

---

## Schéma de Cohérence Territoriale Paysager de La Terre des 2 Caps

---

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La Terre des 2 Caps :

Un territoire à ménager et à partager

<b>APPROBATION</b>
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du :
25 JUIN 2010
Signature du Président

<b>Préambule : Aspects législatifs et réglementaires .....</b>	<b>3</b>
<b>I. Notre projet de territoire : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Le rôle assigné au PADD .....</b>	<b>4</b>
1.1.1 La logique du PADD.....	4
1.1.2 Un projet politique.....	4
1.1.3 La présentation des objectifs selon les principaux thèmes à aborder .....	4
<b>1.2 Un territoire cohérent .....</b>	<b>5</b>
<b>1.3 L'ambition de La Terre des 2 Caps : Le Paysage.....</b>	<b>6</b>
<b>2 La Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps, territoire d'exception entre 2 agglomérations sur lequel s'affirment trois paysages.....</b>	<b>8</b>
<b>2.1 Notre Positionnement clé entre Calais et Boulogne-sur-Mer .....</b>	<b>8</b>
2.1.1 Rappel synthétique .....	8
2.1.2 Les enjeux et leurs traductions en projet .....	8
<b>2.2 Notre Capital à préserver et à valoriser : la qualité environnementale .....</b>	<b>10</b>
2.2.1 Rappel synthétique .....	10
2.2.2 Les enjeux et leurs traductions en projet .....	11
<b>2.3 Notre Volonté : être une terre d'Accueil qui développe la mixité .....</b>	<b>12</b>
2.3.1 Rappel synthétique .....	12
2.3.2 Les enjeux et leurs traductions en projet .....	13
<b>3 Nos engagements pour l'avenir des 3 Grands Paysages .....</b>	<b>15</b>

## Préambule : Aspects législatifs et réglementaires

Le Schéma de Cohérence Territoriale est le document prospectif de la planification territoriale, au contenu refondu et clairement installé dans un contexte intercommunal : il constitue le maillon essentiel du droit de l'aménagement du territoire. Contrairement aux anciens schémas directeurs, il n'a pas à déterminer la « destination générale des sols », et se présente comme **le document traçant des objectifs politiques et des orientations pour les atteindre**.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) détermine les objectifs des politiques publiques :

### **Extraits du Code de l'Urbanisme :**

#### **Article L122-1**

**« Le schéma de cohérence territoriale expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.**

**Il présente le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile. (...)** »

#### **Article R122-2-1**

**« Le projet d'aménagement et de développement durable fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile. »**

Enfin, au contraire du document d'orientation qui s'impose aux documents d'application, le PADD n'a pas de valeur prescriptive.

Le SCOT est un véritable document prospectif dont l'objet est de déterminer les orientations d'aménagement qui guideront les élaborations des documents inférieurs dans la hiérarchie des normes.

C'est ainsi que notamment :

- les Programmes Locaux de l'Habitat,
- les Plans Locaux d'Urbanisme,
- les Plans de Déplacements Urbains,
- les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur
- les autorisations d'urbanisme commercial

doivent être compatibles avec les orientations du SCOT.

A l'inverse ce dernier doit être compatible avec notamment la Charte du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Picardie-Artois ainsi que ceux du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin côtier du Boulonnais. Il doit, en outre, prendre en compte les programmes d'équipements de l'État, des Collectivités Locales et des établissements et des services publics (article L 122-1 antépénultième alinéa) et bien évidemment être conforme à la Loi Littoral.

# I. Notre projet de territoire : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

## 1.1 Le rôle assigné au PADD

Le PADD constitue l'étape centrale du SCOT. Il doit tirer les conséquences du diagnostic et être largement débattu. Il affirme de manière claire la politique de la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps en matière d'aménagement de son territoire. Le PADD met en œuvre le scénario retenu : **Se développer mais sauvegarder « l'esprit » des lieux.**

### 1.1.1 La logique du PADD

Il doit s'inscrire comme les autres documents composant le Scot dans la logique du développement durable à travers les notions d'équilibre entre les différents modes de développement urbain, de diversité urbaine et de mixité sociale et d'utilisation économe et équilibrée des différents espaces sur lesquels se mettent en œuvre les politiques d'urbanisme.

Cette démarche d'ensemble implique :

- de veiller à la bonne articulation de trois séries de paramètres : le local, le court et le moyen terme et la prise en compte réciproque de l'économique, du social et de l'environnemental ;
- de prendre en compte les besoins des générations futures.

### 1.1.2 Un projet politique

Elaboré sous la responsabilité des élus, le projet est d'abord un projet politique au sens où il s'agit de servir les intérêts et les choix des hommes et des femmes qui habitent et travaillent sur La Terre des 2 Caps. Il appartient aux partenaires locaux, et en premier lieu aux élus locaux, d'inventer le devenir de leur territoire et de se donner les moyens de le mettre en œuvre.

### 1.1.3 La présentation des objectifs selon les principaux thèmes à aborder

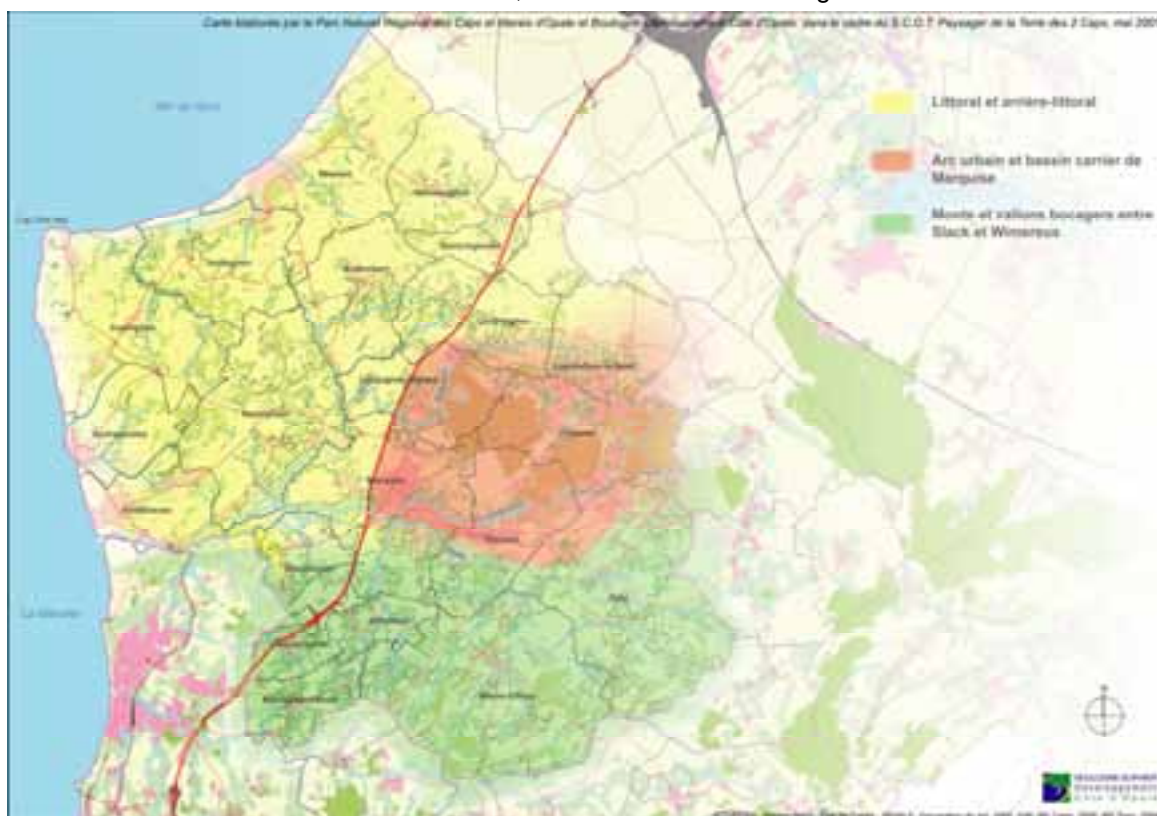
Il appartient au projet d'aménagement et de développement durable de présenter les objectifs des politiques publiques d'urbanisme à mener sur le territoire du Scot. En même temps, le projet doit revêtir un caractère global qui embrasse l'ensemble des problématiques, afin d'apporter une réponse équilibrée aux besoins des habitants et capable de rendre le territoire plus solidaire, mieux organisé, plus attractif.

Plus globalement, il appartient au PADD non seulement de souligner les objectifs développés dans le cadre de chaque problématique mais aussi d'expliquer en quoi leur approche croisée assure la meilleure cohérence territoriale et thématique possible.

## 1.2 Un territoire cohérent

L'histoire des 21 communes est à la fois le fait :

- de la situation géographique entre 2 grandes agglomérations : Calais et Boulogne-sur-Mer,
- des activités que sont l'agriculture, la pêche, les exploitations du sous-sol et la métallurgie, ainsi que le tourisme. Ces activités constituent une matrice fondatrice et évolutive de trois entités paysagères particulières : le Littoral et l'Arrière littoral, l'Arc Urbain et le Bassin Carrier, les Monts et Vallons bocagers entre Slack et Wimereux.



Malgré cette diversité de l'espace, l'ensemble forme un tout homogène et identitaire qui a permis d'être reconnu en 2002 comme territoire de SCOT cohérent. C'est un paysage appréhendable, un paysage à dimension humaine «Ondoyant et Insolite» (source : étude paysagère Ecole Nationale Supérieure du Paysage de Versailles) :

- **Ondoyant :**
  - o Sur la terre, du fait de son relief né à la suite de phénomènes climatiques et morphologiques mais aussi de son ouverture permettant de pouvoir observer, et la continuité de lieux jusqu'à l'horizon, et la texture veloutée des parcelles agricoles qui crée un effet de patchwork étonnant.
  - o Au bord de la mer, le vent a modelé des barrières sableuses, les dunes, qui marquent une vraie frontière visuelle entre la terre et la mer mais reste cependant fragile.
  - o Enfin, la mer marque la fin de l'ondoyant
- **Insolite :** Des éléments viennent perturber partout l'ondoyant par endroit, certains dus à l'activité humaine (carrières, bunker), d'autres aux phénomènes naturels (falaise abrupte), et ont créé des paysages non désirés la plupart du temps mais très surprenants.

- **Les carrières sont** le résultat d'une activité humaine séculaire encore en exploitation, qui a créé de gigantesques paysages hors du commun
- **Les bunkers** sont des éléments de mystère et de mémoire qui se trouvent parsemés sur les falaises, au milieu des champs,...
- Un enchaînement de milieux maritimes très marqués caractérisent les 20 kms de La Terre des 2 Caps avec notamment **ses falaises**

### 1.3 L'ambition de La Terre des 2 Caps : Le Paysage

*« Le paysage est une composition complexe des signes d'une société – une économie, des gens, des déplacements, des lieux de vie, de travail, de loisirs, des villages,... - installée sur un socle géographique – un relief, un climat, des rivières, de la végétation,... - dans une perspective historique » Marc Verdier*

*« S'il y a modification de l'économie, si on change les conditions d'une activité, si un besoin nouveau de déplacement apparaît... le paysage le dit. Si l'on oublie le socle, le support géographique, alors le paysage ne digère plus la nouveauté, il y a rupture. Le paysage malade, déséquilibré, désigne au passant, à l'habitant, le non-respect du territoire et de son histoire. Le paysage est un révélateur : il permet de comprendre et d'analyser des logiques humaines dans un pays, une vallée, un village... Il est un élément commun à tous : une base de dialogue pour ceux qui font les territoires. Le paysage n'est pas un décor, c'est la vérité d'un territoire. » Marc Verdier*

La Terre des 2 Caps n'est pas immobile, se transforme, continue à évoluer comme les communautés d'hommes qui ont contribué à la créer et qui l'entretiennent. Si elle connaît - *subit* – une affluence touristique et une attractivité résidentielle de plus en plus importante, il s'agit là d'un phénomène relativement récent nécessitant de s'interroger sur les problèmes qu'il peut poser avant d'arrêter des objectifs et des actions à mettre en œuvre.

Si l'histoire passée a été le fait principalement des cultivateurs, éleveurs, pêcheurs et des exploitants du sous-sol, son actualité et son avenir reposent sur la capacité ou non à concilier les intérêts de chacun mais aussi ceux des acteurs plus récents en particulier les professionnels du tourisme, les résidents et les collectivités.

S'inscrire sur La Terre des 2 Caps dans une logique de développement durable, c'est ici en particulier *« répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs »*.

Le rôle assigné au PADD de La Terre des 2 Caps est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement du territoire communautaire, de définir une politique dont la stratégie vise à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et des paysages, sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Il convient donc de prendre en considération simultanément lors de la réflexion et de la prise de décisions les 3 champs de base du développement durable :

- **Les données sociales : l'usage général du territoire et en particulier des espaces urbanisés ;**
- **les données économiques : l'efficacité urbaine du territoire qui s'inscrit dans un espace géographique plus large ;**
- **les données environnementales qui font la valeur et l'attractivité du territoire ;**

**L'avenir de La Terre des 2 Caps et de ses trois entités paysagères doit donc se penser à travers l'évolution de son paysage non, en tant que décor mais en tant que vérité comme le dit Marc Verdier qui allie maintien, reconquête et création de « nouveaux paysages ».**

En particulier, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de La Terre des 2 Caps doit s'assurer que les développements et fonctionnements articulés autour de :

- **sa relation étroite avec les agglomérations de Calais et Boulogne-sur-Mer**
- **sa capacité à préserver un cadre de vie et un environnement de grande qualité**
- **sa politique d'accueil**

se traduiront par des actions qui ne compromettent pas la capacité des générations futures à répondre à ses propres besoins.

Le PADD de La Terre des 2 Caps se décline dans les politiques à mettre en œuvre dans les 3 domaines qui caractérisent le territoire :

- 1) Notre Positionnement clé entre Calais et Boulogne-sur-Mer ;
- 2) Notre Capital à préserver et à valoriser : la qualité environnementale ;
- 3) Notre Volonté : être une Terre d'Accueil qui développe la mixité ;

Au-delà, il s'agira de prendre des engagements respectueux des principes adoptés pour chacune des entités paysagères.

## 2 La Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps, territoire d'exception entre 2 agglomérations sur lequel s'affirment trois paysages

### 2.1 Notre Positionnement clé entre Calais et Boulogne-sur-Mer

#### 2.1.1 Rappel synthétique

L'histoire de cette frange du littoral du Pas-de-Calais a privilégié les développements des agglomérations situées au Nord et au Sud de La Terre des 2 Caps : Calais et Boulogne-sur-Mer qui sont par ailleurs aujourd'hui les 2 plus grandes villes du département.

Si pendant longtemps, La Terre des 2 Caps a eu des relations principalement en direction de Boulogne-sur-Mer, on constate aujourd'hui que les influences sont multipolaires :

- Economiques : Calais et Boulogne-sur-Mer sont les principales zones d'activités de La Terre des 2 Caps.
- Administratives, commerciales et en terme de services : Calais et Boulogne-sur-Mer rassemblent une grande partie des services nécessaires aux populations.

A contrario, du fait de la qualité de ces paysages, de la présence du site des 2 Caps, de ses villes et villages identitaires, La Terre des 2 Caps est une des « cartes postales » de la région et du département et aussi, de façon plus accentuée, de cette frange du littoral. Elle participe à l'image d'espace de détente et de loisir de la Côte d'Opale.

De fait, La Terre des 2 Caps accueille de plus de plus de personnes migrant de ces agglomérations pour habiter dans un cadre de vie rural, de grande qualité, à faible distance (en temps et en km) des centres des agglomérations du fait d'une bonne desserte, notamment routière. Ce phénomène favorise le développement de couronnes périurbaines au Nord et au Sud, générant par là même un risque de banalisation des paysages urbains et de surconsommation de l'espace, en particulier agricole.

#### 2.1.2 Les enjeux et leurs traductions en projet

La nature du lien qu'il convient de construire dans l'avenir à partir des relations actuelles est une des clés essentielles de la transformation du territoire. Les relations à bâtir, à développer, à renforcer ou à modifier seront le résultat des choix faits en matière de développement économique, de déplacement et d'organisation urbaine.

##### 2.1.2.1 Choisir un développement attaché aux spécificités du territoire

La Terre des 2 Caps ne bénéficie pas de conditions suffisantes pour pouvoir concurrencer Calais et Boulogne-sur-Mer dans l'accueil de grands projets économiques : une situation géographique équivalente mais des infrastructures notamment de transport de moindre importance, des services et administrations à proximité moins nombreux, un tissu d'entreprises moins dense, un poids démographique beaucoup plus faible, une capacité d'investissement moindre,... Dès lors, le développement important d'une offre foncière pour la création de telles zones n'apparaît pas comme une priorité.

Donc, s'interroger sur un développement économique qui vient en complémentarité de ce qu'offrent Calais et Boulogne-sur-Mer, signifie de s'appuyer sur les spécificités du territoire qui sont d'ores et déjà les leviers d'une économie locale mais aussi ceux synonymes de nouveau potentiel de développement.



**La Terre des 2 Caps fait le choix de construire une relation à venir basée sur une complémentarité équilibrée avec les 2 territoires voisins de Calais et Boulogne-sur-Mer :**

- a. En poursuivant l'opération Grand Site National des 2 Caps et en l'élargissant à l'arrière littoral,
- b. En accompagnant l'exploitation du bassin carrier de Marquise et des activités connexes et ce dans le cadre du plan de paysage,
- c. En privilégiant l'accueil de petites et moyennes entreprises ainsi que celui de micro-entreprises s'intégrant aux tissus existants,
- d. En anticipant les développements prévisibles en matière de nouvelles technologies, services et logistiques,
- e. En favorisant le développement des services de proximité à la personne.

**2.1.2.2 Développer les déplacements durables vers les pôles d'emplois et de services voisins**

Il faut principalement penser aux relations étroites et quotidiennes avec Calais et Boulogne-sur-Mer.

L'ossature des infrastructures routières primaires (l'A 16, le réseau des routes départementales, la voie ferrée) est de très bonne qualité et en capacité de supporter une charge supplémentaire de trafic mais qui est par ailleurs synonyme de difficultés et de risques : coût des carburants, nuisances.

De fait, le renforcement des capacités de desserte en transports en commun et le développement d'une offre alternative à la route pour le transport de marchandises (des pondéreux en particulier )deviennent des priorités.

Pour autant, les enjeux politiques et les aménagements à imaginer ne peuvent s'affranchir de tenir compte des capacités limitées d'investissement de ce territoire, de son étalement géographique et de son caractère très rural,... Il faut donc chercher des solutions qui privilégient l'efficacité pour le grand nombre.

**La Terre des 2 Caps choisit de construire une politique de déplacement dans une logique de complémentarité en :**

- a. Inscrivant la gare de Marquise-Rinxent comme véritable plate forme d'échanges,
- b. Cherchant à renforcer l'efficacité des réseaux de transports communs avec les agglomérations de Calais et Boulogne-sur-Mer pour limiter le développement du tout voiture,
- c. Réglementant chaque nouveau secteur d'habitat à proximité d'un arrêt de transport en commun,
- d. Prenant part aux réflexions et actions à mettre en œuvre pour le développement d'une offre alternative au transport poids lourds de marchandises qui ne peut se faire qu'à une échelle plus large que celle de La Terre des 2 Caps compte tenu de la complexité et des investissements nécessaires.

**2.1.2.3 Un pôle urbain d'appui à affirmer**

L'attractivité de La Terre des 2 Caps et son développement relativement important dans les aires d'influences de Calais et Boulogne-sur-Mer nécessitent de réfléchir avec soin aux conséquences sur l'organisation urbaine générale du territoire.

Les risques d'extension urbaine mal maîtrisée menacent au Nord et au Sud du territoire (Wacquinghen, Maninghen, Offrethun, Beuvrequen, Wierre-Effroy, Saint-Inglevvert, Havelinghen et Leubringhen.) et nécessitent que soit mise en oeuvre une politique réfléchie d'aménagement.

Du fait du renforcement de l'attractivité de ces communes, les menaces d'un étalement de l'urbanisation en direction des agglomérations voisines sont fortes, en particulier là où

les conditions de desserte sont optimum : en bordure de l'A16. On peut craindre une disparition progressive des espaces tampons qui constituent une transition entre La Terre des 2 Caps et les agglomérations voisines.

**La Terre des 2 Caps fait le choix d'affirmer son identité et la présence d'un pôle urbain d'appui entre Calais et Boulogne-sur-Mer.**

- a. L'originalité nécessite de se distinguer des territoires voisins, en particulier au travers de ces paysages remarquables, emblématiques. Elle se doit d'éviter la « fusion », la continuité urbaine avec les agglomérations voisines. C'est ainsi qu'il faut :
  - i. Maintenir des zones tampons sur les communes situées aux franges de La Terre des 2 Caps.
  - ii. Permettre des développements des structures urbaines dans le respect des qualités paysagères, des milieux, des habitants, des patrimoines... en évitant la ségrégation territoriale résidentielle, et donc en offrant une grande diversité d'habitat dans toutes les communes.
- b. La Terre des 2 Caps doit s'articuler autour du pôle urbain d'appui constitué par les communes de l'Arc Urbain et du Bassin Carrier. Ce pôle de services intermédiaires doit concentrer les principaux équipements et services nécessaires à la vie du territoire en complémentarité de ceux existants à Boulogne-sur-Mer et Calais.

## 2.2 Notre Capital à préserver et à valoriser : la qualité environnementale

### 2.2.1 Rappel synthétique

La Terre des 2 Caps se caractérise avant tout par la grande qualité de ses paysages et de son cadre de vie, fruits d'une alchimie complexe entre une géographie physique héritée de son histoire géologique, la présence de milieux et d'habitats naturels très divers, la richesse de son patrimoine faunistique et floristique, une organisation des tissus urbains qui s'est faite en complément et complice des ambiances, de patrimoines bâtis qui racontent les passés ruraux, industriels, pêcheurs,...

Les trois entités identifiables - *Le Littoral et l'Arrière Littoral ; l'Arc Urbain et le Bassin Carrier ; Les Monts et Vallons bocagers entre Slack et Wimereux* - forment une composition d'ensemble grâce aux relations de covisibilités, à la dominante agricole, au Marais de la Slack point d'articulation commun à chaque entité, à la présence de témoignages insolites de l'histoire locale comme les infrastructures bâties de défense (Fort Vauban, blockhaus,...).

Si le paysage a évolué sans cesse du fait, principalement, des mutations des modes d'occupation de l'espace, les valeurs essentielles qu'il porte ont su traverser le temps. Cependant, de nombreux changements ont eu lieu ces dernières décennies laissant apparaître des fragilités qui peuvent avoir pour conséquence des bouleversements des équilibres en place, de la géographie de l'espace comme : la modification des usages des marais, l'apparition de boisements à l'origine de fermetures visuelles, les évolutions récentes des espaces urbanisés et des architectures, la fragilisation des milieux naturels du fait d'une fréquentation croissante des sites, d'une pression foncière aux abords,...

**La Terre des 2 Caps, riche de sa diversité, de ses milieux et habitats, de ses paysages offre un cadre de vie de premier ordre. Le corollaire est que ses qualités intrinsèques ont généré de nombreuses envies de vivre ce territoire et par conséquent peuvent fragiliser les équilibres délicats existants.**

## 2.2.2 Les enjeux et leurs traductions en projet

Le cadre de vie de demain se compose à la fois de la qualité environnementale, de la qualité de vie, de la qualité des paysages

Les choix d'évolutions de La Terre des 2 Caps se doivent d'être l'expression de volontés de conservation, de protection, de reconquête des paysages mais aussi de la création de nouveaux paysages, le tout en s'appliquant à sauvegarder « l'esprit des lieux » qui permet de maintenir, voire de renforcer, l'identité territoriale.

### 2.2.2.1 Apporter de la qualité paysagère à tout projet et à tout impact d'une activité.

Du simple détail au projet d'aménagement plus conséquent, l'attention doit être partagée par tous pour la préservation, voire l'amélioration de la qualité des paysages.

**La Terre des 2 Caps a choisi de sauvegarder « l'esprit des lieux », en maintenant, voire en renforçant l'identité territoriale, pour cela, il faut :**

- a. décliner des principes d'actions adaptés à chacun des 3 grands paysages,
- b. mettre au cœur des projets les principes de covisibilité avec les territoires voisins,
- c. sauvegarder les patrimoines bâtis et végétaux, tout en s'assurant de leur vocation actuelle et future,
- d. maîtriser la vocation des espaces (urbain dense, hameaux, agricole, naturel foncier, naturel autre, carrières, ...) et travailler sur les limites (diffuse, nette, ...) pour sauvegarder en particulier, les espaces à vocation agricole,
- e. maîtriser l'organisation urbaine et développer de nouveaux quartiers, de nouvelles extensions villageoises structurées, en lien avec l'organisation ancienne du bâti, avec des espaces publics de qualité,
- f. aider au maintien ou à l'installation de pratiques agricoles participant à l'entretien des paysages identitaires,
- g. améliorer le lien social, pour une intégration de l'ensemble des usagers du territoire (urbains, agriculteurs, chasseurs, randonneurs, pratiquants des divers itinéraires touristiques) à la définition des enjeux de l'identité territoriale.

### 2.2.2.2 Améliorer le contexte environnemental (biodiversité, eau, énergie, air, déchets) du territoire

L'environnement est notre lieu de vie commun. Le Patrimoine Naturel est une des ses composantes. Il comprend la faune, la flore et les milieux naturels qui les accueillent.

Un développement équilibré d'un territoire, à l'échelle communale et intercommunale, dans un souci de pérennisation de la ressource et de partage de celle-ci, bien au-delà de notre usage actuel, se doit de prendre en compte toutes les composantes qui s'y développent, notamment celle environnementale (*source : Livret nature*).

Avoir une vision globale de ce patrimoine et la replacer dans un contexte géographique et temporel élargi, dans le but final de mieux appréhender sa valeur écologique au point de vue qualitatif et quantitatif, se doit d'être au cœur des préoccupations des projets touchant le territoire.

Bien connaître la valeur de ce patrimoine permet ensuite de mieux le prendre en compte dans les choix et les orientations de développement territorial et notamment en matière d'énergie, de gestion de la ressource en eau,...

**La Terre des 2 Caps choisit de s'appuyer sur l'environnement comme valeur fondamentale et se positionne pleinement dans une politique environnementale.**

**Elle :**

- a. s'inscrit dans la Trame Verte et Bleue de la Région Nord-Pas de Calais,
- b. répond à l'application de la Loi Littoral sur son territoire,
- c. met en œuvre le SAGE Boulonnais sur son territoire, en particulier sur la qualité des eaux souterraines, la maîtrise des eaux pluviales et la gestion de l'eau dans le bassin carrier de Marquise,
- d. prend en compte les risques,
- e. met en place un projet d'actions favorisant la maîtrise de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables,
- f. poursuit sa politique de tri sélectif et de gestion des déchets dans une démarche de progrès,
- g. contribue à un air de qualité.

## 2.3 Notre Volonté : être une terre d'Accueil qui développe la mixité

### 2.3.1 Rappel synthétique

La Terre des 2 Caps a d'abord été une Terre d'accueil pour ceux qui y travaillaient : les pêcheurs, les agriculteurs, les populations industrielles, ces hommes et ces femmes qui ont façonné ses paysages.

Depuis la fin du XXème siècle, son caractère de terre d'accueil s'est accentué du fait de l'irrigation par un réseau de grandes infrastructures (rapidité d'accès) qui la positionne au carrefour de l'Europe d'une part et de l'offre de la grande qualité de son cadre de vie d'autre part :

- La population résidentielle y augmente sans cesse et ce à une cadence soutenue,
- La fréquentation touristique ne cesse de croître. Son potentiel de développement reste important,
- La construction de logements est importante.

L'envie de vivre sur La Terre des 2 Caps a entraîné une augmentation importante des prix de l'immobilier, difficilement supportable par certaines franges de la population locale ayant pour conséquence des mutations profondes sur l'organisation du territoire : vieillissement, modification de la structure sociale - augmentation des cadres supérieurs et intermédiaires au détriment des ouvriers et des agriculteurs -,.... C'est en particulier vrai sur les communes au nord et au sud de La Terre des 2 Caps et sur le littoral où la transformation d'une partie significative du parc de résidences principales en résidences secondaires a pour conséquence d'initier une ségrégation sociale territoriale.

Les collectivités ont cherché à limiter ces dérives en accentuant leur action sur le développement d'une offre locative sociale, en particulier sur le bassin carrier, là où la population est la plus importante, là où la charge foncière est moindre, là où les services de proximité se concentrent.

**L'attractivité de La Terre des 2 Caps en tant qu'espace à vivre a modifié le rapport au territoire qui d'un lieu d'abord où on travaillait et devenu un endroit à habiter. Ses aménités donnant envie d'y vivre se sont renforcées alors que dans le même temps la raréfaction du foncier et l'augmentation du prix de l'immobilier ont eu pour effet de créer des tensions et des différences fortes entre les communes.**

### 2.3.2 Les enjeux et leurs traductions en projet

La Terre des 2 Caps voit sa population résidentielle augmenter régulièrement ainsi que son attractivité touristique. Mettre en œuvre des politiques d'accueil, c'est offrir les conditions de vie les meilleures (qualité de vie, services, emplois) pour les habitants et les visiteurs. C'est apprendre à partager le même territoire.

2.3.2.1 La Terre des 2 Caps choisit de répondre à la demande croissante de logements, elle :

- a. évalue les besoins en résidences principales,
- b. associe les déplacements et les services à l'habitant à la réflexion de nouveaux secteurs bâtis ou pour la réorganisation des quartiers existants,
- c. développe l'offre locative et l'accession à la propriété aidée,
- d. module des objectifs de densité surtout quand il s'agit d'aménagement groupé (lotissement par exemple), afin de permettre entre autre une économie de l'espace, en particulier agricole,
- e. agit pour une meilleure maîtrise du coût du foncier,
- f. diversifie pour plus de mixité sociale et intergénérationnelle,
- g. favorise les opérations de construction de qualité environnementale.

2.3.2.2 La Terre des 2 Caps choisit d'anticiper sur les nouveaux modes de vie et les nouveaux rapports sociaux en :

- a. développant les services adéquats nécessaires à l'accompagnement du vieillissement de la population,
- b. développant les services en direction des jeunes ménages,
- c. renforçant la mixité des fonctions et des usages dans les villages ainsi que dans tout projet d'habitat et en particulier, par la création d'espaces publics de qualité dans chaque commune,
- d. créant des équipements publics exemplaires en matière de développement durable, en renforçant ces préoccupations dans les équipements existants,
- e. développant les transports alternatifs afin de minimiser le "tout-voiture" en particulier pour l'accessibilité aux équipements publics et pour améliorer les liens sociaux dans et entre les villages ainsi que dans les quartiers.

2.3.2.3 La Terre des 2 Caps choisit de développer une agriculture durable en :

- a. sauvegardant le maximum d'exploitations agricoles, d'élevage en particulier, et des milieux associés,
- b. favorisant la diversification, la qualité des produits, et donc des pratiques et plus particulièrement l'agriculture de proximité.

2.3.2.4 La Terre des 2 Caps choisit de diversifier les sources locales d'emploi

- a. principalement en matière de TPE et PME,
- b. en anticipant les développements prévisibles en matière de nouvelles technologies, services et logistiques,
- c. en s'appuyant sur un schéma intercommunal de zones d'activités,
- d. en favorisant les synergies et l'emploi local.

2.3.2.5 La Terre des 2 Caps choisit d'organiser l'accueil touristique plutôt que le subir en

- a. favorisant le tourisme diffus et maîtrisant les flux liés au tourisme (accueil des camping-car, accueil de l'habitat léger de loisir, ...),
- b. maîtrisant le développement des résidences secondaires,
- c. augmentant les pratiques du tourisme durable dans le cadre de la charte européenne du tourisme durable,
- d. améliorant sa qualité.

### 3 Nos engagements pour l'avenir des 3 Grands Paysages

L'avenir des 3 grands paysages – le Littoral et l'Arrière littoral, l'Arc Urbain et le Bassin Carrier, les Monts et Vallons bocagers entre Slack et Wimereux – est tributaire des actions qui seront mises en œuvre en cohérence avec les stratégies développées autour des 3 axes politiques déclinés : le positionnement complémentaire entre Calais et Boulogne-sur-Mer, la qualité du cadre de vie offerte et la volonté d'être une terre d'accueil partagée.

Cela étant, les vérités de chacune de ces entités nécessitent d'adapter, de préciser, le cadre politique des actions à mettre en œuvre :

- Le Littoral et l'Arrière littoral doit :
  - chercher à lutter contre la baisse de sa population et son vieillissement,
  - trouver des réponses pour permettre la réalisation de résidences principales,
  - professionnaliser les activités du tourisme,
  - et en même temps s'inscrire dans une démarche de préservation de son environnement (milieux naturels, érosion, marais de la Slack,...) et dans un cadre protecteur : la loi littoral.
- l'Arc Urbain et le Bassin Carrier doit :
  - se construire comme un véritable pôle urbain d'appui entre Calais et Boulogne-sur-Mer, bénéficiant d'atouts indéniables (activité, services et commerces, gare et transports en commun,...)
  - se tourner vers le futur en renforçant sa vocation résidentielle
  - s'appuyer sur le potentiel touristique que peut constituer les carrières
- Les Monts et Vallons bocagers entre Slack et Wimereux doivent :
  - chercher à concilier leur capacité d'attractivité résidentielle et leur mixité
  - se positionner aux portes de Boulogne-sur-Mer tout en affirmant leur identité qui repose sur la structure des espaces agricoles et l'organisation spatiale des villages, hameaux et écarts.

Enfin, cette lecture du territoire et de ses composantes doit également tenir compte des espaces d'articulation et de leur devenir : le traitement des franges. **Ainsi il conviendra de :**

#### 3.1 Sur le Littoral et arrière-littoral

- Conserver les caractéristiques paysagères d'occupation des sols (villages denses, espaces naturels protégés avec grande biodiversité, openfield, fermes isolées protégées par un bois,...),
- Permettre le maintien de la mise aux normes des exploitations agricoles
- Limiter les extensions urbaines sur ces territoires en densifiant les stations touristiques
- Aller à l'encontre de la tendance actuelle à la ségrégation sociale et générationnelle et permettre l'accès à un habitat pour tous,
- Aller à l'encontre de la prédominance des résidences secondaires sur les résidences principales,
- Mieux faire participer les résidences secondaires aux services collectifs,
- Développer les équipements aux usages mixtes (touristes et habitants),
- Maîtriser la pression de la circulation automobile sur le littoral et ses accès (en particulier sur la RD 940) en mettant en œuvre l'opération Grand Site,
- Améliorer les transports collectifs depuis la gare jusqu'au littoral,
- Améliorer la qualité de l'accueil touristique,
- Recréer puis maintenir les prairies de fauche dans le marais de la Slack,
- Anticiper et accompagner les risques liés à l'évolution du trait de côte en mettant en œuvre le PLAGE.
- Mettre en œuvre la loi littoral en déterminant la vocation future des différentes portions qui constituent le littoral riche et varié de la CCT2C.

### 3.2 Sur l'Arc Urbain et le Bassin Carrier

- Poursuivre la mise en œuvre du plan de paysage,
- Favoriser la concentration urbaine sur l'arc urbain déjà existant,
- Garder la vocation future naturelle et d'accueil des sites carriers,
- Poursuivre le développement d'équipements structurants dans l'arc urbain en favorisant les déplacements pour les habitants des communes de tout le territoire,
- Favoriser les déplacements vers la gare de Marquise-Rinxent,
- Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture dans l'ensemble de l'arc urbain en soulageant le trafic de l'axe principal entre Marquise et Rinxent,
- Redynamiser le tourisme industriel autour des carrières,
- Favoriser le développement d'une agriculture de proximité,
- Favoriser l'entretien des paysages créés par les carriers,
- Poursuivre le réseau de surveillance de la pollution par les poussières et améliorer encore le suivi des tirs de mines.

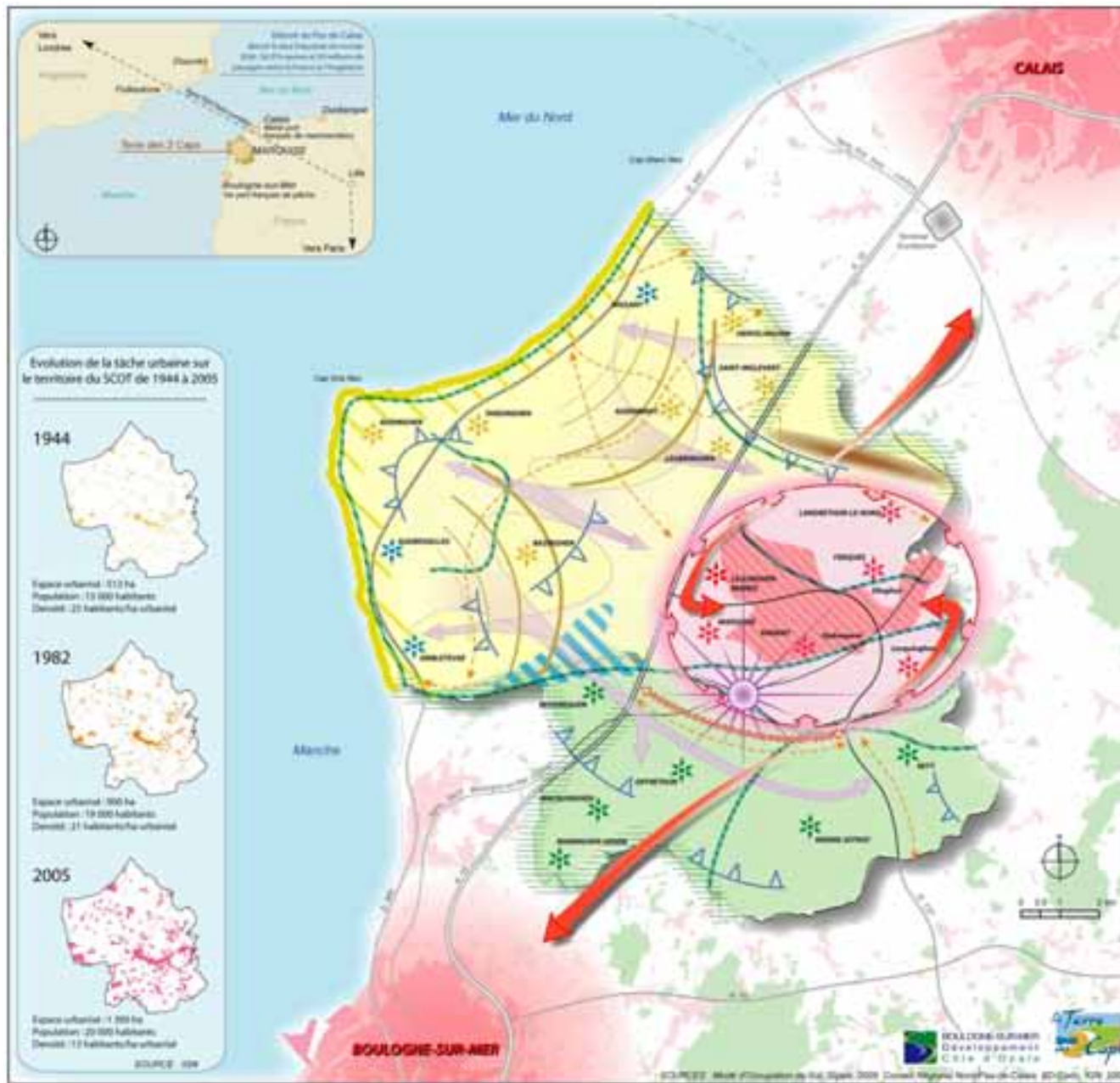
### 3.3 Sur les Monts et Vallons bocagers entre Slack et Wimereux

- Conserver et restaurer les caractéristiques paysagères d'occupation des sols (villages denses, hameaux circonscrits, fermes isolées, activités agricoles et prairies encore bien présentes et bocage),
- Sauvegarder l'habitat dispersé mais éviter le développement du mitage,
- Minimiser l'augmentation des coûts des services dans ce secteur d'habitat dispersé,
- Sauvegarder le maximum d'exploitations agricoles en favorisant la qualité des produits et la diversification.

### 3.4 Sur les franges

- A la limite nord du territoire, entre Artois et Flandres, créer un paysage éolien,
- Entre littoral et arc urbain, diminuer l'effet de coupure de l'A16,
- Entre l'Arc Urbain et le Bassin Carrier et les Monts et Vallons bocagers entre Slack et Wimereux, préserver une coupure nette urbain-rural,
- Entre le Littoral et monts et les Monts et Vallons bocagers entre Slack et Wimereux, maintenir la limite diffuse.





**Evolution de la tâche urbaine sur le territoire du SCOT de 1944 à 2005**



1944  
Espace urbain : 113 ha  
Population : 13 000 habitants  
Densité : 23 habitants/ha d'urbain



1982  
Espace urbain : 300 ha  
Population : 19 000 habitants  
Densité : 21 habitants/ha d'urbain



2005  
Espace urbain : 1 300 ha  
Population : 29 000 habitants  
Densité : 17 habitants/ha d'urbain

SOURCE : INSEE

**SCOT paysager de la Terre des 2 Caps**  
**Projet d'Aménagement et de Développement Durable**  
**La Terre des 2 Caps : Un territoire à ménager et à partager**  
Carte de Synthèse

- Notre positionnement clé :**  
**entre Calais et Boulogne-sur-Mer**
- Renforcer le pôle urbain par de nouveaux équipements, mis à disposition pour le développement de l'ensemble du territoire
  - Permettre la concentration urbaine sur l'axe déjà existant
  - Développer la complémentarité du pôle urbain avec les agglomérations de Boulogne-sur-Mer et de Calais, en recherchant l'efficacité d'une mobilité durable
  - Accompagner l'exploitation du bassin carlier dans le respect et l'ajustement de son plan de paysage
  - Maintenir les axes tangents aux franges de la Terre des 2 Caps pour éviter la continuité urbaine avec les agglomérations voisines
- Notre capital à préserver et à valoriser :**  
**la qualité environnementale**
- Maintenir l'identité territoriale des Trois Caps (Paysages, Littoral et arrière-littoral, Air urbain, Monts et vallées bocagères)
  - Mettre en œuvre le loi Littoral en délimitant les espaces futurs des différentes parties constituatives du littoral rive et rivet de la Terre des 2 Caps
  - Anticiper et accompagner les impacts liés à l'évolution du trait de côte
  - Accompagner et gérer l'Opération Grand Site National des 2 Caps et s'impliquer de l'impact pour les communes arrière-littoral
  - Mettre en place une zone de développement de l'éolien
  - Confirmer le rôle de Bassin de sédiments naturel du Marais de la Sacle en assurant la qualité des points de faucha, gage d'une grande biodiversité
  - Mettre en œuvre le Trame Verte et Bleue en pleine collaboration avec les autres collectivités
  - Prendre en compte et valoriser les principes de cohabitation dans les différents projets du territoire
- Notre volonté :**  
**être une terre d'accueil qui développe la mixité**
- Favoriser les déplacements via le gare Marguerie Rivent pour développer une plateforme d'échanges multimodale
  - Rechercher un meilleur équilibre en orientant les flux touristiques en direction du littoral, en encourageant vers une économie touristique diffuse de l'intérieur
  - Développer le mixité sociale, en particulier l'offre de logements moins chers de répondre à une population à faibles revenus n'ayant pas accès dans leur logement actuel au tout confort
  - Renforcer l'habitat autour des espaces existants et éviter le mitage
  - Maintenir une population locale et favoriser une certaine densité qui assure la performance des milieux naturels
  - Renforcer les stations touristiques, fonctions urbaines sur le littoral
  - Répondre aux attentes de confortement pour alléger les communes de Marguerie et Rivent et renforcer l'ambition touristique sur cet axe principal en valorisant les modes de déplacements doux
  - Favoriser les déplacements doux sur le territoire

SCOT de La Terre des 2 Caps  
Projet d'Aménagement et de Développement Durable  
Approuvé