
- ZAC du Virval : zone économique mixte, implantée en façade d'autoroute sur Calais.

1.2. Accompagner la restructuration des zones économiques logistiques et tertiaires / encourager leur densification, en lien avec l'analyse du potentiel foncier mené par l'agglomération

- ZI des Dunes (Calais).
- Zone Marcel Doret (Calais).
- Zone du Beau-Marais (Calais).
- Zone des Estaches (Les Attaques) + zone en continuité des Estaches (Coulogne).
- Zone Eurocap (Coquelles)...
- Zone des Trois Communes (Coulogne).

AXE 1 : UNE AGGLOMERATION ATTRACTIVE ET DYNAMIQUE

► **1.3. Permettre le développement des nouvelles zones économiques mixtes**

- La Briqueterie, à vocation tertiaire et de services (Fréthun).
- Zone du Courgain-Est (Calais).

► **1.4. Intégrer l'évolution des zones économiques associées aux infrastructures de transports majeurs** (Eurotunnel / Port / Gare / Aéroport)

- Zone 360 (Calais).
- ZAC Eurotunnel (Coquelles et Fréthun).
- Zone de l'aéroport (Marck).

► **1.5. Reconquérir les friches économiques**

- Synthexim (Calais).
- Umicore (Calais).
- Venator -Tloxyde (Calais).
- Friche Cuno (Les Attaques).
- Site Gazelec rue du Gaz (Coulagne).
- Site Riechers (Marck).
- ...

► **1.6. Accompagner la mutation des espaces commerciaux monofonctionnels vers des lieux de vie** (mixité des zones commerciales)

- Zone La Française (Sangatte).
- Coquelles Eurotunnel (Coquelles et Fréthun).
- Chemin Vert – Cailloux (Calais).
- Calais Mivoix (Calais).
- Calais Currie (Calais).

ORIENTATION N°2 : PROMOUVOIR UNE DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE AU SEIN DES ZONES D'ACTIVITES

► **2.1. Prendre en compte l'environnement et la qualité paysagère dans les zones d'activités**

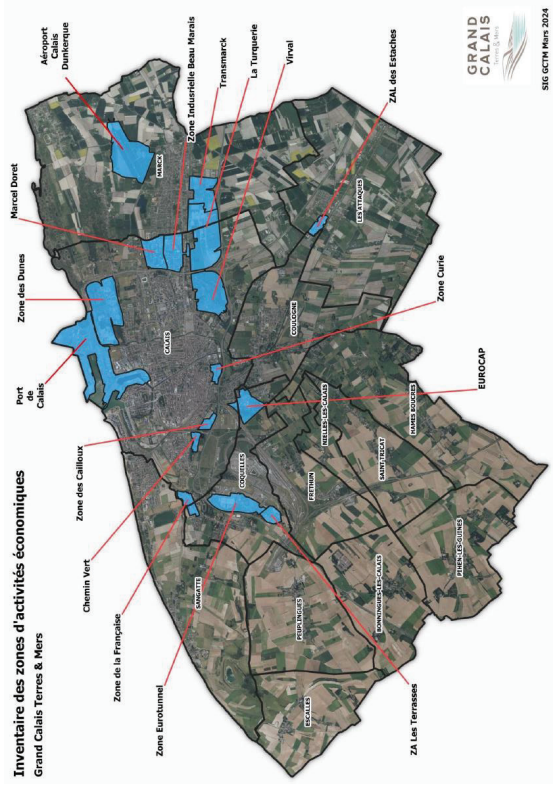
La valorisation du foncier économique ne se fera pas sans apporter une attention particulière à l'intégration paysagère des zones d'activités. La prise en compte de l'environnement et de la qualité paysagère des zones d'activités économiques commence par une intégration urbaine, paysagère et environnementale qualitative de ces zones, notamment au sein des zones industrielles historiques, qui souffrent parfois d'un déficit de qualité.

L'instauration des **mesures environnementales compensatoires à l'aménagement de ces zones d'activités** (en lien avec les arrêtés préfectoraux de dérogation : Turquerie/ Transmarck / Briqueterie) s'inscrit également dans cette démarche environnementale de qualité.

► **2.2. Poursuivre une réflexion sur la réduction de l'imperméabilisation des sols**

La réduction de l'imperméabilisation des sols inscrit dans les récentes lois d'urbanisme et d'aménagement du territoire (notamment la loi Climat et Résilience) passera par une optimisation de la consommation foncière et une recherche de compacité des aménagements.

A ce titre, l'agglomération s'est engagée dans un inventaire des 16 zones d'activités économiques (ZAE) sur le territoire.



Cartographie issue de l'inventaire des ZAE sur le territoire

ZAE	GESTION/COMPETENCE	ACTIVITE
Zone des Dunes	EPCI	Industrielle
Marcel Doret	EPCI	Tertiaire
Beaumarais	Ville de Calais	Tertiaire
Transmarck	EPCI	Logistique
Turquerie	EPCI	Logistique
Virval	EPCI	Tertiaire / artisanale
Zone des Estaches	Ville des Attaques	Artisanale
Zone Curie	Privée	Commerciale
Zone Eurocap	Privée	Tertiaire / commerciale / industrielle
Les Terrasses	EPCI	Tertiaire
Zone Eurotunnel	Privée	Logistique / commerciale
Zone la Française	Privée	Commerciale
Chemin Vert	Privée	Commerciale
Zone des Cailloux	Privée	Commerciale
Zone portuaire	REGION	Portuaire
Zone aéroportuaire	EPCI	Aéroportuaire

Tableau recensant les 16 ZAE de GCTM

Pour la zone des Estaches, la cartographie reprend la dénomination suivante « Zone des Estaches et de Coulogne », étant donné la continuité de l'activité économique sur la commune de Coulogne. De même pour la zone des 3 communes à Coulogne.

► 2.3. Inscrire les ZAE dans une démarche énergétique

La collectivité souhaite inscrire les zones d'activités économiques dans une démarche énergétique renforcée, à travers :

- L'instauration de performances énergétiques et environnementales renforcées au niveau des bâtiments des zones d'activités.
- Le déploiement des énergies renouvelables dans les zones d'activités (notamment le site Eurotunnel).

► 2.4. Offrir une diversité dans les modes d'accès et de desserte interne aux ZAE

En outre, l'inscription des zones d'activités dans une démarche environnementale se traduira par des modalités de desserte diversifiées : renforcement des modes doux (cheminements piétons, pistes cyclables), déploiement des transports en commun, réflexion sur le stationnement interne à la zone...

ORIENTATION N°3 : SOUTENIR L'ACTIVITE EXISTANTE ET DIVERSIFIER L'ECONOMIE EN S'APPUYANT SUR LES FILIERES INNOVANTES PORTEUSES D'AVENIR

► 3.1. Maintenir et conforter les filières d'excellence, qui valorisent l'image du territoire

Si la volonté de maintenir les emplois dans tous les secteurs d'activités qui existent sur le territoire reste l'une des priorités essentielles pour les élus, un des enjeux fondamentaux en matière économique est le maintien des filières d'excellence, vitrines du territoire :

- La logistique et le transport, et notamment le développement du combiné rail-route sur le Calaisis, permettant de limiter fortement les problèmes de congestion du trafic routier et de répondre au réchauffement climatique en réduisant les émissions carbonees.
- L'industrie et l'industrie pharmaceutique.
- Le tourisme.
- Le Pôle Santé.

► 3.2. Diversifier les activités présentes sur le territoire

La diversification des activités passera par la prise en compte des nouveaux besoins de la population locale en matière de services et de proximité (services, santé, hébergement, restauration) : économie résidentielle.

► 3.3. Diversifier l'économie vers les filières vertes

En réponse à la transition énergétique et numérique, Grand Calais Terres & Mers s'inscrit dans un objectif de diversification de l'économie vers les filières vertes, et plus particulièrement :

- Filières vertes et de développement durable.
- Territoire d'industrie : économie circulaire, écologie industrielle et territoriale (EIT), rebond industriel.
- Energies renouvelables et transition énergétique.
- Numérique.
- Aviation du futur.

D'ailleurs, cette approche de diversification de l'économie se traduit notamment par l'engagement du territoire dans une démarche REV3 (3^{ème} révolution industrielle).

► [3.4. Renforcer la place de l'Economie Sociale et Solidaire](#)

L'Economie Sociale et Solidaire prend aussi son essor sur le territoire, notamment via le Pôle Anima, tiers-lieux situé dans le centre-ville de Calais, qui réunit une ferme urbaine, des activités de menuiserie, un atelier de créateurs locaux, un pôle de services et des associations d'insertion.

► [3.5. Accompagner la mise en place du **Projet Alimentaire Territorial**](#)

Les « Assises du Bien Manger » ont généré la création d'un réseau d'acteurs locaux, qui a évolué vers la construction d'un **Projet Alimentaire Territorial** (PAT), reconnu Niveau 1 par le Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation. L'objectif est de relocaliser l'agriculture et les ressources produites sur le territoire.

La déclinaison du Projet Alimentaire Territorial dans le PLUi se décline via :

- La préservation du foncier agricole.
- Le développement de la vente en circuits-courts et de l'alimentation durable et de proximité.
- La valorisation des productions locales (produits locaux de qualité).
- La lutte contre le gaspillage alimentaire.

ORIENTATION N°4 : CONFORTER ET STRUCTURER L'ARMATURE COMMERCIALE SUR L'AGGLOMERATION

► [4.1. Préserver les continuités de linéaires commerciaux dans les centralités constituées](#)

Les linéaires commerciaux présents dans les centralités constituées (principalement en centre-ville de Calais et des linéaires actifs sur le reste de l'agglomération) **doivent être conservés et affirmés**, afin de maintenir l'animation des centralités.

Ces linéaires peuvent être constitués de commerces, services à la personne, lieux de travail à distance, lieux d'animations et associatifs...

► [4.2. Adapter la localisation des services de proximité à l'évolution du logement sur le territoire](#)

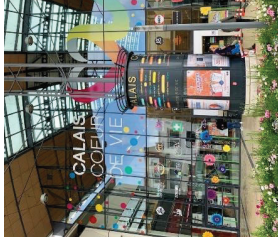
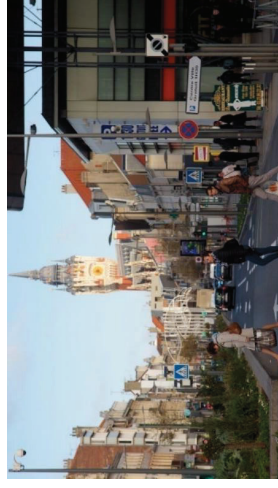
La déclinaison de services de proximité dans les centralités de quartier et de proximité au sein des communes, va permettre de limiter les déplacements contraints sur le territoire intercommunal.

L'objectif est ici de **rapprocher les commerces des lieux de vie**.

► [4.3. Permettre la diversification des zones commerciales existantes](#)

En matière de commerce, l'enjeu majeur est **d'accompagner l'évolution des zones commerciales existantes**, historiquement monofonctionnelles (lieux de commerce uniquement), **vers des lieux de vie avec des activités mixtes** : services, loisirs, pratiques sportives, activités tertiaires, habitat...

>> Exemple : Centre commercial Calais Cœur de Vie.



ORIENTATION N°5 : AFFIRMER LA VOCATION TOURISTIQUE DU TERRITOIRE, CALAIS XXL

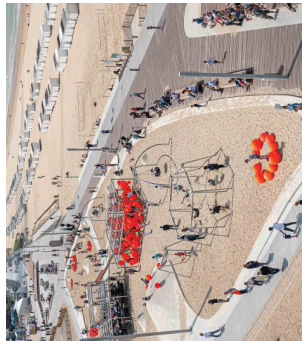
La Communauté d'Agglomération dispose de la compétence développement touristique. A ce titre, elle participe à la définition de la stratégie touristique du territoire, à travers le soutien aux actions à vocation touristique.

Pour cela, le territoire s'appuie sur sa localisation géographique stratégique en bord de mer, sur son riche patrimoine naturel exceptionnel et préservé, et sur son patrimoine bâti et historique de qualité, permettant de proposer une offre touristique complète.

5.1. Poursuivre la valorisation du front de Mer et du patrimoine maritime de Calais

Plusieurs actions en cours ou à venir vont permettre de développer et de valoriser le front de Mer, notamment en lien avec l'étude sur le Bassin-Ouest :

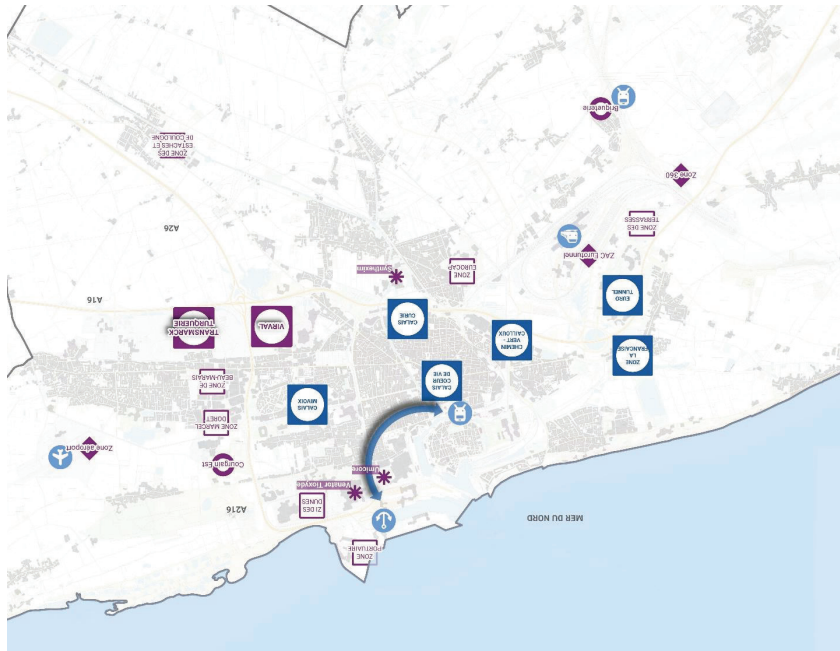
- Le front de Mer requalifié et la plage.
- Le réaménagement du Port de Plaisance.
- Le projet de salle polyvalente.
- Le projet de Halle de rénovation du patrimoine maritime (VAH).
- Le Dombunker – varan de Calais.
- Le Fort-Nieuilay, devenu un poumon vert de Calais et un lieu de promenade.



Front de Mer requalifié de Calais

Le Fort-Nieuilay

STRUCTURER ET VALORISER L'ARMATURE ECONOMIQUE



Structurer et valoriser l'armature économique présente sur le territoire

Finaliser le développement des pôles économiques majeurs

Accompagner la restructuration des ZAE logistiques et tertiaires / encourager leur densification

Permettre le développement des nouvelles zones économiques mixtes

Intégrer l'évolution des ZAE associées aux infrastructures de transport majeurs

Reconquérir les friches économiques

Accompagner la mutation des espaces commerciaux monofonctionnels vers des lieux de vie

Infrastructures de transport

Gare

Port

Eurotunnel

Aéroport

Modernisation de la voie mère

► 5.2. Valoriser les sites touristiques du littoral

Les nombreux sites touristiques du littoral méritent d'être encore mieux valorisés. C'est dans cette optique que s'inscrit notamment le **renouvellement du label Grand Site de France** et **l'extension de son périmètre** :

- Intégration de Peuplingues et de Sangatte en plus d'Escalles.
- Restructuration du site du Mont d'Hubert (aménagement d'une aire d'accueil à l'arrière du Mont d'Hubert – Thomé de Gamond).
- Pacification de la traversée de la RD. 940, entre le parking de la Dover Patrol et le Mont d'Hubert.

Aussi, la valorisation des espaces dunaires de Sangatte et de Marck, de la base de loisirs Tom Souville et de la plage des Hommes de Marck (base de char à voile) contribuera à cet objectif.

Enfin, le projet de reconquête paysagère et écologique du Site des 2 Mers qui s'étend sur plus de 400 hectares au niveau du Fort Vert, participera à la restructuration de ce secteur, avec notamment la réalisation de sentiers et d'équipements d'accueil.



Photo de la base de loisirs Tom Souville

► 5.3. Valoriser les sites touristiques complémentaires de l'agglomération

D'autres sites, qui ne sont pas situés sur le littoral, mais qui prennent part à l'activité touristique de l'agglomération, appellent une attention particulière. C'est notamment le cas :

- Des marais de Guînes, en limite sud de l'agglomération.
- Des canaux.
- Du projet de rénovation et de valorisation du phare de Walde, qui constitue la frontière physique entre la Manche et la Mer du Nord.
- Du patrimoine dentellier (Cité internationale de la Dentelle et de la mode et musée des Beaux-Arts).

► 5.4. Renforcer le rayonnement patrimonial de l'agglomération

Le **rayonnement patrimonial** a également toute sa place dans le déploiement de l'activité touristique de l'agglomération. L'agglomération encourage la rénovation des grands édifices (comme l'Eglise Notre-Dame, l'Eglise Saint-Pierre, le Grand Théâtre), mais aussi le confortement et la modernisation des dispositifs de protection du patrimoine, dans une optique d'intégration des questions environnementales et énergétiques. C'est notamment le cas pour les classements suivants :

- Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Calais.
- Le Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'église Sainte-Germaine et du Fort-Nieulay.
- Le classement UNESCO du Beffroi de l'Hôtel de Ville.

Le PLUi encourage également la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti remarquable des communes, comme par exemple l'église Notre-Dame de l'Immaculée Conception au Fort Vert.

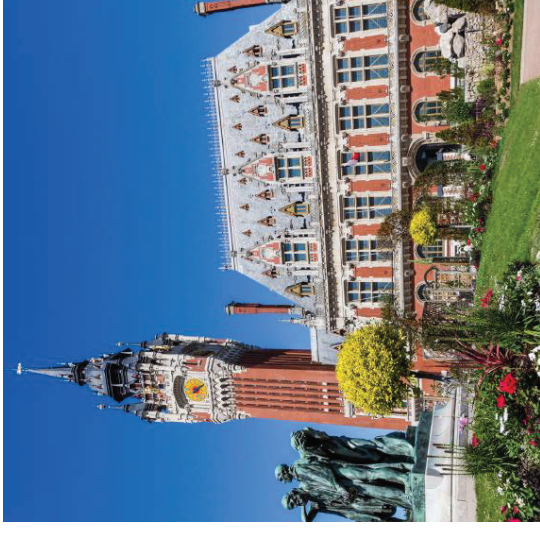
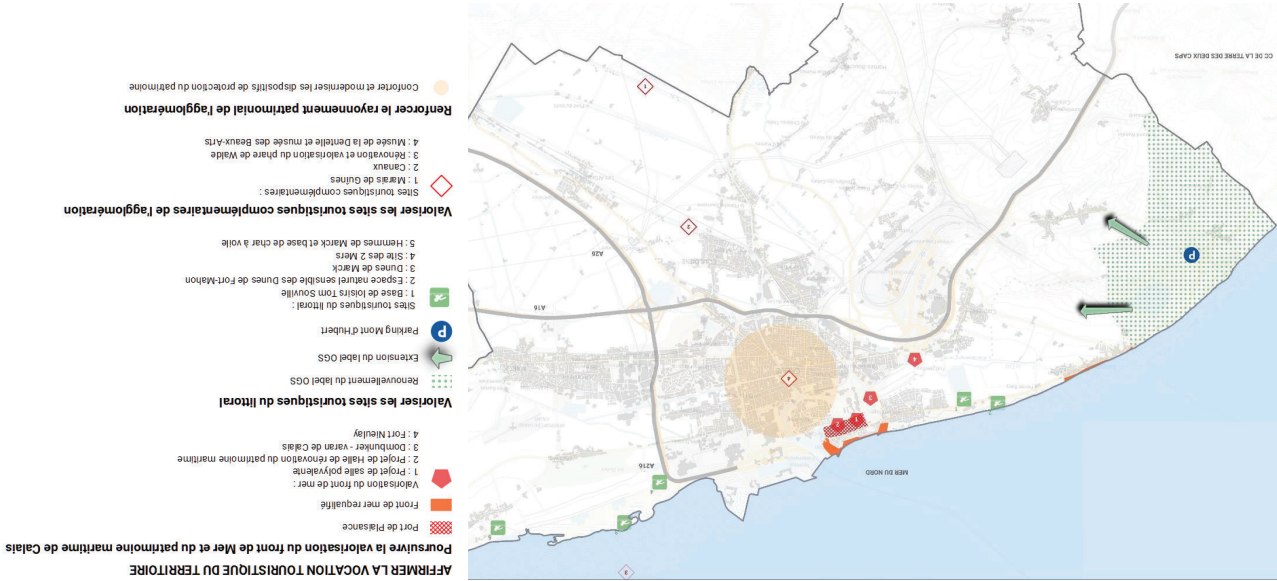


Photo du Beffroi de l'Hôtel de Ville de Calais

AFFIRMER LA VOCATION TOURISTIQUE DU TERRITOIRE



ORIENTATION N°6 : PRÉSERVER ET VALORISER L'AGRICULTURE

6.1. Préserver les terres agricoles

L'activité agricole façonne l'identité du territoire et contribue au développement économique, à l'emploi, à l'entretien des sols, aux paysages et à la biodiversité. C'est pourquoi, sa préservation, son développement et sa diversification constituent un axe majeur du projet de territoire de Grand Calais Terres & Mers.

Sur le territoire, on recense 120 exploitations agricoles, représentant plus de 300 emplois.

C'est pourquoi, le maintien et la protection des terres agricoles et des activités agricoles passera notamment par les objectifs suivants :

- Eviter la fragilisation d'exploitations.
- Préserver les parcelles attenantes aux bâtiments agricoles et les accès aux bâtiments et ilots d'exploitation.
- Intégrer la circulation agricole dans la conception d'aménagements urbains.
- Prendre en compte les périmètres de réciprocité des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE agricoles).

La préservation des terres agricoles s'inscrit d'ailleurs dans les objectifs nationaux de limitation de la consommation foncière, de l'étalement urbain et du mitage du territoire.

6.2. Soutenir les projets de développement de la filière agricole

L'enjeu pour la filière agricole est de pouvoir continuer de se développer, en favorisant les projets de :

- Evolution des installations existantes.
- Création / extension de bâtiments agricoles.
- Mise aux normes des bâtiments agricoles.
- Diversification de l'activité agricole (vente directe, agro-tourisme, hébergements, accueil à la ferme, activités récréatives et pédagogiques, énergies renouvelables...).

Ce développement doit pouvoir se faire tout en étant attentif au contexte environnemental (prise en compte des zones humides...). C'est le cas des exploitations agricoles présentes dans le bassin du delta de l'Aa.

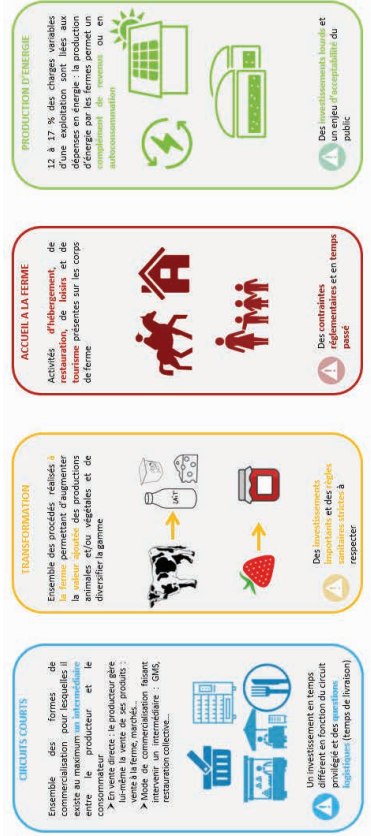


Schéma illustrant les possibilités de diversification de l'activité agricole

► 6.3. Veiller à conserver et/ou reconstruire des espaces de bocage pour les communes localisées en pieds de coteaux

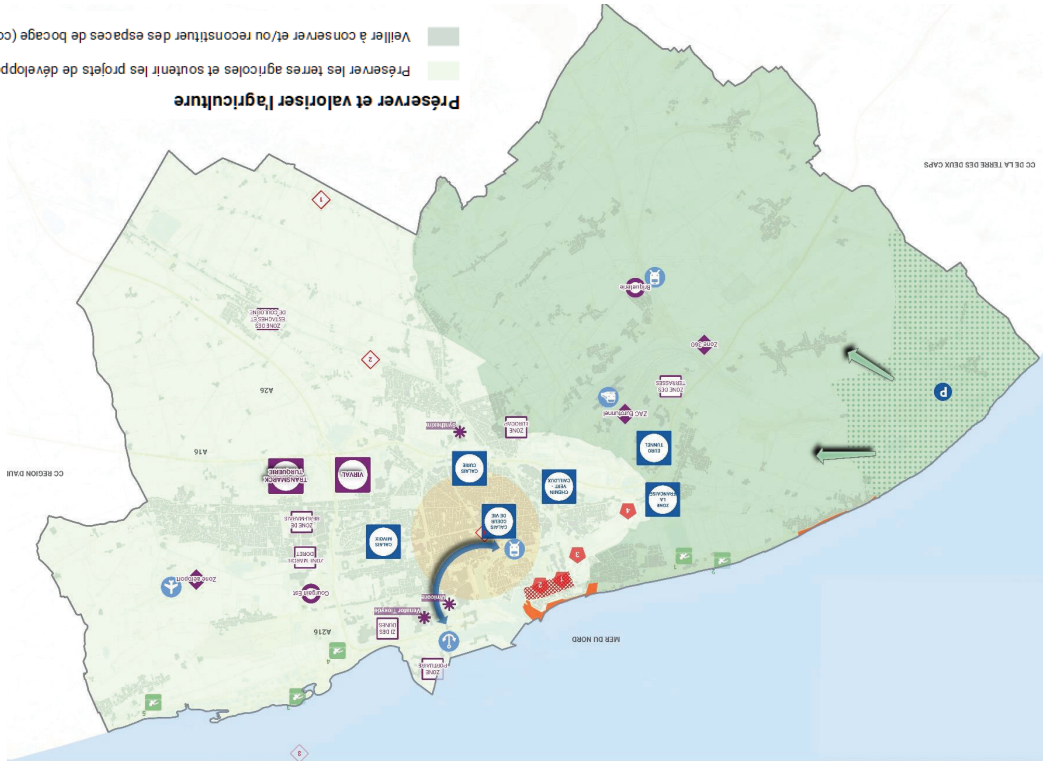
Pour les communes localisées en pieds de coteaux (Sangatte, Coquelles, Fréthun, Nielles-lès-Calais, Saint-Tricat, Hames-Boures Pihen-lès-Guînes, Escalles, Bonningues-lès-Calais et Peuplingues), l'enjeu est de permettre l'entretien et la restauration des haies et des talus pour reconstruire les espaces de bocages.

► 6.4. Encourager des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement

Le développement de l'agriculture sur l'agglomération doit se faire également en s'inscrivant dans des pratiques respectueuses de l'environnement, par exemple :

- La lutte contre le ruissellement et l'érosion.
- La réduction de la pollution des sols.
- La gestion durable de la ressource en eau.
- La prise en compte de la biodiversité.
- L'entretien et la gestion des haies.

PRESERVER ET VALORISER L'AGRICULTURE



AXE 2 : UNE AGGLOMERATION ACCUEILLANTE

Avec 98 975 habitants sur le territoire en 2020, Grand Calais Terres & Mers connaît une légère baisse de la dynamique démographique ces dernières années. En parallèle de ce phénomène, on constate une attractivité récente des communes rurales et littorales, qui vient compenser en partie cette perte de population des communes les plus peuplées. Malgré ces tendances, le territoire reste attractif, notamment pour les familles, limitant ainsi l'impact du vieillissement de la population.

Face à ces constats, l'exécutif communautaire souhaite renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération pour accueillir de nouveaux habitants, en s'appuyant sur son attractivité économique, son armature urbaine et en améliorant le parc de logements et le cadre de vie.

Ce deuxième axe du projet de territoire regroupe l'ensemble des orientations et objectifs permettant de répondre aux enjeux suivants :

- Les perspectives démographiques de l'agglomération.
- L'évolution du parc de logements et la production de logements sur le territoire pour les années à venir.
- Le maintien de l'attractivité du cadre de vie pour les familles.
- L'équilibre et la solidarité entre toutes les communes.
- La limitation de l'artificialisation des sols.
- La réhabilitation du bâti.

Le défi consiste à tenir compte des évolutions réglementaires récentes (loi Climat et Résilience, Zéro Artificialisation Nette...), tout en poursuivant les projets visant l'attractivité et l'amélioration du cadre de vie sur le territoire.

Ce deuxième axe s'appuie notamment sur les orientations et objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH), en cours de construction sur l'agglomération.

ORIENTATION N°1 : AFFIRMER UNE NOUVELLE AMBITION DEMOGRAPHIQUE POUR L'AGGLOMERATION

- 1.1. Maintenir la population à moyen terme

La Communauté d'Agglomération a connu une baisse de la démographie ces dernières années (-1,3% par an entre 2015 et 2021).

L'ambition démographique choisie par l'exécutif communautaire pour les années à venir se base sur un scénario de **maintien de la population à moyen terme**, en accord avec les objectifs du SCoT du Pays du Calaisis et du PLH, et en cohérence avec l'armature territoriale.

Cette ambition s'exprime en deux temps :

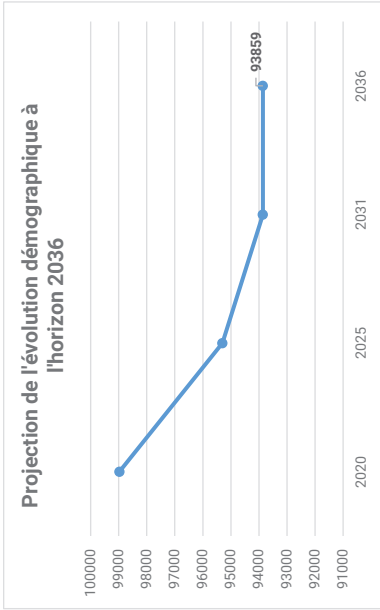
- Tout d'abord, un encadrement de la baisse de population autour de -0,25% par an entre 2025 et 2030.
- Puis un maintien de la population à l'horizon 2036 (horizon du PLUI).

Cet objectif générerait une population s'élevant à 93 859 habitants à l'horizon 2036.

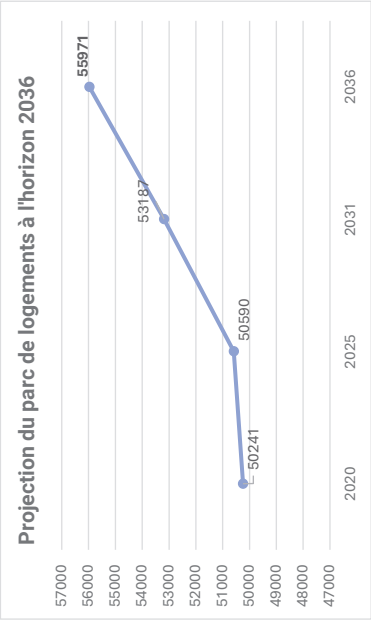
- 1.2. Répartir équitablement la production de logements sur le territoire

Pour atteindre cette ambition démographique, le projet de territoire fixe un **objectif de 5 381 logements à construire à l'horizon 2036** (433 logements par an entre 2025 et 2030, puis 464 logements par an entre 2031 et 2036).

La programmation de ces logements se répartira selon la clé suivante : **61% sur le pôle central de Calais et 39% sur le reste de l'agglomération**, conformément aux orientations du PLH.



Graphique illustrant la projection de l'évolution démographique à l'horizon 2036



Graphique illustrant la projection de l'évolution du parc de logements à l'horizon 2036

Le tableau suivant expose la territorialisation des besoins en logements par commune, en s'appuyant sur les données du PLH et sur le poids démographique des communes par rapport à l'EPCI.

	Poids démographique au sein de CA GCTM	Répartition annuelle du PLH (2025-2030)	Déclinaison pour 2025-2030	Répartition annuelle pour 2031-2036	Déclinaison pour 2031-2036	Total pour la période 2025-2036
Calais	68%	264	1583	283	1 697	3 280
Marck	11%	48	288	52	309	597
Coulogne	6%	59	353	63	378	731
Sangatte	5%	25	147	26	158	305
Coquelles	3%	0	0	0	0	0
Les Attaques	2%	8	48	9	51	99
Hames-Boucres	1%	5	29	5	31	60
Fréthun	1%	11	65	12	70	135
Peuplingues	1%	2	13	2	14	27
Saint-Tricat	1%	0	2	0	2	4
Bonmignies-lès-Calais	1%	8	48	9	51	99
Pihen-lès-Guînes	0,50%	1	8	1	9	17
Nielles-lès-Calais	0,30%	1	5	1	5	10
Escalles	0,20%	1	8	1	9	17
Grand Calais Terres & Mers	100%	433	2597	464	2 784	5 381

Illustration de la territorialisation du besoin en logements par commune

ORIENTATION N°2 : ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN ECONOMIE EN FONCIER

- 2.1. Prioriser l'intervention urbaine sur les enveloppes urbaines existantes grâce à la mobilisation des espaces disponibles, au renouvellement urbain et à la reconquête des friches, sur l'ensemble de l'agglomération, dans le cadre de la mise en œuvre du ZAN

La réponse aux enjeux des récentes lois d'urbanisme et d'aménagement du territoire concernant la gestion économe du foncier doit trouver un écho au sein du document d'urbanisme.

En effet, la politique de l'habitat doit se déployer en tenant compte des enjeux d'artificialisation des sols.

Pour rappel, la loi Climat et Résilience fixe un objectif de diviser par deux la consommation connue sur la période 2011-2021 pour la période 2021-2031.

Dans cette optique, les projets de renouvellement urbain sont un levier majeur pour répondre à ces enjeux. C'est pourquoi, le PLUi s'inscrit dans ces objectifs en visant en priorité l'intervention au sein de l'enveloppe urbaine (comblement de dents creuses, reconquête des friches, mobilisation des espaces disponibles...).

Pour rappel, la consommation foncière possible, intégrant ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) et artificialisation, sur le territoire, pour la période 2021-2036, est de 170 hectares.

- 2.2. Encourager la densification de la trame urbaine

L'élaboration du PLUi a été l'occasion de mener une identification précise et complète des dents creuses présentes sur le territoire de Grand Calais Terres & Mers.

Ce repérage a permis de mettre en avant un potentiel d'environ 30 hectares de dents creuses ne faisant pas l'objet de contraintes.

L'objectif inscrit dans le projet de territoire est d'encourager la densification de l'enveloppe urbaine, en exploitant 70% de ce potentiel foncier ne faisant pas l'objet de contraintes, soit environ 20 ha.

Analyse du potentiel selon les contraintes à vocation habitat

Communes	Null	Faible	Moyen	Fort	TOTAL
Bonningues-lès-Calais	0,52			1,13	1,65
Calais	10,46	1,87	3,55	0,44	16,32
Coquelles	0,45			1,93	2,38
Coulogne	5,83	2,73		0,2	8,76
Escalles	1,16		0,37		1,53
Fréthun	0,89	0,04		2,1	3,03
Hames-Boucres	0,92	0,03		1,89	2,84
Les Attaques	1,94	0,93			2,87
Marck	3,95	2,01		0,09	6,05
Nielles-lès-Calais	0,1	0,57		0,22	0,89
Peuplingues	0,71			0,6	1,31
Phén-lès-Guînes	2,32			0,48	2,8
Saint-Tricat	0,05			0,8	0,85
Sangatte	0,17			1,35	1,52
TOTAL	29,47	8,18	3,92	11,23	52,8

Tableau synthétisant les dents creuses et leurs contraintes au sein de chaque commune de la CA

- 2.3. Encourager la reconquête des friches

Aujourd'hui, on dénombre un potentiel important de friches à vocation habitat sur l'agglomération, qui représente environ 50 ha. Certaines d'entre-elles sont concernées par des contraintes.

Grand Calais Terres & Mers souhaite poursuivre ses efforts en matière de reconquête des grandes friches emblématiques du territoire.

L'objectif fixé au sein du PLUi est la reconquête des friches, avec un objectif de réhabilitation de 20 ha de friches (parmi les 50 ha à vocation habitat recensés), et notamment les sites suivants :

- Calais : Bassin Ouest, Ex-site Asfeld, Ex-gare routière, Friche des 4 Coins, Magnesias Nord, Ex-CH Nation, Brampton, rue Aubert / rue du 29 juillet...
- Peuplingues : CSTS Vanpenne.
- Coulogne : Ferme Normande, Terrains Rambour...
- Marck : Friche Renaux, Friche Vauban, friche Riechers...
- Sangatte : Friche Schuppe, La Descenderie...

► 2.4. Densifier les nouvelles opérations de logements (densité du SCoT)

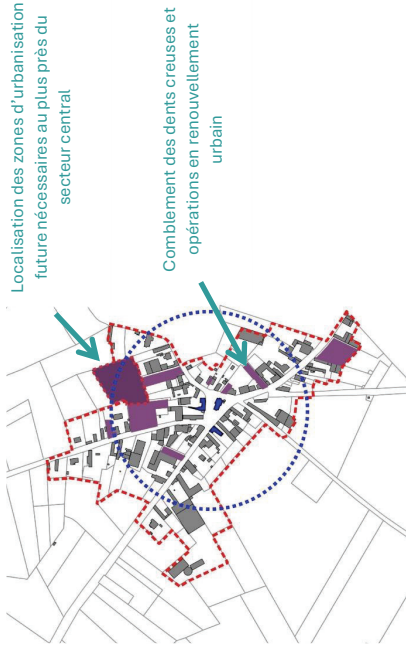
L'objectif affiché dans le PLUi est la **reprise des objectifs de densité inscrits dans le SCoT actuel** pour les nouvelles zones à urbaniser, à savoir :

	Densité
Calais	40 log/ha
Communes agglomérées (Sangatte, Coulogne, Coquelles, Marck, Fréthun)	25 log/ha
Communes rurales	15 log/ha en extension 17 log/ha en renouvellement urbain

Ces densités devraient participer à minorer la consommation d'espaces par rapport aux périodes précédentes.

► 2.5. Développer des formes urbaines respectueuses de l'environnement

La mise en œuvre du PLUi va faciliter le développement de formes urbaines compactes et peu consommatrices d'espaces, type habitat intermédiaire ou groupé, répondant davantage aux besoins identifiés et aux objectifs de l'Etat en matière de programmation de logements.



ORIENTATION N°3 : DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS, AFIN DE REpondRE AUX BESOINS DES HABITANTS

► 3.1. Privilégier la diversification de l'offre en logements

Pour répondre à l'accueil de nouvelles populations et au maintien de la population installée, la priorité est donnée à la **diversification des typologies de logements** et des modes d'accès, afin que le parc de logements corresponde à chaque type d'habitants présents sur le territoire (étudiants, jeunes ménages, cadres, familles, personnes âgées) et que chaque habitant puisse effectuer son parcours résidentiel sur l'agglomération.

C'est dans cette optique que la collectivité propose d'étudier, pour toute opération de plus de 10 logements, des typologies de logements différents (logements groupés, habitat intermédiaire et collectif...), afin de permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel au sein de l'agglomération.

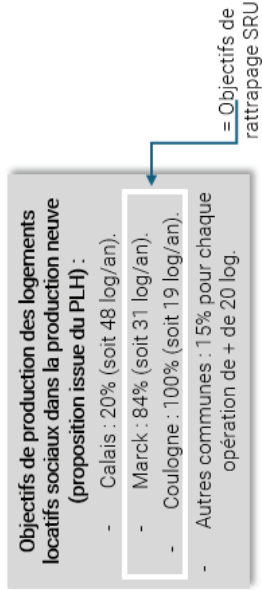
► 3.2. Assurer le rééquilibrage du parc social sur les 2 communes en déficit

L'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000 prévoit que les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants, et comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, soient soumises à l'obligation de disposer de 20% de logements sociaux, d'ici à 2025.

A ce titre, deux communes sont concernées par le rééquilibrage de leur parc social : il s'agit de **Marck et Coulogne**.

Le PLH fixe des objectifs spécifiques en matière de production de logements locatifs sociaux dans la production neuve, pour réduire ce déficit. Le PLUi reprend ces objectifs de production de logements.

A noter qu'une fois que l'objectif de rattrapage en logements sociaux est atteint, la commune n'y est plus soumise. Après rattrapage, la commune doit réaliser 20% de logements sociaux dans la production neuve. D'ailleurs, en 2024, Marck termine son rééquilibrage avec au minimum 202 logements sociaux qui seront intégrés dans son inventaire d'ici 2027.



► **3.3. Garantir une offre de logements adaptée pour les publics spécifiques**

Le vieillissement de la population, phénomène que l'on retrouve plus globalement au niveau national, induit de nouveaux besoins en termes d'accessibilité, de déplacements et d'autonomie.

Le PLUi suggère que la typologie de logements soit adaptée aux publics spécifiques présents sur le territoire, et notamment :

- Les familles.
- Les jeunes actifs et les jeunes en formation.
- Les seniors, via le déploiement d'une offre de logements adaptée à cette catégorie de la population (construction de résidences services, de foyers, mise en place de programmes de logements privés....).
- Les personnes en situation de handicap.

► **3.4. Assurer la diversification de la typologie de logements**

Aujourd'hui, plus de 42% du parc de logements est composé de maisons de 5 pièces et plus sur l'agglomération. Pourtant, le territoire est sujet à la diminution de la taille des ménages, phénomène qui nécessite la création de petits logements.

La diversification de la typologie de logements sur le territoire passera également par la production de logements plus petits, adaptés aux besoins de la population (vieillessement de la population).

► **3.5. Implanter des logements haut de gamme**

Enfin, cette diversification passera aussi par la création de nouveaux logements haut de gamme au cœur de l'agglomération, dans le but de retrouver une nouvelle attractivité.

Le passage en zonage B1, validé en juin 2024, devrait permettre de renforcer l'attractivité de la ville centre et de Sangatte. D'autres communes comme Marck sont également inscrites dans cette démarche.

ORIENTATION N°4 : POURSUIVRE LES ACTIONS ENGAGEES EN FAVEUR DE L'AMELIORATION DU PARC DE LOGEMENTS

► **4.1. Poursuivre la politique de reconquête / rénovation du parc vacant et du parc ancien**

Le diagnostic de territoire mené dans le cadre du PLUi a mis en avant **l'enjeu de précarité énergétique et de rénovation des logements** sur l'agglomération : en effet, presque la moitié du parc a été construit avant 1970, et donc avant la première réglementation thermique de 1974.

Aussi, les logements vacants représentent aujourd'hui environ 9% du parc de logements sur le territoire, et sont principalement concentrés sur la ville-centre de Calais (la part des logements vacants dépasse les 20% sur l'îlot Vauxhall).

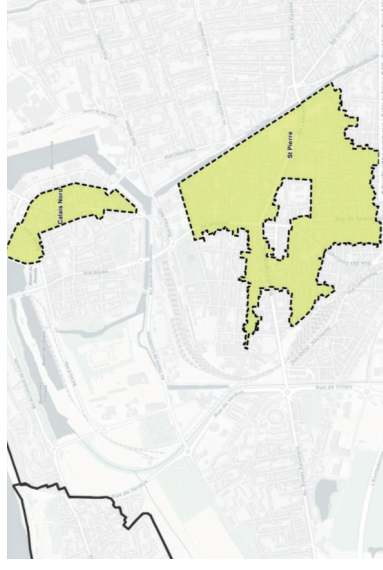
Pour y remédier, le PLUi s'appuie sur l'objectif défini au sein du PLH en matière de résorption de la vacance, et préconise donc l'identification et la résorption en priorité des situations de vacance structurelle. Dans cette optique, il est fixé un objectif de **reconquête de 25 logements vacants par an, en priorité sur Calais** (objectif PLH).

► **4.2. Poursuivre les démarches en matière de renouvellement urbain**

Le projet de territoire prévoit la poursuite des actions menées en faveur de l'amélioration du parc de logements, et notamment le **pilote de l'OPAH-RU** (Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement urbain) multisites sur la période 2021-2026 sur les deux quartiers concernés, au titre du dispositif Action Cœur de Ville :

- **Centre-ville Saint-Pierre.**
- **Calais-Nord.**

Cette OPAH facilite notamment la mise en application du Permis de louer, qui permet d'identifier les situations de mal-logement et d'y remédier.



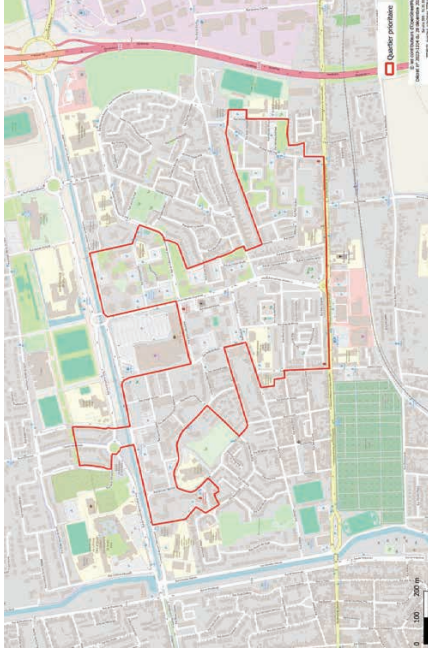
Les 2 périmètres d'intervention de l'OPAH-RU multisites sur Calais

► **4.3. Poursuivre les projets de renouvellement du parc social (PLH)**

Les deux quartiers politique de la ville (QPV) / quartiers NPRU (Nouveau Programme de Renouvellement Urbain), que sont **Fort-Nieulay** et **Beau-Marais**, représentent aujourd'hui environ 12% du poids démographique de l'agglomération.

Ces deux QPV sont concernés par un **vaste programme de rénovation urbaine**, qui vise à moderniser, rénover et adapter le parc de logements, requalifier les espaces publics, et accompagner les habitants dans cette démarche.

La poursuite des actions engagées sur le renouvellement du parc social dans ces deux quartiers participera à l'amélioration du parc de logements de l'agglomération.



Les 2 QPV : Fort Nieulay et Beau-Marais

► **4.4. Participer à la lutte contre l'habitat indigne et le mal-logement**

Le PLUi accompagnera une politique de lutte contre l'habitat indigne et recommandera le recours à des solutions de rénovation thermique (isolation en façade et en toiture, ventilation...). L'objectif est d'offrir aux ménages un logement confortable, sain et conforme aux normes d'hygiène nationales.

La lutte contre l'habitat indigne et le mal-logement, inscrits comme enjeux dans le PLH pour renforcer l'attractivité du territoire, se déclinera par plusieurs actions :

- L'extension du permis de louer aux communes volontaires.
- L'intervention au sein des copropriétés fragiles et dégradées de la ville-centre.
- Le renforcement de la communication autour des opérations de rénovation, via l'Espace Info Energie, qui joue un rôle important dans l'accompagnement des habitants pour leurs projets de réhabilitation énergétique.

ORIENTATION N°5 : ACCOMPAGNER LA TRANSITION ENERGETIQUE DU PARC DE LOGEMENTS

5.1. Poursuivre la rénovation énergétique des bâtiments publics

Sur les bâtiments publics, l'objectif est de faire cohabiter la performance énergétique des bâtiments et la préservation architecturale de ces édifices. On peut notamment citer :

- Les bâtiments publics aux enjeux patrimoniaux sur la commune de Calais :
 - ✓ Hôtel de Ville de Calais.
 - ✓ Piscine Emile Ranson, labélisée ACR (Architecture Contemporaine Remarquable) par arrêté préfectoral du 2 août 2024.
- Les bâtiments publics tertiaires : écoles, bureaux, locaux administratifs... Grand Calais Terres & Mers et quelques communes du territoire sont à ce titre associés au Syndicat Mixte du Pays du Calaisis (SYMPAC) sur le programme ACTEE II, qui vise à aider les collectivités à la rénovation énergétique de leurs bâtiments tertiaires publics.

5.2. Poursuivre la réhabilitation énergétique des logements

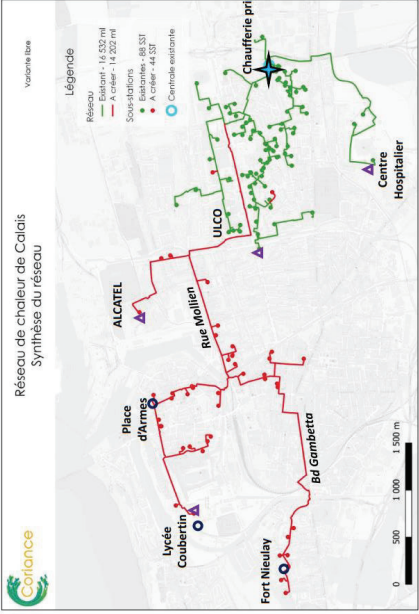
La sobriété énergétique des logements passera par le soutien à la rénovation de l'habitat (isolation, chauffage), et pourra en partie être mise en œuvre via l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU multistés) sur les quartiers centre-ville Saint-Pierre et Calais-Nord. D'ailleurs, le programme Action Cœur de Ville engagé sur la ville de Calais prévoit dans l'un des axes « la réhabilitation du logement en centre-ville ».

Aussi, la remise sur le marché de 25 logements par an, en priorité sur Calais, participera à cet objectif de réhabilitation énergétique des logements.

5.3. Poursuivre et étendre le développement du réseau de chaleur

L'opportunité de développer le réseau de chaleur est un enjeu majeur pour l'agglomération, qui passera notamment par :

- La valorisation du réseau de chaleur existant et de son extension vers le quartier du Fort-Nieulay en passant par le centre-ville de Calais.
- La connexion des opérations d'aménagement au réseau de chaleur urbain existant et à créer.
- L'implantation de projets urbains à proximité du réseau de chaleur existant, afin de faciliter la connexion des futures opérations d'aménagement.



Carte du réseau de chaleur urbain existant et à venir sur Calais

5.4. Déployer les énergies renouvelables sur le territoire et baisser les consommations énergétiques

Pour ce faire, le projet de territoire incite l'implantation de dispositifs photovoltaïques, notamment sur les constructions.

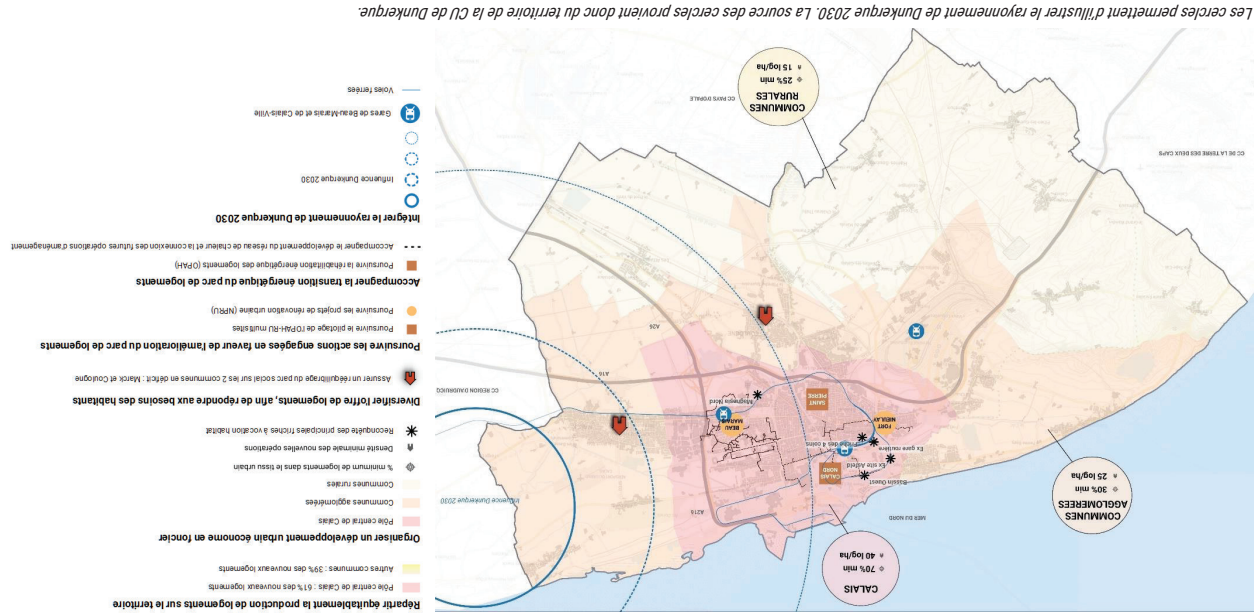
Aussi, l'assouplissement des contraintes réglementaires permettra à l'agglomération de s'inscrire dans les objectifs nationaux de diminution des consommations énergétiques :

- Refonte du périmètre autour de l'église Sainte-Germaine (périmètre délimité des abords).
- Modernisation du Site Patrimonial Remarquable, en vue d'intégrer les nouvelles réglementations énergétiques...

POTENTIEL DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES EN 2050		
	Part de la conso 2015 (%)	Part de la conso 2050 (%)
Photovoltaïque	15 %	27 %
Eolien	7 %	12 %
Récupération de chaleur	6 %	11 %
Biocarburants	3 %	5 %
Géothermie	1 %	2 %
Biogaz	1 %	1 %
Bois-énergie	1 %	1 %
Solaire thermique	0 %	1 %
Hydraulique	0 %	0 %
Réseaux de chaleur	-	-
TOTAL	32 %	60 %

Tableau synthétisant le potentiel de production d'énergies renouvelables sur le territoire à l'horizon 2050. Source : PCAET de GCTM

AFFIRMER UNE NOUVELLE AMBITION DEMOGRAPHIQUE POUR L'AGGLOMÉRATION



Les cercles permettent d'illustrer le rayonnement de Dunkerque 2030. La source des cercles provient donc du territoire de la Clu de Dunkerque.

ORIENTATION N°6 : RENFORCER L'OFFRE DE MOBILITE SUR LE TERRITOIRE

6.1. Conforter le maillage du territoire en transports en commun

Si l'agglomération est déjà bien dotée en matière de transports collectifs, d'autant plus que le réseau est gratuit, l'enjeu se situe au niveau de l'amélioration du maillage de transports en commun sur le territoire, et l'amélioration de son service (fréquence, rapidité du service...).

Aussi, le PLUi reprend l'enjeu de densification de l'urbanisation autour des axes de transports en commun inscrit dans le SCOT et plus spécifiquement autour des lignes 1, 4 et 8. Ainsi, dans un rayon de 500 mètres autour des gares et des arrêts de bus, pour toute nouvelle opération de 10 logements minimum, il est fixé la densité minimale suivante, issue des données du SCOT :

Densité dans un rayon de 500m autour des gares et arrêts de bus	
Calais	50 log/ha
Autres communes	30 log/ha

Le PADD prend également en compte le projet de création d'une ligne de bus interne à la commune de Marck.

6.2. Favoriser l'usage des modes actifs

En complément des transports collectifs, le déploiement des modes doux dans les projets d'aménagement est un des enjeux majeurs auquel doit répondre la collectivité. Pour ce faire, elle va s'appuyer sur plusieurs actions déjà engagées qu'il convient de poursuivre et de renforcer dans les années à venir :

- Intégration de la place du piéton et du cycliste dans tous les projets d'aménagement, en développant notamment les liaisons douces le long d'axes majeurs (RD. 304 et RD. 305 sur Nielles-lès-Calais par exemple).
- Poursuite du développement des vélos en libre-service sur tout le territoire (Vel'in et Velect'in).
- Intégration des projets de liaisons douces, par exemple :
 - Projet de liaison douce le long du chemin du halage et du chemin du contre-halage à Les Attaques.
 - Projet de piste cyclable sur Bonningues-lès-Calais (étude en cours).
 - Projet de chemin de randonnée à Fréthun (rue du Moulin).
 - Plan vélo de Marck.

► **6.3. Accompagner les mutations des infrastructures ferroviaires sur le territoire**

Les infrastructures ferroviaires sont fortement représentées sur le territoire et sont amenées à être encore développées dans les années à venir, avec notamment :

- La réouverture de la halte ferroviaire de Marck.
- La poursuite de la dynamique d'aménagement autour du Pôle d'Echange Multimodal de la gare SNCF de Calais-Ville (projet Mov'In), et de la gare de Calais-Fréthun (amélioration des services).
- La modernisation de la voie mère de Calais, pour répondre à l'accroissement du trafic du port de Calais et aux urgences climatiques et sociales.
- **L'optimisation de la ligne TER SNCF Calais – Dunkerque.**
- Le renforcement des liaisons de la gare Calais-Fréthun vers les grandes capitales, pour remplacer le Calaisis au cœur du maillage européen.



Photo illustrant la voie mère de Calais

ORIENTATION N°7 : MAINTENIR LE NIVEAU DE QUALITE ET DE DIVERSITE DES EQUIPEMENTS

► **7.1. Poursuivre les actions en faveur du maillage de l'offre de soins**

La qualité de vie sur le territoire passe par la prise en compte de la santé des habitants et du vieillissement de la population.

Si le Centre Hospitalier de Calais concentre une offre importante de soins et occupe une place majeure en termes d'offre de soins sur l'agglomération, le développement du maillage de l'offre de soins passe également par **l'implantation d'autres structures rassemblant différents professionnels de santé**. C'est notamment le cas avec les maisons de santé pluridisciplinaires, qui sont en cours de déploiement sur le territoire de Marck, Calais, Coquelles et Peuplingues.

Hôpital de Calais



Centre

► **7.2. Déployer des équipements sportifs et de loisirs en lien avec les besoins des populations**

Le tissu d'équipements sportifs et de loisirs demeure un véritable atout sur l'agglomération, avec un nombre particulièrement important et une diversité de structures sportives et associatives, témoignant d'un dynamisme et d'une implication des habitants dans la vie locale.

Afin de satisfaire les besoins actuels et futurs des habitants, il convient de **renforcer le rayonnement des équipements sportifs et de loisirs** sur les pôles principaux de l'agglomération. Les projets à vocation sportive et de loisirs identifiés dans le projet de territoire sont les suivants :

- L'implantation de la 3^{ème} piscine intercommunale à Calais, Zone du Chemin Vert.
- La construction d'une crèche municipale à Calais, sur le site de l'ex-hôpital Quai du commerce, et d'une seconde à l'écoquartier Descartes-Blériot (avenue Louis Blériot).
- La construction d'une crèche à Coulogne, rue Louis Denis.
- La mise en place d'un projet privé de pôle équestre de Peuplingues, destiné à l'accueil de manifestations équestres.



Projet de construction de la 3^{ème} piscine intercommunale

► 7.3. Maintenir et renforcer l'offre culturelle

Des grands équipements culturels structurent aujourd'hui l'offre sur le territoire (Cité de la Dentelle et de la Mode, Channel Scène Nationale, Grand Théâtre, Conservatoire de Musique et de Danse, médiathèque intercommunale à Bonningues-lès-Calais...). Quelques éléments majeurs de ce patrimoine, comme le beffroi de l'Hôtel de Ville de Calais et les Six Bourgeois, ont notamment facilité l'inscription de Calais au label Ville d'Art et d'Histoire.

Parallèlement, ces dernières années, l'agglomération s'est construite des traditions autour du spectacle de rue, avec le **déploiement du projet des Machines de Calais** (le Dragon de Calais, qui devrait être renforcé prochainement avec l'arrivée d'un varan).



Le Dragon de Calais

Le **maintien voire le renforcement de l'offre culturelle** sur l'agglomération passe par un certain nombre d'actions inscrites au projet de territoire, qui permettront de répondre aux besoins des habitants :

- La mise en réseau des médiathèques du territoire.
- La poursuite du déploiement du label Ville d'Art et d'Histoire.
- La création d'un équipement polyvalent (Bassin-Ouest).
- La mise aux normes et la valorisation du patrimoine culturel (église Saint-Pierre, église Notre-Dame).
- La rénovation de la salle de spectacle du Grand Théâtre de Calais.
- La création d'un pôle culturel à Marck.

► 7.4. Conserver une offre de services dans les communes rurales

Le maintien et le déploiement d'une offre d'équipements de rayonnement d'échelle communale dans les communes rurales (équipements scolaires, périscolaires, postes...) constitue un enjeu essentiel, permettant de répondre aux besoins locaux spécifiques et de conserver l'équilibre souhaité au sein de l'intercommunalité.

AXE 3 : UNE AGGLOMERATION RESILIENTE

La Communauté d'Agglomération bénéficie de nombreux espaces naturels remarquables et variés (espaces littoraux, dunes, marais, canaux, boisements, haies et alignements d'arbres...) et d'un cadre de vie sur lequel le projet de territoire entend capitaliser pour asseoir son attractivité.

Cette diversité d'espaces protégés et la valeur écologique et paysagère de ces milieux font de leur préservation et de leur mise en valeur un des enjeux du PLUi.

En effet, les ambitions précédemment citées sont indissociables de la dimension environnementale du territoire, qui tient une place prépondérante, notamment à la lecture des fragilités du territoire et de l'analyse des phénomènes constatés à une échelle plus globale (changement climatique, risques, biodiversité accrue...).

Ce troisième axe regroupe l'ensemble des orientations et objectifs permettant de répondre aux enjeux suivants :

- La préservation de l'environnement et de l'identité du territoire.
- La préservation de la diversité des milieux et des paysages.
- La valorisation des paysages et du patrimoine bâti et architectural.
- L'inscription du territoire dans les objectifs de transition énergétique.
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- La préservation des ressources.
- La prise en compte des risques et nuisances.
- La limitation de l'artificialisation des sols, voire la renaturation.

ORIENTATION N°1 : DECLINER LA TRAME VERTE ET BLEUE POUR PROTEGER ET VALORISER
LES ESPACES NATURELS SUR LE TERRITOIRE

1.1. Protéger durablement les cœurs de nature / réservoirs de biodiversité et leurs lisières

L'agglomération recèle d'un patrimoine naturel de qualité (sites Natura 2000, arrêtés de protection de biotope, zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, réserves naturelles, espaces naturels sensibles...).

Conscients des enjeux relatifs au patrimoine naturel, les élus souhaitent poursuivre et développer les démarches de préservation des réservoirs de biodiversité (cœurs de nature) inscrits dans le SCoT.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche, et où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (reproduction, alimentation, abri, repos...).

Ces éléments constitutifs de la trame verte et bleue intercommunale feront l'objet d'une traduction réglementaire adaptée dans le PLUi.

1. Marais de Guînes et Andres	2. Cap Blanc-Nez et Fond Pignon	3. Dunes du Fort vert et abords	4. Dunes et plage de Sangatte-Blériot
5. Noires Mottes	6. Forêt de Guînes et lisières	7. Dunes et bancs de Sables de Calais, Marck et Oye-Plage	8. Marais de Hames-Boucres et abords
9. Colombier Virval	10. Déliaissés et zones humides de l'A16 et Eurotunnel / Site de la Laubanie	11. Plaine à watergangs des Attaques, Andres, bassins de la sucrerie d'Andres et abords	12. Complexes des salines de Sangatte et Bassin des Chasses
13. Bocage de Coulogne	14. Plan d'eau de Marck – les Ursulines et abords	15. Fort-Nieulay	16. Parc Saint-Pierre
17. Site de la Plaine de Sangatte			

► **1.2. Assurer les connexions entre les cœurs de nature par la protection et la restauration des corridors écologiques fonctionnels**

Les corridors écologiques fonctionnels inscrits dans le SCoT ont également été repris dans le projet de l'agglomération. Ils permettent de créer des liens et des connexions entre les cœurs de nature à l'échelle intercommunale et vers les territoires extérieurs à l'agglomération, et facilitent le déplacement des espèces animales et végétales entre les réservoirs de biodiversité.

A. Corridor humide Guînes à Calais	B. De Escalles à Hervelinghem	C. De Eurotunnel au Fort-Nieulay	D. Des Ursulines aux dunes fossiles	E. Entre forêt et marais de Guînes
------------------------------------	-------------------------------	----------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------

► **1.3. Protéger et valoriser les éléments constitutifs de la trame bleue**

La protection et la valorisation des éléments constitutifs de la trame bleue passe par la protection et la mise en valeur des différents canaux existants, mais également par la **protection et la restauration des zones humides** identifiées dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Delta de l'Aa.

► **1.4. Préserver les éléments identitaires**

Le projet de territoire met également l'accent sur la préservation des éléments identitaires du patrimoine de l'agglomération, que sont :

- Les cours d'eau, les canaux, les wateringsues.
- Le maillage bocager (au niveau des coteaux du Calaisis).
- Les marais.



Photo des canaux

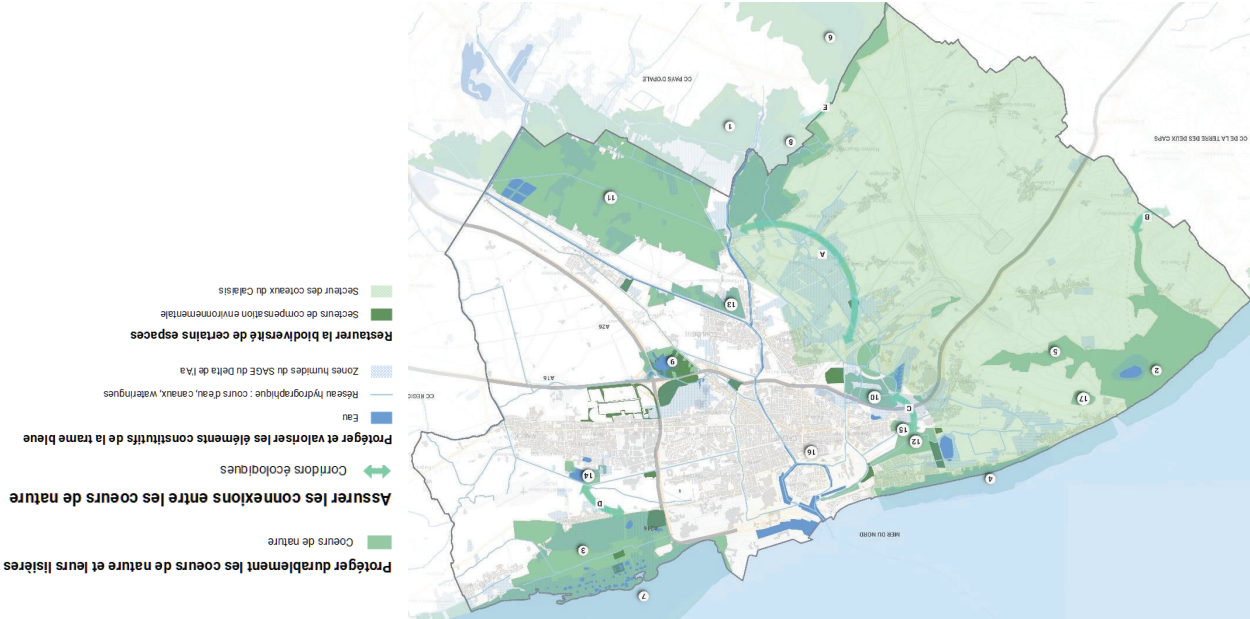
► **1.5. Restaurer la biodiversité de certains espaces**

Il convient aussi de prendre en compte dans le projet les éléments de biodiversité complémentaires :

- Le secteur des coteaux du Calaisis, avec l'objectif de restauration du maillage bocager.
- **Les secteurs de compensation environnementale**, liés aux arrêtés préfectoraux de dérogation sur les zones d'activités, imposant des mesures compensatoires au regard de l'aménagement des zones économiques :

- ✓ Compensation sur la Lande Sud.
- ✓ Compensation au niveau du Petit Courgain.
- ✓ Compensation sur la zone de la Turquerie.
- ✓ Compensation sur le Virval.
- ✓ Compensation sur la Rivière Neuve.
- ✓ Compensation sur le Fort-Nieulay (prairie des Salines).
- ✓ ...

DECLINER LA TRAME VERTE ET BLEUE POUR PROTEGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS SUR LE TERRITOIRE



ORIENTATION N°2 : PRÉSERVER LA RICHESSE DES MILIEUX NATURELS LITTORAUX, EN LIMITANT L'IMPACT DU DÉVELOPPEMENT URBAIN, DANS LE RESPECT DES PRINCIPES DE LA LOI LITTORAL

► 2.1. Maintenir et valoriser les sites, paysages et milieux emblématiques et identitaires du littoral

Au regard de sa localisation, le territoire dispose de nombreux milieux emblématiques et représentatifs du littoral, qu'il convient de préserver et de valoriser :

- Les espaces dunaires de Sangatte (espace sensible des Dunes de Fort-Mahon).
- Les espaces dunaires de Marck, riches de végétation mais peu arborées.
- Les falaises.
- Le Site des 2 Mers.



Les espaces dunaires de Marck

► 2.2. Maîtriser l'impact du développement urbain du littoral

Les différents principes de la loi littoral doivent être intégrés au sein du PLUi, notamment pour limiter l'étalement urbain le long de la bande côtière.

Dans cette optique, le PLUi inscrit un enjeu fort de **préservation des coupures d'urbanisation structurantes du territoire**, qui constituent des espaces de respiration et de tamponnement devant être ménagés entre les espaces urbanisés. L'objectif est d'éviter la linéarité, la banalisation et la monotonie des espaces urbains le long du littoral.

Elles sont au nombre de quatre sur le territoire, et sont reprises sur la cartographie suivante issue du SCoT :

- A l'ouest du bourg d'Escalles.
- Entre Escalles et le bourg de Sangatte.
- Entre Sangatte et Blériot-Plage.
- Entre le Fort-Vert et les Hemmes-de-Marck.



Cartographie des coupures d'urbanisation au sein de l'agglomération. Source : Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT

Aussi, la traduction de la loi littoral dans le PLUi se décline par le respect du **principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage**, afin de freiner une extension parallèle au rivage, au profit d'un développement en profondeur du bâti, tenant compte de la capacité des équipements.



Cartographie des espaces proches du rivage sur le territoire. Source : Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT

ORIENTATION N°3 : RENFORCER LA PRESENCE DE LA NATURE EN VILLE ET ADAPTER LE TERRITOIRE FACE AU DEFI DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

► 3.1. Accentuer la végétalisation de la trame bâtie et lutter contre les îlots de chaleur urbain

Les éléments du patrimoine naturel présents dans les villes et les villages doivent être maintenus. En effet, ils servent à la fois de corridors pour le déplacement des espèces, mais ils servent également à améliorer le cadre de vie de qualité dont bénéficient les habitants. Ils peuvent d'ailleurs être le lieu d'usages récréatifs.

Le renforcement de la **présence de cette nature en ville** et des poudrons verts dans les quartiers denses de l'agglomération va permettre de participer à l'amélioration du cadre de vie et va notamment se traduire par la préservation des alignements d'arbres présents sur les grands boulevards et la création de nouveaux alignements d'arbres.

La nature en ville sur l'agglomération se présente sous différentes formes, représentées au sein de la cartographie suivante :

- **Les espaces naturels de biodiversité boisés** : sites sanctuarisés qui font déjà l'objet de protections (site des 2 Mers, site des 2 Caps, site de la Laubanie...).
- **Les espaces verts de promenade** : parcs et jardins, qui accueillent le public (parc Saint-Pierre, parc Richelieu, parc Simone Veil, ferme des aigrettes, étang des Dryades...).
- **Les espaces verts d'accompagnement** : espaces qui accompagnent les infrastructures d'envergure.
- **Les espaces verts nourriciers** : jardins familiaux et ouvriers.
- **Les terrains de sport**.
- **Les espaces naturels de compensation**, correspondant aux mesures compensatoires relatives à l'aménagement des zones d'activités.

Aussi, la collectivité pourra, au sein du dispositif réglementaire, mettre en place le coefficient de biotope par surface (CBS), permettant de définir la proportion de surfaces favorables à la nature, par rapport à la surface totale des parcelles.

► 3.2. Protéger les jardins familiaux et en recomposer de nouveaux

L'agglomération dispose de plusieurs jardins familiaux d'envergure qui participent à la présence de la nature en ville, et qu'il convient de protéger et de valoriser :

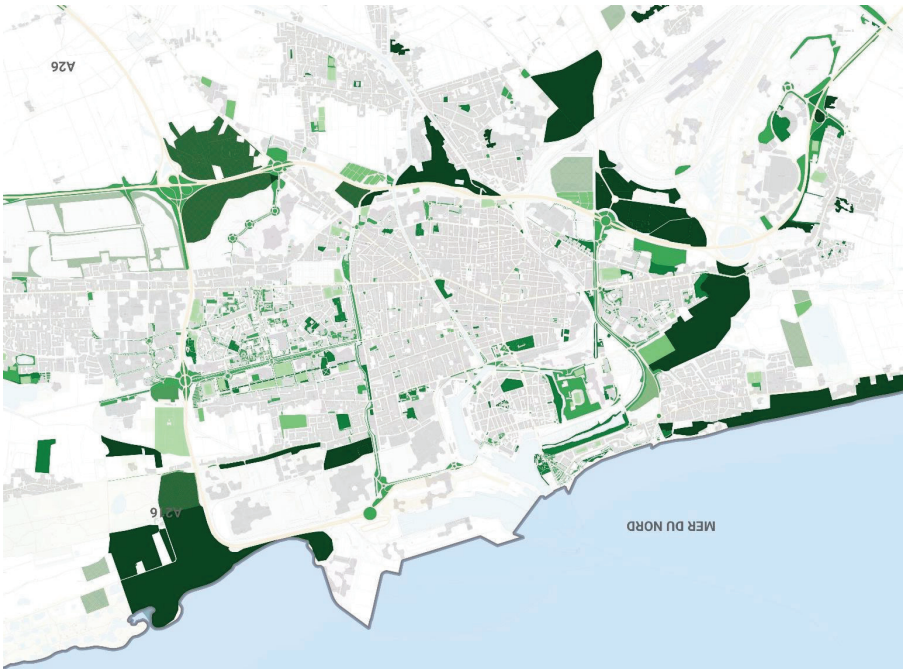
- Les jardins ouvriers de la Rivière Neuve.
- Les jardins ouvriers de la porte de Lille (au sud de l'A16).
- Les jardins ouvriers du Petit Courgain
- Les jardins familiaux de Coulogne, de Marck, de Fréthun...

► 3.3. Valoriser la place de la nature dans les projets de requalification et de revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs

La nature et la biodiversité doivent également trouver toute leur place et faire partie intégrante des projets de rénovation et/ou de requalification des voiries et places structurantes du territoire :

- Place Foch / Boulevard Clémenceau, sur l'axe touristique majeur du cœur de ville de Calais.
- Avenue Roger Salengro, connectant Coquelles à Calais.
- Avenue Louis Blériot, infrastructure structurante.
- Place Albert 1^{er}.
- Place Condé.
- Square Joffre à Calais.
- Rénovation de la place de Bonningues-lès-Calais...
- Avenue de Verdun à Marck.

Le défi de ces opérations de requalification résidera dans la capacité à revégétaliser les grands axes routiers, à y intégrer les modes actifs, à réduire l'imperméabilisation, et à rechercher de nouveaux matériaux plus durables.

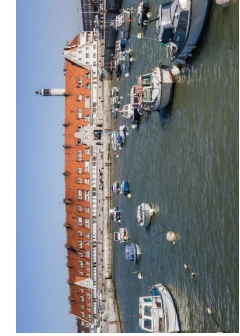
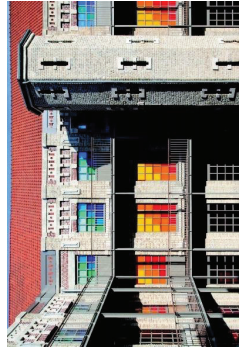


ORIENTATION N°4 : PRÉSERVER ET VALORISER L'IDENTITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE

► 4.1. Protéger le patrimoine bâti, paysager et architectural

Le territoire compte de nombreux éléments remarquables du patrimoine bâti, paysager et architectural, qui constituent l'identité du territoire, et qu'il convient, à ce titre, de protéger au sein du PLUi par des dispositions réglementaires adaptées. On peut notamment citer les éléments de patrimoine suivants :

- Les corps de fermes remarquables.
- Les moulins à eau, moulins à vent.
- Les pigeonniers.
- Les châteaux et les manoirs.
- Les églises, chapelles, oratoires, puits.
- Les maisons bourgeoises, villas.
- Les maisons de maître et hôtel particulier.
- L'héritage de Roger Poyé.
- L'architecture de la reconstruction.
- Le patrimoine militaire et maritime...



Quelques éléments remarquables du patrimoine bâti et architectural de l'agglomération

► [4.2. Prévoir une intégration paysagère des futures opérations d'aménagement](#)

L'insertion des futures constructions constitue un enjeu majeur de valorisation de la collectivité, notamment aux portes du territoire. Il s'agit de préserver la qualité architecturale des constructions présentes, mais également de maintenir la cohérence paysagère.

Ainsi, les zones d'activités ou les sites de projet à vocation habitat qui sont localisés en limite d'agglomération et donc aux portes du territoire, méritent une attention particulière renforcée quant à leur intégration urbaine et paysagère. Les OAP sectorielles pourront en fixer les principes d'aménagement.

► [4.3. Gérer qualitativement les transitions urbain / rural](#)

Dans le même ordre d'idée, les transitions urbain / rural entre les futures opérations d'aménagement et les abords des espaces naturels ou agricoles devront faire l'objet d'un traitement urbain et paysager qualitatif.

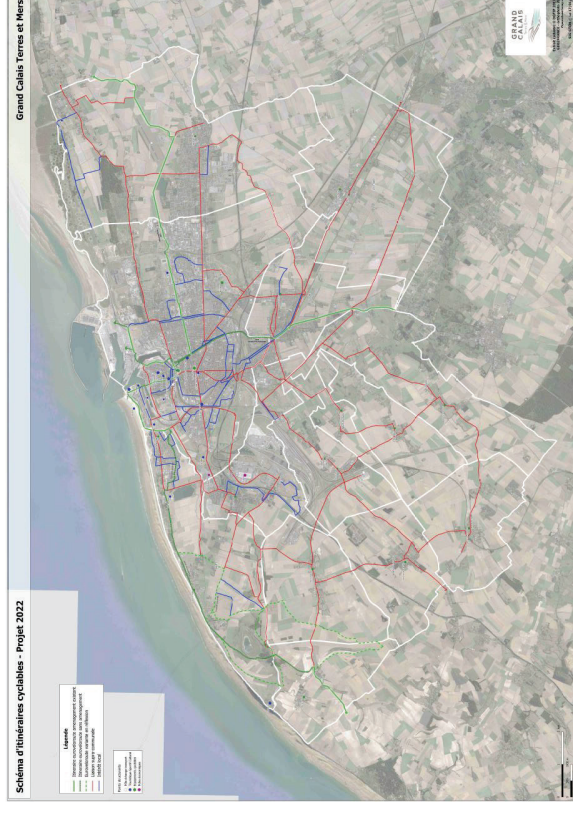
ORIENTATION N°5 : ALLER VERS UNE OFFRE DE MOBILITE DURABLE

► [5.1. Déployer les infrastructures en faveur des modes doux](#)

La prise en compte des modes doux dans les projets d'aménagement est un des enjeux majeurs auquel doit répondre la collectivité.

Si le territoire dispose déjà d'un nombre important de sentiers de randonnées, l'enjeu se situe au niveau de leur valorisation et de l'amélioration des itinéraires de promenade entre le front de mer, Calais Nord et le centre-ville de Calais.

Le projet de territoire va également faciliter la mise en œuvre et le déploiement du schéma des modes doux existants ainsi que du Plan Vélo intercommunal adopté par le Conseil Communautaire du 7 décembre 2023.



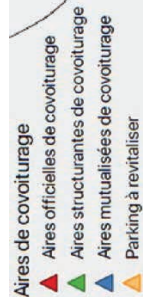
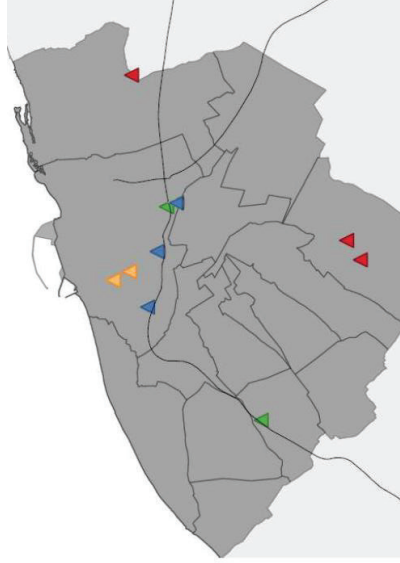
Le schéma d'itinéraires cyclables – Projet validé par le Conseil Communautaire du 3 février 2022

► **5.2. Promouvoir le développement de l'intermodalité sur les sites propices**

Pour faciliter l'ensemble des déplacements sur le territoire, **l'offre intermodale doit être développée.**

Le schéma directeur des aires de covoiturage, mené sur l'agglomération en 2023 et porté par le SITAC (Syndicat Intercommunal des Transports urbains de l'Agglomération du Calaisis), définit un certain nombre de **secteurs stratégiques sur le territoire, dédiés à l'accueil d'aires de covoiturage et de parkings-relais** (offre complète d'intermodalité : stationnement vélo sécurisé, pool de vélos en libre-service, déploiement de bornes de recharge des véhicules électriques...). Ce réseau se concentre principalement sur les portes d'entrée et de sortie du territoire :

- Aire du Virval.
- Aire de Bonningues-lès-Calais.
- Parking du Goût de la ferme, à Calais, de l'autre côté de l'autoroute face au site naturel la Gravière du Colombier-Virval.
- Parking de la zone Curie.
- Parking de la zone commerciale du Chemin Vert.
- Parking du Pôle d'Echange Multimodal (centre-ville de Calais).
- Parking du centre commercial de Calais Cœur de Vie.
- Aire de covoiturage au niveau de la halte de Marck.



Cartographie des aires de covoiturage identifiées dans le schéma directeur des aires de covoiturage, SITAC

ORIENTATION N°6 : GARANTIR UNE GESTION DURABLE DE L'EAU

► **6.1. Protéger et gérer la ressource en eau**

Les captages présents sur le territoire disposent de périmètres de protection qu'il convient d'intégrer et de prendre en compte pour tout nouveau projet d'aménagement du territoire.

Aussi, la réhabilitation de l'ouvrage Moulin aux Corneilles va également dans le sens de la protection et de la gestion durable de la ressource en eau.

► **6.2. Entretenir le réseau hydrographique de surface**

Afin de participer à l'entretien du réseau hydrographique de surface, l'agglomération prévoit les **actions suivantes, en lien avec l'étude menée sur les waterings et l'étude hydraulique** en cours d'élaboration :

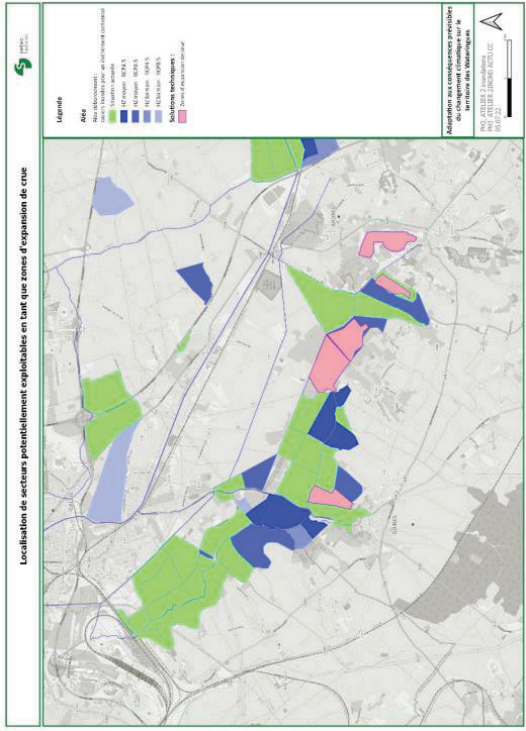
- L'entretien des canaux / waterings (restauration des écoulements et réhausse des berges).
- La création d'ouvrages de rétention, via l'instauration de bassins de rétention.
- La mise en place d'aménagements d'hydraulique douce : bandes enherbées, haies, mares, fossés, fascines....
- L'amélioration des capacités de rejet à la mer, via l'augmentation des capacités de pompage.
- La préservation des zones humides de toute artificialisation, et éventuellement restauration si nécessaire.

L'ensemble de ces actions pourra trouver une déclinaison à travers des outils spécifiques inscrits au sein du dispositif réglementaire du PLUi.

En parallèle, il conviendra de mettre en place un dialogue entre les différents acteurs compétents pour déterminer les compétences et domaines d'intervention de chacun.



Carte des principaux canaux et watergangs sur Calais



Localisation des zones d'expansion de crue au niveau du marais de Guînes et aux alentours

► 6.3. Gérer les eaux pluviales de façon durable

Plusieurs actions, en partie déjà en application sur le territoire et qu'il convient de renforcer, vont permettre de s'inscrire dans cet objectif de gestion durable des eaux pluviales :

- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
- La limitation de l'imperméabilisation (renouvellement urbain / renaturation), voire la désimperméabilisation des espaces publics.

Aussi, la collectivité pourra, au sein du dispositif réglementaire, instaurer un coefficient de biotope par surface (CBS), permettant de déployer les espaces verts sur la parcelle, et de pondérer ces espaces en fonction de leurs caractéristiques (au sol, en façade des bâtiments, toitures terrasses...).

ORIENTATION N°7 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES ET INSCRIRE LE TERRITOIRE DANS UNE OPTIQUE DE RESILIENCE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

► **7.1. Intégrer les contraintes inhérentes à la submersion marine**

En matière de risque de submersion marine, Grand Calais Terres & Mers est concerné par plusieurs documents réglementaires, qu'il convient d'intégrer et de prendre en compte dans le projet de territoire et dans le cadre des opérations d'aménagement :

- **Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) du Calaisis**, qui s'applique aux communes de Calais, Coquelles, Marck et Sangatte.
- **Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) des falaises du Boulonnais**, qui s'applique aux communes d'Escalles et de Sangatte. Ce document est en cours de révision.



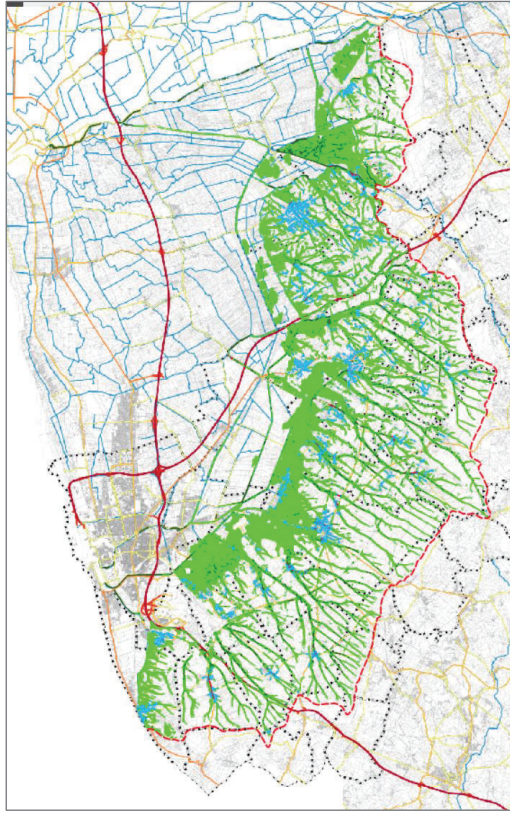
Extrait de la carte du PPRL du Calaisis

► **7.2. Intégrer les contraintes d'inondations continentales et de ruissellement**

En matière de risque d'inondations continentales et de ruissellement, Grand Calais Terres & Mers est concerné par le **Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRI) des pieds de coteaux des waterings**, qui s'applique sur les communes des Attaques, de Bonningues-lès-Calais, Coquelles, Coulogne, Fréthun, Hames-Boucres, Nielles-lès-Calais, Peuplingues, Phen-lès-Guînes, Sangatte et Saint-Tricat.

En lien avec l'orientation précédente, la mise en place d'aménagements d'hydraulique douce (bandes enherbées, haies, mares, fossés, fascines...) permettra également de limiter les contraintes liées aux inondations et au ruissellement.

A noter que de nouvelles données sur les ZIC (Zones d'inondations Constatées) sont en cours d'élaboration. Une fois approuvées, elles seront intégrées au PLUi.



Carte du PPRI des pieds de coteaux des waterings

► **7.3. Prendre en compte les autres risques naturels**

D'autres risques naturels sont présents sur le territoire : risque de remontées de nappes, risque de retrait-gonflement des argiles présent sur la quasi-totalité du territoire, existence de cavités...

Le PLUi permettra d'avertir les aménageurs et/ou les pétitionnaires en amont des projets, de la prise en compte de l'ensemble de ces risques au travers des documents réglementaires.

► [7.4. Prendre en compte le risque technologique](#)

Le projet de territoire se doit de prendre également en compte le risque technologique, et notamment les items suivants qui concernent le territoire :

- Le risque nucléaire, avec la centrale nucléaire de Gravelines et son Plan Particulier d'intervention (PPI) qui touche les communes de Calais, Coulogne, Les Attaques et Marck.
- Le risque industriel, avec 2 usines classées SEVESO (Interor et Synthexim).
- La présence de sites et sols pollués, principalement à Calais.

► [7.5. Prendre en compte les nuisances sonores](#)

Le passage d'infrastructures routières et ferroviaires d'envergure sur le territoire (A16, A26, A216, voies ferrées...) ainsi que la présence du port génèrent des nuisances sonores qu'il convient de prendre en compte dans les projets d'aménagement.

4. LA SOBRIETE FONCIERE

4.1. CONSOMMATION FONCIERE 2011-2021 ET PROJECTION A L'ECHEANCE 2031

L'élaboration du PLUi s'inscrit dans un contexte où les ambitions de sobriété foncière sont renforcées à l'échelle nationale et doivent se concilier avec les aspirations de développement et d'aménagement du territoire.

En effet, depuis le début des années 2000, les politiques d'aménagement visent à privilégier une gestion économe de l'espace. Face à l'urgence climatique et aux enjeux énergétiques, sanitaires et alimentaires, la législation s'est renforcée avec la loi Climat & Résilience du 22 août 2021. **La France s'est ainsi fixée comme objectif d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette des sols à l'horizon 2050 (ZAN), avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans les dix prochaines années.** Cette trajectoire progressive est à décliner dans les documents de planification urbaine, comme les PLUi.

Sur le territoire de Grand Calais Terres & Mers, depuis la loi Climat et Résilience, le contexte législatif demeure très instable, avec notamment la modification du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) sur le territoire des Hauts-de-France approuvé par arrêté préfectoral le 29 novembre 2024, qui préconise une **réduction de 67% de la consommation des ENAF** entre 2021 et 2031 par rapport à ce qu'a connu le territoire sur la période 2011-2021.

Aussi, la circulaire du 31 janvier 2024 a offert la possibilité à l'agglomération d'intégrer la ZAC Turquerie / Transmarck à la consommation passée (2011-2021), dans le sens où les travaux ont commencé au cours de cette période.

En effet, la circulaire précise que :

- « Pour une opération d'aménagement prévue en tout ou partie sur des ENAF, l'élément déclencheur de la comptabilisation de la consommation d'espaces n'est pas l'acte administratif de création ou de réalisation d'une ZAC, mais le démarrage effectif des travaux.
- Compte tenu de leur ampleur, dans certaines ZAC, les travaux sont réalisés en plusieurs phases. Il est alors possible soit de comptabiliser la consommation foncière de manière progressive, soit de comptabiliser la ZAC en totalité au démarrage effectif des travaux.
- Cette approche est notamment applicable pour les ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021, et dont la consommation peut être intégralement comptée pour la période 2011-2021 ».

A cet égard, la ZAC Turquerie / Transmarck est intégrée à la consommation passée. Cette ZAC représente une superficie de 82 ha.

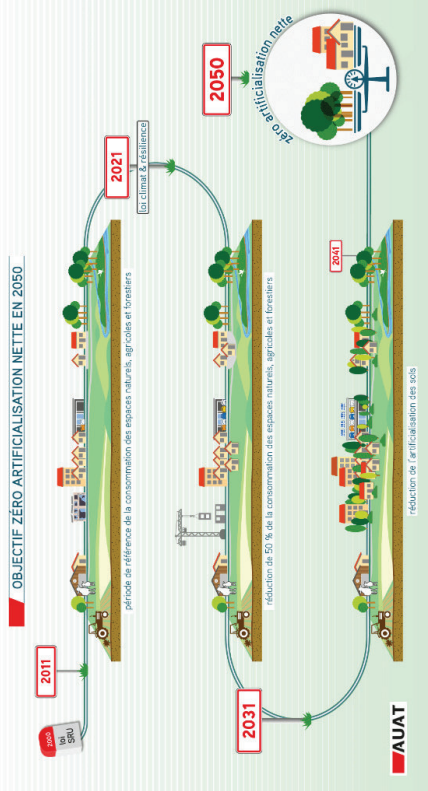
Après un travail mené conjointement avec la DDTM du Pas-de-Calais, la Préfecture du Pas-de-Calais et la Sous-Préfecture de l'arrondissement de Calais, les chiffres de la consommation (issues de l'analyse des fichiers fonciers) sont les suivants :

Période 2011-2021	Une consommation foncière totale en ENAF estimée à 414 hectares.
Période 2021-2031	Une consommation possible de 136 ha à l'horizon 2031 , en appliquant la réduction de 67% inscrite dans le SPADET des Hauts-de-France.
Période 2031-2041 (horizon SCOT)	Pour cette période, la DDTM a validé le principe de la poursuite de la réduction par 2 du rythme de la consommation foncière.

4.2. TRAJECTOIRE DE LA REDUCTION FONCIERE A L'HORIZON DU PLUI : 2036

Les dispositions de la loi Climat & Résilience nécessitent de prendre en compte 2 temporalités pour l'échéance du PLUi :

- 2021-2031 : Prise en compte dans la consommation foncière uniquement des ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), soit une **enveloppe de 136 ha de consommation foncière possible**, comme évoqué précédemment.
- 2031-2036 : Prise en compte dans la consommation foncière des ENAF et de l'artificialisation des sols, soit une enveloppe de 34 hectares de consommation foncière supplémentaire, intégrant les ENAF et l'artificialisation, soit un total de 170 ha à l'horizon du PLUi.



4.3. CONSOMMATION FONCIERE ENAF : COUPS PARTIS ET ZONES EN PROJET

Pour analyser la consommation prévue à l'horizon du PLUi, un travail précis a été réalisé permettant de recenser l'ensemble des sites de projet et des coups partis depuis août 2021 sur le territoire.

L'analyse s'appuie sur les projets connus à la date du débat du PADD, soit le 27 mars 2025.

Cette analyse est synthétisée dans les tableaux suivants, qui reprennent :

- Les zones économiques en projet, qui représentent un volume de **63 ha**.
- Les coups partis à vocation habitat (autorisations d'urbanisme accordées après août 2021), qui représentent un volume de **25,5 ha**.
- Les zones d'habitat en projet, qui représentent un volume de **60 ha**.

ZONES ECONOMIQUES EN PROJET		
Commune	Site	Superficie (ha)
Calais	Virval	20
Calais	Courgain Est	9
Fréthun	Briquerie	7,5
Coquelles / Fréthun	Zone 360	10
Coquelles	ZAC Eurotunnel	8,5
Coquelles	Eurocap (sous réserve des études en cours)	8
TOTAL		63 ha

COUPS PARTIS HABITAT		
Commune	Site	Superficie
Bonningues-lès-Calais	Domaine des Valerianes	2,46
Calais	Les Garennes	0,5
Coulogne	Les Hauts Champs DLE	2,04
	Rue du Virval	0,39
	ZAC Grand Duc 1	3,6
Fréthun	Rue principale	1,59
Marck	Marck - Est	4,02
	Marck - ouest	5,4
	Marck - centre	3,95
Phénix-lès-Guines	Avenue François Mitterrand	1,09
	Rue du Château	0,47
TOTAL		25,51

Suite à l'actualisation des données après l'approbation du SRADET par arrêté préfectoral le 29 novembre 2024, il a été convenu de prioriser les sites identifiés dans le tableau suivant « zones habitat en projet ».

Dans cette optique, une distinction a été faite entre les sites pouvant se réaliser dans la première décennie (horizon 2031) et les sites qui se déploieront dans un second temps (2031-2036).

Ce phasage sera repris dans les OAP, au sein de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture des zones à urbaniser.

ZONES HABITAT EN PROJET				
Commune	Site	Superficie	Horizon 2031	Horizon 2036
Bonningues-lès-Calais	Chemin du Beaugard 2	1,09		
	Les Platanés 4	6,76		
	Les Platanés 3	4,89		
	Rue Robert Deschamps	1,32		
	Zone 2AU Petit Courgain	2,77		
Calais	Virval	5		
	Route de Gravelines	4,8		
	ZAC Grand Duc 2	2,83		
	Route de Peuplingues	1,22		
	Allée des Lilas 1	0,63		
Fréthun	Allée des Lilas 2	0,23		
	Rue principale	1,45		
	Digue de la Rivière Neuve 1	0,76		
Hames-Boucres	Digue de la Rivière Neuve 2	0,18		
	Route de Hames	1,15		
	Centre bourg 2AU	2,22		
Les Attaques	Projet derrière le cimetière	1,5		
	1AU les Hommes de Marck	1,25		
	Est Centre-ville	0,64		
Marck	Zone 2AU	9,46		
Nielles-lès-Calais	Rue du Pont de Nielles	0,6		
Peuplingues	Béguinage	0,83		
Saint-Tricat	Rue du Marais	0,83		
	Ex-plaine de loisirs	5,02		
	Zone mixte la française	2,75		
Sangatte				
TOTAL		60,18	47,95	12,23

4.4. CONSOMMATION FONCIERE : SYNTHESE

Ainsi, la Communauté d'Agglomération porte l'ambition de poursuivre et d'amplifier la maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2036 en s'inscrivant dans la trajectoire visée à l'échelle nationale et celle inscrite dans le SRADET des Hauts-de-France.

Le PLUi se fixe donc l'ambition d'une **consommation foncière totale d'ENAF de 148,5 ha à l'horizon 2036**.

La tableau récapitule de façon synthétique la consommation foncière prévue dans le cadre du PLUi.

CONSOMMATION FONCIÈRE PRÉVUE AU PLUI 2021-2036	
Zones économiques en projet	63 ha
Coups partis habitat	25,5 ha
Zones habitat en projet	60 ha
Consommation foncière ENAF	148,5 ha