

Plan Local d'Urbanisme de La Terre des 2 Caps

Rapport de présentation

DIAGNOSTIC

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
de la Communauté de Communes de La terre
des 2 caps du 11 juin 2025 approuvant la
révision du P.L.U intercommunal.



Le Président

F. BOUCLET



PLUi approuvé : 4 décembre 2019
PLUi révisé approuvé : 11 juin 2025



BOULOGNE-SUR-MER
Développement
Côte d'Opale

Agence d'Attractivité, d'Urbanisme
et de Développement économique



1 - Profil démographique et social.....	5
1.1 - Trois habitants sur 5 résident dans l'arc urbain et le bassin carrier de Marquise.....	6
1.2 - Une croissance démographique positive mais qui tend à ralentir	6
1.3 - Une croissance démographique alimentée de façon exclusive par l'excédent des naissances	9
1.4 - Une concentration de familles et de personnes âgées	10
1.5 - Une proposition plus ou moins jeune selon les communes	11
1.6 - Une taille moyenne des ménages supérieure aux moyennes régionale et nationale	12
2 -Habitat	15
2.1 - Le parc de logements et son occupation.....	16
2.2 - L'évolution du Parc.....	23
2.3 - Fonctionnement du marché local du logement	27
2.4 - Les besoins en logements et les pulics spécifiques.....	31
2.5 - Les politiques publiques de l'habitat.....	35
2.6 - Les objectifs à prendre en compte	41
2.7 - Synthèse des enjeux liés à l'habitat sur le territoire intrecommunal	45
3 - Agriculture	49
3.1 - Méthodologie.....	50
3.2 - Eléments de diagnostic	50
3.3 - Restitution de l'enquête agricole	54
3.4 - Prospectives de l'activité agricole	63
4 -Tissu économique	67
4.1 - L'emploi	68
4.2 - Les ménages.....	73
4.3 - Les activités économiques	74

Sommaire



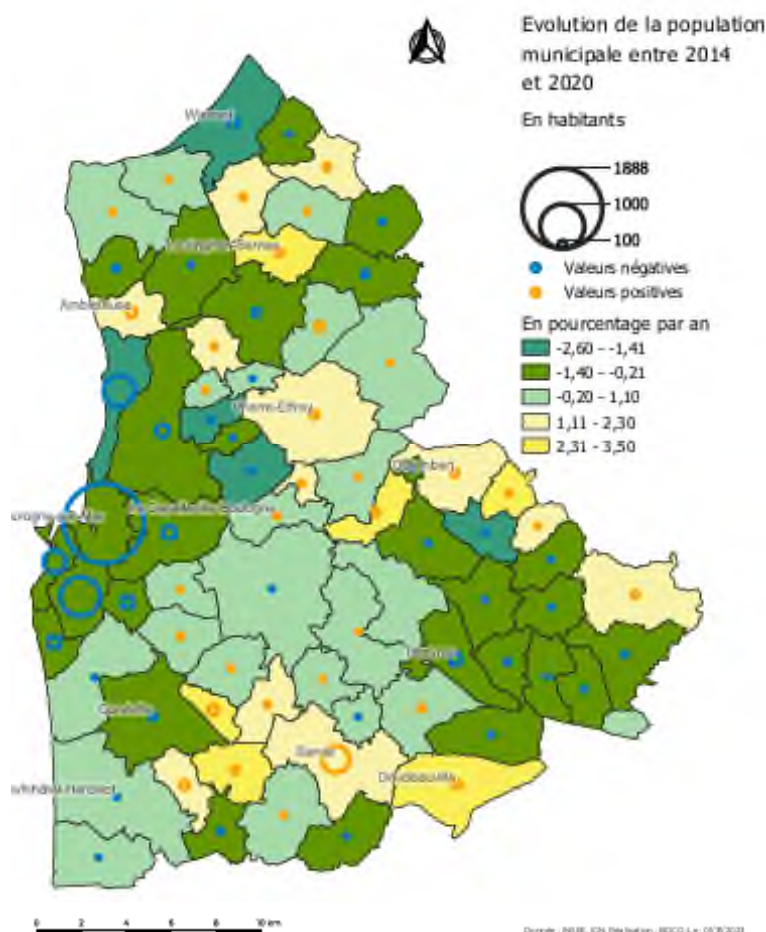
5 - Equipements et services	83
5.1 - Un tissu économique local dominé par l'activité commerciale et les services	84
5.2 - Des équipements publics concentrés majoritairement à Marquise	87
5.3 - Un territoire relativement bien couvert en établissements scolaires	88
5.4 - Une offre de soins bien développée dans la gamme dite «de proximité»	90
5.5 - Des structures d'hébergement pour personnes âgées peu présentes sur le territoire.....	92
5.6 - Des services d'accueil pour la petite enfance bien représentés sur le territoire	93
5.7 - Des équipements sportifs variés et un potentiel à développer autour des activités nautiques structurant sur le territoire.....	94
5.8 - Un patrimoine culturel riche mais absence d'équipement culturel structurant sur le territoire	95
6 - Déplacements	97
6.1 - Un territoire au coeur du réseau littoral	98
6.2 - Une organisation des déplacements centrée sur la relation avec les agglomérations voisines et influencée par la saison estivale.....	103
6.3 - La valorisation des déplacements alternatifs à la voiture.....	105
6.4 - Inventaire des capacités de stationnement	106
7 - Urbanisation et formes urbaines	109
7.1 - Caractéristiques de l'urbanisation du territoire	110
7.2 - Etat actuel et caractérisation de l'urbanisation.....	115
7.3 - Evaluation de la consommation foncière 2009-2018	118
7.4 - Analyse de la consommation foncière selon les principes de la Loi Climat et Résilience.....	121
7.5 - Formes urbaines	124

7.6 - Enveloppes urbaines.....	126
7.7 - Tissus urbains : une typologie morphologique et fonctionnelle	129
7.8 - Potentiel en densification des espaces urbanisés.....	131
7.9 - Calcul estimatif du potentiel de densification du territoire	141
8 - Capacité d'accueil du littoral de La Terre des 2 Caps	143
8.1 - Cadrage méthodologique	144
8.2 - Le Site des Deux Caps, un territoire à l'attractivité croissante	145
8.3 - Fragilités et robustesse des ressources et des milieux naturels.....	146
8.4 - Capacité des équipements.....	149
8.5 - Détermination de la capacité d'accueil du littoral de La Terre des 2 Caps au regard des objectifs communautaires	157
9 - Polarités	159
9.1 - Cadrage méthodologique.....	160
9.2 - Analyse préalable.....	161

1 - Profil démographique et social



1.1 - Trois habitants sur 5 résident dans l'arc urbain et le bassin carrier de Marquise



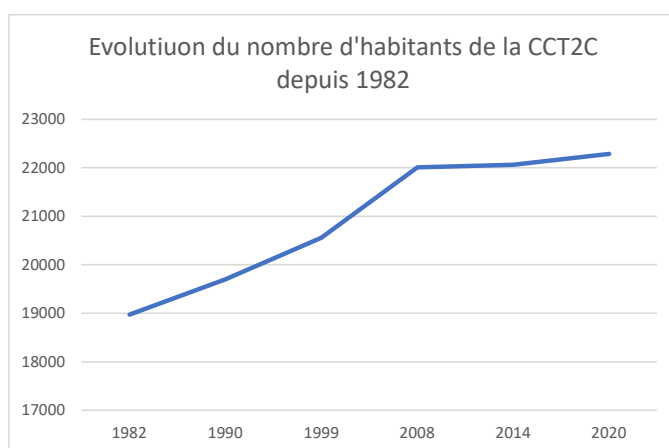
En 2020, le territoire de La Terre des 2 Caps compte 22 288 habitants, soit 14,1% des habitants de l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer.

Avec 13 722 habitants en 2020, le secteur de l'arc urbain et du bassin carrier de Marquise concentre 62% de la population du territoire. Marquise et Rinxent rassemblent respectivement 5 072 et 3 048 habitants.

Avec 4 220 habitants, le littoral est le deuxième secteur géographique le plus peuplé de La Terre des 2 Caps. Amblescluse et Wissant sont les principales communes de ce secteur avec respectivement 1 998 habitants et 850 habitants.

Enfin, le secteur de l'arrière littoral rassemble 2 179 habitants et celui des Monts et Vallons bocagers, 2 167 habitants.

1.2 - Une croissance démographique positive mais qui tend à ralentir



Depuis plusieurs décennies, la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps se caractérise par une croissance de sa population. **Entre 1999 et 2008, cette croissance s'est accélérée avec un taux de variation annuelle de la population de 0,65% par an** contre 0,5% par an entre 1990 et 1999. L'intercommunalité a ainsi gagné **1247 habitants** sur cette période.

Sur la période récente 2014-2020, le rythme de croissance annuelle de la population s'est ralenti, 0,17% par an. (37 hab/an). En six ans l'intercommunalité a gagné 224 habitants.

Cependant, cette croissance démographique n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire.

L'arrière littoral et le secteur des «monts et vallons bocagers» sont les secteurs géographiques qui ont gagné le plus d'habitants, +107 habitants entre 2014 et 2020.

	Evolution de la population 2008-2013	Evolution de la population 2014-2020	Taux d'évolution annuel 2008-2013	Taux d'évolution annuel 2014-2020
Littoral	-60	-22	-0,30	-0,09
Arc Urbain et bassin carrier	288	32	0,70	0,04
Arrière Littoral	-30	107	1,50	0,84
Monts et Vallons Bocagers	47	107	0,40	0,85
Total CCT2C	245	224	0,50	0,17

Source : INSEE, RP

Cette croissance concerne surtout les communes de Wierre-Effroy (+94 habitants en six ans, soit un taux de croissance de la population de presque 2% par an) et Beuvrequen (+ 34 habitants en six ans, soit un taux de croissance de la population de +1.29%/an). Dans le même temps, la commune de Wacquinghen connaît une légère augmentation de population (+14 habitants), alors que celles de Maninghen-Henne et Offrethun enregistrent une perte de population (respectivement -34 et -1 habitant.s en six ans).

Le secteur de l'arrière littoral se distingue également par une plus forte croissance de population (+107 habitants en six ans). Cette dynamique renverse la tendance des années précédentes (taux d'évolution de la population inférieur à 0 sur la période 2008-2013). Les communes d'Audembert et Saint-Inglevert enregistrent une hausse plutôt importante (gain respectif de 55 et 63 habitants). A contrario, les communes de Bazinghen et Havelinghen perdent des habitants sur le même pas de temps : - 14 et -6 habitants.

Longtemps considéré comme le secteur le plus dynamique du territoire en termes de démographie, l'Arc urbain et le bassin carrier enregistre également une hausse de population sur la période 2014-2020, mais de manière moins significative (+34 habitants). Ce phénomène est notamment porté par les communes de Rinxent (+22 habitants) et Landrethun-le-Nord (+14 habitants).

Enfin, le secteur du littoral la baisse démographique observée depuis 1999 se poursuit sur la période récente. Entre 2014 et 2020, deux des cinq communes du littoral perdent des habitants : Audresselles (-9 habitants) et Wissant (-25 habitants). Une commune se distingue malgré tout, en enregistrant un taux d'évolution annuel de la population de +1.34%/an. Il s'agit de la commune d'Ambleteuse.

Projections de population

Le SCOT de la Terre des 2 Caps a estimé les projections de population à horizon 2020 à environ 23 600 habitants en prolongeant la tendance démographique observée sur la période 1999-2008, soit une croissance annuelle de 0.65% par an. Ces projections démographiques ont été mises à jour en intégrant les derniers chiffres d'évolution de la population sur la période 2006-2013. Ainsi à l'horizon 2027, si la tendance démographique observée récemment se poursuit, la population de la Communauté de Communes de la Terre des 2 Caps s'élèvera à environ 24 000 habitants. Ce modèle de projection démographique servira de base au calcul des futurs besoins en logements de l'EPCI

Evolution démographique : chiffres du recensement 2016 et bilan sur 10 ans (2006-2016)

La projection de la population est réalisée à partir du modèle défini dans le SCOT pour l'adapter au projet de Territoire porté par le PLUi sur la période 2019-2034.

	1999	2006	2013	2034	Evol pop 2013-2034	Taille moyenne des ménages en 2034
Arc urbain et bassin carrier	12414	13142	13605	15436	1831	2,5
Littoral	4514	4315	4306	4514	208	2,12
Arrière littoral	1677	2016	2080	2730	650	2,66
Monts et vallons bocagers	1951	1986	2057	2210	153	2,5
Terre des 2 Caps	20556	21459	22048	24890	2842	2,46

Le suivi démographique est un enjeu dans l'évaluation du PLUi qui permettra au territoire de s'adapter et de faire évoluer son modèle de développement.

UNE EVOLUTION QUI CONFIRME LES TENDANCES OBSERVEES SUR LA PERIODE DE 2008-2013

A travers les derniers chiffres du recensement de la population, l'INSEE permet aux territoires de connaître les tendances démographiques sur les six dernières années (2014-2020)

En 6 ans, le Boulonnais a perdu 3 530 habitants en raison de son déficit migratoire (-0,47% par an) et du ralentissement des naissances par rapport aux décès. Sur la période 2011-2016, l'agglomération Boulonnaise continue de perdre des habitants (588 personnes par an) tant en façade littorale qu'en périphérie tandis que les communautés de communes de Desvres et Samer et de la Terre des 2 Caps voient leur croissance démographique ralentir.

L'intercommunalité de la Terre des 2 Caps connaît elle aussi une baisse de sa croissance démographique initialement moins élevée que celle de la Communauté de Communes de Desvres Samer.

L'évolution de la population est passée de 0.65% par an entre 1999 et 2008 à 0,17% par an entre 2014 et 2020.

Commune	2020	2014	Variation annuelle population 2014-2020	Taux d'évolution annuel population 2014-2020
Arrondissement Boulogne-sur-Mer	157 654	161 184	-588	-0,37
CCT2C	22 288	22 064	37	0,17
Ambleteuse	1 998	1 845	26	1,34
Audembert	458	103	9	2,16
Audinghen	594	575	3	0,54
Audresselles	628	679	-9	-1,29
Bazinghen	398	412	-2	-0,57
Beuvrequen	460	426	6	1,29
Ferques	1 751	1 827	-13	-0,71
Hervelinghen	225	231	-1	-0,44
Landrethun-le-Nord	1 252	1 284	-5	-0,42
Leubringhen	297	288	2	0,51
Leulinghen-Bernes	512	427	14	3,07
Maninghen-Henne	307	341	-6	-1,74
Marquise	5 072	5 158	-14	-0,28
Offrethun	269	270	0	-0,06
Réty	2 087	2 079	1	0,06
Rinxent	3 048	2 915	22	0,75
Saint Inglevert	801	738	11	1,37
Tardinghen	150	145	1	0,57
Wacquinghen	264	250	2	0,91
Wierre-Effroy	867	773	16	1,93
Wissant	850	998	-25	-2,64

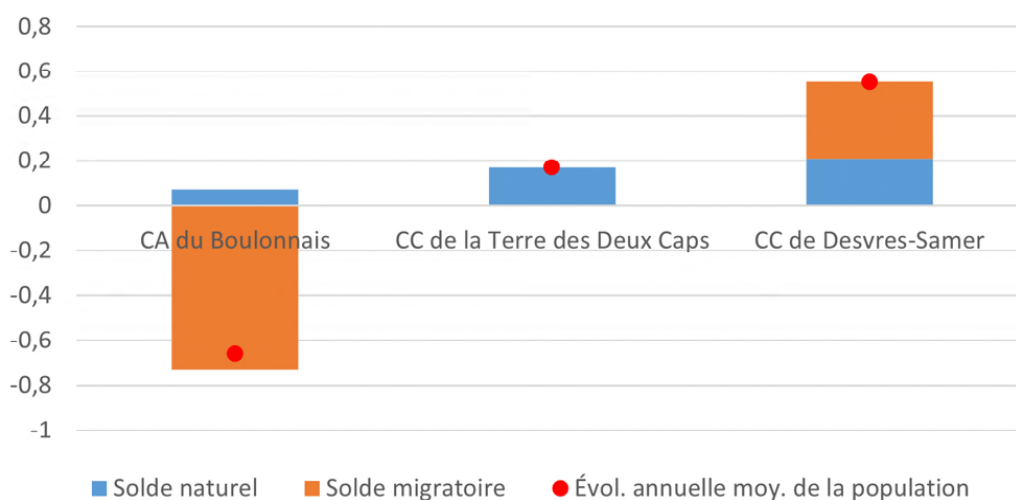
<0
0 à 1%
>1%

1.3 - Une croissance démographique alimentée de façon exclusive par l'excédent des naissances

L'évolution annuelle de la population sur le territoire de La Terre des 2 Caps (0,17% par an) diffère des évolutions démographiques constatées dans les EPCI voisins : la Communauté de communes de Desvres Samer se caractérise par une plus forte croissance de sa

population, +0,55% par an tandis qu'à la même période, l'agglomération Boulonnaise connaît un déclin de sa population, -0,66% par an lié au départ des ménages vers les EPCI voisins ou d'autres régions de France.

Composantes de l'évolution démographique 2014-2020
dans les EPCI du Boulonnais



L'essentiel de la croissance démographique de La Terre des 2 Caps s'explique par un excédent des naissances par rapport aux décès. Entre 2014 et 2020, le solde naturel s'élevait à 0,4% par an. Ce taux, en légère baisse par rapport à la période précédente (0,4% par an entre 2008 et 2013), est équivalent à la moyenne départementale (0,15%).

Par ailleurs, La Terre des 2 Caps se caractérise par un solde migratoire nul entre 2014 et 2020 alors que celui-ci était négatif sur la période 2008-2013.

A travers son solde migratoire nul, La Terre des 2 Caps paraît donc moins attractive que le territoire voisin de Desvres Samer (solde migratoire de 0,34% par an). Est-ce lié à des disponibilités foncières moindres en raison des contraintes environnementales du territoire ou encore, le prix élevé du foncier limite-t-il l'arrivée de nouvelles populations?

A l'échelle des entités paysagères, le déficit migratoire et le très faible accroissement naturel sont les résultantes d'une baisse de population sur le littoral (-0,08% par an).

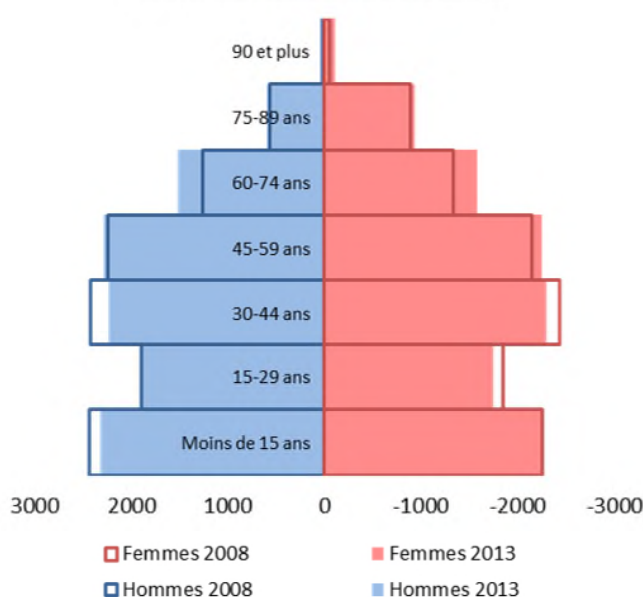
A l'échelle des communes, Rinxent et Wierre-Effroy se distinguent par le plus fort dynamisme démographique. Les soldes migratoire et naturel des 2 communes s'élèvent respectivement à Rinxent et Wierre-Effroy (solde migratoire +0,42% et solde naturel +0,33% et Wierre-Effroy solde migratoire +1,66% et solde naturel +0,27% par an). Wierre-Effroy, Ambleteuse, Audembert et Leulinghen-Bernes sont les communes les plus attractives du territoire en termes d'arrivée de nouvelles populations, leur solde migratoire est supérieur à 1,5% par an.



Ambleteuse est la commune du littoral à avoir la croissance démographique la plus importante. Dans 2 communes (Audresselles et Wissant) le solde migratoire est déficitaire. Ce déficit est très marqué à Wissant (-2.64% par an).

1.4 - Une concentration de familles et de personnes âgées

Pyramide des âges de la Communauté de Communes de la Terre des 2 caps



Source : Insee, RP

La pyramide des âges de l'EPCI fait apparaître un léger vieillissement de sa population entre 2008 et 2013. La tranche d'âge centrale des 30-44ans s'est réduite au cours des cinq dernières années (-7%) ainsi que le nombre de garçons de moins de 15 ans et les jeunes femmes de 15-29 ans.

Dans le même temps, le territoire de La Terre des 2 Caps a connu une croissance des ménages âgés de 45 ans et plus, notamment des 60-74 ans (+19% en 5 ans). En 2013, cette tranche d'âge rassemblait près de 3100 personnes tandis les plus âgés, les 90 ans ou plus ont progressé pendant le même temps de 115%, soit 155 nonagénaires et centenaires en 2013.

1.5 - Une proposition plus ou moins jeune selon les communes

En 2020, l'EPCI se caractérise par une répartition plus ou moins à part égale (20%) des tranches d'âge suivantes : moins de 15 ans et 30-44 ans et 45-59. Les 15-29 ans représentent 16% de la population. Le territoire se distingue donc par la présence de ménages avec des jeunes enfants mais aussi par la présence de personnes âgées de 60 ans et plus (25% de la population).

Cette répartition par tranche d'âge est proche de la moyenne départementale et celle de l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer.

A l'échelle des entités paysagères, on note des disparités en termes de répartition de la population par tranche d'âge.

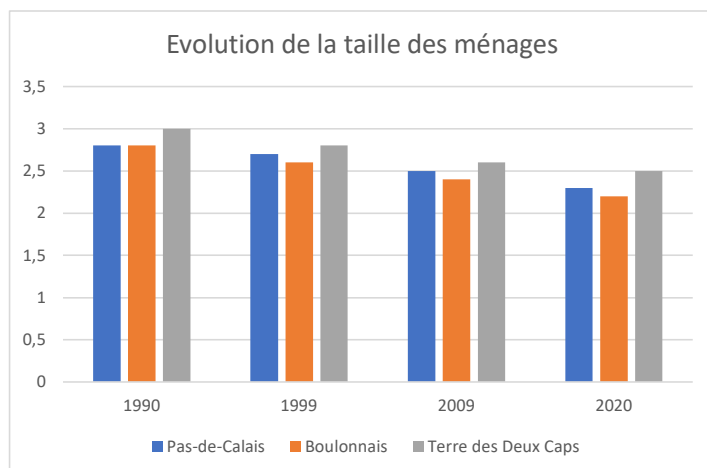
La population est plus vieillissante dans le secteur du littoral. La part des 60 ans et plus s'élève à 29% dans ce secteur contre 25% pour la moyenne intercommunale. A l'inverse, l'arc urbain est plus jeune, composé pour plus d'un quart 27,7% d'une population âgée de moins de 20 ans (supérieure à la moyenne intercommunale).

Répartition de la population par tranche d'âge dans la CCT2C

Commune	Population 2020	Moins de 20 ans (%)	15-29 (%)	30-44 (%)	45-59 (%)	60-74 (%)	75 ans et plus (%)
Ambleteuse	1 998	20,8	16,3	16,1	20,5	22,8	8,8
Audembert	458	27,8	15,8	18,4	26,5	12,9	6,1
Audinghen	594	25	13,6	23,2	18,1	18,5	6,9
Audresselles	628	23,1	16,9	14,5	19,5	24	10,2
Bazinghen	398	23,9	16,4	12,7	25,7	21	6
Beuvrequen	460	22,7	14	17,7	27	16,7	7,2
Ferques	1 751	27,5	16,6	19,2	22,7	14,4	6,6
Hervelinghen	225	21,9	12,3	17,1	24,6	24,6	4,4
Landrethun-le-Nord	1 252	29,3	16,6	21,5	19,4	13,7	7
Leubringhen	297	24,8	16,5	20,9	28,3	13,5	2,1
Leulinghen-Bernes	512	27	16,6	20,5	21,1	17	5,1
Maninghen-Henne	307	17,6	12,8	13,5	29,9	22,4	8,5
Marquise	5 072	27,1	17,6	17,6	19,9	15,5	9,6
Offrethun	269	23,7	11,8	16,6	20,9	27,2	5,4
Réty	2 087	29,4	16,3	21,6	20,4	13,7	5,1
Rinxent	3 048	26,3	16	21,2	19,3	15,6	7,6
Saint Inglevert	801	28,5	17,4	22,8	19,9	12,5	5,5
Tardinghen	150	20,7	10,7	11,3	18,7	33,3	11,3
Wacquinghen	264	18,5	13	15,3	25,5	23,7	6,5
Wierre-Effroy	867	25,4	15	16,5	23,9	19	8,2
Wissant	850	17,5	13,6	13,3	21,2	26,8	13,6
CCT2C	22 288	25,7	16,2	18,6	21	17,2	7,8
Arrondissement de Boulogne-sur-Mer	157 654	24,7	17,2	17,6	20,2	17,1	8,7
Pas-de-Calais	1 462 167	25,6	17,1	18,6	19,7	18	8,3

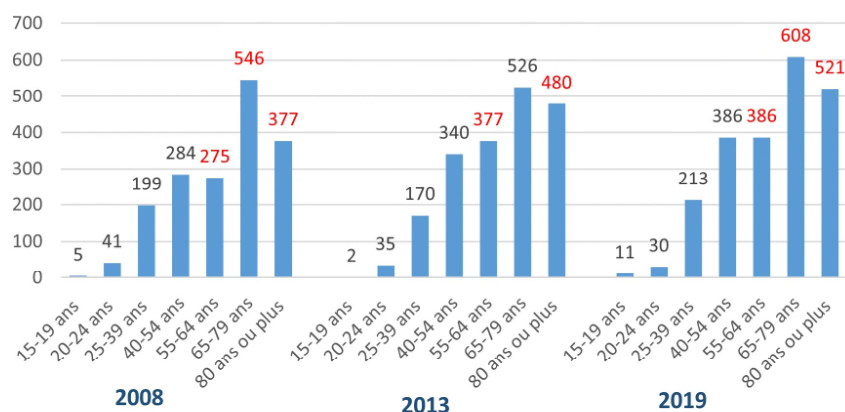
Source : INSEE, RP

1.6 - Une taille moyenne des ménages supérieure aux moyennes régionale et nationale



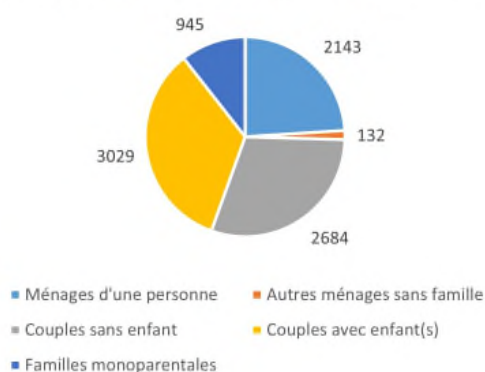
De la même façon que les tendances nationale et départementale, la taille moyenne des ménages est en constante diminution dans La Terre des 2 Caps, 3 personnes par ménage en 1990, 2,7 personnes par ménage en 2008 et 2,5 personnes par ménage en 2020. Cependant, la taille des ménages reste supérieure à la moyenne départementale (2,3).

Evolution par tranche d'âge des ménages d'une personne dans la CC Terre des 2 Caps



En 2020, le profil des ménages de La Terre des 2 Caps se caractérise par une part importante de couples avec enfants, 33% contre 28,8% pour la moyenne départementale. Les couples sans enfant représentent 29,8% des ménages, soit une part également supérieure à la moyenne départementale (27%). Les familles monoparentales sont par contre autant représentées (10,8% contre 10,72% dans le Pas de Calais). La part des ménages isolés, situation que l'on trouve majoritairement en milieu urbain est nettement inférieure (24,3%) aux moyennes du département du Pas de Calais (32,3%) et de l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer (34%).

Composition des ménages dans la CCT2C



COMPOSITION DES MENAGES DANS LA TERRE DES 2 CAPS

Commune	Taille moyenne des ménages	Ménages d'une seule personne (%)	Couple sans enfant (%)	Couple avec enfant (s) (%)	Famille monoparentale (%)	Evolution des familles monoparentales 2014-2020 (%)
Ambleteuse	2,3	26,2	33,3	25,6	13,7	87,9
Audembert	2,8	12,5	35,1	42,7	9,7	93,6
Audinghen	2,4	26,5	28,2	33,4	10	69,2
Audresselles	2,3	29,5	36	24	7	-29,1
Bazinghen	2,6	17,8	23,9	41,7	13,2	0
Beuvrequen	2,5	18,8	32,4	35,3	13,5	111,8
Ferques	2,6	18,8	27,1	41,4	12,8	111
Hervelinghen	2,3	26,3	31,6	31,6	10,5	97,4
Landrethun-le-Nord	2,6	22,1	28,4	42,1	7,4	-40,6
Leubringhen	2,7	14	36,8	49,2	0	-100
Leulinghen-Bernes	2,7	20	27,5	40	12,5	66,7
Maninghen-Henne	2,2	22,6	45,6	28,3	3,5	-68,9
Marquise	2,4	28,5	28,6	29,8	11,6	7,9
Offrethun	2,4	22,4	31,7	36,8	4,5	0
Réty	2,7	18,1	25,9	38,2	16,5	85,6
Rinxent	2,5	23,4	29,6	36,1	8,3	-3,1
Saint Inglevert	2,6	20,6	28,4	42,3	7	428
Tardinghen	2,2	28,6	28,6	21,4	7,1	3,4
Wacquinghen	2,3	22,8	30,9	33,2	13,1	0
Wierre-Effroy	2,5	24,9	33,2	35,9	6	158,5
Wissant	2,1	36,2	29,6	18,2	13,5	32,6
Total CCT2C	2,5	24,3	29,8	33,6	10,8	34,1

Source : INSEE, RP

supérieur à la moyenne de la CCT2C

Définition

Un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne

En 2020, La Terre des 2 Caps rassemble 8 932 ménages, soit une taille moyenne des ménages de 2,5 personnes. La taille et la composition des ménages varient quelque peu selon les entités paysagères du territoire.

Le secteur du littoral est caractérisé par une taille des ménages plus faible (2,26) que la moyenne intercommunale. Cela est lié à la part importante des ménages à une seule personne, 29% contre 24% pour la moyenne intercommunale et par la moindre représentation des couples avec enfant, -11 points par rapport à la moyenne de l'intercommunalité.

A l'inverse, le secteur de l'arrière-littoral se distingue par une taille des ménages relativement élevée, 2,6 personnes par ménage. Ce chiffre s'explique par la présence très importante des couples avec enfant. Ils représentent 42% des ménages contre 33% pour la moyenne intercommunale.

Le secteur des Monts et Vallons bocagers a un profil de composition des ménages proche de celui de l'arrière-littoral. Enfin, l'Arc Urbain qui regroupe la majorité des ménages de La Terre des 2 Caps, est composé en majorité de couples avec enfant (s) (38%) et de couples sans enfant (28%). La part des ménages isolés s'élève à 22% et celles des familles monoparentales à 11%.

Evolution de la taille des ménages : projection sur la période du projet de PLUi

Projection démographique 2024-2034

	1999	2006	2013	2027	2034
Taille moyenne de ménages CCT2C	2,84	2,7	2,58	2,47	2,46
Région : 2,4 en 2015					
CAB : 2,29 en 2015					

Secteur Littoral

- 4 220 habitants en 2020
- Perte de 86 habitants entre 2013 et 2020
- Une population plus vieillissante que la moyenne de l'intercommunalité
- Une taille des ménages plus faible que la moyenne de La Terre des 2 Caps en raison de la part importante des ménages isolés (29,4% des ménages)

Secteur Arrière Littoral

- 2 179 habitants en 2013
- Gain de 90 habitants entre 2013 et 2020.
- Une population jeune composée d'une majorité de ménages de 30-59 ans avec des enfants de moins de 15 ans.
- Une taille de ménages élevée : 2,6 personnes par ménage
- Présence importante de couples avec enfants.

Le Littoral et Arrière-Littoral

Des entités voisines touchées toutes les deux par un recul plus ou moins marqué de leur population mais leur structure démographique est différente (taille des ménages, taux de fécondité, structure par âge).

Arc Urbain et Bassin Carrier de Marquise

- 13 732 habitants en 2020
- Croissance démographique de 117 habitants entre 2008 et 2013.
- Un secteur qui rassemble 62 % de la population de l'intercommunalité.
- Une population un peu moins jeune que celle de l'arrière-littoral, 39% de moins de 30 ans et 40% de 30-59 ans.
- Une taille moyenne des ménages élevée (2,58 personnes) mais inférieure à celle du secteur arrière-littoral.
- Une majorité de couples sans enfant. Ce secteur occupe le deuxième rang derrière le secteur littoral pour la part des ménages isolés et celle des familles monoparentales.

Monts et Vallons bocagers entre Slack et Wimereux

- 2 167 habitants en 2020
- Croissance démographique de 110 habitants entre 2013 et 2020.
- Une population jeune composée d'une majorité de ménages de 30-59 ans avec des enfants de moins de 15 ans.
- Une taille de ménages élevée : 2,38 personnes par ménage
- Présence importante de couples avec enfants, forte augmentation des familles monoparentales.

Arc Urbain et Bassin carrier / Monts et Vallons bocagers

Des entités voisines caractérisées par la même évolution démographique mais la structure de la population est différente (taille des ménages, taux de fécondité, structure par âge).

2 -Habitat



Les données relatives au volet habitat sont issues de deux sources principales : Filocom à l'échelle de l'EPCI, du département et de la région pour des indicateurs précis relatifs aux logements et l'Insee, à une échelle plus fine, les communes, mais avec des variables moins précises que la source Filocom. Ces deux sources de données sont complémentaires dans la mesure où l'exploitation de Filocom est limitée en raison du secret statistique appliqué pour une majorité de variables à l'échelle communale.

2.1 - Le parc de logements et son occupation

2.1.1 - Un peuplement des différents parcs relativement équilibré

- *Un parc privé prédominant*

Le parc privé est prédominant sur le territoire de la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps et représente presque 90% des logements en 2022 (statut Autres exclu). Il est principalement occupé en propriété, ce qui est caractéristique des territoires ruraux (le locatif aidé étant en général mieux représenté dans les agglomérations).

La Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps présente, en revanche, un parc public relativement bien développé pour un territoire rural (13,3% des résidences principales en 2022). Historiquement, les communes du territoire ont favorisé la construction de logements aidés.

Ce parc est concentré à 68% dans l'Arc Urbain et le Bassin Carrier et à 25,7% sur le Littoral. Le secteur des Monts et vallons bocagers compte moins d'une dizaine de logements locatifs aidés et l'arrière Littoral compte 22 logements aidés en 2022.

Entre 2015 et 2022 la prédominance du parc privé (propriétaires occupants et locataires privés) a légèrement diminué. En 2015, il représentait 87,5% des résidences principales de la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps et 86% en 2022. Sur la même période, le parc public a progressé de 25%. En 2022, le territoire comptait 1772 logements aidés..

Statut d'occupation des résidences principales

	CCT2C		Pas-de-Calais		Hauts-de-France	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	8 988	100,00%	623 163	100,00%	2 577 861	100,00%
Propriétaires occupants	6 210	69,09%	360 484	57,85%	1 479 498	57,39%
Locataires	2 597	28,98%	252 181	40,47%	1 055 635	40,95%
Locataires secteur privé	1 536	17,09%	126 420	20,29%	557 912	21,64%
Locataires HLM	1 061	11,80%	125 761	20,18%	497 723	19,31%

Source : Filocom

- *Une part relativement importante de ménages logés dans le parc privé pouvant prétendre à un logement locatif aidé*

Les ménages pouvant prétendre à un logement locatif aidé ont des revenus inférieurs à des plafonds modulés en fonction du nombre de personnes composant le foyer, du type de logement social (nature du financement) et de la zone géographique.

Pour la Terre des 2 Caps, en 2015, la part des propriétaires occupants dont le revenu est inférieur à 60% des plafonds HLM est plus élevée que les moyennes départementale et régionale (19.4% contre 16.9% et 15.1%)

Revenu des ménages par rapport aux plafonds hlm en fonction du statut d'occupation

	Propriétaires occupants		Locataires du secteur privé		Logements locatifs des collectivités territoriales, locataires sociaux ou SEM et autres	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Inférieur à 60%	1 152	19,4%	718	44,1%	623	57,5%
de 60% à 100%	1 887	31,7%	505	31,0%	328	30,3%
Supérieur à 100%	2 900	48,7%	381	23,4%	131	12,1%
Non renseigné	12	0,2%	25	1,5%	2	0,2%
Total	5951	100%	1 629	100%	1 084	100%

Source : Filocom 2015

- *Un parc locatif privé jouant un rôle social fort*

Le rôle social est le rapport entre la part de l'ensemble des ménages modestes de la commune (revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM) que loge le parc et son poids relatif au sein des résidences principales : cet indicateur permet de s'affranchir du poids relatif de chaque parc et d'appréhender s'ils contribuent à loger plus ou moins de ménages modestes que leur poids relatif. Ainsi, comme l'explique la grille de lecture ci-dessous, plus la note est élevée, plus le rôle social du parc est fort.

Le rôle social du parc occupé en propriété dans la Terre des 2 Caps est équivalent aux situations observées aux échelles départementales et régionales.

Note	Rôle social	Interprétation
Inférieur à 1	Faible	Le parc accueille moins de ménages modestes que son poids dans le total des logements
Proche de 1	Proportionnel au poids du parc	Le parc accueille un nombre de ménages modestes proportionnel à son poids dans le total des logements
Supérieur à 1	Fort	Le parc accueille plus de mnéages modestes que son poids dans le total des logements

Le parc locatif libre joue un rôle social non négligeable, il est comparable à la moyenne départementale. En effet, 44.1% des ménages ont un revenu inférieur à 60% des plafonds HLM alors que les locataires du parc privé ne représentent que 18.8% des ménages.

Le parc locatif aidé joue son rôle social puisque 57.5% des ménages ont un revenu inférieur à 60% des plafonds HLM alors que les locataires du parc locatif aidé ne représentent que 12.5% des ménages

	Part des propriétaires occupants aux revenus < 60%	Part des propriétaires occupants	Rôle social	Part des locataires privés aux revenus < 60%	Part des locataires privés	Rôle social	Part des locataires sociaux, SEM ou collectivités territoriales et autres avec des revenus < 60%	Part des locataires sociaux, SEM ou collectivités territoriales et autres	Rôle social
CCT2C	19,4%	68,7%	0,3	44,1%	18,8%	2,3	57,5%	12,5%	4,6
Pas-de-Calais	16,9%	56,8%	0,3	45,0%	18,5%	2,7	58,2%	24,7%	2,4
Hauts-de-France	15,1%	57,0%	0,3	39,5%	20,9%	2,2	56,1%	22,1%	2,5

Source : Filocom 2015

Le rôle du parc social n'a pas été réintérogé depuis 2015

2.1.2- Un manque de petites typologies

La Terre des 2 Caps présente une part importante de grands logements (en 2020, 57,74% de T5 et +). Inversement, la part des petits logements est relativement faible (4,28%). En 2020, les maisons représentaient 92,6% du parc de résidences secondaires (6,57% pour les appartements).

Commune	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +	Maisons	Appartements
Ambleteuse	1	50	124	196	470	735	105
Audembert	0	1	12	37	115	165	1
Audinghen	1	7	48	72	124	244	8
Audresselles	0	12	44	65	157	271	8
Bazinghen	0	2	10	30	108	149	1
Beuvrequen	0	4	14	39	128	185	0
Ferques	1	12	60	199	389	652	4
Hervelinghen	0	6	20	21	50	94	3
Landrethun-le-Nord	1	26	55	97	301	463	16
Leubringhen	0	2	4	26	79	109	1
Leulinghen-Bernes	0	4	15	53	122	186	6
Maninghen-Henne	0	3	6	22	109	138	1
Marquise	14	115	337	571	1049	1765	301
Offrethun	0	3	8	29	72	110	2
Réty	0	15	103	235	419	757	14
Rinxent	3	45	151	284	738	1155	62
Saint Inglevert	1	7	35	71	188	302	1
Tardingen	0	3	5	9	51	68	0
Wacquinghen	0	4	28	25	57	80	0
Wierre-Effroy	3	8	28	70	241	343	0
Wissant	6	24	52	100	223	352	52
CCT2C (nombre)	31	363	1161	2252	5190	8324	590
CCT2C (%)	0,35%	3,93%	12,92%	25,06%	57,74%	92,61%	6,57%

Source : Filocom 2020

La part des moyennes typologies est beaucoup plus élevée dans le parc locatif aidé : ainsi, les T3 et T4 représentent 78% des résidences principales HLM ou SEM, contre 37% dans le parc total de résidences principales. La part des petites typologies (T1 et T2) est équivalente entre le parc locatif aidé et le parc privé. Les grandes typologies sont principalement représentées dans le parc privé.

Commune	Logements aidés - Nombre de pièces (en effectif)				
	1	2	3	4	5 et plus
Ambleteuse (62)	-	34	74	57	29
Audinghen (62)	-	-	14	39	2
Audresselles (62)	-	8	21	15	2
Beuvrequen (62)	-	1	4	3	-
Ferques (62)	-	4	48	78	19
Hervelinghen (62)	-	-	2	7	1
Landrethun-le-Nord (62)	-	22	38	27	10
Leulinghen-Bernes (62)	-	-	1	4	1
Marquise (62)	-	30	133	138	17
Réty (62)	-	6	42	45	24
Rinxent (62)	-	16	58	58	12
Saint Inglevert (62)	-	1	2	9	-
Wissant	-	6	10	19	10
Total CCT2C (effectif)	-	128	447	496	127
Total CCT2C (%)	0%	11%	37%	41%	11%

En 2015, La Terre des 2 Caps présentait une part importante de familles avec enfants. Elle comptait ainsi 27.2% de ménages de 4 personnes ou plus (22,9% dans le Pas de Calais et 22.8% dans les Hauts de France).

Le territoire se caractérise également par une part des ménages de 2 personnes plus élevée (33.4%) que les moyennes départementale et régionale.

Taille des ménages de la Terre des 2 Caps

	CC de la Terre des Deux Caps		Pas-de-Calais		Hauts-de-France	
Ménage de 1 personne	1 968	22,8%	174 584	29,0%	731 184	29,9%
Ménage de 2 personnes	2 883	33,4%	193 190	32,1%	770 279	31,5%
Ménage de 3 personnes	1 428	16,6%	96 683	16,0%	385 924	15,8%
Ménage de 4 personnes	1 476	17,1%	84 602	14,0%	338 550	13,8%
Ménage de 5 personnes	639	7,4%	36 781	6,1%	147 144	6,0%
Ménage de 6 pers. ou plus	231	2,7%	16 765	2,8%	72 886	3,0%
Total	8 625	100%	602 605	100%	2 445 967	100%

Source : Filocom 2015

Au vu du croisement des variables taille des ménages et taille des logements, on constate donc un écart important entre la part des petits ménages et la part des petites typologies de logements. Les petits ménages (1 à 2 personnes) vivent des logements relativement grands. Il peut s'agir pour une bonne partie de couples dont les enfants majeurs ont quitté le domicile familial se traduisant par une sous occupation du logement. Des besoins en logements de plus petites tailles peuvent alors se ressentir pour ces couples notamment les plus vieillissants. Par ailleurs, le faible nombre de logements de petite taille peut entraver le parcours résidentiel d'autres publics, notamment les jeunes ménages, les ménages séparés, seuls ou en famille monoparentale.

Cette observation semble confirmée par l'analyse du croisement des variables typologies de logements locatifs aidés demandés et typologies des logements attribués aux demandeurs. La demande de petits logements représente environ 30% des stocks et ne représente que 15% des attributions de logements. A l'inverse, la part des attributions de T3 (56%) est plus élevée que la part des demandes (36%). Il semblerait donc, au vu de ces chiffres, que les logements attribués sont de plus grandes tailles que ceux demandés en raison du manque de logements de petites tailles sur le marché.

Les demandes et les attributions de logements sociaux dans la Terre des 2 Caps

	Taille des logements souhaités en décembre 2016		Taille des logements attribués en 2017	
Chambre	3	1%		0%
T1	22	6%		0%
T2	105	30%	13	15%
T3	127	36%	48	56%
T4	89	25%	24	28%
T5	8	2%	1	1%
T6 ou plus		0%		0%
Total	354	100%	86	100%

Source : www.demande-logement-social.gouv

2.1.3- Un parc existant potentiellement énergivore

La consommation énergétique d'un logement dépend généralement de l'ancienneté du bâti.

En 2015, La Terre des 2 Caps comptait 52% de résidences principales achevées avant 1975. Ces logements construits avant les premières réglementations thermiques sont potentiellement plus exposés aux risques de déperditions énergétiques et calorifiques. Ce taux s'élève à 58% en moyenne dans le Pas de Calais et à 60% dans les Hauts de France : la Terre des 2 Caps est donc relativement moins exposée à ce risque.

Les logements construits entre 1949 et 1974 sont plus fortement soumis à ce risque : la part des logements achevés pendant cette période est supérieure ou égale à 25% à Audinghen, Wissant, Ferques et Marquise.

92% des résidences principales HLM ou SEM ont été achevées après 1974. Le parc privé est donc potentiellement plus énergivore (les logements achevés avant 1975 représentent 56.1% du parc privé).

Cette analyse semble confirmée par les diagnostics de performance énergétique (DPE) réalisés par les bailleurs sociaux. Le DPE évalue la consommation d'énergie et l'impact en termes d'émission de gaz à effet de serre d'un logement ou d'un bâtiment. Les logements sont répartis en 7 classes, de A à G (A correspondant à la meilleure performance, G à la plus mauvaise). Ainsi, à titre d'exemple, les logements classés F et G pour la consommation d'énergie ne représentaient que 11% du parc de logements sociaux sur le territoire de La Terre des 2 Caps.

Date de construction des résidences principales

	CC de la Terre des Deux Caps		Pas-de-Calais		Hauts-de-France	
Avant 1915	1 978	23%	95 894	16%	565 666	23%
1915 à 1948	663	8%	115 662	19%	361 466	14%
1949 à 1967	1 273	15%	88 968	15%	356 045	14%
1968 à 1974	537	6%	42 299	8%	230 965	9%
1975 à 1981	938	11%	63 631	10%	250 628	10%
1982 à 1989	691	8%	51 941	9%	182 877	7%
1990 à 1999	788	9%	35 133	6%	151 751	6%
Après 2000	1 745	20%	100 697	17%	366 719	15%
Non renseigné	51	1%	8 147	1%	38 059	2%

Source : Filocom 2015

Date de construction des résidences principales par statut d'occupation

	Résidences principales HLM ou SEM	Résidences principales parc privé	Ensemble des résidences principales
Avant 1949	0,3%	33,9%	30,5%
1949 à 1974	7,7%	22,2%	20,9%
1975 à 1981	27,0%	8,9%	10,8%
1982 à 1989	17,6%	6,9%	8,0%
1990 à 1999	30,3%	6,6%	9,1%
Après 2000	14,5%	21,1%	20,1%
Non renseigné	2,7%	0,3%	0,6%

Source : www.demande-logement-sociaial.gouv.fr

Date de construction des résidences principales

	Total de résidences principales	Avant 1919	1919 à 1945	1946 à 1970	1971 à 1990	1991 à 2005	2006 à 2012
Ambleteuse	728	9%	8%	23%	37%	14%	10%
Audembert	139	15%	9%	9%	21%	30%	20%
Audinghen	282	5%	2%	34%	27%	21%	13%
Audresselles	287	10%	12%	20%	36%	17%	5%
Bazinghen	141	29%	4%	3%	27%	29%	8%
Beuvrequen	159	23%	6%	10%	24%	25%	12%
Ferques	636	12%	10%	20%	32%	21%	4%
Hervelinghen	94	23%	2%	5%	26%	35%	9%
Landrethun-le-Nord	458	5%	5%	20%	24%	27%	19%
Leubringhen	106	8%	3%	20%	20%	33%	15%
Leulinghen-Bernes	159	15%	4%	15%	36%	21%	9%
Maninghen-Henne	134	17%	5%	6%	31%	27%	15%
Marquise	1984	17%	11%	29%	17%	19%	7%
Offrethun	101	12%	6%	12%	39%	23%	8%
Réty	736	16%	7%	16%	31%	17%	13%
Rinxent	1118	18%	13%	28%	21%	12%	9%
Saint Inglevert	247	24%	2%	12%	23%	28%	11%
Tardinghen	62	35%	3%	10%	17%	25%	10%
Wacquinghen	95	30%	6%	3%	26%	25%	10%
Wierre-Effroy	288	21%	8%	11%	31%	20%	9%
Wissant	450	12%	10%	27%	28%	16%	7%
CCT2C	8854	15%	9%	22%	26%	19%	9%

Source : Filocom 2020

% supérieur à la moyenne de l'EPCI

2.1.4- Des situations d'habitat inadaptées très diverses

L'inadaptation de l'Habitat revêt des formes très diverses sur le territoire de La Terre des 2 Caps : résidents permanents en camping, découpage de logements individuels, gîtes occupés en résidence principale, etc. Les élus municipaux sont souvent les premiers sollicités par les ménages souffrant de mauvaises conditions de logement (notamment lors des permanences).

Le territoire de La Terre des 2 Caps n'est pas concerné par les problématiques de copropriétés dégradées. En effet, La Terre des 2 Caps compte peu de logements en copropriété (757 logements en 2015), essentiellement concentrés sur le littoral (387 logements à Wissant et 205 logements à Ambleteuse) et concernant surtout des résidences secondaires.

► Un parc privé potentiellement indigne relativement important

Le parc privé est prédominant sur le territoire de la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps.

L'habitat indigne est une notion juridique qui recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui sont un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine. La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (loi MOLLE du 25 mars 2009) définit comme habitat indigne « les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

L'habitat indigne recouvre ainsi les logements, immeubles et locaux insalubres, les locaux où le plomb est accessible (risque saturnin), les immeubles menaçant de tomber en ruine, les hôtels meublés dangereux et les habitats précaires

De ce fait, la lutte contre l'habitat indigne constitue un enjeu fondamental en matière de santé publique et de lutte contre les exclusions par le logement.

Généralement utilisé pour cibler les secteurs dans lesquels un travail de terrain renforcera la connaissance de la problématique de l'habitat indigne, le fichier FILOCOM du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) permet une 1ère approche statistique de cette question sur un territoire.

Ce fichier est constitué à l'aide du croisement entre les résidences principales du parc privé, l'état du logement (classement de la catégorie cadastrale) et les ressources des occupants. Ainsi, le parc privé potentiellement indigne rassemble les résidences principales relevant :

- Des catégories cadastrales 6 (qualité « ordinaire ») occupées par les ménages dont les ressources sont inférieures à 30% des plafonds de ressources HLM,
- Des catégories cadastrales 7 et 8 (qualité « médiocre » et « très médiocre ») occupées par des ménages aux ressources inférieures à 60% des plafonds HLM.

Au sein de la CCT2C, le PPPI concerne 8% du parc privé en 2013. Ce taux est un peu plus élevé à l'échelle départementale (8,5%).

La majorité du PPPI est concentré dans l'Arc Urbain et le Bassin Carrier (188 logements à Marquise, 124 logements à Rinxent, 45 logements à Réty). Le parc privé potentiellement indigne concerne à 93% des résidences principales individuelles. Ce taux élevé s'explique par la prédominance des logements individuels sur le territoire. Parmi les 529 logements individuels concernés, près de la moitié sont classés en catégorie médiocre et très médiocre.

En 2017, le nombre de logements classés dans le parc privé potentiellement indigne (PPPi) était de presque 500 logements, soit 6,34% des résidences principales privées (contre 8% en 2013, soit 529 logements (source : PODALHPD Pas-de-Calais 2022-2027).

En 2019, l'Observatoire National de la Précarité Énergétique estimait que 14,9% des ménages de la CCT2C étaient en précarité logement (18% à l'échelle départementale)

En 2019, 2 190 ménages étaient éligibles à l'aide «habiter mieux» de l'ANAH, déterminée en fonction des revenus des ménages pour financer des travaux de sortie de passoire thermique....

• Une problématique de résidents permanents en camping

La Terre des 2 Caps est confrontée au phénomène de résidentialisation des terrains de camping. Aucune statistique précise ne permet d'évaluer l'ampleur de ce nouveau mode d'habitation dans l'EPCI. Cependant, selon les éléments rapportés par les communes, cette situation concernerait 86 personnes, dont 33 habitants à l'année dans le camping de Wacquinghen.

• Des fermes isolées déqualifiées

La Terre des 2 Caps et le Parc Naturel Régional Caps et Marais d'Opale ont fait réaliser un inventaire du patrimoine bâti, entre janvier et juin 2012. Un dossier est plus particulièrement consacré aux fermes isolées.

Les fermes de La Terre des 2 Caps ont été construites entre le 16^e siècle et le 19^e siècle. Avec l'urbanisation, beaucoup ont été intégrées aux enveloppes urbaines. Aujourd'hui beaucoup de ces fermes ne sont plus exploitées. Les occupants réaffectent alors les bâtiments utilitaires à des fonctions d'habitat temporaire (gîte) ou agrandissent les logis.

Cette étude a relevé deux fermes en mauvais état ayant un intérêt patrimonial (sur 49 bâtiments recensés), localisées à Rinxent et Wierre-Effroy.

Aucun diagnostic n'a été réalisé depuis.

2.2 - L'évolution du Parc

2.2.1 - Un marché de la construction très dynamique et peu calqué sur la hiérarchie des entités urbaines

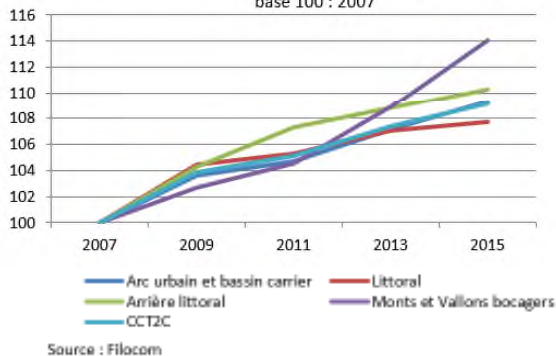
Le parc de logements de La Terre des 2 Caps s'est accru de 9.2% entre 2007 et 2015, soit 961 logements supplémentaires en 8 ans. En 2015, l'intercommunalité rassemble 11 461 logements (tous modes d'occupation confondus). Ce développement est partagé à travers l'ensemble des entités paysagères. L'évolution de leur parc varie entre +85 logements dans l'arrière littoral et près de 500 logements supplémentaires dans l'arc urbain et le bassin carrier. En valeur relative, le secteur des Monts et Vallons Bocagers (+14%) enregistre la plus forte croissance de logements par rapport aux autres entités paysagères. En 2015, ce secteur rassemblait près de 900 logements. Le rythme de croissance du parc est lié à la sortie d'un lotissement à Beuvrequen (37 logements) et de nouvelles constructions à Maninghen-Henne (+ 27 logements entre 2007 et 2015).

Evolution du parc de logements dans la CC Terre des 2 Caps

	2007	2015	Evolution 2007-2015	
			Nombre	%
Arc urbain et bassin carrier	5 242	5 728	486	9,3%
Littoral	3 660	3 941	281	7,7%
Arrière littoral	823	908	85	10,3%
Monts et Vallons bocagers	775	884	109	14,1%
CCT2C	10 500	11 461	961	9,2%
Pas-de-Calais	654 999	710 046	55 047	8,4%
Ex Nord Pas-de-Calais	1 774 259	1 925 764	151 505	8,5%

Source : Filocom 2007 et 2015

Evolution du parc de logements dans les entités paysagères de la CCT2C
base 100 : 2007



L'analyse de l'évolution du parc par année montre deux tendances : d'un côté, l'Arc Urbain et le Bassin Carrier, le Littoral et les Monts et Vallons bocagers qui enregistrent des taux d'évolution similaires et relativement constants sur les différentes périodes.

De l'autre, l'arrière littoral qui enregistre un taux d'évolution très supérieur à la moyenne de La Terre des 2 Caps et qui tend à se réduire. Cette augmentation du parc est particulièrement marquée à Hervelinghen (+43%), Saint-Inglevert (+29%) et Leubringhen (+24%). Les taux d'évolution communaux au sein des autres entités paysagères sont plus contrastés

En cohérence avec les données FILOCOM, l'Arc Urbain/ Bassin Carrier et le Littoral sont bien, en volume, les deux principaux marchés de la construction : ainsi, entre 2015 et 2018, le rythme moyen de logements est respectivement de 69 et 54 logements par an, avec des écarts importants selon les années.

Pour l'Arrière Littoral et les Monts et Vallons Bocagers, le rythme moyen de logements commencés est respectivement de 12 et 10 logements par an. Le rythme de construction connaît un net ralentissement en 2018 : 93 constructions contre 171 en moyenne en 2016 et 2017.

Les logements construits dans la CC Terre des 2 Caps depuis 2015

	2015-2017	2018	Total
Ambleteuse	108	7	115
Audembert	4	1	5
Audinghen	7	8	15
Audresselles	2	9	11
Bazinghen	5	2	7
Beuvrequen	4	2	6
Ferques	30	7	37
Hervelinghen	1	0	1
Landrethun le Nord	9	2	11
Leubringhen	2	1	3
Leulinghen-Bernes	19	5	24
Maninghen-Henne	8	2	10
Marquise	80	29	109
Offrethun	0	1	1
Réty	7	3	10
Rinxent	9	6	15
Saint Inglevert	18	3	21
Tardinghen	0	1	1
Wacquinghen	2	1	3
Wierre-Effroy	9	0	9
Wissant	18	3	21
Arc urbain et bassin carrier	154	52	206
Littoral	135	28	163
Arrière littoral	30	7	37
Monts et Vallons bocagers	23	6	29
CCT2C	342	93	435

Source : Permis de construire traitement BDCO

Le croisement des taux d'évolution communaux entre 2007 et 2015 et le parc de logements en 2015 fait apparaître des décalages importants, notamment

- Au sein du Littoral où le pôle d'appui d'Audinghen (+18%) présente un taux d'évolution très supérieur au taux d'évolution de Wissant (5.8%) et d'Ambleteuse (9.5%) ;
- Au sein de l'Arc Urbain et du Bassin Carrier où ce sont les pôles d'appui de Landrethun-le-Nord et de Réty qui voient leur parc évoluer le plus fortement (respectivement +25% et +14%) ;
- Au sein des Monts et Vallons bocagers où Maninghen-Henne présente un taux d'évolution très supérieur au taux d'évolution du pôle rural de Wierre-Effroy (respectivement +24% contre +12%), même si le taux d'évolution de Maninghen-Henne est à nuancer puisqu'il concerne un volume très restreint de logements (+ 27 logements entre 2007 et 2015)

Evolution du parc de logements dans la CC Terre des 2 Caps entre 2007 et 2015

	TOTAL LOGEMENTS 2007	TOTAL LOGEMENTS 2015	Evolution du parc de logements entre 2007 et 2015	
Ambleteuse	1 239	1 357	9,5%	118
Audembert	164	196	19,5%	32
Audinghen	415	489	17,8%	74
Audresselles	549	558	1,6%	9
Bazinghen	170	175	2,9%	5
Beuvrequen	161	191	18,6%	30
Ferques	667	694	4,0%	27
Hervelinghen	118	130	10,2%	12
Landrethun-le-Nord	393	490	24,7%	97
Leubringhen	111	125	12,6%	14
Leulinghen-Bernes	163	176	8,0%	13
Maninghen-Henne	112	139	24,1%	27
Marquise	2 094	2 217	5,9%	123
Offrethun	102	116	13,7%	14
Réty	749	852	13,8%	103
Rinxent	1 176	1 299	10,5%	123
Saint Inglevert	260	282	8,5%	22
Tardinghen	116	118	1,7%	2
Wacquinghen	81	82	1,2%	1
Wierre-Effroy	319	356	11,6%	37
Wissant	1 341	1 419	5,5%	78
CC de la Terre des Deux Caps	10 500	11 461	9,2%	961

Source : Filocom

2.2.2- Une progression des résidences secondaires impactant fortement l'animation de certaines communes

- *Un parc de résidences secondaires particulièrement développé sur le Littoral*

En 2015, La Terre des 2 Caps compte 2 126 résidences secondaires, soit 18,5% du parc de logements. Les communes du Littoral (sauf Tardinghen, commune soumise au secret statistique dans Filocom) regroupent 86% des résidences secondaires de l'EPCI. Dans ces communes, la part des résidences secondaires est comprise entre 36% à Ambleteuse et 63% à Wissant, pour une moyenne de 47% du parc de logements. Sur le littoral, la part des résidences secondaires est donc équivalente à la part des résidences principales.

Structure du parc de logements en 2015

	Littoral		Reste Terre des 2 Caps		CC Terre des 2 Caps		Pas de Calais		Haut de France	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Résidences principales	1 853	48%	6 811	90%	8 664	76%	609 372	86%	2 504 176	88%
Résidences secondaires	1 838	47%	288	4%	2 126	19%	42 493	6%	109 837	4%
Logements vacants	198	5%	473	6%	671	6%	58 181	8%	246 665	9%
Ensemble des logements	3 889	100%	7 572	100%	11 461	100%	710 046	100%	2 860 678	100%

Source : Filocom 2015

Commune	TOTAL LOGEMENTS 2014	TOTAL LOGEMENTS 2020	Evolution du parc de logements entre 2014 et 2020	
Ambleteuse	1340	1459	8,16%	119
Audembert	203	212	4,25%	9
Audinghen	530	575	7,83%	45
Audresselles	601	611	1,64%	10
Bazinghen	186	193	3,63%	7
Beuvrequen	186	206	9,71%	20
Ferques	684	724	5,52%	40
Hervelinghen	132	131	-0,76%	-1
Landrethun-le-Nord	493	517	4,64%	24
Leubringhen	118	124	4,84%	6
Leulinghen-Bernes	180	211	14,69%	31
Maninghen-Henne	153	148	-3,38%	-5
Marquise	2139	2281	6,23%	142
Offrethun	119	127	6,30%	8
Réty	811	856	5,26%	45
Rinxent	1258	1329	5,34%	71
Saint Inglevert	281	327	14,07%	46
Tardinghen	125	129	3,10%	4
Wacquinghen	103	119	13,45%	16
Wierre-Effroy	338	381	11,29%	43
Wissant	1500	1522	1,45%	22
CCT2C	11480	12182	5,76%	702
Arc Urbain	5565	5918	5,96%	353
Monts et vallons bocagers	899	981	8,36%	82
Arrière littoral	920	987	6,79%	67
Littoral	4096	4296	4,66%	200

Source : RP 2020

- *Un parc de résidences secondaires en progression*

Entre 2014 et 2020, le parc de résidences secondaires +1.46% par an a augmenté plus fortement en proportion que le parc de résidences principales (contre +0,88% par an). Dans le même temps, le parc de logements vacants a augmenté de 3,56%, + 19 logements.

Localement, le parc de résidences principales a progressé de façon plus rapide que la moyenne départementale, + 0,51% dans le Pas-de-Calais.

Depuis quelques années, des communes de l'arrière-littoral et de l'arc urbain connaissent une progression du parc de résidences secondaires.

Ainsi, entre 2014 et 2020, le nombre de résidences secondaires s'est accru de 8% dans le reste de la Terre des 2 caps, hors littoral, soit 1121 résidences secondaires supplémentaires. Dans le même temps, les résidences secondaires ont progressé de 9,17% sur le littoral, soit 200 logements supplémentaires. Cette croissance est 4 fois plus importante que celle des résidences principales dans le même secteur.

Au-delà d'un certain seuil, la progression des résidences secondaires a des effets négatifs en termes d'animation des communes (fermetures de classes, offre de commerces et services, etc.).

Parc de logement de la CC Terre des Deux Caps en 2020

	Résidences principales	Evolution résidences principales 2014-2020	Résidences secondaires	Evolution résidences secondaires 2014-2020	Noombre de logements vacants 2020	Evolution logements vacants 2014-2020
Arc urbain et bassin carrier	5 415	4,90%	94	18,99%	410	26,15%
Mont et vallons bocagers	900	10,84%	43	-8,51%	38	-7,32%
Arrière littoral	828	9,23%	124	8,77%	35	-27,08%
Littoral	1 847	2,90%	2 381	9,17%	70	-41,67%
CCT2C	5 415	4,90%	2642	9,13%	553	3,56

Source : RP 2020

En ce qui concerne la problématique des logements vacants, sept communes de la CCT2C sont concernées par la taxe sur le logements vacants (article 252 du Code Général des Impôts). Ces communes sont caractérisées par un «déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant». L'ensemble des communes littorales sont concernées, ainsi que les communes de Bazinghen et Havelinghen (voir décret n°2023-822 du 5 août 2023). La commune d'Havelinghen est néanmoins passée de 11 à 4 logements vacants entre 2014 et 2020.

2.3 - Fonctionnement du marché local du logement

2.3.1 - Un marché foncier tendu

Selon les études menées en janvier 2023 par l'observatoire de Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale, l'offre foncière est insuffisante par rapport à la demande sur tout le territoire. Sur le littoral, le manque de foncier est surtout lié à la loi littoral dont l'application limite fortement la constructibilité. Cette rareté du foncier contribue à des prix élevés, de l'ordre de 120 à 200€/m², (251€ m² à Wissant). Dès lors, ce marché n'est plus accessible aux populations locales mais plutôt réservé aux étrangers ou personnes extérieures souhaitant y faire construire leur résidence secondaire.

Ces prix très élevés ne permettent pas non plus la construction de logements aidés. Pourtant, selon les maires, la demande en logement des jeunes ménages originaires du littoral et souhaitant y résider est forte.

L'offre foncière est plutôt concentrée dans l'Arc urbain et le bassin carrier, un secteur très recherché par les ménages du fait de sa proximité par rapport à l'A16, axe structurant permettant de relier facilement les pôles emploi de Boulogne-sur-Mer et Calais

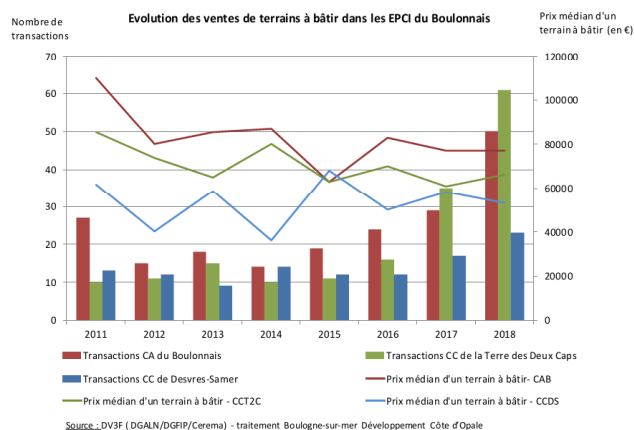
Les ventes de terrains à bâtir connaissent des fluctuations importantes selon les années.

Le nombre de transactions sur la T2C est en constante augmentation depuis 2015, pour arriver à plus de 60 terrains à bâtir en 2018.

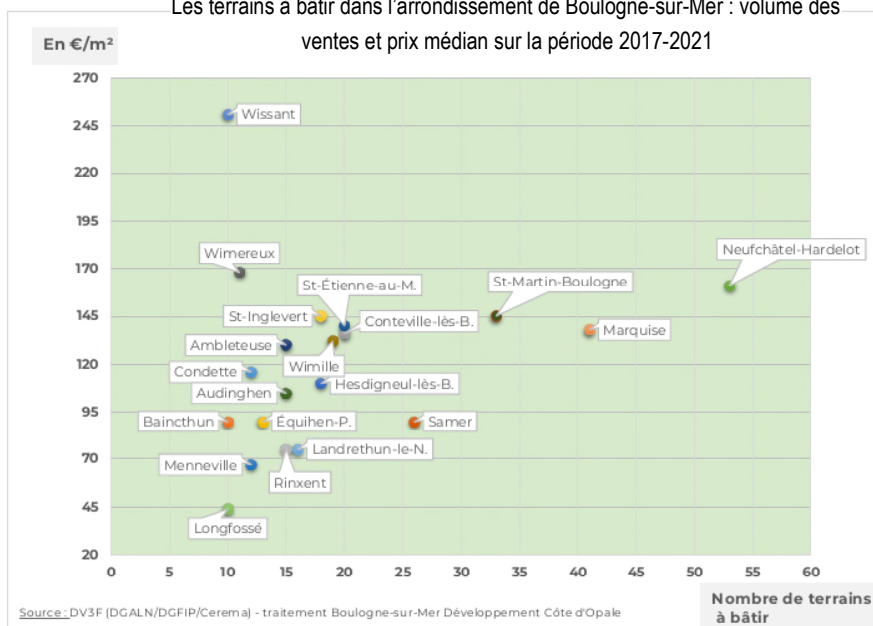
Marquise occupe le 2ème rang des ventes de terrains à bâtir du Boulonnais (quarantaine de vente pour un prix médian de 138€/m² sur la période 2017-2021).

Le prix médian au m² est très variable selon les communes : jusqu'à 251€/m² à Wissant (proximité littoral - rareté foncière).

La surface médiane des terrains à bâtir est d'environ 600m².



Les terrains à bâtir dans l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer : volume des ventes et prix médian sur la période 2017-2021



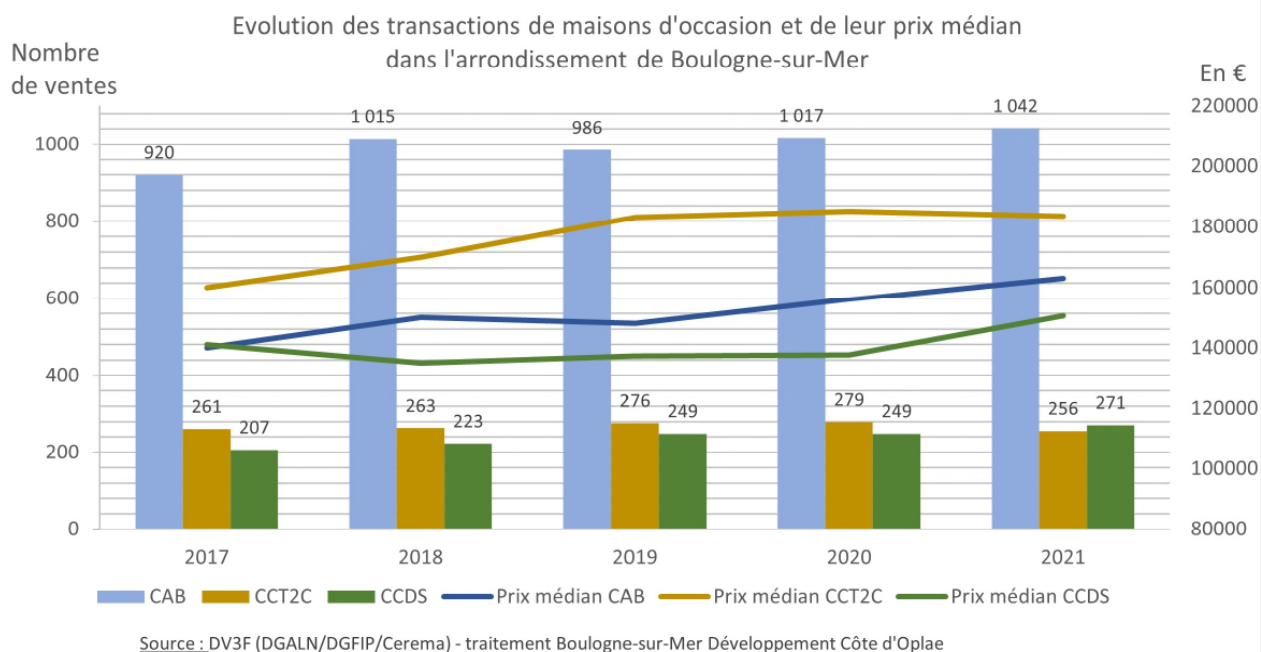
2.3.2- Un risque de spécialisation induit par la structure du marché immobilier

A l'échelle de l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer, le volume des ventes de maisons est en hausse de +13% entre 2017 et 2021.

- **Baisse des ventes dans la CCT2C en 2021 (-8%) alors que les ventes à l'échelle de la CCDS sont en progression et dépassent pour la première fois depuis 2017 le rythme de vente de la CCT2C. En 2021, on comptait 271 ventes de maison dans la CCDS contre 256 dans la communauté de communes de la Terre des 2 Caps.**
- **Progression des prix des maisons d'occasion de 13 à 14% entre 2017 et 2021 dans les 3 EPCI du Boulonnais avec un prix médian des maisons le plus élevé dans la Terre des 2 Caps, 180 000€ contre 160 000€ dans la CAB et 155 000€ dans la CCDS.**

prix médian des maisons d'occasion le plus élevé de l'arrondissement en raison de l'attractivité du littoral et de la proximité de l'A16. En 2021, une maison d'occasion se vendait à 183 400€, soit une progression de 15% depuis 2017. De forts contrastes de prix sont observés entre certaines communes du bassin carrier (Marquise, Réty, Rinxent) affichant un prix médian de maison inférieur à 160 000€, les communes proches de l'A16 et celles situées en façades littorale. Dans ces deux secteurs, les montants de ventes atteignent en moyenne 200 000€ voire beaucoup plus à Audresselles (275 000€), Bazinghen (285 000€), Wissant (315 000€) et même Maninghen-Henne (325 000€). Le rythme de ventes est relativement stable dans l'intercommunalité avec même un léger recul observé en 2021 pour un certain nombre de communes.

Le territoire de la Terre des 2 Caps se distingue par un



2.3.3 - Une offre en logement locatifs privés insuffisante par rapport à la demande

Le parc locatif privé est surtout concentré dans le bassin Carrier, (1039 logements en 2020, 67,7%) notamment à Marquise, Rinxent et Réty. Le secteur du littoral occupe le 2ème rang pour l'offre de biens à louer (273 logements)

L'étude menée par BDCO, indique que les loyers sont d'environ 819€ / m², plus élevés que sur l'ensemble du Pays boulonnais. A Marquise, les annonces immobilières indiquent un loyer à 9,8€ / m² en 2018.

Les logements locatifs privés correspondent pour la plupart à des maisons de 2 ou 3 chambres. Les appartements se situent surtout à Marquise.

	Nombre de logements aidés		Evolution du nombre de logements aidés 2011-2021	Objectif SCOT à horizon 2020	Nombre de résidences principales en 2018	Part des logements aidés en 2021 dans le parc de résidences principales (2018)
	01/01/2011	01/01/2021				
CCT2C	1011	1131	120	449	8885	13%
Littoral	272	343	71	112	1817	19%
Arrière Littoral	19	22	3	63	703	3%
Arc Urbain et bassin Carrier	720	758	38	238	5374	14%
Mont et vallon bocagers	0	8	8	36	882	1%

Source : INSEE, RP 2018 et RPLS 2021

2.3.4 - Une offre de logements locatifs aidés développée mais insuffisante

- Une offre structurée par quatre principaux bailleurs

En 2022, La Communauté de Communes de la Terre des 2 Caps compte 1198 logements locatifs aidés. Quatre bailleurs concentrent 94% du parc : Pas de Calais Habitat, Villogia Logis 62, Habitat 62/59 Picardie et Habitat du Littoral.

37% du parc de logements locatifs aidés étant localisés dans l'Arc Urbain et le Bassin Carrier, les 4 principaux bailleurs sont fortement représentés dans ce secteur. Le parc de logements locatifs aidés du secteur littoral est marqué par une forte représentation d'Habitat 62/59 Picardie.

- Une offre essentiellement localisée dans l'Arc Urbain, le Bassin Carrier et le Littoral

Avec 318 logements locatifs aidés en 2022, Marquise dispose du parc social le plus important de l'intercommunalité. Cette commune constitue un pôle structurant pour le territoire mais n'affiche pas pour autant le taux le plus élevé de logements aidés (15%).

Les communes d'Ambleteuse, Audinghen, Landrethun le Nord ou encore Ferques concentrent 20 à 23% de logements aidés. Le parc locatif social est réparti de façon plutôt homogène sur l'ensemble du territoire de l'EPCI.

Commune	Effectifs LLS	Résidences principales	Pars de LLS dans le parc de résidences principales
Ambleteuse (62)	194	841	23%
Audinghen (62)	55	253	22%
Audresselles (62)	46	279	16%
Beuvrequen (62)	8	185	4%
Ferques (62)	149	661	23%
Hervelinghen (62)	10	97	10%
Landrethun-le-Nord (62)	97	480	20%
Leulinghen-Bernes (62)	6	193	3%
Marquise (62)	318	2087	15%
Réty (62)	114	773	15%
Rinxent (62)	144	1221	12%
Saint Inglevert (62)	12	303	4%
Wissant (62)	45	406	11%
Total CCT2C (effectif)	1198	7779	15%

Source : Filocom 2015 pour les résidences principales et RLPS 2010 pour les logements aidés

Commune	PLAI	PLUS	PLS	PLI
Ambleteuse	20	174	/	/
Audinghen	5	40	10	/
Audresselles	1	22	23	/
Beuvrequen	2	6	/	/
Ferques	14	85	50	/
Hervelinghen	/	10	/	/
Landrethun-le-Nord	7	88	2	/
Leulinghen-Bernes	/	0	6	/
Marquise	35	283	/	/
Réty	18	96	/	/
Rinxent	16	128	/	/
Saint Inglevert	2	10	/	/
Wissant	5	40	/	/
Total CCT2C (effectif)	125	982	91	/
Total CCT2C (%)	10%	82%	8%	/
Arc Urbain	7,51%	56,76%	4,84%	0,00%
Monts et Vallons Bocagers	0,17%	0,50%	0,00%	0,00%
Arrière Littoral	0,17%	1,6%	0,00%	0,00%
Littoral	2,59%	23,04%	2,75%	0,00%

Source : RPLS 2022

- Des signes de tensions sur la demande de logements locatifs aidés

Au 31.12.2017, 334 demandes de logement aidé étaient enregistrées pour le territoire de La Terre des 2 Caps.

L'essentiel des demandes concerne les T3 et T4.

Du côté des attributions, sur l'année 2017, 95 demandes ont été satisfaites.

Les demandeurs présentent des revenus globalement fragiles. Ainsi, les ménages les plus pauvres, ceux dont le revenu annuel correspond au 1er quartile (7816€/en/ unité de consommation) s'élève à 25% des attributions.

Par ailleurs, le parc de logements de la Terre des 2 Caps présente un taux de vacance faible (5.8% en 2015). Ce phénomène, s'il est durable, peut renforcer les tensions sur les parcours résidentiels des ménages modestes.

Enfin, les principaux bailleurs sociaux ont signalé une faible rotation dans leur parc (notamment en individuel, occupé par des personnes âgées). Cette rotation serait en baisse.

Demande en cours à fin décembre 2017

Type demandé	NB de demandes	Part
Non précisé	65	19,46%
Chambre	2	0,6%
T1	12	3,6%
T2	54	16,17%
T3	99	29,64%
T4	75	22,45%
T5	22	6,59%
T6 ou plus	5	1,5%
Total résultat	334	

Source : DDTM-Infocentre SNE au 31/12/2017

2.4 - Les besoins en logements et les publics spécifiques

2.4.1 - Une augmentation des besoins en logement des jeunes et des personnes âgées prévisible à l'horizon 2024

- *Développement de l'offre en hébergement des personnes âgées*

Actuellement, La Terre des 2 Caps ne présente pas d'offre spécifique pour le logement des jeunes. L'enquête réalisée en 2012 auprès des professionnels de l'immobilier par Boulogne Développement Côte d'Opale a montré que la demande en accession des jeunes ménages portait principalement sur des petits logements à rénover et des logements collectifs. Concernant plus spécifiquement le logement des étudiants, La Terre des 2 Caps ne semble pas concernée par cette demande. En effet, la dispersion des sites de l'Université du Littoral permet à la plupart des étudiants de rester au domicile parental.

Concernant l'offre spécifique aux personnes âgées, la Terre des 2 Caps comporte actuellement:

- 1 Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), la Résidence des 2 Caps, à Marquise (69 lits), qui comporte une offre de prise en charge Alzheimer (30 lits) ;
- 1 béguinage à Landrethun-le-Nord (20 logements), dont le patrimoine appartient à Logis 62 et dont la gestion est assurée par la Ville;
- 9 places en accueil familial, dont 5 également agréées pour l'accueil de personnes en situation de handicap.

- Béguinages en cours de construction :

Rinxent (Rue Roger Salengro) par Cœur de vie (21 logements en béguinage et 6 logements pour le personnel)

Ferques, 10 logements - Pas de Calais Habitat.

- *Un besoin en logement des jeunes ménages et personnes âgées dépendantes à anticiper*

Selon le scénario du SCOT, la projection tendancielle de la structure de la population des ménages à l'horizon 2024 montre que la part des 15-29 ans va fortement augmenter. La demande liée cette tranche d'âge (petits logements, logements à coût maîtrisé, etc.) peut donc fortement augmenter, si elle se maintient sur le territoire de La Terre des 2 Caps.

Par ailleurs, cette projection fait apparaître une forte augmentation de la part des 60 et plus (et notamment des 85 et plus). La demande de logements pour personnes âgées dépendantes et pour personnes âgées autonomes va donc fortement augmenter.

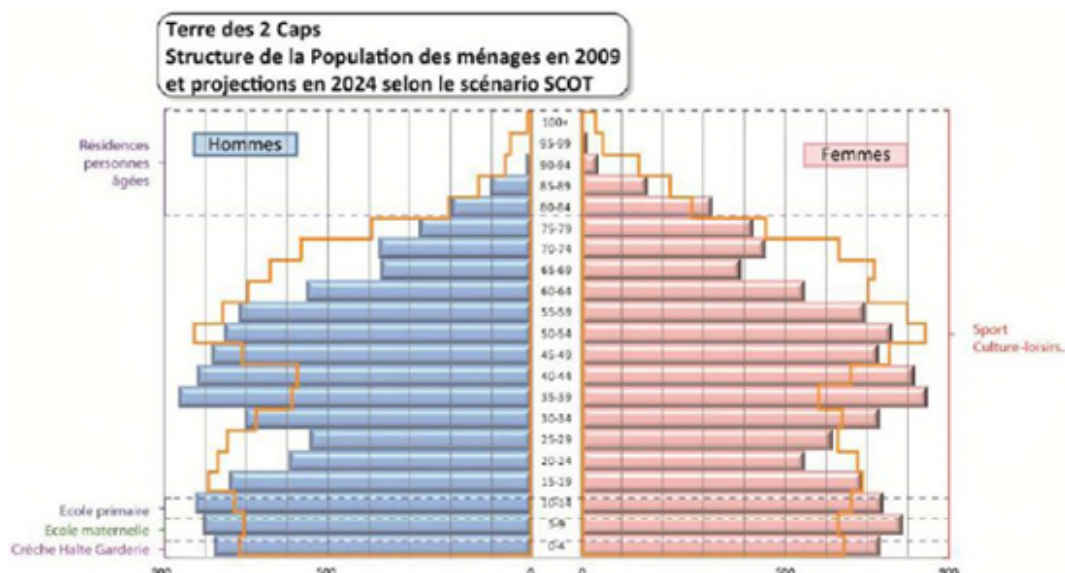


Figure 9 – Projection de la structure de la population des ménages en 2024 (Source : TSC d'après SCOT)

2.4.2- Un besoin en logement locatif aidé très divers selon les communes

L'analyse de la part des foyers fiscaux non imposables montre une cohérence entre la localisation de l'offre en logement aidé et la localisation des ménages fragiles. Les foyers fiscaux non imposables recouvrent des catégories de revenus très diverses : sans ressources, minima sociaux, prestations familiales, bas salaires, petites pensions de retraites, etc. Ces situations correspondent aux différents publics pouvant habituellement prétendre à un logement locatif aidé. Le bassin carier est particulièrement touché par la pauvreté. Le taux de pauvreté s'élève à 18% à Rinxent et 20% à Réty et Marquise.

A l'échelle de l'EPCI, en 2020, 44.2% des ménages fiscaux sont imposés, soit une part plus élevée que les 2 autres EPCI de l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer (42,3% pour CCDS; 40,6% pour la CAB) et celle du Département (41,1%).

De la même façon, le niveau de vie médian des ménages est plus élevé dans l'EPCI (20 940€) que la moyenne du Pas de Calais (20 090€).

Définition : Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée au seuil de 60% du niveau de vie médian, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros).

Coimmune	Médiane du revenu disponible par UC 2020	Part des ménages fiscaux imposés 2020
Ambleteuse	21 880 €	47
Audembert	26 290 €	Secret statistique
Audinghen	19 700 €	Secret statistique
Audresselles	21 230 €	Secret statistique
Bazinghen	25 380 €	Secret statistique
Beuvrequen	24 300 €	Secret statistique
Ferques	19 630 €	Secret statistique
Hervelinghen	23 300 €	Secret statistique
Landrethun-le-Nord	20 160 €	Secret statistique
Leubringhen	26 660 €	Secret statistique
Leulinghen-Bernes	20 950 €	Secret statistique
Maninghen-Henne	26 720 €	Secret statistique
Marquise	19 480 €	38
Offrethun	25 090 €	Secret statistique
Réty	19 750 €	37
Rinxent	19 570 €	37
Saint-Inglevert	23 350 €	Secret statistique
Tardinghen	31 160 €	Secret statistique
Wacquinghen	25 250 €	Secret statistique
Wierre-Effroy	23 870 €	Secret statistique
Wissant	23 050 €	Secret statistique
CCT2C	20 940 €	44,20

Source : Filosofi 2015

2.4.4 - Un territoire relativement moins exposé aux problématiques de logement des personnes les plus défavorisées

La notion de personnes défavorisées renvoie à la fois à une situation vis-à-vis de l'accès au logement ou du maintien (sans logements, mal logés, menacés d'expulsion, etc.) et à la fois à une situation de fragilité sociale (parent isolé, personne en situation de handicap, bas revenus, etc.).

Les difficultés d'accès au logement peuvent notamment être mesurées par l'analyse de la demande de logement locatif aidé et par les demandes instruites au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO). L'OREDA regroupe notamment les demandeurs de logement locatif aidé par origine patrimoniale : la part des sans logement et des

mal logés dans les demandeurs de logement aidé de la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps est supérieure à la moyenne du Boulonnais (6.4% contre 4.8%). Elle est inférieure à la moyenne départementale et régionale.

Concernant les demandes DALO, en 2012, 13 demandes ont été déposées pour l'ensemble du Boulonnais, soit 3,7% des dossiers déposés au niveau départemental, pour un territoire qui représente 11,15% de la population du Pas-de-Calais (Source DDCS 62). Pour la CCT2C, 4 dossiers ont été instruits sur la période 2011-2012. Ce fait semble donc peu représentatif du besoin.

	CCT2C		Boulonnais		Pas-de-Calais		Nord Pas-de-Calais	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Foyer / Sans logement	6	1,8%	21	0,5%	387	0,9%	1 839	1,5%
Mal logé	15	4,6%	174	4,3%	2 973	7,5%	13 378	11,0%
Ensemble	329	100%	4 093	100%	39 584	100%	121 387	100%
Non renseigné	22	/	321	/	2 882	/	9 833	/

Part des sans logements et des mal logés dans les demandeurs de logement aidé (Source : OREDA 01/01/2011)

La part des ménages dont le revenu est inférieur à 30% aux plafonds HLM est un indicateur de difficulté sociale. Il permet de mesurer la part des ménages pouvant potentiellement rencontrer des difficultés d'accès au logement ou de maintien. En 2015, ce taux s'élève à 8,9% sur le territoire de la Terre des 2 Caps. Il est moins élevé que la moyenne départementale (12.7%) ou régionale (11.9%). A l'échelle communale, ce taux atteint 12% à Marquise caractérisé par la présence d'un quartier classé Politique de la Ville, le quartier du Mieux Etre.

La terre des 2 Caps compte un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) de 59 places.

Les CHRS assurent généralement l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement social et professionnel des personnes ou des familles en difficulté. Le CHRS des 2 Caps accueille des femmes isolées ou avec enfants(s) et des couples avec ou sans enfant.

Indépendamment des structures spécifiques, l'offre de logements en faveur des personnes défavorisées est également structurée par les bailleurs sociaux. Ainsi, les logements aidés financés par des Prêts Locatifs Aidés d'Insertion (PLAI) sont réservés aux ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds HLM. En 2022, les PLAIs représentent 10% du parc de logements sociaux de la Terre des 2 caps.

2.5 - Les politiques publiques de l'habitat

2.5.1 - Le fonds de concours Habitat de la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps

La Terre des 2 Caps a créé en 2004 un fonds de concours aux projets de développement des communes. La pression foncière et les besoins en logements locatifs ont conduit l'intercommunalité à orienter ce fonds au service d'une politique de l'habitat.

Les projets éligibles concernaient :

- Acquisition de foncier en vue de la création de logements locatifs aidés ;

- Acquisition de locaux en vue d'une réhabilitation en logements locatifs aidés ;
- Acquisition de logements locatifs aidés en vue de leur réhabilitation ;
- Création de logements locatifs aidés.

2.5.2 - Le partenariat avec l'EPF Nord Pas de Calais

La Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps a signé une convention-cadre avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) Hauts-de-France pour les périodes 2015-2019

La convention concernait les projets suivants :

- MARQUISE : Château Rue de Verdun et une habitation Rue Nationale

- AUDINGHEN : Abords du bis d'Haringzelles
- ST INGLEVERT : Garage et station service
- MARQUISE-RINXENT : Projet Pôle Gare
- RINXENT : habitations Rue Henri Barbusse et rue Jean-Jaurès
- AUDRESSELLES : habitations rue Edouard Quenu.

2.5.3 - La politique sociale liée au logement menée par le Conseil Départemental

Chef de file de la compétence Action Sociale, le département du Pas-de-Calais développe plusieurs politiques en lien avec le logement de ses administrés. Il a notamment mis en place un Plan Logement Hébergement pour la période 2022-2027, copiloté avec l'Etat, la Caisse Allocations Familiales et l'Union Régionale de l'Habitat. Le Plan Logement Hébergement définit les objectifs et moyens visant à permettre l'accès au logement pour tous. Il se décline en trois principes :

- Permettre l'accès à un logement de qualité adapté aux besoins des ménages,
- Aider à la prévention des ruptures de parcours et des expulsions
- Renforcer les actions de lutte contre le logement indigne et la précarité énergétique.

Le Fonds Solidarité Logement est d'outil financier du Département au service des orientations du Plan Logement Hébergement 2022-2027. Les aides mises en place dans le cadre du FSL doivent permettre aux ménages défavorisés d'accéder, de se maintenir et de disposer des fournitures d'énergies, d'eau et de téléphone dans un logement autonome et adapté à leurs situations familiales et financières.

Le volet « maintien » permet d'apurer une dette de loyer sous réserve que le bailleur accepte de maintenir la famille dans les lieux ou de la muter dans un logement adapté à sa situation financière et familiale.

Le volet « Eau-Energie-Téléphone (EET) » permet d'apurer une dette liée à l'eau, l'énergie ou le téléphone.

Le volet « Accompagnement social » porte à la fois sur l'accès au logement et le maintien.

Sur le territoire du Boulonnais, 4 associations sont agréées conventionnées au titre du FSL :

- Le PACT du Pas-de-Calais devenu Soliha
- Pôle des deux Caps : CHRS de Marquise, porté par l'EPDAHAA;
- La Vie Active Service Tutelles,
- Association Blanzy Pourre.

Le Département développe la dynamique du Logement d'abord sur le territoire du Boulonnais depuis 2021 dans le cadre du 2^e Appel à Manifestation d'Intérêt «Logement d'Abord» de la DIHAL.

2.5.4 - L'amélioration de l'habitat existant

► L'amélioration du parc privé en lien avec l'Anah

L'agence Nationale de l'Habitat (Anah) met en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants. Elle encourage l'exécution de travaux d'amélioration en accordant des subventions aux propriétaires et aux copropriétaires et se positionne comme un partenaire des collectivités territoriales, notamment dans le cadre d'opérations d'amélioration de l'habitat. Sur les dernières années, les logements de La Terre des 2 Caps ont été améliorés en dehors d'opérations d'amélioration de l'habitat (action de l'Anah dite « dans le diffus »). Aucune procédure opérationnelle de type « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat » (OPAH) ou « Programme d'Intérêt Général » n'a été engagée sur le territoire.

• L'action de l'Anah dans le diffus

Entre 2015 et 2018, 75 logements ont bénéficié de travaux d'amélioration et d'adaptation subventionnés par l'Anah, soit une moyenne de 19 logements ayant bénéficié de travaux subventionnés par an. Ces dossiers concernaient essentiellement des logements occupés par leurs propriétaires. Sur 4 ans, un seul dossier concernait un bailleur privé.

Concernant le type de travaux, 13% des dossiers ont été subventionnés en catégorie « autonomie », c'est-à-dire

des travaux permettant d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement. Le reste des dossiers portait sur la rénovation thermique des logements dans le cadre du programme « Habiter mieux ».

Les logements subventionnés Anah depuis 2015-PO PB

(Données éditées au 04/05/2016)

	Logements subventionnés ANAH	Logts autonomie	Logts «habiter mieux»
Engagement : 2015	22	2	19
Demandeur : Occupant	22	2	19
Engagement : 2016	9	2	7
Demandeur : Occupant	9	2	7
Engagement : 2017	36	5	31
Demandeur : Occupant	36	5	31
Engagement 2018	8	5	6
Demandeur : Occupant	7	1	6
Demandeur : Bailleur privé	1	0	
CC Terre des 2 Caps	75	10	63

► L'amélioration du parc locatif aidé

Concernant le parc locatif aidé, des objectifs de réhabilitation du parc existant sont désormais formulés par les bailleurs sociaux dans le cadre de leur Convention d'Utilité Sociale (CUS). Les principaux bailleurs de La Terre des 2 Caps partagent l'ambition de ramener l'ensemble du parc éligible en catégorie C.

2.5.5 - Les Petites Villes de Demain

► L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) de Marquise

Le programme Petites Villes de Demain (PVD) est un dispositif national devant permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs, en leur proposant une offre de service «sur-mesure» mobilisable en fonction de leurs besoins.

La commune de Marquise, ville centre de l'intercommunalité, s'est engagée dans le programme PVD sur la période 2021-2026.

Les enjeux du programme concernent la revitalisation de centre-ville : modernisation du parc de logements et de locaux commerciaux, lutte contre la vacance et l'habitat indigne, réhabilitation de friches urbaines, valorisation du patrimoine bâti...

Sur le volet habitat, les enjeux identifiés s'articulent autour de la réhabilitation de logements vétustes et anciens.

La réhabilitation de logements est un enjeu qui se décline sur deux leviers d'action : l'intervention des bailleurs sociaux sur les parcs de logements sociaux et l'intervention de la commune, notamment en mettant l'accent sur l'animation afin de sensibiliser les propriétaires privés, et mobiliser ces derniers en organisant des événements permettant de les informer sur les aides mobilisables.

L'axe 1 de la stratégie PVD de Marquise concerne particulièrement l'habitat

1. Renforcer la requalification/réhabilitation du parc de logement existant
2. Aménagement de quartiers existants sur l'amélioration de la gestion des eaux pluviales
3. Création de nouvelles offres d'habitat : ZAC du Canet, Opération du Guindal, Opération Avenue Ferber

2.5.7 - Le développement de l'offre de logements locatifs aidés

Pour le territoire de la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps, la production de logements aidés est une réponse aux tensions foncières et aux problématiques d'habitat privé.

► Un financement contraint par la localisation de la Terre des 2 Caps en zone C

La Terre des 2 Caps est située en zone C et n'est donc pas prioritaire pour le financement de logements locatifs aidés par l'État.

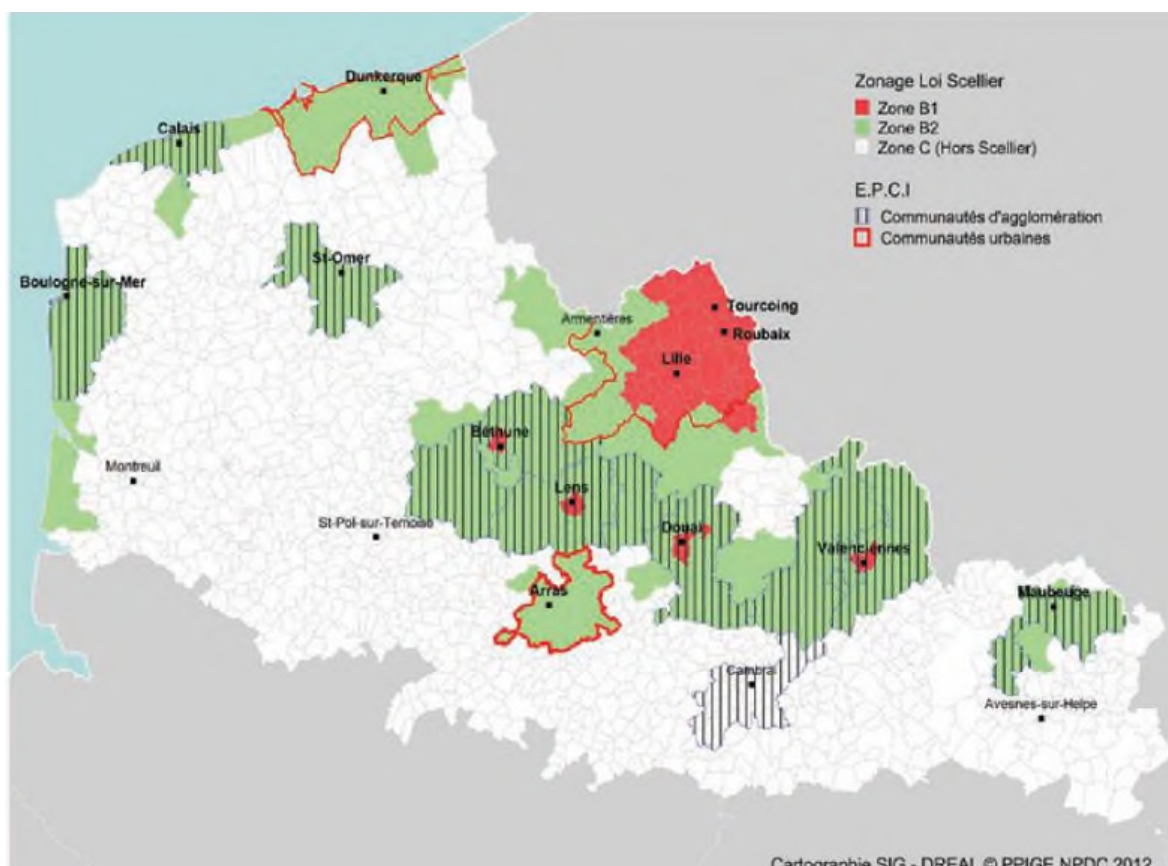
Le découpage du territoire en zones adopté en 2009 s'inscrit dans une volonté de recentrage des financements sur les zones les plus tendues.

Ce zonage comporte cinq zones géographiques, avec par ordre décroissant de tension :

- Zone A bis : Paris et certaines communes proches de Paris ;

- Zone A : départements de la petite couronne, une partie des communes des départements de la grande couronne les plus proches de Paris, certaines communes de l'Ain et de Haute-Savoie (proches de Genève), des Alpes-Maritimes et du Var (sur le littoral, de Hyères à Menton) ;
- Zone B : des communes de la grande couronne, des agglomérations de plus de 50 000 habitants considérées comme tendues, certaines communes où les loyers étaient élevés, les îles non reliées au continent, les départements et territoires d'outre-mer, le pourtour de la Côte d'Azur. La zone est subdivisée en zone B1 et zone B2 selon la taille de l'agglomération (plus de 150 000 habitants) et l'intensité de la tension ;
- Zone C : le reste du territoire.

La pertinence de ce zonage a été remise en cause, notamment au motif qu'il était calqué sur le zonage dit « Scellier », relatif au soutien à l'investissement locatif, révisé en 2009 et aménagé en 2010.

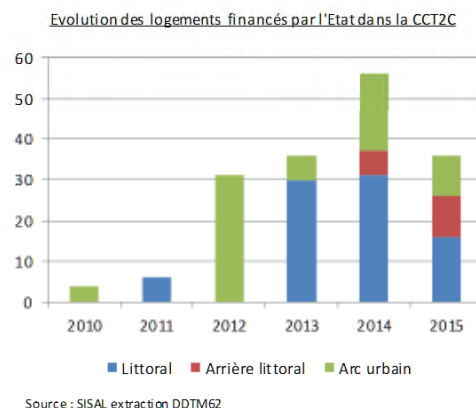


le zonage Scellier dans le Nord Pas de Calais (Source : DREAL Nord Pas de Calais – Atlas cartographique de l'habitat)

En principe, pour la zone C, l'Etat délivre donc peu de financements pour les opérations de logements aidés. Il est toutefois admis que dans les territoires présentant des signes de tension manifestes (offre locative insuffisante, décrochage des loyers, parc social de fait, etc.), le parc HLM peut être développé, notamment dans les bourgs-centres.

Ainsi, entre 2010 et 2015, 169 logements locatifs aidés ont été financés, soit une moyenne de 28 logements par an. Environ 22% des logements financés étaient des PLA-I (logements réservés aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds de revenus HLM).

NB : sur les territoires considérés comme non prioritaires, la qualité des projets urbains, la performance énergétique des programmes ou encore l'acquisition-amélioration sont des critères pouvant, au cas par cas, permettre le financement de logements locatifs aidés.



Sur le littoral, la production de logements aidés est particulièrement contrainte par la rareté du foncier et son coût dissuasif. Plus généralement, les bailleurs ont signalé un manque de fonds propres, accentué par l'augmentation des normes de construction et des contraintes architecturales et urbanistiques.

2.5.8 - Les politiques d'accès sociale

► L'aide à la primo-accession portée par les communes

Des communes de la Terre des 2 Caps ont accordé des subventions aux primo-accédants (Ex. La commune de Landrethun-le-Nord a versé une subvention de 13 000 € à 4 ménages primo-accédants). Ces subventions se sont avérées décisives dans la mesure où elles entraînaient une majoration des dispositifs tels que le Prêt à Taux Zéro et le Pass Foncier.

propriétaire), garantir leur caractère social (vente au prix des domaines) et limiter la spéculation (interdiction de revente avant 5 ans et clauses anti-spéculatives pendant cette période).

► Les ventes de logements locatifs aidés

L'accès sociale, voire « très sociale », sur le territoire de La Terre des 2 Caps, est en partie assurée par les bailleurs sociaux.

La mise en vente du patrimoine locatif aidé est encadrée par les articles L443-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. La décision de vendre appartient à l'organisme HLM propriétaire (un locataire peut demander à acquérir le logement qu'il occupe mais l'organisme ne peut être contraint à vendre). Les logements mis à la vente sont en priorité proposés aux occupants, puis aux autres locataires du parc. Ces ventes sont encadrées pour ne pas déstabiliser l'offre locative (le logement mis en vente doit avoir été construit ou acquis depuis plus de 10 ans par l'organisme HLM

En 2021, 12 logements étaient vendus sur le territoire intercommunal

EPCI 2020	Commune	Somme-Ventes 2019	Somme-Ventes 2020	Somme-Ventes 2021
CC de la Terre des Deux Caps	Ambleteuse		1	1
	Audinghen		2	
	Audresselles			2
	Bazinghen			
	Ferques			1
	Hervelinghen			
	Landrethun-le-Nord			2
	Leulinghen-Bernes			
	Marquise	1	2	2
	Noms organismes			
	Réty	3	4	2
	Rinxent	1	1	2
	Saint Inglevert	1		
	Wissant			
Total Résultat		6	10	12

Répartition des logements locatifs aidés disponibles à la vente au 31/08/2012 par commune et par bailleur (Source : DDTM 62)

2.5.9 - Le développement de l'offre de Béguinage

Plusieurs projets de développement de l'offre de béguinage sont portés par les communes de la Terre des 2 Caps : à Ferques, à Marquise (en lien avec l'EHPAD des 2 Caps), et à Landrethun-le-Nord (extension du béguinage déjà existant).

2.5.10 - Le projet de hameau médico-social à Marquise

Un projet de « hameau médico-social » est actuellement en réflexion sur la commune de Marquise, en extension de l'EHPAD. L'opération s'étendrait sur 4 hectares et pourrait accueillir des personnes en situation de handicap (dont personnes autistes), des personnes âgées et des personnes en réinsertion. Cet équipement polyvalent permettrait de mutualiser certains coûts (Ex. repas).

2.5.11 - L'aménagement d'une aire d'accueil des Gens du Voyage

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Desvres/Samer et celui de la CCT2C, ces aires d'accueils ont été définies :

- en entrée Ouest de la commune de Desvres,
- en entrée Nord Ouest de la commune de Marquise.

2.5.12 - Le Point Info Energie du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale

Le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale (PNRCMO) anime un Point Info Energie.

2.6 - Les objectifs à prendre en compte

2.6.1 - Le Schéma de Cohérence Territoriale de La Terre des 2 Caps

La Terre des 2 Caps est dotée d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) depuis le 25 juin 2010. Il a été modifié en 2016 pour intégrer les dispositions issues du « Grenelle de l'environnement ». Ce document vise à définir une stratégie globale de développement du territoire en mettant en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles déjà à l'œuvre (développement économique, transports, habitat...). Le SCoT de La Terre des 2 Caps contient notamment des objectifs globaux de production de logements et des objectifs de production de logements aidés.

► Les objectifs globaux de production de logements

Dans la perspective d'un développement modéré du territoire de La Terre des 2 Caps, le SCoT prévoit que la population totale atteigne environ 23 860 habitants à l'horizon 2020. Afin de répondre à l'ensemble des besoins en résidences principales induits (desserrement et évolution de la population), le SCOT a donc prescrit une augmentation totale du parc d'au moins 1 325 résidences principales, entre 2010 et 2020 (soit un rythme moyen d'environ +133 logements/an). La répartition de la programmation logements par entité paysagère est rappelée dans le tableau ci-dessous.

Tableau 1 – Programmation de logements pour la période 2010-2020

Territoire	Communes de l'Arc Urbain et du Bassin Carrier	Communes du Littoral	Communes de l'Arrière Littoral	Communes des Monts et Vallons bocagers entre Slack et Wimereux	La Terre des 2 Caps
Besoins en nouvelles résidences principales pour compenser le desserrement 2020	+ 205	+118	+28	+59	+410
Besoins en nouvelles résidences principales pour permettre l'accueil des nouveaux habitants d'ici 2020	+ 560	+ 84	+ 244	+ 27	+ 915
Besoins en nouvelles résidences principales pour 2020	+ 765	+ 202	+ 272	+ 86	+1 325

(Source : SCoT de la Terre des 2 Caps)

► Les objectifs de production de logements aidés

Afin de diversifier le parc de logements et de répondre aux besoins en logements locatifs aidés, le SCoT fixe un objectif général de 15 % de logements locatifs aidés (minimum) à atteindre à l'horizon 2020 à l'échelle de La Terre des 2 Caps.

Cet objectif est territorialisé par entité paysagère :

- Arc Urbain et Bassin Carrier : 16.2%
- Littoral : 19%
- Arrière Littoral : 8.5%
- Monts et Vallons Bocagers : 4.5%

Pour atteindre ces objectifs, le SCoT a donc prescrit une augmentation d'au moins 449 logements locatifs aidés, entre 2010 et 2020 (soit environ 34% des résidences principales à construire sur la période).

La répartition de la programmation logements par entité paysagère était :

- Arc Urbain et Bassin Carrier : + 238 logements locatifs aidés
- Littoral : + 112 logements locatifs aidés
- Arrière Littoral : + 63 logements locatifs aidés
- Monts et Vallons Bocagers : + 36 logements locatifs aidés

L'évaluation du SCOT menée en 2022 a établi que le parc de logements locatifs aidés s'est accru de 11,9% entre 2011 et 2021 (inférieur à l'objectif de 15%). L'effort de production de logements locatifs aidés s'est renforcé sur la période de 2017-2022 (280 logements aidés programmés). L'évaluation du SCOT n'a pas donné lieu à la définition de nouveaux objectifs pour la décennie à venir.

Compte tenu de sa situation en zone C, l'intercommunalité n'est pas prioritaire pour le financement de logements locatifs aidés par l'État. Pour intégrer cette dimension de politique publique, dans l'état actuel de sa définition, il conviendrait de considérer l'objectif de production de logements aidés défini par le SCoT à une échéance plus longue que le PLUI.

Néanmoins, la DDTM précise que dans un cas comme celui de La Terre des 2 Caps, (croissance démographique, demande importante, pression foncière), il est envisageable, sous réserve de prioriser les objectifs, d'obtenir des financements de l'État.

2.6.2 - Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2019-2024

Le Pas-de-Calais est devenu l'un des départements français le plus concerné par l'accueil des gens du voyage.

Le Schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage, élaboré par les services de l'État, détermine les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil des Gens du Voyage. Il fait également connaître aux collectivités locales l'ampleur des besoins à satisfaire en matière de grands rassemblements temporaires.

Le schéma 2019-2024 est venu préciser l'objectif du SCoT. Pour le Boulonnais, il prescrit la réalisation de 20 places de court et moyen séjours dont sont redevables les communes Marquise et de Desvres en tant que communes de plus de 5 000 habitants. Marquise doit s'associer à Desvres, par le biais d'une convention intercommunale, afin de mutualiser la réalisation et la gestion des obligations.

L'aire de Grand Passage est implantée à St Martin Boulogne.

► Une aire d'accueil des gens du voyage à aménager

Au 1er janvier 2012, l'arrondissement de Boulogne comptait 3 aires d'accueil permanent des Gens du voyage et une aire de grand passage, situées dans la Communauté d'Agglomération de Boulogne-sur-Mer.

Les besoins en aires d'accueil sont différenciés en fonction du rapport à la mobilité des gens du voyage :

- Les aires de court et moyen séjours sont adaptées aux ménages qui voyagent de façon régulière (au moins 4 mois par an) ;
- Les aires de long séjour sont adaptées aux ménages qui voyagent une partie de l'année (1 à 4 mois) ;
- Pour ceux qui ne voyagent plus ou presque plus (moins de 1 mois), les besoins concernent les terrains familiaux/habitats adaptés mais également le logement dans le parc classique.

Ainsi la population des gens du voyage recouvre des réalités différenciées entre les gens du voyage qui restent très mobiles, les semi-sédentaires qui effectuent des déplacements limités dans l'espace et dans le temps et ceux qui ne voyagent plus et se sont sédentarisés.

Concernant les besoins en accueil temporaire et occasionnel, ils sont différenciés en fonction du type de rassemblement accueilli :

- Les aires de grand passage sont destinées à recevoir les grands groupes de 50 à 200 caravanes voyageant ensemble ou se rassemblant pour une occasion particulière familiale ou religieuse ;
- Les terrains de grand rassemblement sont destinés à accueillir sur de courtes durées un grand nombre de caravanes à l'occasion de rassemblements traditionnels ou occasionnels. Le Pas de Calais n'est pas concerné à ce jour par ce type de rassemblement de grande ampleur.

La réflexion sur les besoins est menée à l'échelle de l'arrondissement. Il ressort du bilan du SDAGV 2012-2018 que la CCT2C n'est pas en conformité vis-à-vis de ces obligations dans le SDAGV. L'aire d'accueil permanente devant accueillir 10 places n'était pas réalisée en 2019.

Ainsi le schéma 2019-2024 prescrit l'obligation de réaliser une aire de 20 places mutualisée entre la CCT2C et la CCDS.

2.6.3 - Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées 2022-2027

La loi dite « Besson » du 31 mai 1990, qui garantit un droit au logement pour tous, actualisée par la loi relative à la lutte contre les exclusions du 31 juillet 1998, se décline localement à travers le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) sous le pilotage conjoint de l'État et le Conseil Départemental de l'URH.

Bien que ne tenant pas lieu de PLH le projet de PLUi de la CCT2C devra tenir compte des orientations prioritaires définies par le PDALPD 2022-2027 du Pas de Calais (Article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation). Les publics prioritaires du plan sont d'une part ceux de l'accord collectif départemental (relatif à l'attribution des logements aidés).

Les profils des publics ciblés du PDALHPD peuvent ainsi être résumés :

De par la loi :

- Les personnes mal logées ou défavorisées et personnes éprouvant une difficulté d'accès ou de maintien dans un logement du fait de **leurs ressources financières** qui peuvent se cumuler avec des problématiques d'insertion sociale,
- Les personnes **dépourvues de logement**, y compris celles qui sont hébergées par les tiers (et notamment les sans-abri - dont personnes en squats-),
- Les personnes **menacées d'expulsion** sans relogement,
- Les personnes **hébergées ou logées temporairement** dans un établissement ou un logement transition (notamment les sortants d'hébergement de droit commun - hors asile-),
- Les personnes **victimes de violences intrafamiliales** et personnes menacées de mariage forcé ou de personnes victimes de viol ou **d'agression sexuelle** à leur domicile ou à ses abords,
- Les personnes engagées dans le parcours **de sortie de la prostitution** et les personnes victimes de l'une

des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme,

- Les personnes **en situation de handicap**, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap,
- Les personnes sortant d'un appartement de **coordination thérapeutique**,
- Les mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de 21 ans pris en charge avant leur majorité par le service **de l'aide sociale à l'enfance (ASE)**, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge,
- Les personnes reprenant une activité après une période **de chômage de longue durée**,
- Les personnes exposées à des situations **d'habitat indigne** et les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans **des locaux manifestement** sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent.

5 profils de ménages sont également reconnus dans le présent PDALHPD comme devant faire partie des publics prioritaires du PDALHPD :

- Les personnes cumulant des difficultés «logement» avec des problématiques de **santé mentale et/ou d'addiction**,
- Les **jeunes de 18-25 ans**, en situation de précarité financière (hors étudiants),
- Les **personnes âgées** de plus de 60 ans,
- Les personnes **sortant de détention**,
- Les **gens du voyage**.

2.7 - Synthèse des enjeux liés à l'habitat sur le territoire intercommunal

2.7.1 - Synthèse du diagnostic par entité paysagère

Secteur littoral

- Forte présence des résidences secondaires (55% du parc de logements en 2020).
- Croissance très importante des résidences secondaires par rapport aux résidences principales entre 2014-2020 (+9,13% contre +4,90%).
- Baisse de 41,67% des logements vacants pendant la même période en lien avec le basculement des logements vacants dans le parc des résidences principales et secondaires.
- Croissance des logements locatifs privés entre 2014 et 2020 (46% du parc locatif).
- Le secteur absorbe 37% des nouvelles constructions de La Terre des 2 Caps entre 2015 et 2018.
- Deuxième secteur après l'Arc Urbain a rassemblé le plus de logements sociaux

Secteur Arrière Littoral

- Croissance forte (9,2%) des résidences principales entre 2014 et 2020.
- Un parc de résidences secondaires qui se développe (8,77% entre 2014 et 2020).
- 9,5% des nouvelles constructions de logements de l'intercommunalité sont rassemblées dans ce secteur.
- Développement récent du parc locatif social dans ce secteur (1,84% des logements aidés de l'intercommunalité en 2022)

Arc Urbain et Bassin Carrier de Marquise

- Un secteur qui concentre la moitié des constructions neuves de l'intercommunalité entre 2014 et 2020.
- Croissance des locations privés depuis 2010 (60% du parc locatif en 2020).
- Le secteur rassemble l'essentiel des logements sociaux du territoire (69%).
- 70% des nouveaux propriétaires de La Terre des 2 Caps sont concentrés dans l'Arc Urbain.
- Concentration des ventes immobilières dans cette zone.

Monts et Vallons bocagers entre Slack et Wimereux

- Diminution du parc de résidences secondaires (-8,51%) entre 2014 et 2020 et de logements vacants (-7%) , augmentation du nombre de résidences principales (+8,77%).
- Le secteur concentre seulement 11% des nouvelles constructions de La Terre des 2 Caps entre 2014 et 2020.
- Développement récent des logements aidés dans ce secteur

2.7.2 - Les enjeux d'une politique de l'habitat sur le territoire de la Terre des 2 Caps

Le diagnostic ci-dessus étudie les différents champs d'investigation fixés par les articles R302-1-1 et L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi qu'un certain nombre de champs spécifiques au territoire de La Terre des 2 Caps. Ces analyses ont conduit à une hiérarchisation des enjeux d'une politique de l'habitat sur le territoire de La Terre des 2 Caps.

Les constats suivants ont été dressés :

► **Un marché de la construction très dynamique et peu calqué sur la hiérarchie des entités urbaines**

La Terre des 2 Caps a fait le choix d'un développement proportionnel au poids des « entités urbaines » du territoire. Actuellement, les dynamiques de la construction ne sont pas toujours calquées sur la hiérarchie des entités urbaines, au sein des entités paysagères. Ce phénomène concerne particulièrement l'Arc Urbain et le Bassin Carrier, le Littoral et les Monts et Vallons Bocagers.

► **Un risque de spécialisation induit par la structure du marché immobilier**

La Terre des 2 Caps souhaite garantir une offre de logements diversifiée et équilibrée au sein de chaque entité paysagère. La structure du marché immobilier induit un risque de spécialisation des entités paysagères. Par exemple, certaines années, l'Arc Urbain et le Bassin Carrier présentent des prix de vente médians de maisons les plus bas du Boulonnais alors que le Littoral présente des prix de vente très élevés. Un enjeu d'augmentation de la mixité sociale est donc particulièrement présent sur le littoral.

► **Un marché foncier tendu**

L'action en matière d'habitat dépend fortement des disponibilités foncières en extension urbaine et de leur coût. Le marché foncier de La Terre des 2 Caps est essentiellement localisé dans l'Arc Urbain et le Bassin Carrier. De plus, les prix de vente constatés présentent un même risque de spécialisation des entités paysagères. L'enjeu d'une intervention foncière concerne donc particulièrement le Littoral, l'arrière Littoral et les Monts et Vallons Bocagers.

► **Une augmentation des besoins en logement des jeunes et des personnes âgées prévisible à l'horizon 2024**

Actuellement, les besoins en logement concernent surtout le logement des personnes âgées (autonomes et dépendantes). Il est relativement bien couvert par l'offre existante (béguinage, EHPAD, Accueil familial). Compte-tenu de l'évolution de la structure de la population à l'horizon 2024, le besoin en logement des jeunes ménages (logements accessibles, petits logements, etc.) et des personnes âgées dépendantes est à anticiper. Cette problématique concerne l'ensemble des La Terre des 2 Caps.

► **Un manque de petites typologies**

Un décalage entre l'offre de petits logements et le nombre de petits ménages est constaté. Il peut entraver le parcours résidentiel d'un certain nombre de publics : jeunes ménages, personnes âgées mais aussi ménages séparés, seuls ou en famille monoparentale. Cette problématique concerne l'ensemble du territoire et particulièrement l'Arc Urbain et le Bassin Carrier, l'Arrière Littoral et les Monts et Vallons Bocagers.

► **Un parc existant potentiellement énergivore**

Une estimation des logements potentiellement énergivore peut être réalisée sur la base de l'année d'achèvement du bâti. En effet, les logements construits entre 1949 et 1974 sont plus fortement soumis à ce risque. La problématique de l'amélioration de la performance énergétique concerne plus particulièrement l'Arc Urbain et le Bassin Carrier et le Littoral où la part des logements achevés dans cette période dépasse 25% dans certaines communes.

► **Des situations d'habitat inadaptées très diverses**

L'inadaptation de l'Habitat revêt des formes très diverses sur le territoire de La Terre des 2 Caps : résidents permanents en camping, découpage de logements individuels, gîtes occupés en résidence principale, etc. En volume, cette problématique concerne plus particulièrement l'Arc Urbain et le Bassin Carrier. Cependant, des communes dans chaque entité paysagère sont concernées par ces difficultés.

► Une offre de logements locatifs aidés développée mais insuffisante

Afin de répondre aux besoins des jeunes actifs, des jeunes familles et des personnes âgées, La Terre des 2 Caps souhaite augmenter la mixité sociale dans chaque entité paysagère. L'offre est importante pour un territoire rural et est actuellement structurée par quatre principaux bailleurs (Pas de Calais Habitat, Vilogia Logis 62, Habitat 62/59 Picardie et Habitat du Littoral). En 2013, chaque entité paysagère possède une part de logements locatifs aidés. Des signes de tensions sur la demande de logements locatifs aidés restent cependant perceptibles.

► Une aire d'accueil des Gens du Voyage à aménager

Conformément à la loi du 5 juillet 2000, relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, et au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2012-2018 fixant son application, la commune de Marquise doit aménager une aire d'accueil de court et moyen séjours de 20 places, avec le concours financier de la commune de Desvres.

► Un partenariat à construire autour des politiques publiques de l'Habitat

Des politiques de l'habitat sont menées dans des domaines très divers (soutien aux projets de logements locatifs aidés, action foncière, accompagnement social lié au logement, etc.) et par des acteurs multiples (Etat, Communes, ECPI, bailleurs sociaux, EPF, etc.). L'élaboration du volet habitat du PLUI est une opportunité de proposer un cadre de coordination des politiques publiques de l'habitat.

Enfin, le territoire semble moins concerné par les problématiques suivantes :

- **Les problématiques de peuplement des différents parcs** (le parc locatif aidé jouant son rôle social). Une vigilance est toutefois à maintenir concernant les locataires du parc privé.

- **Les besoins en logement des personnes défavorisées au sens du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées** (personnes dépourvues de logement, personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition, personnes logées dans des locaux manifestement sur-occupés, etc.). Une vigilance est toutefois à maintenir concernant le relogement des personnes habitant un logement dégradé, notamment en location.
- **Les besoins en logement des étudiants et les besoins en logement spécifique de type Foyer de Jeunes Travailleurs**
- **Les besoins en développement d'une offre spécifique pour personnes handicapées.** Le territoire est doté d'un Foyer d'hébergement à Ambleteuse et l'offre est complétée à l'échelle du Boulonnais. Les réflexions menées par la Ville de Marquise et l'EHPAD des 2 Caps pour le développement d'une offre concernant globalement la dépendance (vieillesse et handicap) sont toutefois à encourager.
- **Les problématiques de copropriétés dégradées**

3 - Agriculture



3.1 - Méthodologie

Le diagnostic agricole qui suit est élaboré à partir des données du RGA 2020. L'enquête réalisée par Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale auprès des agriculteurs exploitants du territoire de la Communauté de Communes de la Terre des 2 Caps date de 2012. Ainsi, 169 agriculteurs ont été enquêtés en 2012 soit par le biais d'un questionnaire (voir en annexe) qui leur a été transmis puis remis complété à l'agence (été 2012) soit par entretien individuel. Pour des raisons de temps, l'ensemble des agriculteurs exploitants ne pouvant être rencontrés individuellement, le choix s'est porté sur un

échantillon d'exploitants répartis de façon homogène sur le territoire. Cette rencontre auprès de 40 agriculteurs exploitants a permis d'obtenir des informations précises sur leur activité agricole, de mieux cerner les enjeux et préoccupations de la profession agricole et de recueillir des éléments de prospective. En complément, 71 agriculteurs exploitants ont complété un questionnaire relatif aux mêmes thèmes que ceux évoqués en entretien. Au final, sur les 169 agriculteurs exploitants enquêtés, 65% ont bien voulu y participer.

3.2 - Eléments de diagnostic

3.2.1 - Un territoire encore très rural...

Superficie des terres Agricoles

D'après le dernier recensement agricole Agreste de 2020, la Superficie Agricole Utile (SAU) représentait 64 % du territoire avec un total de 11 895 ha. Ces données sont confirmées par le MOS de 2021 qui recense une superficie agricole de 13 339,4 ha, soit 72,7% de la superficie totale de la Terre des 2 Caps.

La SAU totale est issue des déclarations PAC des exploitants qui déclarent précisément leur surface cultivée. La surface agricole du MOS est une donnée cartographique qui recense les espaces agricoles et pas seulement la surface exploitée. Cette différence de définition explique l'écart de 10 % entre les deux chiffres.

Ces chiffres placent la Terre des 2 Caps comme le territoire ayant la plus grande superficie agricole moyenne par commune du Boulonnais : 566 ha alors qu'elles sont de 543 ha pour la CCDS et de 332 ha pour la CAB.

Poids économique et sociale des exploitations.

La Production Brute Standard Totale, indicateur permettant de quantifier la production agricole totale, est de 28 849 000 € sur la Terre des 2 Caps. Elle représente 2.3% du PBS standard total du Pas-de-Calais. Les exploitations produisent davantage qu'il y a 10 ans puisque le PBS moyen a augmenté depuis 2010.

L'amélioration des rendements ainsi que l'agrandissement de certaines exploitations au

détriment d'autres expliquent l'augmentation du PBS par exploitation : il y a moins d'exploitations sur le territoire mais elles produisent davantage sur de plus grandes surfaces.

La baisse générale de la production agricole s'explique en partie par la baisse de la SAU totale (entre 2000 et 2020, soit 696 ha en moins) sur l'intercommunalité ainsi que par la baisse du nombre d'exploitation (-11% entre 2010 et 2020 soit près d'une vingtaine d'exploitation en moins) : il y a moins de surface cultivable et moins de producteur.

Commune	SAU en 2020 (en ha)	SAU : évolution 2020/2010 (en%)	PBS : évolution 2020/2010	Nombre d'exploitations agricoles en 2010	Nombre d'exploitations agricoles en 2020	Evolution du nombre d'exploitations agricoles 2010-2020
Ambleteuse	165	13,3	17,6	6	4	-2
Audembert	559	7,5	12,9	8	8	0
Audinghen	1142	2,9	22,6	18	16	-2
Audresselles	400	1,4	14,1	5	4	-1
Bazinghen	1080	5,1	-5,6	15	14	-1
Beuvrequen	143	-31,9	-33,5	5	5	0
Ferques	147	-1,1	50,2	2	1	-1
Hervelinghen	357	4,7	17,1	6	6	0
Landrethun-le-Nord	410	-6,1	4,3	9	6	-3
Leubringhen	671	-11	16,9	11	9	-2
Leulinghen-Bernes	179	-22,8	-22,3	4	4	0
Marquinghen-Henne	281	2,2	-35,3	5	5	0
Marquise	918	19,5	45,3	14	13	-1
Offrethun	239	-1,2	5,9	5	3	-2
Rety	1262	10,1	11,8	20	21	1
Rinxent	408	-27,9	-26,1	8	7	-1
Saint-Inglevert	671	17,8	-22,8	6	6	0
Tardinghen	402	-44,4	-15,9	7	5	-2
Wacquinghen	396	39,5	18,6	4	4	0
Wierre-Effroy	1279	-5,1	-13,9	25	19	-6
Wissant	786	13,1	19,3	10	10	0
CCT2C	11895	-0,34		193	170	-23

Source : RGA 2020

La main d'œuvre agricole

En 2020, les 170 exploitations du territoire emploient 367 personnes et sont gérées par 223 exploitants et co-exploitants.

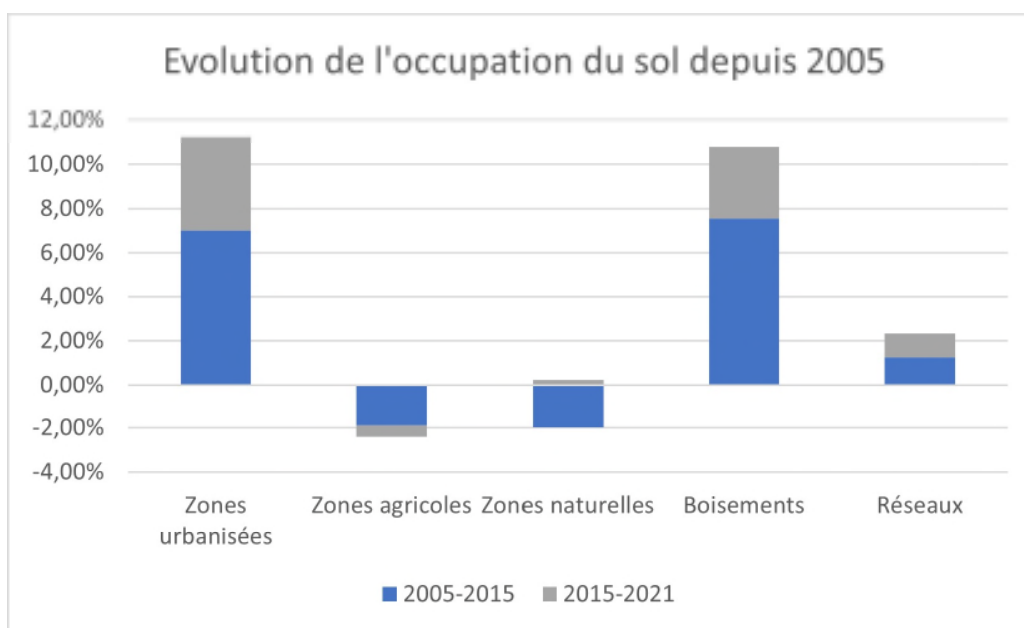
	Population 2010	Population 2020	Evolution 2010-2020 (%)	ETP 2010	ETP 2020	Evolution ETP 2010-2020 (%)
main d'oeuvre totale	513	367	-28,46	295,42	256,80	-13,07%
13,72%chefs d'exploitations, coexploitants	237	223	-5,91	203,13	192,63	-5,17%
└ dont coexploitatns familiaux	44	51	15,91	41,00	46,63	13,72%
main d'oeuvre familiale	67	48	-28,36	35,00	28,00	-20,00%
salariés permanents	46	40	-13,04	33,75	29,00	-14,07%
sous-total main d'oeuvre permanente	350	311	-11,14	271,88	249,63	-8,18%
saisonniers et salariés occasionnels	163	56	-65,64	23,55	7,18	-69,53%

Source : RGA 2010

Entre 2010 et 2020, la main d'oeuvre agricole a diminué à l'échelle de la Communauté de Communes de la Terre des 2 Caps passant de 513 à 367 personnes .

3.2.2 - qui a subi des bouleversements ces dernières années en termes d'occupation du sol

Diminution de la SAU...

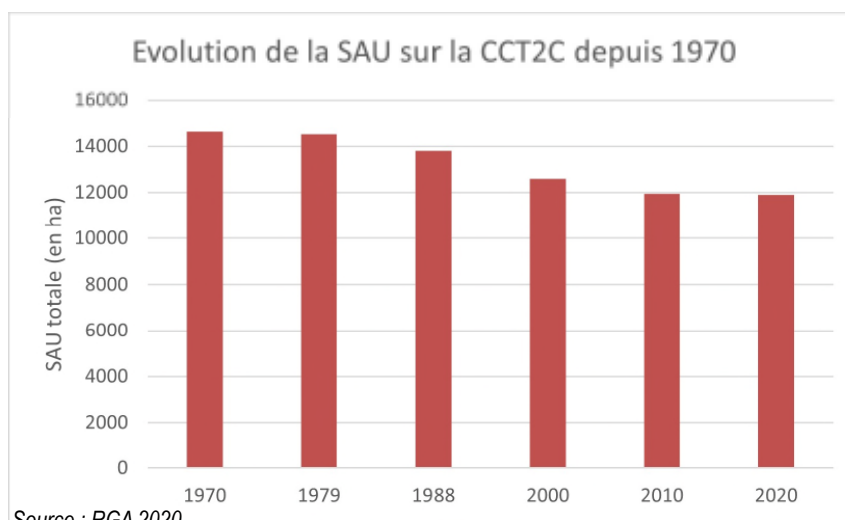


Source : RGA 2020

D'après le MOS de 2021 les zones agricoles sont les seules qui ont subi une diminution de leur superficie, passant de 13 406 ha à 13 339 ha entre 2015 et 2021. Malgré une forte diminution de la surface agricole depuis une quinzaine d'années, la part des terres agricoles dans la surface totale de la Communauté de Communes de La

Terre des 2 Caps reste de 74 %. Les plus importantes pertes de terres agricoles concernent le Littoral et le Bassin Carrier.

Le phénomène est néanmoins moins important que sur la période 2005-2015 (-0,08%/an contre -0,19% / an entre 2005-2015)



... Au profit des zones naturelles et urbaines

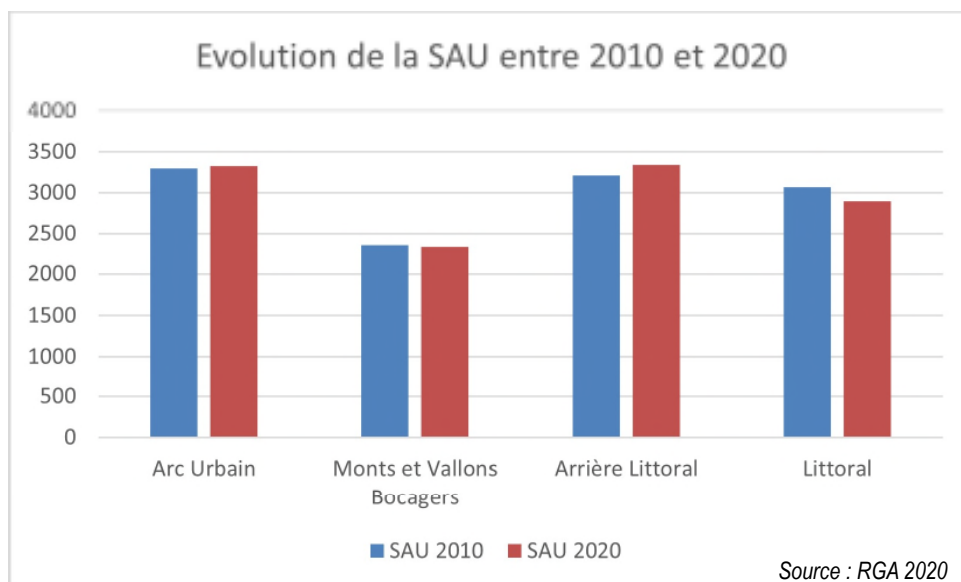
Entre 2015 et 2021, les zones naturelles et urbanisées sont les deux catégories qui ont le plus gagné en surface. Les zones naturelles ont considérablement évolué depuis 2005 alors que leur superficie stagnait sur la période 1998/2005. Sur le territoire, la superficie des zones naturelles est passée de 1921 ha à 2233 ha en 11 ans (+16%) la tendance à l'augmentation se poursuit jusqu'en 2021. Les zones naturelles représentent en 2021 plus de 12% de la superficie du territoire.

L'urbanisation quand à elle a connu sa plus grande évolution entre 1998 et 2005 (+6%). Son expansion

s'est ralentie depuis bien qu'elle soit toujours positive (+4,18%).

Les zones urbanisées comprennent également les grandes emprises qui participent au développement des zones urbaines (zones industrielles, carrières...)

En résumé d'après le MOS de 2015, les 67,5 ha perdus par l'agriculture entre 2015 et 2021 se sont répartis entre les zones artificialisées et les zones naturelles.



Sur les 36 ha de zones naturelles en plus entre 2005 et 2015, les boisements représentent 252,5 ha sur le territoire global de la Terre des 2 Caps.

Les grandes cultures et les prairies sont les plus touchées.

En 2020, la Surface Agricole Utile s'élève à près de 12 000 ha dans la Communauté de Communes de la Terre des 2 Caps dont 70% de terres labourables et 30% de prairies permanentes.

A l'échelle des entités paysagères, la SAU se répartit de façon homogène, 3000 à 3300 ha par entité à l'exception des Monts et Vallons Bocagers caractérisés par une SAU moindre, 2338 ha. Le littoral se caractérise par une part importante de terres labourables (80 % de la SAU). L'arrière-littoral et l'arc urbain se distinguent par environ 60% de terres labourables pour 40% de prairies et, enfin, les monts et vallons bocagers se caractérisent par davantage de prairies, celles-ci représentent presque 50% de la SAU.

Les productions agricoles en 2020

Territoire	SAU en 2020 (en ha)	Céréales et oléoprotéagineux 2020 (en ha)		Prairies 2020 (en ha)		Prairies permanentes 2020 (en ha)
		Surface	Pourcentage de la SAU	Surface	Pourcentage de la SAU	
Arc urbain et bassin carrier	3324	1313,697	39,52%	1246,409	37,50%	1090,304
Monts et Vallons Bocagers	2338	719,138	30,76%	1131,333	48,39%	934,456
Arrière littoral	3338	1382,726	41,42%	1326,555	39,74%	1112,086
Littoral	2895	1360,443	46,99%	673,127	23,25%	519,12
CCT2C	11895	4776,004	40,15%	4377,424	36,80%	3655,966

Source : RGA

Les productions agricoles des terres labourables sont surtout tournées vers les céréales et les fourrages

Evolution des productions agricoles entre 2010 et 2020

	Surface 2010	Surface 2020	Evolution de la surface 2010-2020 (en %)
SAU totale	11 935,04	11 893,94	-0,34%
céréales	4 771,90	4 336,15	-9,13%
oléagineux	311,32	275,21	-11,60%
protéagineux et légumes secs pour leur graine	335,65	164,81	-50,90%
plantes à fibres et plantes industrielles diverses	797,58	988,35	23,92%
plantes à parfum, aromatiques, médicinales	0,00	0,00	100,00%
pommes de terre	88,74	172,39	94,26%
légumes frais, plants de légumes, melons ou fraises	5,86	196,66	3255,97%
fourrages annuels	1 346,12	1285,39	-4,51%
prairies	3 984,60	4377,53	9,86%
fleurs et plantes ornementales	2,29	4,06	77,29%
jachères	289,87	84,18	-70,96%

Source : RGA

Entre 2010 et 2020, la SAU dans la Terre des Caps a diminué de 0,34% soit 41 ha en moins. La baisse est plus marquée sur le littoral (-172 ha, soit 5,61 SAU) que sur les Monts et Vallons bocagers (-21 ha, soit 0,89% de la SAU). Les chiffres du RGA montent qu'entre 2010 et 2020, la SAU de l'Arc Urbain (+26ha) et de l'Arrière Littoral (+126 ha) ont augmenté.

Sur le littoral, cette baisse de la SAU s'est faite au détriment des terres labourables. Dans l'arrière-littoral, il s'agit surtout d'une baisse de la Surface Toujours en Herbe (STH). Dans l'Arc urbain, la perte de terres agricoles concerne à la fois les prairies et les terres cultivables tandis que dans les Monts et vallons bocagers, la surface des terres labourables a augmenté au détriment des surfaces de prairies. Globalement, à l'échelle intercommunale, la baisse de la SAU a concerné davantage les prairies que les terres labourables.

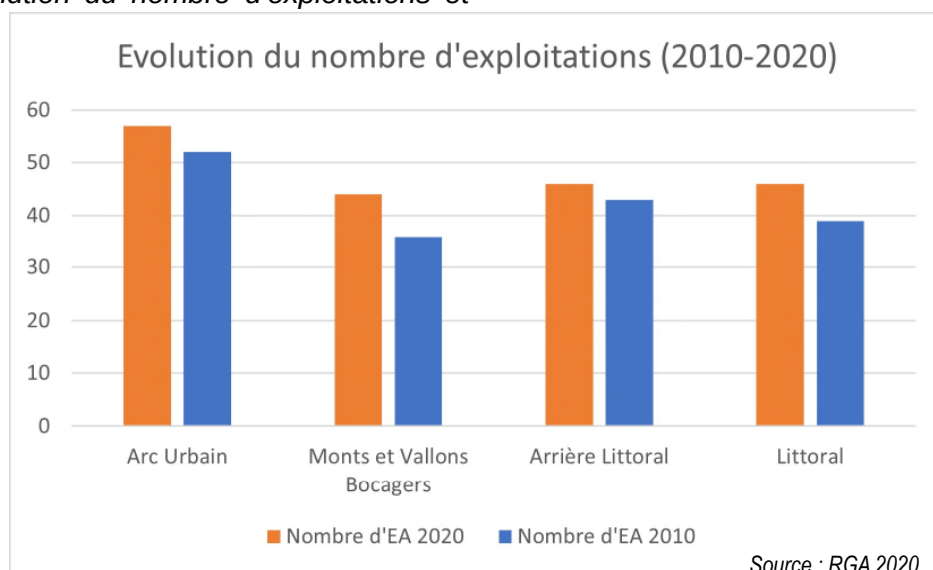
du nombre de chef d'exploitations

A l'instar du département et de la région, le nombre d'exploitants ainsi que le nombre de chefs d'exploitants sont en baisse. Cependant, cette diminution est moins importante sur la Terre des 2 Caps que sur le SCOT du Boulonnais ou sur le département du Pas-de-Calais entre 2010-2020 (-12% contre -33% et -20%). Ce constat démontre que le territoire bénéficie d'un dynamisme agricole encore important.

En 20 ans, le nombre d'exploitations est passé de 242 à 170 exploitations soit une baisse de 30%.

Les Monts et Vallons Bocagers et le bassin carrier enregistrent les deux plus grandes baisses en nombre d'agriculteurs. Seule la commune de Réty a vu son nombre d'exploitation augmenter sur la période 2010-2020 (+1 exploitation).

Une diminution du nombre d'exploitations et



3.3 - Restitution de l'enquête agricole

A l'issue de l'enquête (questionnaires papier et entretiens réalisée en 2012), 111 agriculteurs exploitants ont fourni des renseignements sur leur exploitation.

les données de l'enquête étant relativement anciennes, elles sont complétées par celles du RGA 2020.

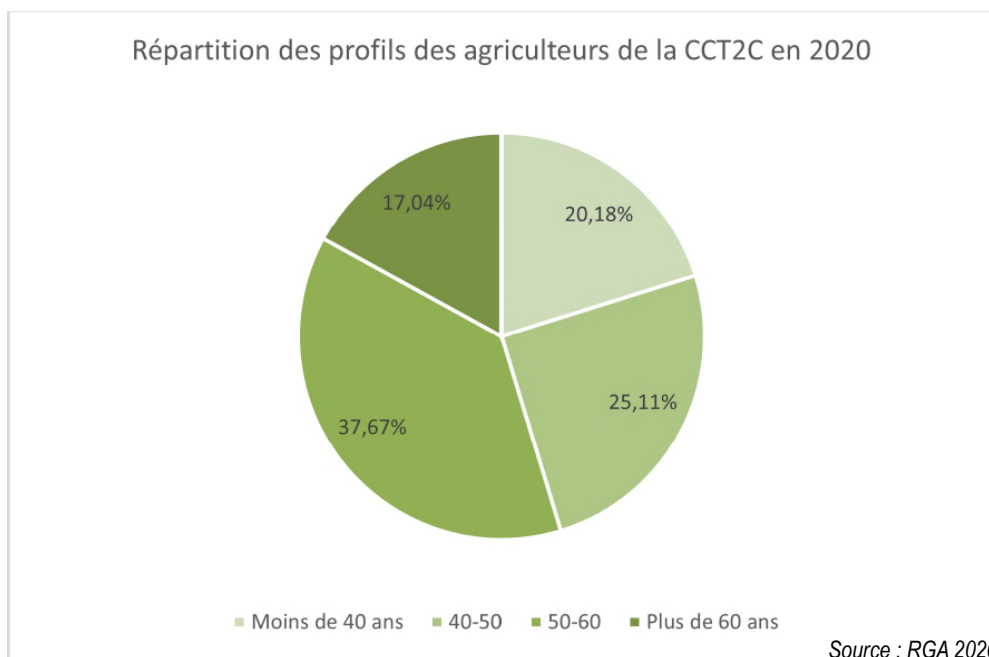
	Nombre d'agriculteurs enquêtés	Questionnaires retournés et agriculteurs interrogés	Taux de retour suite à l'enquête
Littoral	45	31	69%
Arrière-Littoral	44	26	59%
Arc Urbain	45	30	67%
Monts et Vallons Bocagers	35	24	69%
CCT2C	169	111	66%

3.3.1 - Caractéristiques des agriculteurs exploitants

Age des agriculteurs exploitants

Près des 2/3 des agriculteurs exploitants ayant répondu à l'enquête ont entre 40 et 59 ans (34 agriculteurs âgés de 40 à 49 ans et 38 âgés de 50 à 59 ans). A l'échelle des entités

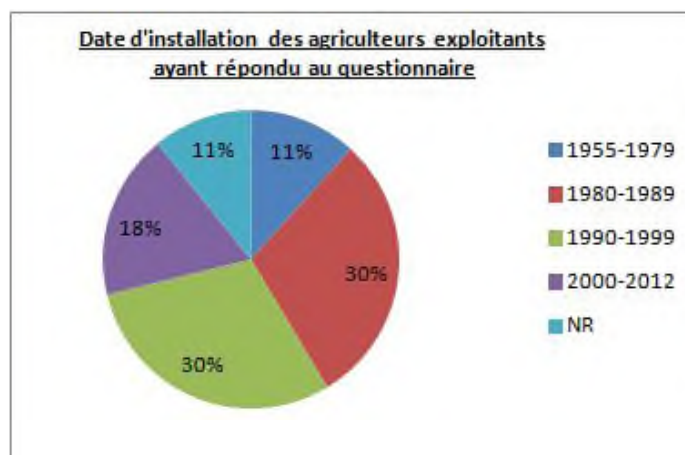
paysagères, la tranche d'âge des 50-59 ans dominait en 2012, sauf pour le littoral, représenté majoritairement par des exploitants âgés entre 40 et 49 ans.



A l'échelle de la Terre des 2 Caps, selon le RGA 2020, l'âge moyen des agriculteurs s'élève à 50 ans ce qui correspond à la moyenne régionale. La part des moins

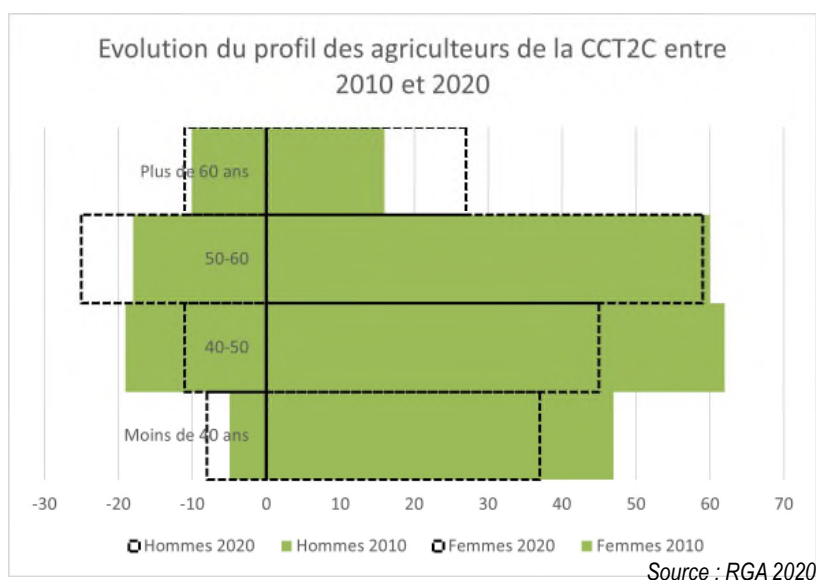
de 40 ans parmi les chefs d'exploitation et co-exploitants est en baisse de -13,46% entre 2010 et 2020. Leur part s'élève à 20,18% en 2020 (21% pour la région).

Date d'installation des agriculteurs exploitants



	1955-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2012	NR
Arc urbain	3	10	6	5	6
Arrières-littoral	4	8	11	2	1
littoral	5	7	6	9	4
Monts et Vallons Bocagers	1	8	10	4	1
Total général	13	33	33	20	12

Parmi les agriculteurs exploitants installés depuis 2000, près de la moitié d'entre eux étaient installés sur le littoral.



3.3.2 - Caractéristiques des exploitations

Mode de faire-valoir

Parmi les 111 agriculteurs exploitants ayant répondu au questionnaire en 2012, 60 sont majoritairement en fermage (80 à 100% de la SAU) soit 54% d'entre eux. Les agriculteurs exploitants propriétaires à plus de 80% de leurs terres représentent 11.7%.

21% sont propriétaires de moins de 80% de leurs terres donc en fermage.

Près de 13% n'ont pas répondu à la question.

Selon le RGA 2010, en moyenne, 87% de la SAU des exploitations agricoles de la Terre des 2 Caps sont en fermage. Cette part est variable selon les communes.

On note toutefois des taux de fermage globalement plus faibles dans l'Arc urbain et le bassin Carrier et à l'inverse, ces taux sont plus élevés sur le littoral.

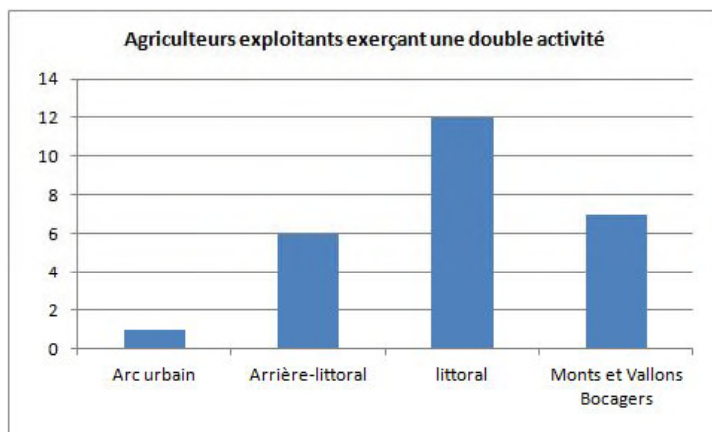
Le statut des exploitations

En 2020, 62% des exploitations agricoles sont sous forme individuelle. La catégorie des formes sociétaires la plus utilisée est l'EARL (20,6%) le plus souvent composé de 2 UTH : exploitant et conjoint. Les GAEC qui représentent 12% des exploitations regroupent souvent des exploitants d'une même famille (parent/enfant ou frères).

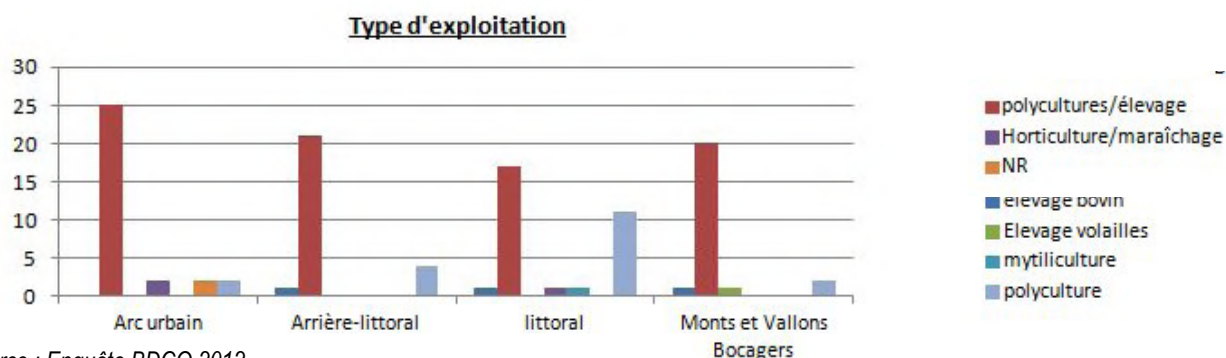
	Fermage part dans la SAU, 2010 %
FERQUES	75
BEUVREQUEN	76
WIERRE-EFFROY	76
LEULINGHEN-BERNES	79
AUDEMBERT	80
HERVELINGHEN	80
MARQUISE	82
RINXENT	82
LANDRETHUN-LE-NORD	84
AUDINGHEN	86
BAZINGHEN	87
OFFRETHUN	87
Canton de Marquise (CCT2C)	87
RETY	89
MANINGHEN-HENNE	91
LEUBRINGHEN	93
TARDINGHEN	93
WISSANT	94
WACQUINGHEN	96
AUDRESSELLES	97
SAINT-INGLEVERT	98
AMBLETEUSE	100

La main d'œuvre

Les agriculteurs exploitants exerçant une double activité représentent 23% des agriculteurs interrogés. en 2012, ils sont situés pour la moitié d'entre eux sur le littoral. Par double activité, on entend une autre activité professionnelle que celle liée à l'agriculture mais un certain nombre d'agriculteurs ont fait le lien aussi avec les activités de diversification dans leur ferme.



Types d'exploitation



Source : Enquête BDCO 2012

D'après les résultats de l'enquête, la majorité des exploitations de la Terre des 2 Caps (74%) est tournée vers de la polyculture avec de l'élevage. Près d'une vingtaine d'exploitations agricoles étaient spécialisées uniquement dans la polyculture, majoritairement sur le littoral et dans une moindre mesure dans l'arrière littoral. **Cette dominante des exploitations de**

polyculture/élevage est confirmée à travers les résultats du RGA 2020. Les données sont soumises au secret statistique, mais ce sont les orientations technico-économiques des exploitations (OTEX) dominantes sur les 21 communes de la CCT2C.

OTEX	nombre d'exploitations 2010	nombre d'exploitations 2020	Pourcentage d'exploitations concernées 2020	SAU 2020 (en ha)
céréales et/ou oléoprotéagineux	27	31	12,35%	969,52
autres grandes cultures	21	37	21,76%	3376,89
légumes ou champignons	3	S	S	S
fleurs et / ou horticulture diverse	5	6	3,53%	6,53
bovins lait	46	38	22,35%	2967,82
bovins viande	6	12	7,06%	680,06
bovins mixtes	15	12	7,06%	866,37
ovins ou caprins	3	3	1,76%	21,14
équidés et / ou autres herbivores	11	4	2,35%	33,02
porcins	3	S	S	S
volailles	3	S	S	S
combinaisons de granivores (porcins, volailles)	3	31	18,24%	2950,69
polyculture et / ou polyélevage	47	S	S	S
Total	170	170		11893,94

Source : RGA 2020

Taille de la SAU

Entre 2010 et 2020, la SAU moyenne d'une exploitation de la CCT2C, a augmenté de 8ha (62ha en 2010, 70 ha en 2020).

	Moins de 20 ha	20 ha à 49 ha	50 ha à 99 ha	100 ha et plus
	nombre d'exploitation	nombre d'exploitation	nombre d'exploitation	nombre d'exploitation
CC de la Terre des deux Caps	48 (24,9%)	34 (17,5%)	70 (36,3%)	41 (21,2%)

Selon les réponses indiquées par les exploitants agricoles, on note une majorité d'exploitations de 50 à 100 ha. Les plus grandes exploitations (+100ha) représentent 30%. Ces résultats diffèrent quelque peu des résultats du RGA 2020 (voir tableau ci-dessous). L'échantillon des petites exploitations de moins de 20 ha n'a peut être pas été suffisant dans l'enquête.

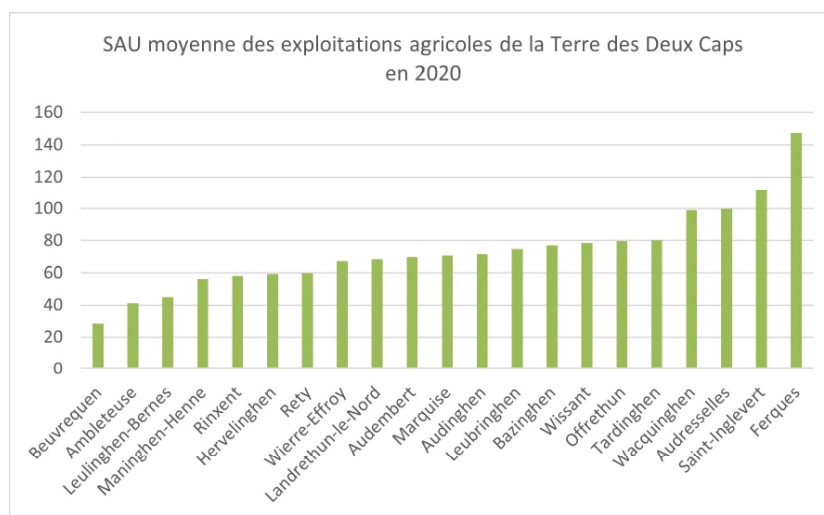
Dimension de l'exploitation agricole	caractéristiques PBS	Nombre d'exploitations 2020	évolution 2010-2020	SAU (en ha)	évolution surface 2010-2020
microexploitations	<25 000 €	22	-29,03%	289,78	10,80%
petites	25 000 € < PBS < 100 000 €	43	-10,42%	1418,57	-9,46%
moyennes	100 000 € < PBS < 250 000 €	62	-27,91%	5171,74	-26,48%
grandes	>250 000 €	43	53,57%	5013,85	63,20%

Selon la source RGA 2010, la SAU moyenne des exploitations dans la CC de la Terre des 2 Caps s'élève à 62 ha, une SAU inférieure à la moyenne du département (79,9 ha) et proche de la moyenne régionale (90,7 ha).

SAU moyenne des exploitations (en ha) comparaison 2010-2020

Entité	2010	2020
Arrière Littoral	70ha	78,5ha
Littoral	66 ha	74,3 ha
Arc Urbain	57 ha	74,93 ha
Monts et Vallons	54 ha	66,12 ha

Source : RGA 2020



Source : RGA 2020

A l'échelle des entités paysagères, l'arrière littoral et le littoral se distinguent par des exploitations de plus grandes tailles, 7890 ha en moyenne pour la première et 74,3 ha pour la seconde. Dans les Monts et Vallons bocagers les exploitations sont plus petites, 66,12 ha en moyenne.

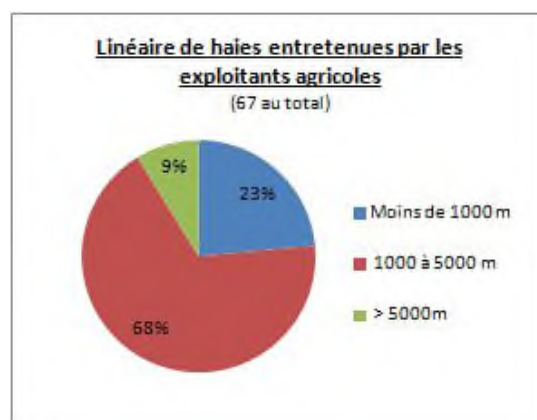
Les haies

En 2012 à la question «entretenez-vous des haies sur votre exploitation ?», 60% des agriculteurs ayant répondu au questionnaire ont répondu positivement. 2% ont répondu par la négative et 38% n'ont pas répondu à la question (soit ils n'ont pas de haies ou ils n'entretiennent

pas leur haie).

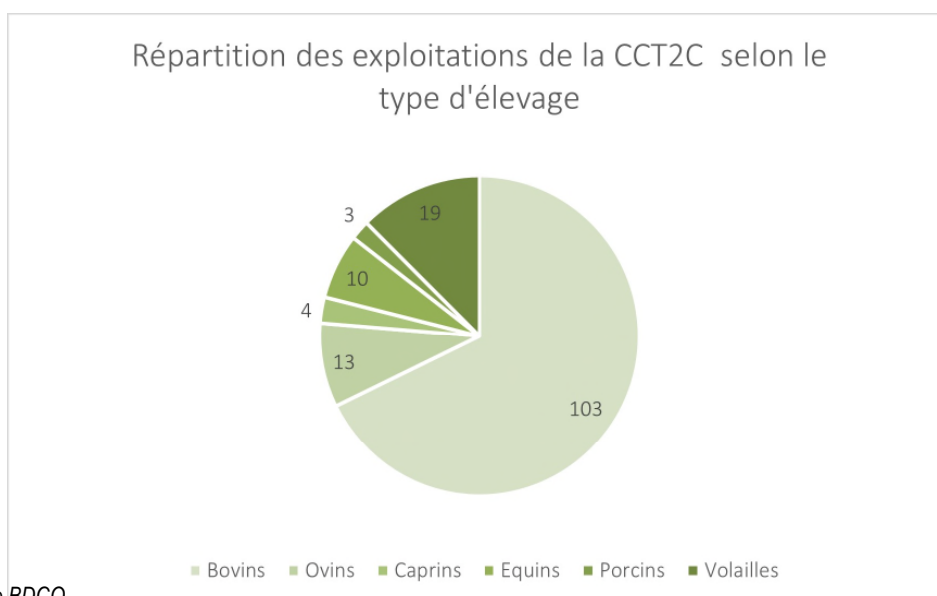
Linéaire de haies entretenues : parmi les 66 exploitants agricoles entretenant leurs haies, 6 les entretiennent à la main, un par le biais d'un CTE, 2 par le biais d'un CUMA, 2 par un MAE. Les autres n'ont pas indiqué la mode d'entretien

68% de ces haies ont une longueur variant entre 1000 et 5000m.



	nombre d'exploitants entretenant leurs haies	% par rapport aux nombre total d'exploitants agricoles ayant répondu au questionnaire	Linéaire de haies			
			<1000m	1000 à 5000m	>5000m	non renseigné
Arrière-littoral	17	65%	0	14	0	3
Bassin Carrier	19	63%	3	10	4	2
Littoral	12	40%	6	6		
Monts et Vallons Bocagers	18	75%	2	12	1	3
CC Terre des 2 Caps	66	60%	11	42	5	8

Les cheptel



Source : Enquête BDCO

L'élevage se répartit de façon homogène (en nombre d'exploitations) à travers les entités paysagères de la Terre des 2 Caps à l'exception du littoral où la part est inférieure à 20%.

La majorité des exploitations agricoles est tournée vers de l'élevage bovin (60% des exploitations).

Entre 2010 et 2020, le nombre d'exploitation en élevage bovin a baissé de 18% sur la Terre des 2 Caps. Cette diminution de 23 exploitations a engendré une baisse de seulement 2 % du cheptel, preuve d'un agrandissement de la taille des cheptels par exploitation. Le nombre d'exploitation laitière a baissé d'environ 17% (certaines données communales sont soumises au secret statistique), le nombre de vaches laitières de 20%. L'atelier laitier est plus prédominant sur le Littoral et les Monts et Vallons Bocagers avec une véritable spécialisation pour les exploitations des Monts et Vallons Bocagers. Les exploitations du Bassin Carrier sont quant à elles tournées davantage vers les vaches allaitantes. Les exploitations d'élevage enquêtées sur l'Arrière-Littoral sont quant à elles tournées vers l'élevage bovin, mixte ou allaitant.

Les productions végétales

En 2012, la plus grosse production végétale était le blé à hauteur de 29 % de la SAU totale par exploitation interrogée. L'orge d'hiver ou triticales est également produite sur toutes les exploitations interrogées.

Les exploitations du Littoral sont davantage tournées vers les productions de colza et de betteraves sucrières. Elles sont également les seules à cultiver l'orge de printemps, plus adapté aux fortes contraintes de la façade maritime. Ce sont dans ces exploitations que l'on trouve également la plus grande superficie de lin.

Les exploitations de l'Arrière-Littoral sont quant à elles davantage tournées vers les productions de céréales-oléagineux (orge et colza surtout) et les cultures protéagineuses. C'est donc logiquement que l'on retrouve la plus grande superficie de cultures (870 ha) parmi ces exploitations et la plus grande SAU/EA moyenne : 111 ha. La plus petite exploitation interrogée s'étend sur 62 ha (la moyenne de la Terre des 2 Caps).

Dans le Bassin Carrier, les agriculteurs exploitants ont une production diversifiée correspondant directement à des pratiques d'élevage.

Les exploitants des Monts et Vallons Bocagers sont quant à eux les plus gros producteurs de maïs ensilage de la région. Deux raisons expliquent cette tendance: les bons sols en fond de vallées qui permettent une bonne production et le besoin d'aliments protéinés pour l'élevage laitier. Le part des prairies dans ces exploitations

est également la plus importante, témoignant de la prédominance d'un système d'élevage utilisant toujours les prairies.

Les activités de diversification

63% des exploitants agricoles ayant répondu au questionnaire ont développé au moins une activité de diversification, soit 70 exploitants : 22 sur le littoral, 20 dans l'Arc urbain, 14 dans l'arrière littoral et 14 dans les Monts et Vallons Bocagers.

22 exploitations ont développé des activités liées à la transformation et la vente directe (8 dans l'Arc Urbain, 7 sur le littoral, 6 dans les Monts et Vallons bocagers et 1 dans l'arrière-littoral)

19 exploitations se sont investies dans l'accueil à la ferme (pédagogique, hébergement) : 9 sur le littoral, 5 dans l'arrière littoral, 4 dans le bassin carrier et 1 dans les Monts et Vallons Bocagers.

33 exploitants agricoles avouent avoir des activités de diversification sans en avoir précisé la nature.

La vente directe :

D'après la brochure « les produits du terroir » éditée par le PNRCMO, 24 exploitations de la Terre des 2 Caps produisaient pour les circuits locaux en 2010. Sur la Terre des 2 Caps 20 exploitations agricoles font de la vente directe (PNRCMO) et 7 qui font partie du réseau « Produit à la ferme » de l'ARVD (Association Régionale pour la Vente Directe en produits laitiers).

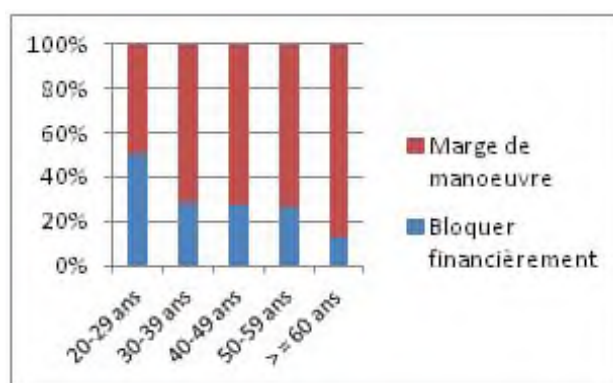
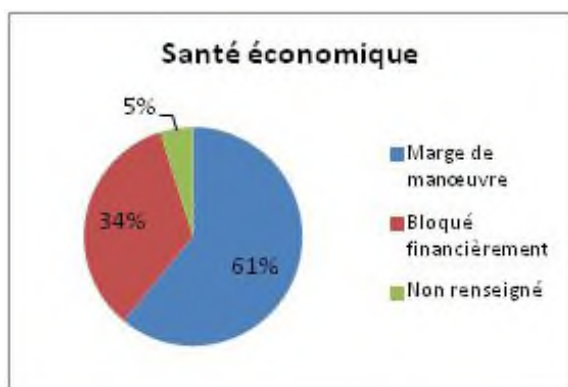
En 2020, 37 exploitations étaient concernées par une activité de vente en directe.

3.3.3 - Les menaces ressenties dans la profession agricole

La santé économique des exploitations :

La première menace qui pèse sur les exploitations est d'ordre économique (fluctuations des prix de vente des produits pouvant mettre en difficulté les exploitants, montée des coûts de production, ...).

Parmi les quarante agriculteurs exploitants rencontrés individuellement en entretien, 61 % d'entre eux ne se sentent pas bloqué financièrement. 34% se disent bloqué financièrement, ils remboursent les investissements réalisés. La différence se fait selon l'âge de l'exploitant interrogé, les investissements étant plus conséquents lors de l'installation.



Les exploitations d'élevage sont davantage bloquées financièrement que les exploitations céréalières. Ce phénomène s'explique en partie par la mise aux normes des exploitations laitières dont le remboursement s'étale sur de nombreuses années.

Les données du RGA 2020 mettent en avant 11 exploitations concernées par le départ du chef d'exploitation ou du coexploitant dans l'immédiat.

Le mode de transmission de l'exploitation

Parmi les 111 agriculteurs exploitants ayant répondu au questionnaire, 48 sont âgés de 50 ans ou plus. Parmi ces 48 personnes, **42% envisagent une succession familiale**. A l'échelle des entités paysagères, leur répartition est homogène. Les autres n'ont pas répondu à la question, on suppose donc qu'aucun mode de transmission n'est prévu pour ces exploitations ou que les agriculteurs exploitants ne sont pas pour l'instant concernés par cette question en raison de leur jeune âge.

L'urbanisation des terres agricoles

Parmi les 75 exploitants agricoles ayant répondu à la question relative à l'urbanisation, près de la moitié d'entre eux affirment avoir gardé l'intégralité de leurs terres au cours des dix dernières années. L'autre moitié a perdu entre 0.1 et 5 ha de terres chacun. Deux exploitations ont perdu entre 5 et 10 ha et une exploitation, 38 ha (Marquise).

Nombre d'exploitants agricoles ayant perdues des terres agricoles

	0ha	moins de 5 ha	5 à 10 ha	>10 ha	non renseignés	Total
Arrière-littoral	9	10			7	26
Bassin carrier	10	9	2	1	8	30
Littoral	13	6			12	31
Monts et Vallons Bocagers	5	10			9	24
CC Terre des 2 Caps	37	35	2	1	36	111

Les problèmes liés aux déplacements et au voisinage

La moitié des exploitants agricoles ayant répondu au questionnaire ont fait part de problèmes particuliers liés à leurs déplacements et/ou au voisinage, soit 57 exploitants.

Les problèmes de circulation ont été évoqués dans 54 % des cas (accès et traversée des parcelles, traversée de village, rétrécissement des routes, croisement avec d'autres véhicules, stationnements gênants, le trafic, circulation limitée aux moins de 3t5).

Les problèmes de voisinage ont été cités par 28 exploitants agricoles : mauvaises ententes, nuisances sonores et odorantes, intrusion sur les parcelles,...

Le problème des déchets a également été évoqué à plusieurs reprises par les exploitants agricoles.

Une autre contrainte citée par les agriculteurs exploitants, celle des dispositions physiques des bâtiments. En effet, un bâtiment d'une exploitation laitière classée soumis à déclaration (ICPE régime déclaration et autorisation : plus de 50 vaches laitières) ne peut être construit à moins de 100 mètres d'une habitation. La réciprocité de cette mesure réglementaire est récente et certaines habitations se sont construites trop près d'exploitations contraignant certains agriculteurs à reculer, lorsqu'ils le pouvaient, les nouveaux aménagements. Une exploitation, implantée depuis plusieurs générations peut se voir refuser un projet de développement des bâtiments si une habitation s'est construite à moins de 100 mètres. Des dérogations sont toutefois délivrées au cas par cas et selon des critères de nuisances bien précis.

Les contraintes environnementales

Sur le littoral, les exploitations sont touchées par la loi Littoral. Dans l'arrière-littoral et les Monts et Vallons Bocagers, la problématique environnementale est celle de la gestion de la Basse Vallée de la Slack.

Dans l'Arc Urbain et le bassin Carrier, l'expansion des carrières et le devenir des terrains cultivés sont les deux grandes préoccupations des exploitants ayant des terres appartenant aux Carriers. Les baux sont parfois des baux précaires (sans loyer) et ne permettent pas à l'agriculteur d'avoir une vision du devenir des terrains. Les exploitants ont pour la plupart déjà perdu des terres agricoles et sont conscients de la précarité de leur situation, totalement dépendante de l'expansion des carrières.

L'avantage émis par quelques agriculteurs est la compensation apportée par les carriers lors d'une reprise de terrain agricole. Les indemnités sont soit foncières soit financières. L'avantage de l'un ou de l'autre de ces modes dépend des ambitions des exploitants et du devenir de l'exploitation.

Un autre inconvénient soulevé par les exploitants est la montée du prix du foncier agricole sur le secteur de par la spéculation des carriers sur les terrains agricoles avoisinants. La principale nuisance est la circulation très dense des camions des entreprises carriers.

L'impact de l'activité touristique

Sur le littoral et dans l'arrière-littoral, l'augmentation du trafic routier pendant la période estivale et l'utilisation des parcelles pour des usages de loisirs (randonnées pédestre et équestre) sont perçues comme des nuisances par les agriculteurs exploitants. Par ailleurs, l'augmentation du prix du foncier liée à la croissance des résidences secondaires a été abordée. Certains agriculteurs exploitants ont évoqué le rachat d'exploitation par des investisseurs étrangers n'hésitant pas à faire augmenter les prix.

Les autres menaces ressenties par les agriculteurs exploitants

Les contraintes administratives/réglementaires sont souvent perçues comme une charge de travail supplémentaire qui n'est pas prise en compte dans la rémunération. Ces tâches administratives (cahier d'épandage, suivi des bêtes...), parfois compliquées s'ajoutent aux travaux agricoles prioritaires (traites, moissons, épandage...). Les agriculteurs sont conscients des intérêts environnementaux et sanitaires de ces règlements mais mettent en avant le coût de temps que cela engendre et qui n'est pas répercuté sur le prix de vente de leur produit.

Le statut du fermage. Selon certains agriculteurs, le statut du fermage agricole serait trop contraignant pour le propriétaire des terres freinant ainsi les locations à des agriculteurs. Les propriétaires préféreraient boiser ou vendre à l'urbanisation.

La santé des exploitants et des aléas météorologiques peuvent également jouer sur les productions et fragiliser considérablement l'exploitation. Si les conditions météorologiques ne peuvent être que subies, la question de la santé des exploitants révèle la grande dépendance de l'exploitation à l'activité d'une seule personne. Même si un service de remplacement est proposé par la MSA, il reste cher pour les exploitants.

3.4 - Perspectives de l'activité agricole

Parmi les 111 agriculteurs exploitants interrogés, 40 exploitants déclaraient avoir un projet pour leur exploitation, soit 36% des agriculteurs ayant répondu au questionnaire.

Répartition de ces exploitants par entité paysagère : 14 dans l'arc urbain, 13 sur le littoral, 7 dans l'arrière littoral et 5 dans les Monts et Vallons bocagers.

Les natures de travaux sont les suivantes :

- Extension de bâtiment
- Constructions nouvelles (pas toujours liée à une extension de bâtiment)

Ces 2 projets concernent une quarantaine d'exploitants.

- l'accueil à la ferme (18 exploitations)
- la vente directe (9 exploitations)
- boisements de terres (4 exploitations)
- mises aux normes (3 exploitations)
- délocalisation de corps de ferme (2).

Les données relatives à la prospective relèvent de l'enquête réalisée en 2012, parfois croisées avec celles du RGA 2020.

Vision du développement des circuits courts

La question de l'intérêt du développement des circuits courts a été posée lors des entretiens individuels (40 agriculteurs exploitants rencontrés).

15 exploitants d'exploitations différentes sur 41 étaient favorables au développement des circuits courts.

En 2020, la valorisation en circuit court concernait 43 exploitations (25%)

La première difficulté que rencontrent les agriculteurs est le besoin en main d'œuvre qu'une diversification en vente directe nécessite. Pour certains, il s'agit de «deux métiers différents entre le producteur et le commerçant» les exploitants agricoles n'ont pas forcément les compétences.

La deuxième difficulté abordée par les exploitants est le nombre, encore trop insuffisant de clients pour ces circuits de proximité. Le marché reste un marché de niche avec des prix plus élevés qu'en grande et moyenne surfaces. Certains agriculteurs ne veulent pas uniquement produire pour une catégorie socio-professionnelle aisée, d'autre affirme que ce marché serait vite saturé si les exploitants agricoles se lançaient dans ces démarches.

La taille des productions est également un point soulevé lors des enquêtes : les productions de la plupart des exploitations (en lait ou en élevage) sont trop importantes par rapport à la demande de ces marchés de niches.

Rôle de l'exploitant agricole sur le territoire

Les agriculteurs exploitants ont un rôle d'entretien des paysages et de production alimentaire sur le territoire. La plupart des agriculteurs sont conscients de leur rôle à jouer dans la gestion et l'entretien des espaces notamment le paysage de bocage. Par ailleurs, la production alimentaire est un rôle inhérent à tout établissement agricole. De la production dépend la viabilité de l'exploitation.

Le rôle de maintien de l'activité agricole dans les zones rurales a également été soulevé par certains agriculteurs. Il témoigne du bouleversement de la société rurale et de l'importance de maintenir une vie sur un territoire, qu'elle soit issue d'activités sociale ou professionnelle.

Les difficultés d'installation d'un jeune agriculteur exploitant

Les principales difficultés à l'installation d'un jeune agriculteur sont avant tout d'ordre économique. Le coût des reprises est en effet trop élevé. Ce coût englobe aussi bien le prix du foncier agricole qui a augmenté ces dernières années que le coût des reprises économiques de l'exploitation.

Les contraintes administratives (déclaration PAC et suivi des produits) et environnementales sont également un frein à l'installation.

La taille modeste des exploitations dans le secteur est également un frein pour la reprise. Une exploitation de 50 ha n'est apparemment plus assez rentable pour couvrir les frais d'investissement.

La vision de la filière agricole dans les prochaines années.

Tous les exploitants interrogés ont fait part de leur inquiétude quant au devenir de leur exploitation. La problématique principale est l'absence de visibilité de leur exploitation sur du moyen et long termes. La fluctuation des prix des produits et les réformes de la PAC sont les deux grandes inconnues qui ne permettent pas de prévoir l'activité agricole sur dix ans.

Quatre grandes tendances d'évolutions de l'agriculture sont ressorties à travers les entretiens auprès des agriculteurs.

► Spécialisation et agrandissement des exploitations agricoles :

La majorité des exploitants pense que la tendance actuelle de diminution du nombre d'exploitants et de surfaces agricoles va continuer. Le département ne subissant pas encore de déprise agricole, la taille des exploitations va nécessairement continuer de s'agrandir. Les exploitations qui cessent leur activité seront démantelées et les terrains seront repris par plusieurs exploitations. Cet agrandissement répond aux enjeux économiques des cours mondiaux du marché et à l'uniformisation des aides PAC sur l'Europe des 27. Certains exploitants pensent que la spécialisation et l'amélioration de la compétitivité des exploitations est la solution, ce qui sous-entend la disparition des petites exploitations.

► Disparition des petites exploitations

Ici les agriculteurs pensent que les exploitations de petites tailles (inférieur à 50 ha) ne pourront pas continuer à exister pour deux raisons :

- Leur manque de compétitivité face aux plus grandes exploitations qui ne permettent pas l'installation d'un jeune. La marge dégagée n'est pas assez intéressante par rapport aux investissements de départ.
- Leur manque de main d'œuvre qui découle d'un changement dans la représentation sociale du monde agricole. Les exploitations sont passées d'un modèle familiale à un modèle plus industrialisé. L'épouse ne travaille plus nécessairement sur l'exploitation et il est difficile pour une petite exploitation d'employer un salarié à temps plein.

Une des solutions possibles pour le maintien de ce type d'exploitation est la diversification des activités. Que ce soit dans différents ateliers agricoles, dans la vente directe ou dans l'agritourisme. Le premier frein restant toujours le même : le manque de main d'œuvre pour une autre activité.

► Les craintes pour la filière laitière

Selon les exploitants agricoles, les jeunes se détournent de l'élevage, notamment de l'élevage laitier. Les conditions d'astreintes ne sont en effet plus compatibles avec les attentes des nouvelles générations (vacances, week-end). Les exploitations laitières sont reprises si les parents restent à la ferme et contribue à l'activité agricole. Il est donc probable que le nombre d'exploitations laitières chute d'ici quelques années et que certaines exploitations s'agrandissent en rachetant des petites exploitations.

Le nombre de petites exploitations laitières va d'autant plus baisser que les coopératives et les représentants syndicaux agricoles annoncent une crise du lait pour les prochaines années à venir.

► Vision de la cohabitation de deux agricultures.

Certains exploitants pensent que le maintien du nombre des exploitations sur le territoire passe par la diversification des activités autre qu'agricole. La vente directe et l'agritourisme sont deux secteurs qui peuvent fonctionner à condition de ne pas développer trop de concurrence. Leur vision de l'agriculture de demain est une agriculture à deux visages. Une qui continuera à produire pour l'export et les marchés nationaux et mondiaux, l'autre qui sera exclusivement tournée vers le local. L'important pour les agriculteurs est de leur laisser le choix de décision et de ne pas orienter tous les efforts vers un seul de ces deux modèles. La diversité est pour eux la clé de la pérennité de l'agriculture.

En 2020, 40 exploitations s'inscrivaient dans une démarche de diversification de l'activité (-21% par rapport à 2010), 22 exploitations développent notamment des activités de tourisme, d'hébergement ou de loisirs (contre 32 en 2010). La donnée relative aux exploitations produisant de l'énergie est soumise au secret statistique.

SYNTHESE DES ENJEUX AGRICOLES SUR LE TERRITOIRE DE LA TERRE DES 2 CAPS

Arrière littoral	Littoral
Poursuite de l'urbanisation des centre-bourgs au détriment de l'espace agricole. Cette pression urbaine engendre une adaptation des pratiques agricoles à proximité des nouvelles habitations et génère aussi des conflits d'usage de l'espace. Comment faire cohabiter ces deux populations ? Enjeu de gestion de la Basse Vallée de la Slack : Comment concilier valorisation agricole, gestion hydraulique et préservation de l'intérêt écologique et paysager de la zone ?	Une diversification agricole bien développée (agritourisme) mais synonyme également de quelques nuisances Un secteur soumis aux réglementations environnementales (Loi Littoral, Natura 2000,...) ressenties comme un frein pour les agriculteurs. Enjeu principal : Comment faire coexister développement agricole, préservation du paysage et du patrimoine et développement touristique dans ce secteur ?
Arc urbain et Bassin Carrier	Monts et Vallons bocagers
Gestion des conflits d'usage entre urbains et agriculteurs Quel est le devenir de l'activité agricole entre l'expansion des carrières et la croissance de l'urbanisation qui entraîne la disparition des petites exploitations ? Quelle place accorde t-on au développement des circuits courts dans ce secteur?	Quel est le devenir de l'élevage laitier dans ce secteur ? Comment maintenir le paysage de bocage ? Faut-il le valoriser d'un point de vue touristique ou le conforter dans sa vocation agricole ?

Enjeu principal du territoire : **Comment permettre aux exploitations de se développer, de s'adapter à l'évolution du contexte agricole, tout en préservant l'identité et les richesses du territoire ?**

4 -Tissu économique



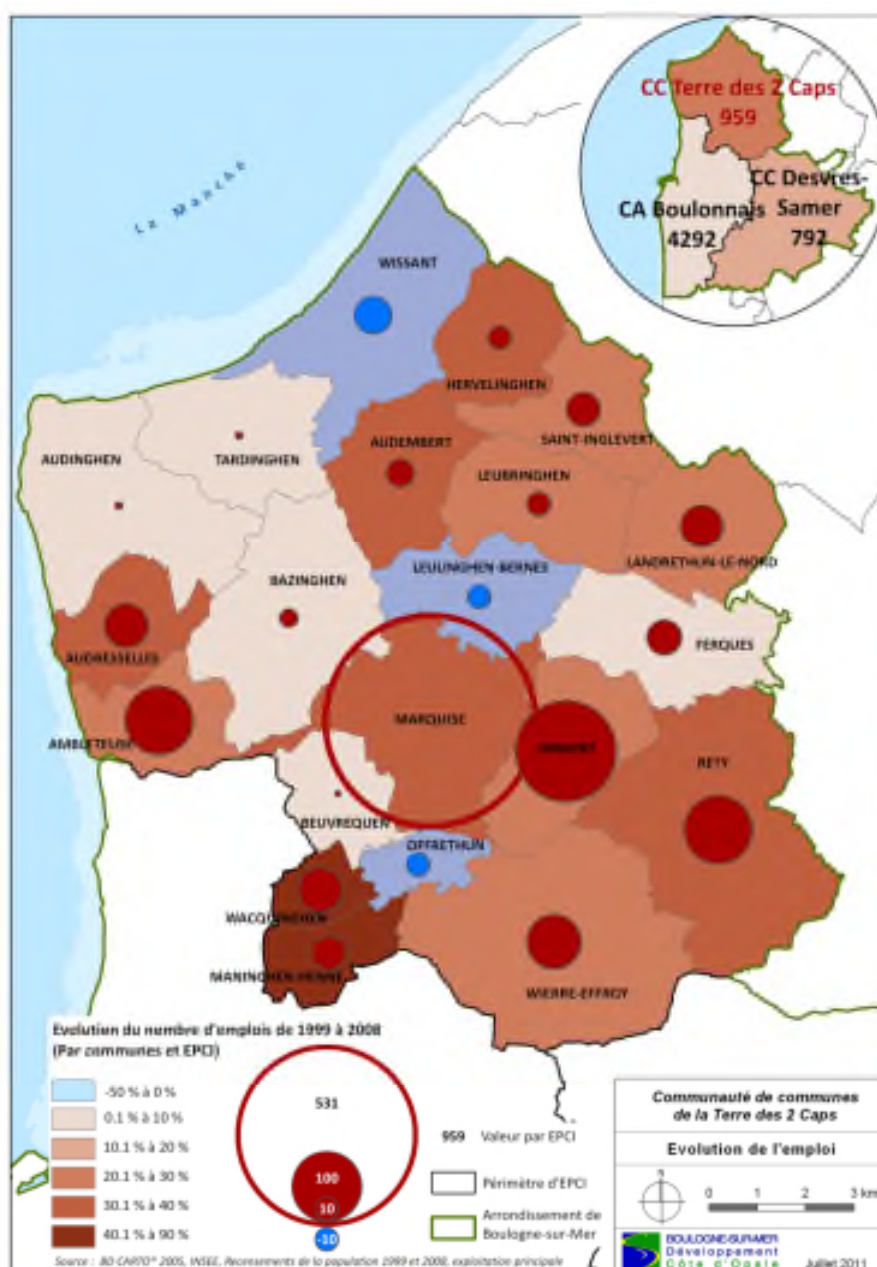
4.1 - L'emploi

4.1.1 - Croissance de l'emploi dans le secteur tertiaire

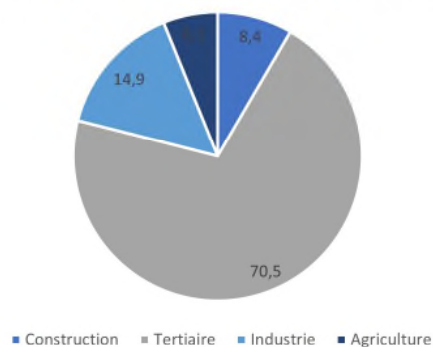
En 2020, la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps rassemblait 5 273 emplois, soit 9.1% des emplois de la zone d'emploi de Boulogne-sur-Mer. Entre 2009 et 2020, l'emploi a augmenté de +1,7% sur le territoire, soit près d'une centaine d'emplois supplémentaires. Cette croissance est à rebours de la tendance de la zone d'emploi de Boulogne -sur-Mer (-3%).

En 2020, 52,2% de l'emploi du territoire est concentré

dans le secteur du commerce, et des services, 16,9% dans l'administration publique, et 14,9% dans l'industrie, notamment les carrières.

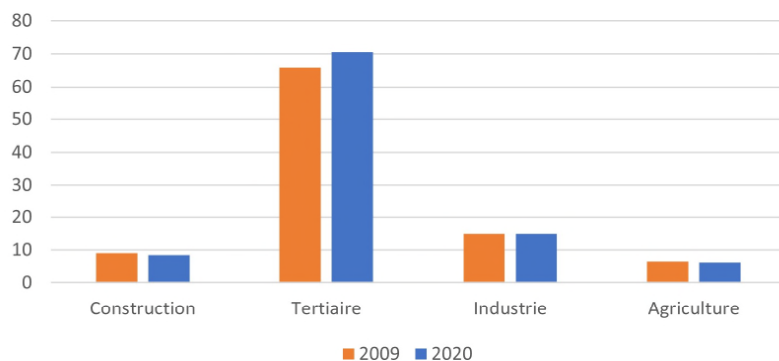


Répartition des emplois dans la CCT2C (2020)



Source : RP 2020

Evolution de l'emploi dans la CCT2C par secteur d'activité



Source : RP 2020

Les entreprises de plus de 20 salariés sur le territoire de la Terre des 2 Caps

Raison sociale	Secteur d'activité	Commune	Effectifs salariés
Carrières du Boulonnais	exploitation de gravières et sablières	Ferques	280
Moy Park France	Fabrication de plats préparés	Marquise	108
Carrières de la Vallée Heureuse	exploitation de gravières et sablières	Rinxent	104
Constructions René Lenglet	Fabrication de structures métalliques	Marquise	100
Chaux et Dolomies du Boulonnais	Fabrication de chaux et plâtre	Réty	77
Service (Intermarché)	supermarché	Marquise	49
Prodao	Fabrication d'outillages	Rinxent	48
Lauvet	Transports routiers de fret	Wierre-Effroy	45
Stinkal	exploitation de gravières et sablières	Ferques	41
Ramery Travaux Publics	construction	Leulinghen-Bernes	40
Gardiennage Sécurité	sécurité	Marquise	35
Acime Frame	fabrication de matériel médico-chirurgical et dentaire	Rinxent	35
GSF France (Carrefour Market)	supermarché	Marquise	32
Euromat'equip	Mécanique industrielle	Rinxent	27
Littoral Bâtiment Développement)	Bâtiment	Rinxnet	21

Source : CCIB Nord de France, fichier régional des entreprises

4.1.2 - Des emplois concentrés dans l'arc urbain et le bassin carrier

70% des emplois du territoire sont concentrés dans l'Arc urbain soit 3688 emplois répartis essentiellement entre les communes de Marquise (2018 emplois), Rinxent (679 emplois) et Ferques (365).

Le littoral rassemble 969 emplois dont 33% à Ambleteuse et 27% à Wissant. Les entités paysagères des Monts et Vallons Bocagers et de l'arrière-littoral rassemblent respectivement 324 et 291 emplois.

commune	nombre d'emplois 2020
Ambleteuse	320
Audembert	64
Audinghen	180
Audresselles	171
Bazinghen	45
Beuvrequen	63
Ferques	365
Hervelinghen	19
Landrethun-le-Nord	164
Leubringhen	65
Leulinghen-Bernes	181
Maninghen-Henne	21
Marquise	2018
Offrethun	20
Réty	281
Rinxent	679
Saint Inglevert	98
Tardinghen	32
Wacquinghen	44
Wierre-Effroy	176
Wissant	266
CCT2C	5272
Arc Urbain	3688
Monts et Vallons Bocagers	942
Arrière Littoral	291
Littoral	969

Source : RP 2020

4.1.3 - Des migrations domicile-travail tournées vers les pôles d'emploi boulonnais et calaisien

En 2018, 24,94% des actifs ayant un emploi et résidant l'intercommunalité travaillaient dans une commune de l'EPCI. Le territoire se caractérise par un déficit d'actifs dans la mesure où le nombre d'actifs sortants (5483) est nettement supérieur à ceux entrants (1900), soit un déficit de plus de 3500 actifs. Cette situation s'explique par la proximité des pôles d'emploi voisins, l'intercommunalité offre des emplois sur place mais se distingue surtout par son attractivité résidentielle pour les ménages travaillant à Boulogne-sur-Mer ou Calais. Parmi les 5483 actifs quittant la Terre des 2 Caps pour aller travailler vers l'extérieur, 49% d'entre eux travaillent dans l'agglomération Boulonnaise et 29% dans l'agglomération du Calaisien.

Les migrations domicile-travail : lieu de travail des résidents de la Communauté de Communes de la Terre des 2 Caps (flux supérieur à 100 actifs)

EPCI Origine	EPCI Destination	Nombre d'actifs
CC de la Terre des Deux Caps	CA du Boulonnais	2707
	CA Grand Calais Terre et Mers	1592
	CC Pays d'Opale	229
	CU de Dunkerque	143
	CC de Desvres-Samer	130
	CA des Deux Baies en Montreuillois	100
	CA du Pays de Saint Omer	84
	CC de la Région d'Audruicq	30
	CC du Pays de Lumbres	25
	Autres EPCI hors PMCO	1900

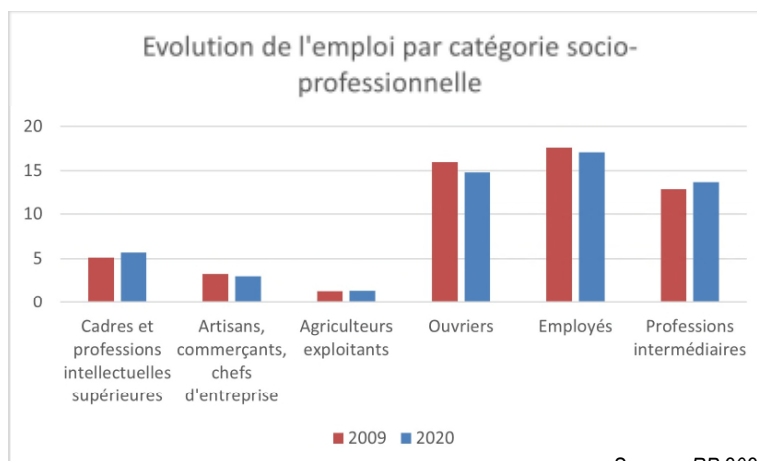
Source : INSEE, DADS 2010

A l'inverse, les actifs entrants dans l'intercommunalité pour y travailler sont en majorité originaires de l'agglomération Boulonnaise (736 actifs) et du Pays d'Opale (426 actifs).

4.1.4 - Une majorité d'ouvriers, d'employés et de professions intermédiaires

En 2020, 87% des emplois sur le territoire étaient des emplois salariés. Ces emplois se répartissent essentiellement à travers les catégories socioprofessionnelles des ouvriers (32%), des employés (37%) et des professions intermédiaires (30,25%). En comparaison avec la moyenne régionale, le territoire se caractérise par une part plus importante d'ouvriers (32% contre 26,5% pour la région), d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (6,62% contre 4,7% pour la région) et d'agriculteurs (3% contre 1,1% pour la région). A l'inverse, les cadres et les professions intermédiaires sont moins représentés que la moyenne régionale.

Entre 2009 et 2020, on observe une croissance des professions intermédiaires (+1 point de pourcentage), et des cadres (+0,6 point de %). Les agriculteurs, artisans, commerçants, ouvriers et employés exploitants enregistrent une baisse d'effectifs de sur les onze dernières années.



Source : RP 2020

4.1.5- Progression des demandeurs d'emploi

Au 31 décembre 2021, l'intercommunalité comptait 1500 demandeurs d'emploi, soit 11,4% des demandeurs d'emploi de l'arrondissement de Boulogne-sur-Mer. Parmi les demandeurs d'emploi, 57% sont âgés de 25 à 49 ans, 15% ont moins de 25 ans et 27,31% ont 50 ans ou plus. En comparaison avec la moyenne régionale, les 25-49 ans sont moins touchés par le chômage dans l'intercommunalité (57%) que la moyenne régionale (60%) mais cela s'explique par le fait que la part des moins de 25 ans est plus élevée en région que dans l'intercommunalité.



Source : RP 2020

	Chômeurs de 15-64 abs	Chômeurs de 16-64 ans Hommes	Chômeurs de 16-64 ans Femmes	Evolution 2009-2020
Effectif	1340	666	675	119
Pourcentage	100,00%	49,70%	50,37%	9,75%

Source : RP 2020

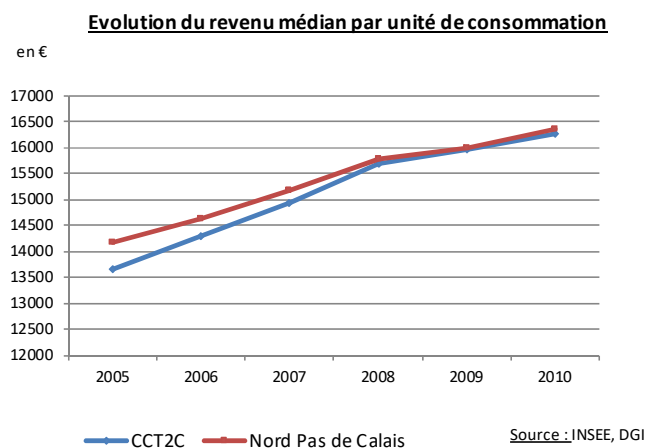
Les femmes représentent 50% des chômeurs de l'intercommunalité, une part un plus élevée que la moyenne régionale (49%).

Sur la période 2014-2020, le nombre de demandeurs d'emploi dans l'intercommunalité a baissé de 12,5%. La tendance à la baisse s'observe notamment depuis 2018.

4.2 - Les ménages

4.2.1 - Des revenus des ménages qui ont rattrapé la moyenne régionale

En 2020, la part des ménages fiscaux imposés dans l'intercommunalité s'élève à 44.2% contre 45% pour la moyenne régionale.



Le revenu médian par unité de consommation s'élève à 20 940 €, un montant équivalent à celui de la moyenne régionale. Au regard du graphique ci-contre, on constate que depuis 2008, le territoire a rattrapé la moyenne régionale alors qu'en 2005, les revenus des ménages étaient 3.7% plus bas que ceux de la moyenne régionale. Ce revenu médian cache toutefois des écarts importants entre les communes de l'intercommunalité. La fourchette des revenus médians varie entre 19 480€ à Marquise plus de 31 000€ à Tardingen.

commune	Revenu fiscal médian par Unité de Consommation (en €)
Ambleteuse	21 880
Audembert	26 290
Audinghen	19 700
Audresselles	21 230
Bazinghen	25 380
Beuvrequen	24 300
Ferques	19 630
Hervelinghen	23 300
Landrethun-le-Nord	20 160
Leubringhen	26 660
Leulinghen-Bernes	20 950
Maninghen-Henne	26 720
Marquise	19 480
Offrethun	25 090
Réty	19 750
Rinxent	19 570
Saint Inglevert	23 350
Tardingen	31 160
Wacquinghen	25 250
Wierre-Effroy	23 870
Wissant	23 050
CCT2C	20 940

Source : RP 2020

Définition :

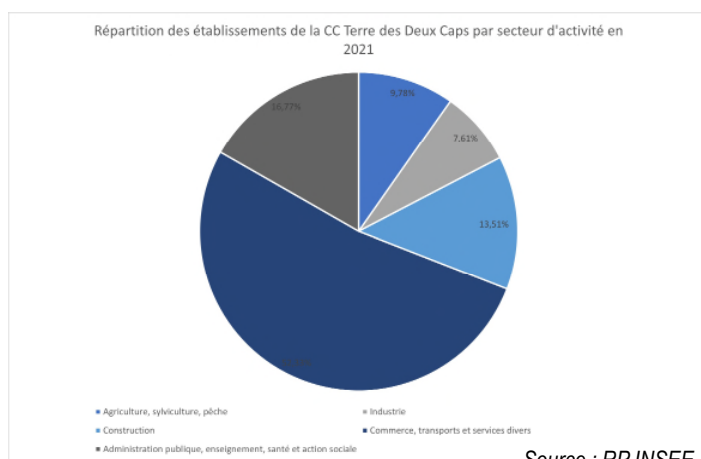
Le revenu fiscal par unité de consommation correspond au revenu du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation qui le composent. Ce mode de calcul permet de relativiser le revenu du ménage suivant sa taille et la structure par âge des enfants. Le revenu médian partage les ménages en deux groupes : la moitié déclare un revenu par unité de consommation inférieur à cette valeur et l'autre moitié un revenu par unité de consommation supérieur.

4.3 - Les activités économiques

4.3.1 - Un tissu économique dominé par l'activité commerciale, l'hébergement et la restauration

En 2021, l'intercommunalité compte 644 établissements parmi lesquels 37 commerces, établissements de transport, d'hébergement ou de restauration.

sociale représentent 115 établissements sur le territoire et la construction, une centaine d'établissements. Par rapport à la région, l'intercommunalité se caractérise par une part plus importante de commerces (+3 points par rapport à la région), d'industries (+2 points) et d'établissements liés à la construction (+2 points).



Définition :

Un établissement, selon la source Insee, est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique...

Secteurs d'activités	Données 2011	Données 2021
Industrie	84	99
Construction	107	163
Commerce, transport, hébergement et restauration	349	363
Information et communication	13	25
Act. financières et assurances	28	46
Act. Immobilières	57	80
Act. scientifiques & tech., act. de serv. admi	101	157
Administrations publiques, enseignement, santé, action publique	115	195
Autres act. de services	56	100

Source : Insee, fichier Sirene 2011

Commune	Administration publique, enseignement, santé et action sociale	Agriculture, sylviculture, pêche	Industrie	Construction	Commerce, transports et services divers
Ambleteuse	11	9	1	2	23
Audembert	2	1	1	0	5
Audinghen	2	7	1	0	17
Audresselles	4	4	0	1	20
Bazinghen	3	2	0	1	3
Beuvrequen	3	1	1	3	4
Ferques	5	0	8	7	7
Hervelinghen	2	2	0	0	1
Landrethun-le-Nord	6	3	1	3	12
Leubringhen	2	2	1	2	2
Leulinghen-Bernes	2	0	0	4	7
Maninghen-Henne	1	1	1	1	2
Marquise	42	7	16	23	113
Offrethun	2	2	0	1	2
Réty	4	5	2	13	11
Rinxent	7	4	9	14	33
Saint Inglevert	2	0	1	2	8
Tardinghen	1	3	1	1	5
Wacquinghen	2	2	0	1	3
Wierre-Effroy	2	4	3	3	9
Wissant	3	4	2	5	50
CCT2C	108	63	49	87	337
Arc Urbain	66	19	36	64	183
Monts et vallons bocagers	10	10	5	9	20
Arrière littoral	11	7	3	5	19
Littoral	21	27	5	9	115

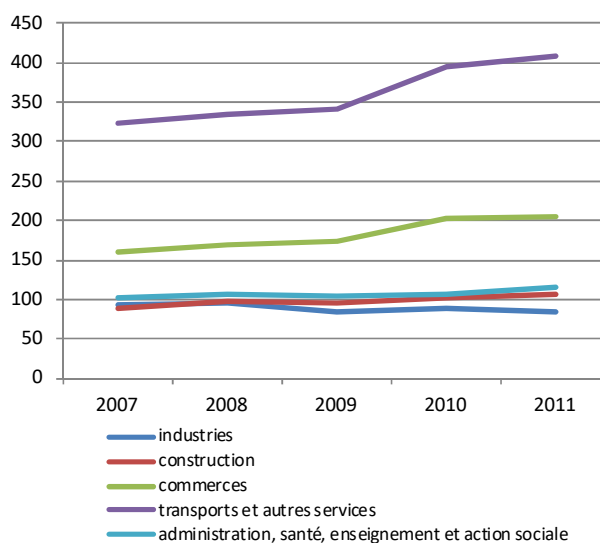
Source : INSEE, fichier Sirene 2011

Comme vu précédemment, l'Arc urbain concentre la majorité des emplois et donc des établissements. En 2011, cette entité rassemblait 541 établissements dont près de la moitié d'entre eux sont liés à une activité de transport ou de services. On y recense 125 commerces et près d'une soixantaine d'industries. Le secteur de la construction est également bien représenté (57 établissements) ainsi que l'administration, l'enseignement, la santé et l'action sociale.

Le littoral se distingue également par une majorité d'établissements ayant une activité tertiaire parmi lesquels les commerces (une cinquantaine). Les autres entités paysagères rassemblent chacune moins de 80 établissements répartis dans divers secteurs d'activité (services, commerce, construction).

Depuis 2007, le nombre d'établissements dans la communauté de communes a augmenté de 20%, soit 155 établissements supplémentaires. Cette croissance s'est surtout accélérée entre 2009 et 2010 avec près d'une centaine d'établissements en plus notamment dans le secteur des transports et services et celui du commerce.

Evolution des établissements par secteur d'activité dans la CC Terre des 2 Caps



Source : Insee, Sirene

2020

- Industries : 49
- constructions : 87
- commerces et transports et autres services : 337
- administrations : 108

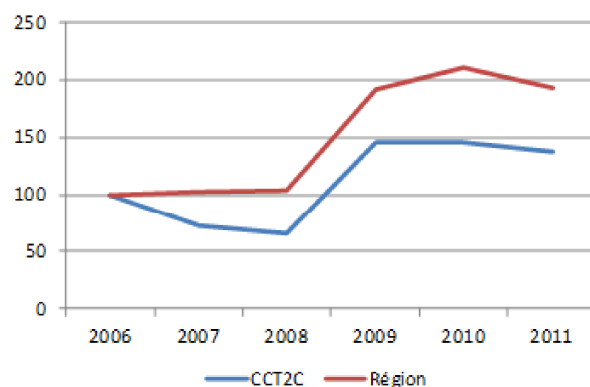
4.3.2 - Des créations d'entreprises en légère baisse depuis 3 ans

En 2009, la création d'entreprise a fait un bond en avant dans l'intercommunalité en raison de la mise en place du régime des auto-entrepreneurs. Depuis, le nombre de créations d'entreprise est en légère baisse. En 2021, l'intercommunalité a enregistré 172 créations d'entreprises.

Le rythme des créations d'entreprises pour l'intercommunalité est inférieur à la moyenne régionale. L'écart s'est même creusé d'année en année. En 2021 le taux de création d'entreprise était de 13,9% (15,6% sur l'arrondissement de Boulogne)

Evolution de la création d'entreprises

base 100 = 2006

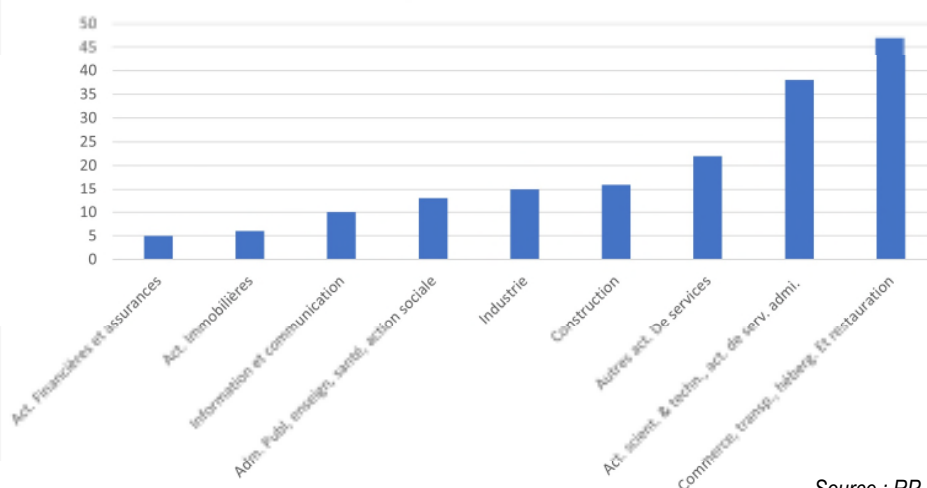


Source : Insee, Fichier Sirene

2020

CCT2C : 172 entreprises créées

Création d'entreprises sur la CC Terres des Deux Caps en 2021 par secteur d'activités



Source : RP INSEE



4.3.3 - L'activité des carrières, moteur économique du territoire

Chaque année, le bassin carrier produit environ 10 millions de tonnes de granulats sur une surface d'exploitation de 2500 ha répartis sur 5 communes (Ferques, Rinxent, Leulinghen Bernes, Marquise et dans une moindre mesure Leubringhen). Les carrières emploient directement 400 personnes et génèrent des emplois indirects dans le domaine des transports de pondéreux.

Le bassin carrier est exploité par 4 sociétés :

- **Les Carrières du Boulonnais** (246 salariés) qui constituent le plus grand site carrier Français. 365 millions de tonnes de granulats ont été produits en 2010 sur 500 ha d'exploitation.

- **Les carrières de la Vallée Heureuse** (104 salariés) qui exploitent un gisement de calcaire dur compact qui s'étend sur plus de 200 ha. Sa capacité de production s'élève à 20 000 tonnes de granulats par jour.

- **Stinkal** (41 salariés)

- **Magnésie et Dolomie de France.**

Les productions de granulats sont expédiées ensuite par route, train voie fluviale.

4.3.4 - Les commerces et services

A l'échelle de la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps, les densités de commerces et de services s'élèvent respectivement à 36,66 établissements pour 10 000 habitants et 155,69 établissements de services aux particuliers pour 10 000 habitants. Cette densité

des commerces est inférieure à la moyenne régionale (37,5 commerces pour 10 000 habitants) par contre, la tendance est inverse pour la densité des services qui est supérieure à la moyenne régionale (92 établissements de services pour 10 000 habitants).

Domaine	Gamme			
	Ensemble	Proximité	Intermédiaire	Supérieur
Services aux particuliers	347	302	22	2
Commerces	75	37	35	3
Enseignement	27	24	2	1
Santé et action sociale	173	130	30	9
Total	622	493	89	15

Source : BPE 2021

Densité pour 10 000 habitants	Gamme			
	Ensemble	Proximité	Intermédiaire	Supérieur
Services aux particuliers	155,69	135,50	9,87	0,90
Commerces	33,65	16,60	15,70	1,35
Enseignement	12,11	10,77	0,90	0,45
Santé et action sociale	77,62	58,33	13,46	4,04
Total	279,07	221,20	39,93	6,73

Source : BPE 2021

Guide de lecture :

Les commerces de proximité regroupent les épiceries, supérettes, boulangeries, boucheries/charcuteries et fleuristes.

Les commerces de la gamme intermédiaire regroupent les supermarchés, librairies-papeteries, magasins de vêtements, d'équipements du foyer, magasins de chaussures, d'électroménager, de meubles et d'articles de sports et de loisirs, les

drogueries, quincailleries, magasins de bricolage et les bijouteries/horlogeries.

Les services aux particuliers de proximité rassemblent les banques, bureaux de poste, établissements de réparation automobile, les maçons, plâtriers/peintres, menuisiers/charpentier/serrurier, plombiers/ couvreurs/chauffagistes, les électriciens, entreprises du bâtiment, coiffeurs, restaurants, agences immobilières et instituts de beauté.

4.3.5 - L'activité touristique

Le tourisme, autre moteur économique du territoire, repose sur le cadre de vie offert par le territoire : le Grand Site de France Les Deux Caps, la variété des paysages (bocage, marais, forêts, bassin carrier), la pratique de sports de nature mais aussi la richesse du patrimoine. Le littoral est le principal secteur d'attractivité touristique à travers les plages, les villages de pêcheurs, les activités nautiques proposées à Wissant, spot de windsurf de renommée européenne. D'autres activités de plein air sont également bien développées sur le territoire, autant sur le littoral que dans l'arrière-pays : les randonnées équestres (3 fermes équestres), pédestres et en VTT et les circuits cyclotouristiques. Les principaux lieux touristiques du territoire sont :

- Le Site des Deux Caps
- Le Fort Vauban à Ambleteuse
- Le musée de la seconde guerre mondiale à Ambleteuse ;
- Le musée du Mur de l'Atlantique à Audinghen
- La forteresse de Mimoyecques à Landrethun-le-Nord.
- La colline des animaux (parc animalier) à Wierre-Effroy
- Deux fermes pédagogiques (Marquise et Leubringhen)
- Le mont de Couple à Audembert (vue sur le détroit).

Par ailleurs, un certain nombre d'événements très prisés ont lieu annuellement sur le territoire : la fête du flobard à Wissant, la fête du crabe à Audresselles, la fête des 2 Caps Gris nez « Terres d'artistes » à Audinghen, les deux Caps Photos Festival initié en 2021 par le Département du Pas-de-Calais (600 à 800 000 visiteurs de mai à novembre, répartis sur les vingt-et-une expositions in situ des éditions 2021 et 2023).

En termes de structure d'accueil touristique, la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps dispose d'un office de tourisme communautaire à Wissant et d'une annexe à Marquise. Les exploitations agricoles font également parties intégrantes de l'économie touristique locale à travers les activités de diversification (développement des gîtes, vente de produits du terroir,...). Selon une enquête réalisée auprès des agriculteurs du territoire en 2012, 70 exploitants agricoles ont développé au moins une activité de diversification dont une vingtaine sur le littoral, une autre vingtaine dans l'Arc urbain, et près d'une quinzaine dans chacune des entités arrière-littoral et Monts et Vallons Bocagers. Les activités de diversification concernent essentiellement la transformation et la vente directe de produits et l'accueil à la ferme (pédagogique, hébergement).

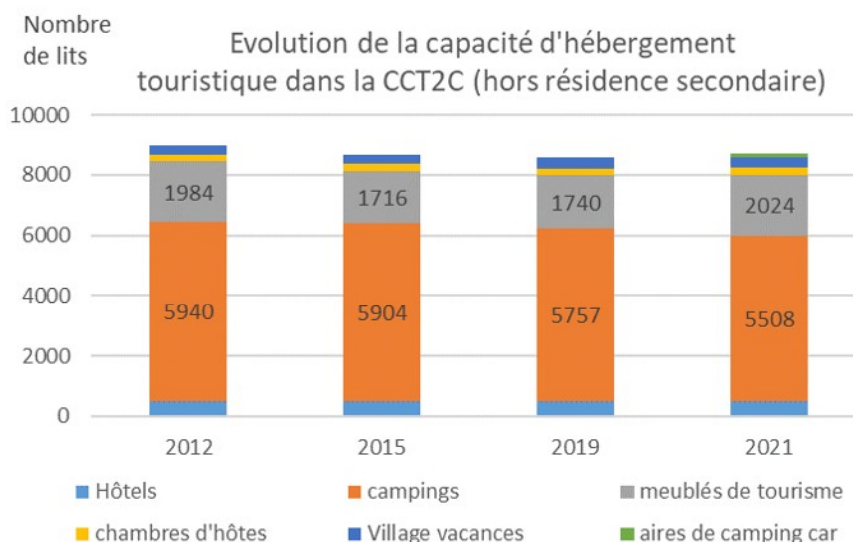
L'hébergement touristique est diversifié sur le territoire à travers l'offre hôtelière, les campings, les gîtes/meublés et les chambres d'hôtes.

En 2020, la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps recense 2045 résidences secondaires, 13 hôtels (196 chambres), 21 campings (1955 emplacements), 328 gîtes (dont gîtes de France,...) pour une capacité d'accueil de près de 2000 personnes, 124 chambres d'hôtes (319 personnes) et 1 résidence de tourisme (364 lits). Cette offre est essentiellement concentrée sur le littoral.



Au total, la capacité d'accueil touristique du territoire est de 9410 lits marchands et 10225 lits non marchands (la capacité d'accueil des résidences secondaires est

comptabilisée à partir d'un ratio national : 5 places/résidences secondaires).



Traitement : BDCO 2022

4.3.6 - Des zones d'activités concentrées dans l'arc urbain et le bassin carrier

L'offre foncière pour l'accueil d'entreprises est concentrée essentiellement dans l'Arc urbain et le bassin carrier. En 2018, la surface disponible sur les 6 zones d'activités de l'intercommunalité s'élevait à 3,6 ha aménagés disponibles et 15 ha à viabiliser.

265 emplois sont recensés sur ces zones, soit une densité de 13 emplois/ha.

L'offre immobilière s'est développée en septembre 2013 à travers la construction d'un bâtiment relais près de l'hôtel communautaire (5 bureaux et 4 ateliers).

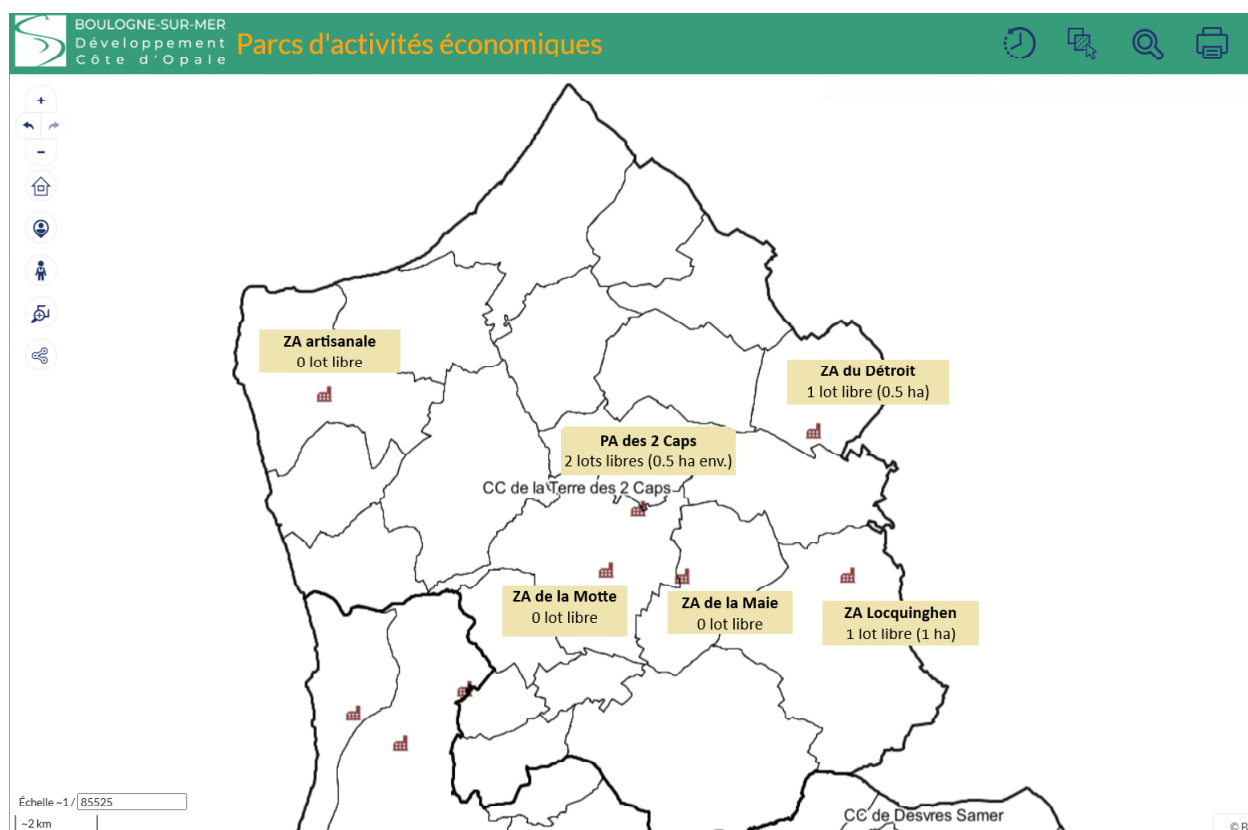
Evolution du nombre d'entreprises par ZAE

	2014	2022	Disponible
Parc d'activité des 2 Caps - Marquise	33	51	1,3 ha
ZA Industrielle de la Maie - Rinxent	26	33	/
ZA artisanale de Réty	4	5	1,6 ha
ZA artisanale - Audinghen	/	3	/
ZA du Détroit - Landrethun	/	15	0,5 ha
ZA artisanale de la Motte - Marquise	1	5	/

En 2022, l'évaluation du SCOT de La Terre des 2 Caps portait une attention particulière aux capacités d'accueil économique du territoire, inférieures à 5ha.

Les analyses menées en 2023 à partir de l'outil de suivi des ZA du Boulonnais par BDCO montrent que la situation a peu évolué depuis (pas d'augmentation de la surface disponible)

« En conformité avec le code de l'urbanisme L.318-8-26 qui impose aux autorités compétences l'établissement d'un inventaire des zones d'activités économiques sur leur territoire. Il s'avère que les 6 zones d'activités intercommunales sont saturées (125 entreprises au total). Le foncier disponible est situé sur 3 zones : 0.5 ha sur le Parc d'Activité des 2 caps, 0.5ha sur la zone de Landrethun-le Nord et 1 ha à Rety. »



Synthèse

Secteur littoral

- 942 emplois en 2009, soit 40% des emplois du territoire intercommunal
- Des revenus fiscaux des ménages très variables selon les communes
- Un tissu économique composé de 236 établissements dont la moitié sont des services
- Une activité touristique très présente autour du Grand Site de France Les Deux Caps, site des 2 Caps et à travers les activités sportives proposées
- Une offre en hébergement touristique variée (hôtels, chambres d'hôtes, gîtes,...)

Secteur Arrière Littoral

- Près de 250 emplois en 2009
- Des revenus fiscaux des ménages supérieurs à la moyenne intercommunale
- Un tissu économique qui rassemble 65 établissements tournés essentiellement vers les services
- Un potentiel de développement touristique (hébergements, produits du terroir)

Arc Urbain et Bassin Carrier de Marquise

- Un secteur qui rassemble 70% des emplois du territoire (3600 emplois) et 59% des établissements
- Une majorité de ménages avec des revenus inférieurs à la moyenne intercommunale
- Forte présence de l'activité des carrières
- Concentration de l'offre foncière économique
- Un potentiel touristique autour du tourisme vert (hébergement, produits du terroir,...)

Monts et Vallons bocagers entre Slack et Wimereux

- 366 emplois en 2009, soit 7 % des emplois de l'intercommunalité
- Des niveaux de revenus des ménages supérieurs à la moyenne intercommunale
- Un tissu économique composé de 77 établissements tournés essentiellement vers les services et commerces
- Un potentiel de développement touristique autour du tourisme vert (hébergement, produits du terroir,...)

5 - Equipements et services



5.1 - Un tissu économique local dominé par l'activité commerciale et les services

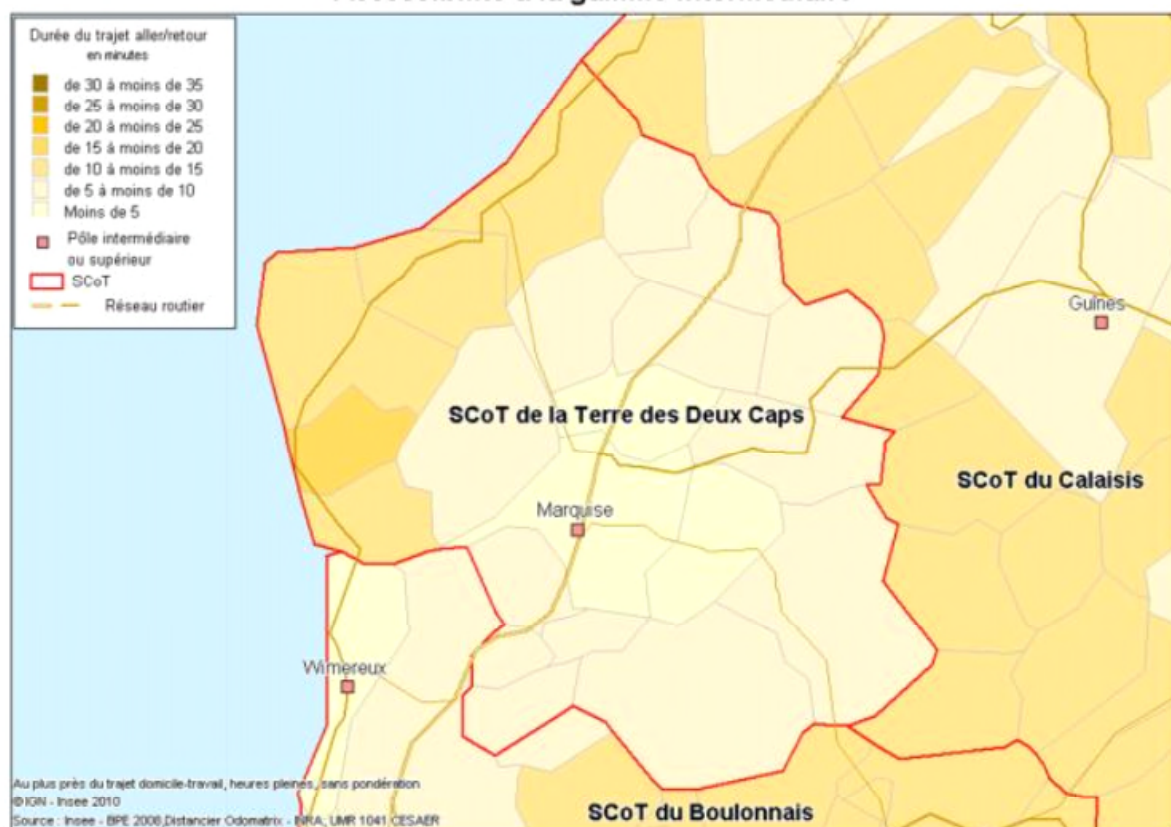
La Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps, de par sa situation géographique et sa desserte autoroutière, bénéficie de la proximité des pôles de services supérieurs de Boulogne-sur-Mer/ St Martin Boulogne et Calais. Ces pôles sont dotés d'équipements spécialisés comme les hypermarchés, lycées, cinémas, centres hospitaliers, spécialistes dans le domaine de la santé,... Cette offre permet de compléter celle qui est déjà présente sur le territoire intercommunal.

Marquise constitue, selon la grille des équipements de l'Insee (BPE), un pôle de services intermédiaires doté d'au moins 14 types d'équipements dits «intermédiaires» (gendarmerie, trésorerie, école de conduite, supermarché, magasin de vêtements, collège,

ambulance, garde d'enfant d'âge préscolaire,...). Voir détail des équipements dans le tableau ci-après.

En complément, le territoire compte 5 pôles de services de proximité : Ambleteuse, Ferques, Réty, Rinxent et Wissant. L'Insee utilise le terme de « pôle de services de proximité » quand la commune compte au moins 12 types d'équipements de proximité (bureau de poste, banque, métiers du bâtiment, supérette- épicerie, boulangerie, école maternelle et/ou élémentaire, médecin généraliste, pharmacie, taxi, ...). Voir détail des équipements dans le tableau ci-après

Accessibilité à la gamme intermédiaire



Le temps d'accès en voiture au pôle intermédiaire de Marquise est inférieur à 10 minutes pour toutes les communes de l'intercommunalité sauf pour celles du littoral où il faut compter entre 14 et 16 minutes (la commune la plus éloignée en temps étant Audresselles).

En moyenne, le temps d'accès au pôle intermédiaire de Marquise est évalué à 9 minutes depuis les communes de l'EPCI contre 11 minutes pour la moyenne régionale. Les équipements de la gamme supérieure, concentrés dans les agglomérations voisines de Boulogne-sur-

Mer et Calais, sont accessibles en moyenne depuis la majorité des communes de l'intercommunalité à 21 minutes, soit un temps d'accès également plus court que la moyenne des espaces périurbains en région Nord-Pas-de-Calais (24 minutes).

L'accessibilité moyenne aux équipements

	Gamme de proximité	Gamme intermédiaire	Gamme supérieure	TOTAL
CCT2C	4	9	21	13
Arrondissement de Boulogne-sur-Mer	4	9	23	13
Nord P de C L'espace périurbain	5	11	24	15

Source : INSEE Base permanente des équipements 2008

En 2020, la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps rassemble 685 équipements contre 520 en 2010 : équipements publics, commerces, artisans, professionnels de la santé, établissements pour publics spécifiques, établissements scolaires et équipements de sports et loisirs. Source : Insee, BPE

Les équipements de la gamme de proximité sont relativement bien représentés puisque leur densité est de 170 équipements pour 10 000 habitants, une densité largement supérieure à la moyenne régionale (136.8). De même, la densité des équipements de la gamme intermédiaire est supérieure à la moyenne régionale, 29 équipements pour 10 000 habitants contre 26 en région (moyenne des espaces périurbains). La gamme supérieure est bien entendu moins représentée sur le territoire mais comparativement à la moyenne de l'espace périurbain régional, la densité y est légèrement supérieure sur le territoire de Marquise, 4.1 équipements pour 10 000 habitants contre 3.6 pour la moyenne régionale.

A l'échelle des entités paysagères, le littoral bénéficie d'une densité d'équipements assez élevée, 325 équipements pour 10 000 habitants contre 236 pour l'Arc urbain. Cette densité élevée quelque soit la gamme d'équipements (proximité, intermédiaire ou supérieure)

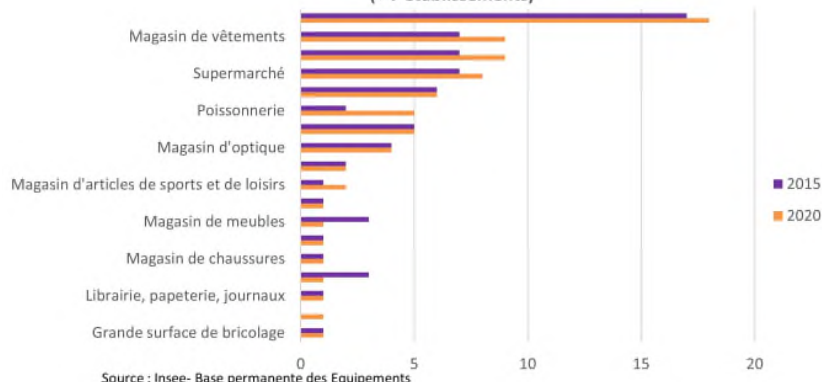
est liée à l'activité touristique du littoral à travers les restaurants, commerces de proximité et professionnels de santé. Par ailleurs, la gamme supérieure est bien développée sur ce secteur en raison aussi de structures d'hébergement pour handicapés à Ambleteuse.

Dans le Bassin Carrier, la densité des équipements de proximité s'élève à 170 équipements pour 10 000 habitants, soit une densité largement supérieure à la moyenne régionale (136.8 équipements/10 000 hab.). Les équipements de la gamme intermédiaire sont également bien représentés dans l'arc urbain avec une densité de 43 équipements pour 10 000 habitants contre 26 équipements/ 10 000 hab. pour la moyenne régionale

Densité d'équipements pour 10 000 habitants par commune

	Gamme de proximité	Gamme intermédiaire	Gamme supérieure	TOTAL
CCT2C	167,3	28,9	4,2	200,4
Arrondissement de Boulogne-sur-Mer	156,9	43,6	15,1	215,7
Nord P de C L'espace périurbain	136,8	25,9	3,6	166,3

Source : INSEE Base permanente des équipements 2008

Des commerces de proximité en légère évolution entre 2015 et 2020
(+ 7 établissements)

Source : Insee- Base permanente des Equipements

Le classement des équipements par gamme

Domaine	Gamme		
	Proximité	Intermédiaire	Supérieure
Services aux particuliers	Bureau de poste Banque, Caisse d'Epargne Réparation auto et de matériel agricole Maçon, plâtrier peintre, Electricien, Menuisier, couvreur, chauffagiste, Entreprise générale du bâtiment Coiffure Restaurant Agence immobilière	Gendarmerie et Police Trésorerie Pompes funèbres Contrôle technique automobile Ecole de conduite Vétérinaire Blanchisserie teinturerie Soins de Beauté	Pôle emploi Location auto-utilitaires légers Agence de travail temporaire
Commerce	Supérette - Epicerie Boulangerie Boucherie-Charcuterie Fleuriste	Supermarché Librairie - papétrie Horlogerie-bijouterie Magasin de vêtements, d'équipements du foyer, de chaussures, d'électroménager, de meubles, d'article de sports et de loisirs Grande surface de bricolage, droguerie, quincaillerie	Hypermarché Produits surgelés Possonnerie Parfumerie
Enseignement	Ecole maternelle Ecole élémentaire	Collège	Lycée d'enseignement général et/ou technologique Lycée d'enseignement professionnel
Santé et action sociale	Médecin omnipraticien Chirurgien dentiste infirmier Masseur, kinésithérapeute, Pharmacie	Opticien - lunetier Orthophoniste Pédicure - podologue Laboratoire d'analyses médicales Ambulance Personnes âgées - hébergement Personnes âgées - service d'aide Garde d'enfant d'âge préscolaire	Etablissement de santé court, moyen et long séjour Etablissement psychiatrique Urgence Maternité Centre de santé Structures psychiatriques en ambulatoire Sage-femme, orthoptiste Personnes âgées : soins à domicile Spécialistes en cardiologie, dermatologie, vénérologie, gynécologie médicale, gynécologie obstétrique, gastro-entérologie, hépatologie, psychiatrie, ophtalmologie, otorhino-laryngologie, pédiatrie, raidodiagnostic et imagerie médicale Enfants handicapés : hébergement, services à domicile ou ambulatoire Adultes handicapés : hébergement Adultes handicapés : services travail protégé
Transport et déplacement	Taxi		
Sports, loisirs et culture			Cinéma

Source : Insee : Base Permanente des Equipements

5.2 - Des équipements publics concentrés majoritairement à Marquise

Chaque commune de La Terre des 2 Caps possède sa mairie et ses services associés.

La Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps, dont le siège se situe à Marquise, complète cette offre à travers un certain nombre d'équipements intercommunaux en lien avec les compétences exercées par l'EPCI à savoir :

- une déchèterie et les infrastructures associées dans le cadre notamment du ramassage des déchets,
- les structures d'accueil pour la petite enfance (voir détail ci-après),
- l'office de tourisme intercommunal à Wissant et Marquise
- le complexe sportif et culturel Capoolco à Marquise.



On recense sur le territoire les autres services publics suivants :

- une trésorerie à Marquise,
- une gendarmerie à Marquise et une gendarmerie saisonnière à Ambleteuse,
- un centre d'incendie et de secours à Marquise,
- l'inspection académique (circonscription de Marquise)
- 3 bureaux de poste répartis entre le bassin Carrier (Marquise) et le littoral (Ambleteuse et Wissant). L'EPCI dispose d'une agence postale communale (Rinxent) mais pas de relais de poste commerçant.
- les établissements scolaires (voir chapitre Equipements scolaires ci-après).
- une permanence de l'Hôpital de Boulogne-sur-Mer installée depuis 2011 à Marquise et qui propose des consultations spécialisées.
- Maison du Site des Deux-Caps à Audinghen
- Médiathèque

Cependant, cette offre de services publics à la population est susceptible d'évoluer selon les contraintes de la réorganisation générale des services publics.

La trésorerie de Marquise n'existe plus (concentration des services à Boulogne).

Equipements publics en projet :

- Gendarmerie d'Audinghen
- Maison France Service

5.3 - Un territoire relativement bien couvert en établissements scolaires

Dans la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps, la moitié des communes dispose d'une ou plusieurs écoles tandis que l'autre moitié dépend d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) à l'exception de Tardinghen qui n'a pas d'école et qui

n'est pas rattachée à un RPI, les élèves de la commune fréquentent l'école de Wissant.

A la rentrée 2011-2012, le canton de Marquise comptait 2489 élèves scolarisés dans les écoles primaires.

Les établissements scolaires publics et privés dans la Communauté de la Terre des 2 Caps

	Enseignement Primaire		Enseignement secondaire				Population de moins de 15 ans
	Ecole maternelle	Ecole élémentaire	Collège	Lycée d'enseignements général et/ou technologique	Lycée d'enseignement professionnel	Lycée technique ou/et professionnel agricole	
Ambleteuse		1					311
Audembert		1 RPI					93
Audinghen		1 RPI					118
Audresselles		1					93
Bazinghen		1 RPI					73
Beuvrequen	1 RPI						80
Ferques		2					359
Hervelinghen		1 RPI					38
Leulinghen-Bernes		1					101
Maninghen-Henne							39
Marquise	2	3	2		1		1005
Offrethun		1 RPI					49
Réty		1					480
Rinxent		1					618
St Inglevert		1 RPI					175
Tardinghen							22
Wacquinghen		1 RPI					42
Wierre-Effroy		1					150
Wissant	1 RPI						98
TOTAL	2	12	2	0	1	0	4273

Source : BPE 2021

Le bassin carrier, secteur le plus peuplé du territoire (près de 3000 jeunes de moins de 15 ans, soit 20% de la population), est le secteur le mieux doté en établissements scolaires.

En 2020, on recense sur le territoire 14 écoles maternelles et élémentaires.

Le littoral dispose d'une école maternelle (en RPI) et 2 écoles élémentaires. Deux communes appartiennent à un RPI, Audinghen et Tardinghen.

Dans l'arrière-littoral et les Monts et Vallons Bocagers, toutes les communes sont inscrites dans un RPI à l'exception de Wierre-Effroy qui dispose de ses écoles maternelle et élémentaire. Ces secteurs accueillent respectivement 217 et 151 élèves à la rentrée 2011-2012.

Les établissements d'enseignement secondaire, concentrés à Marquise, accueillent les élèves de l'ensemble de l'intercommunalité ainsi que ceux des intercommunalités voisines. Le collège Jean Rostand à Marquise a accueilli 950 élèves à la rentrée 2011-2012. Cet effectif place le collège parmi les plus importants du département du Pas-de-Calais.

Par ailleurs, le collège privé St Martin à Marquise accueille 440 élèves.

Le territoire de La Terre des 2 Caps se caractérise par une population jeune (cf. tableau ci-dessus). Les moins de 15 ans représentent 16 % de la population des Monts et Vallons Bocagers, 21% de la population du bassin Carrier et 20% de la population de l'arrière-littoral. Par contre, la part des jeunes est moindre sur le littoral, 15%, alors que la moyenne régionale s'élève à 19%.

Le lycée professionnel des Deux Caps à Marquise accueille 250 élèves dans le cadre de formations en chaudronnerie industrielle et commerce.

Concernant les lycées d'enseignement général et technologique, les jeunes se tournent soit vers Boulogne-sur-Mer soit vers Calais.



5.4 - Une offre de soins bien développée dans la gamme dite «de proximité»

Le territoire de La Terre des 2 Caps se caractérise par une densité des équipements sanitaires de la gamme de proximité (médecin omnipraticien, chirurgien-dentiste, infirmier, masseur kinésithérapeute, pharmacie) supérieure à la moyenne nationale, 40 équipements pour 10 000 habitants. Cette densité est même supérieure à celle affichée à l'échelle régionale (38.7).

proximité, le territoire est relativement bien couvert en masseur kinésithérapeute (38 dans l'intercommunalité) et infirmiers (51). Les médecins généralistes, au nombre de 24, soit une densité de 10,1 médecins généralistes pour 10 000 habitants en 2020, sont nettement moins représentés que les moyennes régionale et nationale proches de 16 médecins pour 10 000 habitants. De plus, leur nombre est en diminution depuis 2005 (11,5 en médecins pour 10000 hab).

Parmi les équipements sanitaires de la gamme de

Densité d'équipements sanitaires et d'action sociale

	Gamme de proximité	Gamme intermédiaire	Gamme supérieure	TOTAL
CCT2C	58,3	11,7	2,24	72,24

Source : INSEE permanents des équipements 2020

Les médecins généralistes sont concentrés pour 90% d'entre eux dans l'Arc urbain- Bassin Carrier et 33% sur le littoral. Sur le reste de l'EPCI, l'offre de soins est quasiment absente (5 infirmiers et 4 médecins), ce qui contraint les habitants à se déplacer vers Marquise ou le littoral alors que l'arrière-littoral connaît une croissance démographique importante.

médicales, les habitants se tournent vers les professionnels de la santé à Boulogne-sur-Mer ou Calais.

Le territoire accueille malgré tous 5 équipements de la gamme dite «supérieure» : gynécologie, ergothérapeute, diététicien.

Les médecins spécialistes sont peu représentés sur le territoire, on en compte moins de 1 pour 10 000 habitants contre 13 pour 10 000 habitants pour la moyenne régionale. Selon l'ARS, leur nombre est en baisse dans l'EPCI depuis 2005 : 0.5 médecins pour 10 000 habitants en 2010 contre 0.9 en 2005. Pourtant, on note quelques implantations récentes de professionnels de la santé à Marquise (Osthéopathe, Gynécologue). De plus, depuis 2011, la ville de Marquise dispose d'une permanence de l'Hôpital de Boulogne-sur-Mer permettant les consultations auprès de spécialistes.

Les équipements sanitaires et sociaux de la gamme d'équipements dite « intermédiaire » sont concentrés essentiellement à Marquise (laboratoire d'analyses médicales, pédicure-podologue, services d'aide aux personnes âgées,...). Pour les autres spécialités

	Gamme de proximité					Gamme intermédiaire					Gamme supérieure					
	Médecin généraliste	Pharmacie	Chirurgien dentiste	Infirmier	Masseur kinésithérapeute	Orthophoniste	Pédicure-Podologue	Laboratoire d'analyse et de biologie médicale	Sgag-femme	Ambulance	Psychologue	Ergothérapeute	Dietéticien	Spécialiste en gynécologie	Centre de santé	Maison de santé pluridisciplinaire
Ambleteuse	4	1	1	2	2		1				1	1				
Audembert	1															
Audinghen				1												
Audresselles	1			2	2											
Bazinghen				1												
Beuvrequen																
Ferques		1		3	4											
Hervelinghen																
Landrethun-le- Nord				4	1					2						
Leubringhen																
Leulinghen-Bernes																
Maninghen-Henne																
Marquise	8	3	5	16	11	5	3	1	2	2			1	1	1	1
Offrethun				2												
Réty		1	1	4	4		1				1					
Rinxent	4	1	2	8	7	1				2	2					
St Inglevert	3			4	4	1										
Tardinghen																
Wacquinghen				1												
Wierre-Effroy																
Wissant	3	1		3	3		1									
TOTAL	24	8	9	51	38	7	6	1	2	6	4	1	1	1	1	1
Arc Urbain	12	6	8	35	27	6	4	1	2	6	3		1	1	1	1
Monts et Vallons Bocagers				3												
Arrière Littoral	4			5	4	1										
Littoral	8	2	1	8	7		2				1	1				

Source : BPE 2021

5.5 - Des structures d'hébergement pour personnes âgées peu présentes sur le territoire

La Terre des 2 Caps compte 1 738 personnes âgées de 75 ans ou plus, soit presque 8% de la population (source : Insee, RP 2020). Ce taux est comparable à celui de la Région Hauts-de-France, lui-même inférieur à la moyenne nationale (9,5%). La population des 75 ans et plus est davantage présente dans l'Arc urbain et sur le littoral. Marquise compte 485 personnes âgées de 75 ans ou plus, soit 9,6% de sa population, Rinxent, 220 personnes soit 7,5% de sa population, Ferques, 115 personnes (6,6%) et Wissant, 116 personnes, soit 13,6% de la population communale.



Près de 70 places d'hébergement sont proposées sur le territoire communautaire à travers la seule maison de retraite privée, la Résidence des 2 Caps à Marquise (69 lits dont une trentaine en unité Alzheimer). Pour les personnes âgées valides et semi-valides, le territoire dispose également d'un béguinage à Landrethun-le-Nord (20 logements).

L'offre d'hébergement en maison de retraite est donc relativement faible sur le territoire, 4.5 places pour 100 personnes de 75 ans ou plus tandis que la moyenne régionale s'élève à 7.4 places pour 100 personnes et la moyenne nationale à 9.4 places. Source : Statiss, 2011 Des projets de béguinages sont en réflexion dans les communes de Marquise et Landrethun-le-Nord pour développer cette offre.

Par ailleurs, le territoire bénéficie de la proximité des structures d'hébergement médicalisées de Wimereux/ Wimille vers le Sud, et Blériot-Plage, Calais et Coulogne vers le Nord.

Plusieurs services d'aide à domicile pour personnes âgées sont recensés dans le Bassin Carrier :

- Opale Famille, association d'aide à domicile, de portage de repas et d'aide à la personne âgée et/ ou handicapée. Cette structure couvre toutes les

communes du canton de Marquise.

- A' Dom' Services 62, association proposant des services à domicile pour personnes âgées dépendantes et handicapées basée à Marquise et Rinxent ;
- Un service de Soins infirmiers à domicile intervenant à l'échelle du canton de Marquise ;
- Association Espoir, association intermédiaire de services à la personne localisée à Rinxent ;
- Aide et proximité, entreprise de services d'aide à domicile localisée à Réty.

Concernant les adultes handicapés, en complément des services d'aide à la personne présentés ci-dessus, Ambleteuse dispose d'une structure d'hébergement et d'un établissement de Service et d'Aide par le Travail, l'Arche des Trois Fontaines. Un projet de structure d'accueil pour personnes handicapées est en réflexion sur la commune de Marquise



Le territoire dispose également d'un Centre d'Hébergement et de Réadaptation Sociale (CHRS) pour les femmes. Situé au château de Ledquent à Marquise, ce centre dispose de 59 places (accueil de femmes seules ou avec leur(s) enfant(s)).

5.6 - Des services d'accueil pour la petite enfance bien représentés sur le territoire

La Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps propose 3 structures d'accueil pour la petite enfance dont 2 Etablissements (40 places) d'Accueil des Jeunes Enfants (EAJE) à Marquise.

L'intercommunalité dispose d'un relais Petite Enfance (RPE) à St Inglevert. Il s'agit du guichet unique de la T2C en matière de Petite Enfance. La structure accompagne notamment les parents dans leurs démarches.

Enfin, il existe également un lieu d'accueil Enfant Parents (LAEP), appelé Cap Famille, ouvert une demi-journée par semaine. Il s'agit d'un espace d'expression aux familles et de jeux-découvertes pour les enfants. Cette structure est implantée à Marquise.



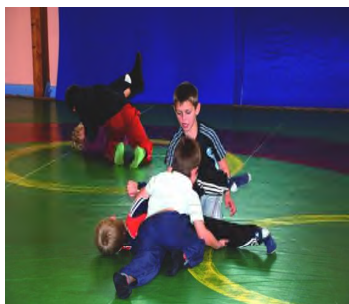
Au total, le territoire offre une capacité d'accueil collectif pour les enfants de moins de 3 ans de près de 8 places pour 100 enfants, un ratio équivalent à celui observé à l'échelle régionale. A priori, la capacité d'accueil répond aux besoins de la population.

En complément de cette offre, le territoire rassemble environ 200 assistantes maternelles réparties dans les 21 communes du canton.

Pour les enfants de 4 ans et plus, plusieurs centres de loisirs communaux sont recensés sur le territoire. Présents surtout dans le Bassin Carrier (Marquise, Rinxent, Réty, Ferques et Landrethun-le-Nord...) et sur le littoral (Ambleteuse et Wissant), ils proposent des activités variées pendant les vacances scolaires et le mercredi. Ils donnent généralement priorité aux enfants de la commune de localisation du centre et les services proposés diffèrent selon les centres : présence ou non de cantine et/ou garderie, accueil à la journée ou demi-journée,...

5.7 - Des équipements sportifs variés et un potentiel à développer autour des activités nautiques

La Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps rassemble plus de 80 équipements sportifs, et culturels.
Source : BPE 2021



Près des 2/3 des équipements sportifs sont localisés dans l'Arc Urbain et le Bassin Carrier. Ces équipements sont relativement variés : piscine, dojo, terrains de football, salles multisports, plateaux multisports, pas de tir à l'arc, courts de tennis,...

Le littoral rassemble une quinzaine d'équipements sportifs du même type que ceux de l'arc urbain (sauf la piscine et pas de tir à l'arc) avec en complément des équipements permettant la pratique d'activités nautiques. La base nautique Villa Blanche à Wissant permet la pratique de kite surf, kayak de mer, voile, dériveur, char à voile, planche à voile,... Un projet de pôle multisports est en pourparler sur ce site



En outre, le territoire de la Terre des 2 Caps propose des activités sportives de nature comme les randonnées pédestres, équestres, VTT



Le complexe Capoolco, Le Cardo à Marquise

Ouvert depuis 2010, le complexe communautaire Capoolco propose des activités aquatiques (piscine avec bassins de loisirs et sportif, pataugeoire), saunas, hammam, espace de remise en forme et de musculation et une salle sportive et culturelle de 500 places. Dans la piscine, plusieurs activités sont proposées : bébé nageur, jardin aquatique, aquaphobie, aquadouce, aquagym, aquafitness, aquajogging,... La salle de lutte est utilisée comme site d'entraînement pour les Jeux Olympiques de Londres 2012.



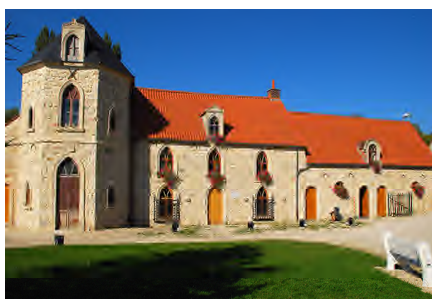
5.8 - Un patrimoine culturel riche mais absence d'équipement culturel

Le territoire de La Terre des 2 Caps est doté de plusieurs musées relatifs à la seconde guerre mondiale :

L'historique de la seconde guerre mondiale à Ambleteuse,

Le musée du Mur de l'Atlantique à Audinghen installé dans un blockhaus allemand,

La forteresse de Mimoyecques à Landrethun-le-Nord



Il est doté également d'un riche patrimoine bâti à travers des édifices comme le Fort Vauban à Ambleteuse, le moulin de Wissant (musée), le château Mollack à Marquise, les églises, les moulins, le typhonium à Wissant,...

Ce patrimoine, constitué avec la façade maritime et la diversité des paysages, un des attraits touristiques du territoire.



Les lieux de pratiques culturelles



L'intercommunalité rassemble 7 bibliothèques municipales. En 2012, la collectivité a mis en place le réseau Biblio2Caps en partenariat avec les bibliothèques municipales de Bazinghen, Ferques, Landrethun-le-Nord, Marquise, Rinxent, Saint-Inglevert et Wierre-Effroy. Ce réseau permet l'accès gratuit aux habitants de l'intercommunalité à l'ensemble des bibliothèques du réseau

Plusieurs activités culturelles sont proposées sur le territoire : musique, chant, théâtre, danse, contes et arts plastiques (sculpture, peinture et photographie). Cependant, le territoire ne dispose pas d'équipements structurants pour exercer ces activités (école de musique, école d'arts plastiques, théâtre...). Les habitants disposent de ces équipements dans les territoires voisins, vers Boulogne-sur-Mer ou Calais.

En parallèle, les collectivités mènent des actions en matière de politique culturelle se traduisant notamment par l'organisation de représentations et spectacles dans différents lieux : salles de fêtes des communes, château Mollack ou Capoolco à Marquise.

6 - Déplacements



6.1 - Un territoire au coeur du réseau littoral

6.1.1 - Un positionnement sur la façade littorale entre CAB et Calaisis

Historiquement, La Terre des 2 Caps a connu un développement tourné vers le Boulonnais. Ces territoires ont longtemps partagé une histoire commune qui générerait de nombreux échanges commerciaux.

Le principal port étant Boulogne-sur-Mer, les communes qui composent actuellement La Terre des 2 Caps vivaient soit de l'agriculture, soit de la pêche côtière.

L'influence du calaisais a longtemps été moindre sur le territoire mais s'est progressivement renforcé, tout d'abord avec le développement de Calais comme ville industrielle et

économique puis en lien avec la croissance du transmanche et des infrastructures liés à son exploitation.

Aujourd'hui, la Terre des 2 Caps est un territoire sous influence des deux aires urbaines voisines mais également un territoire qui doit tenir compte de sa situation au cœur de l'aire métropolitaine transfrontalière Flandre Côte d'Opale. Son positionnement sur le sillon de développement littoral influence les déplacements des habitants et marchandises du territoire.

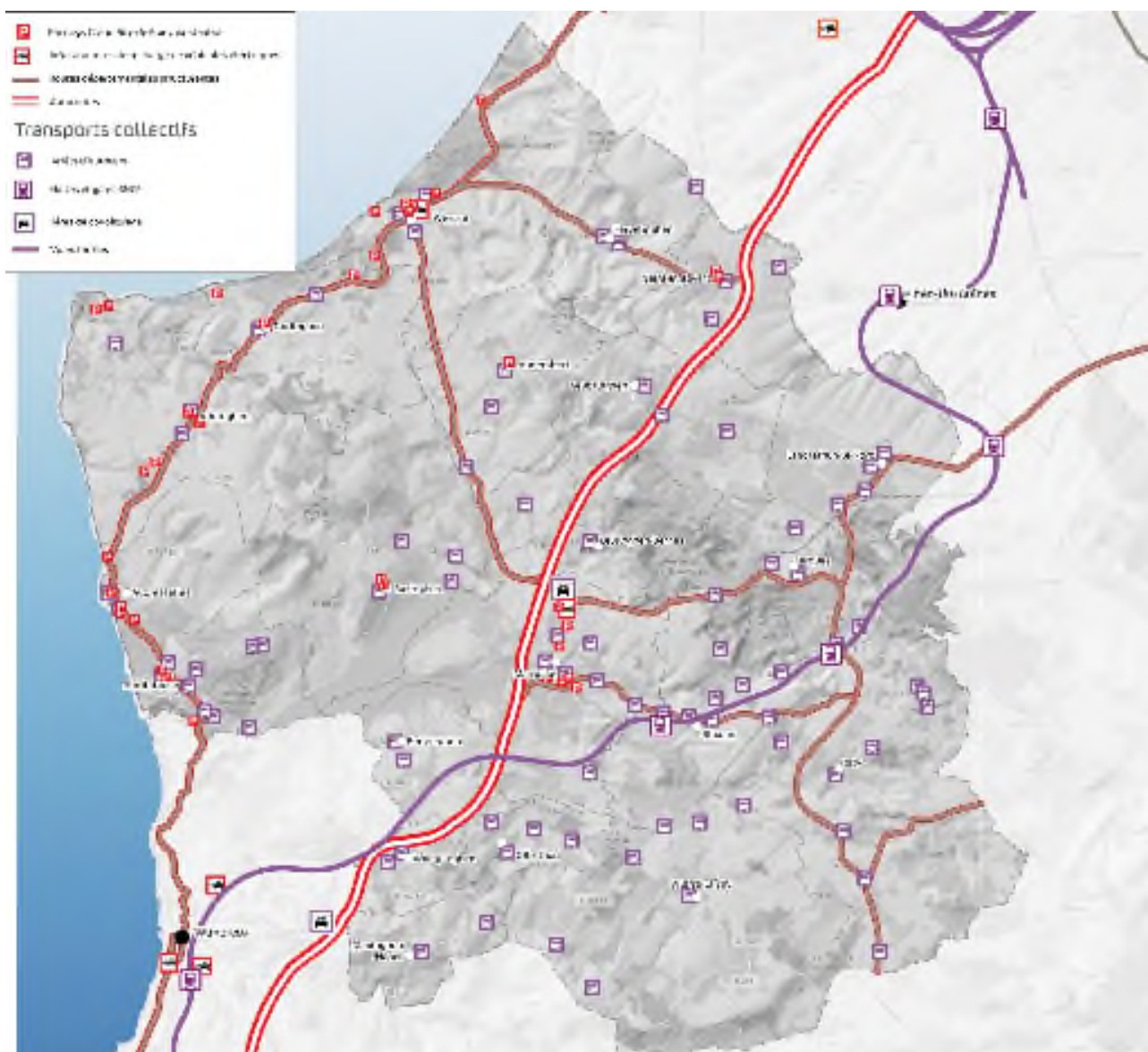
6.1.2 - Une bonne connexion routière

L'ouverture de l'autoroute littorale A16 a bénéficié à la Terre des 2 Caps. En plus de son accessibilité renforcée avec les deux aires urbaines de Boulogne-sur-Mer et Calais, le territoire se situe à une distance attractive des métropoles nord européenne : Paris, Bruxelles, Londres via le tunnel sous la manche.

L'A16 traverse le territoire en son centre et relie les grands pôles urbains et portuaires de la région (Calais, Dunkerque, Boulogne-sur-Mer) à la Belgique et aux Pays-Bas vers le Nord-Ouest, à Amiens, Paris et l'Europe du Sud-Ouest vers le Sud. Ce grand axe s'apparente davantage à une rocade en raison de ses

nombreux accès avec le territoire compris entre Calais et Boulogne-sur-Mer : 11 échangeurs sur 30 kilomètres dont 6 sur La Terre des 2 Caps (sorties 33 à 37).

La voirie primaire correspond aux axes principaux de desserte urbaine : autoroute, nationale, départementale. D'emprises importantes, elles drainent des flux conséquents et marquent le territoire. Ils sont au nombre de trois sur La Terre des 2 Caps : l'A16, la RD940 (voie littorale touristique reliant Boulogne-sur-Mer à Calais en passant par la côte) et la RD231, parallèles et orientés toutes les trois selon un axe Sud-Ouest / Nord-Est.



6.1.3 -Un réseau ferroviaire avec un fort potentiel

L'existence de deux gares sur le territoire permet une desserte par le TER qui relie principalement Calais et Boulogne-sur-Mer sur un axe Nord-Sud. Les usagers sont surtout des scolaires ou étudiants qui partent étudier à Calais ou à Boulogne-sur-Mer.

Ces deux gares sont des gares de rabattement vers les gares principales du littoral à Boulogne-sur-Mer et Calais. Au-delà du lien physique qu'elles constituent avec Calais et Boulogne-sur-Mer, les liaisons TER permettent de se connecter au réseau du TERGV

à Calais-Fréthun et de relier rapidement Lille où de nombreuses personnes travaillent. (Calais – Fréthun / Lille-Europe : 30 mn Marquise-Rinxent/Calais - Fréthun / Lille-Europe : 1h06mn).

L'accès direct à la grande vitesse est possible à partir de la gare de Calais-Fréthun. Le terminal Eurotunnel de Calais-Fréthun, situé à moins d'une demi-heure d'accès du Site des Deux Caps, offre une desserte ferroviaire quotidienne avec le TGV Nord-Europe (Paris-Londres-Bruxelles).

6.1.4 - La gare de Marquise-Rinxent :

Les diagnostics des études Partons 2.0 et pôle Gare permettent de poser quelques constats. En 2019, la SNCF enregistrait en moyenne 230 montées / jour, en semaine, le dimanche, ces chiffres descendaient à moins de 50 montées / jour. Les principales destinations des voyageurs en gare de Marquise / Rinxent sont Boulogne-ville, Boulogne - Tintellerie et Calais ville.

Située en limite communale entre Marquise et Rinxent, la gare exerce son attractivité sur ces deux communes. 2/3 des usagers abonnés y résident. L'aire d'attraction dominante de la gare s'exerce donc dans un rayon de 4 km comprenant outre les communes de Marquise-Rinxent, celles voisines de Rety et Ferques par la gare du Haut Banc.

2019 : reconfiguration de l'offre de TER en Hauts-de-France



Fréquentation annuelle des gares

	2016	2017	2019
Boulogne Ville	858 187	857 777	784 536
Calais Ville	999 319	982 337	895 185
Marquise / Rinxent	154 319	160 432	139 133
Haut Boulogne	6 223	6 494	4 759

Source : Diagnostic étude Partons 2.0

6.1.5 - La gare le Haut-Blanc :

Avec 4 TER par jour, il s'agit là davantage d'une halte ferrée avec une fréquence faible. Située sur la Commune de Ferques, elle assure une connexion avec les gares limitrophes : Caffier, Pihen-les-Guines, Wimereux. L'étude « enjeux ferroviaires du Boulonnais » réalisée en 2010 par le Cété Nord-Picardie montrait néanmoins que les 2 gares de la Terre des 2 Caps et en particulier celle de Marquise-Rinxent disposent d'un potentiel à développer.

Basée sur une comparaison avec des gares proposant une offre de trains équivalente, la gare de Marquise-Rinxent reste sous-utilisée et présente donc un potentiel

pour accueillir des usagers supplémentaires.

La connexion avec la gare reste aujourd'hui un élément à développer aussi bien sur les transports en commun que sur les cheminements doux.

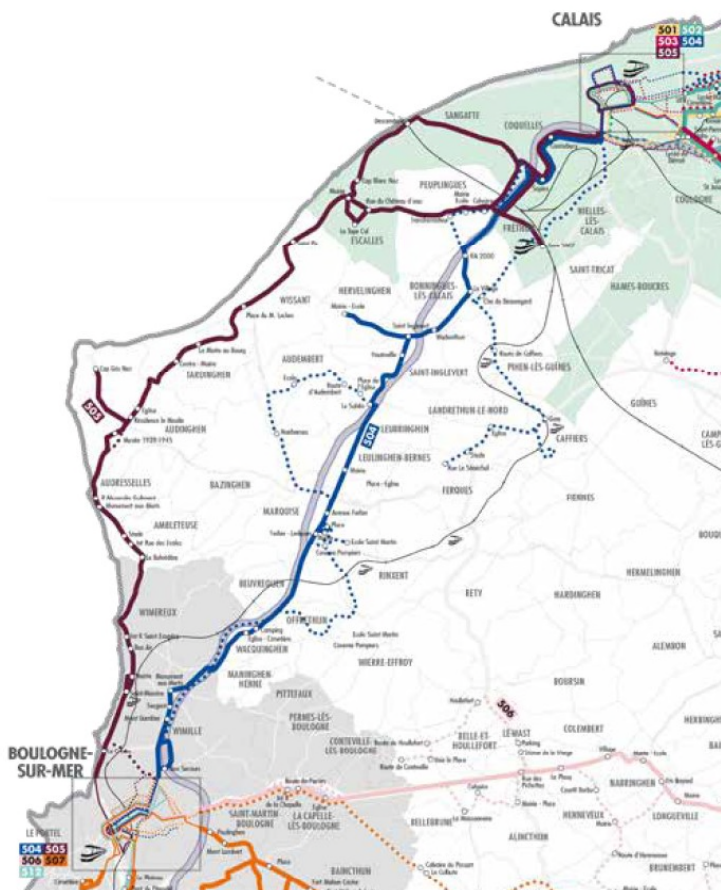
Pour exemple, la commune de Rinxent, hors périmètre de transport urbain, n'est pas desservie par le réseau départemental Colvert. Les arrêts sont organisés sur la commune de Marquise et se situent à près de 2 km de la gare ne permettant pas d'assurer un rabattement aux abords immédiats de la gare Marquise-Rinxent.

6.1.5 - Le réseau de transports en commun en relation avec les agglomérations voisines

En 2023, la CCT2C bénéficie d'un d'un maillage dense d'arrêts d'autocars desservant chaque village, avec :

- 2 lignes régulières de la Région Hauts-de-France – Calais <> Marquise <> Boulogne-sur-Mer et Calais <> Site des deux caps <> Boulogne-sur-Mer
- 6 lignes scolaires de la Région Hauts-de-France
- Une ligne de transport scolaire à Ferques organisée par la CCT2C.

Il résulte de cette desserte que les communes de la Terre des 2 Caps ne sont pas reliées de façons égales avec les agglomérations voisines de Boulogne-sur-Mer et Calais et que l'offre globale de transports en commun est très insuffisante pour les travailleurs. Ainsi, ce sont davantage les communes en bordure de la RD 940 et celles à proximité de l'A16 qui bénéficient de ces transports en commun.



6.1.7 - Le transport de marchandises

Le transport de marchandises s'organise à partir de transport routier et ferré principalement autour des carrières.

Les carrières ont aujourd'hui un potentiel important de développement du fret de par la présence de 4 ITE (installations terminales embranchées) qui les relient soit à la gare de Marquise-Rinxent soit à la gare de Caffiers qui disposent toutes deux d'une cours de marchandise.

Un projet de liaison est à l'étude afin de les connecter au projet de canal Seine-Nord Europe, projet d'intérêt national, interrégional et européen qui consiste à réaliser le maillon manquant entre le réseau à grand gabarit de la Seine et de l'Oise et celui du Nord de la France et de l'Europe. Elle pourrait constituer une alternative aux transports routiers sur ces secteurs particulièrement saturés. On est aujourd'hui dans la phase des études d'avant-projet sommaire (APS) qui aboutiront au choix d'une bande de 500 mètres de large pour le tracé définitif de l'ouvrage.

6.1.8 - l'alternative des déplacements doux

Le réseau de circulation douce est principalement le fait des politiques du Conseil Départemental dans le cadre du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, du PNR des Caps et Marais d'Opale et de Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps. Le réseau actuel compte une quarantaine de chemins de randonnées répertoriés et accessibles pour diverses activités : randonnées pédestres, VTT, cyclo-tourisme, marche nordique, sentiers équestres. Le GR120 (non inscrit au PDIPR) est à différencier des autres itinéraires. Sur le littoral, un faisceau de sentiers et de circuits de découverte, couplé à la mise en place d'un balisage est aménagé dans le cadre de l'Opération Grand Site. Les cheminements projetés répondent aux critères d'accessibilité à tous (confort de marche, sécurité, ...). Les communes du littoral sont également traversées par l'Eurovélo 4 «Vélo-maritime», itinéraire cyclable reliant Morlaix en Bretagne à Bray-Dunes dans le Nord. Sa fréquentation augmente chaque année (+52% en 2022 par rapport en 2021 à Wissant avec environ 50 passages/jour – source : CD62). Le territoire est également traversé par la LF1 - Route de la Mer du Nord.

Le Grand Site de France Les Deux Caps propose également 5 boucles cyclotouristiques identifiées de A à E, ainsi que 2 autres boucles balisées : le circuit Terre des 2 Caps au départ de Wissant et le circuit « Les Marbrières », au départ de Wimereux.

Suite à la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM) de 2019, la CCT2C est compétente en matière de mobilité sur son territoire. A ce titre, elle a notamment approuvé son Schéma Directeur Cyclable en 2023. Il s'agit d'un outil de programmation et de planification qui définit des actions à mettre en place à court/moyen/long terme afin d'améliorer et encourager la pratique du vélo sur la T2C et de programmer des investissements de manière pluriannuelle.

Le schéma directeur cyclable prévoit 123 km d'aménagements cyclables dont environ :

- 51 km d'aménagements d'intérêt intercommunal ,
- 21,5 km d'aménagements en site propre
- 2,3 ml d'aménagements cyclables supplémentaires par habitant

Il cible également la réalisation de près de 800 emplacements vélos supplémentaires (acreaux, abris, box, stations de recharges et aires de repos).

Légende

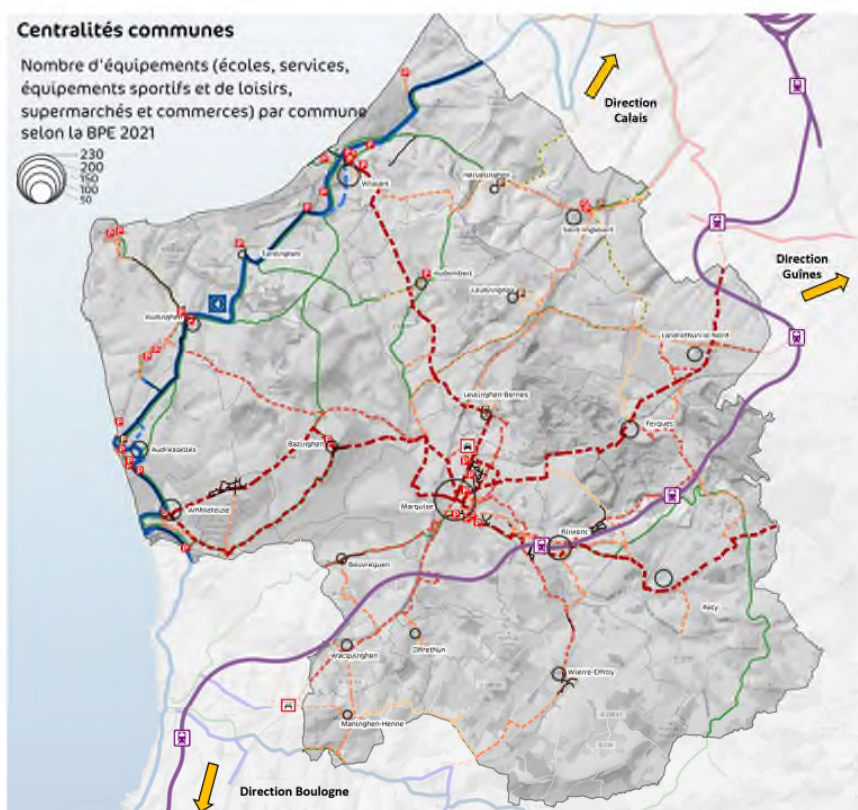
- Limites communales
- Itinéraire de la Vélomaritime - EuroVelo 4
- Aménagements cyclables existants
- Circuits cyclotouristiques
- 🅑 Aires de stationnement GSF en projet

Maillage prévu au schéma directeur cyclable

- Réseau GSF
- Intérêt intercommunal
- Réseau structurant
- Réseau secondaire
- Réseau tertiaire

Centralités communes

Nombre d'équipements (écoles, services, équipements sportifs et de loisirs, supermarchés et commerces) par commune selon la BPE 2021



6.2 - Une organisation des déplacements centrée sur la relation avec les agglomérations voisines et influencée par la saison estivale

6.2.1 - Les pôles générateurs de trafics

La connaissance de la localisation des principaux équipements tels que les établissements d'enseignement, les zones commerciales et d'activités, les industries, les sites touristiques,...

permet de comprendre l'organisation du territoire sous l'angle des déplacements puisqu'ils correspondent à des centres d'attraction de flux de voyageurs mais également de marchandises.

Ces principaux équipements sont majoritairement concentrés sur les pôles du territoire. Calais et Boulogne rassemblent l'ensemble des services nécessaires aux populations :

- Equipements publics / services
- Transports : TGV
- Commerces
- Loisirs

La position centrale et charnière de La Terre des 2 Caps en fait un secteur privilégié pour l'ensemble de ses habitants qui bénéficient de la présence à proximité immédiate de ces services.

On notera sur la Terre des Caps la présence sur l'arc urbain des principaux équipements et services : piscine, école, lycée, commerces...qui génère des flux vers le Marquise.

Les carrières du Boulonnais sont aussi à l'origine d'une induction conséquente de flux de marchandises (près de 1020 mouvements quotidiens³).

L'autre point d'attraction est généré par l'emploi. Pour la Terre des 2 Caps, les déplacements liés au travail se font essentiellement vers Boulogne-sur-Mer et Calais et au sein du territoire vers l'arc urbain et principalement Marquise.

On note également sur le territoire une différence importante du trafic lors de la saison touristique. Le littoral très fréquenté engendre des augmentations du nombre de véhicules sur la RD 940 et sur les barreaux de liaison entre l'autoroute A16 et les communes côtières. Le phénomène est aujourd'hui plus subi qu'organisé bien que l'inscription dans l'Opération Grand Site National(OGNS) permette ponctuellement d'organiser les aires d'accueil pour les touristes. L'organisation de l'accueil de cette population estivale est un enjeu majeur du territoire et impose des réflexions sur l'aménagement et les moyens de déplacements entre le littoral notamment entre l'arc urbain et la façade littorale.

6.2.2 - Les mouvements migratoires quotidiens

Les mouvements migratoires montrent les très proches relations et dépendances qui existent entre La Terre des 2 Caps et les 2 agglomérations de Calais et Boulogne-sur-Mer sur Mer. Ils sont principalement de deux types :

- Les migrations domicile- travail,
- Les migrations domicile-étude,

Ce nombre de déplacements quotidiens est en augmentation du fait de l'attractivité de la Terre des 2 Caps comme « couronne résidentielle ».

Principalement du fait de l'augmentation du coût des carburants, une nouvelle pratique, le covoiturage, s'est développée sur le territoire au cours des dernières années. L'accroche entre les voiries structurantes de

la terre des 2 caps et l'A16, « rocade » d'accès rapide aux zones d'emplois du calais et du boulonnais est particulièrement favorable à ce développement.

6.2.3 - Migrations domicile – travail (sources : RP 2020, PMCO 2020)

En 2018, 1910 actifs de la communauté de communes travaillent dans leur commune de résidence. A l'inverse 5042 actifs travaillent en dehors de l'EPCI. Les agglomérations de Boulogne et Calais accueillent à elles seules 85% de ces actifs, principalement à Calais et Coquelles d'une part (terminal Transmanche, cité de l'Europe), à Boulogne-sur-Mer, Saint-Martin, Outreau, Wimille et Wimereux d'autre part.

Une proportion non négligeable d'actifs travaillent également dans les zones d'emplois de Dunkerque (143), de Lille (117) et dans la communauté de communes pays d'Opale (229).

Dans le même temps, 1814 habitants du PMCO travaillent sur La Terre des 2 Caps mais n'y résident pas (+ de 700 du Boulonnais et 500 du Calais).

6.2.4 - Migrations domicile-études

Les chiffres du recensement de 2020 montraient que sur la période récente, 1903 élèves de la CCT2C étaient scolarisés dans leur commune de résidence, contre 3167 élèves scolarisés en dehors de leur commune.

Le SCOT de la CCT2C approuvé en 2010 porté le constat suivant : 1 661 élèves ou étudiants de La Terre des 2 Caps sont scolarisés en dehors dont 1 289 sur l'agglomération boulonnaise et 227 à Calais.

Parallèlement, près de 300 jeunes Boulonnais viennent étudier sur Marquise.

Parmi les 750 personnes scolarisées âgées de 18 ans et

plus, 82% suivent leurs études dans une autre commune du département (essentiellement le pôle Boulonnais) et 9% se tournent vers le département du Nord et notamment le pôle Lillois.

Source des données : Insee, Rp 2020

6.2.5 - Les usages de déplacement au quotidien

La mobilité des habitants de la Terre des 2 Caps est essentiellement liée à l'utilisation de la voiture. Le nombre de ménages ne disposant pas de véhicule personnel (10,8%) est notamment plus faible que sur le boulonnais (20,8%). Près de la moitié des ménages de la Terre des 2 Caps disposent d'au moins 2 voitures ce qui atteste la dépendance du territoire pour ce mode de transports.

En 2020, sur la CCT2C, 90% des ménages possèdent au moins une voiture contre 81,7% pour la moyenne régionale et 81% pour la moyenne nationale.

l'Arc Urbain et le Bassin Carrier est l'entité où la part des personnes sans voiture est la plus importante (près de 10% des ménages). Cela s'explique du fait de la

conjugaison de trois phénomènes : le caractère urbain plus dense et la proximité des services, des transports en commun plus importants (dont le train) et une population plus pauvre.

En comparaison dans les communes des Monts et Vallons Bocagers, 97% des ménages disposent d'au moins une voiture.

En 2020, la part des trajets domicile - travail réalisés en voiture représentait 85% en moyenne des trajets domicile-travail. Ceux réalisés en transports en commun ne représentaient que 3% des déplacements domicile-travail, à l'échelle de l'EPCI.

6.2.6 - Les principaux échanges entre les communes sont le fait des déplacements domicile-étude, domicile-travail et domicile-service/commerce :

* Les établissements scolaires les plus importants se situent à Marquise (2 533 élèves), à Rinxent (295 élèves), à Ferques (208 élèves), à Réty (190 élèves) et à Ambleteuse (183 élèves). 3 719 élèves habitent et sont scolarisés dans la Communauté de Communes ; Sur les 2 533 élèves qui fréquentent les établissements scolaires de Marquise (soit 57 %), 818 habitent Marquise, 1320 sont originaires d'une autre commune de La Terre des 2 Caps.

* Les actifs qui habitent et travaillent dans la même commune sont plus importants dans le secteur industriel (surtout sur Marquise, Rinxent et Ferques), et dans le secteur littoral (surtout Ambleteuse, Audinghen et Wissant) que dans les communes rurales. Ces dernières sont peu pourvoyeuses d'emplois, la plupart des actifs travaillent à l'extérieur.

6.2.7 - Les transports en commun peu utilisés.

En dehors des liaisons (routières ou ferroviaires) qui mettent en relation La Terre des 2 Caps avec les agglomérations voisines, le réseau de transport en commun se constitue d'une ligne régulière intercommunale, de services de transport scolaire et de services communaux :

Certaines communes de la Communauté de Communes possèdent par exemple un car. Elles l'utilisent principalement pour desservir l'école primaire ou maternelle de leur village ou du village voisin. Ces services apparaissent trop souvent comme sous-utilisés et représentent un coût important pour la collectivité.

6.3 - La valorisation des déplacements alternatifs à la voiture

6.3.1 - Intégration des solutions de déplacements alternatifs à la voiture dans les projets d'aménagement.

Le pôle gare Marquise-Rinxent et la gare du Haut Banc à Ferques

Parmi les critères d'attractivité et de fréquentation des gares, la morphologie urbaine autour de la gare, c'est-à-dire l'urbanisation, est un indicateur à prendre en considération.

Sur le territoire de la Terre des Deux Caps, le pôle Marquise-Rinxent offre un potentiel de développement important. La part urbanisée est inférieure à 20% et principalement composé d'un tissu résidentiel discontinu.

Le constat est le même pour la gare du Haut Banc à Ferques, certes moins accessible et centrale pour le territoire mais qui dispose d'un potentiel de développement à proximité important.

Ces deux secteurs, situés au cœur de l'Arc urbain, sont repérés comme des espaces de développement de première importance pour la Terre des 2 Caps.

Sur Marquise-Rinxent, le projet pôle gare avec densification des logements, reconquête des friches, renforcement des équipements existants et requalification de la gare et de ses abords, doit permettre de développer l'attractivité de la gare.

A ferques, le projet du site de la Mine, à proximité de la gare, vise à renforcer l'attractivité du Haut-Banc. Le programme intègre une valorisation des cheminements doux pour permettre à la population existante et aux futurs résidents d'utiliser la gare comme un service de déplacement de proximité et offrir une alternative à l'utilisation de la voiture.

A ces projets de proximité, il convient d'ajouter les réflexions sur la mobilité et les modes de déplacement au sein vers la gare. La commune de Marquise anticipe ainsi le développement de la gare en imposant dans son projet de ZAC de la Plaine du Canet (400 logements) une valorisation des modes doux. A termes, ce nouveau secteur de ville permet de relier les équipements au nord de la commune et à créer une accroche vers le pôle gare. Les liaisons douces favorisent les circulations piétons et vélos à l'intérieur du futur quartier et vers les équipements structurants : centre ville, collège et lycée, zone d'activités, centre aquatique, milieu naturel et espaces loisirs de la vallée du Crembreux et jonction jusqu'à la gare de Marquise-Rinxent.

6.4 - Inventaire des capacités de stationnement

En application de l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme : « Le rapport de présentation (...) établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ».

L'offre de stationnement peut se décliner ainsi :

- Le stationnement de statut et d'usage privé et pour lequel la collectivité n'a que très peu de connaissance.
- Le stationnement de statut public ou privé, et ouvert au public : stationnement libre ou payant sur voirie, aires et poches de stationnement libres ou payantes sur espace public, parc de stationnements payants.

Quelles définition des «parcs ouverts au public» ?

Des stationnements multiples pris en compte :

- Parkings publics payants
 - voirie,
 - ouvrage.
- Parkings privés payants
 - voirie,
 - ouvrage.
- Parkings gratuits : parkings ouverts, ou à l'intérieur d'îlot,
- Stationnement sur les lieux d'activités : garages, commerces, établissements, établissements culturels et de sites de loisirs, etc...

Exemples de stationnements non pris en compte :

- Stationnement sur voirie, déjà mutualisé par essence :
 - gratuit / payant,
 - non règlementé / règlementé
- Stationnement privé résidentiel : aires de stationnement privées, garages, parkings souterrains, etc...
- Stationnement privé : parking entreprise, etc,

► **Parcs de stationnement payants**

Il n'existe aucun parc de stationnement payant sur le territoire de La terre des 2 caps.

► **Parkings relais (P+R)**

Ces parkings favorisent l'intermodalité en autorisant le stationnement gratuit pour les usagers abonnés des transports collectifs. Il n'en existe aucun sur le territoire de La terre des 2 caps.

► **Parking de gare ferroviaire**

Son usage n'étant pas régulé, ce type de parking diffère du P+R. La gare de Marquise-Rinxent offre un tel équipement, avec une offre de 75 places :



A noter que dans le cadre de la réflexion menée sur le projet « Pôle Gare », l'offre de stationnement pourrait passer à 170 places :



de plus en plus le stationnement en voirie.

Les parkings des supermarchés sont vides le soir et le week-end et a contrario ceux des hôtels, des cinémas ou des centres sportifs durant les jours de la semaine ? Il y a là un potentiel à exploiter. Une solution consiste donc à mieux rentabiliser l'utilisation d'emplacements de stationnement, en particulier lorsqu'ils se trouvent sur terrain privé.

A cet égard, l'inventaire des parkings commerciaux présents sur le territoire de La terre des 2 caps constitue un potentiel de mutualisation du stationnement

La mutualisation du stationnement peut être initiée à partir de l'offre existante et s'inscrit dans le cadre plus large d'une politique de stationnement, qui a tout intérêt à développer une cohérence et une complémentarité entre les mesures qui touchent le stationnement sur la voie publique, les parkings publics, les parkings privés accessibles au public...

► Aire de covoiturage

Une aire de covoiturage comportant 50 places existe sur le territoire de La terre des 2 caps en sortie 36, de l'autoroute A16. Inaugurée en 2018, elle correspond à un besoin identifié et non organisé jusque là dans ce secteur qui fait la jonction entre A16 et D191 (route des carrières, desserte ZA des 2 Caps). L'aire de covoiturage est portée par le Conseil départemental.

► Potentiel de mutualisation de stationnement

La mutualisation du stationnement concerne le partage d'emplacements entre plusieurs catégories d'utilisateurs qui en ont besoin à des moments différents de la journée et/ou de la semaine.

Ce concept conduit à une optimisation de l'espace dévolu à la voiture, et donc à une économie non négligeable. Cela permet de mieux rencontrer les objectifs des communes qui souhaitent offrir davantage d'espace public au profit des modes doux par exemple, et limitent

Commune	Centre commercial	Places auto
Ambleteuse	CARREFOUR	30
Landrethun-le-Nord	CARREFOUR	30
Marquise	INTERMARCHE	190
Marquise	CARREFOUR	95
Marquise	LIDL	143
Marquise	Parc d'activités des 2 Caps	200
Réty	NETTO	50
Rinxent	CARREFOUR	60

7 - Urbanisation et formes urbaines



7.1 - Caractéristiques de l'urbanisation du territoire

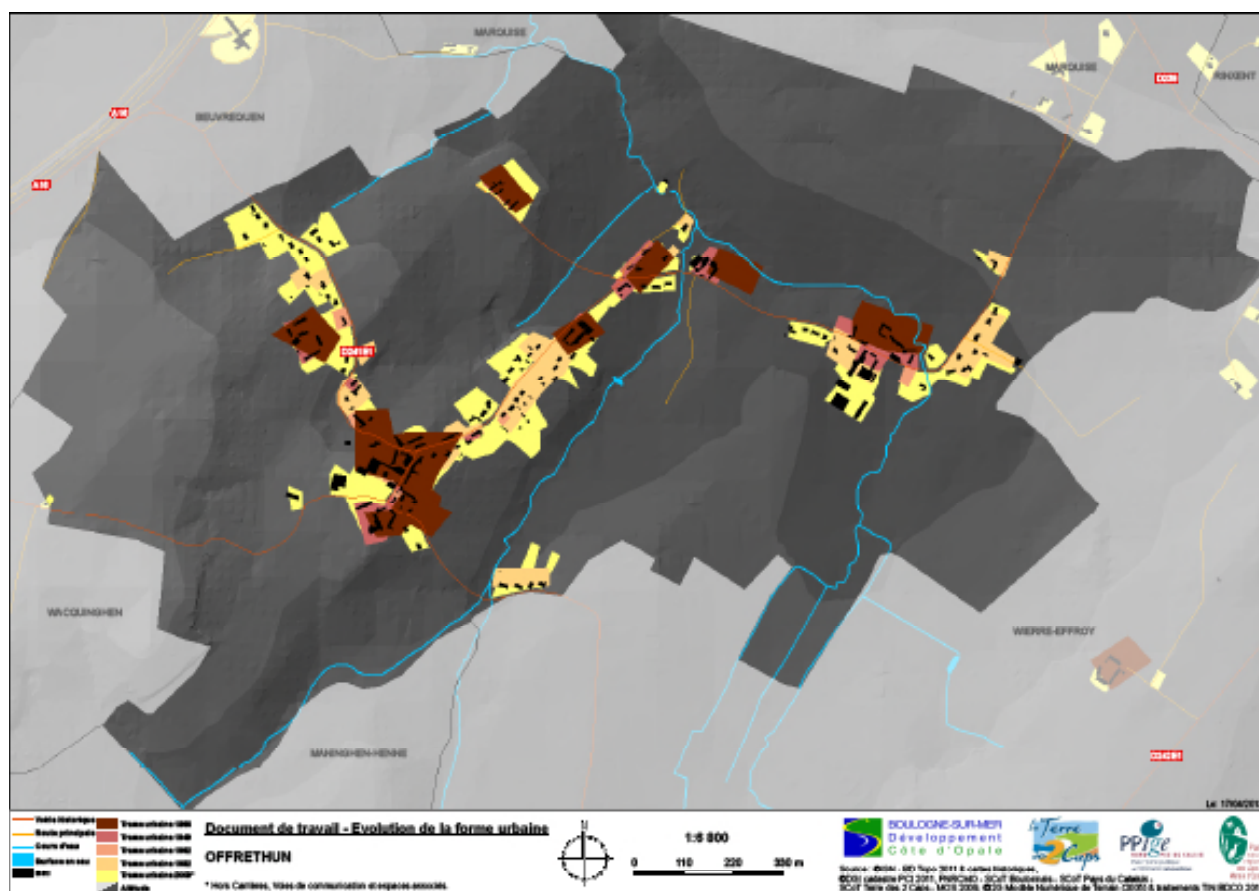
L'urbanisation actuelle de la CCT2C est le résultat d'une histoire urbaine dont l'origine est avant tout agricole. Si les premières implantations agricoles ne constituent pas en elles-mêmes une forme d'urbanisation, elles vont néanmoins être à l'origine de la formation progressive des villages préfigurant ainsi l'organisation urbaine actuelle du territoire.

L'utilisation de référentiels géographiques divers tels la BD Topo 2011 de l'IGN, les cartes de Cassini ou les planches cadastrales du fond numérique des archives départementales du Pas-de-Calais ont permis de mettre en exergue l'évolution de l'urbanisation des communes de la CCT2C, depuis les noyaux d'implantation originaux jusqu'aux emprises urbaines actuelles, à partir de dates-clés : 1866, 1949, 1962, 1982, 2009.

Pour visualiser l'ensemble des 21 cartes présentant l'évolution urbaine des communes, se reporter à l'annexe du Diagnostic du PLUi.

Des villages et des hameaux marqués par une urbanisation linéaire

Si l'urbanisation linéaire est un phénomène que l'on peut observer sur un certain nombre de communes y compris au-delà de La Terre des 2 Caps, elle a marqué plus fortement quelques village du territoire intercommunal. Les constructions individuelles se sont progressivement, au grès des opportunités foncières, implanté le long des routes principales des villages



Exemple de carte d'évolution de la forme urbaine de la commune d'Offrethun

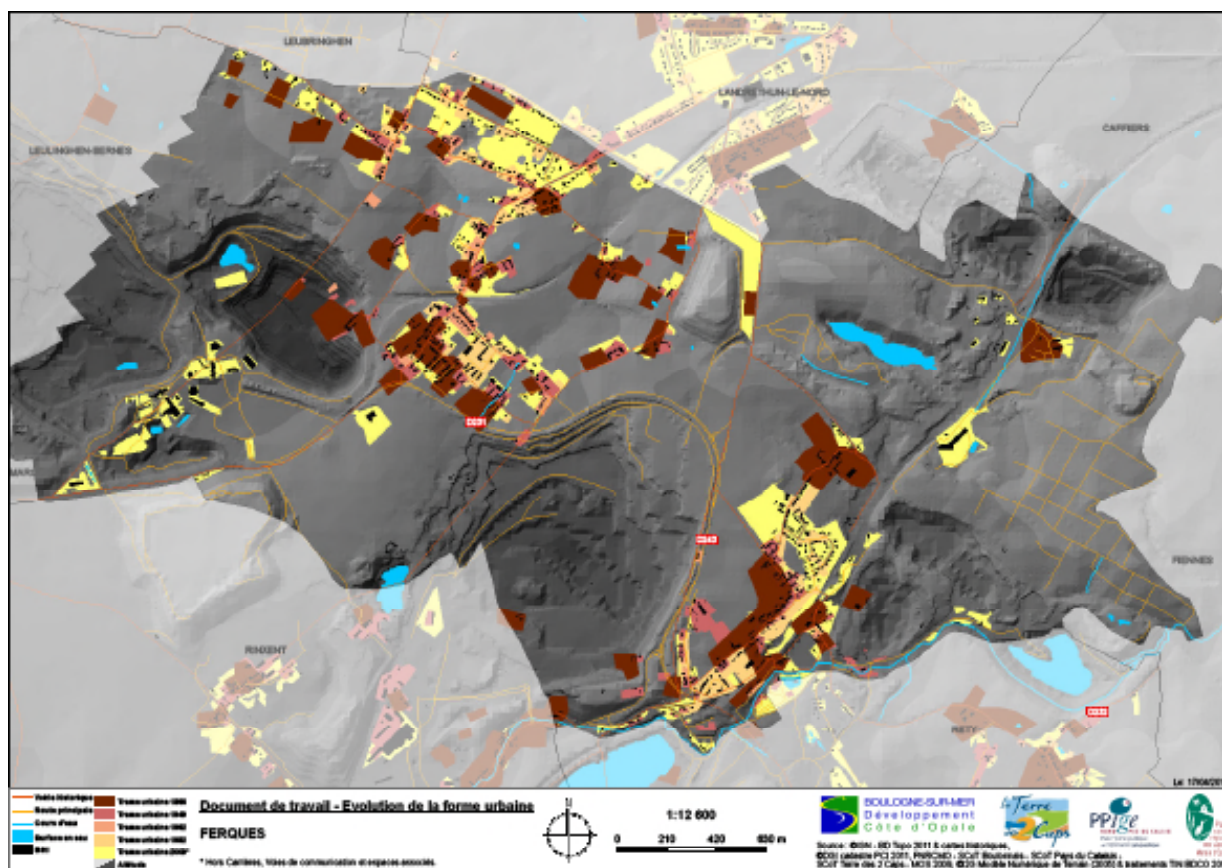
De ce point de vue, l'urbanisation des villages de Beuvrequen et d'Offrethun est certainement la plus évidente, l'urbanisation s'étant développée le long des routes D241 et D241 E1 à Beuvrequen et la route D241 E1 à Offrethun. C'est un phénomène qui a gagné aussi de nombreux hameaux tels que Hesdres, Hormoy, trou d'enfer à Wierre-Effroy, Epître, ETienville ou Ecaut.

D'une autre manière, Leubringhen, Audembert mais également des hameaux tels que Locquinghen ou Wioves (commune de Réty) présentent une urbanisation linéaire mais d'une forme un peu plus complexe avec plusieurs « branches ». Dans ce cas, outre la fermeture des fenêtres paysagères, cette urbanisation peut conduire également à l'enclavement de certains espaces agricoles qui se retrouvent entourés de constructions de part et d'autre.

Notons cependant que depuis la fin des années 1990, les documents d'urbanisme de ces communes ont cherché à s'orienter vers d'autres formes d'urbanisation, ce qui a pu se concrétiser par un épaississement de l'enveloppe urbaine* villageoise par exemple à Beuvrequen et à Locquinghen.

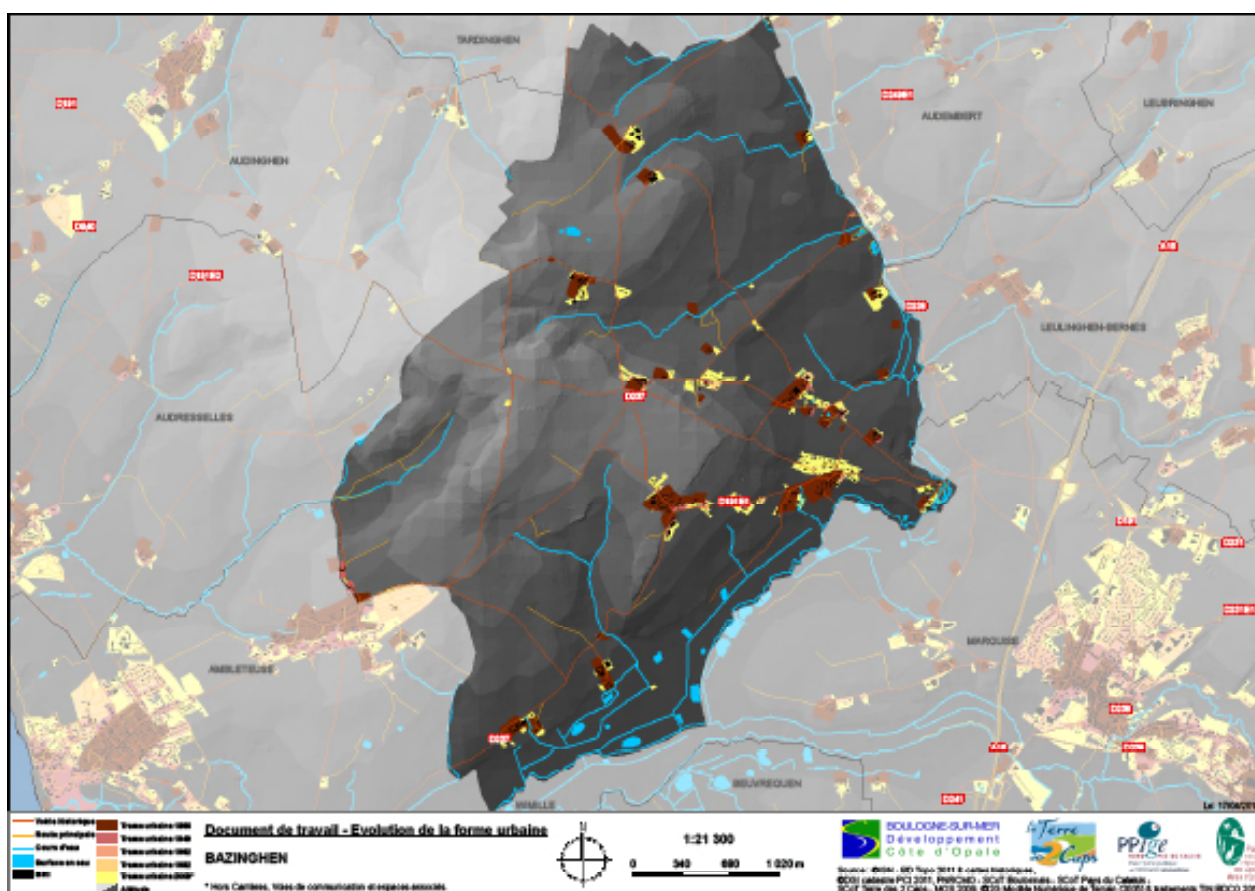
Bassin carrier : des communes à deux noyaux villageois

Certaines communes du Bassin carrier présentent la particularité d'avoir à l'origine deux noyaux villageois avec chacun sa propre "chapelle". Il s'agit de Rinxent (village et Hydrequent), de Ferques (village actuel et Elinghen) et de Réty (village et Locquinghen). Cette configuration a ainsi constitué pour chaque commune deux foyers d'urbanisation qui ont progressivement évolué soit vers une urbanisation équilibrée de part et d'autre en préservant la séparation entre les deux entités (Ferques et Réty), soit, au contraire vers une jointure urbaine comme pour Hydrequent et le village de Rinxent.



Exemple de carte d'évolution de la forme urbaine de la commune de Ferques

Cette double urbanisation s'observe par ailleurs actuellement sur d'autres communes du Bassin carrier, Landrethun-le Nord et Leulinghen-Bernes. Mais dans ces deux cas, c'est davantage les choix d'urbanisme qui ont progressivement abouti à la constitution d'une seconde entité urbaine accueillant par ailleurs des équipements complémentaires à ceux du noyau ancien.

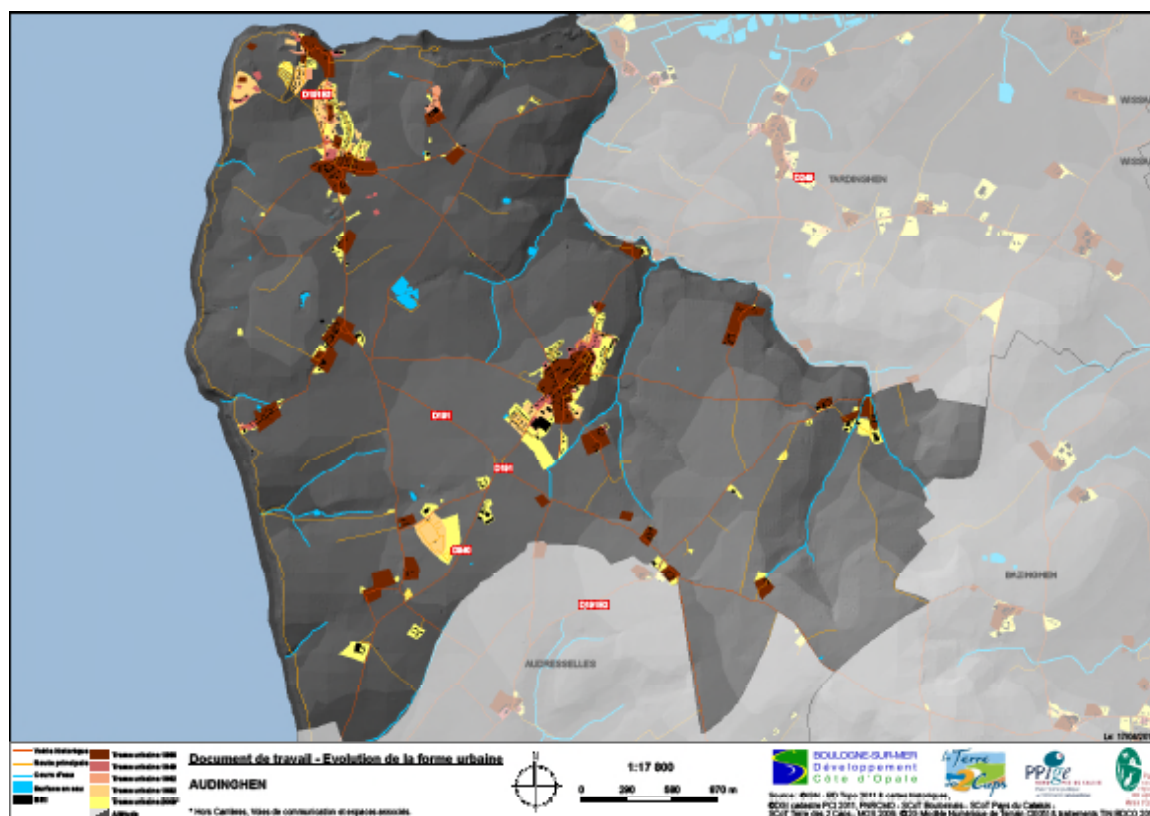


Exemple de carte d'évolution de la forme urbaine de la commune de Bazinghen

Villages ayant globalement conservé leur morphologie originelle

Certains villages, malgré une urbanisation systématique mais de plus ou moins grande importance, ont conservé les caractéristiques de leur forme originelle. Il s'agit principalement des villages côtiers d'Audresselles et de Wissant mais également de Tardinghen, Bazinghen, Havelinghen et, dans une moindre mesure, Wierre-Effroy, Maninghen-Henne et Wacquinghen. Notons que pour cette dernière commune, ces considérations ne tiennent pas compte de l'emprise du camping, qui est cependant bien assimilé à un espace urbanisé.

Villages ayant globalement conservé leur morphologie originelle

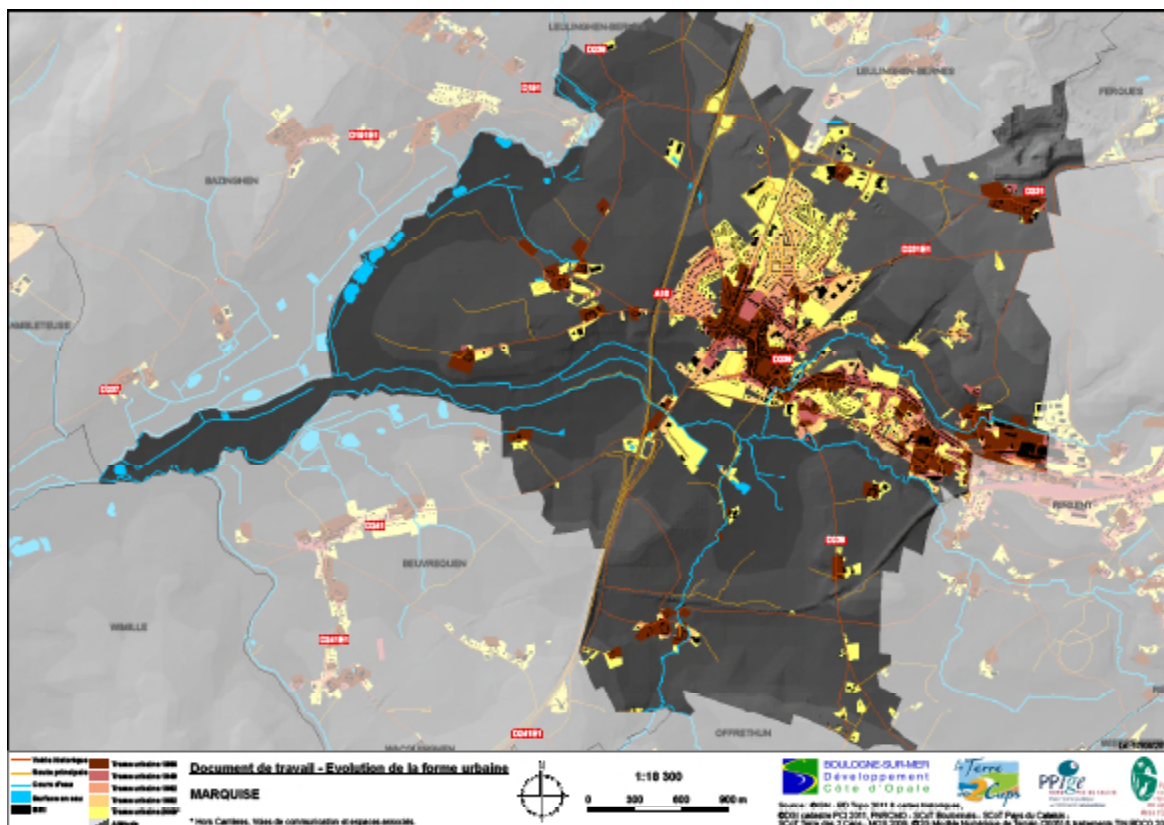


Exemple de carte d'évolution de la forme urbaine de la commune d'Audinghen

Les communes d'Ambleteuse, d'Audinghen et de Saint-Inglevert présentent aujourd'hui, comme les communes du Bassin carrier vu précédemment, une organisation urbaine bipolaire. Cependant, il paraît nécessaire de les différencier de celles-ci puisqu'elles ont connu une urbanisation sur deux entités, le noyau villageois originel et ce qui n'était au départ qu'un petit hameau agricole. Dans le trois cas, si le village a globalement

conservé sa morphologie, la seconde entité a connu un véritable phénomène d'expansion résidentielle, proportionnellement à sa taille d'origine, conduisant à la formation d'entités presque aussi grandes que leur village respectif, voire plus.

Marquise : un cas particulier



Marquise fait figure de cas particulier du fait de son statut de bourg. En premier lieu, parce son rôle de place centrale du canton en fait le principal lieu d'attractivité marchande, dans un premier temps puis, résidentielle, dans un second temps, et dont le développement urbain confère une forme en étoile à son noyau ancien (centre-bourg et urbanisation le long des « routes » sous la forme de faubourgs). En second lieu, parce qu'elle va connaître deux grandes phases d'urbanisation qui vont modifier radicalement sa forme originelle. Tout d'abord, le développement industriel dans la deuxième moitié du 19ème siècle qui va avoir pour conséquence la constitution d'un nouveau quartier d'habitat (actuel quartier de la Gare) sous la forme d'une urbanisation dense conduisant par ailleurs à la jointure du centre-bourg avec le village de Rinxent. Ensuite, le développement de "poches" d'habitat individuel d'abord groupé puis indépendant entraînant une dilatation de l'urbanisation principalement sur la partie Nord du

Bourg. Quant au développement urbain récent, il s'est davantage orienté vers la consolidation des tissus urbains existants.

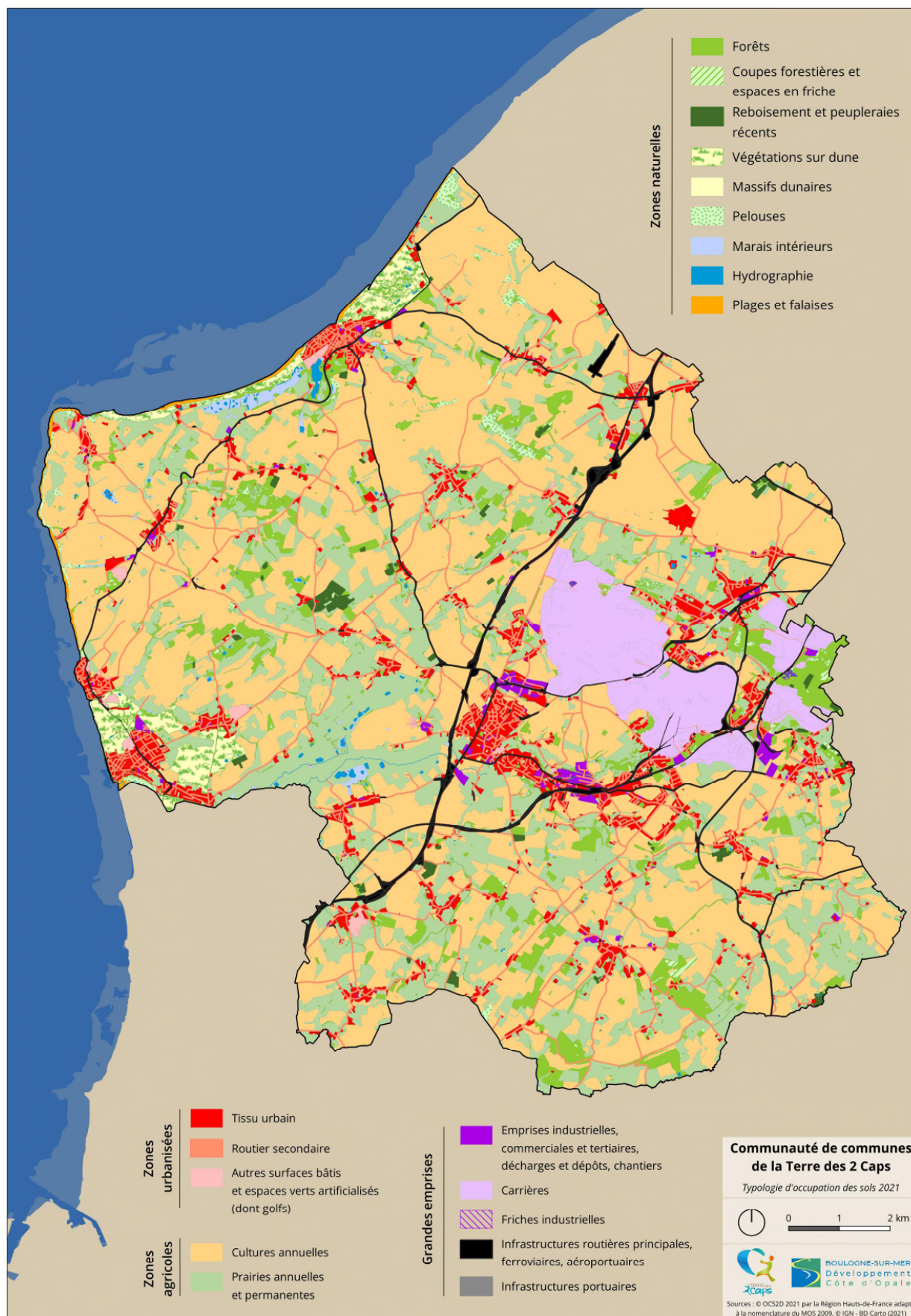
Le projet de la ZAC du Canet qui constitue une opération d'ampleur correspond à la fois à la confirmation de cette nouvelle morphologie urbaine du bourg tout en introduisant une hétérogénéité de ses formes urbaines constitutives sur une trame viaire davantage connectée au bourg lui-même.

L'opération globale représente environ 400 nouveaux logements. Les secteurs 1 et 2 de l'opération sont réalisés. Le secteur 3 est en cours de réalisation.

7.2 - Etat actuel et caractérisation de l'urbanisation

Les données utilisées sont issues des bases de données OCS2D produits à l'échelle des Hauts-de-France. Afin de présenter l'état actuel de l'urbanisation, le pas de temps retenu est déterminé en fonction des données disponibles.

Poste OCS2D	Déclinaison postes OCS2D	Surface 2015 (ha)	Surface 2021 (ha)	Evolution 2015-2021
Transport - logistique et infrastructures	Routier principal	117,73	117,88	0,14
	Routier secondaire	288,90	291,42	2,52
	Ferré principal	30,76	32,55	1,79
	Ferré secondaire	0,00	0,00	0,00
	Aérien	10,86	10,86	0,00
	Fluvial et maritime	0,29	0,26	-0,03
	Espaces associés aux réseaux de transports	104,27	105,85	1,59
	TOTAL TRANSPORT - LOGISTIQUE ET INFRASTRUCTURES	552,81	558,82	6,01
Production primaire	Extraction de matériaux en exploitation	972,89	951,25	-21,64
	Terrils en exploitation	0,00	0,00	0,00
	TOTAL PRODUCTION PRIMAIRE	972,89	951,25	-21,64
Activités économiques secondaires et tertiaires	Zones industrielles et activités économiques	75,17	75,31	3,13
	Zones de stockage ou production d'énergie fossile	0,00	0,00	0,00
	Zone de stockage ou production de biogaz	0,00	0,00	0,00
	Zone de production d'énergie solaire	0,00	0,00	0,00
	Zone de production éolienne	0,00	0,00	0,00
	Zones commerciales	60,40	61,31	0,92
	TOTAL ACTIVITES ECONOMIQUES SECONDAIRES ET TERTIAIRES	135,57	139,62	4,05
Services et usages collectifs	Emprises scolaires - universitaires	15,47	15,35	-0,12
	Emprises hospitalières	1,04	1,04	0,00
	Cimetières et lieux de culte	14,90	15,02	0,12
	Parkings et places	6,49	7,50	1,02
	Déchetteries et décharges publiques	1,32	2,13	0,81
	Autres emprises collectives	27,01	29,83	2,82
	Parcs et espaces verts paysagers	9,12	12,27	3,15
	Complexes sportifs et terrains de sports	39,44	40,84	1,41
	Golfs	0,00	0,00	0,00
	Campings	55,20	55,20	0,00
	Complexes culturels et zones de loisirs	33,18	41,07	7,89
	TOTAL SERVICES ET USAGES COLLECTIFS	203,17	220,26	17,10
Habitats	Habitat continu fortement compact	2,80	2,80	0,00
	Habitat continu moyennement compact	65,34	68,14	2,80
	Habitat continu faiblement compact	27,69	28,33	0,64
	Habitat discontinu fortement compact	0,16	0,16	0,00
	Habitat discontinu moyennement compact	133,53	142,82	9,29
	Habitat discontinu faiblement compact	637,59	658,34	20,76
	Grands ensembles collectifs	0,00	0,00	0,00
	Collectifs	4,03	1,39	0,37
	Habitat isolé	110,59	110,85	0,26
	TOTAL HABITATS	981,72	1 015,83	34,10
	TOTAL ZONES URBANISEES	1 184,89	1 236,09	51,20
Usages temporaires	Chantiers	13,22	6,69	-6,52
	Extraction de matériaux en mutation	0,00	33,80	33,80
	Friches économiques	4,60	5,04	0,44
	Vacants urbains	22,01	38,33	16,32
	TOTAL USAGES TEMPORAIRES	39,83	83,86	44,03
	TOTAL ESPACES URBANISES	2 885,98	2 969,64	83,65



L'urbanisation actuelle de la CCT2C est majoritairement constituée d'espaces à vocation résidentielle, autrement dit relevant à la fois de l'habitat sous différentes formes, d'équipements collectifs divers ou d'espaces non-bâti tels cimetières, ou espaces verts. Cette forme d'urbanisation, identifiée dans le tableau ci-après sous le terme « zones urbanisées » représente en 2021 environ 1 236ha, soit environ 41% de l'urbanisation totale du territoire intercommunal.

L'urbanisation associée aux infrastructures de transports et aux espaces à vocation économique et représente 55% en 2021. Cette répartition apparaît relativement importante en comparaison avec les autres territoires comparables à celui de la CCT2C.

Cette singularité importante s'explique principalement par la part relative aux carrières qui représente à elle seule près de 32% de l'urbanisation totale. En effet, rappelons que le Bassin carrier de Marquise abrite parmi les plus grandes carrières à ciel ouvert de France, voire d'Europe pour la carrière du Groupe CB.

Evolution récente de l'urbanisation

NB : le poste «chantier» affiche une des progressions les plus importantes, cependant le fait que ce poste soit difficile à caractériser, celui-ci pouvant relever autant de la vocation résidentielle que la vocation économique, il est choisi de ne pas le retenir dans les considérations suivantes.

En premier lieu, notons que, de manière globale, l'urbanisation a progressé de 84ha en 6 ans, soit 14ha en moyenne par an entre 2015 et 2021, les espaces à vocation résidentielle («zone urbanisées» du MOS) représentant environ 60% de cette augmentation.

Si en part relative l'habitat résidentiel affiche une progression de 34% entre 2015 et 2021, en surface c'est le poste qui, de loin, constitue la plus forte augmentation avec environ 34ha d'occupation supplémentaire. A ce stade, il est important de préciser que l'habitat résidentiel correspond à des formes urbaines variées de l'habitat discontinu faiblement compact concentre 60% de la

consommation dédiée à l'habitat, il s'agit d'un type de lotissement habitat indépendant (pavillonnaire) ou semi-indépendant que l'on retrouve principalement en marge des espaces urbains centraux des bourgs et des villages, voire de certains hameaux. Cette urbanisation constitue donc très clairement une forme d'extension urbaine et non une densification des espaces urbains. Pour autant il n'est pas question ici de mitage puisque l'urbanisation progresse alors en continuité des espaces urbains existant.

Au second rang, les surfaces occupées par les carrières ont progressé de 12,15ha, soit un peu plus de 1,2%. Si cette évolution est non-négligeable, notamment en termes de surfaces, il convient de pondérer la place de ce poste dans la caractérisation de l'urbanisation du territoire. En effet, le zonage actuel des PLU des communes du Bassin carrier classe ces espaces en zone naturelle (zone N). Notons d'ailleurs que le code de l'urbanisme n'est pas très précis sur cette question de la classification des carrières néanmoins ce choix de recourir aux zones naturelles est cohérent avec la doctrine technique et juridique. Les élus du territoire considèrent effectivement que les carrières ne constituent pas une forme d'urbanisation au même titre que l'habitat ou les emprises commerciales. Cependant il est reconnu que certaines infrastructures de procédés industriels de traitements des matériaux ou voire certaines zones de stockage peuvent ponctuellement présenter un caractère d'espace urbain.

La méthodologie OCS2D a évolué entre 2015 et 2021, ce qui rend la compréhension des chiffres plus compliquée. En effet, d'après la nomenclature 2021, une partie des extractions de matériaux s'inscrit dans le poste «usage temporaire». Afin de mesurer l'évolution des carrières, le choix a donc été fait de mobiliser le poste «activité primaire» et la déclinaison du poste «usages temporaires» relatif à l'extraction de matériaux.

7.3 - Evaluation de la consommation foncière 2009-2018

Les Lois Grenelle 1 et 2, la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche et la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Renoué) ont renforcé les objectifs de lutte contre l'étalement urbain. L'objectif poursuivi à l'échelle nationale est de réduire de moitié, d'ici 2020, le rythme d'artificialisation des terres agricoles. Dans cette perspective, les lois ont renforcé le rôle des documents de planification (SCoT - Schéma de Cohérence Territoriale, PLU – Plan Local d'Urbanisme) comme outils de lutte contre l'étalement urbain.

Ces lois ont introduit l'obligation de :

- Mesurer la consommation d'espace au cours des 10 années précédant l'approbation d'un document (SCoT ou PLU) ;
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans les SCoT, qui seront déclinables dans les PLU ;
- Maîtriser la consommation des espaces agricoles en renforçant le rôle des CDPENAF (Commissions Départementales de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)

«Le PADD expose le projet d'urbanisme de l'EPCI ou de la commune, et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales d'aménagement et fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.»

► méthodes de mesure de la consommation de l'espace :

La consommation d'espace correspond à un changement d'usage d'espaces à dominante agricole ou naturelle vers des espaces artificialisés, et ce quel que soit le zonage réglementaire en vigueur dans les documents d'urbanisme. (Définition du Commissariat Général au Développement Durable).

Les surfaces urbanisées correspondent à des sols bâtis ou des sols artificialisés non bâtis intégrant les sols enherbés tels parcs, jardins ou terrains de jeux, équipements, espaces verts urbains et infrastructures de

déplacements.

Pour déterminer la consommation foncière des 10 années précédant l'approbation du PLU de la Terre des 2 Caps, l'agence d'urbanisme Boulogne Développement Côte d'Opale a utilisé la méthode définie ci-dessous.

Données de référence : Cadastre + Nouveaux permis de construire+ MOS région

Méthode :

- 1/ Base : tâche urbaine 2009 au MOS : sélection des éléments considéré comme urbain
- 2/ Analyse des permis (par ajout du cadastre) en extension de la tâche urbaine du MOS : bâtiments et parcelles qui ne croise pas avec le MOS et dont les dates sont strictement supérieur ou = ($\geq$) à 2009

on distingue alors par une analyse affinée :

- sur les PC : points ponctuels non renseignés au cadastre (en attente d'actualisation) : zone tampon de 10m autour du point pour représenter l'emprise au sol du bâti
- à la parcelle :
 - Si le bâtiment à une surface supérieur a + de 15% de la parcelle, on sélectionne la parcelle
 - Si à l'inverse le bâtiment représente - de 15% on réalise de nouveau une zone tampon de 20 mètres
- 3/ Une vérification est réalisée par photo-interprétation pour vérification/validation des extensions

L'analyse de la conso foncière sur la période 2009-2018 donne comme résultat :

- 29,9 ha de consommation foncière pour l'habitat = 3 ha/an
 - 20, 4 ha de consommation foncière pour l'éco = 2 ha/an
 - 1,5 ha liés aux équipements (école, salles de sports, aires de covoiturage etc...)
- > un total de 50 ha sur la dernière décennie soit 5 ha/an

Cette analyse est détaillée par commune dans le tableau ci-après :

	Habitat	Eco	Equipements
Ambleteuse	1,29	0,17	
Audembert	1,4	0,17	
Audinghen	1,85	0,97	
Audresselles	0,23	0,12	
Bazinghen	0,81	0,42	
Beuvrequen	2,17	0,31	
Ferques	1,37	2,4	0,86
Hervelinghen	0,	0	
Landrethun-le-Nord	2,37	1,67	
Leubringhen	0	0	
Leulinghen-Bernes	1,28	0	0,28
Maninghen-Henne	0,78	0,16	
Marquise	2,12	4,04	0,41
Offrethun	0,4	0	
Réty	2,11	1,4	
Rinxent	5,78	5,94	
St Inglevert	1,32	0,34	
Tardinghen	1,35	0,53	
Wacquinghen	0,19	0,11	
Wierre-Effroy	2,93	1,05	
Wissant	0,18	0,57	
	29,93	20,37	

Nb :

- La consommation foncière est distincte dans la notion d'extension urbaine reprise dans la partie justification du PLUi. L'extension urbaine s'appuie en effet sur la notion « d'enveloppe urbaine » des communes.
- il est à noter que l'approbation en 2014 du PLUi de la terre des 2 caps, qui a été annulé en 2018, a eu pour effet une maîtrise importante de la consommation d'espaces naturels et agricoles. Cette effort est poursuivi par le projet de PLUi 2019-2034 qui s'appuie largement sur l'analyse et le projet approuvé en 2014.

Evolution récente de l'urbanisation

Dans le cadre de la révision du PLUi approuvé en décembre 2019, il est ici proposé d'analyser les évolutions récentes de l'urbanisation en complément de celles sur le pas de temps 2009-2018.

Dès lors, il est question d'analyser la consommation

foncière au sens défini par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi.

Les objectifs de consommation foncière (2019-2035) définis dans le PADD du PLUi de la CCT2C reposent sur le calcul des hectares consommés en extension urbaine. Dès lors, l'analyse des données s'appuie sur la notion d' « enveloppe urbaine » des communes, définie par le SCoT et reprise en annexe du présent diagnostic.

Le PADD fixe ainsi l'objectif d'une consommation foncière limitée en extension urbaine sur la période 2019-2034 à environ 4,2 ha/an, soit 63 ha sur 15 ans

■ Méthodologie

- **Données** : En se basant sur les données recueillies lors de l'instruction des permis de construire (permis de construire autorisés du 01/01/2020 au 01/01/2024) et les nouveaux bâtiments inscrits au cadastre (comparaison du cadastre des millésimes 2020 et 2024), l'observatoire local mis en place par Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale a permis d'extraire les nouvelles constructions localisées en dehors de l'enveloppe urbaine. La méthodologie est similaire à celle présentée précédemment.
- **Pas de temps** : 01/12/2019 au 01/02/2024. Il s'agissait d'observer la consommation foncière au regard des objectifs fixés à l'approbation du PLUi (décembre 2019) et d'analyser les « coups partis », selon la méthodologie développée précédemment. L'analyse concerne l'ensemble des permis de construire instruits favorablement sur la période, même ceux pour lesquels les travaux n'ont pas démarré.

Résultats

Communes	Consommation foncière hors enveloppe urbaine 2020-2024
ARC-URBAIN	13,58
FERQUES	0,62
LANDRETHUN-LE-NORD	0,78
LEULINGHEN-BERNES	1,36
MARQUISE	8,20
RETY	0,86
RINXENT	1,77
ARRIERE-LITTORAL	2,66
AUDEMBERT	0,32
BAZINGHEN	0,53

HERVELINGHEN	0,15
LEUBRINGHEN	0,21
SAINT-INGLEVERT	1,45
LITTORAL	1,43
AMBLETEUSE	0
AUDINGHEN	0,32
AUDRESSELLES	0
TARDINGHEN	0
WISSANT	1,12
MONTS ET VALLONS BOCAGERS	3,63
BEUVREQUEN	0,76
MANINGHEN-HENNE	0,50
OFFRETHUN	0,46
WACQUINGHEN	0,09
WIERRE-EFFROY	1,82
TOTAL CCT2C	23,31

Sources : BDCO, CCT2C, Cadastre

Du point de vue de l'atteinte des objectifs du PADD, le rythme moyen de consommation annuel atteint les 5,32 ha/an, et est donc au-dessus du rythme annuel projeté sur la période projetée du PLUi (4,2 ha/an). Comme mentionné ci dans les paragraphes précédents, la consommation importante est à mettre en parallèle avec la sortie de grosses opérations de logements (Marquise, Wissant, Rinxent ...), dont certaines encadrées par des OAP. Dès lors, une fois ces opérations comptabilisées, le rythme devra nécessairement diminuer dans les années à venir.

La majorité des espaces consommés se situent sur les six communes de l'arc urbain (13.58 ha sur 21.31 ha, soit 63.7% de la consommation hors enveloppe urbaine sur la période). Dans ces communes, des projets d'envergure pour le territoire de la CCT2C étaient en effet définis en dehors de l'enveloppe urbaine tels que le projet 5e voie à Marquise ou l'extension du Parc d'Activités des Deux Caps ... Dès lors, la consommation foncière sur Marquise, pôle urbain central de la CCT2C, est plus importante que sur les autres communes (8.2 ha, soit presque 66% de la consommation foncière sur l'arc urbain, et 36% de la consommation foncière totale sur la CCT2C).

En comparaison, les entités de l'arrière littoral et des monts et vallons bocagers ont consommé respectivement 2.66 ha et 3.63 ha.

Le littoral est l'entité ayant le moins consommé en dehors de l'enveloppe urbaine sur la période récente (1.43 ha). Trois des cinq communes du littoral, n'ont pas consommé de foncier hors enveloppe urbaine : Ambleteuse, Audresselles et Tardingen. Ces dynamiques peuvent s'expliquer par la définition même de l'enveloppe urbaine au regard des dispositions spécifiques de la Loi Littoral. Wissant représente la commune ayant le plus urbanisé en dehors de l'enveloppe urbaine. Une des explications de ces chiffres est notamment liée au projet de lotissement sur le site dit des Pâtures (projet validé et instruit sur la période d'annulation du PLUi approuvé en 2014).

7.4 - Analyse de la consommation foncière selon les principes de la Loi Climat et Résilience

Après l'approbation du PLUi en décembre 2019, la loi dite « Climat et Résilience » promulguée en 2021 a renforcé les obligations de suivi de la consommation d'espaces. Dans l'optique de l'atteinte de l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) à horizon 2050 sur l'ensemble du territoire national, le législateur impose au PLUi de mesurer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) selon des méthodes et des pas de temps définis. Depuis 2021, le Code de l'urbanisme définit la consommation d'ENAF comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (Art 194 de la Loi Climat et Résilience). Dès lors, il n'y a plus de distinction entre les hectares consommés hors ou au sein de l'enveloppe. Aussi, le législateur impose l'analyse de la consommation d'ENAF sur la période 2011-2021, afin de déterminer les droits à consommer de l'intercommunalité pour la période 2021-2031.

► Méthodologie

Le législateur a défini plusieurs éléments de méthodologie pour analyser la consommation d'ENAF, réajustés en fonction des spécificités du territoire de la CCT2C.

- **Données** : Les données de base à mobiliser pour le calcul de la consommation d'ENAF sont les Fichiers Fonciers, diffusés sur le portail de l'artificialisation des sols. Se basant sur les données fiscales de la DGFIP, ces données présentent parfois des incohérences et sont régulièrement retraitées par le CEREMA. Aussi, le pas de temps de livraison des Fichiers Fonciers correspond à l'année n-2. Les Fichiers Fonciers qui ont permis la réalisation de la présente analyse (sur la période 2011-2021) ont été extraits en mai 2024.

L'analyse de la période 2021-2024 nécessitait de mobiliser des données récentes, pour lesquels les délais de livraison des Fichiers Fonciers ne correspondaient pas (le millésime 2024 correspondant aux données de 2022). Le choix a donc été fait de s'appuyer sur l'observatoire local mis en place par Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale. Dès lors, les données mobilisées étaient celles des Fichiers Fonciers, mais également celles recueillies lors de l'instruction des permis de construire par les instructeurs des autorisations d'urbanisme de la CCT2C (données plus récentes, disponibles jusque mars 2024) et celles des nouveaux bâtiments repérés au cadastre. Le calcul des surfaces effectivement

consommées repose sur la proportion de l'emprise au sol des bâtiments au regard de l'emprise totale des parcelles (voir méthodologie 7.3).

Aussi, sont décomptées des surfaces consommées entre 2021 et 2024 celles déjà considérées comme urbanisées au 31/12/2020 au sens des Fichiers Fonciers. Cet arbitrage méthodologie permet de ne pas compter deux fois une même opération. En effet, un projet peut engendrer de la consommation sur la décennie 2011-2020 dans la donnée Fichiers Fonciers (mutation fiscale des terrains), mais également impacter la consommation à partir de 2021 dès lors qu'un permis de construire est déposé.

Les bilans de la consommation foncière, ainsi que les analyses tirées des chiffres, ont donc été revus pour tenir compte de ces éléments

- Pas de temps :

01/01/2011 au 31/12/2020 puis du 01/01/2021 au 01/02/2024. Conformément aux principes du calcul des ENAF, « un ENAF est considéré comme effectivement consommé à compter du démarrage effectif des travaux » (cf. Fascicule ZAN n°1). Dès lors, sur les permis de construire instruits avant le 1er janvier 2023, le traitement des données s'est accompagné d'un travail de photo-interprétation pour observer si les travaux avaient bien démarré à date d'analyse des données (mars 2024).

- **ENAF et dents creuses** : l'étude au cas par cas a permis de retraiter les données selon les éléments identifiés comme potentiels de renouvellement urbain dans le PLUi de la CCT2C. Ces terrains relevant d'une stratégie de remobilisation de foncier déjà consommé, le choix a été fait de ne pas les comptabiliser comme ENAF consommés. Le critère retenu n'était pas forcément la surface de la parcelle, mais davantage les caractéristiques globales du terrain au regard de la stratégie d'aménagement de la CCT2C. À l'inverse, l'ensemble des gisements fonciers consommés ont été comptabilisés comme consommés (en reprenant les principes de la méthode décrite au 7.3).

- **Cas particuliers** : Conformément aux principes actés à l'échelle nationale pour calculer la consommation d'ENAF, **les bâtiments agricoles**, certaines installations de production et de transport d'énergies (**panneaux photovoltaïques** respectant les conditions fixées par décret et arrêté d'application, **éoliennes** ...) **les carrières** et les espaces en eau **ne sont pas considérés comme consommateurs d'ENAF**.

Résultats

Pour la période du 01/01/2011 au 31/12/2020

Communes	2011-2021
ARC-URBAIN	61,8
FERQUES	6,3
LANDRETHUN-LE-NORD	1,5
LEULINGHEN-BERNES	6,6
MARQUISE	39
RETY	3,4
RINXENT	5
ARRIERE-LITTORAL	12,5
AUDEMBERT	2,6
BAZINGHEN	2,7
HERVELINGHEN	0,6
LEUBRINGHEN	2,4
SAINT-INGLEVERT	4,2
LITTORAL	14,6
AMBLETEUSE	3,6
AUDINGHEN	4
AUDRESSELLES	1,3
TARDINGHEN	4,2
WISSANT	1,5
MONTS ET VALLONS BOCAGERS	14,7
BEUVREQUEN	5,3
MANINGHEN-HENNE	3
OFFRETHUN	1
WACQUINGHEN	0,3
WIERRE-EFFROY	5,1
TOTAL CCT2C	103,6

Source : portail de l'artificialisation des sols

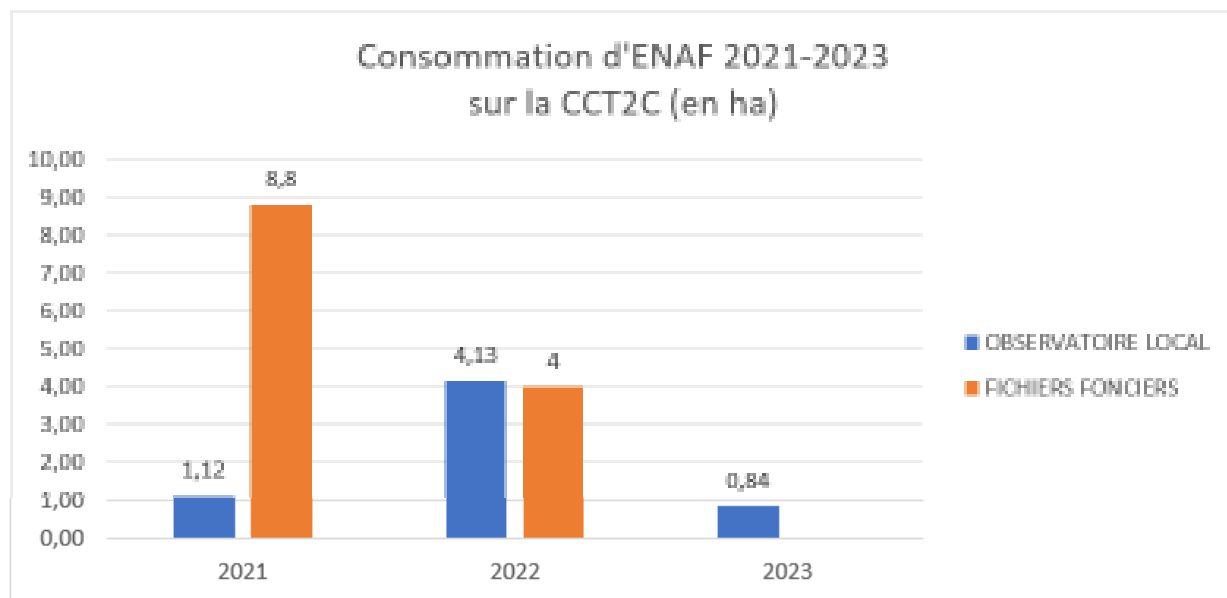
Sur la période du 01/01/2011 au 31/12/2020, plus de la moitié des ENAF consommés concerne les six communes de l'arc urbain (61.8ha, soit presque 60% de la consommation d'ENAF). En effet, il s'agit de l'entité paysagère qui concentre le plus d'habitants, d'emplois et d'équipements. Parmi les projets consommateurs d'ENAF déjà cités, l'extension du PA des Deux Caps, les projets d'habitat de Marquise (ZAC du

Canet ...) permettent d'expliquer ces chiffres. Les trois autres entités paysagères se partagent les 40% restants de manière à peu près égale (15% pour le littoral et les monts et vallons bocagers, 12% pour l'arrière littoral). Le rythme annuel de consommation d'ENAF est de 10,36ha/an. Cependant, cette moyenne ne permet pas de dresser un bilan objectif de la consommation d'ENAF à l'échelle de la CCT2C. En effet, en dehors des six communes de l'arc urbain, les trois autres entités ont consommé en moyenne moins d'1.5ha/an.

Pour la période du 01/01/2021 au 31/12/2023

COMMUNES	ENVELOPPE URBAINE	HORS ENVELOPPE URBAINE	TOTALE 2021-2023
Arc-urbain et Bassin carrier	0.94	3.63	4.56
Ferques	0,10	0,00	0,10
Landrethun-le-Nord	0,27	0,00	0,27
Leulinghen-Bernes	0,00	0,00	0,00
Marquise	0,24	0,00	0,24
Réty	0,11	0,18	0,29
Rinxent	0,21	3,45	3,66
Arrière-littoral	0,08	0,10	0,18
Audembert	0,08	0,08	0,16
Bazinghen	0,00	0,00	0,00
Hervelinghen	0,00	0,00	0,00
Leubringhen	0,00	0,02	0,02
Saint-Inglevert	0,00	0,00	0,54
Littoral	0,40	1,63	1,03
Ambleteue	0,40	0,00	0,40
Audinghen	0,00	0,21	0,21
Audresselles	0,00	0,00	0,00
Tardinghen	0,00	0,00	0,00
Wissant	0,00	0,42	0,42
Monts et Vallons bocagers	0,09	0,22	0,32
Maninghen-Henne	0,00	0,19	0,19
Offrethun	0,00	0,03	0,03
Wierre-Effroy	0,09	0,00	0,09
Beuvrequen	0,00	0,00	0,00
Wacquinghen	0,00	0,00	0,00
Total général	1,51	4,58	6,09

Sources : BDCO, CCT2C, Cadastre



Sur la période post Loi Climat et Résilience, la consommation d'ENAF est globalement moins importante que celle des dix dernières années (total sur 3 ans : 6.09 ha). Ce constat est notamment à mettre en lien avec la consommation d'ENAF enregistrée en 2020 (exemple : développement du PA des Deux Caps, de la zone commerciale à la sortie de Marquise ou encore du projet 5e voie) Bien que les permis de construire aient été délivrés après 2021, de nombreuses parcelles étaient déjà considérées comme urbanisées (au sens des Fichiers Foncières) au 31/12/2020.

Les différences de méthodologies entre l'observatoire du foncier local et les Fichiers Foncières expliquent les décalages importants entre les résultats (notamment pour 2021). En 2021, plus de 2 ha (à Wissant et Hervelinghen) sont considérés comme urbanisés car caractérisés en terrains d'agrément. L'analyse par photo aérienne permet de confirmer que ces espaces ne peuvent être considérés comme consommés tel que le définit le Code de l'Urbanisme. Dès lors, l'observatoire local dispose de données plus précises qui permettent de se détacher des Fichiers Foncières qui présentent un certain nombre de limites.

La consommation importante constatée sur 2022 correspond en partie à plusieurs opérations de logement (ex : Plaine du Buisson à Rinxent, conséquence de l'annulation du PLUi approuvé en 2014).

Conformément aux objectifs définis dans le PLUi, la consommation d'ENAF est largement localisée au sein de l'Arc urbain.

Les objectifs de consommation foncière du PLUi et l'identification de potentiels de renouvellement urbain participeront dans les prochaines années à poursuivre la tendance à la réduction de la consommation d'ENAF. La grande majorité de la consommation d'ENAF est localisée en dehors de l'enveloppe urbaine (environ 75%). Ces chiffres peuvent s'expliquer par le fait que les constructions réalisées en enveloppe urbaine ne soient pas comptabilisées comme consommées car les parcelles peuvent déjà être considérées comme urbanisées au sens des Fichiers Foncières.

Les surfaces consommées restent majoritairement à destination de l'habitat : 86 PCMI (maisons individuelles) entraînant de la consommation d'ENAF sur la période.

7.5 - Formes urbaines

L'analyse des formes urbaines du territoire a conduit à les présenter sous la forme d'un référentiel au travers du tryptique trame urbaine, enveloppes urbaines, tissus urbains.

Trame urbaine : une typologie hiérarchisée

Partant du principe que le Diagnostic du PLUi avait vocation à faire mieux connaître le territoire et de manière à adapter au mieux les dispositions d'urbanisme, il est apparu nécessaire de déterminer son organisation selon un exercice de catégorisation des entités urbaines. Cet exercice a fait l'objet de plusieurs propositions sous forme cartographiques pour aboutir à une hiérarchisation en quatre catégories : bourg, village, hameau et écart.

NB : le terme « agglomération » dans les définitions doit s'entendre comme un groupe de constructions et ne doit pas être confondu avec le terme employé dans le cadre de l'application de la loi Littoral.

DEFINITIONS :

Bourg : *Elément de premier rang de la trame urbaine de La Terre des 2 Caps représentant une agglomération rurale de grande taille aux fonctions intermédiaires entre celles du village et celles de la ville et constituant une centralité administrative et commerciale au sein d'un territoire rural (ex. : communautés de communes).*

Village : *Elément de deuxième rang de la trame urbaine de La Terre des 2 Caps représentant une agglomération rurale de taille variée et constituant traditionnellement le centre administratif d'une commune rurale.*

Hameau : *Elément de troisième rang de la trame urbaine de La Terre des 2 Caps représentant une agglomération rurale de taille variée sans autonomie administrative. On distingue les hameaux équipés qui, en plus de l'habitat, présentent un certain niveau de fonctions administratives et/ou commerciales, des hameaux résidentiels qui n'abritent généralement aucun équipement majeur hormis agricole.*

Ecart : *Elément de quatrième rang de la trame urbaine de La Terre des 2 Caps représentant une agglomération rurale de petite taille regroupant quelques habitations et, le plus souvent, une ou plusieurs fermes.*

7.6 - Enveloppes urbaines

Compte-tenu des attentes grandissantes en termes de mesure de la consommation d'espace, outre les données géographiques permettant de qualifier globalement l'urbanisation (ex. : MOS SIGALE), il est apparu nécessaire de délimiter précisément l'emprise actuelle des entités urbaines du territoire intercommunal, autrement dit des éléments de la trame urbaine préalablement identifiés.

Ce travail cartographique a pu être réalisé en s'appuyant sur la méthodologie de délimitation des enveloppes urbaines conçue par Boulogne-sur-Mer Développement côte d'Opale et mise en œuvre précédemment à l'occasion de l'élaboration du SCoT du Boulonnais.

DEFINITION :

Enveloppes urbaines : les enveloppes urbaines sont majoritairement constituées d'espaces urbanisés mais ils peuvent également inclure des espaces à caractère naturel ou agricole.

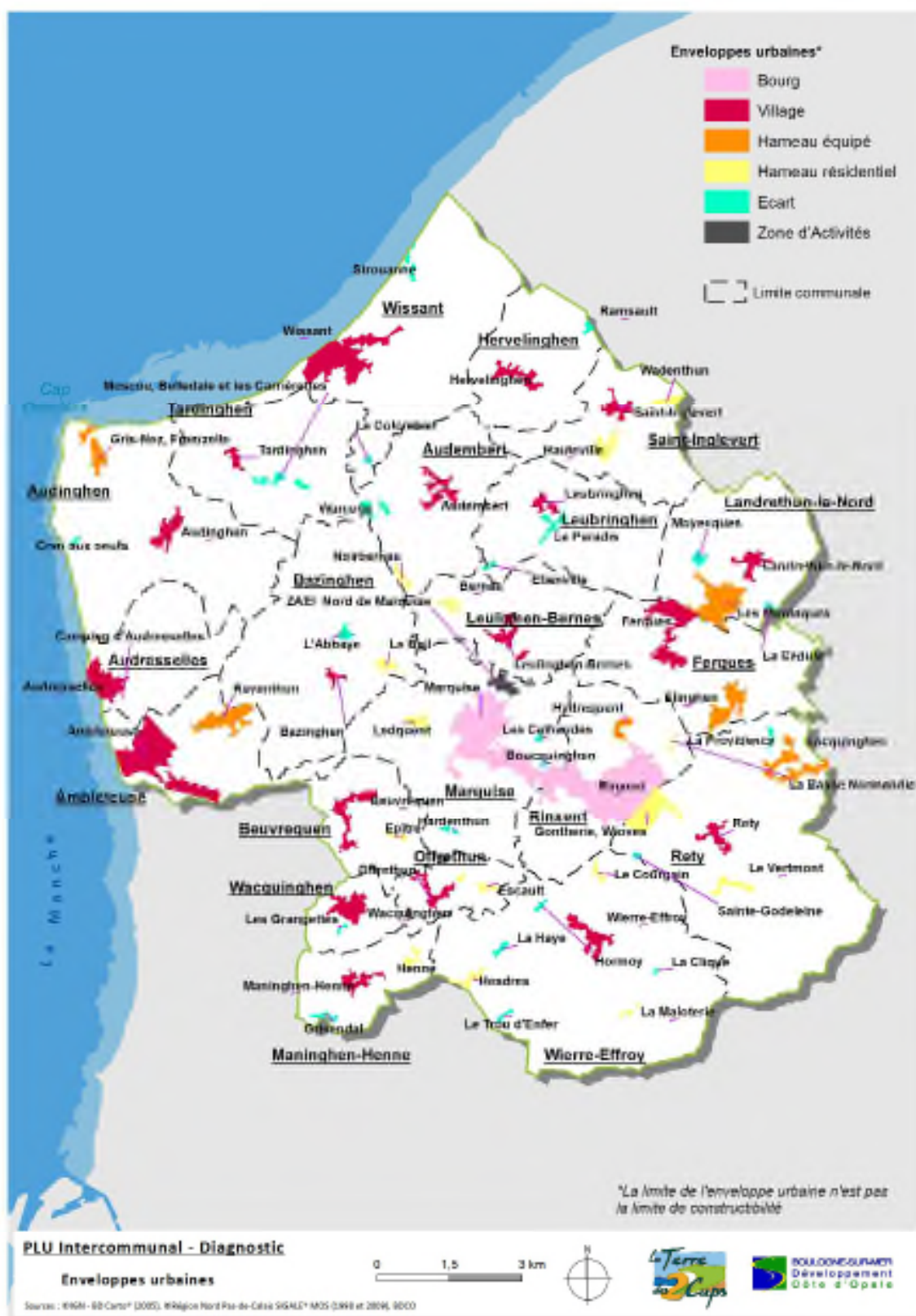
Les espaces urbanisés se distinguent des espaces occupés par des constructions isolées de par leur morphologie et leurs fonctionnalités. Sur le plan de la morphologie, les espaces urbanisés se caractérisent par un tissu urbain continu pouvant associer espaces artificialisés, c'est-à-dire les sols bâtis et les sols non-bâtis revêtus ou stabilisés tels que cours et jardins privés, jardins familiaux, routes, aires de stationnement, cimetières ou décharges et espaces peu ou non-artificialisés, c'est-à-dire des surfaces boisées ou enherbées telles que les espaces verts publics, parcs urbains, terrains de jeux et de sport. Sur le plan fonctionnel, les espaces urbanisés peuvent présenter une diversité plus ou moins importante (habitat, équipements, commerces, infrastructures, industrie, etc...).*

**Tissu urbain continu : la continuité urbaine s'apprécie en premier lieu d'un point de vue physique, par exemple lorsque deux terrains bâtis ont une limite commune ou lorsqu'une route jouxte un terrain bâti. En second lieu, au*

titre de la perception visuelle de la continuité urbaine, peuvent être considéré comme éléments de continuité certains espaces non-artificialisés (« dents creuses »), à condition que la largeur des terrains concernés n'excède pas 50 mètres, sauf dans certains cas, en particulier en entrée de ville, de village ou de hameau, où cette distance peut être modérément plus large.

La délimitation des enveloppes urbaines consiste à tracer les limites actuelles des entités urbaines sur le principe de la continuité des espaces urbanisés.

La délimitation de enveloppes urbaines, définies dans le SCOT de la Terre des 2 Caps, n'a pas évolué depuis.





Exemple d'enveloppe urbaine d'un village : Beuvrequen



Exemple d'enveloppe urbaine d'un hameau : Epître (commune de Beuvrequen)

7.7 - Tissus urbains : une typologie morphologique et fonctionnelle

La typologie des tissus urbains présentée ci-après est issue d'une analyse réalisée par Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale en 2012 en partenariat avec les trois intercommunalités du Pays Boulonnais.

En effet, les formes urbaines de ces trois territoires sont étroitement liées par le fait que le Pays Boulonnais constitue un véritable bassin de vie auquel l'histoire a conféré une identité commune. Par ailleurs, les trois intercommunalités étant simultanément en cours d'élaboration de leur PLUi respectif, il est apparu pertinent d'élaborer une telle typologie en vue de partager, au terme des procédures respectives, une nomenclature du zonage des PLUi la plus harmonisée possible.

Cependant, s'ils partagent une histoire urbaine commune, les 3 EPCI présentent une diversité qui, dans certains cas se démarque de manière singulière, y compris au sein même d'une commune.

Outre le caractère vernaculaire de certaines formes urbaines que l'on peut retrouver sur deux voire trois

intercommunalités, d'autres formes urbaines similaires s'expliquent davantage par le phénomène de « standardisation » des formes d'aménagement et de constructions. C'est ainsi le cas de certains types de lotissement d'habitat indépendant ou semi-indépendant dont le modèle d'implantation, voire de conception des bâtiments, se répète de façon multiple indépendamment du lieu dans lequel il s'implante.

Type d'espace urbain		Type de forme urbaine	Mode d'implantation	CES*	Hauteur moyenne (nb de niveaux)
Espaces urbains mixtes	Ensembles urbains centraux	centre bourg	alignement	1-0,3	
		centre village et centre-hameaux équipés	alignement ou retrait modéré		
	Ensembles urbains péricentraux	îlots résidentiels denses (dont faubourgs)	alignement ou retrait modéré	1-0,5	R+2+C à R+8
		front de mer	alignement ou retrait modéré	1-0,5	R+6
Espaces urbains spécialisés	A vocation résidentielle	habitat individuel groupé (dont cité ouvrière)	alignement ou retrait modéré	0,8-0,5	R+2+C
		habitat individuel indépendant rural	centré	0,5-0,1	R+1+C
		habitat individuel indépendant balnéaire	centré	0,5-0,3	R+2=C
		habitat individuel de formes mixtes (groupé et indépendant)	Alignement ou retrait	0,8-0,1	R+2+C
	A vocation d'équipement	Site d'équipements d'intérêt collectif	-	nr	NR
	A vocation économique	zone d'activités économiques mixtes	-	nr	15m
		zone/site d'activités légères	-	nr	7m
		zone/site d'activités industrielles	-	nr	NR
	A vocation d'accueil	Aire d'accueil (camping-car + gens du voyage)	-	nr	RC
		camping (dont PRL)	-	nr	RC

Les espaces urbains mixtes : Il s'agit des tissus urbains organisés autour des voiries primaires (liaisons entre agglomérations et entre quartiers, avenues et boulevards) et des voiries secondaires (rues à l'intérieur d'un quartier) des villes et des villages ou des espaces publics polarisant tels que les places, quais, berges ou plages. Ils relèvent le plus souvent d'un processus d'ilotissement de l'espace sur une trame viaire interconnectée, chaque îlot entretenant un rapport de positionnement étroit avec l'espace public contiguë ainsi qu'avec les îlots voisins. Bien qu'ayant subi de nombreuses restructurations plus ou moins massives (renouvellement urbain), ils représentent les formes urbaines les plus anciennes du territoire. Sur le plan fonctionnel, le caractère mixte de ces espaces urbains est plus ou moins développé selon que l'on se situe au sein des ensembles urbains centraux ou des ensembles urbains péricentraux.

Les espaces urbains spécialisés : Il s'agit des tissus urbains organisés indépendamment de la trame viaire traversante des espaces urbains constitués antérieurement. En se développant à la marge de ces derniers, les espaces urbains spécialisés présentent le plus souvent leur propre trame d'espaces publics autour de laquelle sont distribués les lots d'habitation et/ou d'activités. Ils relèvent le plus souvent d'un processus de lotissement de l'espace. Ils se caractérisent par ailleurs par une monofonctionnalité de l'espace voire par l'existence, à leur origine, d'une fonction atypique. L'analyse des tissus urbains n'a pas été reconduite depuis.

7.8 - Potentiel en densification des espaces urbanisés

Les développements ci-après sont tirés de l'étude Recensement du potentiel en densification des espaces urbanisés du Pays Boulonnais réalisée par Boulogne-sur-Mer Développement Côte d'Opale entre 2011 et 2012 et actualisés en 2018.

PRECAUTIONS D'USAGE :

Le potentiel en densification est présenté sous la forme d'une superficie totale et de manière répartie par entité paysagère, par commune et par entité urbaine (trame urbaine). Cependant, il ne s'agit que d'une estimation du potentiel brut, autrement dit ne tenant pas compte des choix stratégiques qui seraient susceptibles d'en diminuer la superficie en fonction de l'affectation des sols qui sera retenue. Dès lors, le potentiel net sera présenté dans la partie III – Justifications des choix.

L'estimation du potentiel de densification des espaces urbanisés est une opération qui repose sur un travail d'analyse qualitative et quantitative en 3 étapes, à partir des enveloppes urbaines :

1. Recensement du gisement foncier
2. Identification des sites stratégiques de renouvellement urbain
3. Calcul estimatif du potentiel de densification du territoire

Recensement du gisement foncier brut

DEFINITION

Gisement foncier : On entend par "gisement foncier" l'ensemble des terrains non occupés, c'est-à-dire ni bâtis ni aménagés, situés en espaces urbanisés (enveloppe urbaine), recensés selon certains critères de sélection (cf. § Les critères de sélection) et représentant un stock plus ou moins mobilisable en fonction des caractéristiques

liés à la propriété du foncier (indivision, rétention, etc...), aux servitudes d'utilité publique (ICPEa, canalisations, etc...), à la valeur patrimoniale ou historique, aux problèmes connus de stabilité du terrain ou encore à leur intérêt écologique, hydraulique ou paysager.

Littoral : un gisement important essentiellement sur Ambleteuse

Communes	Gisement foncier en ha	Etat des GF en 2024 (ha)
Ambleteuse	2,03	1,23
Audinghen	0,18	0,14
Audresselles	0,08	0,06
Tardinghen	0,48	0,48
Wissant	0,60	0,37
LITTORAL	3,37	2,30

La commune d'Ambleteuse concentre plus de 40% du potentiel en densification de l'entité Littoral. Cela s'explique d'une part, du fait de l'inachèvement de la partie balnéaire de la commune et, d'autre part, par les

enclaves agricoles issues de l'urbanisation progressive du hameau de Raventhun.

Les quatre autres communes présentent en effet un potentiel peu important (moins de 1ha chacune). Audinghen et Tardinghen, de par leur configuration plus rurale, se rapprochent davantage du potentiel observé sur d'autres communes telles que Leulinghen-Bernes, Hervelinghen ou Leubringhen. Concernant Audresselles, elle est historiquement dense du fait de son origine de village côtier de pêcheurs (majorité de petites maisons

sur de petites unités foncières). Quant à Wissant, si son tissu urbain pluriel (habitat balnéaire, centre-village, équipements) est proche de celui d'Ambleteuse, elle présente néanmoins un secteur historique plus dense (habitat de pêcheurs) et un secteur balnéaire qui s'est progressivement orienté d'un habitat lâche (villas) vers des formes plus denses (lotissement, habitat collectif).

Arc urbain et Bassin carrier : un gisement important sur l'ensemble de l'entité paysagère

Communes	Gisement foncier en ha	Etat des GF en 2024 (ha)
Ferques	1,48	0,94
Landrethun- LN	3,06	2,30
Leulinghen-B	0,50	0,39
Marquise	1,83	0,34
Réty	2,43	2,04
Rinxent	2,42	2,18
ARC URBAIN ET BC	11,73	8,18

Hormis Leulinghen-Bernes qui présente un gisement foncier peu important (moins de 1ha), du fait de ses caractéristiques plus rurales, les quatre autres communes de l'entité paysagère affiche un gisement important (plus de 2ha chacune) qui s'explique principalement par la plus grande diversité de formes urbaines juxtaposées (habitat individuel groupé, indépendant ou collectif, équipements, emprises

économiques) dont la jointure laisse souvent des délaissés d'aménagement. Cela peut aussi, dans certain cas, s'expliquer par les remodelages fonciers successifs comme à Ferques avec la redistribution des terrains communaux à certaines familles sous la forme de grandes parcelles faisant l'objet depuis quelques années de nouvelles divisions parcellaires.

Arrière-littoral et Monts et vallons bocagers : un gisement moins important

Communes	Gisement foncier en ha	Etat des GF en 2024 (ha)	Communes	Gisement foncier en ha	Etat des GF en 2024 (ha)
Bazinghen	0,36	0,36	Beuvrequen	0	0
Audembert	0,73	0,54	Maninghen-H	0,98	0,51
Hervelinghen	0,37	0,37	Offrethun	0,30	0
Leubringhen	0,07	0,07	Wacquinghen	0	0
St Inglevert	0,42	0,42	Wierre-Effroy	0,52	0,44
ARRIERE-LITTORAL	1,95	1,76	MONTS ET VALLONS B	1,82	0,95

Pour ces deux entités paysagères, on obtient un résultat relativement similaire avec un gisement par commune peu significatif. Le caractère relativement homogène des tissus urbains constituant les villages et les hameaux de ces communes en est la principale raison. En effet, on y constate deux types principalement, le noyau ancien généralement constitué de manière relativement dense

et ramassé et l'habitat individuel indépendant ou groupé en lotissement. Notons tout de même les gisements plus importants d'Audembert, de Maninghen-Henne et de Wierre-Effroy. Cette dernière commune principalement dans ses hameaux tel que Hesdres qui d'une certaine manière correspond à un ancien noyau villageois (présence d'une ancienne église).

Identification des sites potentiels de renouvellement urbain

DEFINITION

Sites de renouvellement urbain : Il s'agit d'espaces urbanisés, partiellement ou entièrement artificialisés, qui n'ont plus d'usage (habitat, équipement, etc...) ou qui n'accueillent plus d'activité (commerce, industrie, etc...). On peut également les qualifier de sites « en friche ». Ce recensement étant destiné directement à l'estimation du potentiel en densification des espaces urbanisés, il ne prend pas en compte ni les bâtis d'habitation vacants, ni les friches isolées telles que certains anciens corps de ferme.

Huit sites de renouvellement urbain ont été identifiés sur les communes de Marquise, Rinxent, Havelinghen, Audembert, Saint-Inglevert, Ferques et Ambleteuse.

Entre 2018 et 2024, aucun nouveau site de renouvellement urbain n'a été identifié.

Marquise/Rinxent



Commune(s)	Nom du site	Localisation	Superficie (approximative)	Caractéristiques	Mutabilité
Marquise/ Rinxent	Friche des Afam	Quartier de la Gare	11,7 ha	Ancien site d'industrie métallurgique. Site BASOL n°62.0041. Occupation partielle par l'entreprise Marie-Rose	Etude sur la pollution du sol nécessaire préalablement à tout aménagement

Rinxent



Commune(s)	Nom du site	Localisation	Superficie (approximative)	Caractéristiques	Mutabilité
Rinxent	Friche Givelet	Quartier de la Gare	1,7 ha dont une partie en cours de développement	Une première phase d'aménagement a été réalisée à la date d'arrêt du projet PLUi	Démolition des bâtiments envisagée dans le cadre d'un projet privé de logements en cours de définition

Hervelinghen



Commune(s)	Nom du site	Localisation	Superficie (approximative)	Caractéristiques	Mutabilité
Hervelinghen	Ancienne ferme	Centre village	0,77 ha	Ancienne exploitation agricole Bâts à démolir, terrain à défricher (broussailles)	Défrichement envisagé dans le cadre d'un projet de logements (associé à une OAP). <u>Révision n°1</u> : Mise à jour de l'OAP et maintien du hangar en zone A.

Audembert



Commune(s)	Nom du site	Localisation	Superficie (approximative)	Caractéristiques	Mutabilité
Audembert	Distillerie	Hameau de Warcove	0,8 ha	Ancienne distillerie agricole	Reconversion difficile des bâtiments Démolition à envisager

St Inglevert



Commune(s)	Nom du site	Localisation	Superficie (approximative)	Caractéristiques	Mutabilité
St Inglevert		Hameau de Hauteville	0,5 ha		Reconversion difficile des bâtiments Démolition à envisager

Ferques – Site Renouer



Commune(s)	Nom du site	Localisation	Superficie (approximative)	Caractéristiques	Mutabilité
Ferques	Site Renouer	Centre Village	1,5 ha	Ancien corps de ferme et terrain de pâture attenant	Création d'une OAP pour accompagner la mutabilité du site

Ferques – Site de la Mine



Commune(s)	Nom du site	Localisation	Superficie (approximative)	Caractéristiques	Mutabilité
Ferques	Site de la Mine	Hameau d'Elinghen	3,9 ha dont une première partie déjà consommée		Mutation possible. Une partie du site est déjà consommée (cadre par une OAP)

Ambleteuse



Commune(s)	Nom du site	Localisation	Superficie (approximative)	Caractéristiques	Mutabilité
Ambleteuse	Centre-bourg	A proximité du Stade	0,6ha	zone UR du PLUi	Requalification urbaine du centre-village : pôle sportif et intergénérationnel (projet de résidence intergénérationnelle - PC instruit)

7.9 - Calcul estimatif du potentiel de densification du territoire

COMMUNE	RENOUVELLEMENT URBAIN (en ha)		GISEMENT FONCIER (en ha)		TOTAL POTENTIEL EN DENSIFICATION (en ha)	
	2019	2024	2019	2024	2019	2024
Littoral	2,03	0,64	3,38	2,30	5,41	2,94
Arrière-Littoral	1,20	0,50	1,95	1,76	3,15	2,26
Arc Urbain et BC	6,89	10,37	11,72	8,18	18,61	18,55
Monts et valloisn B	0,00	0,00	1,82	0,95	1,82	0,95
CCT2C	13,16	11,51	18,88	13,18	28,99	24,70

Au regard de cette analyse chiffrée, on peut conclure que La Terre des 2 caps dispose d'un potentiel en densification significatif qui constitue un élément à prendre en compte dans le cadre de la stratégie de développement urbain. Cependant, cette estimation étant exhaustive, il sera nécessaire d'en extraire les parties visées par d'autres orientations stratégiques en matière de trame verte et bleue ou de paysage.

Au niveau des entités paysagères, sans surprise, c'est l'entité Arc urbain et Bassin carrier qui présente le potentiel le plus important puisqu'il en représente 70%.

déduire de ce potentiel le taux de rétention foncière ainsi que la faisabilité technique et économique sur les sites de renouvellement urbain.

A noter également que le potentiel gisement foncier et renouvellement urbain est soumis à un enjeux de maîtrise et de faisabilité des opérations. Il faut principalement

8 - Capacité d'accueil du littoral de La Terre des 2 Caps



8.1 - Cadrage méthodologique

8.1.1 - Rappel du SCoT paysager de La Terre des 2 Caps

Le Document d'orientations générales du SCoT expose la notion de « capacité d'accueil globalisée » du littoral qui tient compte à la fois de la population recensée dans les 5 communes (recensement INSEE 2006), de la capacité des résidences secondaires (ratio de 4 personnes/résidence) et de la capacité totale de l'hébergement marchand (à l'échelle de la CCT2C). La capacité d'accueil a donc été estimée à 18400 personnes.

A l'occasion du PLUi, il a été convenu avec l'ensemble des partenaires, de revoir cette analyse selon trois objectifs :

- mettre à jour les indicateurs utilisés en les affinant effectivement au territoire des 5 communes ;
- élargir le champ d'analyse (voir paragraphe suivant) ;
- prendre en compte les objectifs définis par le SCoT pour déterminer la capacité d'accueil du littoral

8.1.2 - Définition du champ d'analyse

Conformément aux dispositions de l'article L121-21 du code de l'urbanisme issu de la loi Littoral du 3 janvier 1986, le PLUi de la CCT2C doit « déterminer » la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser ». Pour ce faire, cet article dispose qu'il doit être tenu compte :

- « de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L121-23 à L121-27 (espaces remarquables)
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés ».

Cependant le tribunal administratif de Nantes a considéré qu'il ne s'agissait pas seulement de « se borner à assurer un équilibre spatial entre développement de l'urbanisation et préservation des zones naturelles ou agricoles, mais qu'elles étaient également tenues de vérifier si les équipements publics existants ou prévus (eau, assainissement, traitement des déchets) étaient suffisants pour répondre à l'extension de l'urbanisation envisagée ». (TA Nantes 29/07/2004 Assoc. de défense de l'environnement en Vendée et Assoc. les amis de l'île d'Yeu)

La présente analyse procède donc à la détermination de la capacité d'accueil au regard de ces considérations, selon les 4 étapes suivantes :

- présentation du contexte territorial et identification des enjeux spécifiques à la zone d'étude,
- fragilité et robustesse des ressources et des milieux naturels,
- capacité des équipements,
- potentiel en densification des espaces urbanisés.

Les évolutions récentes du Code de l'Urbanisme (en lien avec la Loi Climat et Résilience de 2021) obligent à réévaluer les capacités d'accueil des communes littorales au regard de la projection du recul du trait de côte. Une étude approfondie de ce phénomène a été menée par le CEREMA dès avril 2021, mais les conclusions du travail n'ont pas été livrées. Depuis, les cinq communes littorales de la CCT2C ont délibéré pour l'intégration à la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral. A l'avenir les éléments en lien avec cette démarche permettront de questionner les stratégies des communes en prenant davantage en compte les enjeux contemporains à l'occasion d'une future évolution du document d'Urbanisme. En attendant de telles données, l'évolution des capacités d'accueil des communes littorales se fait sur la base des critères préétablis

8.2 - Le Site des Deux Caps, un territoire à l'attractivité croissante

Le Site des Deux Caps étant désormais labellisé Grand Site de France Les Deux Caps, il bénéficie d'une reconnaissance officielle en tant qu'entité socio-géographique à part entière. Il comprend 8 communes de Sangatte à Wimereux. Néanmoins, seules les 5 communes littorales de la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps sont ici prises en considération.

8.2.1 - Contexte territorial

La Terre des 2 Caps fait partie de la zone littorale régionale de la Côte d'Opale, au sein de laquelle elle fait figure de « territoire authentique ». Cette considération est principalement le fait des caractéristiques de son paysage « ondoyant et insolite ». Celui-ci est en effet marqué par une authenticité qui s'exprime au travers d'un subtil rapport entre présence humaine et place de la nature. Au sein de cet équilibre préservé, la mer occupe une place évidemment prépondérante, d'autant plus que les variations du relief offrent de nombreux

points de vue sur le détroit du Pas-de-Calais, du bord de falaises comme depuis de nombreux monts arrière-littoraux. C'est d'ailleurs depuis ceux-là, dont certains sont situés à une distance relativement importante du rivage tel que le Mont de Couples, que l'on perçoit plus particulièrement la rencontre entre terre et mer.

L'obtention du label Grand Site de France Les Deux Caps en 2010 doit beaucoup à cette authenticité paysagère mais marque également la volonté des élus locaux de préserver la qualité du site. Paradoxalement, cet espace génère une attractivité de plus en plus importante qui apporte son lot de pressions et donc d'inquiétudes sur le maintien de l'équilibre paysager.

Sur le périmètre, il est important de préciser que le renouvellement du Grand Site de France, pour la période 2024/2032, s'accompagne d'un projet d'extension sur les communes d'Audembert et Havelinghen (totalité de la superficie) et partiellement sur Bazinghen, Saint Ingelvert, Leubringhen, Leulinghen-Bernes et Marquise.

8.2.2 - Un territoire attractif qui connaît des pressions anthropiques croissantes

	Population 2020	Nombre de logements 2020	Nombre de résidences secondaires	Résidences secondaires (%)
Ambleteuse	1998	1459	594	40,7
Audinghen	594	575	313	54,3
Audresselles	628	611	331	54,2
Tardinghen	150	129	58	45,1
Wissant	850	1522	1085	71,3
LITTORAL	4220	4296	2381	55,42

La Terre des 2 Caps bénéficie d'une desserte routière particulièrement dense qui lui confère une accessibilité aisée, l'autoroute A16 constituant une véritable rocade littorale pour les flux touristiques qui empruntent ensuite le réseau des routes départementales jouant le rôle de barreaux de liaison jusqu'au plus près des sites touristiques majeurs. Quant à la route départementale D940, elle représente un axe de liaison transversal Nord-Sud. Celle-ci est en effet véritablement une route touristique scénique permettant à de nombreux camping-caristes de relier Calais à la Baie de Somme. Cet axe connaît de nombreux pics de fréquentation au cours de la saison estivale avec une majorité de visiteurs de passage faisant halte une nuit ou deux, le temps de découvrir globalement le territoire. La facilité d'accessibilité des lieux constitue en effet la garantie, pour des visiteurs en court séjours, de pouvoir s'imprégner rapidement de l'ambiance.

A ce phénomène s'ajoute celui des visiteurs réguliers de plus longs séjours et qui résident sur place en grande majorité en résidences secondaires. En 2020, on compte 2642 résidences secondaires sur le territoire intercommunal, essentiellement concentrées dans les communes littorales (90%). Ce phénomène est certainement celui qui a connu la plus forte croissance. En 2020, les résidences secondaires représentaient 55% du parc de logements des 5 communes littorales et jusqu'à 71% à Wissant.

Enfin, autre type de visite qui représente également une pression non-négligeable sur les communes littorales de La Terre des 2 Caps, la venue régulière, tout au long de l'année, des habitants des communes proches et notamment de celles du Bassin carrier de même que de celles des agglomérations de Boulogne-sur-Mer et de Calais. Ces visites se déroulent généralement le temps d'une après-midi voire d'une journée ou à l'occasion d'événement culturels ou sportifs, tels que le « Trail des 2 Caps » qui rassemble chaque un peu plus de pratiquants (4000 en 2013). Sur ce dernier point, il à noter que La Terre des 2 caps, de manière générale mais plus fortement son littoral, attire de nombreux pratiquants de sports de plein air et en particulier des randonneurs, des cyclistes et des véliplanchistes.

Dans les deux cas, les espaces naturels les plus visités sont principalement le site du Cap Blanc-Nez, le site du Cap Gris-Nez, le sentier du littoral, les plages du Châtelet et de Wissant.

L'obtention du label Grand Site de France Les Deux Caps en mars 2011 confère au littoral de La Terre des 2 Caps une reconnaissance supplémentaire qui va probablement, au fil des aménagements qui sont programmés dans le cadre, conforter son attractivité. Afin de répondre à cette demande croissante, le territoire

doit prévoir un cadre de gestion des flux pour desservir au mieux les lieux et espaces attractifs, une amélioration qualitative et quantitative de l'offre en hébergement ainsi que porter une attention particulière à la qualité des eaux côtières et notamment les eaux de baignade et conchylicoles.

En 2018, le site a reçu la décision ministérielle qui renouvelle pour 6 ans son label Grand Site de France Les Deux Caps.

8.3 - Fragilités et robustesse des ressources et des milieux naturels

8.3.1 - Ressource en eau potable : des quantités satisfaisantes mais une certaine fragilité qualitative

	Volume vendu (m³)	Nombre d'abonnés*	Estimation du nombre d'habitants desservis	Volume vendu (m³/hab)
Ambleteuse	112440	1250	1858	60,517
Audinghen	57481	446	589	97,591
Audresselles	46252	543	711	65,052
Tardinghen	10975	98	173	63,439
Wissant	94861	1099	1050 en hiver / 4228 en été	67,708*

SOURCES : Rapports annuels publics sur les services d'alimentation en eau potable des syndicats d'Ambleteuse, de Rinxent et de la régie de Wissant.

Nombre d'abonnés : correspond aux nombres de contrats signés qui concernent à la fois les foyers d'habitation que les locaux d'activités.*

67,708 : valeur moyenne calculée à partir de la population hivernale (pour 2/3 de la valeur) et de la population estivale (pour 1/3 de la valeur).*

Du point de vue qualitatif, on peut considérer que, de manière générale, les ressources en eau potables sont suffisantes pour les besoins de la population des communes littorales ainsi que pour les besoins des visiteurs et résidents secondaires. Notons tout de même que le syndicat d'eau de Rinxent qui alimente les réseaux de distribution de Tardinghen cherche actuellement un nouveau forage afin d'augmenter sa capacité en alimentation, compte tenu de nouveaux prélèvements qui sont apparus récemment (ex. : Piscine Capoolco à Marquise) ou qui sont anticipés (ZAC de la Plaine du Canet à Marquise).

Du point de vue qualitatif, l'état de la ressource est satisfaisante (source : données ARS pour les organismes de gestion) pour les 5 communes. Néanmoins, une certaine fragilité est à considérer :

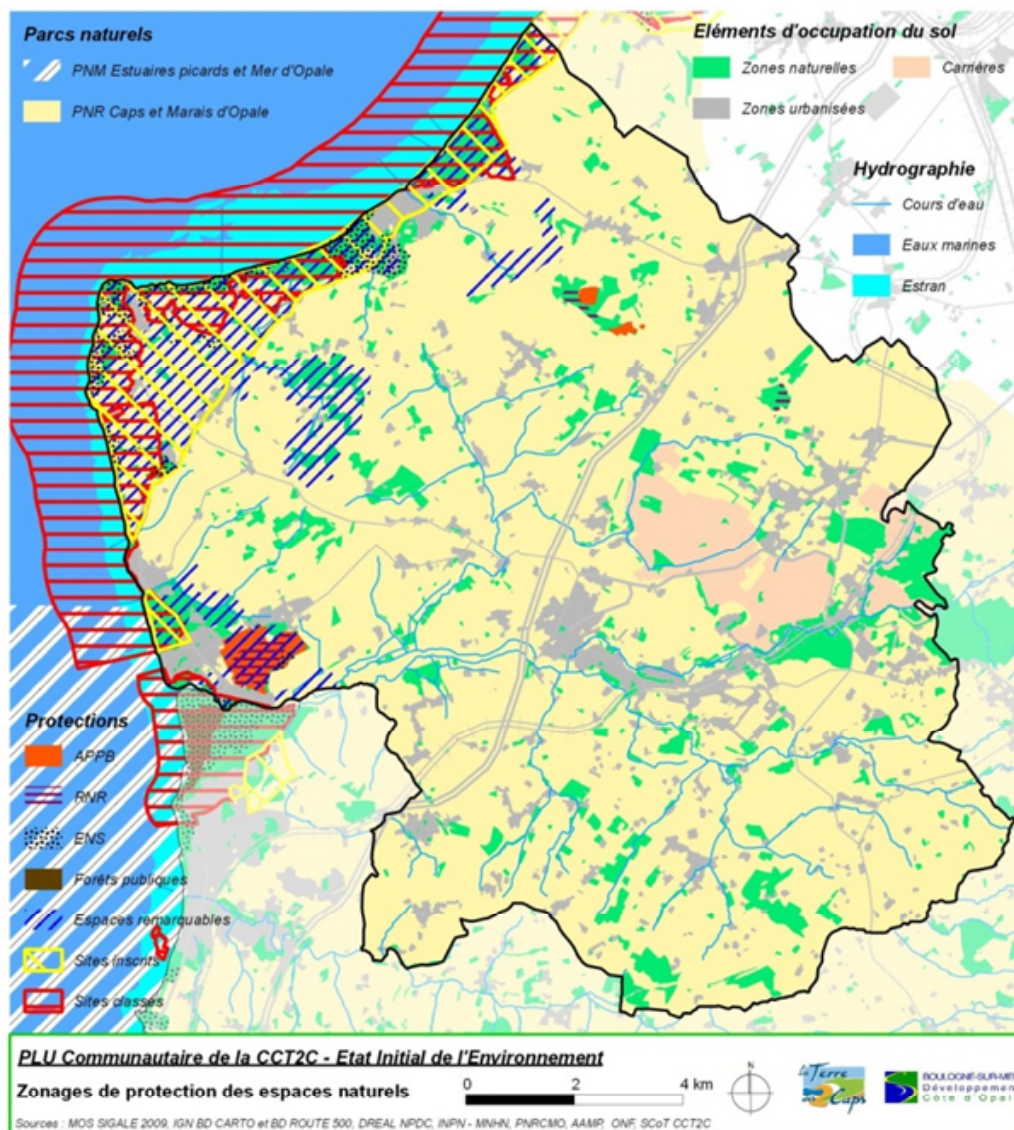
- pour les communes d'Ambleteuse, d'Audinghen et d'Audresselles, puisque les forages de production sont situés sur un même site (à Wimereux). Pour autant celui-ci est dans un espace peu susceptible de connaître une pollution (en bordure de la route D234 entre le massif dunaire et le marais de la Slack) ;
- pour la commune de Wissant, puisque la production ne repose que sur un seul captage (à Strouanne).

8.3.2 - naturellement riche mais sensible, entre pressions et protections

Comme pour tous les territoires maritimes, les milieux naturels les plus sensibles de la CCT2C sont ceux de la frange littorale. A l'image du territoire communautaire, ils représentent une large diversité : estran, falaises, dunes, estuaire, marais maritime, garennes.

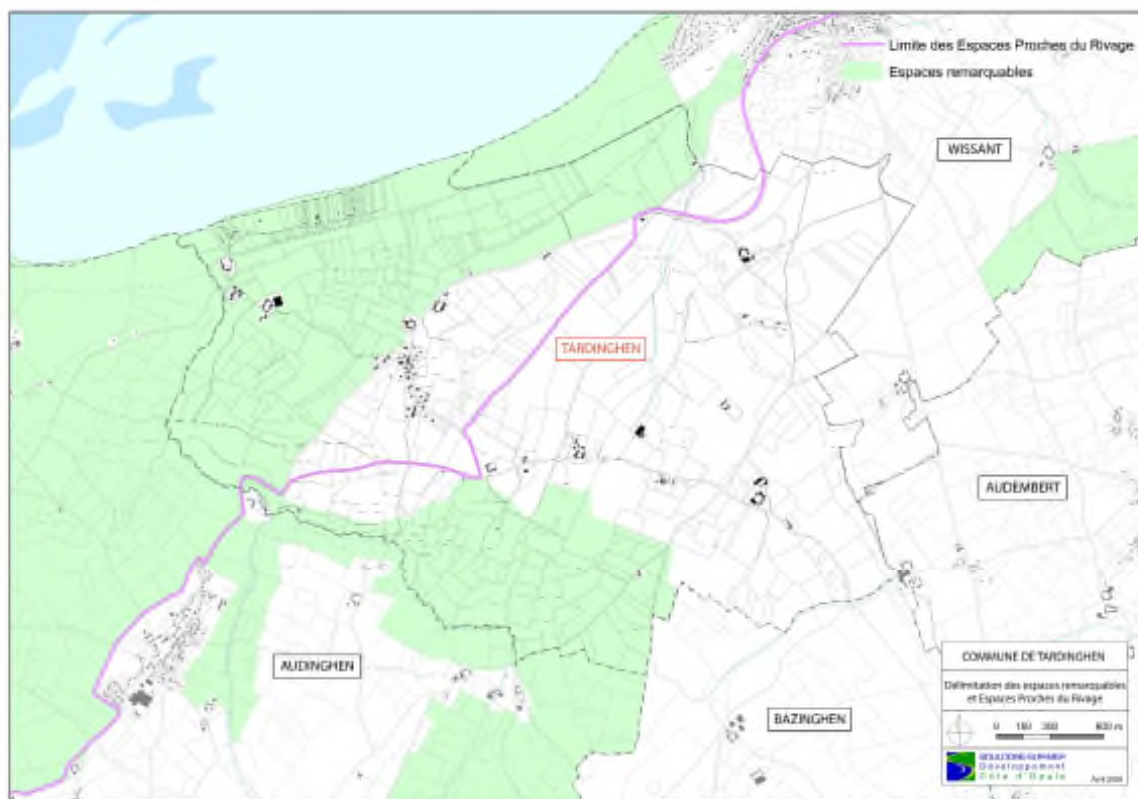
Face à cette sensibilité, les autorités, constatant très tôt l'émergence d'une pression anthropique à caractère résidentiel, touristique, ou d'activité diverses (pêche,

chasse, loisirs, promenade), ont progressivement déployé de nombreux outils de protection, d'entretien et de mise en valeur des principaux sites naturels : Sites inscrits, sites classés, zones NATURA 2000, réserve naturelle, arrêté préfectoral de biotope, préemptions du Conservatoire du littoral et gestion confiée à EDEN62, etc.



Grâce à cette forte attention qui leur est portée, les milieux naturels littoraux voient les menaces qui pesaient sur leur équilibre s'éloigner. Du point de vue de la planification stratégique de l'espace, les documents d'urbanisme, plus particulièrement les POS et les PLU, ont ainsi progressivement traduit les dispositifs de protection sous forme de zones à protéger, en y proscrivant toute urbanisation nouvelle. Cependant l'ancienneté de certains de ces documents fait qu'ils ne tiennent pas compte des nouveaux éléments de connaissance acquis plus récemment sur les milieux

naturels, en particulier au regard des continuités écologiques de la trame verte et bleue. Le SCoT de La Terre des 2 Caps approuvé en juillet 2010 a été l'occasion de poser un cadre global et planifié de préservation du littoral notamment avec la détermination des espaces remarquables conformément aux dispositions de la loi Littoral. Ce travail a d'ailleurs fait l'objet d'une démarche très précise, aboutissant à la délimitation parcellaire.



Le SCoT de La Terre des 2 Caps a par ailleurs largement contribué à la prise en compte de la dimension paysagère du territoire en insistant sur la diversité de l'occupation du sol et de son relief. C'est ainsi que les espaces agricoles littoraux, qui sont le plus souvent des champs de cultures

céréalières, ont été considérés comme des parties intégrantes du paysage littoral, garants de l'ouverture visuelle vers l'horizon maritime. On trouve donc dans les espaces remarquables littoraux du SCoT une part importante de terres agricoles.

8.3.3 - Grand Site de France Les Deux Caps : une opportunité pour améliorer les conditions d'accueil sur le littoral

Le Schéma d'accueil du Grand Site de France Les Deux Caps, dont le label a été délivré en mars 2011, se présente sous la forme de diverses mesures réparties en trois thématiques : accueil du public et développement

touristique durable, protection et valorisation du patrimoine paysager du Grand Site de France Les Deux Caps, protection et gestion des espaces naturels.

Thématique du Schéma d'accueil stratégique	Mesures du Schéma d'accueil stratégique
ACCUEIL DU PUBLIC ET DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DURABLE	Adapter l'accueil des sites à la fragilité des paysages et des milieux naturels et assurer la refonte de l'accueil sur les sites
	Mettre en place la véloroute voie verte du littoral
	Mettre en place le schéma de circulation douce sur le site
PROTECTION ET VALORISATION DU PATRIMOINE PAYSAGER DU GRAND SITE	Adapter les orientations des documents d'urbanisme pour une prise en compte des « monuments naturels » par un regard particulier sur les espaces de co-visibilité (avec un site classé ou depuis un site classé)
	Suivi des PLU avec intégration de enjeux du Grand Site de France Les Deux Caps® dans les documents de planification
	Travail sur les enjeux liés à l'application du volet réglementaire sur la publicité
	Poursuite et compléter l'inventaire du patrimoine bâti sur l'ensemble du site
PROTECTION, GESTION DES ESPACES NATURELS	Décliner la Trame verte, Trame Bleue dans les documents d'urbanisme

L'ensemble de ces mesures constitue un projet d'amélioration qualitative des conditions d'accueil des visiteurs du Grand Site de France Les Deux Caps. Les premiers travaux en application de ce schéma d'accueil ont été orientés vers la régulation du stationnement sur ou à proximité des sites les plus emblématiques, donc les plus fréquentées. Il s'agit principalement de la requalification des aires de stationnement du Cap Gris-Nez et du Cap Blanc-nez qui a permis de diminuer la pression sur les milieux et les paysages en y réduisant l'impact des véhicules.

La seconde phase de travaux est axée sur la requalification des traversées villageoises dans le but de réguler les flux sur la route départementale D940 et développer le concept de partage de la voirie, en particulier au profit des modes doux (circulation piétonne et cycles). C'est aussi l'occasion d'améliorer l'orientation des flux de manière transversale à la route D940 avec, dans certains cas, des travaux sur des axes secondaires (ex. : rue de l'Ecluse à Ambleteuse).

Outre la finalisation des opérations engagées, la suite consistera à développer l'animation sur le Site des Deux Caps au travers d'activités diverses, notamment culturelles et sportives, et en développant des solutions innovantes pour l'accueil et les déplacements sur le site, telle que la mise en place de vélos électriques en libre-service, première expérience nationale sur un Grand Site de France Les Deux Caps.

L'ensemble de cette démarche qui a vocation à perdurer au travers du label Grand Site de France Les Deux Caps est certes facteur d'une plus grande lisibilité et qualité d'accueil sur le Site des Deux Caps et donc susceptible d'en développer l'attractivité. Mais c'est également et avant tout l'opportunité d'en améliorer les conditions d'accueil avec une volonté très claire de réduire la pression sur les espaces naturels et contrôler voir diminuer l'altération des paysages. Autant d'éléments qui concourent à augmenter la capacité d'accueil touristique, et d'une certaine mesure, résidentielle du littoral de La Terre des 2 Caps.

Sur recommandation de l'Autorité environnementale, la révision de ce Schéma d'Accueil Stratégique a été mise en oeuvre et adoptée en juin 2023.

Il s'appuie sur une clé d'entrée géographique de cinq schémas d'accueil locaux dont trois* font partie du territoire de la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps :

- Blanc-Nez
- Baie de Wissant et Mont de Couple*

- Gris-Nez*
- Baie et Dunes de la Slack*
- Pointe de la Crèche

L'approche globale s'organise désormais autour de cinq objectifs :

1. Gérer les flux de circulation et tendre vers leur réduction
2. Renforcer la vocation de découverte de la RD940.
Il est ici question de proposer un renforcement des dispositifs de sécurité, de contraindre la vitesse de circulation et d'inciter à l'arrêt des communes traversées en «dépriorisant» cet axe routier quand cela est possible. Les derniers comptages de circulation sur la RD 940 (avec une baisse significative de la circulation des poids lourds) tendent vers une déclassification de la voirie de son statut de 1ère catégorie.
3. Mettre en valeur les coeurs de villages et communes du Grand Site de France, élargi au périmètre d'extension pour optimiser les retombées économiques et les positionner en véritable pont de rupture de la découverte des sites naturels.
4. Répondre à la question des alternatives proposées pour découvrir le Grand Site de France sans voiture; la question vaut également pour faciliter les déplacements sans voiture des habitants du Grand Site de France.
Les orientations spécifiques à la mobilité sur le Grand Site de France sont essentielles : mobilité douce à pied, à vélo, en loisir équestre, mobilité en transport en commun, mobilité agricole participeront directement à cet objectif. la question concernant la mobilité des camping-cars et autres véhicules utilisés comme lieux d'hébergement et le camping sauvage qu'elle génère fera également l'objet d'une attention particulière.
5. Ce dernier objectif de moyen et long terme doit nous amener collectivement à définir une fréquentation supportable et une capacité d'accueil cohérente pour le Grand Site de France Les Deux-Caps, en particulier dans les espaces naturels emblématiques mais fragiles du site.

Plusieurs pistes ont été évoquées lors des Ateliers-Groupes de travail : recul des stationnements, des sentiers à l'image du GR 120, stationnement payant en saison estivale, limitation des rassemblements de masses d'activités de pleine nature, outils de gestion et d'information en amont de l'occupation des aires d'accueil, médiation de garderie sur les aires d'accueil...

Chaque schéma d'accueil local traite des enjeux suivants :

- L'accueil du public sur le Grand Site de France Les Deux-Caps,
- Les modalités favorisant la découverte sans voiture du Grand Site de France Les Deux-Caps,
- Les évolutions naturelles et sociétales à prendre en compte sur le Grand Site de France Les Deux-Caps

8.4 - Capacité des équipements

8.4.1 - Gouvernance Eau et Assainissement

La Communauté de Communes de la Terre des 2 Caps, dans le cadre des dispositions de la loi NOTRe du 02 août 2015, a délibérée le 28 juin 2017 pour la prise des compétences eau et assainissement à compter du 1er janvier 2019.

Le 03/08/2018 était voté la loi 2018-702 relative à la mise en œuvre du transfert des compétences Eau et Assainissement aux communautés de communes.

La compétence assainissement définie à l'article L.5214-16 du CGCT, qui était caractérisée depuis la loi NOTRe par le seul terme « assainissement », a été remplacée par le terme « assainissement des eaux usées », ce qui exclut les eaux pluviales du champ de la compétence assainissement qui doit être exercée par les Communautés de communes. L'article L.5214-16 du CGCT renvoie à l'article L.2224-8 qui définit le périmètre technique de l'assainissement des eaux usées à savoir :

le contrôle des raccordements au réseau public de collecte,

- la collecte,
- le transport et l'épuration des eaux usées,
- l'élimination des boues produites.

Par conséquent, la gestion des eaux pluviales n'est pas transférée à la Communauté de commune de la Terre des 2 Caps au 1er janvier 2019 et reste donc une compétence communale.

La loi du 03 août 2018 a également réduit à 2 au lieu de 3, le nombre d'EPCI à fiscalité propre sur lesquels un syndicat intercommunal d'eau et d'assainissement est à cheval afin qu'il soit maintenu dans son périmètre et ses compétences. Par conséquent, les syndicats de la Région de Bonningues et d'Hardinghen seront maintenus.

8.4.2 - Accès à l'Assainissement collectif

13 communes sont gérées par l'intercommunalité pour l'assainissement collectif des eaux usées :

- Gestion en régie de l'assainissement collectif par La Terre des 2 Caps pour les communes d'Audresselles, Audinghen, Beuvrequen, Ferques, Landrethun-le-Nord, Leulinghen-Bernes, Marquise, Réty, Rinxent et Wissant.
- Gestion en régie de l'assainissement collectif par le Syndicat Intercommunal de la Région de Bonningues-lès-Calais pour les communes de Leubringhen et Saint-Inglevert.

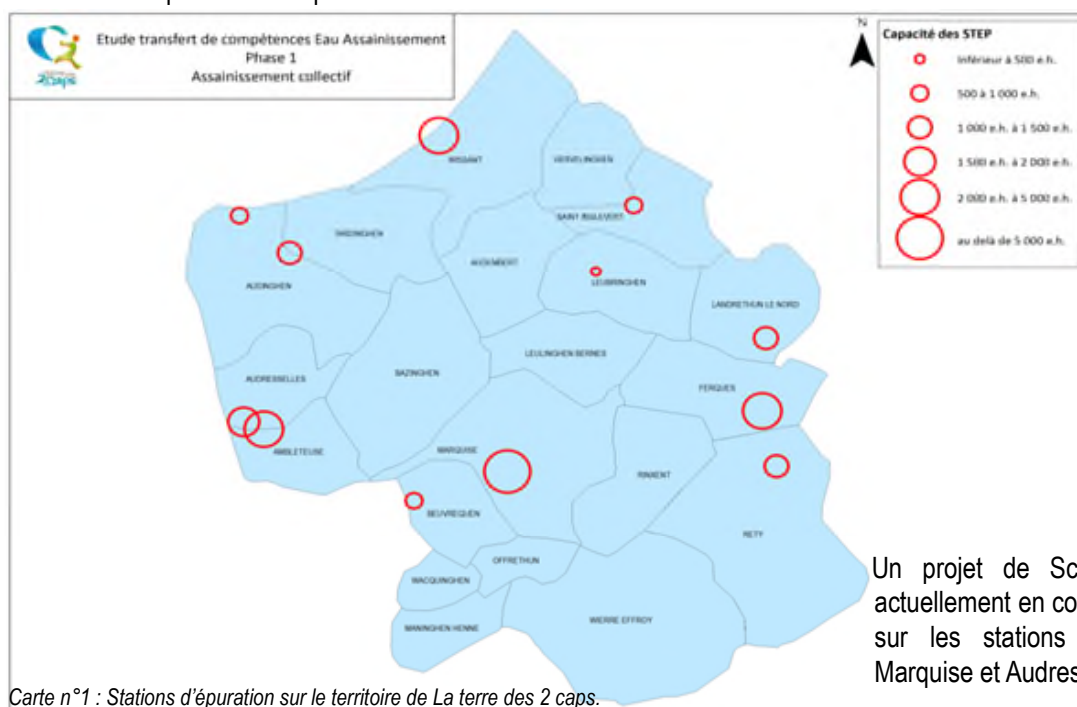
- Gestion en Délégation de Service Public de l'assainissement collectif pour la commune d'Ambleteuse.

L'intercommunalité prévoit l'extension du réseau d'assainissement collectif sur Landrethun-le-Nord, Ferques et Réty. Il s'agit également de réaliser des travaux sur certaines communes pour transformer le réseau unitaire en réseau séparé (EP et EU) sur Marquise, Rinxent, Réty et Ferques.

Commune	Abonnés	Nombres de logement Raccordables	Type de STEP	Capacité (EH)	Capacité de traitement (kg DBO5/j)	Débit de référence (m3/j)	PR	Canalisation (ml)
Ambleteuse	1214	1291	Boues activées à faible charge	4000	240	1371	7	19813
Audinghen	414	414	Unité de traitement du Sodit: infiltration/percolation	680	41	110	1	4123
			Unité de traitement du Bourg: infiltration/percolation	1125	68	120	6	5504
Audresselles	529	NC	Lagunes	1600	96	240	6	8482
Beuvrequen	167	180	Disques biologiques	600	36	71	1	3066
Ferques	218	327	Boues activées à faible charge	2500	150	250	20	15212
Landrethun	163	163	Filtres plantés	1300	78	143	4	4044
Leulinghen bernes	52	52	STEP de Marquise:				16	23215
Marquise	1952	1952	Boues activées à faible charge	7200	432	1900		
Rinxent	570	570						
Rety	142	285	Boues activées à faible charge	1400	84	154	3	4158
SIRB	2981	NC	Leubringhen:	420	25	63	4	4044
			Disques biologiques St Inglevert: Lagunes	1000	60	NA	2	8406
Wissant	792	813	Disques biologiques	4650	279	1900	5	18836
TOTAL	9 194						69	106 453

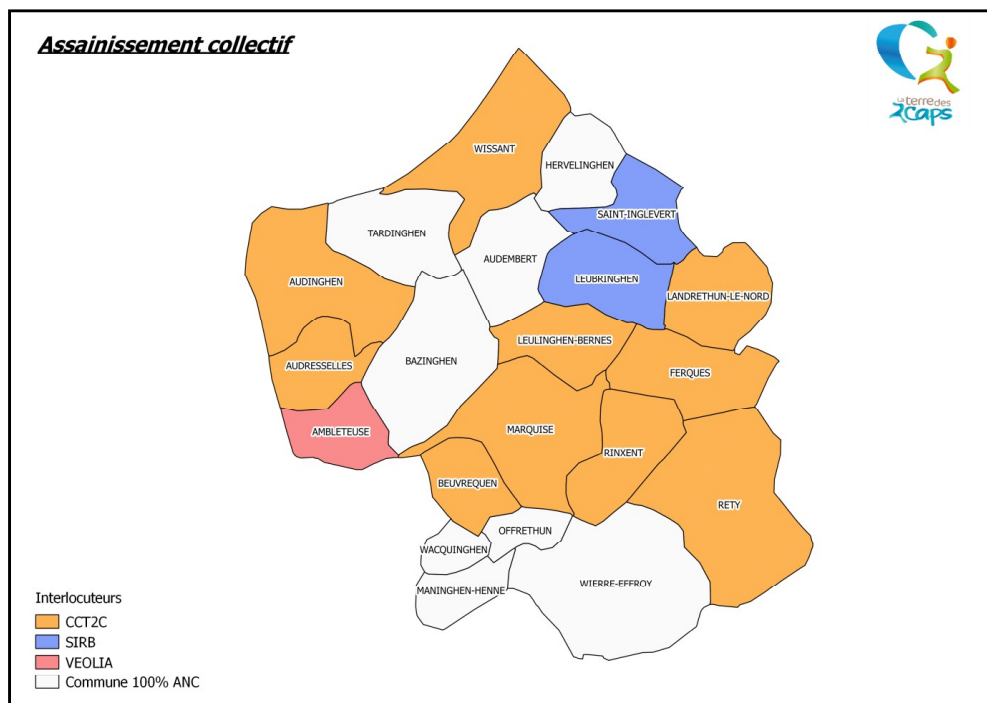
En 2020, le réseau d'assainissement collectif desservait 5 501 abonnés (13 958 habitants). Le réseau est long de 81,10 km, pour un volume traité de 436 773m³

Les stations d'épuration se répartissent ainsi sur le territoire



A ce jour, la répartition de la gestion de l'assainissement est la suivante :

50% des habitants de la CCT2C ont une gestion autonome de leur eaux usées.



Les communes d'Audembert, Bazinghen, Hervelinghen, Maninghen Henne, Offrethun, Tardinghen, Wacquiringhen et Wierre Effroy sont 100% en Assainissement non collectif.

Le contrôle de l'assainissement non collectif est assuré par le service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la CCT2C

8.4.3 - Accès à l'Eau potable

La communauté de communes de La terre des 2 caps dispose de la compétence eau potable. Seules les communes de Wissant et Hervelinghen sont gérées en régie directe par l'intercommunalité sur les 21 communes du territoire.

Les autres communes sont gérées :

- en régie par le Syndicat Intercommunal de la Région de Bonningues-lès-Calais (SIRB) : Leubringhen et Saint-Inglevert,

- en Délégation de Service Public (DSP) aux Eaux de Calais par le Syndicat d'Hardinghen : Landrethun-le-Nord, Ferques et Réty (partiellement),
- en DSP à Véolia pour les communes restantes anciennement intégrées dans les Syndicats du Witerthun et d'Ambleteuse dissous lors du transfert de compétence.

La CCT2C est représentée en délégation de substitution au sein du SIRB et du syndicat d'Hardinghen.

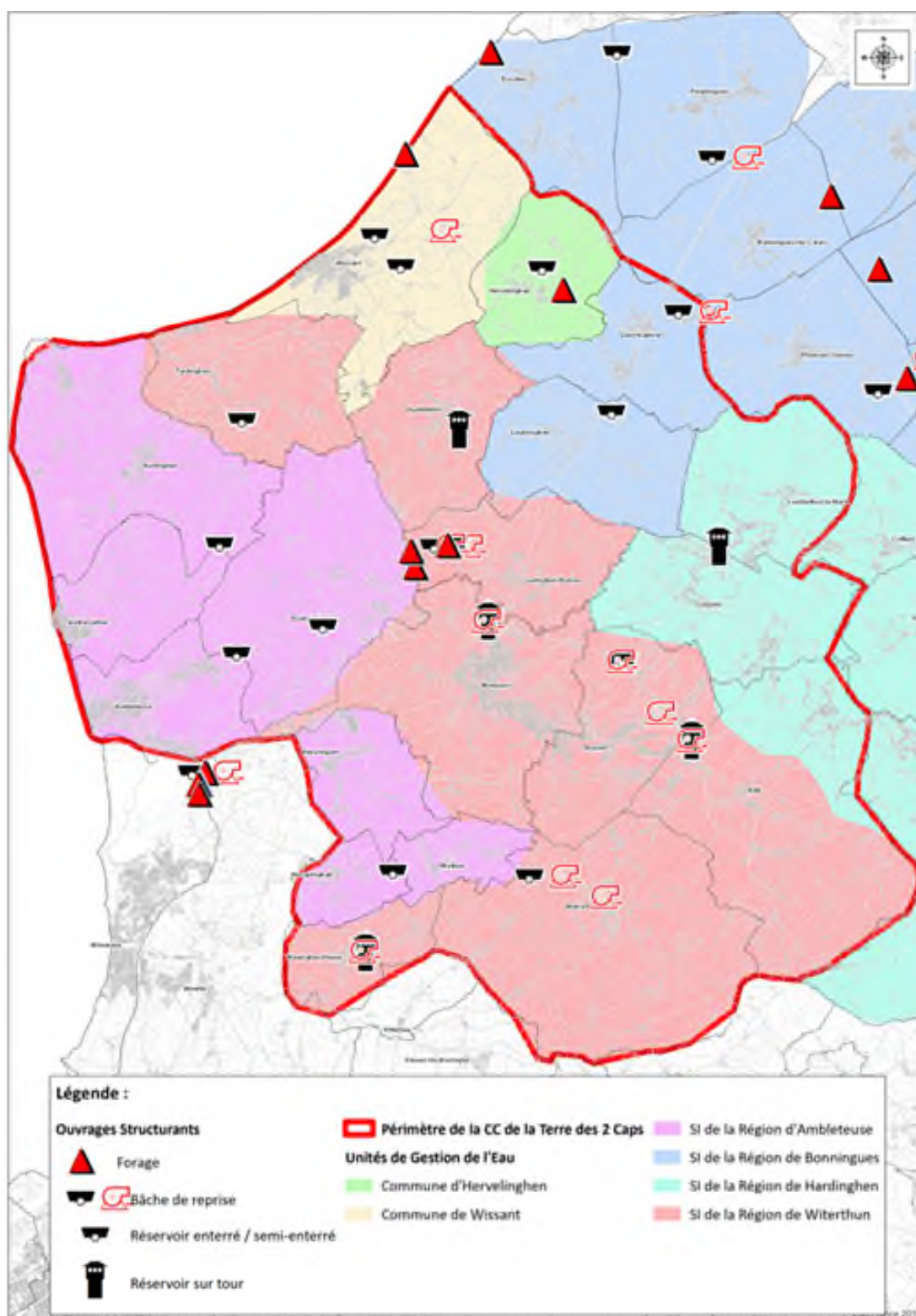


Les infrastructures permettant l'alimentation en eau potable sur l'ensemble du territoire se résument ainsi :
En termes d'équipements, on dénombre en 2019 sur le territoire de la collectivité :

- 3 Unités de traitement (2 déferrisations – 1 filtration sur sable)
- 4 Champs Captant – 11 points de prélèvement

(2 comblés – 8 actifs – 1 non fonctionnel)

- 15 Réservoirs (4 réservoirs sur tour – 11 semi-enterrés)
- 5 Stations de Reprise
- 8 Surpresseurs



8.4.4 - Gestion des eaux pluviales

Les communes sont en charge de la gestion des eaux pluviales dans les zones urbaines et à urbaniser et donc des infrastructures telles que les réseaux, fossés ainsi que les ouvrages spécifiques suivants :

- Audinghen : chaussées réservoir rue Portelette et résidence les Goélands,
- Bazinghen : Caniveau béton (tamponnement),
- Beuvrequen : Bassin paysager pour le village,
- Ferques : Bassin rue du Colonel,
- Landrethun le Nord : Noue sur le lotissement des Aubépines,

- Leubringhen : Tranchées d'infiltration clos du pré,
- Leulinghen Bernes : Tranchées d'infiltration entre rue d'Uzelot et A16 ainsi que sous noues, et bassin d'infiltration dans le lotissement avenue de l'Europe ;
- Rety : Bassin d'infiltration Lotissement Bois des Saules et 2 regards d'infiltration rue Léon Blum,
- Rinxent : Bassin, noues d'infiltration.

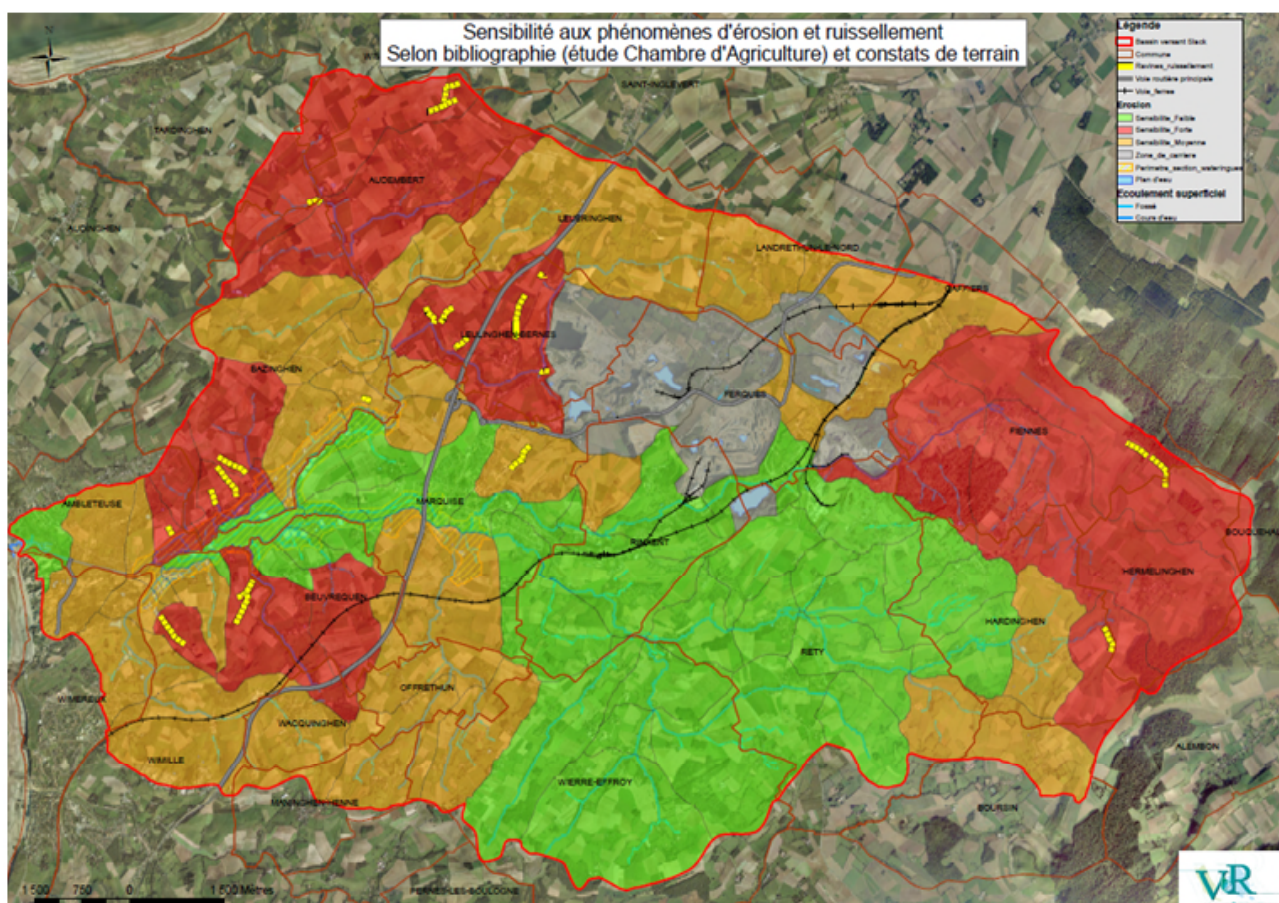
La gestion des fossés le long des routes départementales est à la charge des service du Département.

8.4.5 - Phénomène d'érosion

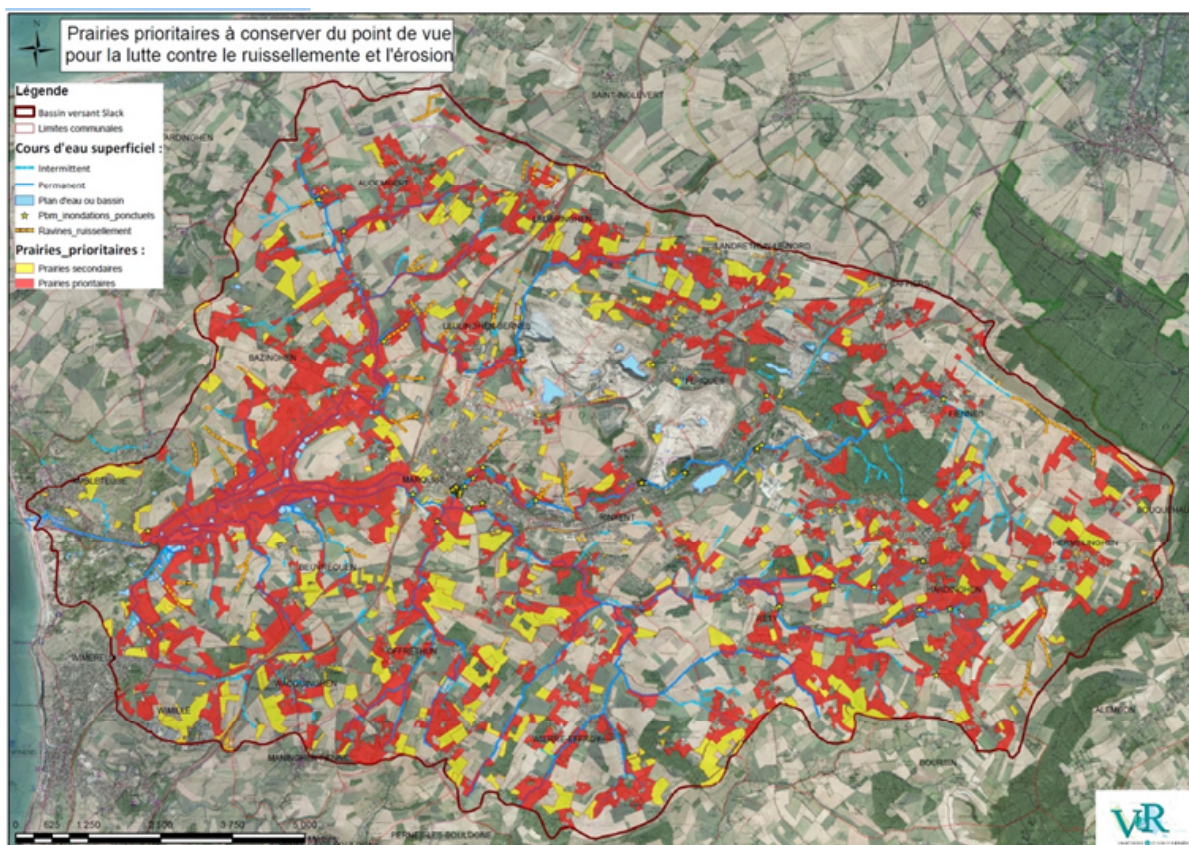
Les problématiques liées aux risques d'inondations de logements sont réduites sur le territoire. Les risques d'érosion des terrains agricoles sont assez élevés, notamment en amont du bassin versant (amont du Crembreux et de la Slack, sous-bassin versant du Bazinghen), mais aussi sur les versants bordant le marais (Bazinghen et Beuvrequen). L'exploitation agricole dans le marais se déclare pénalisée concernant les récoltes et

la qualité du foin en raison des inondations plus tardives et longues.

La carte ci-dessous caractérise les zones les plus sujettes à l'érosion des sols et au phénomène de ruissellement important. Dans ces zones, les aménagements mis en œuvre devront viser à limiter les volumes d'eau de ruissellement et donc favoriser l'infiltration des eaux pluviales.



De plus, l'étude hydraulique menée par le bureau d'étude V2R a mis en évidence en 2017 les prairies suivantes comme étant à conserver :



Dans cette étude et sur cette carte sont différenciées :

- ▮ **prairies prioritaires** : à préserver absolument, car situées dans des axes de ruissellement, des fonds de vallées, autour de zones habitées ou en tête de

versants sensibles à l'érosion. Dans cette catégorie on regroupe également toutes les prairies situées dans le Marais de la Slack.

- ▮ **prairies secondaires** : toutes autres prairies.

8.4.6 - Traitement des déchets

Comme pour l'ensemble du territoire, le littoral de La Terre des 2 Caps bénéficie d'un système de gestion des déchets qui fonctionne de manière efficace pour toutes les communes. Il repose principalement sur la collecte et le traitement dont la Communauté de Communes a la charge. Aucun site de dépôt ni de traitement, hormis les points d'apport volontaire pour le verre, le papier, le carton et les ordures ménagères résiduelles, n'existe sur le littoral de La Terre des 2 Caps. Pour davantage de détails, se reporter à la partie VIII de l'Etat initial de l'environnement du PLUi.

Hébergement marchand

En 2019, avec 271 structures d'hébergement pour une capacité 7130 de personnes, le littoral représente 74 % de la capacité d'hébergement de la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps. Cette offre permet de répondre à la demande avec toutefois un manque apparent en période estivale. Notons cependant que de nombreux projets sont en cours, notamment en termes de gîtes et de chambres d'hôtes, d'autant plus que la CCT2C encourage ces initiatives qui correspondent au principe de tourisme diffus adopté lors du SCoT.

Type d'hébergement	Nombre	Logements/Chambres/Emplacements	Capacité d'accueil (personnes)
Hôtel	13	194	
Camping	13	1238	429*4897*
Gîte	256	/	1500
Village vacance	1*	87	304
TOTAL	271	/	7130

429/4897* : Application du ratio national . 1* : village vacances ARTES Côte d'Opale à Ambleteuse

8.5 - Détermination de la capacité d'accueil du littoral de La Terre des 2 Caps au regard des objectifs communautaires

8.5.1 - Rappel des objectifs du SCoT qui concernent la capacité d'accueil du littoral

Sur l'évolution démographique

Sur la base des recensements de population de 1999 et 2006, le SCoT paysager de La Terre des 2 Caps prévoit 199 habitants supplémentaires sur les communes littorales entre 2010 et 2020.

Par ailleurs, il est important de préciser que l'évolution démographique projetée à 10 ans correspond en réalité, pour près de la moitié, au rattrapage de la perte de population qu'a connu le littoral, 97 habitants entre 1999 et 2010.

Sur l'accueil touristique

Les objectifs du DOG du SCoT relatif au tourisme sont fortement orientés, d'une part, vers l'amélioration qualitative et, d'autre part, vers la complémentarité du territoire en termes d'accueil en comptant notamment sur l'arrière-littoral de manière à « désengorger » le littoral.

8.5.2 - Conclusion

Compte tenu des éléments d'analyse présentés dans les paragraphes précédents, on peut considérer que le littoral de La Terre des 2 Caps présente une capacité suffisante pour accueillir, d'une part, la population telle qu'elle est envisagée d'ici 10 ans au regard des objectifs du SCoT et, d'autre part, les visiteurs qui fréquentent les sites emblématiques mais également de plus en plus, les villages côtiers et l'arrière-pays.

Les principaux constats qui permettent de tirer cette conclusion sont les suivants :

- une ressource en eau potable suffisante et qui fait l'objet de recherches d'amélioration en termes quantitatifs et qualitatifs et de réflexion en matière de gestion à l'échelle du territoire communautaire ;
- des milieux naturels anciennement protégés et dont les plus sensibles bénéficient d'une gestion particulière en termes d'entretien et de pédagogie auprès des visiteurs
- un accueil des visiteurs du littoral qui fait l'objet d'une démarche qualitative globale au travers des opérations menées dans le cadre du schéma d'accueil Grand Site de France Les Deux Caps ;
- des systèmes d'assainissement des eaux usées bien déployés sur les lieux les plus peuplés (villages

d'Ambleteuse, d'Audresselles, d'Audinghen et de Wissant et hameaux de Raventhun et de Gris-Nez) et qui se modernisent progressivement ;

- une gestion des déchets bien organisée entre les communes et la Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps ;
- un potentiel en densification conséquent estimé à 5.41ha (2.94ha en 2024) pour les 5 communes (Voir Chapitre 7 du Diagnostic) et qui permettra de limiter l'extension urbaine, notamment à Ambleteuse (2,03ha en 2024) où le contexte environnemental des espaces naturels et agricoles est particulièrement sensible (continuités écologiques, proximité de cœurs de biodiversité, sensibilité paysagère).

9 - Polarités



9.1 - Cadrage méthodologique

9.1.1 - Rappel du SCoT

Sans l'évoquer explicitement le SCoT paysager de La Terre des 2 Caps a défini un premier niveau de polarités du territoire intercommunal. En effet, les objectifs territorialisés de production de logements confèrent à chaque entité paysagère un poids et un rôle dans l'organisation de l'espace communautaire. L'arc urbain est ainsi conforté en tant que centralité intercommunale au regard tant des objectifs de logements que de développement économique.

9.1.2 - Méthode retenue pour le PLUi

Tout en tenant compte de cette prédisposition, il a été choisi pour la définition des polarités de se baser sur la trame urbaine. Ainsi seuls les bourgs, villages et hameaux équipés ont été identifiés comme polarités.

Dans un premier temps, les polarités ont été envisagées au regard des entités paysagères, aboutissant à définir une polarité principale pour entité. Cette configuration n'apparaissant pas cohérente avec le fonctionnement global du territoire, notamment en termes de mobilité, la méthode a été retravaillée.

Les données utilisées pour définir les polarités sont les

suivantes :

- La structure urbaine
- L'état et l'évolution démographique
- Typologie de l'habitat (résidences)
- Le niveau et le type d'équipements et de services
- Le niveau et le type d'activités économiques

Cette analyse permet de mettre en évidence l'attractivité du territoire intercommunal. Notons que les résidences secondaires ont été ici assimilées au tourisme de manière à faire ressortir cette particularité. De ce fait, le littoral affiche une prédominance touristique alors que l'arrière-littoral représente l'entité la plus dynamique du point de vue résidentiel.

Marquise y apparaît comme un élément d'attractivité à part entière, tant du point de vue résidentiel que commercial et de services.

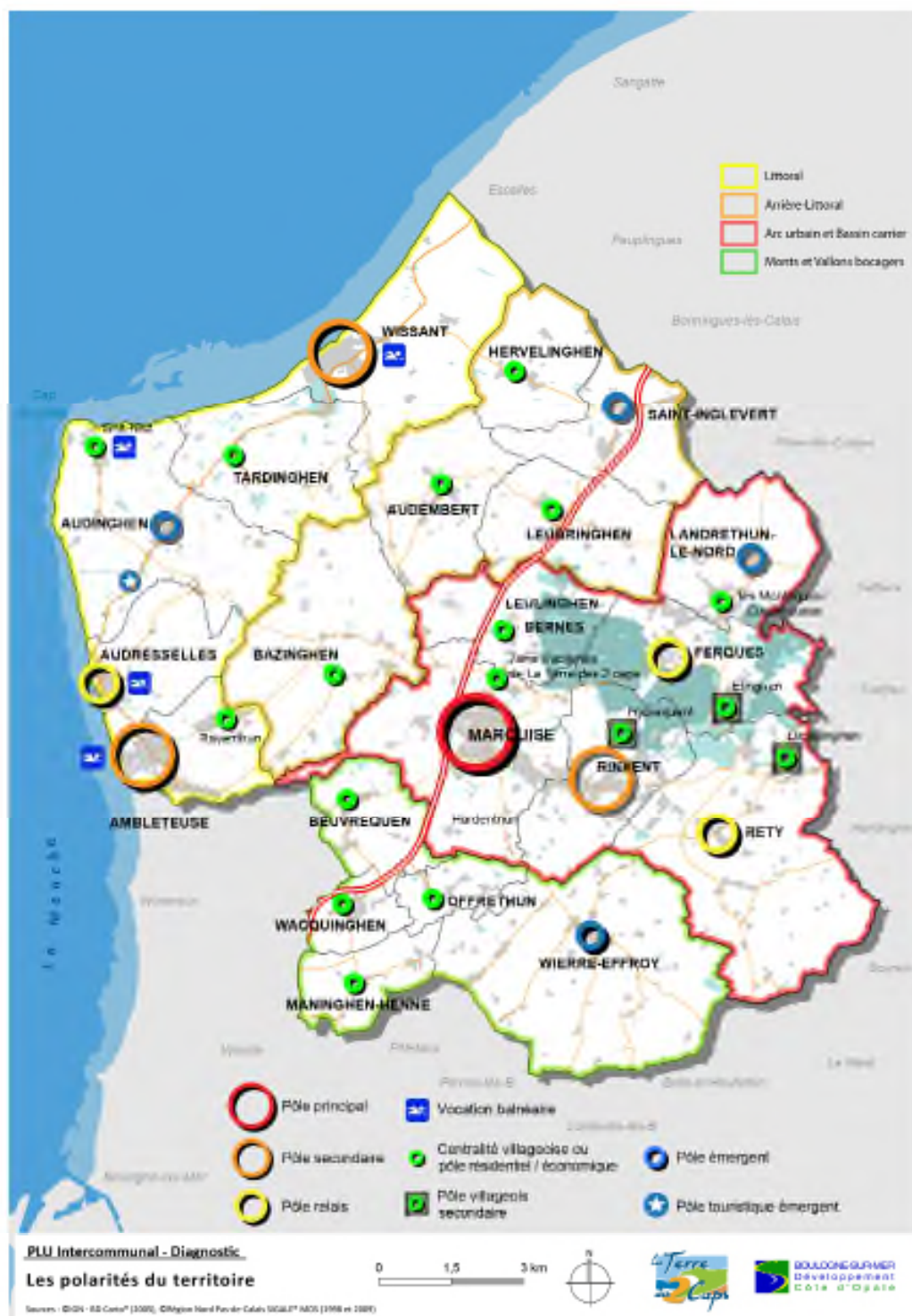
L'entité paysagère Monts et vallons bocagers apparaît peu attractive, elle n'en connaît pas moins avec un certain dynamisme résidentiel mais qui reste peu significatif par rapport à l'arrière-littoral et à l'arc urbain. Wierre-Effroy se distingue de par son poids en termes d'emplois.

9.2.2 - Entités paysagères : un premier niveau de polarisation du territoire

Comme évoqué dans le premier paragraphe, le SCoT a indirectement défini un premier niveau de polarisation au niveau des entités paysagères. Celui-ci préfigure une hiérarchie du territoire qui peut se représentée sous la forme suivante :



9.2.3 - Identification des polarités actuelles



Pôle principal

Marquise s'impose comme le pôle principal du territoire intercommunal. Outre sa population, la plus importante et qui continue de s'accroître, c'est principalement du fait de la concentration d'équipements commerciaux et de service public ou d'intérêt collectif.

Pôle secondaire

La continuité urbaine de Marquise avec Rinxent, symbolisée dans le terme "Arc urbain", n'enlève pas à celle-ci son propre fonctionnement communal qui tient lieu de pôle secondaire, y compris sur le plan économique avec notamment la zone de la Maie.

Deux villages du littoral font également office de pôles secondaires, l'un, Ambleteuse, principalement du fait de son niveau d'équipements et de son poids résidentiel (résidences principales) et l'autre, Wissant de par son niveau de développement touristique (commerces, hébergements).

Pôle d'appui

Les pôles d'appui correspondent à des lieux dont la population se situe en milieu de tableau et dont les équipements permettent de leur assurer une certaine indépendance (hors RPI scolaire) voire une certaine attractivité auprès des communes proches moins équipées (commerces).

Sont ainsi identifiés comme pôle d'appui, les villages d'Audresselles, Ferques et Réty.

Pôle émergent

Il s'agit de villages qui ont récemment atteint un niveau de population et/ou d'équipements, les différenciant désormais des centralités villageoises (voir paragraphe suivant). Leur rôle au sein des polarités du territoire intercommunal reste néanmoins à confirmer dans l'avenir.

Audinghen, Saint-Inglevert, Landrethun-le-Nord et Wierre-Effroy

Centralité villageoise ou pôle résidentiel/économique

Cette catégorie constitue la plus petite forme de polarité. Ce sont des lieux qui, hormis le cas particulier du Parc d'activités intercommunal qui y trouve place de par son caractère hyper spécialisé (économie), exercent peu voire quasiment pas d'attractivité autre qu'au niveau communal.

On peut les distinguer selon 3 sous-catégories :

Centralité villageoise	Pôle résidentiel	Pôle économique
Audembert, Bazinghen, Beuvrequen, Havelinghen, Leubringhen, Leulinghen-Bernes, Maninghen-Henne, Offrethun, Tardinghen, Wacquinghen	Griz-Nez, Raventhun, hydrequent, Elinghen, Locquinghen, Les Montagues/Couderousse	Parc d'activités économiques intercommunal

Pôle touristique émergent

Il s'agit d'affirmer la place occupée par le site d'Haringzelles et ses équipements existant. Celle-ci s'est récemment renforcée avec l'installation ces dernières années d'une boutique de souvenir et de produits locaux, Cap' Nature, ainsi que d'un hôtel-restaurant. La Maison du Site des Deux Caps devant s'y installer également, ce lieu sera davantage renforcé dans son rôle touristique dans les années à venir.

Cette qualification de balnéaire permet de mettre en exergue une fonction particulière à certains lieux, le plus souvent d'origine ancienne, qui a pu jouer un rôle prépondérant dans l'émergence des lieux en leur conférant une attractivité singulière, propre au littoral.

Vocation balnéaire

DIAGNOSTIC



Communauté de Communes de La Terre des 2 Caps
Le Cardo - BP 60 - 62250 MARQUISE
tél. : 03 21 87 57 57
contact@terredes2caps.com
www.terredes2caps.fr



BOULOGNE-SUR-MER
Développement
Côte d'Opale

Agence d'attractivité, d'urbanisme
et de développement économique
2bis Bd Daunou - BP 611 - 62321 BOULOGNE SUR MER
tél. : 03 21 99 44 50
bdco@boulogne-developpement.com
www.boulogne-developpement.com