

PLAN LOCAL D'URBANISME



MARCK-EN-CALAISIS



Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire
en date du : - 7 JUIL. 2020

Boudier



Les enjeux du diagnostic

Maîtriser l'attractivité de la commune pour conserver son cadre de vie

Tirer profit de la situation géographique de Marck-en-Calais pour développer des projets économiques d'envergure intercommunale

Créer de nouvelles voies automobiles et voies douces structurantes simplifiant des déplacements intercommunaux

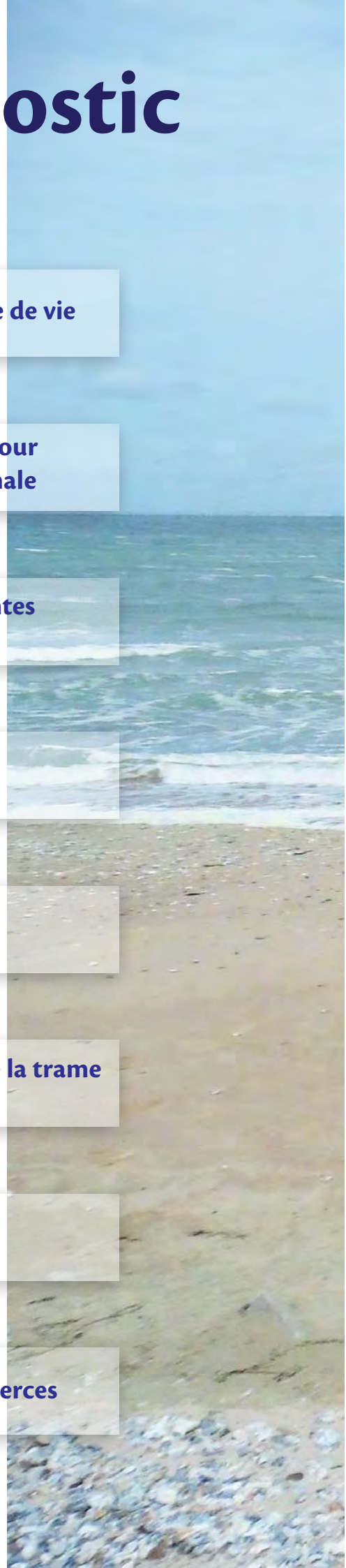
Renforcer la centralité du bourg principal de Marck

Associer tourisme et préservation du littoral

Protéger les milieux les plus fragiles en déclinant les objectifs de la trame verte et bleue

Améliorer la qualité des entrées de villes en promouvant des aménagements exemplaires

Conserver le bon réseau d'équipements, de services et de commerces



1. Conforter la croissance démographique

Marck-en-Calaisis connaît depuis 1968 une croissance démographique presque continue. Elle est surtout soutenue par un solde migratoire grandissant depuis 2007. Ainsi, entre 1999 et 2012, la population a augmenté de 1 188 habitants.

Pour conforter cette dynamique, la commune s'est fixée une croissance démographique de **2% à l'horizon 2028**, soit 200 habitants, conformément aux ambitions du SCoT.

Selon les hypothèses de croissance et de maintien de la population et les variations du parc de logements, entre **698 et 876 logements** seront nécessaires pour atteindre cet objectif. Entre les deux, les élus ont retenu la fourchette la plus haute afin de **conforter l'attractivité du territoire et de satisfaire les objectifs de diversification de l'offre de logements**.

2. Privilégier les opérations au sein de trame bâtie

Conscients des enjeux environnementaux et agricoles de la commune, les élus privilégient le comblement des espaces libres d'occupation dans la trame urbaine et les opérations de renouvellement urbain. Le diagnostic a permis d'identifier un potentiel foncier urbanisable de 15,04 ha. La hiérarchisation des parcelles en fonction de leur opérationnalité a permis d'identifier **13,4 ha urbanisable à court et moyen terme** (potentiel fort et moyen). Pour garantir le respect des objectifs fixés dans par les élus, des Orientations d'Aménagement et de Programmation seront réalisées sur les sites significatifs dans le centre-ville.

Mais les disponibilités foncières de la trame bâtie sont trop faibles pour accueillir le nombre de logements fixé. **Un premier secteur au nord du bourg principal** a donc été identifié. Son urbanisation sera phasée dans le temps afin d'anticiper **le futur périmètre du PEB de l'aérodrome**. Les élus souhaitent également développer la frange Est, dans la continuité de la place de l'Europe. Ces extensions contribueront à renforcer la centralité autour de la mairie et de développer de nouvelles liaisons facilitant les déplacements et les connexions entre les quartiers.

Le développement du Fort-Vert et des Hemmes-de-Marck devra être au contraire contenu. Il ne s'agit pas toutefois de bloquer tous les projets mais plutôt de privilégier une **densification de l'enveloppe urbaine existante**. Le projet de béguinage sur le second front bâti des Hemmes-de-Marck rentre dans ce cadre.

L'ensemble des projets devront respecter une **densité moyenne minimale de 25 log/ha**.



Entre 2005 et 2015, 54,25 ha ont été consommés en extension pour l'habitat. Dans l'optique de réduire l'étalement urbain et de prendre en compte l'activité agricole, le potentiel urbanisable identifié dans la trame urbaine et notamment dans le secteur du centre-bourg sera mobilisé en priorité. **La surface dédiée au développement en extension n'excedera pas 27 ha**, soit le compte foncier fixé par le SCoT.

3. Diversifier l'offre de logements

Afin de pérenniser l'attractivité résidentielle de la commune, l'offre nouvelle de logements proposera **une variété dans les typologies et dans les modes d'appropriation**. La commune oeuvre notamment pour le développement des logements destinés **aux personnes âgées** par l'intermédiaire de petits bédouinages et de logements adaptés aux personnes handicapées.

La construction de logements aidés constitue également un point clé de cet objectif.

4. Faciliter les déplacements

La principale action à mener est de **faciliter les déplacements est/ouest** aujourd'hui très contraints par un trafic de plus en plus dense sur les voies secondaires. Dans ce cadre, les élus souhaitent créer **une nouvelle voie entre le port de Calais et le carrefour de la D940**. Son intérêt est de lier le transport routier au transport aérien (aérodrome de Marck) et fluvial (port de Calais) et ainsi favoriser **la multimodalité**. De même, les déplacements quotidiens seront facilités par l'aménagement **d'une aire de covoiturage**, à l'embranchement de la rue François Mitterrand et la D940. Ce projet répond à la problématique du trafic et aux enjeux du développement durable.

L'objectif est également de **densifier la trame bâtie autour des arrêts de bus** afin de créer des centralités autour des noeuds de transport en commun qui constituent une réelle alternative à la voiture pour les déplacements de proximité. Enfin, les élus ont la volonté de renforcer **l'intermodalité des déplacements** par la création d'une **halte ferroviaire** près de la rue Pasteur.

Les modes doux (marché, vélo ...) seront renforcés au travers de **l'aménagement d'une véloroute voie verte** qui permettra de lier Calais au bourg principal de Marck et aux villages des Hemmes-de-Marck et du Fort Vert. Cette nouvelle voie engendredra **la création de liaisons locales** entre le tissu urbain existant et les futurs quartiers d'habitation.



Exploiter le potentiel géographique et économique de la commune pour accroître son rayonnement intercommunal

1. Multiplier les zones économiques

La future ZAC de la **Turquerie** (cf plan ci-contre) s'étend dans la continuité de la ZAC des Pins, sur une surface de 160 ha. Limitrophe à l'autoroute A16 et de Calais, la zone prend place sur un site stratégique à proximité d'eurotunnel.

A terme, l'objectif est de développer le **secteur logistique et tertiaire** et ainsi augmenter le nombre d'emplois. Pour ce faire, une connexion de la voie ferrée est prévue afin de desservir directement les entrepôts et ainsi créer un pôle multimodal. En plus de constituer une formidable **vitrine du territoire**, la ZAC va permettre de **renforcer le rayonnement intercommunal** de la commune.



Parallèlement, les élus souhaitent conforter le centre-ville par l'implantation de nouvelles « **petites** » **activités** au sein des linéaires commerciaux existants, mais également à proximité et au sein des futures zones à urbaniser afin de favoriser **une vie de quartier**. Elles profiteront d'une excellente visibilité notamment avec le passage de la nouvelle liaison routière entre Calais et Marck et l'aménagement de l'aire de covoiturage.

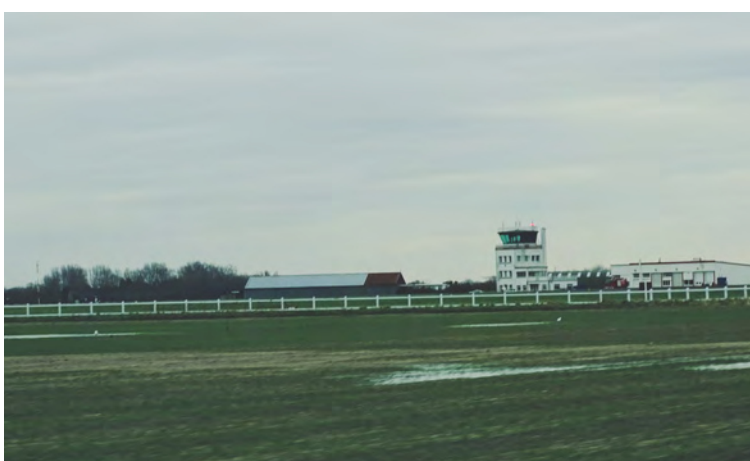
Le développement économique ne doit cependant pas se faire au détriment des objectifs de modération de la consommation foncière. Entre 2005 et 2015, **59,33 ha à vocation économique ont été artificialisés**. Les parcelles disponibles au sein des zones d'activités existantes représentent 10,98 ha. Elles devront donc être privilégier pour l'accueil de nouvelles activités.

2. Développer le secteur du tourisme

Le développement du secteur touristique est un **enjeu majeur** pour la municipalité. En effet, la situation géographique de la commune est très recherchée par les touristes. Dans ce cadre, le déploiement **de la véloroute internationale** apparaît comme un élément stratégique pour relier le bourg de Marck aux villages des Hemmes-de-Marck et du Fort Vert, à la côte et aux communes voisines. Ce projet permettra d'ériger une politique touristique intercommunale.

Le littoral et le Fort Vert pourront également être valorisés par l'aménagement de nouveaux sentiers de randonnée et des espaces de loisirs (accrobranche, point d'accueil ...).

La commune dispose d'un **aérodrome** qui est surtout utilisé pour la pratique d'activités de loisirs et de tourisme (aviation légère, hélicoptère, parachutisme et aéromodélisme). Cet équipement au rayonnement intercommunal sera à conforter. Dans un premier temps, l'amélioration de sa desserte sera une priorité par l'aménagement d'un **nouvel axe** connecté à la D 940 et au port de Calais. Dans un second temps, le développement à long terme **de nouvelles activités autour de l'aérodrome** pourra nécessiter une extension de la structure ou l'aménagement de nouveaux services (hôtellerie, restauration ...) dans la continuité du tissu bâti.



Exploiter le potentiel géographique et économique de la commune pour accroître son rayonnement intercommunal

3. Améliorer le cadre de vie

Le bourg de Marck dispose d'une **bonne armature d'équipements, de services et de commerces** qui participe à son dynamisme. Son confortement est une priorité. Dans ce cadre, les élus souhaitent implanter **un nouvel équipement médical** permettant de répondre à la demande de médecine générale.

La centralité du bourg principal s'appuiera également sur **l'aménagement d'un nouvel espace public allant de la Place de l'Europe au canal**. Le projet comprend notamment la requalification du parvis de la mairie et la création d'un parc urbain. De nouvelles voies douces et une passerelle franchissant le canal favoriseront les coutures urbaines entre les futurs quartiers et l'espace public. Cette opération va de paire avec **l'ambition de favoriser la nature dans la ville**.

L'amélioration du cadre de vie porte également sur les hameaux. Ainsi, les élus ont l'intention de **sécuriser le carrefour entre l'avenue de Verdun et l'avenue du General de Gaulle** et de construire **un nouvel équipement**, dans la continuité du terrain de sport existant.

Enfin, le **déploiement de la fibre optique** est un enjeu majeur que ce soit pour le développement des entreprises ou l'amélioration du confort des habitants.



Intégrer l'environnement et les risques naturels dans la politique d'aménagement

1. Protéger les espaces naturels et les paysages remarquables

Trois secteurs sont identifiés comme des coeurs de nature d'une grande richesse écologique et paysagère par le SCoT du Pays du Calaisis : l'espace littoral, le Fort Vert et les ursulines. Un corridor biologique est également indiqué entre les ursulines et le Fort Vert.

Parallèlement, la loi Littoral inscrit ces trois mêmes secteurs en tant qu'espaces naturels remarquables du littoral. Par conséquent, le PLU favorisera leur protection et leur valorisation par le biais d'un zonage adapté.

Plus spécifiquement, les prés salés, les dunes et les vasières ainsi que la plage doivent être maintenus en tant que coupure d'urbanisation au titre de la loi Littoral.

Le SAGE du Delta de l'Aa désigne le littoral Marckois et le Fort Vert comme une zone humide particulière. Dès lors, ces secteurs devront bénéficier d'une protection stricte au titre de la loi Littoral. Conscients des enjeux environnementaux liés à la préservation des littoraux, les élus souhaitent concentrer le développement communal sur le bourg principal de Marck et ainsi limiter l'urbanisation des espaces proches du rivage.

Localement, les futures opérations d'aménagement ou de construction devront promouvoir le traitement paysager des espaces libres de construction et favoriser les transitions paysagères notamment entre les espaces à vocation économique et habitat ou entre les espaces urbanisés et agricoles ou naturels. En plus de participer au cadre de vie, ces mesures permettront de valoriser les entrées de ville.

L'enjeu est également de pouvoir combiner tourisme et protection des espaces naturels. Dans ce cadre, la multiplication des voies douces permettra de canaliser les flux touristiques et ainsi éviter la détérioration de la qualité des milieux.

2. Tenir compte de la ressource en eau

En plus d'être une commune du littorale, une partie du territoire repose sur des polders. Ces derniers induisent une faible altitude ainsi que la présence de digues de protection et de watergangs pour assécher les terres. Ces ouvrages devront être pris en compte dans la politique d'aménagement afin de ne pas les fragiliser (pollutions des eaux, érosion des berges ...).

Les capacités d'approvisionnement en eau potable et le bon dimensionnement des réseaux d'assainissement seront évaluées pour garantir l'hygiène et la sécurité des nouveaux habitants.

3. Intégrer les risques naturels dans la politique d'aménagement du territoire

La commune est soumise à un aléa de submersion marine très fort sur sa côte est. Bien que le village des Hemmes-de-Marck soit protégé par la digue, l'accès à la plage et la pratique d'activités sportives (char à voile ...) seront contraints. Le territoire est également concerné par un risque d'inondation par remontée de nappes notamment sur toute la frange sud ce qui constitue un frein à tout développement urbain. Enfin, la côte marckoise est soumise à un phénomène d'érosion du trait de côte sous l'action du vent et des vagues. Toute urbanisation sera proscrite sur les secteurs les plus sensibles et les plus proches de la côte, conformément à la loi Littoral.

Par ailleurs, les porteurs de projet devront être vigilants sur la présence de l'aléa retrait-gonflement des argiles et sur les risques industriels présents sur certaine portion de la commune.

4. Limiter l'impact des nuisances sonores

L'aéroport et les deux autoroutes génèrent du bruit et donc des nuisances sonores. Ces dernières peuvent avoir des répercussions sur la santé des habitants ou encore sur la qualité du cadre de vie. Pour remédier à cette situation, les habitations proches des voiries bruyantes ou incluses dans le Plan d'Exposition au Bruit (de l'aéroport) devront bénéficier de protections acoustiques spécifiques.

5. Permettre l'évolution de la profession agricole

L'agriculture recouvre une surface importante du territoire. Elle se caractérise notamment par des cultures céréalières ouvertes, bordées par des watergangs. Son maintien est important pour préserver l'emploi agricole mais également pour conserver la qualité des paysages de la plaine maritime. Les prés salés, entre le Fort Vert et les dunes sont particulièrement fragiles et nécessitent une protection plus importante.

Le territoire communal est très contraint, que ce soit par les risques naturels, les diverses servitudes que par les infrastructures de transport. Dans ce cadre, le PLU veillera à ce que les exploitants puissent évoluer et moderniser leur patrimoine. Il autorisera également la diversification de l'activité notamment dans les secteurs porteurs tels que l'accueil pédagogique, la restauration, l'hébergement

Projet d'aménagement et de développement durables à l'échelle de la commune

Contexte urbain et objectifs associés

-  Voiries structurantes
-  Canal de Marck
-  Voie ferrée
-  Favoriser la densification de la trame bâtie
-  Contenir le développement des espaces proches du rivage

Renforcer le tourisme en valorisant les équipements structurants

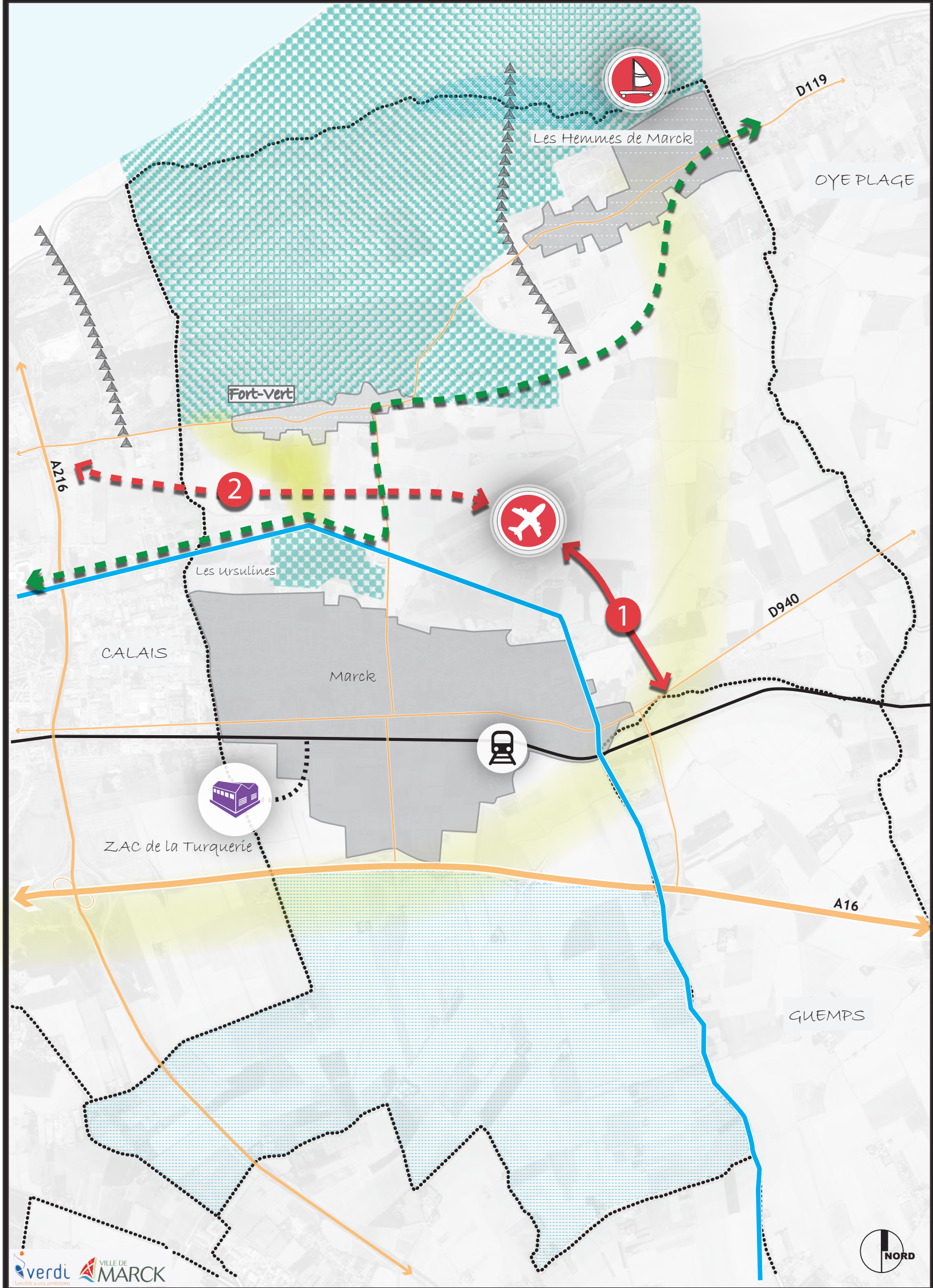
-  L'aérodrome de Calais-Dunkerque
-  La base de char à voiles

Faciliter les déplacements et l'intermodalité

-  Aménager à court terme la première portion de la nouvelle liaison entre la D940 et le Port de Calais
-  Aménager à plus long terme la seconde portion jusqu'au port de Calais
-  Mettre en place la véloroute voie verte pour appuyer la vocation touristique de la commune
-  Aménager une halte ferroviaire multimodale pour faciliter les déplacements supra-communaux
-  Dévier la voie ferrée pour aménager une plateforme multimodale au sein de la ZAC de la Turquerie

Préserver les espaces fragiles

-  Prendre en compte le risque d'inondation par submersion marine et remontées de nappes
-  Protéger le littoral, le Fort Vert et les Ursulines au titre du SCoT du Pays du Calais, du SAGE de l'Aa et de la loi littoral
-  Conforter les corridors biologiques du territoire
-  Respecter les coupures d'urbanisation inscrites au sein du SCoT



Projet d'aménagement et de développement durables sur le centre-ville de Marck

Développer le bourg principal

-  Affirmer la centralité à l'est du bourg
-  Exploiter le potentiel foncier des coeurs d'îlots
-  Urbaniser le nord et l'est du bourg tout en prenant en compte le futur PEB de l'aéroport
-  Aménager un écoquartier sur un ancien site à vocation commerciale
-  Edifier la ZAC de la Turquerie
-  Implanter de petites entreprises en entrée de ville
-  Aménager un nouvel espace public
-  Implanter une aire de covoiturage en entrée de ville
-  Permettre le développement d'équipements sportifs et de loisirs

Améliorer les déplacements

-  Créer une liaison routière entre la D940 et l'aérodrome
-  Aménager la véloroute voie verte
-  Développer de nouvelles liaisons routières connectées aux voies structurantes existantes ou à créer
-  Tirer profit du passage de la véloroute voie verte pour développer les déplacements doux
-  Densifier autour des lignes de transport en commun
-  Aménager une halte ferroviaire multimodale

Préserver les milieux naturels fragiles

-  Protéger le site des ursulines au titre de la loi littoral, du SCoT et du SAGE de l'Aa
-  Tenir compte des corridors biologiques

