



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU COMITÉ SYNDICAL  
DU SM SCOT DU PAYS MARITIME ET RURAL DU MONTREUILLOIS

SEANCE DU 13 DECEMBRE 2017

---

L'an deux mille dix-sept, le mercredi 13 décembre, à 18h00, les membres du Comité Syndical du SM SCOT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois se sont réunis dans les locaux du SM SCOT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois.

ÉTAIENT PRESENTS :

M. Jean-Claude ALLEXANDRE - M. Mickaël BAHEUX - M. Frédéric BAILLY - M. Charles BAREGE - M. Bruno COUSEIN - M. Jean-Claude DESCHARLES - M. Philippe DUGROCCO - M. Philippe LEDUC - M. Norbert MAGNIER - M. Nicolas PICHONNIER - M. Philippe PIQUET

ÉTAIENT EXCUSES ET AVAIENT DONNE POUVOIR A UN TITULAIRE :

M. Christophe COFFRE représenté par M. Philippe LEDUC

M. Gérard JEGOU représenté par M. Bruno COUSEIN

M. Benoit ROUZE représenté par M. Jean Claude DESCHARLES

ÉTAIENT EXCUSES :

M. Patrick CORNU

M. Philippe FAIT

M. Daniel FASQUELLE

M. Jasse NEMPONT

M. Joël LEMAIRE

M. Patrick LAMOURETTE

Nombre de titulaires en exercice : 20

Quorum : 11

Séance du Comité Syndical en date du 13 décembre 2017

Objet : Adoption de la mise en compatibilité du SCoT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois en compatibilité avec la Déclaration de Projet « Opalopolis »

Nombre de titulaires en exercice : 20 - Nombre de présents : 11 - Nombre de membres représentés par un titulaire : 3 - Nombre de votants : 14

Monsieur le Président expose que :

Les impératifs de localisation et de fonctions urbaines du projet Opalopolis nécessite une mise en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial approuvé le 30 janvier 2014.

A ce titre, la procédure de déclaration de projet et mise en compatibilité du SCoT du Montreuillois approuvé le 30 janvier 2014 a été engagée par délibération du Conseil Communautaire Mer et Terres d'Opale du 03 avril 2015 et du 21 janvier 2016.

Les pièces du SCoT soumises à évolution :

- **Le document d'Orientation et d'Objectifs :**
  - Descriptif et schéma illustrant le projet OPALOPOLIS - Pages 97 et 98.
  - Les éléments du DACOM présentés pages 111 et 113.
- **L'Évaluation Environnementale : page 46 et 48**

Conformément à l'article L.143- 44 et L.300-6 du Code de l'urbanisme, ce projet d'aménagement revêt un caractère d'intérêt général : il s'agit d'une opération d'aménagement nécessaire à l'intérêt général de la population, au travers l'extension et l'accueil d'activités économiques, déjà identifiées au SCoT approuvé. La déclaration de projet et la mise en compatibilité du SCoT est un préalable indispensable à la réalisation de ce projet.

#### JUSTIFICATION

Le projet Opalopolis est localisé sur la commune d'Étaples-sur-Mer. Il est situé en façade de la RD 939, en entrée de la commune en provenant de l'A16. Le projet s'intègre dans la continuité urbaine de la ville d'Étaples sur Mer, entre la zone communale du Valigot au nord, Opale Evasion et la ferme d'Hilbert à l'Est, l'entreprise VALEO et la ZAC d'habitat des Prés et les lotissements Pas de Calais Habitat / Coopertois à l'Ouest.

Dans le cadre du SCoT approuvé, le Document d'Orientation et d'Objectif prévoit de s'appuyer sur des projets vitrines pour développer l'économie et l'emploi autour d'un pôle d'excellence « bien vivre ».

Ainsi, il est notamment envisagé de faire d'Opalopolis, l'un des points d'appui du développement de l'industrie et des PME/PMI sur des filières ou produits innovants au service des utilisateurs (Pôles de compétitivité du NPC, construction/rénovation notamment).

Le projet de territoire d'Opalopolis, associés à d'autres projets communautaires devront permettre d'organiser l'accueil d'activités artisanales et industrielles et/ou fortement tertiaisées en tenant compte des besoins de ces activités (parcellaire, voiries, voire immobilier).

L'implantation de PME-PMI implique, au-delà d'un aménagement foncier cohérent avec leurs besoins, la présence de services attractifs rendue possible par la proximité de services et de transports que ces opérations sont en mesure d'offrir.

Le DACOM (Document d'Aménagement COMMercial) du SCoT approuvé, définit et délimite précisément le secteur du projet de territoire d'Opalopolis et notamment une emprise de 5 à 8 hectares dédiés aux commerces.

La collectivité et son concédant, de manière concertée, ont défini à partir de données environnementales et réglementaires récentes d'affiner le périmètre du projet. Le périmètre actuel prend en compte la sensibilité écologique de la zone humide.

De nouvelles études ont permis de réorganiser la programmation. Aussi le projet est aujourd'hui ramené à 54 Ha.

Le projet de territoire d'Opalopolis se destine à faciliter l'accueil d'entreprises nouvelles à haute valeur ajoutée, créatrices d'emplois directs et indirects diversifiés sur la commune. Il s'appuie sur le positionnement stratégique de la commune par rapport à l'A16, et se positionne en continuité de la Zone Industrielle du Valigot. Il bénéficie de la proximité de l'aéroport du Touquet et de la desserte TERGV.

La programmation et l'aménagement du projet de territoire d'Opalopolis permettra d'intégrer l'opportunité d'améliorer très significativement une des entrées principales de la ville d'Étaples. Une recherche de qualité urbanistique, paysagère et architecturale est posée comme un des enjeux fondamentaux de l'aménagement de ce site.

Un autre enjeu du projet Opalopolis sera de développer de nouvelles capacités pour accueillir des entreprises et valoriser la vitrine économique de la Commune, de l'intercommunalité et du Pays, tout en confortant les emplois présents sur les zones d'activités de l'est de la commune d'Étaples (1500 emplois de l'entreprise Valéo, la trentaine d'entreprises composant la ZA et ZI du Valigot notamment).

L'aménagement de terrains disponibles pour l'implantation des entreprises sera vecteur d'augmentation de l'emploi et facteur de dynamisme économique sur cette dernière opportunité foncière du secteur.

Par ailleurs, le programme prévoit la création d'un programme de logement mixte afin de mettre à disposition des ménages du territoire une nouvelle offre de logement diversifiée sur un segment manquant du territoire.

Il est donc essentiel de mettre en œuvre ce projet de développement urbain mixte:

Le projet Opalopolis a pour objectif :

- 1° Sanctuariser la zone humide du Valigot
- 2° Permettre d'organiser l'accueil d'activités artisanales, industrielles, tertiaires et commerciales dans le respect des objectifs du SCoT
- 3° Développer une offre d'habitat compatible avec les objectifs du SCoT
- 4° Permettre l'accueil d'entreprises porteuses d'une offre d'emploi pérenne sur le territoire de la CCMTQ (en dehors des emplois saisonniers)
- 5° Répondre à la demande des entreprises souhaitant s'implanter ou se développer sur le territoire de la CCMTQ en aménageant la dernière opportunité foncière sur le territoire de la CCMTQ
- 6° Qualifier l'entrée de ville de la commune d'Étaples
- 7° Fluidifier et sécuriser la desserte des zones économiques de l'Est de la commune d'Étaples
- 8° Conforter le rayonnement économique de l'intercommunalité

Ce projet revêt donc un intérêt général pour le territoire car il participe de son rayonnement et de sa dynamique économique. Il complète le maillage d'équipements sur le territoire intercommunal de façon équilibrée. Il renforce l'offre en matière d'emplois sur un secteur différent de l'offre touristique et industrielle.

**Le périmètre de la déclaration de projet porte sur environ 54 hectares, dont :**

- 8 hectares de zone humide sanctuarisée (non acquisition du foncier et non aménagement sur ces terrains classés en zone humide et en ZNIEFF)
- 12 hectares d'une ancienne friche industrielle (ancien Axial Wallon, activité installée sur place de 1976 à 2005)
- **32 hectares de terres agricoles** (dont un bâtiment agricole). **Une convention Safer de constitution de réserves foncières** a été signée afin de permettre des compensations de terres agricoles aux exploitants (46 hectares environ sur les communes voisines).

Précédemment, le projet OPALOPOLIS se déclinait en une programmation mixte de développement économique (dont une partie commerces) et d'habitat.

- Dont 8 ha de zone humide sanctuarisée
- Environ 36,7 hectares de développement économique (30 à 40 parcelles cessibles de surfaces variables et modulables)
- Environ 9,3 hectares d'habitat (260 logements environ)

OPALOPOLIS est un projet conçu de manière cohérente et pérenne. Il contribue à l'équilibre et à l'autonomie du territoire car il répond aux besoins du bassin de vie et d'emploi dans lequel il s'inscrit, tout en intégrant les contraintes environnementales qui l'entourent.

Le projet OPALOPOLIS est donc un **projet de développement urbain mixte d'intérêt général** : quartier à vocation principale d'habitat et d'activités économiques, d'intérêt communautaire.

Il est donc essentiel de mettre en œuvre ce projet de développement urbain mixte.

Le SCOT en application n'était pas compatible avec les impératifs de localisation et de fonctions urbaines du projet :

- La description des objectifs du projet et de sa mise en œuvre présentés à la page 97 du DDD doivent être rédigés de manière à laisser davantage de latitude pour l'installation de fonctions urbaines diverses.
- L'illustration du projet présentée à la page 98 du DDD ne correspond pas à l'avancement des réflexions sur le projet:
  - Notamment, les zones "commerce" et "artisanat" apportent une notion monofonctionnelle du nord d'OPALOPOLIS,
  - La proximité de l'entreprise VALED et plus précisément les contraintes liées en termes de risques (ICPE) doivent être rappelées.
- Le DACOM (page III du DDD) précise également qu'un secteur de 5 à 8 hectares sera intégré au projet OPALOPOLIS.
- Le DACOM (page II3 du DDD) présente un périmètre identifié de 30 hectares, intégrant 5 à 8 hectares dédiés au commerce : le périmètre, les surfaces et les fonctions urbaines implantées ont été évaluées, dans le cadre des études de faisabilité du projet.

L'intégration des éléments nouveaux, issus des réflexions menées dans le cadre des études préalables à la mise en œuvre du projet doivent être prise en compte dans le SCOT.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 143-44 à L.143-50, L. 300-6, R. 143-II et suivants ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment les dispositions du chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> ;

Vu le SCOT du Pays Maritime et Rural du Montreuillois approuvé par délibération du conseil syndical en date du 30 janvier 2014 ;

Vu la délibération du conseil communautaire de l'ex CCMTD portant engagement de la procédure de déclaration de projet emportant modification du SCOT en date du 3 avril 2015 ;

Vu la délibération du conseil communautaire de l'ex CCMTD tirant le bilan de la concertation préalable à l'élaboration du projet Opalopolis et actant l'évolution du projet en date du 21 janvier 2016 ;

Vu la délibération du conseil communautaire de l'ex CCMTD en date du 21 janvier 2016 portant engagement de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du SCOT et du PLU de la commune d'Étaples-sur-Mer (complément de la délibération du 3 avril 2015) ;

Vu la réunion d'examen conjoint du 26 juin 2016 concernant la mise en compatibilité du SCOT du Pays Maritime du Montreuillois et du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Étaples-sur-Mer et le procès-verbal de la réunion, joint au dossier d'enquête publique ;

Vu l'avis de la commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Pas-de-Calais en date du 27 juin 2016 ;

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de la Région Hauts de France du 19 décembre 2016 ;

Vu l'ordonnance n°E17000091/59 datée du 19 juin 2017 par laquelle Monsieur le Président du Tribunal administratif de Lille a désigné le commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté du Préfectoral en date du 12 juillet 2017 prescrivant l'ouverture d'une **enquête publique unique** relative à la déclaration de projet dans le cadre du **projet « Opalopolis »** et la mise en compatibilité au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Maritime et Rural du Montreuillois et du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Étaples-sur-Mer ;

Vu l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 4 août 2017 au 4 septembre 2017 inclus ;

Vu les conclusions et le rapport du commissaire enquêteur ;

Vu le mémoire en réponse de la CA2BM aux observations formulées dans le registre d'enquête publique en date du 18 septembre 2017 ;

Considérant que l'ensemble des modalités de mise à disposition définies dans l'arrêté portant organisation de l'enquête publique unique ont été respectées (affichage, parutions, site internet, avis informant le public.....) ;

Considérant que le siège de l'enquête publique a été désigné en mairie d'Étaples-sur-Mer, seule commune concernée ;

Considérant que les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-8 du code de l'urbanisme ont été invitées à participer à la réunion d'examen conjoint qui s'est déroulée le 26 juin 2016. Le procès-verbal de cette réunion a été joint au dossier d'enquête publique.

Considérant que durant l'enquête publique, 10 courriers ont été annexés au registre, 11 observations faites par courrier électronique, 3 observations figurent sur le registre d'enquête et 15 personnes se sont présentées aux permanences ;

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse faisant état des observations du public auxquelles la CAZBM a répondu.

Considérant que les réponses aux observations figurent dans le mémoire en réponse de la CAZBM ;

Vu le dossier de mise en compatibilité du SCOT transmis au Syndicat Mixte du Montreuillois par la CAZBM en date du 9 novembre 2017 conformément aux dispositions de l'article R.143 - 2 du Code de l'urbanisme. La CAZBM a également transmis les observations du public et les résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur ainsi que le Procès Verbal de la réunion d'examen conjoint.

Considérant que, postérieurement à l'enquête publique, le projet n'a pas fait l'objet de modifications qui remettraient en cause l'économie générale ;

Considérant qu'à l'issue de cette enquête publique, un avis favorable au projet a été prononcé par le commissaire enquêteur.

Les observations, limitées en nombre ne remettent pas en cause le projet.

- Avis favorable au projet « Opalopolis » sans réserve assorti d'une recommandation : réaliser la liaison routière entre le giratoire de la RD 939 et le boulevard du Valigot.
- Avis favorable à la mise en compatibilité du SCOT du Pays maritime et Rural du Montreuillois.

**La modification proposée porte donc sur les points suivants :**

**Dans le Document d'Orientation et d'Objectifs**

**Page 97:**

22.2 - Faire d'Opalopolis, du Champ Gretz, et du Pôle Montreuillois le point d'appui du développement de l'industrie et des PME PMI sur des filières ou produits innovants

**Objectif:**

Le SCOT soutient le développement de l'industrie et des PME/PMI et des TPE/TPI sur des filières ou produits innovants au service des utilisateurs. Si certaines de ces entreprises peuvent s'insérer dans le tissu urbain (voir la partie 2.3 ci-après), des projets phares donneront une lisibilité à la stratégie du territoire tant du point de vue d'une offre foncière qu'immobilière.

**Mise en œuvre:**

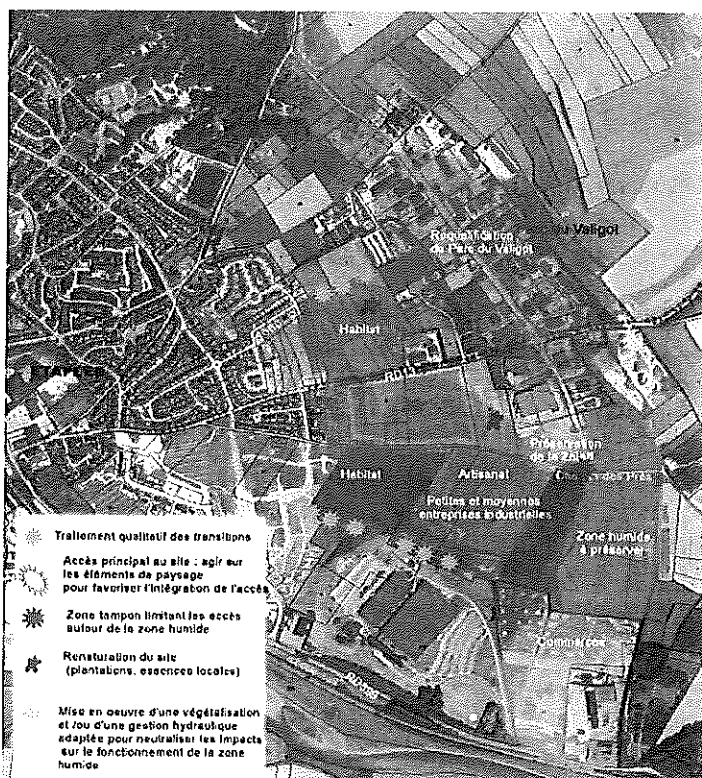
Le projet de territoire d'Opalopolis doit permettre d'organiser la structuration d'un pôle urbain mixte accueillant à la fois des activités commerciales, artisanales et industrielles et/ou fortement tertiairisées en tenant compte des besoins de ces activités (parcellaire, voiries, voirie immobilier), mais également des logements et les activités et équipements qui y sont liés.

Le projet Champ Gretz devra permettre d'organiser l'accueil d'activités artisanales et industrielles et/ou fortement tertiairisées en tenant compte des besoins de ces activités (parcellaire, voiries, voirie immobilier).

La programmation de ces deux espaces implique une desserte en THD.

Comme pour les activités du pôle santé, l'implantation de PME PMI implique, au-delà d'un aménagement foncier cohérent avec leurs besoins, la présence de services attractifs rendue possible par la proximité de services et de transports que ces opérations sont en mesure d'offrir;

L'objectif est également de rénover la zone du Valigot à Etaples pour améliorer et renforcer l'offre;



**Page 98:**

Le projet Opalopolis pourrait s'organiser en continuité des espaces résidentiels d'Etaples et en articulation avec une opération de requalification du Parc Valigot. Ce projet est conditionné à la réalisation d'une étude d'impact et prendra en compte les objectifs suivants :

- La préservation de la zone humide et de ses fonctionnalités
- Un mode d'aménagement qui outre ses aspects paysagers, permette au travers d'une végétalisation tant aux abords des voiries qu'à l'intérieur des lots ou pour la gestion des transitions entre les espaces, de concourir à l'émergence d'un support de continuité écologique (Cf. objectifs du SCOT trame verte urbaine et SRAOT / objectif de renaturation)
- Un mode de gestion des eaux pluviales n'interférant pas avec la préservation des fonctionnalités de la zone humide et assurant une gestion optimisée des ruissellements.

**Page III-113:**

Le document d'aménagement commercial définit et délimite deux zones d'aménagement commercial (ZACOM)

- le secteur commercial du projet d'Opalopolis (5/8ha)
- la zone d'activités des Tulipes à Berck

La localisation de la ZACOM sur la RD 939 est justifiée par le passage important le long de cet axe, sa visibilité et son accessibilité immédiate.

Les flux générés ne seront ainsi pas diffusés dans la partie Nord.



**La pièce I.4 : L'évaluation Environnementale**

**Page 46 :** Ajout d'un paragraphe : « la nouvelle implantation de la ZACOM s'effectuera sur l'ancienne friche industrielle du Valigot (friche Axial - Wallon) sans consommer de surface agricole supplémentaire.

**Page 48 :** Dans le tableau des incidences notables prévisibles liées à ce projet :

- Dans la sous - thématique « biodiversité » dans les incidences notables prévisibles compte tenu des orientations du SCOT
  - Dans la rubrique « positives » : ajout de

« La zone humide du Valigot est sanctuarisée dans sa totalité. Des aménagements sont prévus pour empêcher tous types de pollution. Elle bénéficie d'une portée réglementaire de type ZNIEFF I.

- Dans la sous « risques naturels » dans les incidences notables prévisibles compte tenu des orientations du SCOT
  - Dans la rubrique « négatives » : annuler la mention : « le site potentiel est concerné par les risques littoraux
  - Dans la rubrique « positives » : Ajout de « Le site n'est pas concerné par les risques littoraux.

Après en avoir délibéré, le Comité Syndical, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide de :

- *D'adopter la mise en compatibilité du SCOT dans le cadre de la déclaration de projet « Opalopolis »*
- *D'acter que l'opération d'aménagement du site « Opalopolis » est qualifiée d'intérêt général.*
- *Transmettre ampliation de la présente délibération à Madame la Sous-Préfète de Montreuil s/mer et à Madame le Trésorière de Montreuil s/mer*

*La présente délibération :*

- sera transmise à Monsieur le Préfet
- sera notifiée au Président de la CAZBM
- fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège du Syndicat Mixte, à la CAZBM ainsi qu'en mairie d'Etaples et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs.

*Le dossier sera tenu à la disposition du public en mairie d'Etaples ainsi qu'au siège du Syndicat Mixte et de la CAZBM aux jours et heures d'ouverture habituels.*

*La présente délibération sera exécutoire à compter de la date à laquelle aura été effectuée la dernière des formalités ci-après :*

- *La réception en sous -préfecture de la délibération d'approbation accompagné du dossier de déclaration de projet.*
- *L'accomplissement des mesures de publicité : affichage en mairie et au siège du syndicat et de la CAZBM et mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département.*

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui - ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter :

De sa transmission en Sous Préfecture le :

De sa publication le :



REÇU LE

22 DEC. 2017

SOUS-PREFECTURE  
DE MONTREUIL-SUR-MER

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

