



Plan Local d'Urbanisme de COULOGNE



Rapport de Présentation

1

Historique du Plan Local d'Urbanisme :

- Approbation communale le 17 juin 2011
- Mise en compatibilité le 28 juin 2013
- Modification communale le 28 mars 2018
- Mise à jour communautaire du 26 décembre 2019
- Mise à jour communautaire du 22 mai 2020
- Mise à jour communautaire du 5 novembre 2020

Sommaire

AVANT PROPOS	7
LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE : LES PRINCIPES FONDAMENTAUX DE LA LOI SRU	7
LE PLAN LOCAL D'URBANISME	9
LA PROCEDURE DE REVISION	10
CONSTITUTION DU DOSSIER PLU	11
LE RAPPORT DE PRESENTATION	11
I – DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE	13
1. COULOGNE	15
1.1. Coulogne et ses environs	15
1.2. La commune	15
2. Données démographiques et perspectives d'évolution	17
2.1. Le poids démographique de Coulogne	17
2.2. Les évolutions depuis 1975	17
2.3. La structure par âge	20
2.4. Les ménages*	21
2.5. Fixité de la population	24
2.6. Caractéristiques sociales	24
3. Données sur l'habitat et perspectives d'évolution	27
3.1. Les mutations du parc de logements	27
3.2. Les grandes caractéristiques du parc de logements	29
3.3. Les mécanismes de consommation du parc entre 1990 et 2006	34
3.4. Les hypothèses de consommation du parc entre 2006 et 2020	38
3.5. Une évolution définie par les documents supra communaux	40
3.6. Les hypothèses d'évolution de la population à l'horizon 2020	41
3.7. Les besoins en terrains pour permettre le maintien et la croissance de la population	42
4. Données économiques et perspectives d'évolution	43
4.1. La population active et l'emploi	43
4.2. Les emplois et les déplacements domicile/travail	44
4.3. Les principales activités	46
5. Les équipements et leur perspective d'évolution	50
5.1. Les équipements existants	50
5.2. Les projets :	50
6. Les déplacements	52
6.1. Circulation routière	52
6.2. Transports en commun	55
6.3. Circulation ferroviaire	55
6.4. Circulations douces	55

6.5.	Voies navigables	57
6.6.	Bruits engendrés par les infrastructures	57
7.	Synthèse : les enjeux socio-économiques pour le territoire	59
II – ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT		61
1.	Caractéristiques physiques du territoire	62
1.1.	Topographie	62
1.2.	Géologie	64
1.3.	Climat	66
1.4.	L'eau sur le territoire	68
1.5.	Qualité de l'air	71
1.6.	Traitement des déchets	72
2.	L'organisation et les perceptions du territoire communal	76
2.1.	L'occupation du sol	76
2.2.	Les différentes entités paysagères de la commune	79
3.	L'environnement naturel	84
3.1.	Généralités et valeurs écologiques	84
3.2.	Les espaces verts et publics	88
4.	L'environnement agricole	90
4.1.	La place de l'agriculture : aspect quantitatif	90
4.2.	Les exploitations agricoles classées pour la protection de l'environnement	90
5.	L'environnement urbain	92
5.1.	L'armature urbaine	92
5.2.	La morphologie urbaine et les caractéristiques architecturales	94
5.3.	Le patrimoine bâti	98
5.4.	Le patrimoine archéologique	98
6.	Les risques	101
6.1.	Les risques liés à la nature du sous-sol	101
6.2.	Les risques liés au réseau hydrographique	102
6.3.	Les risques liés à l'activité économique	103
7.	Synthèse : Les enjeux environnementaux, naturels et urbains	105
III – LE PROJET D’AMENAGEMENT		106
1.	Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	107
7.1.	Raisons et objectifs du PADD de Coulogne	107
7.2.	La compatibilité du Projet avec les documents d'urbanisme et les dispositions législatives opposables	113
2.	Les choix retenus pour délimiter les zones et les motifs de délimitation réglementaire	123
7.3.	Les grands objectifs poursuivis pour l'élaboration de la phase réglementaire	123
7.4.	La mise en place d'un zonage en conformité avec le projet de territoire	126
3.	Typologie des zones et évolution réglementaire	145
3.1.	Les zones urbaines	145
3.2.	Les zones à urbaniser	153
3.3.	La zone agricole	155

3.4. Les zones naturelles et forestières	157
4. Evolution des zones	159
5. Les servitudes instaurées par le PLU	160
5.1. Les emplacements réservés :	160
5.2. Les emplacements réservés au titre du L123-2 b du code de l'urbanisme :	161
5.3. Les emplacements réservés au titre du L123-2 a du code de l'urbanisme :	161
5.4. Servitude au titre du L123.1.5 alinéa 16 du code de l'urbanisme :	162
6. Dispositions complémentaires du P.L.U.	163
6.1. La protection au titre des espaces boisés classés	163
6.2. La protection au titre du paysage	163
IV - INCIDENCES DU PROJET SUR SON ENVIRONNEMENT ET MESURES MISES EN ŒUVRE POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR	164
1. Les impacts du projet sur l'environnement	165
1.5. Impacts sur le milieu physique	165
1.6. Impacts sur le paysage	165
1.7. Impacts sur le milieu naturel	166
1.8. Impacts sur la ressource en eau	166
1.9. Impacts sur le milieu agricole	167
1.10. Impacts sur le milieu humain	167
1.11. Impacts sur l'habitat	167
1.12. Impacts sonores	168
1.13. Impacts sur l'air	168
1.14. Impacts sur le réseau routier	168
1.15. Impacts sur les risques naturels, les risques technologiques	168
1.16. Impact sur les déchets	169
1.17. Impacts sur les énergies	169
1.18. Impact temporaire lié aux travaux	169
2. Les mesures de préservation adoptées et favorisées dans le P.L.U.	170
2.1. Mesures de préservation du milieu physique	170
2.2. Mesures de préservation du paysage	171
2.3. Mesures de préservation du milieu naturel	174
2.4. Mesures de préservation de la ressource en eau	175
2.5. Mesures de préservation du milieu agricole	178
2.6. Mesures pour compenser l'impact sur le milieu humain	179
2.7. Mesures pour compenser l'impact sur l'habitat	180
2.8. Mesures pour la prise en compte des nuisances sonores	181
2.9. Mesures pour la prise en compte du réseau routier	182
2.10. Mesures pour la prise en compte de l'air	183
2.11. Mesures pour la prise en compte des risques naturels et technologiques	184
2.12. Mesures pour compenser l'impact sur les déchets	185
2.13. Mesures pour la prise en compte des énergies	186
2.14. Mesures pour compenser l'impact pendant les travaux	187

AVANT PROPOS

LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE : LES PRINCIPES FONDAMENTAUX DE LA LOI SRU

Ce sont principalement les articles :

- L111-1-1 à L111-11, L 121-1 à L 124-4 et L 311-1 à L 311- 8
- R 121-1 à R 124-8 et R 311-1 à R 311-12

du Code de l'Urbanisme qui régissent les dispositions applicables aux documents d'urbanisme.

Les fondements de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et son décret d'application du 31 Mars 2001 sont précisés en particulier dans les articles :

- **L'article L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme :**

Des Directives Territoriales d'Aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'État en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Ces directives peuvent également préciser pour les territoires concernés les modalités d'application « des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral.

Les Directives Territoriales d'Aménagement sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat, à son initiative ou, le cas échéant, sur la demande d'une région, après consultation du conseil économique et social régional.

Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les Directives Territoriales d'Aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L. 145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L. 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants.

- **L'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme :**

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
2. *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
3. *Une utilisation économe de l'espace et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Les dispositions du 1° à 3° sont applicables aux Directives Territoriales d'Aménagement visées à l'article L 111-1-1. »

- L'article L 123-1 :

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipement et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu (...).

Ils (Les plans locaux d'urbanismes) fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

(...).

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme va permettre de donner à la commune, les moyens de se développer au travers de grandes options d'aménagement tout en préservant les ressources de la commune (sociale, économique, environnementale). Le PLU va planifier, maîtriser et organiser le développement du territoire communal. Il va traduire l'organisation de Coulogne et exprimer les objectifs de la politique de la commune en définissant son projet d'aménagement et de développement durable.

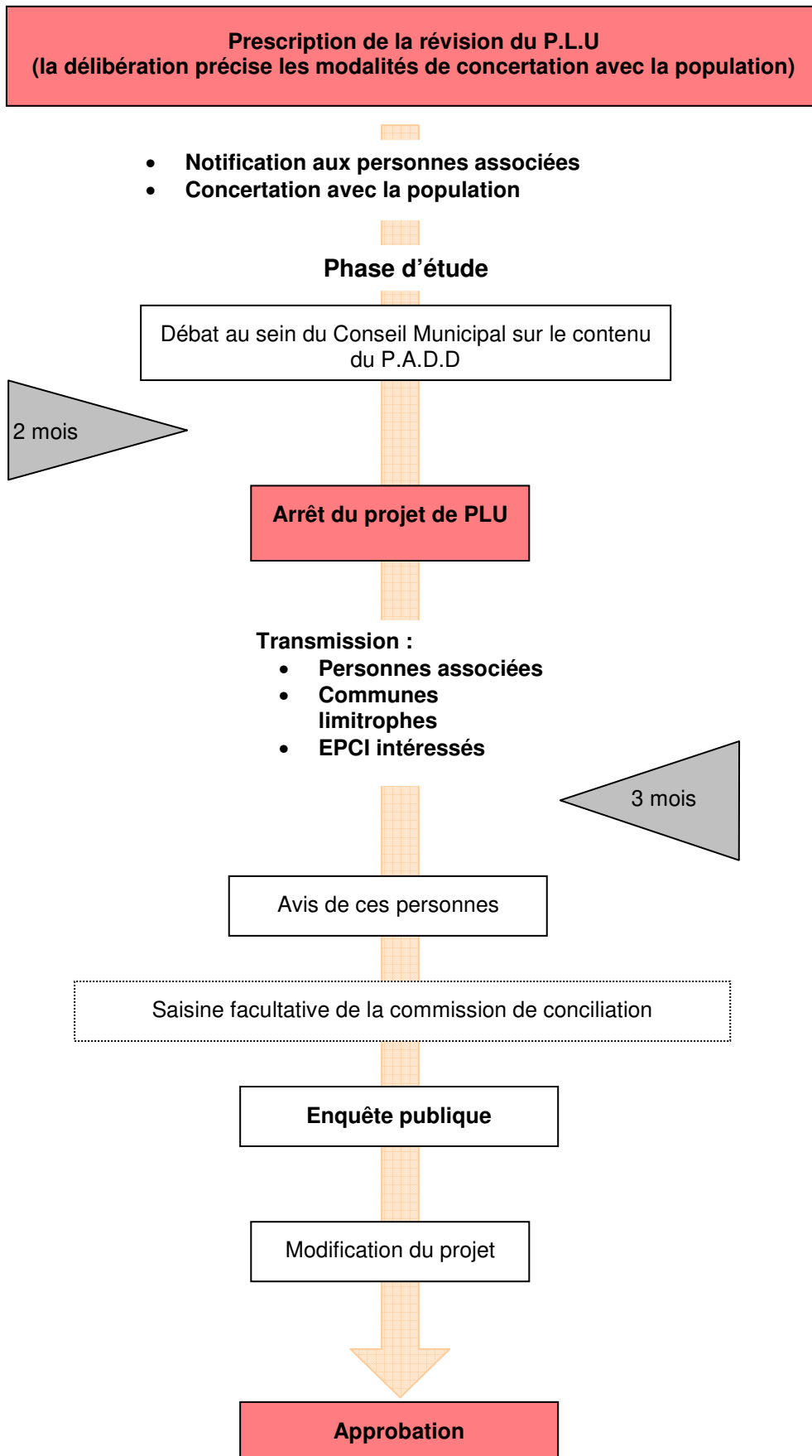
Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'année. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Tout au long de sa révision, le PLU trouvera son fondement juridique dans les dispositions de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer les trois principes fondamentaux :

- Equilibre entre le développement urbain et le développement rural ; préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages.
- Diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat urbain et rural. Cela se traduit par l'exigence d'un équilibre emploi/habitat, d'une diversité de l'offre concernant les logements. A cet égard, prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs.
- Principe de respect de l'environnement qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace (urbain, périurbain, rural et naturel) et la maîtrise de l'expansion urbaine.

LA PROCEDURE DE REVISION



CONSTITUTION DU DOSSIER PLU

Le Plan Local d'Urbanisme comprend plusieurs documents distincts :

- **Le rapport de présentation** qui rassemble de façon organisée le diagnostic global de la commune avec les grands enjeux, le projet retenu ainsi que les grandes lignes du zonage réglementaire.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** de la commune (P.A.D.D) qui définit le plan de développement stratégique de la commune à long terme (10 à 15 ans).
- **Le plan de zonage** qui définit les différents espaces (urbanisé, agricole, naturel) ainsi que les emplacements réservés (E.R.) et les espaces boisés classés.
- **Le règlement** qui fixe les règles d'utilisation du sol dans les différentes zones.
- **Les documents techniques annexes** concernant notamment :
 - les annexes sanitaires et réseaux publics,
 - les servitudes d'utilité publique et contraintes,
 - la liste des emplacements réservés,
 - etc...

Chaque pièce constitutive du PLU apporte des données complémentaires sur la commune et permet de définir un véritable projet à longue échéance pour la commune. Cependant, il faut préciser que seuls le règlement et le plan de zonage ont un caractère réglementaire opposable au tiers (et les Orientations d'Aménagements, lorsqu'elles existent). Les informations comprises dans les autres documents graphiques sont inscrites à titre informatif.

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent rapport de présentation concerne l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Coulogne, lequel couvre l'intégralité du territoire communal.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale, de déterminer les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues.

Son contenu est précisé par l'article R 123-2 du Code de l'Urbanisme :

« *Le rapport de présentation :*

1- Expose le diagnostic prévu à l'article L 123-1 ;

2 - Analyse l'état initial de l'environnement ;

3 - (Décr. N°2004-531 du 9 Juin 2004, art. 2-II, 1) « *Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L.123-2 ;* »

4 - *Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de préservation et de sa mise en valeur.*

(Décr. N°2004-531 du 9 Juin 2004, art. 2-II, 2) « *En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.* »

I – DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE



1. COULOGNE

1.1. COULOGNE ET SES ENVIRONS

La commune de Coulogne appartient au département du Pas De Calais (62). Limitrophe de la ville de Calais – première ville du département par sa démographie – Coulogne s'étend sur un territoire de 916 hectares.

En ce qui concerne l'intercommunalité, Coulogne, fait partie du canton de Calais Centre, avec Calais et Les Attaques.

Par ailleurs, Coulogne est membre de la Communauté d'Agglomération du Calaisis, composée de 4 autres communes : Calais, Marck, Coquelles et Sangatte et qui influe réellement sur la ville de Coulogne et sur la vie quotidienne des Coulonnais.

○ Le canton de Calais Centre

Composé de 3 communes, le canton de Calais Centre est occupé par environ 84 346 habitants, soit 11,4% de la population du département du Pas de Calais.

Il représente une superficie de 63,9 km², (soit 0,95% de la superficie du département) et a une densité de population de 1331 hab./km² (soit plus de six fois supérieure à celle du département qui ne compte que 216 hab./km²).

○ La Communauté d'Agglomération du Calaisis :

Composée de 5 communes, la Communauté d'Agglomération rassemble 98 509 habitants soit 6,8% de la population totale du département. Son territoire couvre une superficie de plus de 97 hectares et présente une densité de population de 1012,8 hab./km². (9 fois supérieure à la moyenne nationale).

1.2. LA COMMUNE

1.2.1. Situation

Limitrophe de Calais, Coulogne est bordée par l'autoroute A16 et A26 et traversée par la voie ferrée Calais St Omer et les canaux de Calais et Guînes.

Coulogne est distante d'environ :

- 36 km de Boulogne-Sur-Mer,
- 42 km de Dunkerque.

Les communes limitrophes sont :

- Calais au Nord,
- Coquelles et Hames-Boucres à l'Ouest,
- Marck à l'Est,
- Les Attaques au Sud.

1.2.2. Superficie

La superficie de la commune est de 916 hectares. Pour comparaison, la taille moyenne des communes à l'échelle nationale est de 1 500 hectares et de 739 hectares à l'échelle départementale.

On constate donc que cette commune est une commune moyenne, sa superficie est inférieure à la moyenne nationale et quelque peu supérieure à la moyenne départementale. Elle compte 5948 habitants (chiffres de 2004), ce qui lui confère une densité de population importante compte tenu de sa superficie (environ 649 hab/km²).

1.2.3. Un peu d'histoire

Les données historiques sont issues du site de la commune et de l'étude urbaine réalisée sur Coulogne en Novembre 2004.

IV^{ème} siècle : la mer venait jusqu'à St Omer. Quand elle se retira, elle laissa le banc de Coulogne telle une île entourée d'une zone marécageuse (tel le relief d'aujourd'hui).

VII^{ème} siècle : Premières tentatives d'assèchements par les bénédictins.

1169 : Philippe d'Alsace créa les wateringues, afin de mener à bien les assèchements nécessaires à la mise en valeur de la région de la plaine maritime. Les ancêtres coulounnois ont eu sans cesse à faire preuve de ténacité pour maîtriser l'eau. Seules les buttes favorisent une culture extensive, tandis que les parties basses sont cultivées au gré des pluies et des marées.

1208 : la rivière de Guînes est canalisée.

1347-1558 : le Pale : occupation anglaise de Calais et des alentours. Les anglais travaillent à l'assèchement du bas pays et des marais, au curement de rivières : un aménagement qui fut presque détruit lors de la reprise en 1560. On distinguait : « haute et basse Collougne ». La nature marécageuse du sol était répulsive à l'homme et représentait une entrave à la rentabilité des cultures.

1596 : Coulogne apparaît avec les zones marécageuses qui restent importantes et qui ont été aménagées « en marés flotans à labour » : ce sont des marais flottants sur lesquels on pratiquait surtout l'élevage. L'activité agricole devient fondamentale.

1680 : le canal de Calais à St Omer est creusé.

1755 : inondations : « on naviguait sur les terres comme sur de l'eau », d'où l'importance de l'activité agricole.

1830 : l'implantation de deux sucreries de betteraves contribue à perfectionner les cultures. Période paisible qui favorise l'évolution agricole. L'Almanach de 1844 signale que la vente de biens communaux lancée en 1793 a permis d'assécher le marais communal pour le mettre en culture.

1925 : 42 agriculteurs.

1942 : 44 agriculteurs.

Après guerre : Coulogne est dans un état lamentable : « une grande partie des terres basses inondée par l'eau salée, recouvertes suite à la destruction des écluses par les allemands. Les terrains resteront incultes longtemps ».

2. DONNEES DEMOGRAPHIQUES ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

L'analyse démographique de COULOGNE est essentiellement fondée sur les résultats des recensements de 1982, 1990, 1999, 2006 et du recensement partiel de 2007 fournis par l'INSEE.

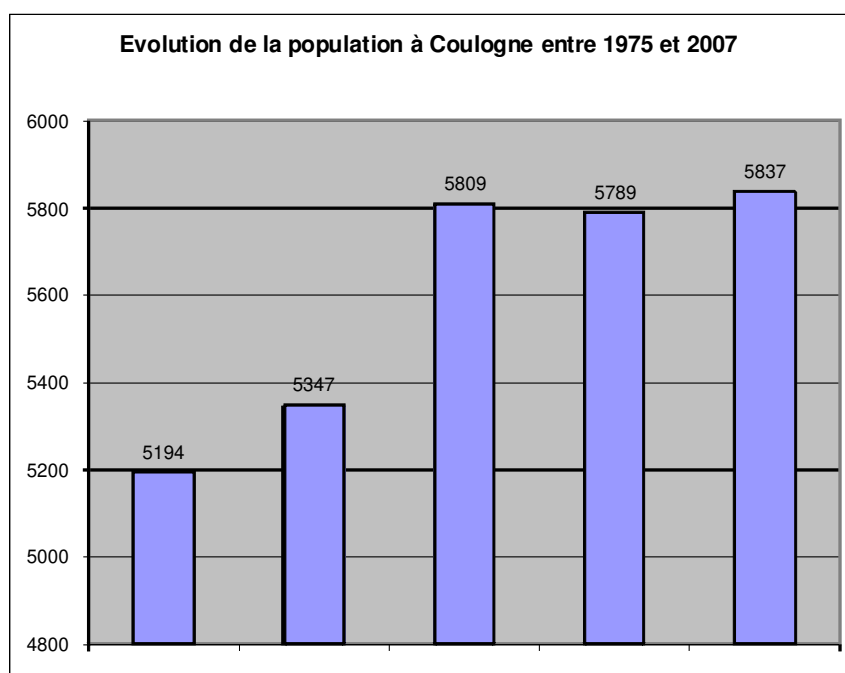
Certaines informations peuvent apparaître non cohérentes ; les variations sont dues à l'utilisation de documents disponibles dont la précision est variable. Une distinction doit en particulier être faite entre les données exhaustives et les renseignements issus des sondages.

2.1. LE POIDS DEMOGRAPHIQUE DE COULOGNE

En 2007, la commune comptait **5 837 habitants**, soit une densité de plus de **632 habitants au km²**. Le poids démographique de Coulogne est celui d'une **commune périurbaine** qui représente **77 %** des 7 840 habitants (en 2006) **du canton de Calais Centre**.

La population de 1999 est en légère diminution par rapport au recensement de 1990. Entre ces deux dates, la commune avait perdu 20 habitants. Cependant, les données du recensement partiel de 2004 montrent une forte progression de la population. En effet, **depuis 1999, la population a augmenté de 159 habitants, soit une progression de 2,8%**.

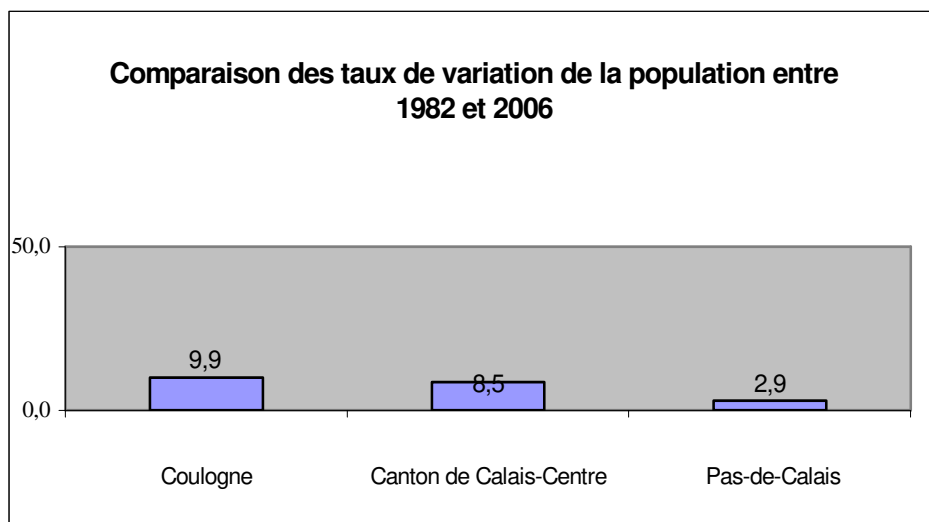
2.2. LES EVOLUTIONS DEPUIS 1975



2.2.1. Evolution comparée de la population

La comparaison suivante permet de mieux apprécier la nature et les caractéristiques démographiques de la commune.

	Population 1982	Population 2006	Taux de variation entre 1982 et 1999
Coulogne	5347	5879	+9.9%
Canton de Calais Centre	7225	7840	+8.5%
Département du Pas de Calais	1412413	1 453 390	+2.9%



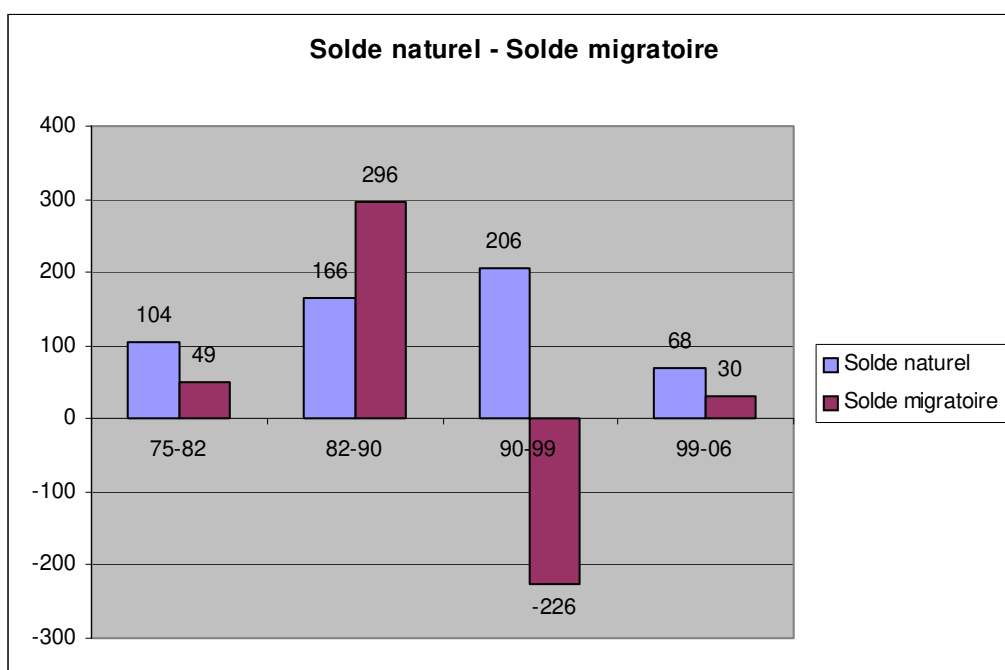
Comme le montrent le graphique et le tableau ci-dessus, la commune de Coulogne enregistre **un rythme de croissance démographique positif entre 1982 et 1999**. Ce rythme est supérieur de 1,4 points de celui du canton de Calais Centre (+9,9 % contre +8,5%), et supérieur de 7 points à l'évolution départementale qui enregistre une croissance positive de 2,9%.

Cette évolution globale cache des disparités importantes :

- entre 1982 et 1990 : forte croissance de la population
- entre 1990 et 1999 : déclin démographique

Depuis 1999, Coulogne entre de nouveau dans une phase d'évolution positive de sa population. La population progresse de 4,8% entre 1999 et 2007.

2.2.2. Analyse de l'évolution par rapport au solde naturel et migratoire



Évolution démographique				
	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Naissances	407	543	599	403
Décès	303	377	393	335
Solde naturel	104	166	206	68
Solde migratoire	49	296	-226	30
Variation totale	153	462	-20	98
Taux d'évolution global	0,41%	1,04%	-0,04%	0,20%
- dû au solde naturel	0,28%	0,37%	0,39%	0,20%
- dû au solde migratoire	0,13%	0,67%	-0,43%	-0,10%
Taux de natalité pour 1000	11	12,2	11,5	10
Taux de mortalité pour 1000	8,2	8,5	7,5	8,5

Rappel :

Solde naturel = naissances – décès

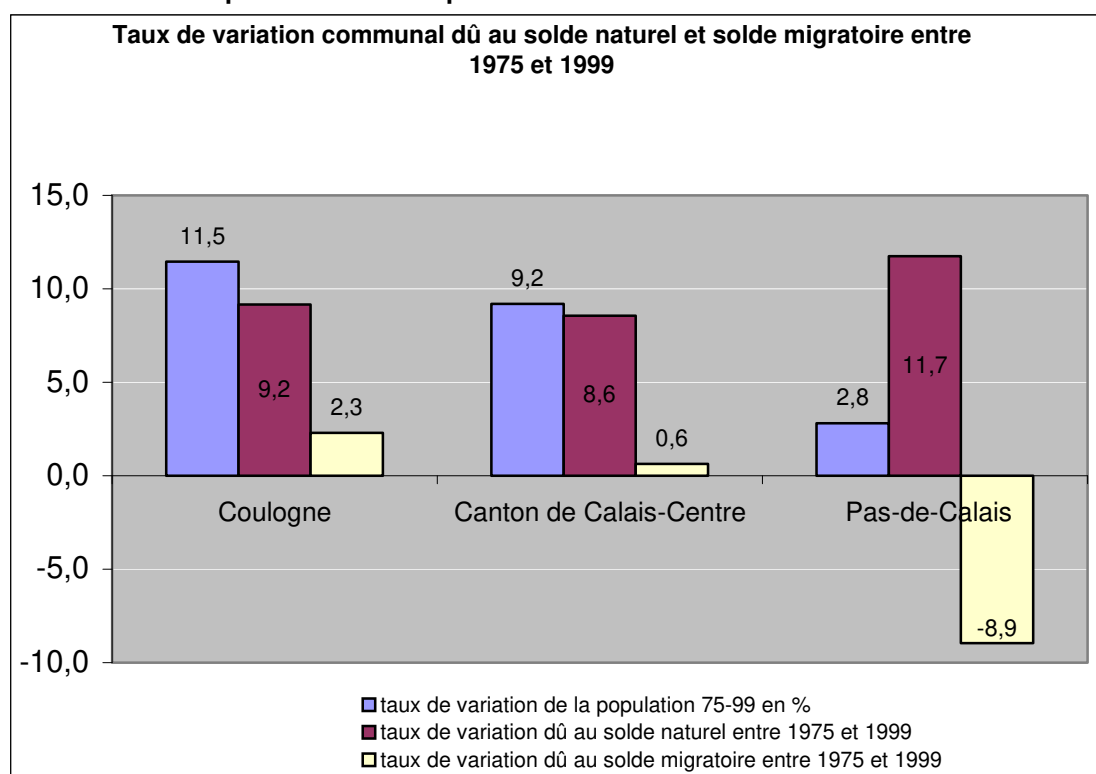
Solde migratoire = arrivées – départs

Les taux de variation démographique, enregistrés à Coulogne entre 1975 et 2006 **sont principalement liés au solde migratoire**.

En effet, de 1975 à 1990, **le solde naturel positif combiné à un solde migratoire également positif ont contribué à l'augmentation de population (+11,8 %)** enregistrée sur cette même période.

Le tableau ci dessus indique également qu'entre **1990 et 1999, la commune enregistre un solde migratoire largement négatif**. Ce qui explique un taux d'évolution global négatif pour cette période. Entre les trois périodes inter censitaires, le solde migratoire passe de +49 (1975-1982) à +296 (1982-1990), à -226 (1990-1999). Ce dernier point indique qu'en 1999, la commune connaît une baisse d'attractivité de son territoire.

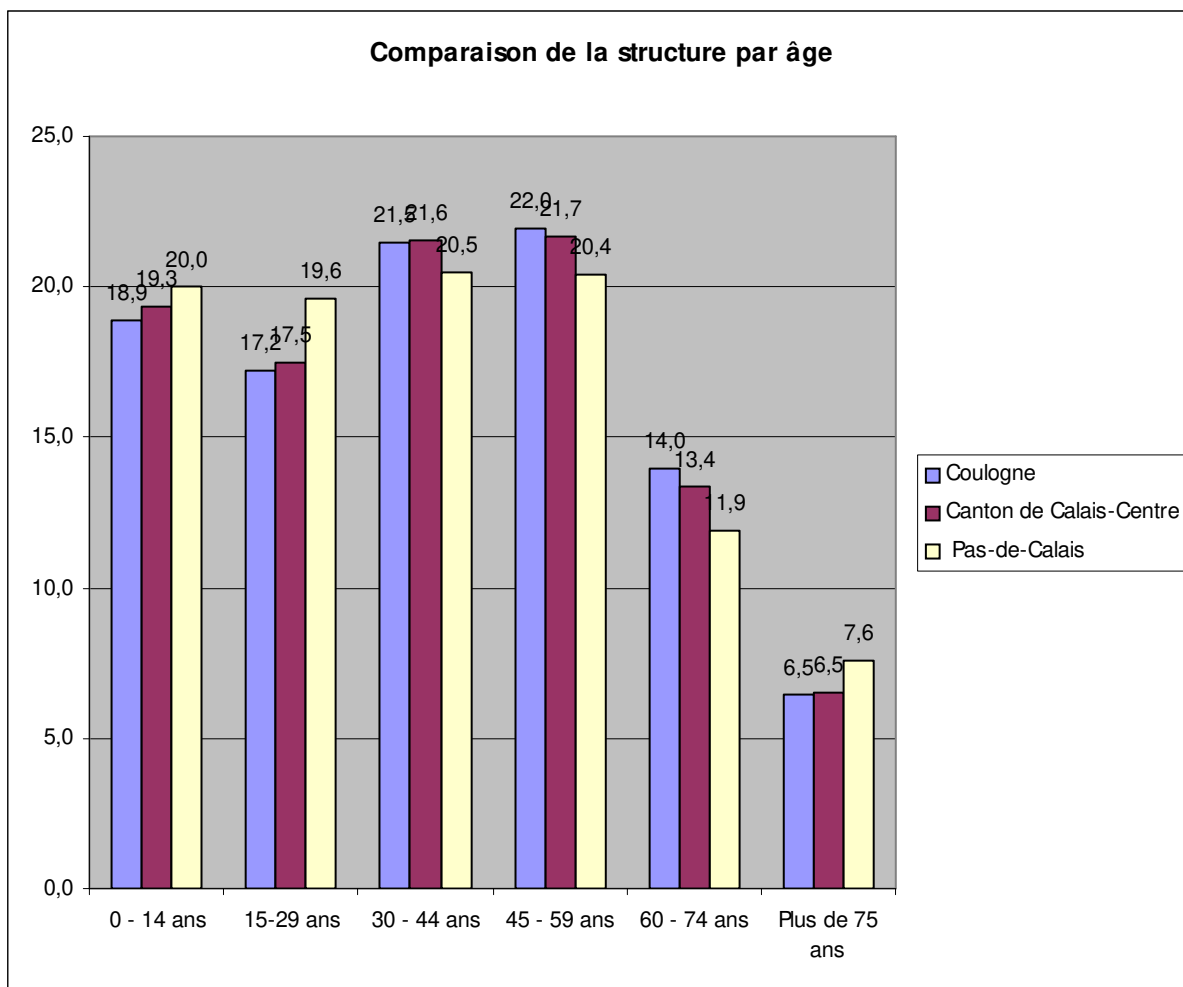
Cependant, aujourd'hui la situation s'inverse. On constate qu'entre 1999 et 2006 le solde migratoire est redevenu positif avec +30. La commune connaît en effet **une pression foncière élevée**, du fait de son **cadre naturel préservé** et de sa **proximité immédiate avec Calais**.



En comparant les trois échelons représentés ci-dessus : communal, cantonal et départemental, pour la période 1975 et 1999 (données disponibles), on constate que :

- Le taux de variation dû au solde migratoire de Coulogne (+2,3) - même s'il est en baisse depuis 1990 - est largement supérieur à celui du canton(+0,6) ou encore à celui du département (-8,9), sur l'ensemble de la période 1975-1999.
- Par contre, leurs soldes naturels sont positifs est relativement proches.

2.3. LA STRUCTURE PAR AGE



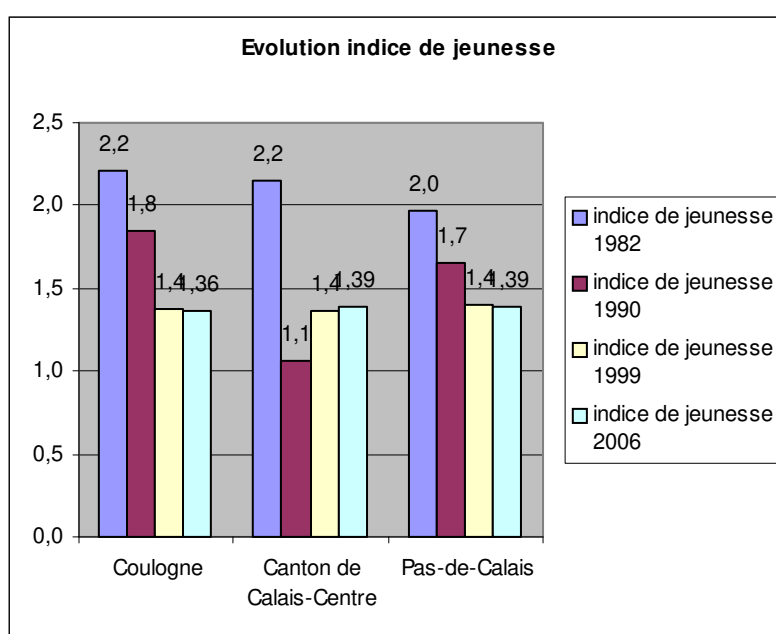
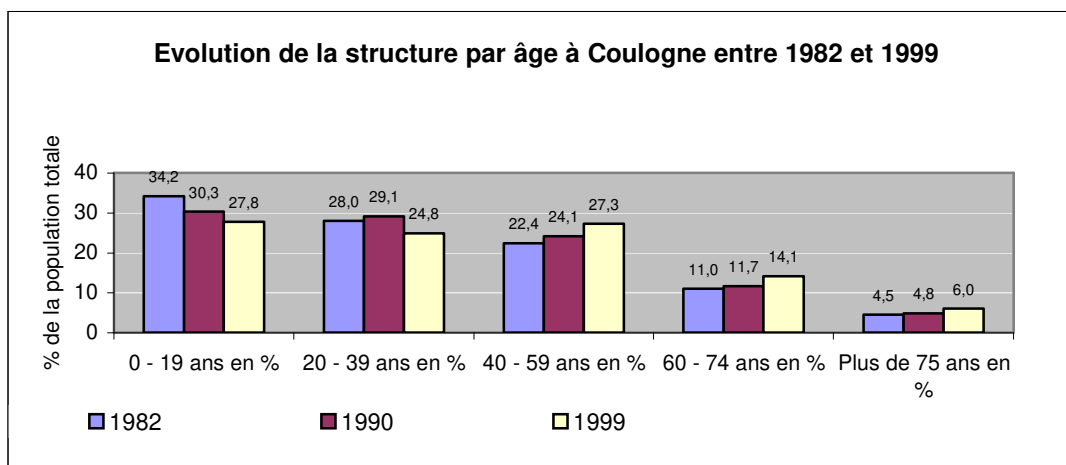
L'analyse comparée de la structure par âge de la population de Coulogne, du canton de Calais Centre et du département du Pas de Calais laisse apparaître une évolution contrastée qui met en avant des profils.

On constate d'après l'analyse du graphique suivant que la tranche d'âge des 30-44 ans et 45-59 ans de la population de Coulogne est légèrement supérieure à celle du département. **En effet, les 30-44 ans et 45-59 ans sont plus représentés sur Coulogne**, dont la part est supérieure de +1,6 point par rapport au taux départemental pour les 45-59 ans et de 1 point pour les 30-44 ans.

Quant à la part des 0 – 29 ans, est inférieure à celle enregistrée sur le canton et sur le département, avec 36,1% contre 36,8% sur le canton et 39,6% sur le département. Par ailleurs, **la population des 0-39 ans à Coulogne a fortement diminué entre 1982 et 1999, alors que celle des + de 60 ans ne cesse d'augmenter, dépassant les 20% en 1999. Ces évolutions s'expliquent par des phénomènes de « glissement des tranches d'âges ».**

En 2006, **les plus de 75 ans représentent 6,5%** de la population contre 6,5% sur le canton, et 7,6% sur le département.

Cette situation marque un vieillissement de la population de la commune comparée aux périodes inter censitaires précédentes puisque les plus de 60 ans représentaient 15,5 % de la population en 1982, 16,5 % en 1990, 20,1 % en 1999 et 20,5 % en 2006.



De plus, l'examen de l'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans / part des plus de 60 ans) montre que la commune de Coulogne possède une population vieillissante, puisque l'on constate que **l'indice de jeunesse diminue considérablement**.

Il est en nette diminution depuis 1982 passant de 2,2 à 1,36 en 2006. Tandis que pour le canton, la tendance s'inverse entre 1990 et 2006, l'indice de jeunesse passant de 1,1 à 1,39.

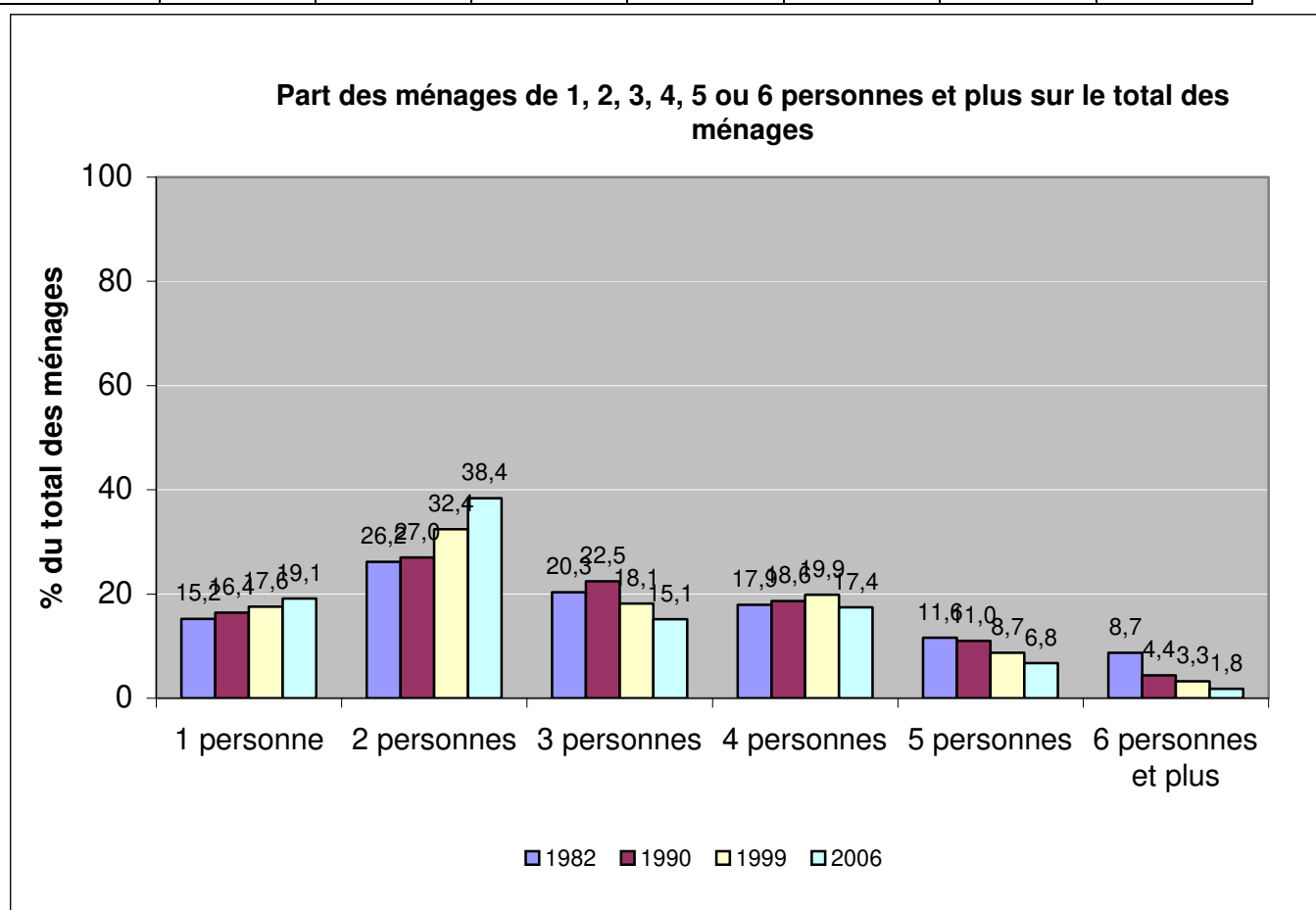
2.4. LES MENAGES*

Coulogne	Total des ménages	Ménages 1 personne	Ménages 2 personnes	Ménages 3 personnes	Ménages 4 personnes	Ménages 5 personnes	Ménages 6 personnes ou plus
1982	1677	255	439	341	301	195	146
1990	1958	322	529	440	365	216	86
1999	2050	360	665	372	407	179	67
2006	2192	419	842	332	382	148	40

* Un ménage correspond à l'ensemble des personnes vivant dans un même logement, quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une personne.

Canton Calais centre	Total des ménages	Ménages 1 personne	Ménages 2 personnes	Ménages 3 personnes	Ménages 4 personnes	Ménages 5 personnes	Ménages 6 personnes ou plus
1982	2282	364	608	450	398	256	206
1990	2596	447	698	566	469	291	125
1999	2678	494	821	495	532	245	91
2006	2912	579	1082	436	518	192	56

Département du Pas de Calais	Total des ménages	Ménages 1 personne	Ménages 2 personnes	Ménages 3 personnes	Ménages 4 personnes	Ménages 5 personnes	Ménages 6 personnes ou plus
1982	470529	93437	129372	91862	76436	45076	34346
1990	498042	108671	140135	92080	80877	48702	27577
1999	534305	132656	161467	94294	79761	44428	21699
2006	572553	156871	182828	90259	79024	38591	14457

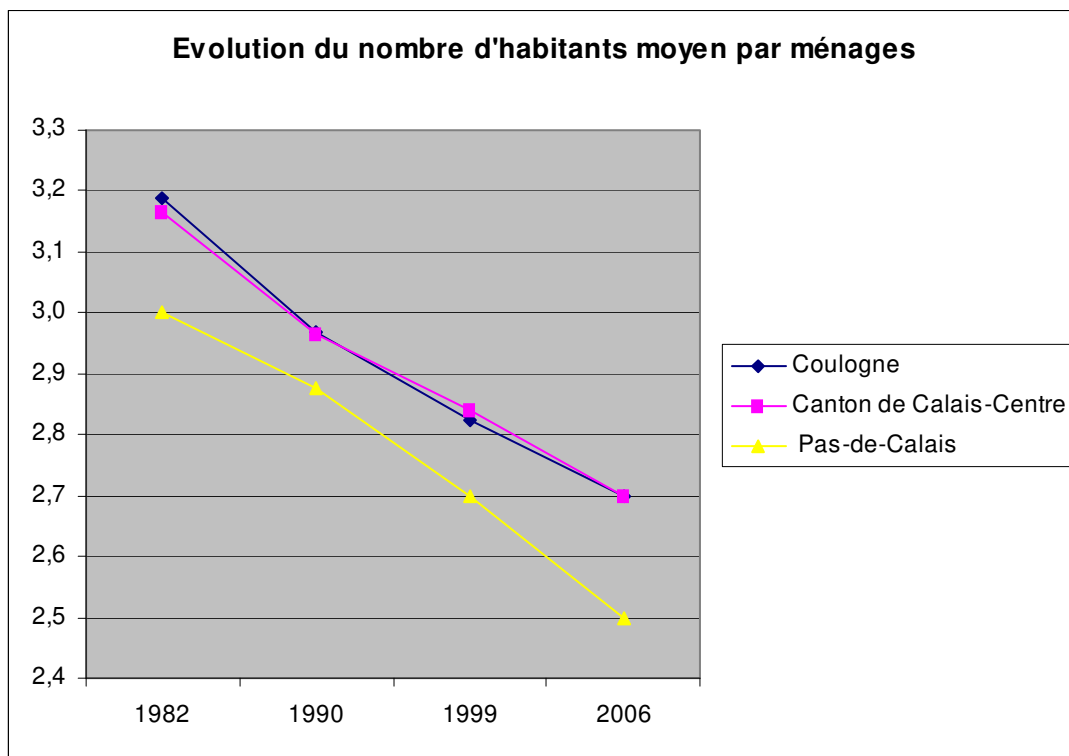


Le nombre de ménages depuis 1982 a augmenté sur la commune de Coulogne. En effet, sur l'ensemble de la période 82-06, la commune gagne 515 ménages. Cette tendance s'accroît en 2006, on recense 2192 ménages, soit un gain de 142 ménages en 7 ans.

Au niveau cantonal et départemental, l'évolution est la même : régulière et positive sur les trois périodes inter censitaires 1982-1990, 1990-1999 et 1999-2006.

L'évolution de la composition des ménages indique **une majorité de ménages de 2 personnes (38,4 % en 2006)**, et **une forte progression des ménages de 1 et 2 personnes**. Tandis que les ménages de 5 personnes et plus diminuent fortement, passant de 20,3% en 1982, à 8,6% en 2006.

Il s'agit d'une tendance nationale qui résulte d'un éclatement des structures familiales (divorces, séparations...), du vieillissement de la population, de l'augmentation du nombre de célibataires...



Le ratio du nombre d'habitants moyen par ménage diminue considérablement. Il est égal au niveau cantonal mais largement supérieur au niveau départemental.

Malgré la diminution de population entre 1990 et 1999, le nombre de ménages a augmenté durant cette période intercensitaire. Un phénomène s'intensifie entre 1999 et 2006 : il s'agit de la décohabitation traduite par une augmentation du nombre de petits ménages (1 ou 2 personnes).

2.5. FIXITE DE LA POPULATION

La fixité de la population s'évalue en mesurant le nombre d'habitants resté dans la même commune et dans le même logement d'un recensement à l'autre.

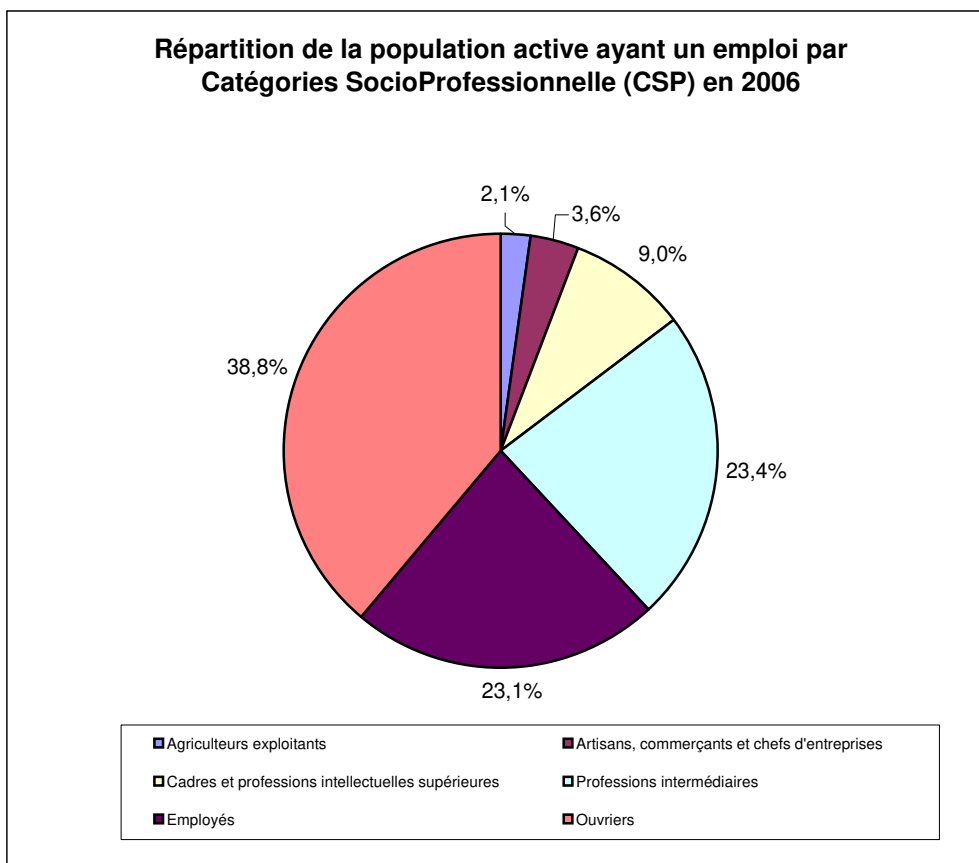
Elle traduit :

- le degré d'attachement des habitants à leur ville et à leur logement,
- l'adéquation du parc de logements avec les besoins des habitants qui évoluent notamment en fonction :
 - du nombre de logements sur le marché,
 - de la fluctuation des prix de vente et de location,
 - du type de logements disponibles, adaptés ou non à la transformation des familles (jeunes quittant le foyer familial, naissance...).

Le recensement partiel de 2006 indique que **l'attachement de la population à la commune est important (80,8 % de la population de 2006 habitait dans la commune en 1999)**. Il en va de même pour ce qui est de l'attachement au logement (75,5 % de la population de 2006 habitait dans le même logement en 1999). **Les mouvements au sein du parc de logements communal apparaissent donc relativement limités.**

2.6. CARACTERISTIQUES SOCIALES

2.6.1. Analyse des catégories socioprofessionnelles en 1999

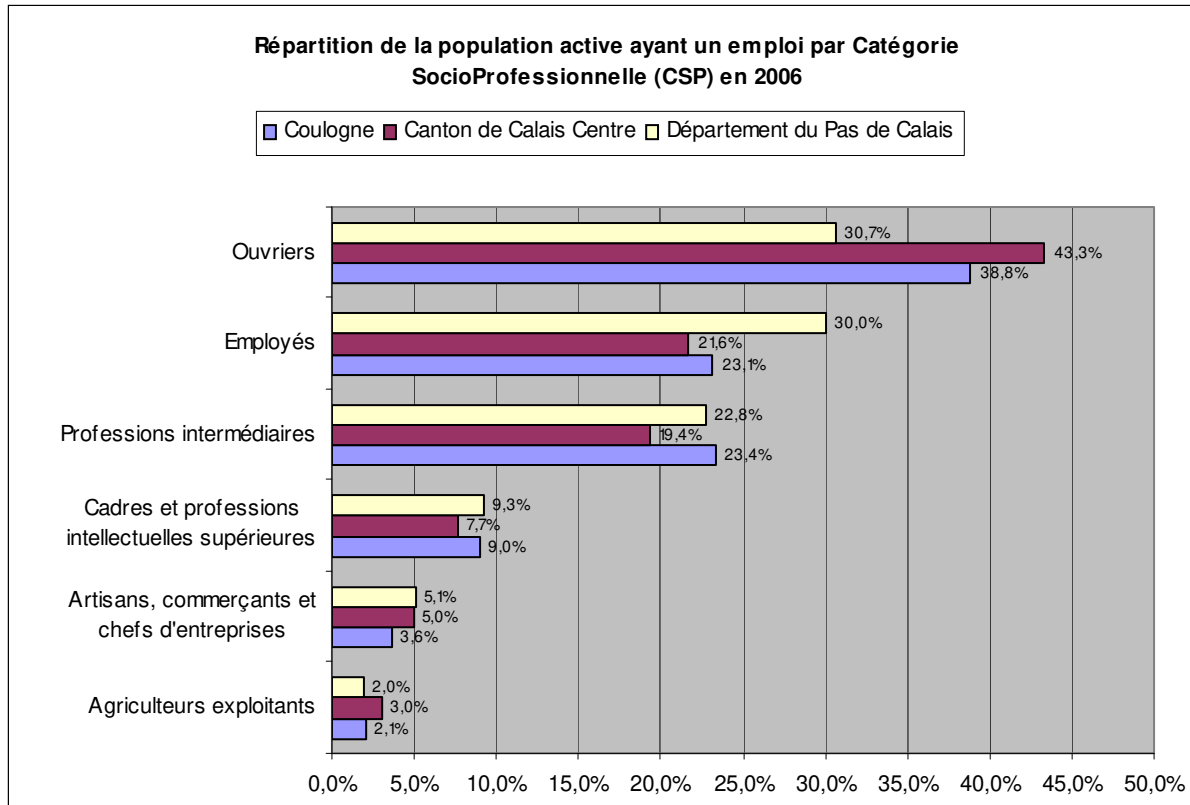


L'analyse de la population active des plus de 15 ans ayant un emploi par C.S.P. indique clairement une nette dominance **des employés et des ouvriers** sur le territoire communal. Ils représentent **61,9 % des actifs occupés**, avec 23,1% d'employés et 38,8% d'ouvriers.

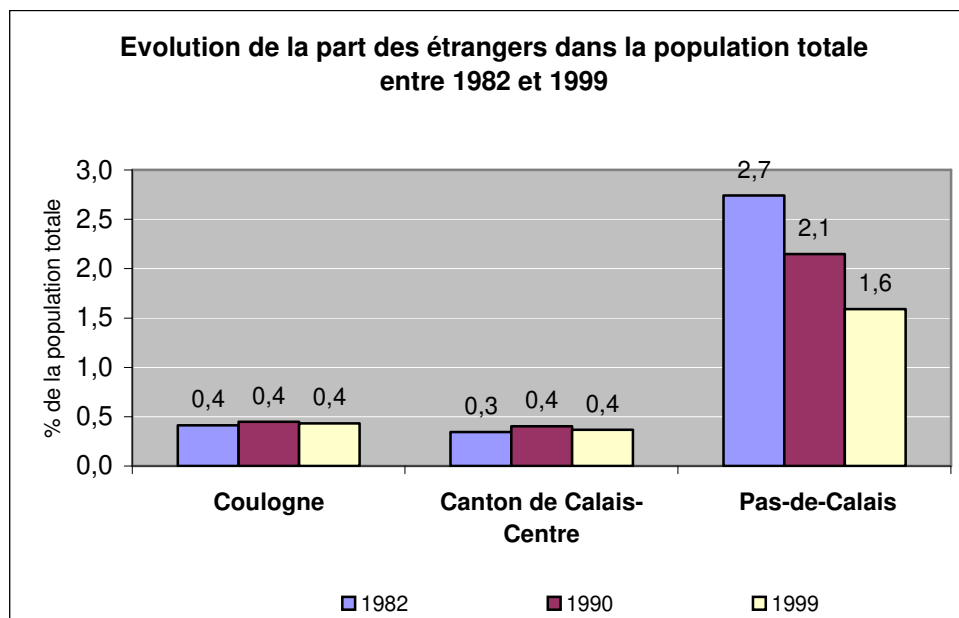
Les cadres et professions intermédiaires représentent une part de 32,4 % contre 27,1 % au niveau cantonal et 32,1 % au niveau départemental.

La part des agriculteurs sur Coulogne est de 2,1%, elle est largement supérieur au département et inférieur au canton (-0,9 points).

Comparativement aux deux territoires de référence, on remarque que la population active de Coulogne est surtout caractérisée par **une forte représentativité des employés, des ouvriers et des professions intermédiaires**.



2.6.2. La nationalité : une faible population étrangère



Sur la commune de Coulogne, la part de la population étrangère sur le territoire (0,4%) est similaire à la moyenne cantonale et largement inférieure à la moyenne départementale (1,6%) et nationale (5,57%). On peut remarquer que la part des étrangers est constante au cours des périodes inter censitaires et demeure peu élevée.

- **Démographie**

En 1999, la population de la commune était de 5789 habitants. Coulogne enregistre un rythme de croissance démographique positif entre 1982 et 1999, largement supérieur à celui du canton et du département. En 2007, on recense 5 837 habitants, soit une progression de 4,8% (+ 98 habitants).

- **Ménages**

Le nombre des ménages ne cesse d'augmenter depuis 1982. Sur l'ensemble de la période 1999 – 2006, la commune gagne 140 ménages. On constate parallèlement une majorité de ménages de 2 personnes (32,4%) et une forte progression des ménages de 1 et 2 personnes.

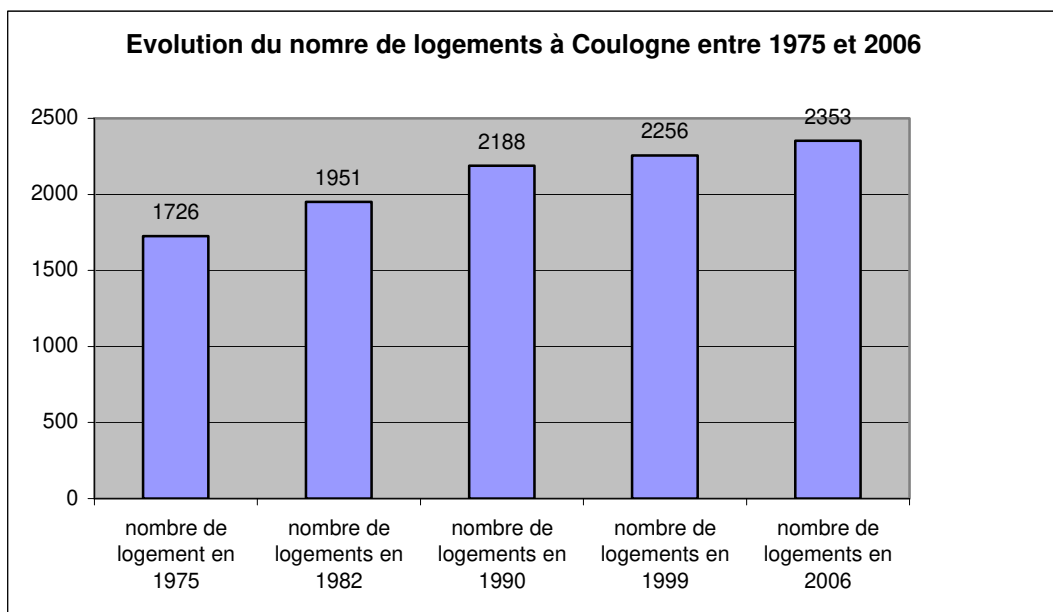
- **Catégories Socio-Professionnelles (C.S.P.)**

Les « employés » et les « ouvriers » représentent 61,9 % des actifs occupés. On constate également une part relativement importante des cadres et professions intermédiaires, avec 32,4% contre 27,1% pour le canton et 32,1% pour le département.

3. DONNEES SUR L'HABITAT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

3.1. LES MUTATIONS DU PARC DE LOGEMENTS

3.1.1. Évolution en nombre entre 1975 et 2006



De 1975 à 1999, le parc de logements de Coulogne connaît une croissance positive mais qui ralentit au cours des dernières périodes inter censitaires :

- de 1975 à 1982 : augmentation soutenue avec + 225 logements (soit 32 log/an),
- de 1982 à 1990 : augmentation soutenue avec + 237 logements (soit 30 log/an),
- de 1990 à 1999 : augmentation modérée avec + 68 logements (soit 7,5 log/an).

Cependant, après un ralentissement entre 1990 et 1999, le parc de logements progresse de +97 logements entre 1999 et 2006 (soit 13,8 log/an).

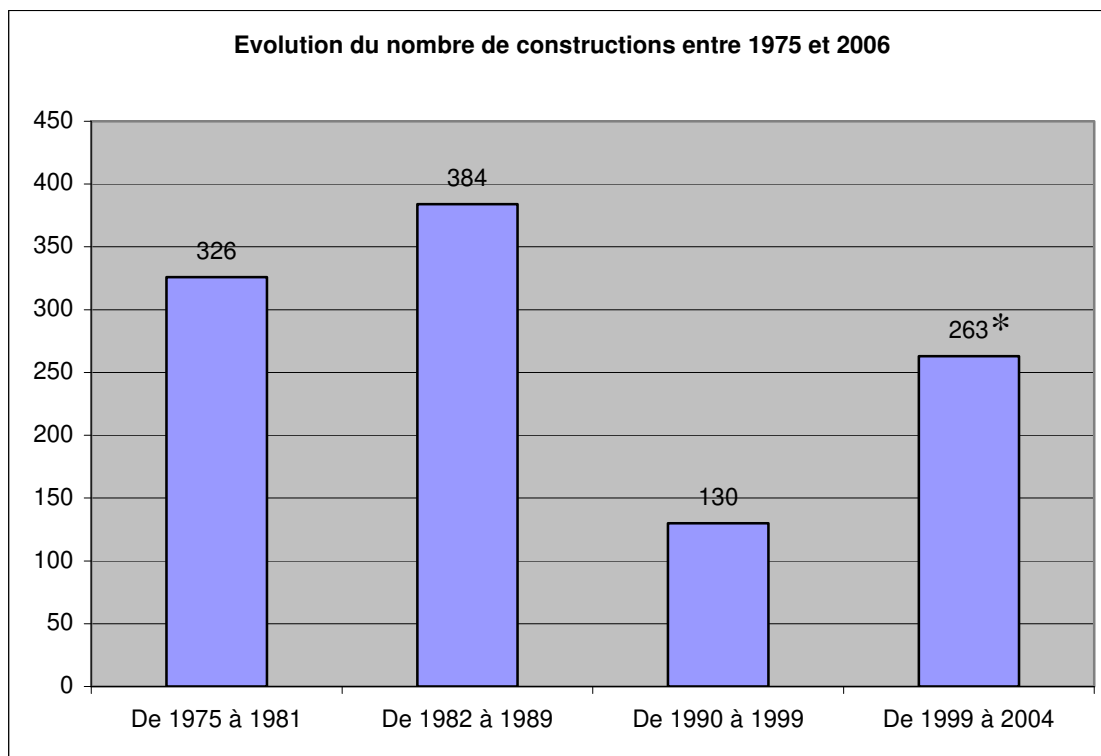
3.1.2. Rythme de constructions des logements

Le rythme de construction est fluctuant au fil des périodes inter-censitaires.

Toutes les données de l'étude étant issues des recensements de l'INSEE, ce sont les chiffres de cet institut qui seront utilisés pour les périodes 1975/1982 et 1982/1990 dans le reste de l'analyse.

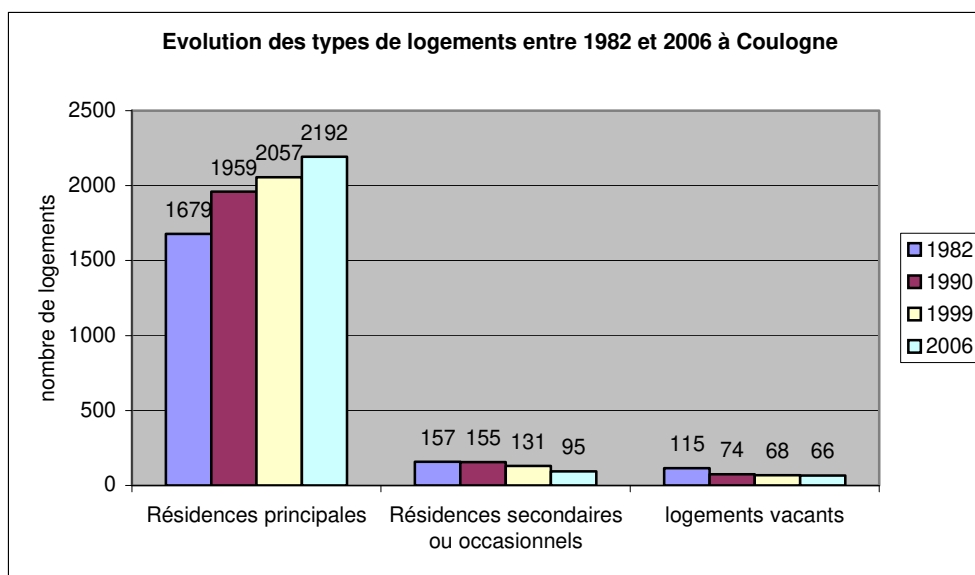
- De 1975 à 1982, 326 logements de plus que la période précédente ont été construits (soit plus de 46 log construits /an).
- Ensuite, entre 1982 et 1990, 384 logements supplémentaires ont été construits (soit 48 log/an).
- Au cours de la dernière période inter censitaire, le rythme de construction chute brutalement pour atteindre 14,4 log/an.

Cette tendance de construction à la baisse s'est inversée depuis 1999. En effet, les données SITADEL enregistre 263 permis de construire depuis 1999. Ceci se traduit par **une relance du rythme annuel de constructions, atteignant les 37,5 log/an entre 1999 et 2006.**



* données SITADEL

3.1.3. Types de logements



Les logements présents sur le territoire communal sont, **pour une très grande majorité, des résidences principales (90,9% en 1999 et 93,2% en 2006).**

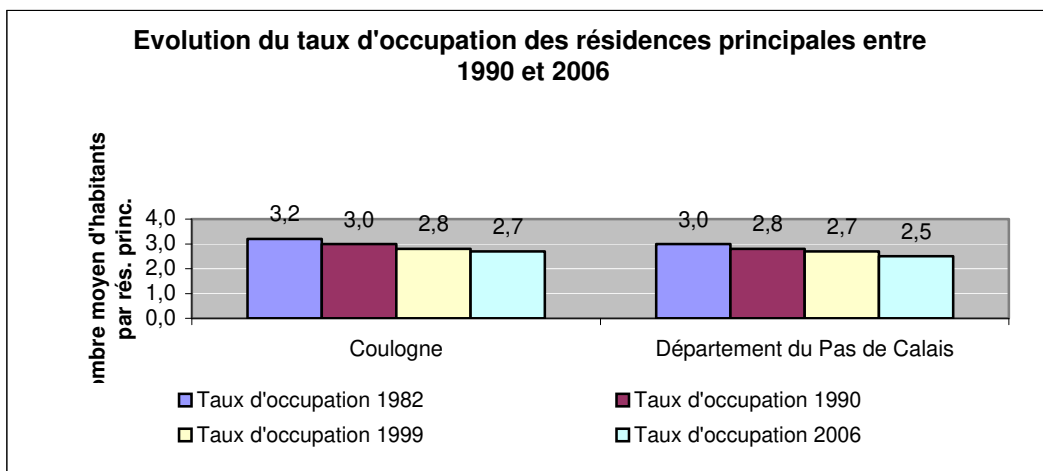
Les résidences secondaires stagnent entre 1982 et 1990 et diminuent depuis 1999. Elles étaient de 131 en 1999 alors qu'en 1982 on en dénombrait 155. **Cette tendance s'accroît puisqu'en 2006 on n'en compte plus que 95 soit 4% du parc de logements.**

Le nombre de logements vacants quant à lui ne cesse de diminuer. Il passe de 115 logements en 1982 à 68 logements en 1999. **En 2006, on recense 66 logements vacants qui représentent 2,8 % du parc.**

Ce taux, en 2006, ne permet pas d'assurer une rotation correcte de la population au sein du parc de logements de la commune. Il sera donc nécessaire d'en prévoir.

3.2. LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

3.2.1. Taux d'occupation



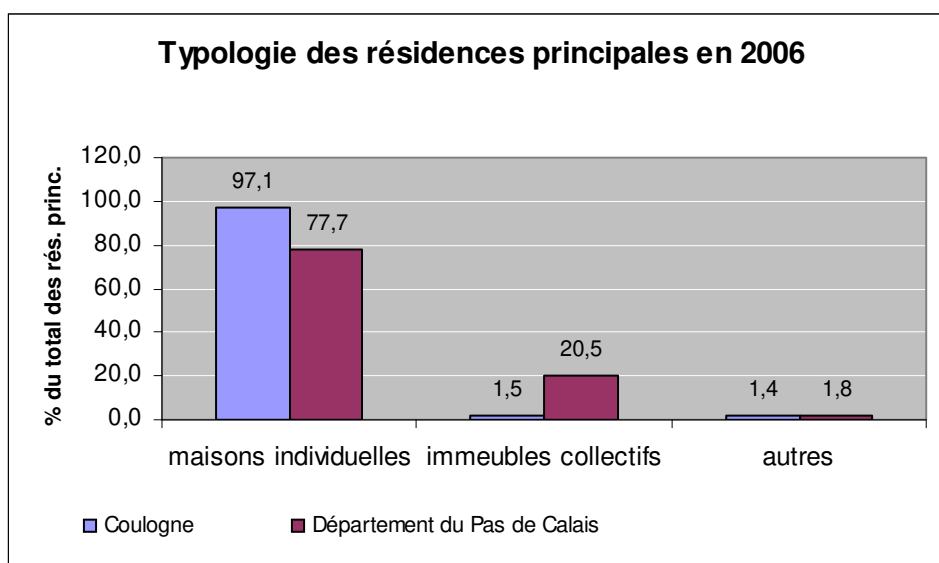
Le taux d'occupation correspond au nombre d'habitants par résidence principale.

A l'échelle nationale comme à l'échelle départementale, **le nombre d'occupants par résidence principale diminue**. Ce phénomène traduit la transformation de la structure des ménages, l'augmentation du nombre de familles monoparentales, le vieillissement de la population, la diminution de la taille des familles.

Il est à prendre en compte dans les perspectives d'évolution des communes. En effet, en raison de la diminution du nombre d'occupants, il faut prévoir davantage de logements pour une population égale et a fortiori croissante.

Coulogne est également concernée par ce phénomène. Entre 1982 et 1999 le taux d'occupation des résidences principales diminue de 0.4 points. En 1999, le taux d'occupation, se maintient autour de 2,8 à un niveau supérieur comparé à celui du département (2,7 personnes par résidence principale) ainsi qu'au niveau national (estimé à 2,3 en 2004). **En 2006 il diminue encore pour atteindre 2,7 habitants par résidences principales et 2,5 pour le département.**

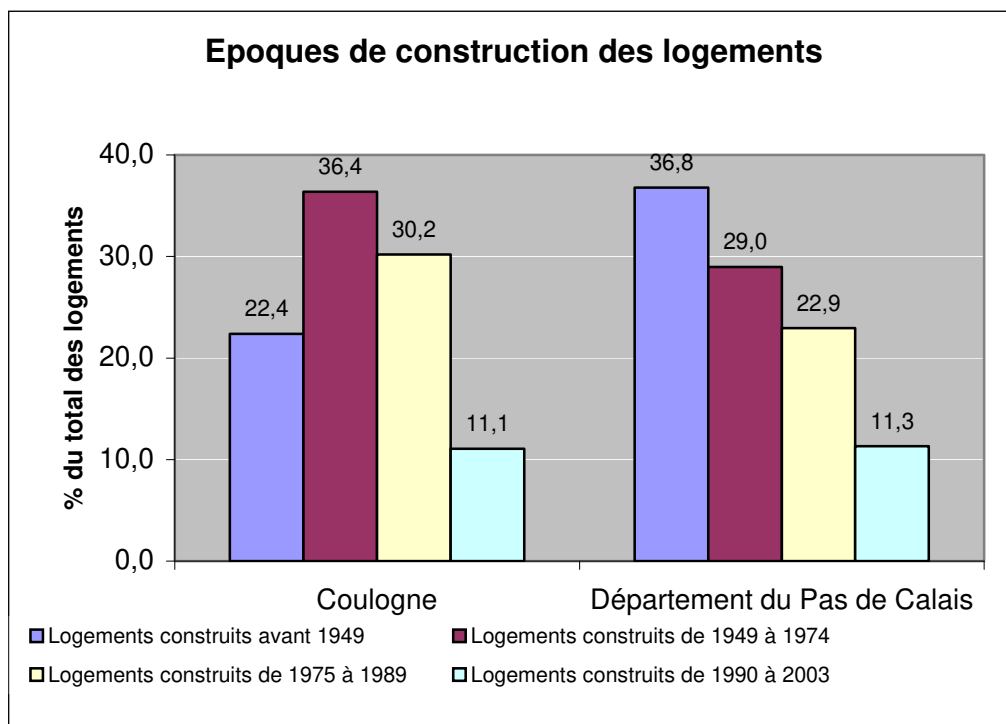
3.2.2. Typologie des logements en résidence principale



L'habitat individuel est très largement majoritaire sur la commune de Coulogne. Il représente **97,1 %** de l'ensemble des résidences principales. Ce taux est largement supérieur à la moyenne départementale qui est de 80,2 %. **Cette tendance s'est accentuée puisqu' en 2004, 94,9% des résidences principales étaient des maisons individuelles.**

La part des logements en immeuble collectif est très faible, mais en progression par rapport à 1999, puisqu'elle passe de 0,9 à 1,5% en 2006.

3.2.3. Ancienneté du parc



Le parc de logements à Coulogne est moins ancien comparé à la moyenne départementale. On constate que **22,4 % du parc de logement date d'avant 1949** contre 36,8 % sur le département.

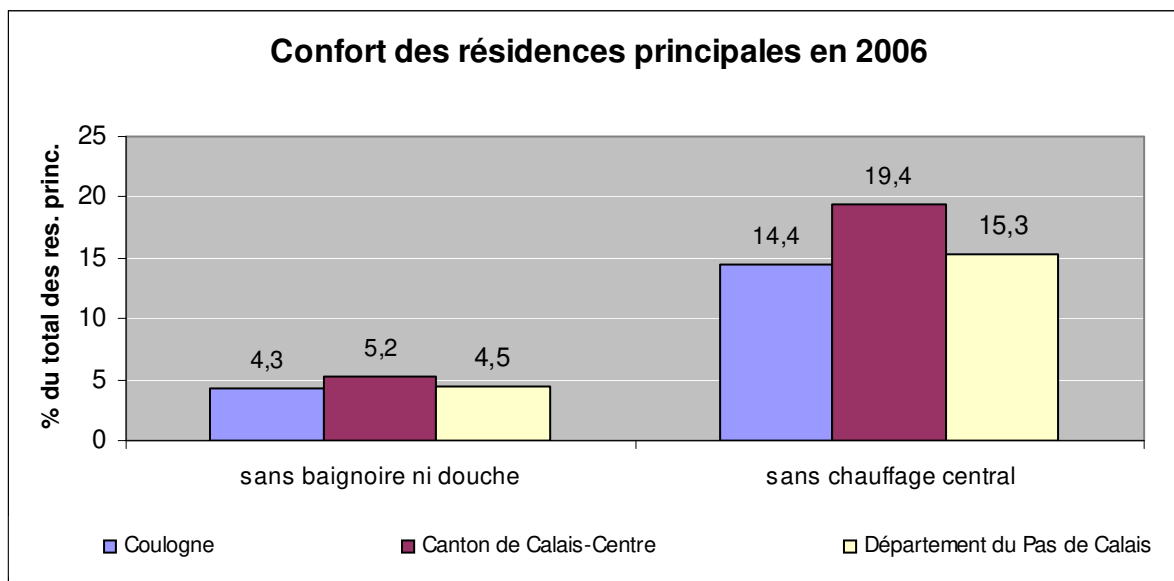
Coulogne se caractérise par une époque de construction importante, celle de 1949-1974, qui enregistre 36,4% des logements existants en 2006, contre 29% pour le département.

Pour la période inter censitaire suivante (1975-1989), le nombre de construction diminue considérablement et ne représente que 30,2% des logements existants en 2006. Ce taux reste cependant légèrement supérieur à celui du département.

Depuis 1990, on assiste à une diminution de la construction sur Coulogne ce qui participe également à l'évasion de la population, en quête de logements adaptés (plus modernes, plus confortables...).

Mais d'après la base SITADEL on assiste depuis 2003 à l'inversion de la tendance et donc à l'augmentation du nombre des logements construits.

3.2.4. Confort des Résidences Principales

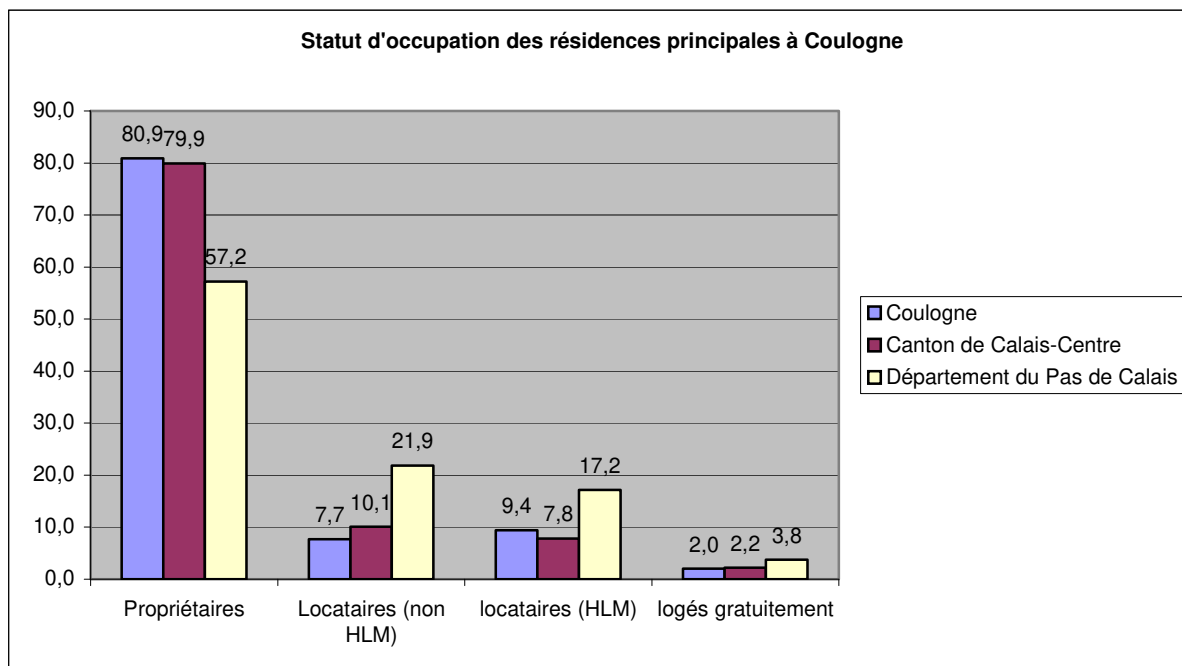


En 2006, le niveau de confort du parc des résidences principales est de qualité relativement satisfaisante. Il est supérieur à la moyenne du canton et du département.

En 2006, 4,3% des logements ne possèdent pas de baignoire ni de douche contre 4,5% au niveau départemental.

Et 14,4 % des habitations ne possèdent pas de chauffage central. Ce pourcentage est largement inférieur à la moyenne cantonale.

3.2.5. Statut d'occupation des résidences principales



La tendance communale est de manière générale semblable à celle du Canton.

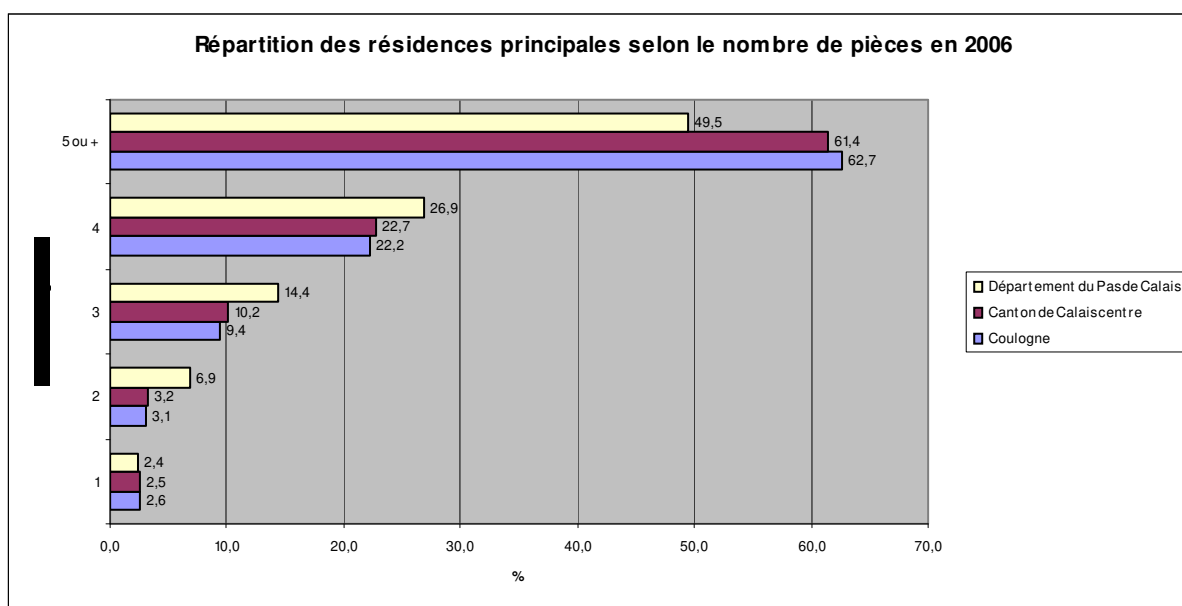
La part des propriétaires est de 80,9 % en 2006 ; cette proportion est largement supérieure à la moyenne départementale qui est de 57,2% et légèrement supérieure à celle du canton (79,9%).

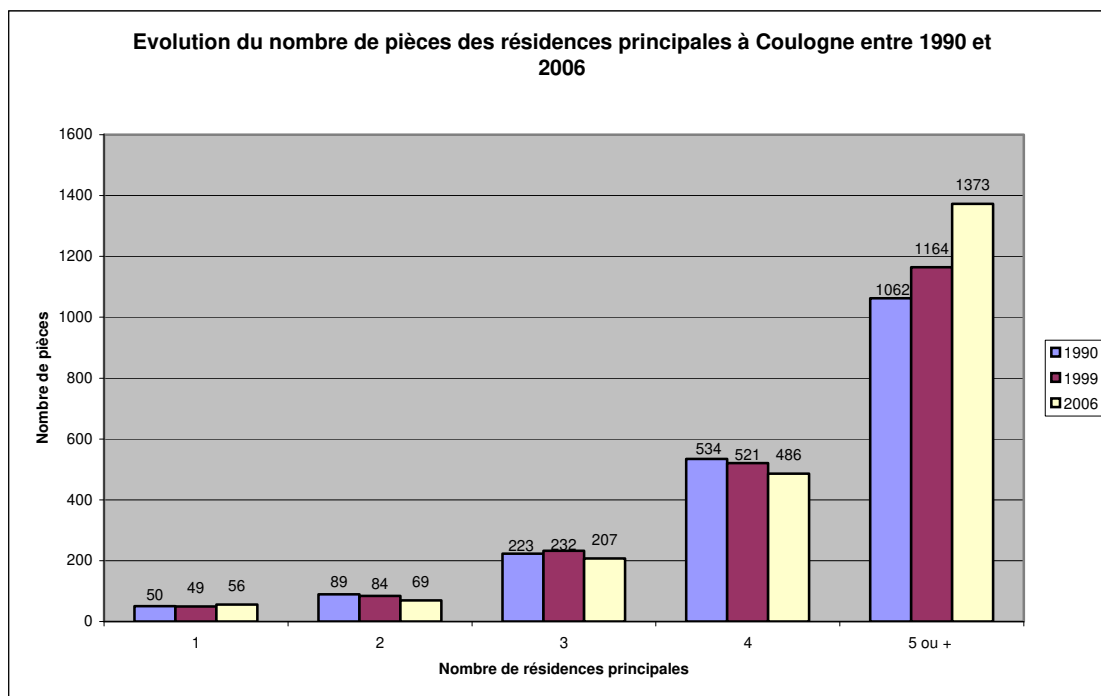
A l'inverse, la part des locataires est plus faible, comparativement à la moyenne départementale. En 2006, elle est de 17,1%.

En 2006, la part des locataires HLM est de 9,4% contre 21,9% sur le département.

Enfin, la part des logés gratuitement en 2006 est infime et ne représente que 2,0%.

3.2.6. Évolution de la taille des logements entre 1982 et 2006





Sur Coulogne, en 2006, on constate que les résidences principales se composent principalement de grands logements de 4 pièces ou +. En effet, **les logements de 4 pièces et plus représentent environ 84,9% du parc total.**

Le nombre de logements de 1 ou 2 pièces ne représente que 5,7% du parc et ne cesse de diminuer.

De plus, on constate sur l'ensemble de la période 1990 – 2006, que ce sont les « grands » logements qui ont le plus évolué, agrandissant ainsi l'écart avec les « petits » logements. Alors que le nombre de type 1 et 2 a stagné, voire diminué. **Cette évolution laisse présager un renforcement de l'inadéquation entre l'offre de logements et la demande potentielle liée à la décohabitation.** On assiste néanmoins à un développement des logements de 1 pièce en 2006.

3.2.7. Le parc de logement social

La commune comptabilise 224 logements sociaux en 2007 dont 155 logements Habitat 62-59. En 2004, le taux de logements sociaux est donc de 13,6 % du parc total.

Or, il est à noter que la commune dépasse largement les 3500 habitants. Elle est donc concernée par la Loi SRU qui l'oblige à proposer un minimum de 20% de logements sociaux sur son parc total. En 2010, il manque donc 218 logements sociaux pour atteindre les 20%.

La commune a pour ambition de rattraper son retard en offre de logements sociaux, ce retard sera résorbé par la réalisation de projets au sein de la trame bâtie mais également par la réalisation d'une offre mixte sur les secteurs d'extension. Un projet de réalisation d'un écoquartier sur le secteur de la ZAD du Grand Duc a pour ambition de rattraper ce déficit en créant une offre mixte en termes de typologie de logements et mode d'accèsion.

3.3. LES MECANISMES DE CONSOMMATION DU PARC ENTRE 1990 ET 2006

Les variations démographiques (et notamment les diminutions) enregistrées durant les différentes périodes inter censitaires peuvent être en partie liées à l'offre de logements.

Plusieurs phénomènes jouent sur le nombre de logements disponibles.

3.3.1. Le phénomène de renouvellement

L'évolution du parc immobilier ne correspond pas essentiellement à la réalisation d'habitations nouvelles. Parallèlement à la construction, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre activité (bureau, commerce...).

- **Entre 1990 et 1999**

Le parc de logements enregistre une augmentation de 68 unités.
Dans le même temps, 130 logements ont été achevés sur la période.

$$68 - 130 = -62$$

62 logements ont donc été démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage, soit 2,8 % du parc de 1990, soit un taux de renouvellement annuel de 0,3 %.

- **Entre 1999 et 2006**

Le parc de logements enregistre une augmentation de 97 unités.
Dans le même temps, 100 logements ont été achevés sur la période.

$$97 - 100 = -3$$

3 logements ont donc été démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage, soit 0,13 % du parc de 1999, soit un taux de renouvellement annuel de 0,018 %.

3.3.2. Le phénomène de desserrement

Le parc de logements se doit également d'être suffisant pour répondre aux besoins issus des nouveaux comportements sociaux.

Notamment, de manière générale, l'augmentation du nombre de ménages de taille réduite entraîne des besoins plus importants en matière de logements.

Cette augmentation du nombre de ménage est issue :

- de la progression des divorces, séparations,
- de l'augmentation du nombre de personnes célibataires,
- du vieillissement de la population.

Il en résulte donc :

- une augmentation du nombre de familles monoparentales,
- une diminution du nombre de personne par ménage.

	Coulogne	Département du Pas de Calais
	Nombre d'habitants / résidence principale	Nombre d'habitants / résidence principale
1990	3	2,8
1999	2,8	2,7
2006	2,7	2,5

Le nombre de personnes par logement diminue sur l'ensemble de la période ; **le desserrement de la population dans le parc immobilier est donc moyen.**

L'évolution générale veut néanmoins qu'un nombre plus important de résidences principales soit nécessaire pour faire face à l'augmentation probable du nombre de ménages et ce même si la population ne subit pas d'augmentation.

Cette tendance générale au niveau national et départemental se vérifie également à Coulogne sur les deux dernières périodes inter censitaires, où le taux d'occupation diminue de 3,2 à 2,7.

A Coulogne, la situation sur les périodes inter censitaires 1990-1999 et 1999-2006 a été la suivante :

- **Entre 1990 et 1999**

Le nombre de personnes par résidence principale diminue de 3 à 2,8.

5803 (population des résidences principales de 1990) / $2,8$ (taux d'occupation de 1999) = 2072
 2072 résidences principales étaient nécessaires sur la période pour permettre le maintien de la population.

$2072 - 1959$ (résidences principales de 1990) = 113

113 résidences principales supplémentaires étaient donc nécessaires sur la période pour répondre aux besoins issus du desserrement de la population.

- **Entre 1999 et 2006**

Le nombre de personnes par résidence principale diminue de 2,8 à 2,7.

5768 (population des résidences principales de 1999) / $2,7$ (taux d'occupation de 2006) = 2136 . 2136 résidences principales étaient nécessaires sur la période pour permettre le maintien de la population.

$2136 - 2050$ (résidences principales de 1999) = 86

86 résidences principales supplémentaires étaient donc nécessaires sur la période pour répondre aux besoins issus du desserrement de la population.

3.3.3. Le phénomène de vacance

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance, départ des enfants, séparation...).

Un taux équivalent à 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans ce même parc.

Cependant, l'importance du parc de logements vacants est fluctuante :

- l'insuffisance de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants ;
- à l'inverse, une offre abondante ou un parc ancien, vétuste engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

	Nombre de logements vacants	Part du parc immobilier
1990	74	3,4 %
1990/1999	-6	-0,4 %
1999	68	3 %
1999/2006	-2	-0.2 %
2006	66	2,8 %

Entre 1990 et 2006, le nombre de logements vacants a diminué de 8 unités. Sur la dernière période inter censitaire, on enregistre une diminution de 2 logements vacants. En 2006, on recense 66 logements vacants. **Cela traduit une pression foncière importante.**

Le parc de logements vacants ne cesse de diminuer. Il passe de 115 logements vacants en 1982 à 66 logements en 2006 (soit 2,8% du parc).

Le taux de vacance sur la commune de Coulogne se situait autour de 3% en 1999, ce qui est un chiffre qui ne permet qu'une faible rotation de la population au sein du parc de logements de la commune. De plus, ce chiffre diminue, pour atteindre en 2006, 2,8%.

Un des objectifs pour la commune devra donc être de maintenir un parc de logements vacants suffisant pour assurer le maintien de sa population, et qui permet de contenir les différents phénomènes de consommation du parc total de logements (renouvellement, desserrement).

3.3.4. Les résidences secondaires

	Nombre de résidences secondaires	Part du parc immobilier
1990	155	7 %
1990/1999	-24	-1,2 %
1999	131	5,8 %
1999/2006	-36	-1,79 %
2006	95	4,01 %

Le nombre de résidences secondaires sur la commune est en diminution sur la période 1990-2006 et notamment entre 1990 et 2006 (155 résidences secondaires en 1990, 95 en 2006).

3.3.5. Récapitulatif par période inter censitaire

La construction de logements n'a pas toujours pour effet d'accroître le parc immobilier. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et à l'assurance d'une certaine fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

- **Entre 1990 et 1999**

- phénomène de renouvellement	62
- phénomène de desserrement	: 113
- variation des logements vacants	: - 6
- variation des résidences secondaires	: -24
<hr/>	
TOTAL	+ 145

Entre 1990 et 1999, 145 logements supplémentaires étaient nécessaires pour assurer le maintien de la population.

Or, 130 logements ont été achevés sur la période.
 $130 - 145 = - 15$

Il y a donc eu un déficit de 15 logements.

$- 15 \times 2,8$ (taux d'occupation de 1999) = -42
 5768 (population des RP en 1999) – 5803 (population des RP en 1990) = - 35

La population des résidences principales de Coulogne enregistre, sur la même période, une diminution de 35 habitants.

- **Entre 1999 et 2006**

- phénomène de renouvellement	3
- phénomène de desserrement	: 86
- variation des logements vacants	: -2
- variation des résidences secondaires	: -36
<hr/>	
TOTAL	+ 51

Entre 1999 et 2006, 51 logements supplémentaires étaient nécessaires pour assurer le maintien de la population.

Or, 100 logements ont été achevés sur la période.
 $100 - 51 = 49$

Il y a donc eu 49 logements supplémentaires.

$49 \times 2,7$ (taux d'occupation de 2006) = 132
 5806 (population des RP en 2006) – 5768 (population des RP en 1999) = 38

La population des résidences principales de Coulogne enregistre, sur la même période, une augmentation de 38 habitants.

3.4. LES HYPOTHESES DE CONSOMMATION DU PARC ENTRE 2006 ET 2020

Les mécanismes de consommation de logements constatés au cours des périodes précédentes à Coulogne, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est peut-être nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements pour assurer ne serait-ce que le maintien de la population d'ici 2020.

Une première estimation du nombre de logements peut être faite par le calcul et le raisonnement suivants :

3.4.1. Poursuite du phénomène de renouvellement entre 2006 et 2020

Le renouvellement du parc (abandon, démolition...) devrait se poursuivre en raison de la présence de logements anciens.

Entre 1990 et 1999, le taux annuel de renouvellement du parc est de 0,3 %.

Entre 1999 et 2006, le taux annuel de renouvellement du parc est de 0,01 %.

On peut considérer l'évolution de la commune de Coulogne en supposant que ce taux viendra se situer à environ 0,3 % par an (moyenne nationale = 1%) entre 2006 et 2020.

2353 (parc total de 2006) \times $1,07$ (intérêt composé de 0.3 % sur 14 ans) = 2447

$2447 - 2353 = 94$ logements renouvelés (démolis, abandonnés, voués à un autre usage).

3.4.2. Amorce d'un phénomène de desserrement entre 2006 et 2020

Entre 1982 et 2006, le phénomène de desserrement du parc immobilier (diminution de la taille des ménages) s'est amorcé à Coulogne, passant de 3,2 personnes par ménage à 2,7 personnes par ménage.

Au niveau national, le taux d'occupation est de 2,4 en 1999 et estimé à 2,3 en 2006.

Au niveau départemental, le taux d'occupation atteint également 2,7 en 1999.

Au niveau communal il est de 3 en 1990 et de 2,7 en 2004.

Compte tenu du phénomène général de diminution de la taille des ménages en France ainsi qu'au niveau départemental et communal, il est fort probable que le phénomène de desserrement du parc immobilier sur Coulogne suit celui du département dans les 14 ans à venir.

Le phénomène de décohabitation ayant une incidence très importante sur la consommation de logements, deux hypothèses peuvent être envisagées.

- **Hypothèse basse :**

Le taux d'occupation diminue pour atteindre la moyenne départementale, soit 2,6 habitants par logement en 2020.

5806 (population des résidences principales en 2006) / $2,6 = 2233$

$2233 - 2192$ (résidences principales en 2006) = 41

41 résidences principales sont nécessaires à l'horizon 2020 pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement.

- **Hypothèse haute :**

Le taux d'occupation diminue encore pour atteindre 2,45 habitants par logement en 2020.

5806 (population des résidences principales en 2006) / $2,45 = 2369$

$2369 - 2192$ (résidences principales en 2006) = 177

177 résidences principales sont nécessaires à l'horizon 2020 pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement.

3.4.3. Résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires devrait se maintenir au niveau de 2006, c'est-à-dire à 95 résidences secondaires.

3.4.4. Logements vacants

En 2006, le pourcentage de logements vacants est de 3,1 %. Ce taux est plutôt moyen, voire faible.

On estime qu'un taux proche de 6 % permet une bonne rotation de la population au sein du parc de logements. **On peut donc légitimement estimer que ce taux moyen augmentera d'ici 2020, pour atteindre les 6% soit une augmentation de 3 points.**

On fait l'hypothèse suivante :

Un taux de 6%.

Deux hypothèses peuvent être faites en fonction des taux de desserrement calculés précédemment :

Hypothèse 1 : avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2,6 :

2192 (résidences principales en 2006) + 41 (desserrement) + 95 (résidences secondaires) = 2328
Cependant, avec un taux de vacance théorique de 6 %, les 2328 logements ne représentent que 94 % du parc total d'où :

$2328 / 0,94 = 2476$ logements
 $2402 \times 0,06 = 148$ logements
 $148 - 66$ (logements vacants 2006) = **82 logements vacants.**

Hypothèse 2 : avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2,45 :

2192 (résidences principales en 2004) + 177 (desserrement) + 95 (résidences secondaires) = 2464.
Cependant, avec un taux de vacance théorique de 6 %, les 2464 logements ne représentent que 94 % du parc total d'où :

$2464 / 0,94 = 2621$ logements
 $2621 \times 0,06 = 157$ logements
 $157 - 66$ (logements vacants 1996) = **91 logements vacants.**

3.4.5. Récapitulatif

HYPOTHESE BASSE		HYPOTHESE HAUTE
+ 94	Renouvellement	+ 94
+ 41	Desserrement	+ 177
+ 82	Logements vacants	+ 91
0	Résidences Secondaires	0
+ 217	TOTAL	+ 362

Il doit donc être construit 217 à 362 logements d'ici 2020 pour assurer le maintien de la population, ou une moyenne d'environ 289 logements sur 14 ans, soit un rythme supérieur à 20 logements par an.

3.5. UNE EVOLUTION DEFINIE PAR LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAU

La volonté de développement communal s'inscrit dans une double logique de prise en compte des documents supra communaux et de développement maîtrisé. Ainsi l'intégration des prérogatives du SCOT et du PLH en cours d'élaboration est primordiale.

➤ **LE SCOT EN COURS D'ELABORATION**

Le projet de SCOT, dont le PADD a été soumis au débat en mars 2010, prévoit de conforter l'urbanisation prioritairement sur l'agglomération dont fait partie Coulogne. Des travaux actuellement menés sur le DOO viennent préciser ces objectifs et définissent un objectif de croissance d'environ 4% à l'horizon 2025 qui reste toutefois à préciser lors des débats prévus à la fin 2010 – début 2011. Le projet de Coulogne s'intègre, au regard des objectifs, parfaitement dans la philosophie du SCOT.

➤ **LE PLH EN COURS D'ELABORATION**

Le PLH de Cap Calaisis en cours d'élaboration donne un certain nombre d'éléments de justification de l'objectif de développement communal.

Les objectifs quantitatifs à l'échéance du PLH pour la période 2011 – 2016 font état pour Coulogne de la construction neuve de 350 logements soit une moyenne annuelle de 60 logements. Sur la durée du PLU soit la période 2009 – 2020 cela correspond à un besoin de l'ordre de 660 logements neufs.

La production de logements aidés est la suivante :

- 50% de logements locatifs social

Les typologies sont réparties de la manière suivante sur Coulogne :

- 50% en habitat collectif,
- 50% en habitat individuel et intermédiaire.

Les premières fiches communales font état pour Coulogne de :

- ▶ Développer l'offre locative sociale, afin de répondre aux objectifs de la loi SRU et diversifier l'offre d'habitat de la commune pour répondre aux besoins de la population locale.
- ▶ Permettre un développement maîtrisé de la population communale (perspective de 765 logements soit 7000 habitants à horizon 2020).

Rappel des documents supra-communaux et des orientations à prendre en compte :

- **SCOT : Renforcement de l'agglomération.**
- **PLH : création de 60 logements par an.**

3.6. LES HYPOTHESES D'EVOLUTION DE LA POPULATION A L'HORIZON 2020

La motivation principale du territoire de Coulogne consiste à rattraper le déficit de logements sociaux sans toutefois bouleverser brutalement les équilibres existants en termes de typologie de logements.

Aussi pour combler le **déficit de 218 logements**, les objectifs de production de logements ont été fixés à la construction **de 560 logements** dans le cadre de la réalisation de l'écoquartier. L'ensemble de ces logements créés contribuera pour partie à l'objectif de maintien de la population (estimé à 290 logements d'ici 2020) mais également à la croissance.

Dans cette hypothèse, nous pouvons estimer à 270 ($560-290=270$) le nombre de logements soit 661 habitants supplémentaires ($270 \times 2,45 = 661$) (2,45 correspondant au nombre de personnes par ménage projeté en 2020), ce qui correspond à une population de **6 498 habitants**.

Dans le même temps, un objectif de croissance plus prononcé s'impose afin, comme vu précédemment, de respecter l'article 55 de la loi SRU mais également d'assurer l'incorporation des nouveaux habitants en garantissant la diffusion de l'apport de nouvelles populations au sein de la commune.

Cette croissance permet également de répondre aux orientations fixées par le SCOT et le PLH puisque Coulogne présente une structure d'équipements publics diversifiée et des liaisons directes en transports collectifs avec la ville centre.

Afin de répondre à ces enjeux un objectif de 765 logements a été fixé ce qui sous entend un apport complémentaire **de 205 logements soit 502 habitants supplémentaires** ($205 \times 2,45 = 502$).

En conclusion pour permettre de satisfaire aux exigences de la loi SRU dans une logique progressive, il est nécessaire de construire **765 logements** ($560+205=765$), ce qui entraînera, de fait, une croissance de la population autour des **7000 habitants**.

Synthèse :

	Nombre de logements produits	Nombre de logements par an Période 2011-2016	Nombre d'habitants en 2016	Nombre de logements par an Période 2017-2020	Nombre d'habitants en 2020
Objectif SCOT		Renforcement de l'agglomération			
Objectif PLH	360	60	6 057	-	-
Objectif commune	765	60	6057	101	7 000

Au vu de ces éléments les perspectives de développement communal s'intègrent dans la logique du PLH et du SCOT avec un objectif de croissance de 765 logements soit environ 7 000 habitants.

3.7. LES BESOINS EN TERRAINS POUR PERMETTRE LE MAINTIEN ET LA CROISSANCE DE LA POPULATION

3.7.1. Bilan des dents creuses

Un bilan des dents creuses a été réalisé sur la trame bâtie afin de chiffrer le potentiel urbanisable. Il existe peu de disponibilités au sein de cette trame.

Après analyse, on peut estimer un potentiel de renouvellement de l'ordre de 2 ha au sein de la trame bâtie.

3.7.2. Besoins en terrains pour permettre le maintien et la croissance de la population

Le SCOT définit une hypothèse de densité de l'ordre de **25 logements à l'hectare**.

Ainsi pour la réalisation de 765 logements, **30,6 ha** sont nécessaires en respectant cette densité. ($765/25=30,6$)

A cette surface il est nécessaire de prendre en compte un coefficient d'opérationnalité de 1,2 dans le cas où certains terrains programmés ne peuvent accueillir les constructions projetées.

Dès lors, il est nécessaire de réserver au plan de zonage afin d'accueillir les extensions à vocation d'habitat une superficie d'environ **36,7 ha** ($30,6 \times 1,2 = 36,7$).

A noter que cette surface s'inscrit dans la logique du zonage qui décline 36 ha à vocation habitat à plus ou moins long terme.

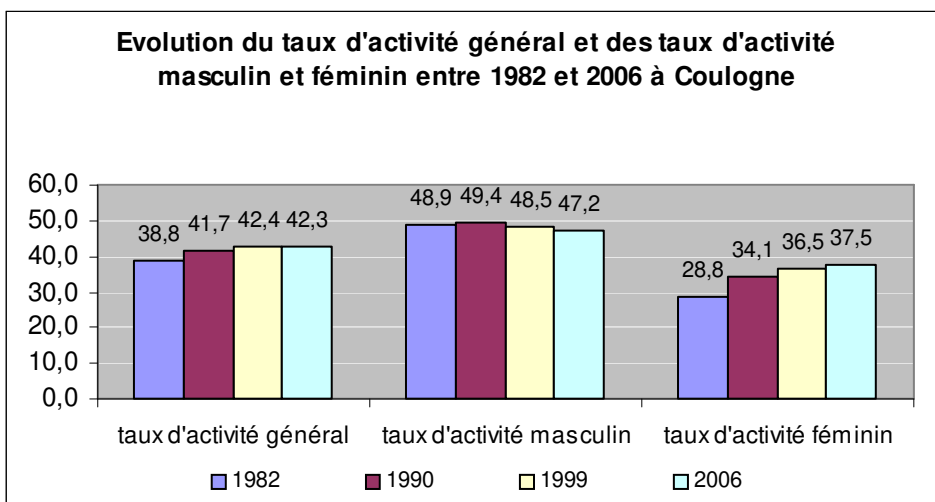
La mise en adéquation de ces différents facteurs montre qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements et ce dans l'objectif de permettre le rattrapage du déficit de logements sociaux sans bouleverser les équilibres.

Pour permettre la croissance de la population à 7000 habitants, population nécessaire au rattrapage du nombre de logements sociaux imposés par la loi SRU et dans une logique de maintien des équilibres. Ce sont environ 765 logements qui doivent être construits d'ici à 2020 devraient être construits. Ce qui correspond à une prévision de terrains d'environ 36 ha à vocation habitat.

4. DONNEES ECONOMIQUES ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

4.1. LA POPULATION ACTIVE ET L'EMPLOI

4.1.1. La population active



Le taux d'activité général de la commune n'a cessé d'augmenter depuis 1982, et se stabilise depuis.

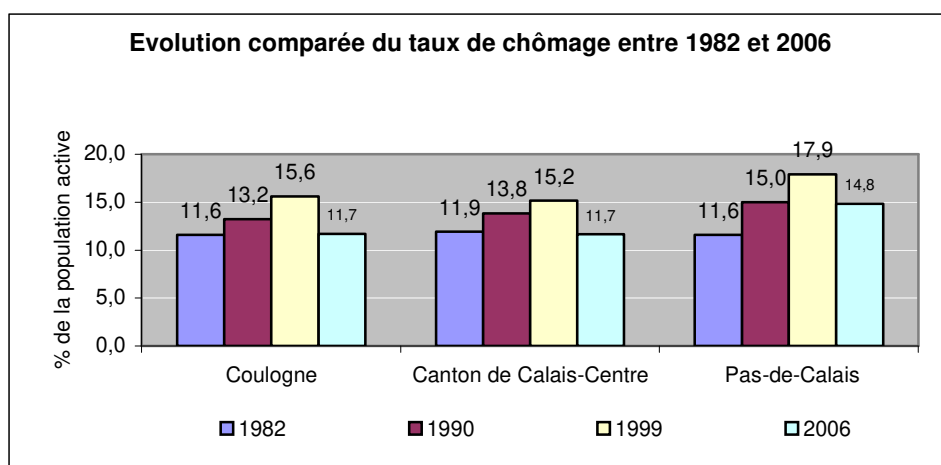
L'étude de l'évolution par sexe des taux d'activité montre que :

- le taux d'activité masculin a subi une légère diminution de 1,7 points entre 1982 et 2006 avec une légère progression entre 1982 et 1990 (+ 0,5 points).
- le taux d'activité féminin progresse quant à lui de 8,7 points entre les trois périodes inter-censitaires avec une croissance continue.

En 2006, le taux d'activité est de 42,3%.

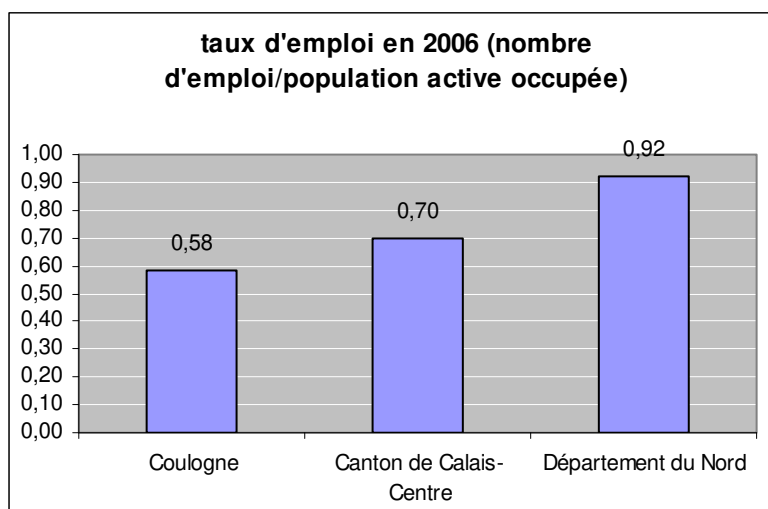
4.1.2. Le chômage

Le taux de chômage sur la commune de Coulogne évolue de façon régulière entre 1982 et 1999 tout comme au niveau cantonal et départemental. En effet, on assiste à **une augmentation continue de ce taux de chômage entre 1982 et 1999 passant ainsi de 11,6% en 1982 à 13,2% en 1990, et 15,6% en 1999. Néanmoins depuis 1999, on assiste à une baisse généralisée du chômage avec 11,7% sur Coulogne**



4.2. LES EMPLOIS ET LES DEPLACEMENTS DOMICILE/TRAVAIL

4.2.1. Emploi et taux d'emploi



On compte **1 273 emplois** sur la commune de Coulogne en 2006.

Le **taux d'emploi** (obtenu à partir de la division du nombre d'emploi par la population active occupée) est de **0,58**. Ce taux est relativement faible et largement inférieur à celui du canton et à celui du département.

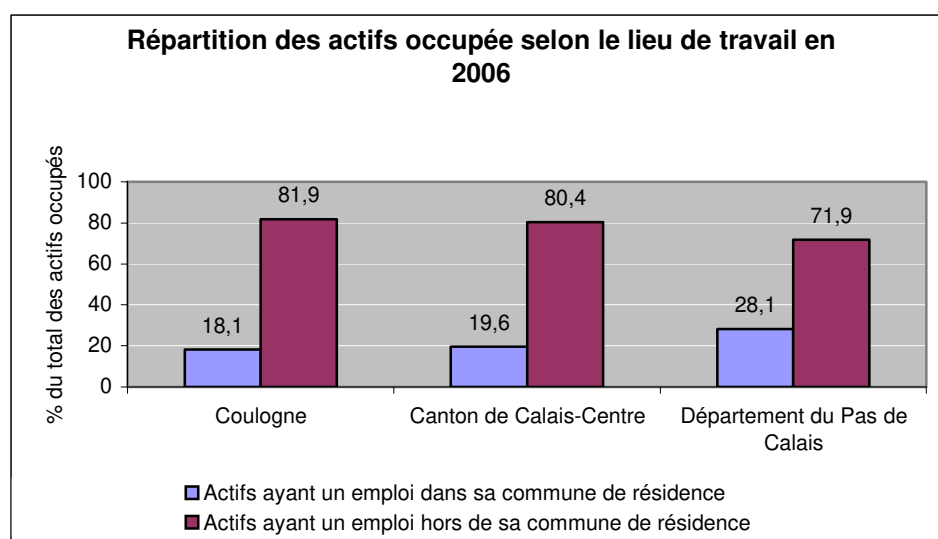
Cet indicateur théorique indique, lorsqu'il est inférieur à 1, que les emplois localisés sur la commune ne suffisent pas à satisfaire la population active occupée existante. **Cela implique des migrations alternantes nombreuses vers les pôles d'emplois limitrophes, et notamment vers le bassin d'emplois de Calais.**

4.2.2. Les migrations pendulaires

Le graphique ci-dessous montre qu'**une grande majorité des actifs occupés résidant à Coulogne se déplacent sur une autre commune pour exercer leur emploi (81,9%)**.

Ce taux est supérieur aux moyennes cantonales et départementales.

La commune offre donc peu d'emplois par rapport au nombre d'actifs présents sur son territoire.





4.3. LES PRINCIPALES ACTIVITES

En matière économique, la commune dispose d'un tissu stable de professions commerciales et libérales essentiellement concentrées sur les voies principales du centre ville. Les commerces et services sont pour la plus part implantés au niveau de deux pôles : place de la mairie à l'Est, et le pont de Coulogne à l'ouest.

Outre les commerces et services de proximité, la commune compte 3 zones d'activités principales :

- **Zone d'Activité 1** : elle est située face à l'usine Calaire chimie et regroupe :
 - o Localinge
 - o ETRA
 - o Société de transport bus
 - o STPV Littoral
 - o SEMPACO

- **Zone d'Activité 2** : elle est située à l'Est de la commune, le long de la RN 43 et regroupe :
 - o AD menuiserie
 - o SA HIPPO viande en gros
 - o Garage automobile

- **Zone d'Activité 3** : Il s'agit de Norbert Dentressangle qui se situe à l'extrémité est de la commune sur la route de Saint-Omer, jouxtant la zone d'activité des Attaques.



Rue des Hauts Champs



Place de la mairie



Place de la mairie



habitations rue Emile Dumont



Place de la mairie



Pont de Coulogne

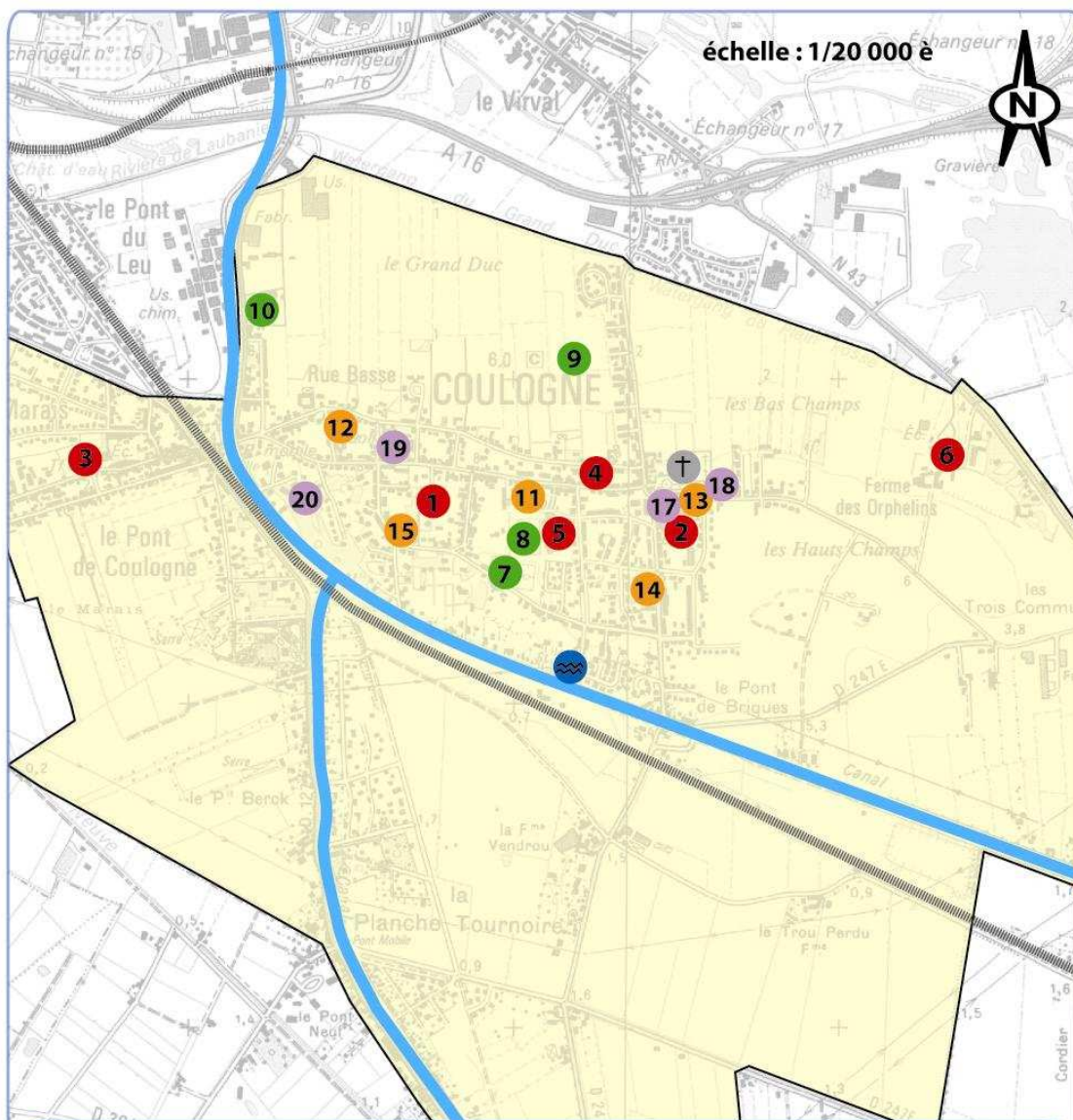


Le taux d'activité général est en augmentation constante depuis 1982 et atteint en 2004, 42.5%. Cette progression est notamment marquée par l'accroissement considérable du taux d'activité féminin.

Entre 1982 et 1999, le taux de chômage ne cesse d'augmenter passant de 11,6% en 1982 à 15,6% en 1999. Il a considérablement diminué depuis 1999 pour atteindre 11,7% en 2004.

Enfin, 1211 emplois sont recensés sur la commune. 82% des actifs occupés résidents à Coulogne migrent quotidiennement vers les bassins d'emplois périphériques, et notamment vers Calais.

Lié à l'activité économique, le territoire de Coulogne est concerné par plusieurs risques : le risque industriel avec un établissement SEVESO en limite communale, des installations classées pour la protection de l'environnement, le passage de canalisations de transports de matières dangereuses et l'existence de sites et sols pollués.



Equipements scolaires :

- 1 Ecole maternelle du Centre
- 2 Ecole primaire du Centre
- 3 Groupe scolaire Roger Macke
- 4 Ecole privée Sainte Anne
- 5 Collège Jean Monnet
- 6 Lycée agricole de Coulogne

Equipements sportifs :

- 7 Salle de sport René Demarthe
- 8 Stade Jacques Séry
- 9 Stade des Saules
- 10 Salle des sports rue du Gaz (EDF)

 Commune de Coulogne

Equipements sociaux culturels :

- 11 Salle des fêtes
- 12 Pôle associatif Aristide Brian
- 13 Bibliothèque
- 14 Foyer Mozart
- 15 PMI

Autres équipements :

- † Eglise et cimetière
- 17 Mairie
- 18 Ateliers municipaux
- 19 La Poste
- 20 L'Octogone
-  Station d'épuration

Equipements



5. LES EQUIPEMENTS ET LEUR PERSPECTIVE D'EVOLUTION

5.1. LES EQUIPEMENTS EXISTANTS

Coulogne dispose de plusieurs équipements dans différents domaines. Ces équipements se concentrent essentiellement au centre ville, et notamment sur le quartier des Hauts Champs. Le sud de Coulogne, bien qu'habité (habitat spontané de l'après guerre) ne dispose quant à lui d'aucun équipement.

5.1.1. Les équipements scolaires :

Coulogne dispose de plusieurs écoles maternelles et primaires, d'un collège et d'un lycée agricole. Seul ce dernier est excentré. On recense ainsi en 2004 : 248 élèves en maternelle, 108 élèves en primaire, et 605 collégiens.

5.1.2. Les équipements sportifs :

Les équipements sportifs sont nombreux à Coulogne : Salle de sport R. Demarthe, Stade J. Séry, Complexe sportif des Saules, Salle des sports EDF, Salle des Hauts Champs, terrains de tennis, etc...

5.1.3. Les équipements sociaux culturels :

La commune dispose également de plusieurs équipements sociaux culturels tels que Salle des Fêtes, Pôle Associatif (Aristide Brian), Bibliothèque, PMI, etc... qui se concentrent notamment dans le quartier des Hauts Champs.

5.2. LES PROJETS :

Plusieurs projets ont été engagés par la municipalité dans le domaine scolaire, sportif et social :

- Construction de deux classes et d'un préau à l'école primaire du centre
- Travaux de mise en sécurité de l'école maternelle du centre
- Requalification de certaines salles de sport (Hauts Champs)
- Création d'une structure de petite enfance
- Réaménagement de l'ensemble des locaux de la mairie

Tous ces projets visent à améliorer le cadre de vie des Coulonnois.

Coulogne dispose d'une structure d'équipements très favorable à la vie quotidienne et au confort de vie de ses habitants. Mais les quartiers de « Prévile » et « Trou Gai » occupés par un habitat spontané sont moins bien desservis. La capacité des équipements existants doit permettre une mise en adéquation avec les besoins de la population. De plus, la proximité de l'hyper-centre Calaisien et de la zone d'eurotunnel permet un accès facilité aux équipements plus importants.



Collège Jean Monnet



Stade rue des Saules



Ecole maternelle du centre



Lycée agricole de Coulogne



Salle de sport René Demarthe



6. LES DEPLACEMENTS

6.1. CIRCULATION ROUTIERE

Coulogne constitue l'une des 4 communes formant la couronne périurbaine de Calais. Les principales caractéristiques de son réseau routier sont présentées ci-dessous.

6.1.1. Les principaux axes de communication

La commune de Coulogne est irriguée par :

- **Les autoroutes A16 et A26** : elles assurent notamment ici une fonction de rocade à l'échelle de l'agglomération.
- **La RD 943** : permet de relier Calais à Saint-Omer en longeant la limite Est de la commune.
- **La RD 127** : assure l'accès sud au centre de Calais et permet de relier Calais à Guînes.
- Les axes locaux : il s'agit notamment des RD 247 et RD 247 E qui forment deux axes presque cardinaux.
 - **La RD 247** (Rue Charles De Gaulle, Rue des Hauts Champs / Rue Emile Dumont, Rue Louis Denis, Rue du Colombier) traverse la commune suivant l'axes Est/Ouest, et forme la rue principale sur laquelle le centre bourg s'est formé.
 - **La RD 247 E** (Rue du Virval, Rue Louis Clipet, Rue du Calvaire, Rue de l'Ecluse Carrée, Rue du Vinfil...) traverse la commune suivant l'axe Nord/Sud et permet de structurer la partie Est de la commune.
- Les axes de desserte internes : ils permettent de relier le centre et les quartiers résidentiels entre eux.

6.1.2. Le trafic routier

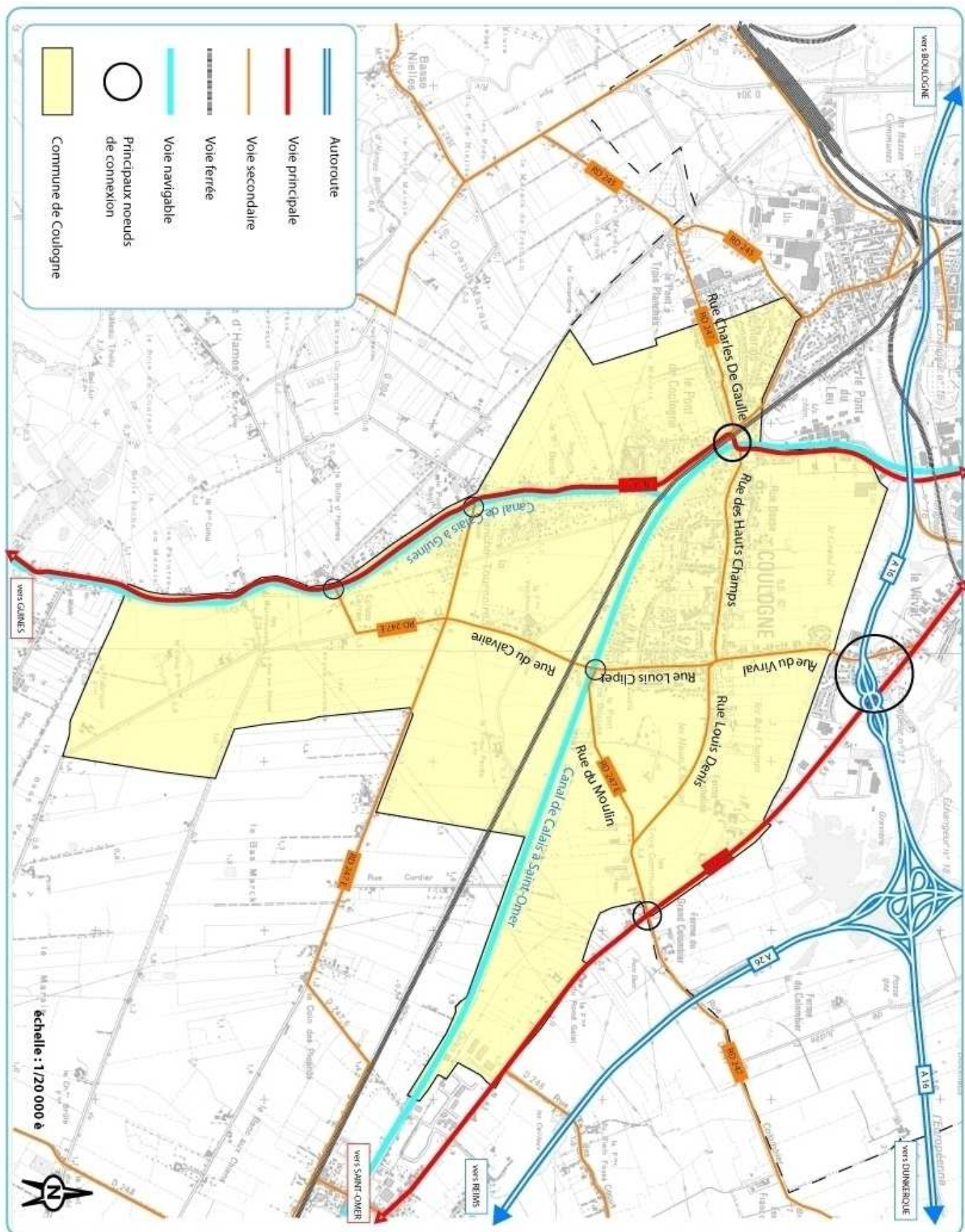
Les données de trafic du Conseil Général font état d'environ 11.700 véhicules/jour en 2006 pour l'A26, dont 19,4% de poids lourds et d'environ 60.500 véh./j. pour l'A16 en 2004 (dernières données disponibles), la part des poids lourds n'étant pas connue.

La RD943, en limite Nord Est de la commune, en direction d'Ardres et de Saint-Omer. Cette ancienne route nationale (RN43) supporte un trafic important de 13.300 véh./j. en 2005, en légère baisse depuis quelques années (14.300 véh./j. en 2001) ; la part des poids lourds n'est pas connue, mais celle-ci est a priori importante en raison de l'implantation de l'entreprise de transport (Norbert dentressangle) en limite des Attaques.

La RD127, en direction du sud (Guînes) recense un trafic s'élève à environ 8.000 véh./j. (env. 4,5% de poids lourds).

Concernant les axes internes au bourg de Coulogne, la rue du Virval (RD247E4) longe directement l'emprise du projet à l'Ouest. Des comptages réalisés en 2002 indiquent un trafic de 3.874 véh./j. dont 4,4% de poids lourds.

La rue Louis Clipet (RD247E1) prolonge la rue du Virval au sud de la mairie. Cette section de la RD247 est moins passagère que la rue du Virval : 2.407 véh./j. dont 2,7% de poids lourds (année 2001). Cette voie permet de relier le centre de Coulogne à la route de Guînes (RD127).



Plan Local d'Urbanisme de COULOGNE
DIAGNOSTIC

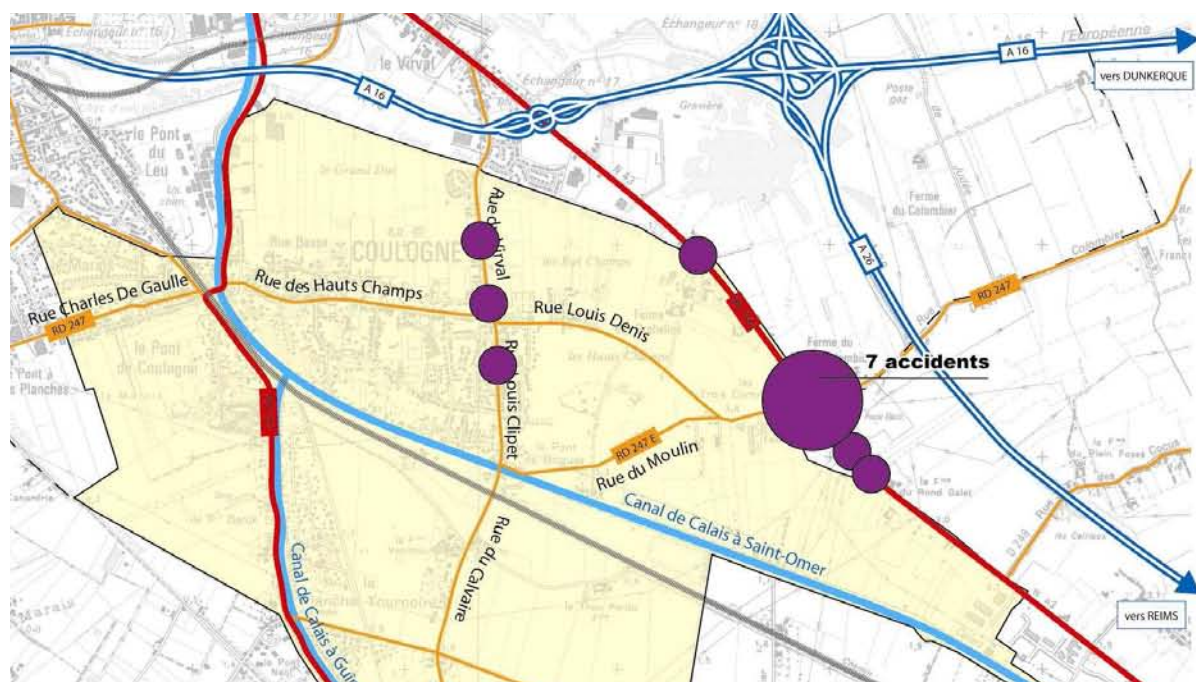
Axes de communication

6.1.3. L'accidentologie

Le carrefour dit «des Trois Commune constitue le point de concentration d'accidents corporels le plus important de la commune il doit faire l'objet d'un réaménagement (carrefour giratoire).

Les accidents corporels recensés depuis 1998

Source : Conseil Général



6.1.4. Les protections réglementaires

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme indique : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

La RD 943 et la RD 127 sont concernées par les dispositions relatives à l'Amendement Dupont (ou Loi Barnier). Elles font parties des voies classées « à grandes circulations », les constructions sont donc interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie, hors des zones actuellement urbanisées.

« Cette inconstructibilité ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public ainsi qu'à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. [...] Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

6.1.5. Les projets routiers

Le département a en projet d'aménager le carrefour entre la RD 943 et la RD 247 et la création d'un échangeur au niveau de la RD943 pour desservir la zone du Virval.

6.2. TRANSPORTS EN COMMUN

La commune est desservie par 3 lignes de bus du réseau urbain de Calais Opale Bus (SITAC), deux lignes entre Calais et Coulogne et une ligne entre Calais et Guînes.

- **la ligne 7** : passe par la rue du Virval et dessert 4 arrêts sur Coulogne. 29 services se relayent entre 7h21 et 20h00, soit une fréquence moyenne entre 20 et 30 minutes la journée.
- **la ligne 8** : passe par le centre et le Pont de Coulogne et dessert 12 arrêts sur Coulogne. 29 services se relayent entre 6h27 et 20h00, soit une fréquence moyenne entre 20 et 30 minutes la journée.
- **La ligne 6** : longe la RD127 et dessert 8 arrêts sur la commune. 20 services se relayent entre 6h34 et 20h12, soit une fréquence moyenne d'une heure la journée.

6.3. CIRCULATION FERROVIAIRE

Coulogne est traversée sur un axe Nord-Ouest/Sud Ouest par la ligne Calais-Saint-Omer mais n'est pas desservie par le réseau ferroviaire.

D'après l'étude urbaine réalisée récemment sur Coulogne, l'analyse des horaires des trains en gare de Calais a permis d'identifier 54 trains de voyageurs passant en jour de semaine à Coulogne. Chaque coupure de circulation dure environ 2 à 3 minutes, ce qui conduit à la formation d'une congestion des carrefours aux heures de pointes notamment à l'intersection entre la RD 247 et la route de Guînes.

6.4. CIRCULATIONS DOUCES

Avec la richesse de ces canaux et des espaces naturels limitrophes, Coulogne dispose d'un potentiel important pour étoffer son réseau de liaisons douces.

Un chemin de Grande Randonnée, classé au Plan Départementale d'itinéraires de Promenades et de Randonnées parcourt l'intégralité du territoire communal. Il s'agit du GR du Tour du Calais qui permet de relier Calais à l'arrière Pays.

A côté de ce sentier, on relève plusieurs portions de chemins, souvent non banalisés. La présence des canaux constitue un potentiel pour développer ces cheminements.

Dans le centre ville de Coulogne, des cheminements inter-quartiers existent notamment à proximité des pôles d'équipements, générateurs de flux de déplacements. La carte ci-contre présente un état des lieux des liaisons existantes. Certains points noirs sont relevés pour la circulation piétonne notamment le long de la RD127 (gestion du stationnement, absence de trottoirs).

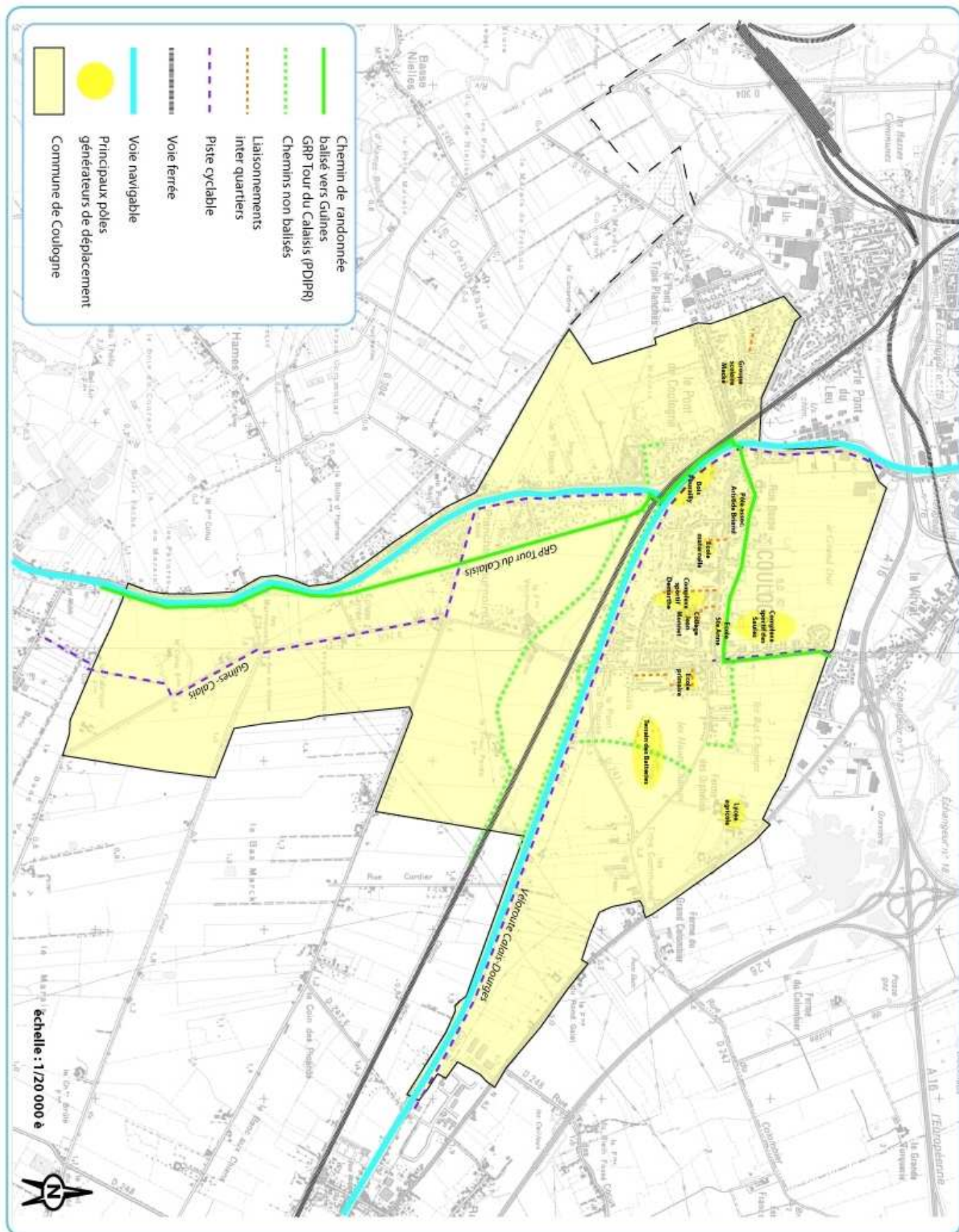
Au niveau des cycles, plusieurs projets concernent Coulogne :

- La voie Calais/Dourges dans le cadre du schéma régional des véloroutes et voies vertes,
- Le cheminement Guînes - Calais dans le cadre du schéma directeur des pistes cyclables

Ces projets sont complétés par les intentions du Schéma Directeur Cyclable pour l'Agglomération du Calais qui prévoit l'aménagement de 3 liaisons entre Calais et Coulogne :

- Par la route de St Omer et la rue du Virval (aménagements en grande partie réalisés),
- Par le Chemin des Régnier, avec les points durs que sont les franchissements de l'A16 et de la voie SNCF,
- Le long des canaux.

Pour l'aménagement aux abords des canaux, des conventions de superpositions de gestion sur les chemins de halage sont souvent instaurés. Cet acte administratif confie la responsabilité des usagers aux collectivités (communes, départements, région) qui réalisent les véloroutes et voies vertes. Il permet également de définir les intervenants en matière de travaux d'entretien.



Dans le centre-ville, plusieurs aménagements facilitant la circulation des cycles ont été réalisés (zone trente hyper centrale, parkings vélo devant le collège, le stade, bandes cyclables rue du Virval...). Ces aménagements constituent des évolutions intéressantes à conforter.

6.5. VOIES NAVIGABLES

6.5.1. Données générales :

Le territoire communal est parcouru par deux canaux :

- Le canal de Calais,
- Le canal de Guînes, inaccessible à la navigation de commerce.

Le canal de Calais :

Le canal de Calais est au gabarit de 600 tonnes de la confluence avec l'Aa jusqu'à Coulogne et au 250-400 tonnes de Coulogne à Calais. Sa fonction dominante est le transport de marchandises. La densité de trafic en 2005 est d'environ 400 000 tonnes transportées provenant essentiellement du transport des matériaux de carrières en transit de Coulogne vers la région Nord Pas de Calais et la région Ile de France.

Ce trafic est en constante progression.

Au niveau de la plaisance, un trafic de 235 bateaux a été relevé en 2006.

Le canal de Guînes :

Ce canal au gabarit Freycinet ne permet pas la navigation au vu de l'enfoncement limité sur presque la totalité de son linéaire. Seule la partie entre le pont de la planche Tournoire et la confluence avec le canal de Calais admet un enfoncement de 1m40.

6.5.2. Les projets

Un projet de dragage du canal de Calais est en cours d'étude sur une portion amont (entre le canal d'Audruicq et l'ancienne sucrerie) pour une réalisation des travaux prévus en 2008.

Par ailleurs une étude de faisabilité technique et d'opportunité économique pour l'amélioration de l'accessibilité fluviale du canal de Calais est actuellement menée. Il s'agit d'étudier des scénarios d'aménagement du canal au gabarit de classe IV 1000/1500 tonnes.

La proximité des différentes infrastructures permettrait de laisser entrevoir la possibilité de développement de l'aspect multimodal sur la partie Est de la commune à proximité de la RD 943. Cette opportunité est également en réflexion dans le cadre de l'élaboration du SCOT.

6.6. BRUITS ENGENDRES PAR LES INFRASTRUCTURES

Le tableau ci dessous indique la largeur des secteurs affectés selon leur catégorie :

NIVEAU Sonore de référence Lacq (6h-22h) en dB(A)	NIVEAU Sonore de référence Lacq (22h-6h) en dB(A)	CATEGORIE de l'infrastructure	LARGEUR MAXIMALE des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (1)
L>81	L>76	1	D=300m
76<L<81	71<L<76	2	D=250m
70<L<76	65<L<71	3	D=100m
65<L<70	60<L<65	4	D=30m
60<L<65	55<L<60	5	D=10m
(1) cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2 compté de part et d'autre de l'infrastructure			

Nom voie	distance	Classement
RD 943	100 mètres	Niveau 3
RD 127	100 mètres	Niveau 3
RD 127	30 mètres	Niveau 4
RD 245 E2	30 mètres	Niveau 4

La voie ferrée Lille-Les Fontinettes possède un classement 3.

La commune de Coulogne est bien reliée aux territoires voisins et notamment à la ville de Calais. Les nombreuses infrastructures routières, ferroviaires et fluviales présentes facilitent l'accessibilité mais créent également de nombreuses coupures.

La présence de nombreux canaux sont autant d'opportunités de développement des liaisons piétonnes.

Les canaux de Calais et Saint Omer sont des potentiels importants à intégrer à la fois pour le transport des marchandises, et pour le développement du tourisme local.

7. SYNTHÈSE : LES ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES POUR LE TERRITOIRE

Au travers le diagnostic économique et démographique, on constate que Coulogne présente les caractéristiques d'une ville périurbaine, au cadre de vie attrayant. Après un déclin démographique entre 1990 et 1999, la commune connaît aujourd'hui une forte augmentation de sa population.

- La commune a gagné 159 habitants entre 1999 et 2004. Actuellement, la commune a une population voisine de 5 948 habitants.
- Quant au nombre de ménages, il ne cesse d'augmenter (+503 ménages entre 1999 et 2004). Les ménages de 2 personnes représentent une part importante. Tandis que les ménages de 1 et 2 personnes connaissent une forte progression.
- Les logements de 4 pièces et plus représentent environ 82,2% du parc total, alors que le nombre de logements de 1 ou 2 pièces ne représente que 8,9% du parc. De plus, on constate que ce sont les « grands logements » qui ont le plus évolué, agrandissant ainsi l'écart avec les « petits logements ». Cette évolution renforce l'inadéquation entre l'offre de logements et la demande potentielle liée à la décohabitation.
- Afin de rattraper le déficit de logements sociaux en assurant une mixité au sein du parc de logements et en répondant aux besoins issus des phénomènes de desserrement, de renouvellement et de vacance, 692 à 747 logements (soit une moyenne de 720 logements) devraient être construits d'ici à 2020 pour permettre la croissance à 7600 habitants. Ce qui correspond à une prévision de terrains comprise entre 32,6 et 35,1 ha selon une répartition de 50% d'individuels et 50% de collectifs.

Par ailleurs, Coulogne bénéficie de nombreux atouts qui lui permettent d'être une commune attrayante :

- Coulogne bénéficie d'un cadre de vie verdoyant de nombreux espaces de qualité sont identifiés : le marais de Guînes, les Watergangs des Attaques et d'Andres et lac d'Ardres, les canaux de Calais et Guînes, des boisements épars, etc...
- La proximité de Calais est un facteur d'attractivité important pour le territoire.
- L'offre d'équipements de proximité est satisfaisante pour le développement de la commune.
- Le taux d'activité n'a cessé d'augmenter depuis 1982, et le taux de chômage a fortement diminué entre 1999 et 2004. 82% des actifs occupés résidant à Coulogne se déplacent vers les bassins d'emplois périphériques. Cela se traduit par de nombreuses migrations alternantes vers les pôles d'emplois limitrophes, et notamment vers le bassin d'emplois de Calais.

A travers le présent P.L.U., cette stratégie globale d'aménagement et de développement durable passe par une sélection judicieuse des possibilités foncières, par le maintien de l'offre d'équipements, par le développement de nouvelles activités et par une gestion intégrant l'ensemble des liaisons et modes de circulation sur la commune.

II – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

1.1. TOPOGRAPHIE

Dans le Pas-de-Calais, l'élément essentiel du relief est constitué par les collines de l'Artois qui séparent le bassin sédimentaire franco-belge du bassin parisien et prennent le département en écharpe du Sud-Est au Nord-Ouest.

On peut trouver dans le Pas-de-Calais de multiples "pays" nés de la connivence des efforts séculaires des hommes et des caractères physiques du territoire, comme à Coulogne qui fait partie de la plaine maritime, au nord, gagnée tardivement sur la mer, pays des wateringues.

L'histoire a ainsi façonné la topographie coulonnaise. La commune se caractérise par un relief assez plat, ponctué de nombreuses dépressions micro topographiques (niveaux en dessous de celui de la mer), et par le banc de Coulogne s'élevant jusqu'à +7m maximum. Sur toute la commune, l'altitude varie de -0,8m à 7m aux points culminants.

Les espaces les plus hauts se trouvent donc au Nord de la commune, au niveau du «Banc de Coulogne » entre le terrain des Batteries et la rue Louis Clipet. C'est sur ces hauteurs que s'est implanté le village historique. Le reste du territoire est marqué par une micro topographie essentiellement liée à la présence de l'eau, de marécages, et au développement de nombreux watergangs. Cette spécificité a influencé l'agriculture vers deux activités : la culture et l'élevage.

La commune de Coulogne possède une topographie contrastée, due à la présence de l'eau et au remaniement des terrains par l'homme qui ont créé une micro topographie marquée, même si les différences de niveau sont minimales.

1.2. GEOLOGIE

L'analyse géologique présentée ci-dessous est extraite de la carte géologique au 1/50 000 de GUINES.

Coulogne se situe sur la « plaine maritime » du Calais, au Nord-Ouest des collines guînoises, correspondant à l'Assise Dunkerquienne.

Le sous-sol de Coulogne est essentiellement constitué d'une formation d'estran et de polder (formations des terrains quaternaires). Ainsi, on y trouve :

Mzb : Flandrien supérieur (Assise de Dunkerque)

Il s'agit de la formation d'estran et de polder, composée essentiellement de sables et d'argiles. Les sables fins avec prédominance de *Cordium edule*, correspondant à une sédimentation d'estran et de chenaux, passent insensiblement aux argiles et limons argileux de polder avec prédominance de *Scrobicularia piperata* et *Hydrobia ulvae*.

A l'abri du cordon flandrien des Pierrettes et en bordure du marais, le Dunkerquien a une épaisseur faible (moins de 0.5m) ; au contact du marais tourbeux, il se réduit à un liséré sableux ou caillouteux surmontant la tourbe (1). Les galets disséminés sont surtout fréquents au Sud du Cordon des Pierrettes (La Chaussée, Pont du Leu). Ils indiquent les deux voies principales par lesquelles la mer dunkerquienne a franchi l'obstacle du cordon flandrien : au Sud-Est du Virval et à l'Ouest de Calais. L'influence protectrice du cordon des Pierrettes-Marck se manifeste encore par le maintien d'une couche à peu près continue de la tourbe « de surface » sous le Dunkerquien jusqu'au niveau du banc de Coulogne.

Tz : Flandrien supérieur et moyen : tourbe « de surface » et limons tourbeux

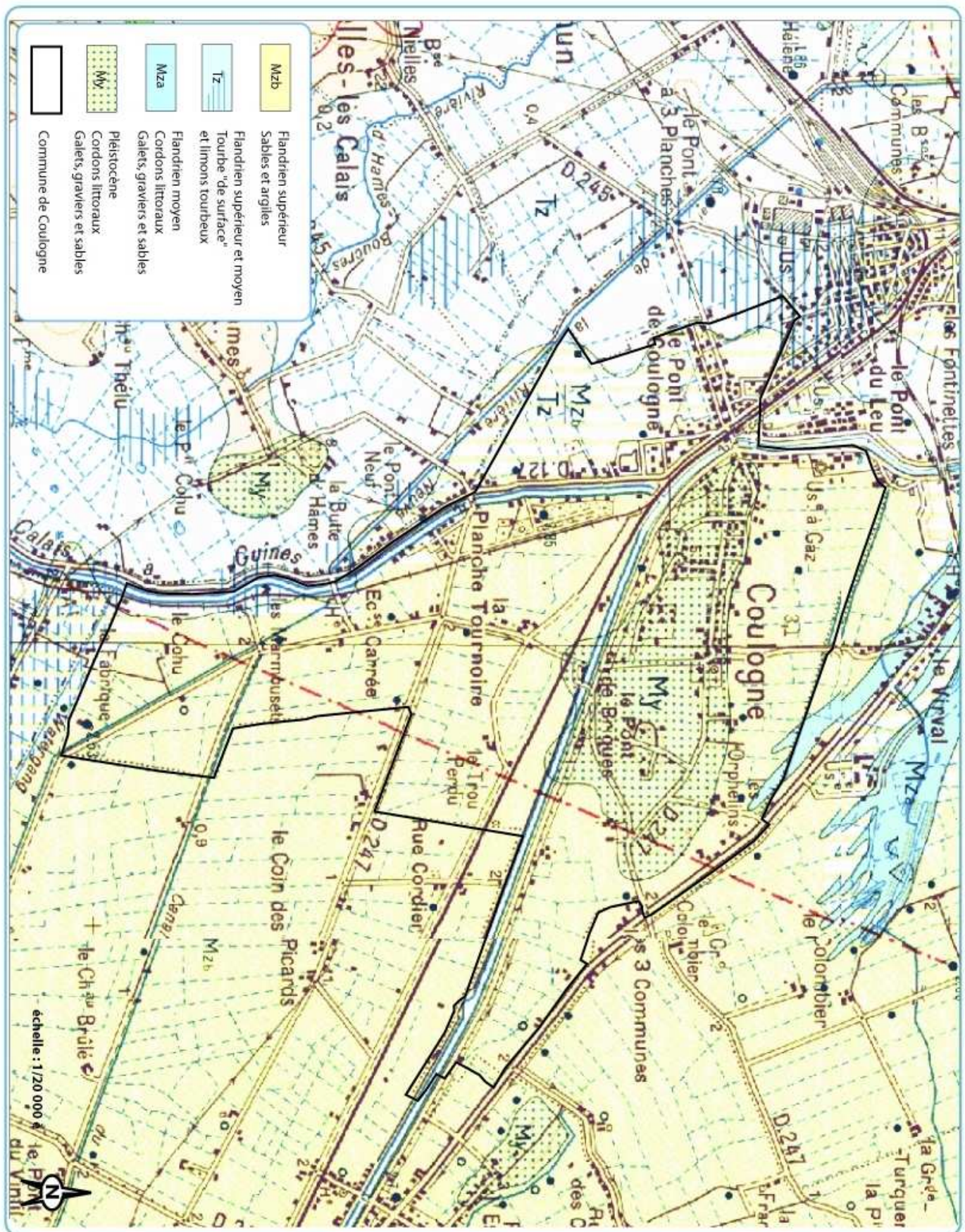
La tourbe, dite « de surface » n'affleure que dans le marais qui borde le versant continental, de Coquelles à Bois en Ardres. Recouvrant les sédiments marins de l'Assise de Calais, elle s'est formée après le retrait de la mer, sur l'ensemble de la plaine, à partir de la fin de l'Atlantique et durant le Subboréal et le Subatlantique. Sous le recouvrement dunkerquien, la couche de tourbe présente sa plus grande continuité au Sud-Ouest d'une ligne allant du Virval à Pont d'Ardres et de part et d'autre du canal de Pont d'Ardres à Hennuin (Le Marais). Elle peut d'ailleurs manquer localement, comme l'indiquent les sondages à la tarière, jusqu'à la limite même du Dunkerquien, ayant été érodée par des chenaux.

Mza : Flandrien moyen (Assise de Calais)

Il s'agit des sédiments marins flandriens (« sables pissarts ») de l'Assise de Calais, correspondant aux transgressions de l'Atlantique, n'affleurent que dans les zones détournées du marais. Seul émerge de la plaine dunkerquienne, au Nord de la feuille, la partie méridionale du cordon des Pierrettes, prolongé par les digitations du Virval. Il est constitué de sables, graviers et galets de silex, et, plus rarement, de galets de grès ferrugineux « diestiens », de craie et de roches exotiques (granite rose à biotite). A l'extrémité Nord de Coulogne affleurent en particulier les digitations courbes du Virval, dont les galets ont donné lieu à exploitation.

My : Pléistocène : cordons littoraux

Un banc isolé s'étire entre le « Pont de Coulogne » et le « Pont en Briques ». Il est composé de reste de cordons littoraux pléistocènes et atteint une altitude de 7m. Ces affleurements sont constitués de galets de silex, de graviers et sables rubéfiés. Le « massif de Coulogne » est un témoin d'une extension plus tardive du cordon pléistocène qui est resté isolé au milieu du bassin flandrien et repose sur l'argile yprésien à une profondeur qui n'est pas connue exactement. A Coulogne, le dépôt a une puissance de plus de 13 m et il est constitué, sous un limon sableux, de galets de silex et de sables ferrugineux, puis de sables coquilliers.



Plan Local d'Urbanisme de COULOGNE
DIAGNOSTIC

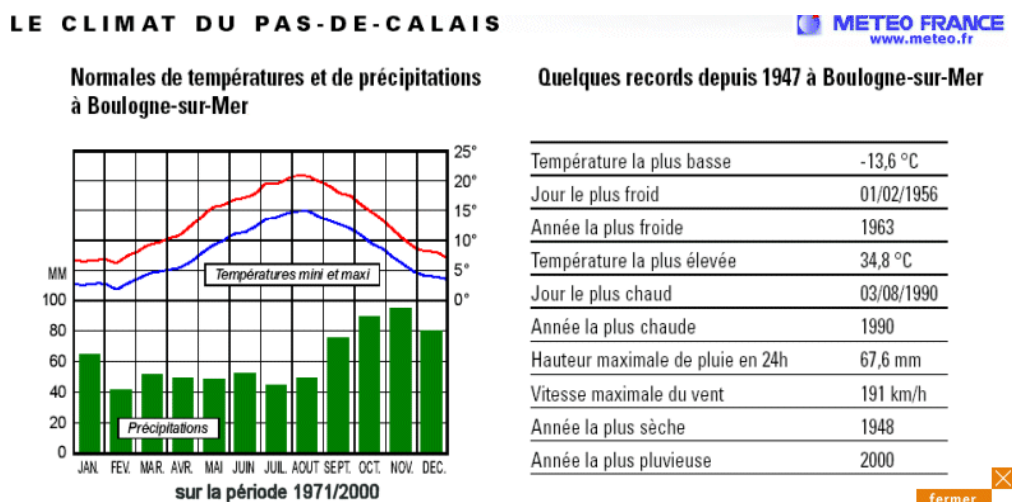
Géologie

1.3. CLIMAT

Les principales caractéristiques du climat sont issues des données de la station météorologique de Boulogne-Sur-Mer pour la période 1971-2000.

Coulogne est concernée par un climat typiquement océanique bien que légèrement atténué en raison de la proximité maritime. En effet, la frange littorale bénéficie d'une plus grande douceur de l'air, d'une atténuation du froid hivernal et d'une moindre nébulosité. Toutefois, les vents humides sont prédominants dans le boulonnais et l'influence maritime décroît à l'intérieur des terres.

L'influence de la mer protège Coulogne des excès climatiques : les températures hivernales n'y descendent jamais très bas, même si les grandes chaleurs y sont plutôt rares (la température moyenne ne dépasse les 25°C que pendant une vingtaine de jours).



Les précipitations

La moyenne annuelle des précipitations atteint 674 mm par an. Les pluies sont relativement régulières, avec un minimum en février (41 mm en moyenne) et un maximum en novembre (95 mm en moyenne).

Les températures

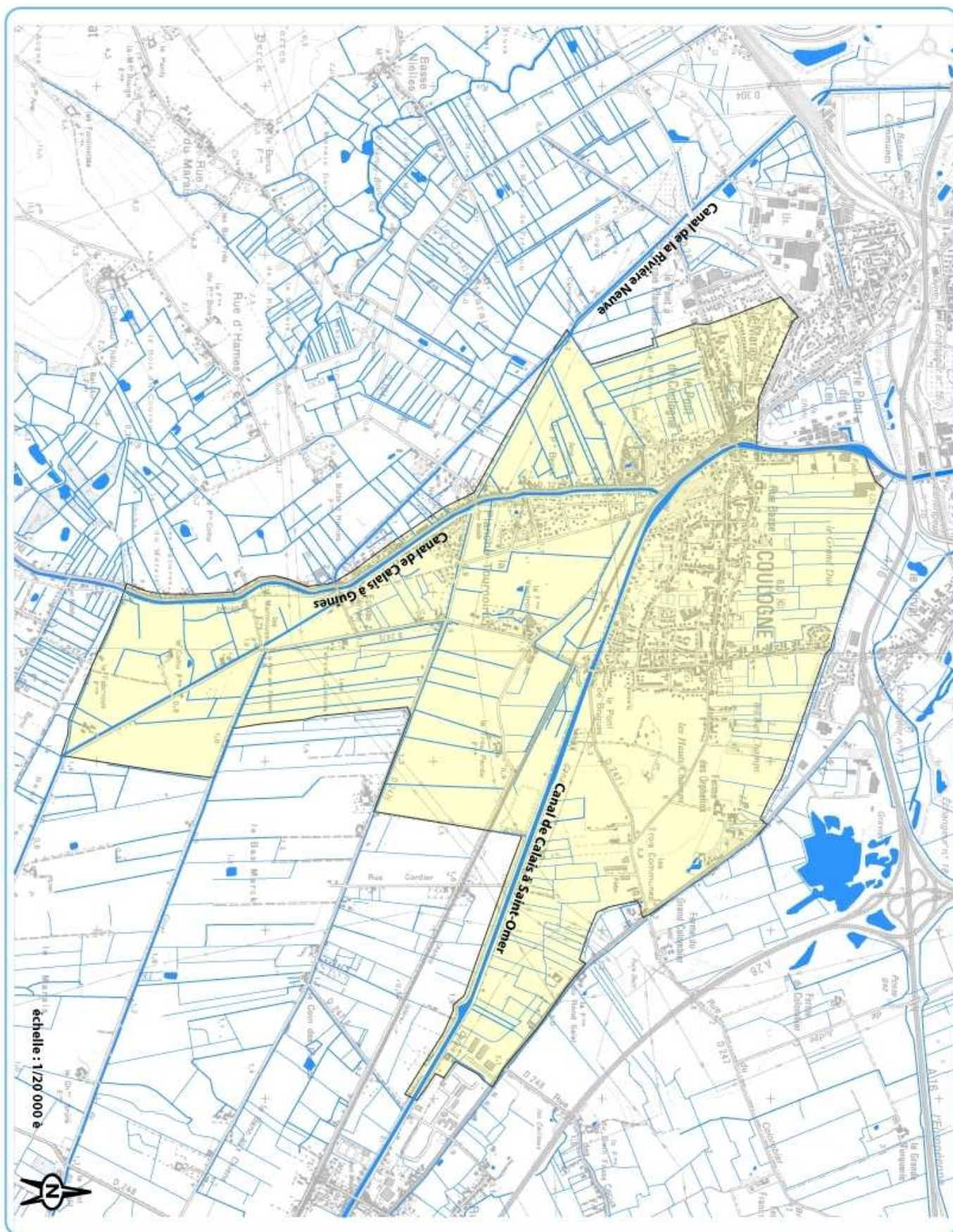
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
températures moyennes inter annuelles	4,1	8,4	6,1	8,2	11,6	14,2	16,3	16,8	15,2	12,2	7,8	5,2
températures maximales moyennes	+6,1	+6,4	+8,5	+11	+14,6	+17,1	+19,2	+19,7	+18	+14,8	+10	+7,2
températures minimales moyennes	+2,2	+2	+3,7	+5,4	+8,7	+11,4	+13,5	+14	+12,5	+9,7	+5,6	+3,2

La moyenne annuelle des températures, calculée pour la période de référence, est de 10.5°C.

Le mois le plus froid est janvier (4.1°C en moyenne), le plus chaud est août (16.8°C en moyenne), soit une amplitude moyenne annuelle de 12.7°C, qui caractérise un climat plutôt océanique.

Les températures augmentent régulièrement de mars à juillet, avec un gain de 2 à 3°C par mois en moyenne, alors que le refroidissement hivernal intervient plus brutalement en novembre (7.8°C contre 12.2°C en octobre).

La moyenne d'avril (8.2°C) est inférieure à celle d'octobre (12.2°C), ce qui confirme le caractère océanique du thermoclimat, de même que la moyenne des minimas du mois le plus froid (janvier = 2.2°C), qui est supérieur à 0°C.



Plan Local d'Urbanisme de COULOGNE
DIAGNOSTIC

Hydrographie

1.4. L'EAU SUR LE TERRITOIRE

L'eau est une richesse naturelle que nous devons préserver car elle est indispensable à toute vie terrestre. Elle reste bien fragile au regard des multiples sources de pollution générées par les activités domestiques, industrielles ou encore agricoles.

Afin de préserver la ressource en eau et de permettre à l'eau de réintroduire son cycle naturel, l'homme intervient dans le cycle de l'eau, au niveau de la distribution, par l'installation de captages et d'un réseau de distribution d'eau ainsi qu'au niveau de l'évacuation et du traitement des eaux usées.

1.4.1. La ressource en eau

La ressource en eau du Delta de l'Aa est localisée sur une ligne qui va de Saint-Omer à Calais. Cette ressource est très sensible à la pollution en général, mais surtout à celle des nitrates et des pesticides. La qualité des eaux distribuées sur le territoire est garantie, mais a tendance à se dégrader.

Hydrogéologie

Le fonctionnement des eaux de surfaces et des eaux souterraines à Coulogne dépend du bassin de l'Aa. La nappe la plus importante du secteur est celle de la craie séonienne. Elle constitue le réservoir le plus important de la région. Cette nappe est généralement libre et son écoulement s'effectue globalement vers l'Ouest, vers la plaine maritime. La nappe de la craie est protégée par des sables tertiaires, des limons, des formations résiduelles. Néanmoins, celle-ci s'avère particulièrement vulnérable à la pollution surtout dans les zones très fissurées et non protégées par une couverture.

La ressource en eau à Coulogne

C'est l'eau des nappes souterraines qui assure l'alimentation en eau potable du Delta de l'Aa.

Il n'existe aucun point de captage d'eau potable sur la commune. Elle bénéficie de la ressource en eau potable de la ville de Calais. Les habitants sont alimentés par la même nappe souterraine : la nappe de la craie, productive tout le long de la frange Ouest du territoire du SAGE (de Sangatte à l'Audomarois), où l'on retrouve l'essentiel des exploitations prélevant l'eau dans la nappe, souvent affleurante. Les eaux potables de Coulogne sont prélevées à partir de forages présents dans la région de Guînes- Saint-Tricat. La ressource en eau potable est constituée de 16 forages d'une capacité de production de plus de 75 000 m³/j situés autour de Guînes et de 5 réservoirs d'un volume de stockage de 13 000 m³.

La teneur en nitrates mesurée dans l'eau souterraine provient des activités humaines, en particulier de l'agriculture intensive des années 70-80. La teneur en nitrates est en augmentation constante mais reste actuellement inférieure à 40mg/L (le seuil réglementaire maximum est de 50mg/L).

Le réseau de distribution s'étend sur 41,9 kilomètres. 2 431 compteurs sont comptabilisés sur la commune. L'adduction en eau potable est assurée par deux canalisations principales :

- Une conduite de 500 mm allant du réservoir du Moulin à Corneilles au réservoir bas du Pont du Leu où l'eau est reprise dans le réservoir haut
- Une conduite de 600 mm reliant le réservoir du Moulin à Corneilles au réservoir central, conduite orienté Sud/Nord et traversant le centre-bourg (passage sous l'ancienne voie ferrée). Cette canalisation alimente la ville de Calais.

L'adduction en eau industrielle est assurée par une conduite de 600 mm, parallèle au réseau d'adduction d'eau potable. Cette dernière relie les forages de Tournepuits à la zone industrielle des Dunes.

La révision du Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la capacité de cette ressource. Au vu de l'ambition de développement de la commune, il est nécessaire de mettre en adéquation les besoins de la ressource en eau. Avec une croissance à 7600 habitants, il sera nécessaire de permettre l'approvisionnement à 1480 m³/j. La capacité de production de la ville de Calais est actuellement largement supérieure avec une capacité de 75 000 m³/j. De plus les volumes produits en 2005 permettaient déjà quasiment de subvenir à ces besoins. (Les besoins sont détaillés dans la partie Annexes Sanitaires).

1.4.2. Le traitement des eaux à Coulogne

La station d'épuration de Monod localisée sur Calais traite les eaux usées de la commune. Elle a une capacité de 133 000 équivalents habitants. Le milieu récepteur est le Canal de Marck.

Cette capacité de traitement laisse envisager l'absorption de la croissance de population à 7600 habitants envisagée par Coulogne. Pour comparaison la population de l'agglomération de Calais n'est que de l'ordre de 98 000 habitants.

1.4.3. Le réseau hydrographique

Le fonctionnement des eaux de surface dépend du Bassin de l'Aa. Les faibles pentes ont incité l'homme à canaliser les cours d'eau et à tisser un réseau maillé de canaux entre les différents bassins. Le réseau hydrographique de Coulogne se compose essentiellement de deux canaux principaux (le Canal de Calais et le Canal de Guînes) et d'un maillage de watergangs important.

➤ Le canal de Calais

C'est la seule voie navigable reliant le Port de Calais au réseau de l'Aa et du canal à grand gabarit. Il sert également à l'évacuation des eaux provenant des stations de pompage (watergangs) et d'une partie des versants des collines de l'Artois. Un projet de doublement du canal est actuellement à l'étude par VNF.

➤ Le canal de Guînes

Le canal de Guînes a une vocation importante d'exutoire des eaux du sud du Calaisis mais il reste inaccessible à la navigation. Il garde donc toujours une fonction hydraulique importante.

Au-delà de sa vocation hydraulique, le canal de Guînes constitue un potentiel pour le développement des loisirs. Des projets visant à valoriser cette trame bleue sont en cours (base de kayak...).

Le canal de Guînes est régulièrement confronté à des problèmes d'envasement, de lentilles d'eau qui pénalisent la pratique des activités nautiques légères (kayak, aviron, ...).

➤ Les watergangs

Coulogne est caractérisée par un réseau de watergangs important notamment au Sud. Ces fossés constitués par l'homme pour drainer les eaux liées à l'aménagement des terres agricoles sont nombreux. Ils constituent un paysage d'eau identitaire de la plaine maritime à valoriser.

1.4.4. La prise en compte des documents « cadres » sur l'eau et des servitudes

Le SDAGE Artois Picardie et le SAGE du delta de l'Aa

Coulogne est soumis aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du bassin Artois Picardie 2010/2015 Artois Picardie, adopté par le Comité de Bassin le 16/10/2009 et approuvé le 20/11/2009.

Le SDAGE se présente en deux parties :

- la première fixe les objectifs de qualité et de quantité (des eaux de surface, des eaux souterraines, des zones protégées...);
- la seconde propose les orientations fondamentales et les dispositions du SDAGE.

Les orientations et dispositions du SDAGE se répartissent en 5 enjeux :

- La gestion qualitative des milieux aquatiques
- La gestion quantitative des milieux aquatiques
- La gestion et la protection des milieux aquatiques
- Le traitement des pollutions historiques
- Des politiques publiques innovantes pour gérer collectivement un bien commun

D'après les cartes de l'annexe du SDAGE Artois-Picardie 2010-2015 :

- Coulogne est au contact de masses d'eau artificielle dont le potentiel écologique est médiocre ;

- Coulogne est positionnée au sein de la zone identifiée à dominante humide au SDAGE (les wateringues).
- Coulogne se positionne dans une zone où les masses d'eau souterraine sont globalement mauvaises.

Plus localement, le SAGE du delta de l'Aa qui a été approuvé le 15 Mars 2010 définit 5 grands enjeux (ou orientations stratégiques) du territoire du S.A.G.E. Delta de l'Aa :

1. la garantie de l'approvisionnement en eau
2. la diminution de la vulnérabilité aux inondations du territoire des wateringues et de la Vallée de la Hem
3. la reconquête des habitats naturels (protection, gestion, entretien)
4. la poursuite de l'amélioration de la qualité des eaux continentales et marines
5. la communication et la sensibilisation aux enjeux de l'eau et de ses usagers auprès de tous les publics

En réponse à chacun de ces grands enjeux, des objectifs, tels que :

- sauvegarder la qualité de la ressource en eau potable et la protéger préventivement
- pérenniser et optimiser le système actuel d'évacuation des crues
- ralentir les écoulements en milieu rural en amont et réduire les flux d'eaux pluviales en milieu urbain dans une solidarité entre les collectivités
- gérer, restaurer et valoriser les watergangs, cours d'eau, canaux, rivières ainsi que les milieux humides du territoire
- lutter contre toute source de pollution qui affecte les masses d'eaux continentales et marines
- communiquer, sensibiliser sur les enjeux de l'eau parfois méconnus auprès des divers acteurs de l'eau du territoire.

Un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable établi sur la période 2009/2014 fixe des objectifs et des moyens à mettre en œuvre. Il provisionne une enveloppe financière, gérée par le Commission Locale de l'Eau, validé en janvier 2010 à 4 375 000 euros.

Orientation stratégique	Nombres d'objectifs	Nombres de recommandations	Nombre d'actions
Garantie de l'approvisionnement	6	37	10
Diminution de la vulnérabilité aux inondations	7	46	6
Reconquête des habitats naturels	7	52	8
Amélioration de la qualité des eaux continentales et marines	6	56	6
Communication et sensibilisation aux enjeux de l'eau	4	15	2

1.4.5. Risques liés aux inondations

Sur Coulogne, un risque lié aux inondations existe. Quatre arrêtés de catastrophe naturelle ont été prescrits :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	13/11/1991	15/11/1991	21/09/1992	15/10/1992
Inondations et coulées de boue	18/11/1991	22/11/1991	21/09/1992	15/10/1992
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	12/08/2006	13/08/2006	01/12/2006	08/12/2006

Sources : Site internet de Prim.net

Par ailleurs, sur le secteur des wateringues, il n'existe pas d'atlas des zones inondées. Toutefois, au vu de l'altimétrie, l'ensemble du secteur peut être considéré comme inondable (informations extraites du Porter à connaissance des services de l'Etat).

1.5. QUALITE DE L'AIR

Les données concernant la qualité de l'air sont issues du rapport d'études sur « La qualité de l'air dans les agglomérations de la région Nord-Pas-de-Calais » (bilan des indices ATMO en 2005).

Ce réseau mesure la qualité présente dans l'air de plusieurs composants à partir de stations de mesures, la plus proche étant celle de Calais.

Les indices ont pu être calculés 360 jours sur Calais.

En 2005, les indices ATMO ont été « très bons » ou « bons » 337 jours sur Calais.

L'indice « bon » (3-4), largement majoritaire, a été observé pendant 317 jours sur l'agglomération de Calais. L'indice a été « médiocre » pendant 6 jours, lors d'épisodes de pollution par l'ozone (fin juin et mi-juillet), mais également par les poussières en suspension PM10 (fin mars) et le dioxyde d'azote (fin septembre). Sur toute la région, aucune agglomération n'a connu d'indice ATMO égal à 10, qualifié de très mauvais.

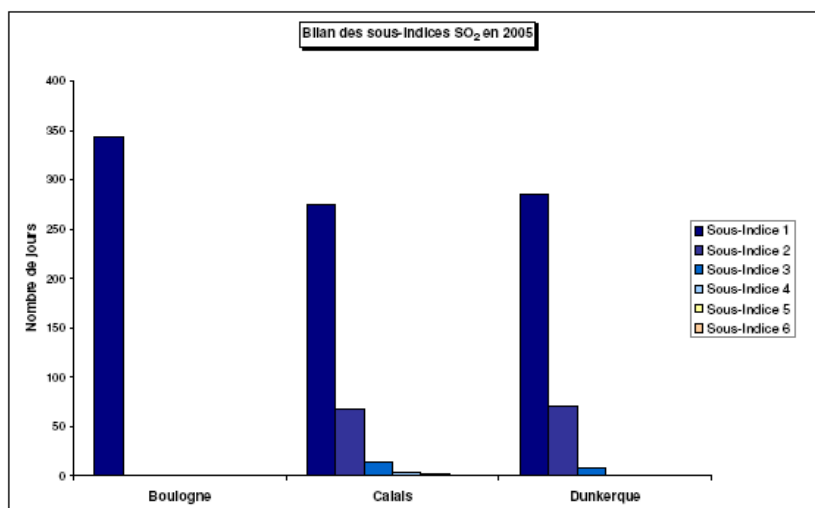
Répartition des indices en 2005

- **Indice très bon à bon** : 93,6 % des jours pour Calais
- **Indice moyen à médiocre** : 6,4% des jours pour Calais
- **Indice mauvais à très mauvais** : aucun jour

Les Sous-Indices ATMO en 2005

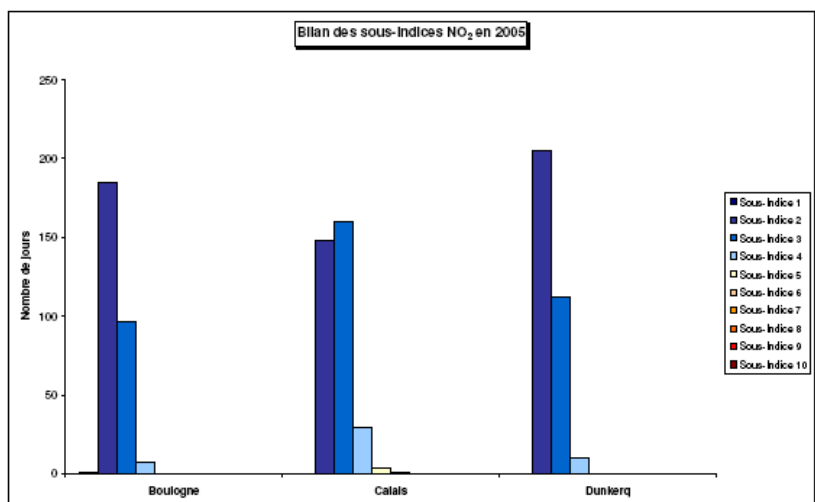
Le dioxyde de soufre

Pour le dioxyde de soufre le sous-indice 1 est largement majoritaire quelle que soit l'agglomération. Sur Calais le sous-indice 5 a été atteint pendant 2 jours, et le sous-indice 6 pendant 1 jour, le 14 juillet, où le dioxyde de soufre a été responsable de l'indice. Par contre les sous-indices « moyens » ont été égaux aux sous indices d'autres polluants. Ces valeurs sont liées à de mauvaises conditions de dispersion des émissions, provenant de l'industrie et du trafic transmanche, pendant des épisodes de brises côtières.



Le dioxyde d'azote

Le dioxyde d'azote figure assez rarement parmi les polluants responsables de l'indice. Des sous-indices de niveau « moyen » à « médiocre » ont été observés sur l'agglomération de Calais : le dioxyde d'azote a été responsable de l'indice les 26/02, 19/03 et 22/09 sur cette agglomération.

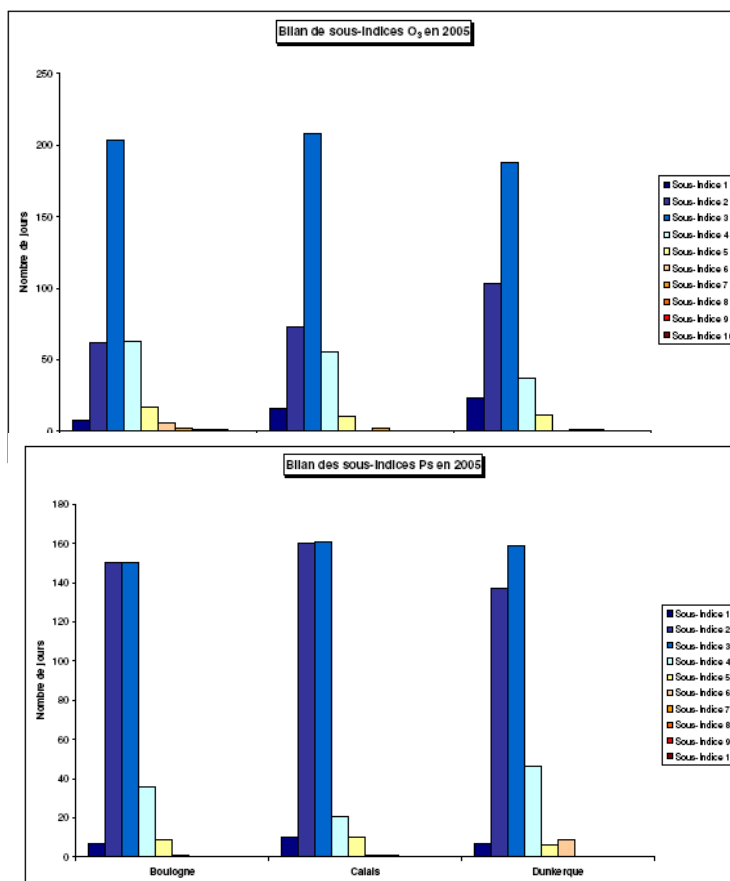


▪ L'ozone

Comme chaque année l'ozone est le polluant qui est le plus souvent responsable de l'indice ATMO. Dans environ 75% des cas sur les trois agglomérations (Boulogne, Calais et Dunkerque), le sous-indice de l'ozone est le plus élevé, ou est de valeur égale à celle d'un ou d'autres sous-indices. En 2005 l'ozone est aussi responsable des indices « mauvais » observés.

▪ Les poussières en suspension

Les particules en suspension PM10 constituent, derrière l'ozone, le second polluant pour la détermination de la valeur de l'indice ATMO. Dans environ 42% sur Calais, le sous-indice des PM10 est le plus élevé, ou est de valeur égale à celle d'un ou d'autres sous-indices.



D'après les indices précédents, la qualité de l'air sur Coulogne, limitrophe de Calais, est relativement bonne. Toutefois, de mauvais indices en dioxyde de soufre ont été enregistrés à Calais et sont liés à de mauvaises conditions de dispersion des émissions, provenant de l'industrie et du trafic transmanche, pendant des épisodes de brises côtières.

1.6. TRAITEMENT DES DECHETS

1.6.1. La collecte

Les déchets ménagers font l'objet d'une collecte sélective organisée en régie communale. La collecte est organisée en porte-à-porte pour les journaux, les emballages ménagers recyclables (papiers, cartons, plastiques). La collecte des verres est assurée en apport volontaire par des conteneurs disposés sur la voie publique.

Une collecte des encombrants est assurée en porte-à-porte à la demande des particuliers, selon des dates fixées par la mairie, après inscription préalable.

Un système identique est institué pour la collecte des déchets verts, ces derniers étant valorisés par biométhanisation et compostage.

1.6.2. Le traitement

Sur Coulogne, a été mis en place le syndicat de traitement des déchets SEVADEC qui a compétence en matière de recyclage du verre et des emballages et de la valorisation organique des déchets fermentescibles (papiers, déchets de cuisine et de table, déchets de jardin, etc...). Cet organisme intègre une démarche forte de développement durable.

L'ensemble des équipements du SEVADEC constitue un site unique de valorisation multifilières qui comprend :

- **Un réseau de 6 déchetteries couvertes** : A terme, chaque habitant du Calaisis disposera d'une déchetterie à moins de 10 minutes de chez lui. Les types de déchet récoltés sont : gravats, bois, tout venant, équipements électriques et électroniques, métaux, déchets verts...

Le tonnage réceptionné sur l'ensemble des déchetteries est de 23 000 tonnes/an. Un projet de déchetterie est en cours de réalisation sur la zone des Cailloux.

Coulogne a tendance à voir son stock de déchets collectés diminuer, et ceci grâce aux stocks d'encombrants et de biodéchets en baisse. Tous les autres types de déchets paraissent constants depuis 2007.

A l'échelle de Cap Calais les tonnages collectés sont les suivants :

- 2007 54 596 tonnes
- 2008 54 013 tonnes
- 2009 51 316 tonnes

Cette diminution montre les efforts de communication et de sensibilisation sur les productions de déchets ménagers et assimilés.

Sur Coulogne les tonnages se décomposent de la manière suivante :

- 303 tonnes de verre,
- 481 tonnes d'emballages
- 661 tonnes de biodéchets
- 1 717 tonnes d'OMr

- **Une plate-forme de regroupement du verre :** Elle centralise les dépôts provenant des colonnes d'apports volontaires et de la collecte sélective.
- **Un centre de tri HQE:** Il a été inauguré le 25 juin 2004 et fonctionne selon les normes de haute qualité environnementale. Sa capacité est de 11 000 tonnes/an. Ce centre permet de trier, séparer, les différents types de matériaux puis de les stocker et enfin de les conditionner. Ils sont ensuite transportés jusqu'aux usines de recyclage où ils seront valorisés : les métaux à Sollac Dunkerque, les cartons dans une cartonnerie régionale, les plastiques sont repris par Valorplast.
- **Un centre de transfert** des ordures ménagères d'une capacité de 86 000 tonnes/an.
- **Une usine de biométhanisation :** Elle a été construite à proximité de la station d'épuration Jacques Monod (Zone du Courgain-Est). Cette usine permet la production d'énergie grâce au biogaz issu du processus de fermentation ainsi que d'un compost de qualité utilisable comme fertilisant du sol. Grâce à cet équipement 27 000 tonnes de bio-déchets par an pourront être valorisées et près de 1 000 000m³ de biogaz sera produite.

L'ensemble de ces équipements permet de respecter le plan départemental d'élimination des déchets prévu pour 2011.

Le territoire de Coulogne, implanté dans la plaine maritime, doit beaucoup à l'action combinée de la mer et de l'homme. Implanté sur un cordon littoral, à une altitude de 7 mètres, le centre ancien et ses extensions dominent un paysage plat découpé par un vaste maillage de watergangs. Les canaux de Guînes et de Calais, aux caractéristiques contrastées conditionnent fortement l'organisation du territoire. Un risque d'inondation lié aux watergangs est présent sur une grande partie du territoire. La prise en compte des caractéristiques physiques est fondamentale dans la définition des espèces d'extension afin de ne pas déstructurer les équilibres existants.

2. L'ORGANISATION ET LES PERCEPTIONS DU TERRITOIRE COMMUNAL

2.1. L'OCCUPATION DU SOL

L'histoire de la commune a influencé l'occupation actuelle du territoire. Les traces de cette histoire se retrouvent aussi bien dans la destination des sols que dans la typologie du bâti. La présence d'un important réseau hydrographique avec des watergangs et les canaux de Guînes et de Calais ont fortement marqué le territoire. Il est essentiel de prendre en compte l'organisation du territoire et les perceptions que l'on en a dans les choix d'aménagements futurs de la commune.

2.1.1. L'espace naturel

Les espaces naturels à Coulogne sont très prégnants et correspondent :

- Aux espaces de marais qui sont une des caractéristiques du territoire ;
- Aux bocages qui accompagnent les prairies humides et qui représentent 1/3 du territoire ;
- Aux nombreux boisements qui ponctuent l'espace bâti et agricole.

Le territoire est marqué par la richesse du réseau hydrographique qui s'accompagne d'un milieu naturel de qualité. Les zones de Marais présentent une richesse naturelle importante. C'est à ce titre que deux secteurs sont classés en tant que ZNIEFF de type 1, le Marais de Guînes en limite communale Sud-Ouest et les Watergangs des Attaques et d'Andres et lac d'Andres qui concernent la partie Sud de la commune.

Ce sont des zones de valeur écologique supérieure qu'il est impératif de préserver le mélange de pâtures, haies et la présence de l'eau constituent une très grande richesse écologique. La diversité des essences végétales présentes favorise la variété faunistique accueillie. La continuité de ces espaces est indispensable à la pérennité des espèces floristiques et faunistiques.

D'autres zones humides sont présentes sur le territoire, il s'agit notamment des abords du Canal de Calais et du Canal de Guînes.

Les espaces de prairies humides se répartissent de façon diffuse sur le territoire. Les portions les plus importantes se positionnent au Sud du territoire au contact du canal de Guînes, au sud du canal de Calais mais également sur les franges orientales des quartiers spontanés de Préville et de Trougai. D'autres portions sont identifiées au Nord du centre ancien, sur une partie de la ZAD du centre-ville.

Une ponctuation de boisements de tailles modérées est également repéré sur le territoire. Ils sont particulièrement importants à proximité de l'espace bâti, de part et d'autre de la jonction du canal de Calais et de Guînes. Ils constituent souvent les parcs arborés de grandes demeures. Ces boisements constituent des écrans paysagers à préserver et des lieux de refuge importants pour la faune.

2.1.2. L'espace agricole

Sur les 916 hectares communaux, la superficie agricole utilisée des exploitations est de 647 hectares ce qui représente 70% du territoire communal. Les terres labourables représentent plus de 2/3 du territoire. Ces terres se localisent sur les points les plus hauts. Il s'agit pour l'essentiel d'espaces anthropisés de cultures et de prairies liées à de grandes exploitations vouées à l'élevage (bovins).

Il conviendra d'être vigilant sur la présence des sièges d'exploitation, dans la définition des espaces d'extension. Il s'agit d'une part, de permettre le maintien des accès aux espaces de pâturages et de conserver d'autre part des possibilités d'extension pour cette activité.

2.1.3. L'espace urbain

Le territoire de Coulogne se caractérise par un mitage de l'urbanisation avec une ponctuation de hameaux qui présentent des vocations variées (habitat, activité économique, équipements, activité agricole....).

L'espace urbain central est marqué par la présence de quartiers distincts :

- **Les Hauts Champs**, quartier historique amorcé autour du centre ville à l'Est et implanté sur les « hauteurs » de Coulogne.
- **Le marais** au Nord-Ouest, en limite de Calais, qui a accueilli dans un 1^{er} temps les ouvriers travaillant sur Calais.

Le développement historique de l'urbanisation s'est fait à partir d'un pôle historique autour de l'église, puis autour d'un second pôle : le pont de Coulogne (fin XIX^{ème}) L'habitat ancien se retrouve donc majoritairement autour de ces deux pôles. Entre les deux, s'étirent les extensions anciennes aux abords des rues Emile Dumont et des Hauts Champs. Dans les années 70-80, les extensions se sont réalisées entre la mairie et le pont de Briques. C'est là qu'on trouve la majorité des logements locatifs sociaux de Coulogne.

En lien avec Calais, un quartier d'habitat s'est développé le long de la rue du général de Gaulle. Il s'agit d'un quartier du Marais, à cheval sur trois communes (Coulogne/Coquelles et Calais). Ce quartier présente une dominante d'habitat individuel, parfois assez dense (rue du général de Gaulle). Les constructions dites « castors » marquent cette entité.

A coté de l'espace central, s'est développé après la guerre deux quartiers d'habitats spontanés : Préville et Trou Gai. A l'origine, simples cabanons, les constructions se sont peu à peu transformées en résidence principale et d'autres ont vu le jour. Ces deux quartiers rassemblent aujourd'hui près de 150 habitations qui ont été construites sans autorisation.

Le développement récent du bourg repose sur des opérations de constructions réalisées en lots libres dans les années 1990-2000 à la périphérie de l'espace bâti, principalement au Nord-Est.

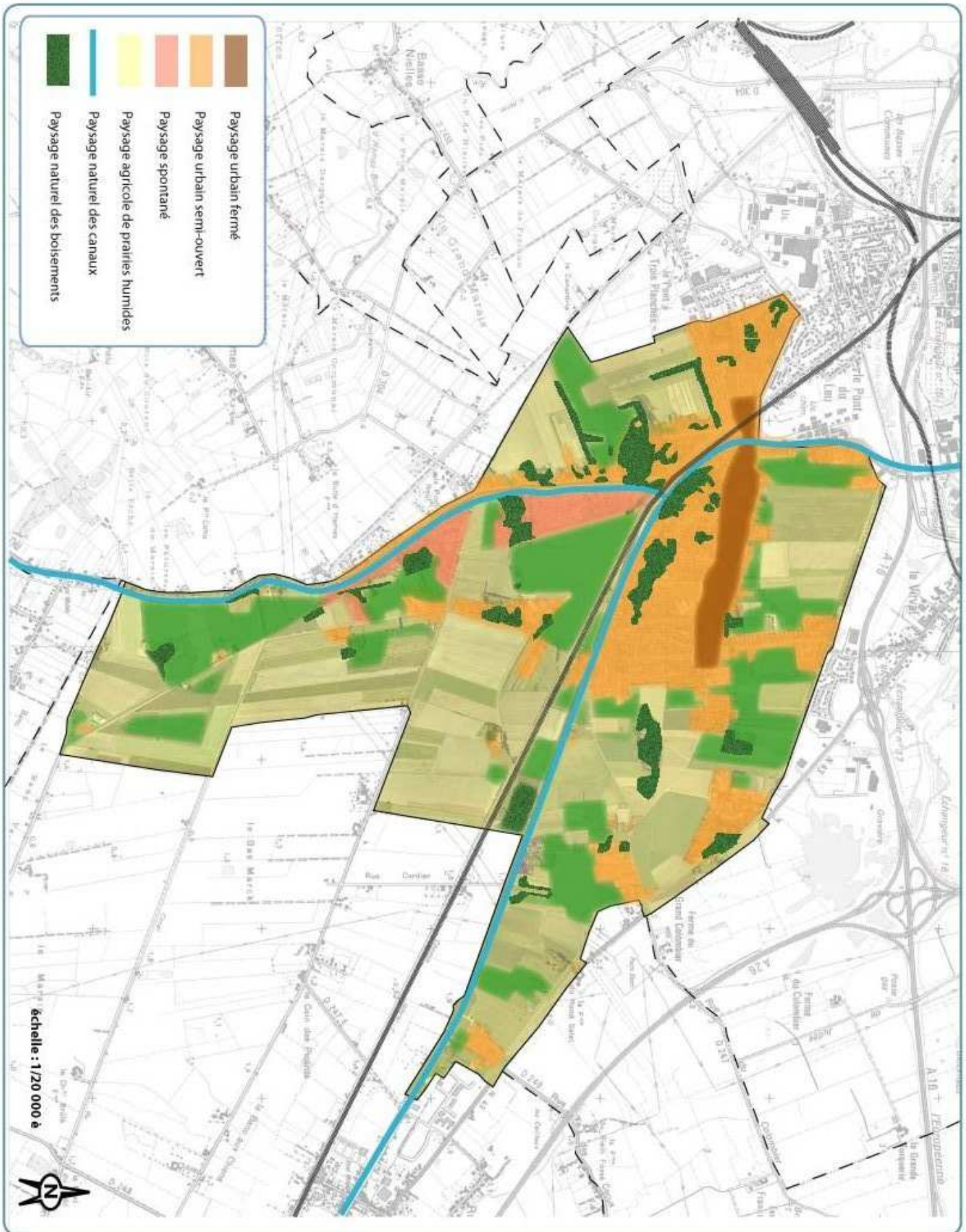
2.1.4. Les coupures

L'espace urbain de Coulogne se présente comme un territoire morcelé par de multiples coupures. Le canal de Calais et le canal de Guînes scindent le territoire en trois parties. La voie ferrée Lille Calais constitue également un effet de coupure, par le passage de trains de marchandises et de voyageurs de plus en plus fréquents.

Peu de franchissements existent seuls 4 passages permettent de relier les quartiers :

- le pont de Coulogne (passage à niveau + pont levis),
- le pont de briques (passage à niveau + pont),
- le pont à la Planche Tournoire,
- l'écluse carrée.

La prise en compte de ces coupures est un enjeu pour l'organisation et le développement de la commune.



Plan Local d'Urbanisme de COULOGNE
DIAGNOSTIC

Entités paysagères

2.2. LES DIFFERENTES ENTITES PAYSAGERES DE LA COMMUNE

2.2.1. Les éléments marquants du paysage

Les analyses de l'occupation des sols réalisées sur Coulogne ont permis d'appréhender la commune dans sa globalité et d'évaluer ses atouts en termes de paysage.

L'image principale de Coulogne est celle d'un bourg qui s'est développé au contact de l'espace urbain de Calais tout en restant à l'écart grâce aux coupures constituées par les autoroutes. Le paysage est fortement marqué par la présence de l'eau et les différentes infrastructures de transport.

L'organisation générale est assez mal définie. On identifie malgré tout 6 entités paysagères dont les vocations d'aménagement et l'importance paysagères sont différentes.

Le paysage urbain fermé

Ce paysage très minéral correspond à des portions de l'ancien centre bourg qui se développent le long de la rue des Hauts Champs et autour du Pont de Coulogne. Il s'agit d'un bâti assez dense et implanté en front à rue. Ces secteurs sont caractérisés essentiellement par des maisons de villes dont les hauteurs ne dépassent pas le R+1+C. Les espaces publics présents sur certaines parties, notamment près de l'église à l'Est, aèrent la trame urbaine et offrent des perspectives.

Le paysage urbain semi-ouvert

L'urbanisation progressive du bourg a créé des espaces moins denses notamment le long de la rue Arthur Bart à l'Est et de la rue Paul Verlaine à l'Ouest sur le quartier du Marais.

Les premières extensions se sont développées de façon disparate le long de ses voies structurantes. Ce tissu urbain est plus aéré et se compose notamment de pavillons implantés en recul par rapport à la voirie.

Sur certaines portions, des opérations groupées d'habitat individuel ont été réalisées, apportant un peu plus de densité. Il s'agit notamment des opérations réalisées dans les années 50 et destinées aux ouvriers travaillant sur la ville de Calais : les constructions groupées dites « Castors » rue Leduc et Tillier (quartier du Marais) et rue Clipet (quartier des Hauts Champs).

Le paysage « spontané »

Ce paysage est lié à la réalisation de constructions spontanées sur les secteurs de « Préville » et de « Trou Gai ». Il se caractérise par un bâti hétéroclite où les reculs de voirie sont variables et où les hauteurs excèdent rarement R+C.

Ces espaces présentent une végétation importante qui facilite leur intégration dans les espaces naturels contigus lorsque les beaux jours arrivent. Le manque d'homogénéité est la caractéristique majeure. La qualité des espaces naturels limitrophes en fait un secteur très prisé.

Le paysage agricole des prairies humides

Il s'agit du paysage le plus étalé sur le territoire et qui constitue le caractère principal de la commune. Construit autour des réseaux de watergangs il se caractérise par une végétation hydrophile ponctuant et rythmant le paysage (saules têtards,...). Les exploitations agricoles présentes dans ce paysage représentent de grandes emprises et les bâtiments techniques (stabulations, silos,...) sont prégnants dans le paysage. Les matériaux employés (bardages en bois) peuvent limiter cet effet.

Le paysage naturel des Canaux

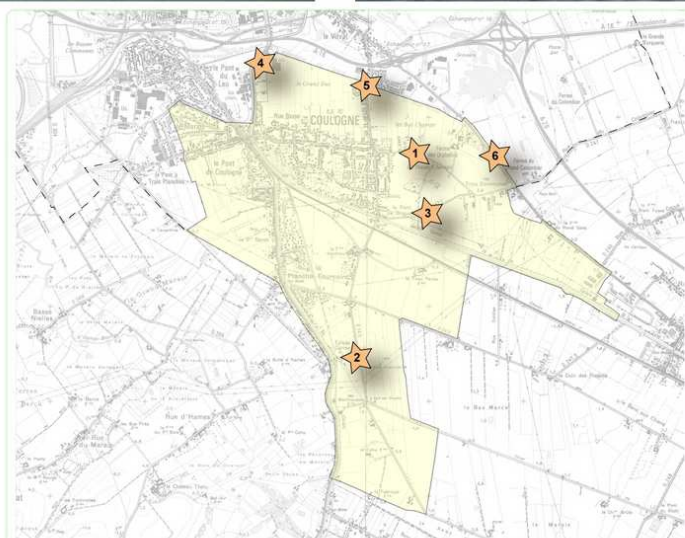
Le paysage est marqué par la présence des deux canaux aux caractéristiques différentes :

Le canal de Calais : son gabarit important et son tracé rectiligne entraîne une certaine prégnance dans le paysage du fait de son « caractère artificiel » plus important.

Le canal de Guînes : Ce canal participe au caractère et au charme des secteurs de « Préville » et « Trou Gai ». Son tracé assez souple et son gabarit génèrent un espace attrayant pour la promenade. De nombreux pêcheurs et promeneurs s'y rendent quotidiennement. C'est donc un élément naturel majeur, participant au cadre de vie agréable de la commune

Le paysage naturel des boisements

Ce type de paysage est très éparpillé, et ponctuel. Ces boisements denses forment des écrans végétaux. Ils constituent de véritables points de repère et rythment le paysage agricole en séquences moins homogènes. Par ailleurs, ils constituent également des lieux de refuge importants pour la faune. Quelques maisons de maîtres localisées dans des espaces boisés, notamment le bois Pourailly, donnent du caractère et du charme à ces secteurs.



Entrées de ville

Plan Local d'Urbanisme de COULOGNE
DIAGNOSTIC



2.2.2. Les perceptions depuis les entrées de ville

Dans la définition des zones d'extension, les perceptions depuis les entrées de villes sont primordiales. A Coulogne, six principales entrées de villes ont été identifiées.

Entrée 1 Rue Louis Denis : Sensibilité forte

Quelques constructions le long de la voie sont perceptibles depuis cette entrée. Les plantations en bordure de parcelles masquent les constructions. Lorsque l'on remonte la rue Louis Denis, des ouvertures dans la trame bâtie sont perceptibles entre les différentes constructions pavillonnaires. Ces secteurs occupés par des cultures constituent d'importants espaces d'extension pour Coulogne. Ces zones se retrouvent à proximité du bourg et de ces équipements. L'extension urbaine pouvant se développer à l'Est du bourg, cette entrée de ville est donc sensible. Ces extensions pourront toutefois être intégrées plus facilement si les franges de l'urbanisation sont traitées de manière qualitative.

Entrée 2 Rues Vinfil et du Calvaire : Sensibilité faible

Ce secteur constitue un vaste espace de transition entre les espaces agricoles du sud de la commune et l'espace bâti. Un chapelet de constructions pavillonnaire de standing marquent le côté gauche de la voie. L'absence de relief fait particulièrement ressortir ces constructions malgré un paysagement assez dense des franges. Les voiries présentent un traitement de mauvaise qualité avec une faible largeur et des bas cotés délimités par des watergangs encaissés. Le passage de la voie SNCF avec l'ancienne gare puis le franchissement du canal permettent d'assurer une entrée progressive dans le tissu bâti. Au vu de la configuration actuelle et des faibles possibilités de développement, le profil de cette entrée de ville ne devrait pas fortement évoluer.

Entrée 3 Rue du Moulin : Sensibilité forte

Depuis cette entrée de ville, l'espace bâti de Coulogne se dégage en fond avec au premier plan des cultures. Les extensions récentes réalisées sur ce secteur sont très perceptibles du fait de la variété des toitures utilisées et de l'absence de traitement des franges. Les possibilités d'extension ont été préservées sur ce secteur. Il s'agit de ce fait d'un site propice au développement, fortement mutable et sur lequel une attention particulière devra être portée aux conditions d'aménagement.

Entrée 4 Rue du Gaz : Sensibilité faible

Cette entrée de ville est en lien direct avec la ville de Calais et constitue une continuité urbaine. Le canal sur la partie droite rythme le paysage et les virages de la route permettent une découverte progressive de la trame urbaine. Sur la gauche en venant de Calais les espaces d'activités marquent fortement le paysage. Une ancienne usine en friche nuit à la qualité de l'entrée de ville.

Entrée 5 Rue du Virval : Sensibilité moyenne

Il s'agit d'un vaste continuum urbain en venant de Calais. La longueur de la rue du Virval marque fortement cette entrée. Sur la partie Ouest, l'espace reste ouvert et quelques constructions pavillonnaires récentes ont été réalisées sur la gauche. L'espace est actuellement occupé par des prairies. Sur l'Est, une continuité bâtie masque les arrières où quelques venelles se poursuivent perpendiculairement à la voie. L'espace public est bien traité avec une voirie assez large et un mobilier urbain important. Les possibles extensions sur la partie gauche de la route peuvent altérer la perception actuelle du centre ville, marqués par les espaces de prairies humides en premier plan et l'église en point focal. Dans le cadre d'un renforcement de l'urbanisation, il conviendra d'être vigilant au maintien de fenêtres visuelles sur les espaces de prairies humides et le clocher, point focal du centre-ville.

Entrée 6 RD 943 : Sensibilité moyenne

La RD 943 constitue une route à forte circulation. Cette situation à proximité des différentes infrastructures autoroutières (A16 et A 26) est le site d'accueil de quelques entreprises le long de la voie. L'entreprise de logistique Dentressangle s'est implantée à proximité à la limite communale avec Les Attaques. L'ensemble bâti du lycée agricole masque les arrières occupés par des espaces agricoles et en particulier le bourg de Coulogne. La ville semble à l'écart de ce secteur qui souffre d'un manque de traitement et de mise en valeur. Plusieurs projets d'aménagements de carrefours sont à l'étude (requalification du carrefour RD247/RD943, création d'un carrefour pour desservir la zone du Virval...).

L'eau constitue une ligne de composition forte du paysage de Coulogne. Ce territoire s'organise autour d'une mosaïque d'entités paysagères, fortement influée par les différentes coupures (canaux, voie SNCF...).

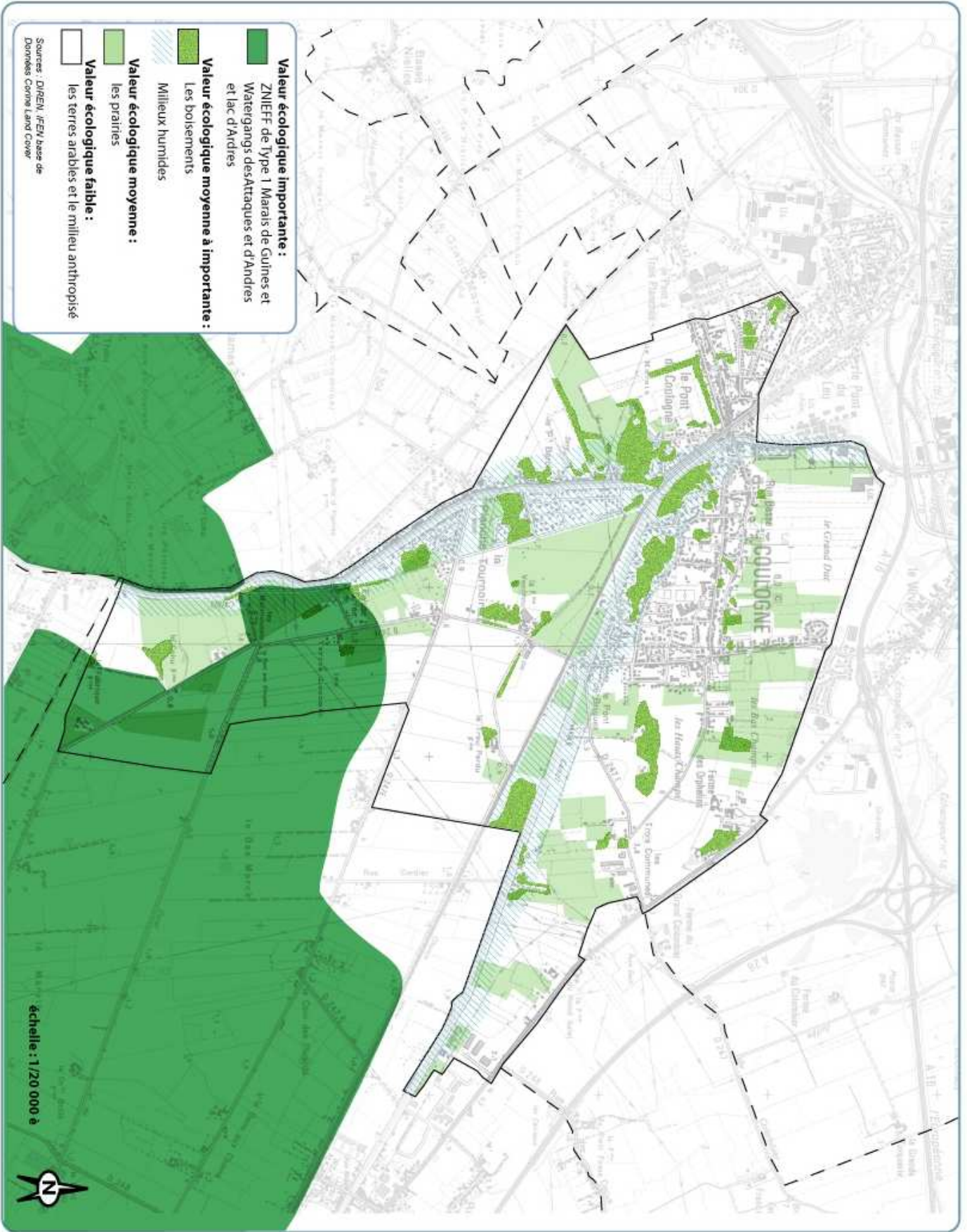
Six entités paysagères sont identifiées :

- **Le paysage urbain fermé**
- **Le paysage urbain semi-ouvert**
- **Le paysage spontané**
- **Le paysage agricole des prairies humides**
- **Le paysage naturel des canaux**
- **Le paysage naturel des boisements**

Plusieurs projets d'urbanisation sont susceptibles de modifier les perceptions actuelles du bourg notamment depuis les entrées Est.

La platitude du relief nécessite une prise en compte encore plus poussée que sur d'autres territoires de la problématique du traitement des franges d'urbanisation.

Il s'agira également de garantir la qualité des espaces paysagers les plus sensibles (boisements, alignements d'arbres...) par des dispositions adaptées.



Plan Local d'Urbanisme de COULOGNE

DIAGNOSTIC

Sensibilités naturelles

3. L'ENVIRONNEMENT NATUREL

3.1. GENERALITES ET VALEURS ECOLOGIQUES

Afin d'appréhender les caractéristiques naturelles du territoire, une classification des sensibilités écologiques a été réalisée à partir des investigations menées sur le terrain et des bases de données disponibles sur le site de la DIREN.

Cette classification non exhaustive permet de caractériser les milieux naturels par leur valeur écologique au niveau de la faune et de la flore, leur potentialité et leur rôle dans le fonctionnement global du territoire.

3.1.1. Les milieux naturels à valeur écologique importante

La ZNIEFF type 1 « Watergangs des Attaques et d'Andres et lac d'Andres »

Coulogne est concernée sur le Sud par la ZNIEFF type 1 des « Watergangs des Attaques et d'Andres et lac d'Andres ».

Elle regroupe les nombreux watergangs de la plaine maritime flamande qui sont des systèmes aquatiques typiques et qui représentent un intérêt floristique, faunistique ainsi que pédagogique.

Cet habitat constitue en effet un refuge important pour de nombreuses espèces floristiques rares, mais également pour les oiseaux (lieu de pêche du Héron cendré), les poissons et les batraciens. Des sentiers à but pédagogique le long des watergangs les plus caractéristiques et les plus riches biologiquement peuvent être envisagés.

Toutefois, un risque important de pollutions minérale et organique en période estivale, lié aux pratiques agricoles et au tourisme vert a été identifié par la DIREN. D'autres menaces telles que la mise en drain des fossés pour accroître les surfaces labourables sont prévisibles. Un contrôle de la gestion de l'espace agricole environnant et la protection de ces milieux naturels s'avère nécessaire.

La ZNIEFF type 1 du « Marais de Guînes »

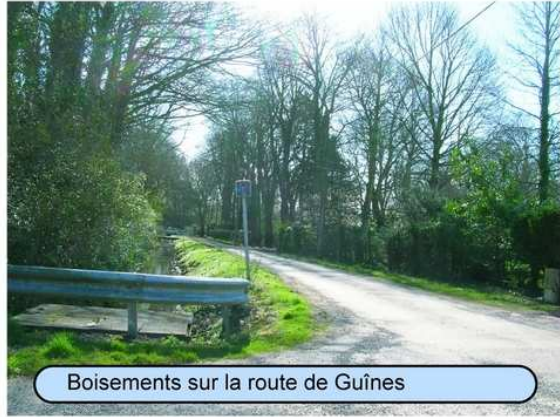
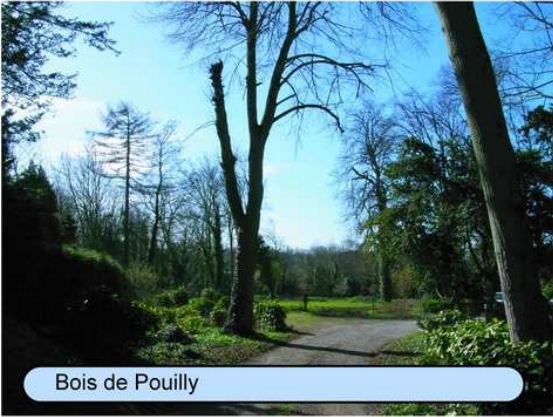
Cette ZNIEFF lèche la limite sud-ouest de la commune. Elle correspond aux Marais de Guînes et d'Andres qui s'étendent sur environ 300 ha, aux portes de la Plaine maritime. Il s'agit du site le plus riche du territoire des wateringues tant au niveau de la flore et de la faune que pour la diversité de ses paysages encore peu altérés.

Ce site a conservé une très grande originalité et la valeur floristique et phytocoénotique est considérée comme remarquable avec quelques éléments exceptionnels. Ces marais abritent plus d'une dizaine d'espèces végétales présentant un haut degré de rareté au niveau régional.

Faunistiquement, de très nombreuses espèces d'oiseaux aquatiques souvent menacées y nichent. Relais migratoire de très grande importance, cette zone humide est également utilisée par au moins sept rapaces. De nombreux amphibiens et reptiles sont également présents, profitant de la mosaïque complexe de biotopes.

Les Marais de Guînes constituent donc un écosystème exceptionnel dont l'intérêt et l'originalité méritent une réelle protection.

Pour ces deux secteurs, une demande de classement au titre du réseau natura 2000 a récemment été déposée.



Les zones humides présentes sur Coulogne

Comme évoqué précédemment, Coulogne constitue un territoire marqué par la présence de l'eau où se développent des zones humides importantes.

Les investigations de terrain menées dans le cadre du SAGE du delta de l'Aa ont permis d'identifier 10 principaux ensembles humides. Il s'agit des sites suivants :

❖ **Le Cohu :**

Cette zone humide d'une superficie approximative d'environ 25 hectares s'étend sur les communes de Coulogne, Hames-Boucres et Guînes. Elle se compose de prairies humides, de plans d'eau, d'étangs, de marais et d'ensembles tourbeux.

Au sein de cette zone, les premières investigations de terrains ont mis en évidence un ensemble de prairies humides aux sols hydromorphes entrecoupés de watergangs et canaux et d'étangs, de cariçaias, de roselières,... Ce site est en connexion directe avec le marais de Guînes et ses abords.

❖ **L'étang de la fabrique**

Positionnée sur Coulogne, cette zone humide se caractérise par la présence de plan d'eau et d'étangs. Elle représente une surface approximative de 1,7 hectare. Il n'existe pas d'analyse précise de description de ces milieux.

❖ **L'écluse**

Localisée sur une surface approximative de 9,7 hectares. Cette zone humide se compose de prairies humides ouvertes au pâturage. La végétation y est caractéristique des milieux humides : Joncs et Carex, Consoude, renoncule âcre.

❖ **Les prairies et boisements du pont de Coulogne**

Cette zone humide occupe une surface approximative de 11,4 hectares à proximité de l'espace bâti. Elle se compose de prairies humides, de zones boisées et de mares et fossés. On retrouve la présence d'un martin pêcheur et d'une Aigrette garzette. Il s'agit d'un cadre esthétique relevé par la présence de demeures et de dépendances.

❖ **La Ferme Vendroux**

Localisée sur une surface approximative de 51,4 hectares. Cette zone humide se compose de prairies humides et de mares. Elle se compose de prairies humides avec de nombreux bas fonds en eau et des arbres taillés en têtards et des mares prairiales. On y retrouve des espèces caractéristiques des milieux humides : Menthe aquatique, Renoncules âcres, Roseaux, Salicaire, Reine des Prés,...

❖ **Le terrain de dépôt du Trou Perdu**

La zone humide couvre une surface de 10,4 hectares. Ce milieu se compose de prairies humides, de mares, de zones boisées humides, de marais et ensembles tourbeux. Il se compose d'un terrain de dépôt le long du canal de Calais et de sa prairie attenante.

❖ **Les Trois Communes**

Présente sur Coulogne sur une surface approximative de 8 hectares, cette zone humide se compose d'une prairie humide. La zone est parcourue de fossés dans lesquels poussent des salicaire et des Reine-des-Prés.

❖ **La Rue de l'Espérance**

Cette zone humide occupe une surface approximative de 17 hectares. Il s'agit de prairies humides et de fauche où l'on retrouve des fleurs caractéristiques des zones humides : Renoncules âcres, Salicaire, Roseaux, Reine-des-Prés, Consoude,...

❖ **La RD 247 E4**

Cette zone humide de 17 hectares est constituée de prairies humides avec de larges cuvettes dans lesquelles poussent des Saules taillés en têtards. Ces prairies sont situées dans une plaine basse, les eaux s'écoulent donc naturellement vers ce secteur, ces prairies jouent un rôle de prévention des crues.

La commune a réalisée une analyse à partir de l'inventaire des zones humides du SAGE et à la suite d'un développement contradictoire de cette analyse au vu des connaissances communales. Une carte et une liste des parcelles inventoriées est jointe au dossier PLU.

3.1.2. Les milieux écologiques à valeur écologique moyenne à importante

Il s'agit des boisements qui regroupent une part importante de l'espace naturel. On distingue plusieurs types de boisements : les Bois publics du Pourailly et du Terrain des Batteries, les cœurs d'îlots boisés, les boisements humides des cours d'eau et les boisements ponctuels qui rythment le paysage agricole.

Le Bois Pourailly

Il s'agit d'une belle réserve foncière située au croisement des deux canaux de Guînes et Saint-Omer. Ce bois est constitué essentiellement de feuillus. De nombreux cours d'eau traversent cet ensemble et permettent une certaine diversité du milieu.

Le Terrain des Batteries

Ce bois est situé à l'est du quartier des Hauts Champs, planté au centre des espaces cultivés qui l'entourent. Ce site de 4 hectares constitue une réserve boisée intéressante à mettre en valeur pour des activités de loisirs.

Les cœurs d'îlots boisés

Certains cœurs d'îlots et notamment face au bois de Pourailly de l'autre côté du canal présentent une richesse écologique importante. Ce sont des parcs accompagnant des maisons de maître.

Les milieux humides des canaux

Des alignements d'arbres et une végétation humide accompagnent les petits cours d'eau, les becques et les ruisseaux. Ces espaces constituent des milieux intéressants (diversité écologique, lieu de refuges...). Cette végétation permet de relever la présence des watergangs qui segmentent une grande partie du territoire.

Les boisements ponctuels :

De nombreux boisements ponctuent les champs de cultures et les bocages. A l'origine ces boisements servaient d'écrans végétaux abritant du vent. D'ailleurs, on les retrouve souvent à proximité des corps de ferme, des bâtiments d'élevages ou des prairies. Ils constituent également un lieu de refuge à préserver, notamment pour la faune.

3.1.3. Les milieux naturels à valeur écologique moyenne

Les prairies constituent des écosystèmes naturels sensibles. Sur Coulogne, deux groupements prairiaux différents ont été identifiés :

- **Les prairies pâturées** : largement majoritaire sur le territoire du fait de l'humidité des sols, elles voient fleurir un certain nombre de plantes (Pissenlit officinal, Achillée millefeuille, Luzerne lupuline, Plantin majeur et lancéolé...) et comprennent de nombreuses espèces de graminées.
- **Les prairies de fauche** : elles se composent essentiellement d'espèces fourragères (graminées et légumineuses), sélectionnées par l'homme et destinées à l'alimentation du bétail. Les prairies de fauche sont minoritaires ; Sur le plan floristique, elles se distinguent par la présence d'avoine élevée et de brome mou... Ces espèces sont sensibles au pâturage.

3.1.4. Les milieux écologiques à valeur moyenne à faible : bâti et terrains cultivés

Les milieux écologiques à faible valeur regroupent les espaces cultivés et l'espace bâti.

- **Les espaces cultivés** : La forme principale des espaces cultivés sur la commune est la culture intensive qui occupe la majeure partie des terrains hors eaux. Ces vastes parcelles laissent peu de place à la flore sauvage qui peut difficilement s'exprimer. Ce sont des territoires fortement anthropisés où les activités agricoles humaines sont à l'origine d'un appauvrissement et d'une banalisation de la flore.

La gestion de ces milieux est caractérisée par :

- un épandage d'engrais souvent responsable de l'euthropisation du milieu (enrichissement en éléments nutritifs),
 - une utilisation de produits phytosanitaires (herbicides, fongicides,...),
 - une utilisation des parcelles en cultures annuelles, sélectionnant une flore thérophytique (plantes à vie brève et substant sous forme de graine pendant la mauvaise saison) au rythme biologique calqué sur celui des plantes cultivées.
- **L'espace bâti** : De nombreux espaces verts aèrent l'intérieur des îlots. Ces espaces participent à la création d'ouvertures internes par exemple sur les espaces verts du canal ou des squares.

3.2. LES ESPACES VERTS ET PUBLICS

Outre l'existence des espaces naturels et agricoles sur Coulogne, on relève plusieurs espaces verts aménagés sur la commune :

Les espaces verts publics :

Différents squares marquent le territoire, principalement sur le quartier du Marais :

- le square Prévert,
- le parc Verlaine,
- Le square Delpierre

L'espace central manque quant à lui d'espaces verts de proximité. Un traitement à dominante minérale a été privilégié.

Des potentiels permettant de renforcer ces espaces existent à l'image du bois de Pourailly et de la maison de maître, propriété communale.

Coulogne dispose d'un environnement naturel de qualité, riche et varié. Deux Zones Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique ont été identifiées : le Marais de Guînes (sur la limite communale Sud-Ouest) et le réseau de watergangs (partie sud du territoire). Toutefois, la présence de ces milieux n'engendre pas de contraintes environnementales réglementaires ou contractuelles (site classé, site natura 2000...).

Les milieux de qualité se positionnent essentiellement le long des canaux et au sein du paysage agricole bocager. Il est à noter que ces derniers, relèvent plutôt d'espaces anthropisés sur lesquels se sont développées de nombreuses espèces végétales des milieux humides.

La présence d'un réseau hydrographique riche est une possibilité de développement de coulées vertes de qualité. Celles-ci doivent constituer des limites franches à l'urbanisation à ne pas dépasser en particulier pour le canal de Calais.

Le développement du bourg doit d'abord se réfléchir au travers du comblement des quelques dents creuses et par la recherche d'un développement harmonieux permettant de conforter la centralité du bourg centre de Coulogne. Il s'agit donc de s'orienter plutôt vers une croissance modérée du bourg, orientée principalement vers l'Est. Il s'agira d'être extrêmement vigilant au traitement des franges et à la conservation d'entrées de ville de qualité.

4. L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE

4.1. LA PLACE DE L'AGRICULTURE : ASPECT QUANTITATIF

L'espace agricole de Coulogne est important, il couvre environ 70% du territoire communal. Sur les 916 ha communaux, la superficie agricole utilisée des exploitations est de 647 ha. Comme dans la plus part des cas, ces terres agricoles ceinturent la partie urbanisée du centre bourg, ainsi que des quartiers isolés de « Prévillie » et « Trou Gai ». Il s'agit principalement d'un paysage ouvert, composé de champs labourés et ponctué par de nombreux bocages et de boisements.

Deux tiers de la superficie agricole sont constitués de terres labourables. Le reste est destiné aux pâturages. D'après les données de l'INSEE, la part des agriculteurs dans la population est faible : elle ne représente que 1% de la population active ayant un emploi.

En 2000, l'activité agricole occupait 647 ha dont 416 ha en terres labourables. 214 ha étaient quant à eux toujours en herbe et on recensait la présence de 470 bovins. (source agreste 2000).

4.2. LES EXPLOITATIONS AGRICOLES CLASSES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le bureau de l'environnement de la préfecture signale la présence d'activités d'élevage soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Raison sociale	Activité	Type de Classement°	Périmètre
GAEC MALLET	Élevage avicole	Déclaration	50m
GAEC MALLET	Élevage avicole	Déclaration	50m
GAEC MALLET	Élevage bovin	Autorisation	100m
MALLET NOYER	Élevage bovin	Déclaration	50m
M. DEGRAVE Jean-Claude	Élevage laitier	Déclaration	50m
GAEC de la Ferme du Ventroux	Élevage porcin	Déclaration	50 m

En ce qui concerne l'activité d'élevage, les dispositions de l'article L.111-3 du code rural instituent une règle de réciprocité vis à vis des habitations et des locaux professionnels construits à proximité des bâtiments agricoles. **Les exploitations agricoles qui figurent dans le tableau ci dessus sont soumises à une distance d'éloignement de 100m pour les ICPE soumises à autorisation et 50m pour celles soumises à autorisation.**



Espace de cultures



Espace de cultures



Paysage bocager



Stabulation



Stabulations avec bardages en bois



Paysage agricole de watergangs



Corps de ferme



5. L'ENVIRONNEMENT URBAIN

5.1. L'ARMATURE URBAINE

Comme de nombreuses communes de la plaine maritime, Coulogne présente un mitage de l'urbanisation assez marqué. Plusieurs hameaux aux fonctions variées (activité économique, activité agricole, habitat, équipement) sont identifiés.

Le centre historique de Coulogne repose sur deux polarités constituées autour du centre ancien des Hauts Champs et du pont de Coulogne à l'Ouest, point de passage du canal. Les extensions anciennes se sont poursuivies en effectuant la jonction de ces deux centralités le long de la rue des Hauts Champs. Le bâti se compose de constructions majoritairement individuelles avec une densité plus ou moins marqué.

A côté du centre ancien, vers l'Ouest en appui sur trois communes, le quartier du Marais s'est développé en lien avec l'histoire industrielle de Calais. Sur l'Avenue De Gaulle, les constructions individuelles implantées en ordre continu génèrent une densité assez importante. En arrière de cet axe, des opérations groupées d'habitat individuel se sont multipliées. Des constructions dites « Castors » ont vu le jour dans les années 50 : rues Leduc, Tillier...

Le centre-ville s'est étoffé par la suite vers le Sud en direction du canal de Calais, le long de la rue Arthur Bart avec des opérations d'habitat individuels groupés, pavillonnaires et des petits collectifs autour notamment du pôle d'équipements. Les équipements sportifs à proximité du centre ville constituent un vaste espace ouvert.

Quelques secteurs de logements sociaux ponctuent le territoire sous forme individuelle ou collective par exemple rue de l'Abbé Dupuy, rue Louis Ténart et à proximité de la rue Charles de Gaulle,...

Aujourd'hui, la trame bâtie centrale présente peu de dents creuses. Quelques opérations ponctuelles de densification sont identifiées sur le centre ville (réalisation de petit collectif...) ou le quartier du Marais (rue Tillier...).

Les possibilités de développer l'urbanisation vers le Sud sont très limitées. Le canal de Calais constituant une limite franche à ne pas dépasser.

Les dernières réalisations se sont donc développées vers le Nord et l'Est avec la réalisation de plusieurs lotissements pavillonnaires sur lesquels des accroches ont été maintenues. Le paysagement peu développé sur ces opérations engendre une intégration assez brutale.

Une Zone d'Aménagement Différé a été instauré sur la partie Est du bourg en vue de son futur développement.

Une des caractéristiques de l'organisation urbaine est la présence depuis l'après guerre, des secteurs d'urbanisation spontanée nommés « Préville » et « Trou Gai »,; Environ 150 habitations ont été construites sans autorisation.

D'autres ponctuations importantes d'habitat isolé sont identifiées à l'image de la rue du Calvaire (habitat pavillonnaire de standing), de la route de l'écluse carrée (habitat ancien hétéroclite lié à la navigation), aux abords des exploitations agricoles dans la partie Sud....



5.2. LA MORPHOLOGIE URBAINE ET LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

On trouve ainsi sur Coulogne six grands types de constructions : l'habitat ancien du centre bourg, les extensions pavillonnaires anciennes, les constructions spontanées, les activités, les collectifs, les corps de ferme et les lotissements récents.

L'habitat ancien du centre bourg

L'habitat ancien du bourg se concentre essentiellement sur la rue des Hauts Champs et la rue Charles de Gaulle. Il s'agit principalement de maisons de ville rectangulaire et qui s'implantent en ordre continu, parfois en retrait qui présente une densité assez variable. Les hauteurs du bâti ne dépassent généralement pas le R+1+C, voire même le R+C. Le matériau de construction dominant est la brique. L'espace reste aéré du fait des retraits par rapport à la voirie et les espaces publics mettent en scène le bâtiment tel que sur la place de la mairie.

Les extensions pavillonnaires anciennes

Il s'agit d'un tissu plus étalé. Ces extensions pavillonnaires se sont implantées au fur et à mesure le long des voies structurantes, en continuité du centre bourg. Les constructions sont implantées en recul par rapport à la voirie et les limites public/privé sont marquées par des clôtures. Les hauteurs ne dépassent pas les R+C. Par ailleurs, ces extensions se faisant au fur et à mesure, elles renforcent le phénomène de mitage et altèrent les possibilités d'urbanisation des arrières.

Les constructions spontanées

Il s'agit de constructions spontanées sur les secteurs du « Prévile » et du « Trou Gai ». Elles se caractérisent par un bâti hétéroclite, des retraits variables par rapport à la voirie et aux limites séparatives. De même la hauteur des constructions est variable mais ne dépasse pas le R+C. La caractéristique architecturale de ces secteurs repose sur le mélange des volumes et la présence des jardins privés

Les secteurs d'activités

Les secteurs d'activités sont principalement localisés au Nord Ouest en vis à vis de la zone d'activités du Pont du Leu sur Calais. Le secteur est de ce fait soumis à une servitude liée à la présence de l'usine Calaire classée en site SEVESO.

Le second secteur se localise à l'Est du territoire en limite communale avec Les Attaques le long de la RD 943 et accueille l'entreprise de logistique Norbert Dentressangle.

Ces zones comprennent des bâtiments aux gabarits imposants qui rompent fortement avec le tissu urbain à vocation d'habitat. Cette rupture est peu visible du fait de leur localisation à l'écart des secteurs d'habitation. Il est à signaler la présence d'une friche industrielle à proximité du Pont du Leu au niveau du Quai Lucien.

L'habitat collectif

L'habitat collectif est disséminé sur le territoire communal. La morphologie et les caractéristiques de cet habitat sont très différentes en fonction des ensembles. La densité ainsi que les hauteurs varient fortement. On retrouve ces secteurs principalement sur le Centre ville et sur quelques réalisations diffuses. Sur le centre ville il se mêle au bâti du bourg en accueillant des commerces au raz de chaussée.

Les corps de ferme

A Coulogne, plusieurs corps de ferme marquent le paysage agricole. En effet, ils présentent des emprises importantes et sont situés majoritairement à l'extérieur du centre-ville, principalement le long des RD 247 E. Ils sont souvent à l'origine de la constitution de petits hameaux. On retrouve deux types de corps de ferme soit un bâti ancien autour d'une cour centrale, soit des exploitations modernes avec d'imposants hangars.



Extensions récentes





Préville



Préville



Préville



Préville



Préville



Trou Gai



Tou Gai



Trou Gai

Constructions spontanées

Plan Local d'Urbanisme de COULOGNE

DIAGNOSTIC



Les lotissements récents

Les lotissements récents se sont implantés en majorité en bout de la rue Louis Clipet au Sud-Est. Le lotissement présente des possibilités d'extension sur la partie Est. Les trottoirs y sont larges et les limites public/privé sont clairement définies par des clôtures ou de grandes haies. Les différentes habitations peuvent atteindre les R+C. En générale elles sont implantées au centre de leur parcelle.

Un second lotissement est au Nord en bout de la rue du Virval réalisé récemment il assure la continuité de l'urbanisation vers le Nord Est. Des problèmes d'inondations sont apparus sur ces secteurs et un rehaussement des chaussées a été nécessaire.

Du fait de la conservation de possibilités d'accroches ces secteurs ne semblent pas achevés et des problèmes de transitions peuvent apparaître avec l'espace agricole alentour (transition paysagère brutale).

5.3. LE PATRIMOINE BATI

L'espace bâti présente des constructions de caractère notamment avec les maisons de maîtres localisés à la jonction du canal de Guînes et celui de Calais sur la rive Gauche. On peut noter aussi la présence au sein du bois de Pourailly d'une demeure actuellement propriété communale. L'attrait de ces constructions est à mettre en lien direct avec leur insertion au sein de parcs arborés.

Par ailleurs, la commune est dotée d'un patrimoine bâti assez riche, reflet de sa petite histoire. Avec des constructions ouvrières « castors » reflétant le rôle de cités dortoir de Calais.

Une ancienne ferme correspondant à une brasserie est classée au titre de l'inventaire général du patrimoine culturel. Elle est localisée rue Emile Dumont. Elle peut être le support d'évènements touristiques.

Le plan d'obligations diverses identifie un édifice à protéger, l'écluse carrée de 1787.

On note également l'existence d'un cimetière anglais, au Nord de l'église.

5.4. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

L'intégralité du territoire de la commune est considéré comme archéologiquement sensible suite à l'arrêté du 15 Juin 2004 portant sur la délimitation des zones archéologiques.



Ancienne bâtisse rue des anciens combattants



Maison de maître rue du Paradis



L'Octogone du Bois de Pouilly



Ouvrage de franchissement rue du Vinfil



L'Octogone du Bois de Pouilly



Ecole Sainte Anne



Rue du Calvaire



Le centre ancien est relativement limité et s'organise autour de la place de l'église et au niveau du Pont de Coulogne. Son développement s'est ensuite prolongé par des extensions linéaires, souvent sous forme d'habitat individuel permettant de réunir les deux polarités. Dans le même temps, le quartier du Marais à dominante d'habitat ouvrier, au profil parfois assez dense s'est développé.

Puis cette urbanisation a gagné la partie Sud du cordon littoral, vers le Canal de Calais sous des formes urbaines variées à dominante individuel.

Récemment, des développements importants sous forme pavillonnaires ont été enregistrés à l'image du lotissement à proximité des rues Clipet et du Virval. Des accroches ont été conservées en vue d'une éventuelle extension.

Le mitage constitue comme dans de nombreuses communes de la plaine maritime une des caractéristiques du tissu.

Une partie du mitage est constitué de constructions sans autorisations sur les secteurs du « Préville » et du « Trou gai ». Il s'agit d'une des particularités de ce territoire.

A côté de ces deux quartiers, on note la présence d'un chapelet de pavillons rue du Calvaire. Conformément aux orientations du Schéma Directeur du Calaisis, il conviendra de contenir l'évolution de ces entités.

En ce qui concerne le patrimoine, aucun monument n'est inventorié au titre des Monuments Historiques. Cependant, on a pu relever quelques éléments non-monumentaux intéressants et à préserver dans le cadre du P.L.U. : écluse carré, église, corps de ferme, maisons de maîtres, calvaires, brasserie...

6. LES RISQUES

6.1. LES RISQUES LIES A LA NATURE DU SOUS-SOL

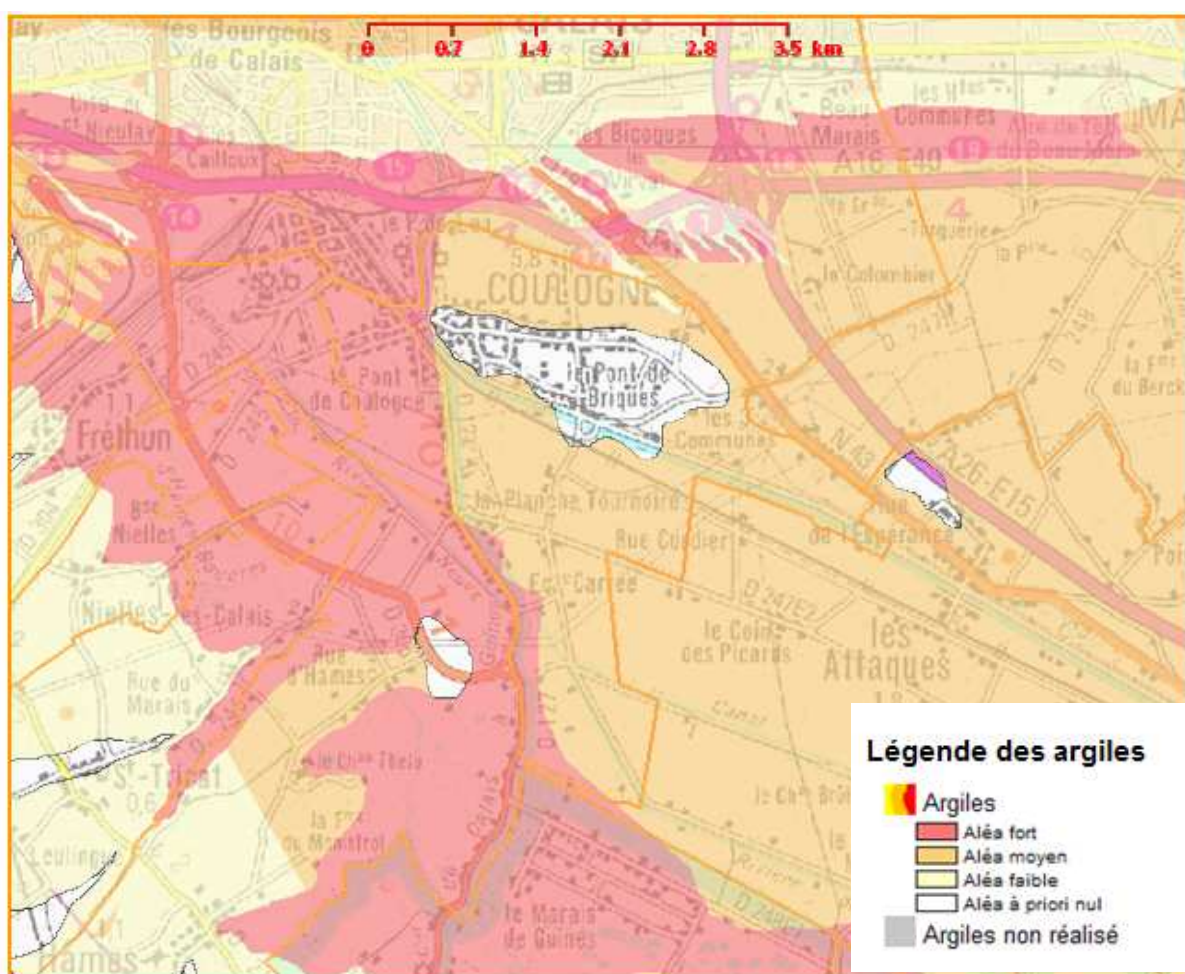
6.1.1. Mouvements de terrain

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) n'a répertorié aucun risque lié à la nature du sous-sol (pas de cavités souterraines ni de mouvements de terrain, etc...)

Le site Prim.net par contre a répertorié un arrêté de catastrophe naturelle le 25/01/1993 concernant un mouvement de terrain consécutif à la sécheresse en 1991.

De source communale et lié à sa configuration (zone de forte pente), un secteur particulièrement sensible au mouvement de terrain est identifié rue Dumont.

La commune est néanmoins soumise au risque de retrait et gonflement des argiles et est recensée sur le site argile.gouv.fr l'aléa est caractérisé de moyen à fort.



6.1.2. Risque sismique :

La commune est concernée par l'aléa sismique de niveau faible cartographie est consultable sur le site : <http://cartorisque/prim.net>

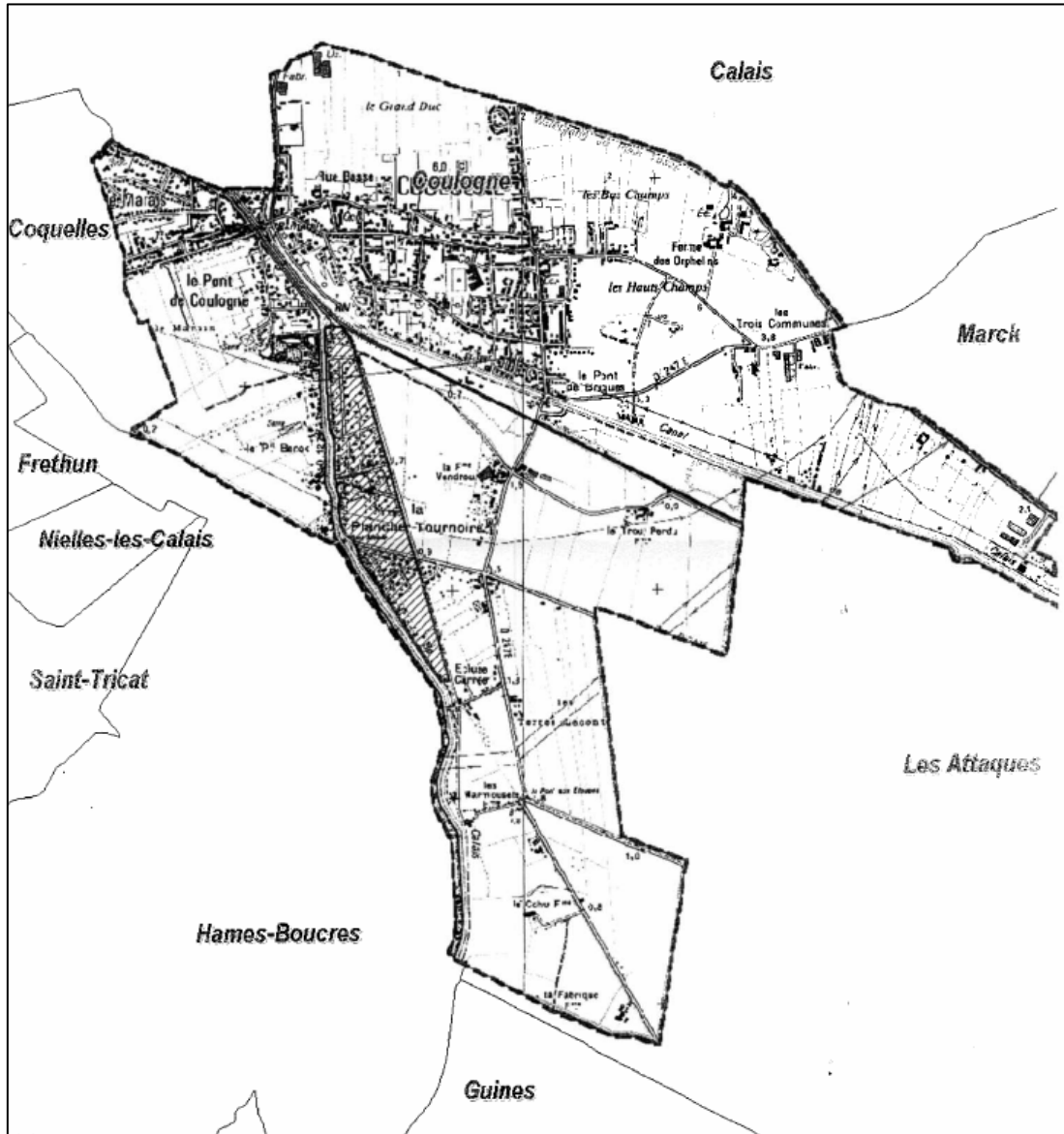
6.1.3. Munitions de guerre :

La commune est concernée par le risque lié aux munitions anciennes de guerre (obus, mines et autres engins de guerre).

6.2. LES RISQUES LIES AU RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Des Zones Inondées constatées (ZIC) existent sur le territoire. Néanmoins, la qualification de la ZIC n'est pas avérée. On ne précise ni les raisons du classement ni la hauteur d'eau constatée ni les dates de ces éventuelles constatations.

Pour autant, on peut considérer au vu de la connaissance du territoire qu'il n'y a pas de Zones Inondables Constatées. Néanmoins par mesure de précaution, une élévation du terrain naturel sera demandée sur les zones de Préville et Trou Gai classées UE et les sous sols sont interdits sur l'ensemble des zones à l'exception d'UC.



6.3. LES RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

6.3.1. Classement SEVESO :

L'usine Calaire Chimie à Calais est un site soumis à des risques technologiques majeurs elle est de ce fait classée en site SEVESO Seuil Haut. Le périmètre de protection touche le territoire communal de Coulogne. (Plans joints en partie annexe)

Les entreprises qui relèvent du seuil Haut sont soumises aux contraintes de la loi du 22 juillet 1987 sur les risques majeurs (information et alerte des riverains sur les risques encourus, plans d'intervention à l'intérieur et à l'extérieur du site) et à l'obligation de mise à jour périodique des études de dangers et à des contraintes de nature organisationnelle. Des périmètres de servitudes Z1 (effets létaux) et Z2 (effets irréversibles) sont définis avec des restrictions réglementaires en termes d'occupation des sols.

Une procédure de mise en place d'un P.P.R.T. (Plan de Prévention des Risques Technologiques) est en cours. Dans l'attente de l'approbation du P.P.R.T. il y a lieu de faire preuve de prudence dans les décisions relatives à l'urbanisme.

6.3.2. Installations classées pour la protection de l'environnement

Plusieurs établissements sur la commune de Coulogne sont soumis à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) (ce ne sont pas des établissements classés SEVESO) :

- AS Recyclage,
- Nivaille,
- Opale Hippo,
- RLST,

Sont soumises à déclaration :

- M. Georgey RIBERY, garage et atelier de peinture,
- APPIA,
- Dufeutrelle,
- CES de Coulogne,
- ND Coulogne entrepôt,
- SARL ND Services,
- Société RSLT.

6.3.3. Les sites et sols pollués

La DRIRE recense sur le territoire communal de Coulogne deux sites industriels inscrits à l'inventaire BASOL des sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif. Il s'agit de deux friches industrielles dont l'activité a cessé.

- Le site du Groupe Gazier Nord – Usine à Gaz GDF

Il s'agit d'un terrain de 15 000 m² situé en zone industrielle au Nord Ouest de la Commune à proximité du Canal de Calais. Il a accueilli de 1880 à 1955 une usine fabriquant du gaz à partir de la distillation de la houille. Les installations de l'usine ont été démantelées dans les années 50 et 60. Actuellement le terrain est clôturé et ne fait l'objet d'aucune exploitation.

Cinq anciens sites industriels de la commune sont également répertoriés dans l'inventaire BASIAS (Anciens Sites Industriels et Activité de Services).

- Entreprise Fernand Goubel, Garage,
- Entreprise Edmont Fourmont, teinturerie (activité terminée),
- Entreprise Gaillard & Mulard, pétroles (activité terminée),
- Ferdinand Charles Walrich, Combustibles,
- Groupe Gazier Nord, usine à gaz.

6.3.4. Le transport de matières dangereuses

▪ Infrastructures de transport d'électricité :

Les infrastructures de transport d'électricité présentes sur le territoire sont :

- Ligne 2x90 kV Les attaques-Calais 1 et 2 (RTE/EDF),

- Ligne 90 kV les Attaques-Calais 1 (RTE/EDF),
- Ligne 90 kV Les Attaques-Calais 2 (RTE/EDF),
- Ligne 2x400 kV Les Attaques-Mandarins et Mandarins-Warande (RTE/EDF),
- Ligne 2x225 kV Echinguen-Les Attaques et Holques-Les Attaques (RTE/EDF),
- Ligne 225/90 kV Les Attaques-Mandarins (RTE/EDF),
- Ligne 90 kV Les Attaques-Mottelette (RTE/EDF).

▪ **Canalisations de transport de gaz :**

Les infrastructures de transport de gaz présentes sur le territoire sont :

- Canalisation Branchement Courtaulds (diamètre 150) (GDF),
- Canalisation Coulogne-Calais (diamètre 250) (GDF),
- Canalisation Eperlecques- Coulogne (Diamètre 250) (GDF).
- Canalisation Coulogne-Guînes-Boulogne (GDF)

Sont également répertoriées en tant qu'obligations diverses les canalisations GDF abandonnées :

- Canalisation Calais- Bourbourg (diamètre 150) (GDF),
- Canalisation Bourbourg-Coulogne (diamètre 200) (GDF)

7. SYNTHÈSE : LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, NATURELS ET URBAINS

Au regard de l'analyse et de l'état initial de la commune (naturel et urbain), on constate que des éléments tels que la géologie, la topographie (microtopographie...), la présence du réseau hydrographique (Canal de Calais et de Guînes) et les espaces naturels (prairies humides, boisements épars, espaces agricoles des watergangs...) ont fortement conditionné l'implantation et le développement de la commune.

Implantée sur un territoire de watergangs soumis aux inondations, Coulogne présente une trame relativement dense et développée essentiellement sur le cordon littoral. Elle s'organise essentiellement le long des voies structurantes (routes et canaux) permettant de la relier facilement à Calais et aux communes voisines.

Aujourd'hui, les possibilités d'évolution du bourg apparaissent très orientées au vu de sa morphologie du bourg, de la présence des exploitations agricoles, de servitude Seveso liée au risque industrielle, des zones humides et des coupures liées aux infrastructures (canal de Calais, limite franche de l'urbanisation à ne pas dépasser).

La prise en compte des orientations définies dans le cadre de l'élaboration du SCOT doivent être intégrés. Coulogne est une commune périurbaine marquée par une partie Nord « urbaine » et une partie Sud « rurale ». Aussi la logique de renforcement de l'agglomération constitue un enjeu majeur pour Coulogne.

De plus en lien avec les exigences de la loi SRU, la réponse à la demande en logements sociaux est un élément important pour le territoire. Coulogne se doit de définir des ambitions de développement en lien avec ces enjeux tout en prenant compte les contraintes (absence de topographie, risque d'inondation, servitude,...) et les qualités de son territoire (zones humides, paysage de qualité, proximité de la ville centre de Calais,...)

III – LE PROJET D'AMENAGEMENT

1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

7.1. RAISONS ET OBJECTIFS DU PADD DE COULOGNE

7.1.1. Raison et objectifs

L'objectif global assigné au Plan Local d'Urbanisme de Coulogne à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis, des équipements publics et touristiques, que pour la protection de l'environnement et du paysage.

La mise en révision du Plan Local d'Urbanisme a été motivée par plusieurs objectifs :

- Assurer un développement en prenant en compte les impératifs de la commune vis à vis de son offre de logements et par rapport aux enjeux supracommunaux.
- Définir précisément et prendre en compte dans son développement les enjeux environnementaux : risque, nature, eau, paysage...
- Tirer parti de ses atouts en matière de cadre de vie

Pour Coulogne, cette révision du PLU est l'occasion d'intégrer la présence de projets de grandes ampleurs (Ecoquartier sur la ZAD du Grand Duc).

7.1.2. Les grands enjeux

Issues du diagnostic, plusieurs familles d'enjeux ont servi de socle pour concevoir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

➤ Révéler les identités paysagères coulonnoises :

Coulogne se caractérise en tant qu'une commune rurale intégrée à l'agglomération calaisienne. Elle présente ainsi une partie Nord où l'aspect urbain est prégnant et une partie Sud où le paysage et l'occupation du sol est plus rurale. La commune est fortement contrainte par le milieu naturel (zones humides, inondation). Néanmoins ces éléments en font un territoire attrayant au cadre de vie de qualité.

Les composantes naturelles sont nombreuses la trame bleue avec le passage des canaux de Calais et de Guînes, et une trame verte importante avec de nombreuses zones humides et quelques boisements.

La richesse des milieux naturels et agricoles associés à la trame urbaine a généré une grande diversité d'entités paysagères qui participent pleinement à la qualité du cadre de vie.

Sensible à ces richesses, Coulogne souhaite mettre en valeur ces composantes et les intégrer dans l'évolution de son territoire.

➤ Maîtriser l'espace construit coulonnois

Coulogne présente un dynamisme démographique important depuis 1999 (+159 habitants soit +3,4%). Ce dynamisme va se renforcer dans les années à venir du fait de la proximité de Calais et des enjeux de renforcement de l'agglomération inscrites dans les orientations du SCOT en cours d'élaboration. Coulogne se doit également de répondre aux objectifs de logements sociaux définis par l'article 55 de la loi SRU. La commune présente en 2010 un déficit de 219 logements sociaux (soit 9,9% des résidences principales). Pour répondre à cette demande Coulogne doit construire de nombreux logements ne serait que pour répondre aux besoins en logements sociaux mais également afin de garantir une mixité de l'offre dans les projets engagés. Ce sont plus de 600 logements qui doivent être réalisés.

Au vu du paysage et des qualités des milieux naturels la croissance de l'espace bâti se doit d'être maîtrisée. Le mitage doit, de ce fait, être limité et les transitions entre l'espace agricole et urbain amélioré. La présence de milieux naturels de qualités (zones humides) et de risques (inondations, PPRT) se doit d'être intégrée en permettant leur maintien, leur développement ou leur intégration dans les projets.

➤ **Favoriser les circulations internes à Coulogne**

La commune est un espace qui est parcourue par de nombreux usagers les circulations y sont nombreuses et les usages multiples. Il est important pour Coulogne d'intégrer dans sa réflexion l'amélioration des cheminements qu'ils soient automobiles ou des modes doux (cycles et piétons).

Coulogne est désireuse d'inscrire dans son projet la prise en compte des déplacements notamment par la création d'un bouclage de voirie adapté dans les secteurs d'extension.

L'amélioration des déplacements a également pour but l'amélioration des franchissements (secteur du pont de Coulogne, Pont de briques).

L'inscription dans une vision plus large de projets de contournement au Sud permet d'affirmer la volonté d'amélioration et de sécurisation des flux.

➤ **Organiser et valoriser les fonctionnalités du territoire**

Coulogne est un pôle important et possédant de nombreux équipements. Il est important de pouvoir mettre en relation ses éléments et de favoriser la création d'équipements adaptés.

Malgré sa proximité de Calais, elle conserve un nombre important de commerce qu'il est nécessaire de conserver sur le territoire.

D'un point de vue économique, de part sa localisation stratégique à proximité d'infrastructures majeures, la commune présente des opportunités de développement d'activités à des échelles supracommunales. La commune entend offrir une réponse à cette demande d'implantation.

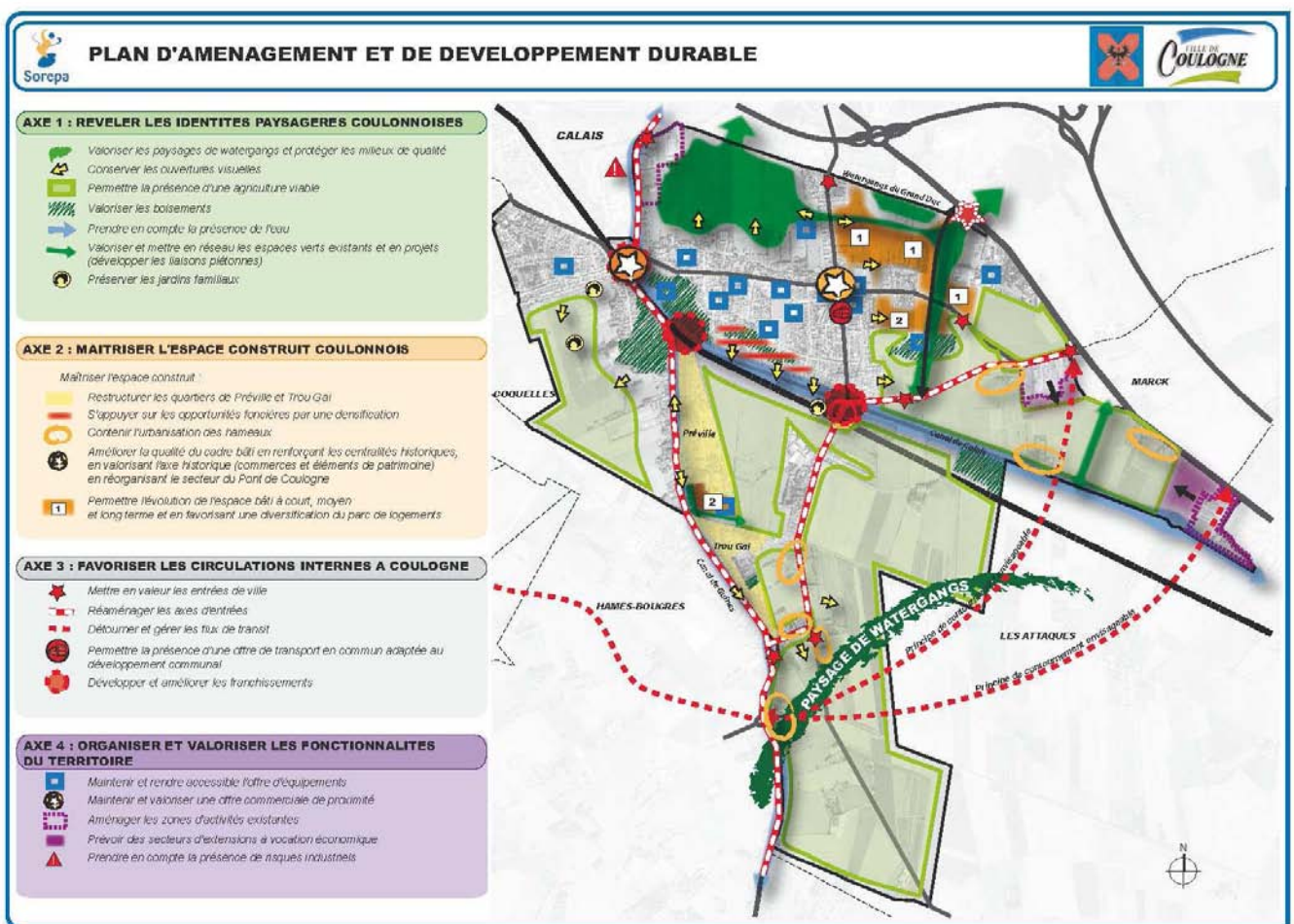
7.1.3. Le PADD

Ces grandes familles d'enjeux ont été hiérarchisées et déclinées pour structurer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le PADD s'organise donc autour de 4 axes stratégiques, eux-mêmes déclinés en termes d'objectifs et d'actions à mettre en œuvre pour les 10 prochaines années.

Les quatre axes stratégiques sont :

- **Axe 1 : Révéler les identités paysagères coulonnoises ;**
- **Axe 2 : Maîtriser l'espace construit coulonnois ;**
- **Axe 3 : Favoriser les circulations internes à Coulogne ;**
- **Axe 4 : Organiser et valoriser les fonctionnalités du territoire.**



La municipalité de Coulogne a effectué un travail de réflexion important préalablement à la définition des règles d'urbanisme s'appliquant sur son territoire.

L'ensemble de ces éléments a permis de mettre en œuvre un projet d'aménagement global se devant d'assurer la pérennité ainsi que le développement à venir de Coulogne.

Cette réflexion transversale sur les enjeux d'aménagement et de développement durable de son territoire a permis de respecter et de mettre en application les principes essentiels de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain :

- ✓ **L'équilibre entre le développement urbain et le développement rural ;**
- ✓ **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;**
- ✓ **Le respect de l'environnement qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace ;**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Coulogne permet de formaliser les trois notions développées précédemment tout en prenant en compte l'organisation historique du bourg. Il a été décliné en plusieurs orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sur l'intégralité du territoire. Plusieurs secteurs ont fait l'objet d'une orientation particulière compte tenu des enjeux d'aménagement qui sont recensés. (Secteur Est du bourg Virval, secteur le long de la RD 943, secteur entre Préville et Trou Gai).

La commune de Coulogne constitue une commune attractive du fait de sa localisation à proximité de l'Agglomération de Calais, du dynamisme communal et de la qualité des paysages et des milieux naturels. Au vu de cette situation, Coulogne va enregistrer une croissance importante de sa population dans les années à venir.

Afin de répondre à cet objectif, différents axes ont été déclinés dans le PADD :

7.1.4. Révéler les identités paysagères coulounnoises

Il s'agit de protéger et valoriser le patrimoine naturel de grande qualité qui participe pleinement à l'attractivité du territoire, de renforcer sa découverte.

Objectif I : Mettre en valeur les paysages.

- Valoriser les paysages de watergangs présents à proximité des espaces bâtis ;
- Conserver les ouvertures visuelles mettant en valeur les milieux humides de prairies, les bords des canaux, la perméabilité visuelle des espaces urbains, les fenêtres de vues sur la campagne rue Emile Dumont ;
- Travailler sur la transparence des vues vers les canaux sur le secteur du Préville et de Trou Gai.
- Donner les moyens de conserver une agriculture viable garante de la qualité et de l'entretien des paysages ;

Objectif II : Protéger les espaces naturels.

- Protéger et mettre en valeur les milieux de qualité telles que la ZNIEFF de type 1 du Marais de Guînes et des Watergangs des Attaques et d'Andres et celle du Lac d'Ardres
- Valoriser les boisements "ruraux" et "urbains" qui permettent de rythmer le paysage et participent à la qualité du cadre de vie

Objectif III : Prendre en compte la présence de l'eau.

- Mettre en valeur la richesse du réseau hydrographique trame bleue (canal de Calais, canal de Guînes, réseau de watergangs,...) en retournant la ville vers l'eau notamment sur le Canal de Calais
- Prendre en compte les risques hydrauliques liés à la faible topographie et à de nombreux secteurs humides

Objectif IV : Développer les lieux de loisirs.

- Aménager, valoriser les parcs existants et créer des espaces potentiels de détente et de loisirs - coulounnois (créer des espaces verts au cœur de la ZAC du Virval et sur le site du Camp Vendroux,...)
- Mettre en réseau les zones de loisirs existantes et en projet à l'échelle communale et intercommunale
- Préserver les jardins familiaux facteurs de lien social

Objectif V : Développer les cheminements modes doux.

- Mettre en connexion des différents espaces de nature, en s'appuyant sur des sentiers existants et nouveaux

7.1.5. Maîtriser l'espace construit coulonnois

Le projet décliné dans le PADD a pour objectif d'intégrer les projets de développement de la trame bâtie afin de permettre à Coulogne de répondre à ses objectifs de développement de l'offre d'habitat notamment vis à vis de la loi SRU. Ce développement se réalise en limitant l'étalement urbain par le développement de l'urbanisation à proximité du centre bourg.

Objectif I : Maîtriser l'espace construit.

- Contenir l'espace urbain à ces limites actuelles dans les secteurs de contact avec l'espace agricole
- Restructurer les quartiers (structuration des quartiers Prévile et Trou Gai par la maîtrise des sols)
- Contenir les hameaux en leur permettant d'évoluer sans nuire à la qualité des paysages et éviter de nouveaux mitages
- Tirer profit des opportunités foncières

Objectif II : Améliorer la qualité du cadre bâti.

- Renforcer les centralités historiques de Coulogne (Pont de Coulogne et Place de la Mairie) par un travail sur les espaces publics
- Mettre en valeur les franges de l'urbanisation
- Protéger les éléments de bâti intéressants (Octogone, ancienne brasserie, écluse carrée,...)

Objectif III : Permettre l'évolution de l'espace bâti.

- Définir des espaces d'extension à court et à long terme dans la continuité de la trame bâtie existante pour permettre le maintien et la croissance de la population dans une logique de diversification des fonctions (habitat, commerces de proximité, équipements,...)

Objectif IV : Favoriser une diversification du parc de logements.

- Diversifier la typologie (petits logements), le mode d'accession
- Développer le logement social en poursuivant les efforts engagés afin d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU

7.1.6. Favoriser les circulations internes à Coulogne

Coulogne est une commune présentant de nombreuses infrastructures qui se présentent comme des « coupures urbaines ». Il s'agit à travers ce PADD de développer les liaisons douces et de sécuriser les déplacements.

Objectif I : Mettre en valeur les entrées de ville.

- Valoriser les entrées de ville existantes permettant un effet vitrine du territoire lors de son parcours. Réaménagement de l'entrée Sud par la RD 127, en venant de Calais sur la rue du Gaz.
- Créer de nouvelles entrées de ville en lien avec les projets de développement du territoire (Création d'une nouvelle entrée entre la RD 943 et la base du Colombier et le lycée).

Objectif II : Poursuivre la qualification de l'espace public.

- Réorganiser l'espace public du quartier du Pont de Coulogne dans la logique d'amélioration des franchissements

- Valoriser l'axe historique entre les deux centralités
- Réaménager les axes d'entrées (RD 127, RD 943)
- Qualifier les liaisons au sein des quartiers de Préville et Trou Gai (domanialité / gabarit / liens interquartiers)

Objectif III : Développer le maillage de la trame viaire.

- Veiller à intégrer les projets d'extensions urbaines à la ville, en évitant les impasses, et en créant un véritable réseau
- Détourner et gérer les flux de transit (Contournement Sud de Coulogne, Aménagement de la RD 127, Aménagement du Pont du Leu)
- Permettre la présence d'une offre de transport en commun adaptée au développement communal

Objectif IV : Développer et améliorer les franchissements.

- Permettre un franchissement adapté des espaces présentant des problèmes de congestion (Pont de Coulogne)
- Limiter les effets de coupures urbaines liées aux infrastructures (franchissement de la voie ferrée,...)

7.1.7. Organiser et valoriser les fonctionnalités du territoire

Il s'agit de favoriser le maintien des équipements, des activités et des commerces de proximité existants, de permettre l'accueil de nouvelles activités dans le cadre de projets intercommunaux.

Objectif I : Maintenir et rendre accessible l'offre d'équipements.

- Valoriser les abords des équipements existants et futurs, amélioration de la signalétique
- Compléter l'offre d'équipements afin de développer une offre adaptée au développement et aux besoins des nouvelles populations
 - Réflexion sur l'utilisation de l'Octogone
 - Étude et réaménagement du pôle associatif Aristide Briand,
 - Valorisation du terrain des batteries
 - Accroissement du service rendu sur la bibliothèque,
 - Création d'une médiathèque,
 - Couverture des terrains de tennis
- Étendre le lycée agricole vers le Sud et modifier l'entrée Ouest afin de permettre une mise en valeur du territoire et de ces équipements

Objectif II : Maintenir et valoriser une offre commerciale de proximité.

- Maintenir les commerces de proximité en centre bourg

Objectif III : Concilier développement urbain et la présence de risques industriels.

- Réaménager les zones d'activités vieillissantes (Rue du Gaz et carrefour des 3 communes)
- Permettre la présence d'activités non nuisantes au contact des infrastructures routières, ferroviaires et fluviales)
- Prendre en compte la présence de risques industriels (présence du périmètre Seveso de l'usine Calaire) et éviter le renforcement de l'urbanisation au contact de ces périmètres

Objectif IV : Permettre la présence d'une agriculture viable.

- Permettre la coexistence des exploitations agricoles et des zones d'habitat en assurant les accès aux sièges d'exploitations et aux parcelles

7.2. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES OPPOSABLES

7.2.1. Le contexte législatif

Les orientations du PADD s'inscrivent pleinement dans les objectifs fixés par le contexte législatif notamment :

- L'article L.110 du Code de l'Urbanisme qui définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement.
- L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme qui définit les dispositions générales communes aux documents d'urbanisme, L123-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent les dispositions applicables aux PLU
- La Loi du 13 Décembre 2000 dite Loi Solidarité et Renouveau Urbain
- La loi n°91-662 du 13 Juillet 1991 d'Orientation sur la ville
- Les dispositions législatives sur l'eau (ancienne Loi sur l'eau)
- La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (30 Décembre 1996)
- La Loi du 8 Janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des Paysages
- La Loi relative à la prévention des risques majeurs (22 juillet 1987)

7.2.2. Les documents d'urbanisme supra-communaux

Les orientations du PADD apparaissent en compatibilité avec les objectifs du Schéma Directeur en cours de révision, du PDU, du PLH, du SDAGE et du SAGE.

➤ LE SCHEMA DIRECTEUR DE L'AGGLOMERATION CALAISIENNE

La commune de Coulogne est concernée par le Schéma directeur de la Communauté Cap Calais Terre d'Opale, approuvé par délibération le 3 février 1998 et couvrant 59 communes au total. Une procédure de modification du schéma directeur a été menée en 2009 sur plusieurs communes de l'agglomération pour permettre l'évolution de projet d'intérêt général. Depuis Décembre 2007, un Schéma de Cohérence Territoriale a été engagé à l'échelle du Pays. Il a pour objectif de réactualiser les objectifs d'aménagement du SYMPAC et d'intégrer de nouveaux grands projets. Il couvrira désormais 63 communes pour 157 000 habitants.

Le principal objectif du schéma directeur repose sur une recherche des grands équilibres naturels et urbains et l'affirmation de l'identité du territoire dans le cadre d'une réflexion et d'une coopération littorale.

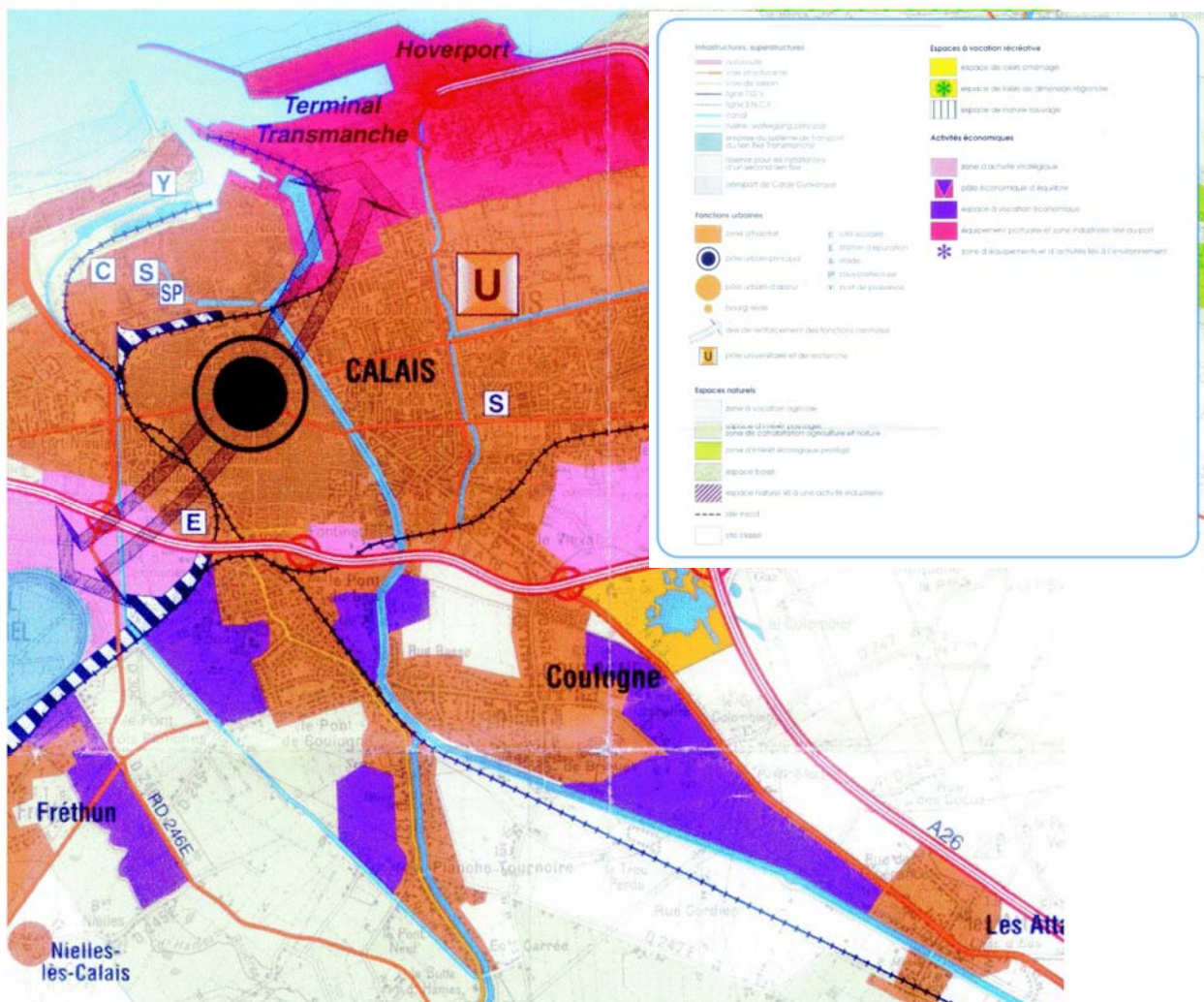
A partir des grands déséquilibres constatés sur le territoire de l'agglomération, trois idées forces se sont dégagées et doivent s'imposer dans les grands choix d'aménagement du territoire :

- ✓ **Le rééquilibrage géographique** reposant sur :
 - le rééquilibrage de la ville centre de Calais et de sa fonction motrice d'animation administrative et économique comme de son rôle de relais territorial à l'échelle nationale et internationale,

- un effort vers les communes du réseau urbain d'appui où seront relancées des dynamiques de bassin de vie.
- ✓ **La recherche d'une solidarité socio-économique**, qui doit s'exprimer par :
 - Une volonté forte de privilégier les pôles de compétences actuels et d'assurer une complémentarité dans le développement des nouveaux sites économiques,
 - Un renforcement de la mixité sociale au travers d'une plus grande diversification de l'habitat avec une répartition prioritaire du logement social vers des secteurs qui souffrent d'une raréfaction de logements locatifs.
- ✓ **La fédération des potentiels de développement** : l'objectif du schéma directeur est de parvenir à une mise en cohérence de la diversité du territoire et de ses paysages par la promotion de nombreux éléments favorables (population jeune, tissu industriel en mutation, patrimoine historique en restauration...). Il en ressort un potentiel important en terme de loisirs et de tourisme, sur lequel une identité peut se faire jour.

A Coulogne, le schéma directeur du Calaisis prévoit l'extension urbaine à vocation activité et commerciale notamment à l'Est le long de la RD 934, une seconde zone a été envisagée sur la partie ouest de la commune en arrière des constructions de la RD 127. Des extensions urbaines à vocation habitat ont été identifiées dans la continuité de la trame bâtie sur le secteur des Hauts Champs et la partie est de la zone du Grand Duc. Une continuité de l'urbanisation entre les secteurs de Prévilles et de Trou Gai est également inscrite.

Ce document d'urbanisme supra-communal doit être pleinement intégré dans l'élaboration du P.L.U. Un lien de compatibilité relie les deux documents.



Extrait du Schéma Directeur du Calaisis

➤ **LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU CALAISIS EN COURS D'ELABORATION**

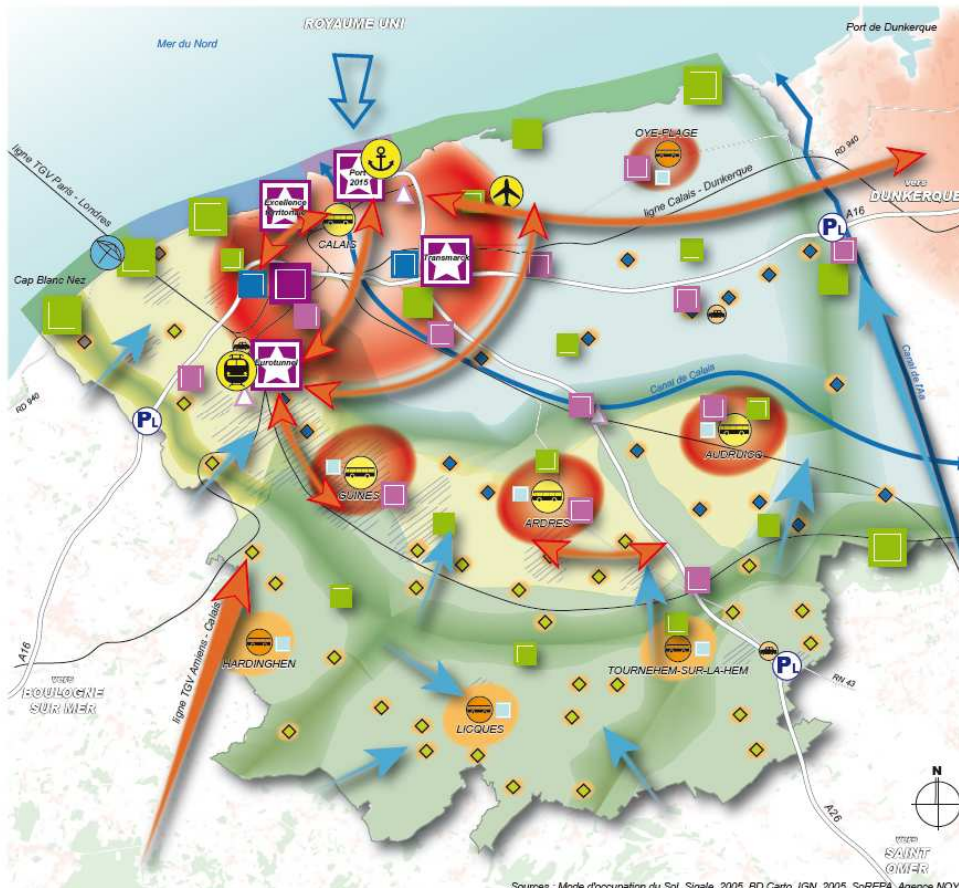
Le SCOT, en cours d'élaboration et notamment le PADD, débattu en Mars 2010 au Conseil Syndical met l'accent sur :

- 1) le volet économique avec des orientations visant à conforter les filières économiques d'excellence, valoriser le développement de ses richesses intrinsèques (tourisme, ressources), soutenir un essor qualitatif, rationaliser le développement des zones économiques et privilégier la requalification des friches, soutenir l'intermodalité, accroître la performance des infrastructures de transport (connexions, liaisons....)...
- 2) le volet habitat et notamment un enjeu spatial majeur qui vise à la reconquête de l'agglomération pour limiter les effets de la périurbanisation et de l'accroissement des migrations pendulaires. D'autres objectifs y sont déclinés notamment ceux de la diversification de l'habitat, de la forme urbaine, de la qualité urbaine avec transversalement une orientation déclinée visant à soutenir les modes de déplacements alternatifs à la voiture.
- 3) Le volet environnement avec des objectifs visant à améliorer la richesse, la connexion et la variété du réseau d'espaces naturels, agricoles et paysagers, à intégrer la nature dans les espaces aménagés, à agir sur l'eau, à diminuer les consommations énergétiques, à endiguer la progression de l'urbain vers des zones sensibles, à préserver la richesse des milieux littoraux....

Le projet de Coulogne s'inscrit dans une dynamique de développement au regard de sa proximité de l'agglomération. Conscient de ses atouts, les élus ont fixé un objectif de croissance de la population qui consiste à permettre de compenser le déficit de logements sociaux et assurer un équilibre de l'offre. Les travaux actuellement menés sur le DOO viennent préciser ces objectifs et définissent un objectif de croissance d'environ 4% à l'horizon 2025 qui reste toutefois à préciser lors des débats prévus à la fin 2010 – début 2011.

Au vue de ces éléments une croissance à 7 000 habitants à l'horizon 2020 s'intègre, au regard des objectifs, parfaitement dans la philosophie du SCOT.

SCOT DU PAYS DU CALAISIS



Valoriser une économie basée sur les richesses du territoire

Renforcer l'attractivité économique
Développer les milieux économiques participant à l'image du territoire

Hierarchiser et rationaliser le développement des zones économiques
Appuyer et accompagner les projets économiques majeurs
Décliner des zones structurantes et des zones d'équilibre et soutenir le développement d'activités de proximité
Privilégier les sites dotés d'intermodalité

Adapter l'offre commerciale aux échelles du territoire
Capturer activement le potentiel en lien avec le transit transmanche
Structurer l'offre

Capter véritablement le potentiel touristique
Définir des sites d'attractivité majeurs et mettre en réseau les projets
Valoriser le potentiel touristique balnéaire de la façade littorale

Valoriser les richesses intrinsèques du Pays
Soutenir l'activité agricole et valoriser les activités de la façade maritime et les boisements

Accroître la performance des infrastructures
Conforter et développer les connexions entre les infrastructures majeures et le territoire
Développer les pôles de transport afin de valoriser leur potentiel
Limiter les phénomènes de congestion du trafic poids lourds

Rééquilibrer le territoire en préservant ses atouts

Structurer le développement urbain en limitant l'étalement et en intégrant les risques et les paysages
Reconquérir l'agglomération
Appuyer le développement des pôles urbains constitués
Développer rationnellement l'espace rural en prenant en compte :
- les paysages, les zones humides
- les risques d'inondation
- la qualité du littoral

Diversifier l'offre d'habitat dans une recherche de solidarité entre territoires
Valoriser une mixité sociale et intergénérationnelle et une diversité de l'offre de logements

Valoriser la qualité dans les modes d'urbanisation
Développer des formes d'urbanisation respectueuses de l'environnement et des paysages

Optimiser l'offre en équipements
Rationaliser les besoins en équipement en les adaptant aux besoins de la population

Articuler développement urbain et desserte en transports alternatifs à la voiture
Adapter la politique de transports collectifs au développement du territoire
Valoriser les modes alternatifs à la voiture (covoiturage, transport à la demande...)

Utiliser l'environnement comme support de développement

Améliorer la richesse, la connexion et la variété du réseau d'espaces naturels, agricoles et paysagers et développer la
Intégrer la nature dans les espaces aménagés et la recherche
un équilibre territorial de cadre de vie en s'appuyant sur les
diverses entités paysagères

Agir sur l'eau, valeur essentielle et identité fédératrice du
Améliorer la qualité des eaux, des milieux aquatiques et humides,
Gérer de manière plus rationnelle le cycle et le niveau des eaux,
Anticiper les intrusions de la mer
Pour suivre l'évolution de la gestion des nuisances en lien avec
la santé
Éloigner l'urbanisation des pollutions et aux zones à risques industriels
Compléter les dispositifs de gestion et de diminution des déchets

Diminuer les consommations énergétiques et valoriser les
énergies renouvelables dans leur diversité

Intégrer la loi littorale dans ses composantes économiques, environnementales et urbaines

Version provisoire du PADD débattu en Mars 2010

➤ LE PLAN DE DÉPLACEMENT URBAIN DE L'AGGLOMÉRATION DU CALAISIS

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de l'agglomération du Calaisis a été adopté par le Comité Syndical du SITAC le 26 juin 2003. Le périmètre du PDU correspond au périmètre des Transports Urbains du SITAC fixé par arrêté préfectoral du 30 juin 1997. Il regroupe les communes de Calais, Coquelles, Coulogne, Marck, Guînes et Sangatte. **Une procédure de révision du Plan de Déplacement urbain a été décidée en 2008. Les études sont actuellement en cours (phase de diagnostic).**

Ce document définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport de marchandises, de la circulation et du stationnement. À ce titre, il porte notamment sur l'amélioration de la sécurité de tous les déplacements, la diminution du trafic automobile, le développement des transports collectifs, l'organisation du stationnement, le transport et la livraison des marchandises...

Le PDU vise à assurer un équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilité d'accès, d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part. Il a pour objectif l'usage coordonné de tous les modes de déplacements, notamment par une affectation appropriée de la voirie, ainsi que la promotion des modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie.

Le PDU identifie deux axes de déplacements tous modes dont l'évolution sera déterminante pour la maîtrise de la sécurité, la diminution du trafic automobile et le développement des transports collectifs et des moyens de déplacement économes et les moins polluants. Un axe orienté est-ouest, des déplacements quotidiens, relie les quartiers populaires de la ville de Calais aux centres-villes. Un second axe, nord-est sud-ouest, plus centré sur les déplacements de loisirs et de visiteurs, relie le port de Calais Nord aux zones commerciales périphériques.

Les orientations :

- l'amélioration des déplacements en faveur des quartiers populaires,
- l'articulation avec les terminaux transmanche et l'activité qui les entoure,
- la restructuration du réseau par une relation cadencée par Sangatte et Coquelles entre un pôle d'échange du centre de Calais et la cité Europe,

Ce document doit constituer pour les collectivités locales un outil d'aide à la décision et de mise en œuvre d'un ensemble de choix et de décisions partagées. Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations du PDU.

Le projet souhaité par les élus s'intègre pleinement dans la logique du renforcement des liaisons inter-quartiers, notamment via les modes doux. Le développement de secteurs d'extension à vocation habitat pleinement rattachés aux quartiers périphériques constitue une ambition forte du projet.

➤ PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT :

Le Programme Local de l'Habitat du secteur du SECAL a été approuvé en Mai 1999. Il s'organise selon 5 grands axes :

- Le développement équilibré de Calais ;
- Le développement équilibré de la banlieue de Calais ;
- Le renforcement démographique urbain et de la qualité résidentielle des communes du Réseau Urbain d'Appui ;
- Le développement équilibré de Oye Plage ;
- Le développement équilibré de l'arrière pays rural.

A travers ces axes, le PLH vise sept objectifs :

- Pour le logement des plus démunis

- Pour l'amélioration de la vie sociale
- Pour le logement des catégories spécifiques
- Pour un développement équilibré de l'offre de logements
- Pour l'adaptation du parc de logements existants aux besoins
- Pour la qualité du cadre urbain
- Pour la mise en œuvre et le suivi du PLH

Le Programme Local de l'Habitat devrait être prochainement révisé sur le périmètre de Communauté d'Agglomération Cap Calaisis Terre d'Opale.

Le projet de Coulogne intègre l'ambition de favoriser la mixité des populations, notamment intergénérationnelle en favorisant la mixité de l'habitat en terme de mode d'appropriation (accession, locatif) et de typologie. Il conforte un développement équilibré du territoire en définissant des enveloppes d'extension à vocation habitat par phase à proximité du centre bourg de Coulogne. Il ambitionne également de préserver la qualité du cadre de vie, qui constitue un facteur d'attractivité important, à contrôler.

➤ **LE PLH EN COURS D'ELABORATION**

Depuis la réalisation du dossier arrêt projet en juillet 2010, le PLH de Cap Calaisis en cours d'élaboration donne un certain nombre d'éléments de justification de l'objectif de développement communal.

Le travail sur les premières orientations et le programme d'actions est en cours. Les éléments qui suivent sont tirés du document de travail provisoire de Septembre 2010. Les pistes de réflexion inscrivent les ambitions démographiques de Coulogne dans la logique de ce nouveau PLH.

Les 7 orientations proposées consistent à :

- *Stimuler l'attractivité résidentielle du territoire*
- *Territorialiser les ambitions de construction neuve de manière à assurer un équilibre entre les communes*
- *Revaloriser l'offre d'habitat du centre ville de Calais*
- *Mettre en mouvement l'offre locative sociale existante*
- *Réaffirmer un principe de solidarité à l'égard de l'ensemble des ménages les plus fragiles :*
 - *Continuer de répondre aux besoins des ménages précarisés*
 - *Continuer de répondre aux besoins des publics spécifiques*
- *Affirmer une ambition environnementale pour l'habitat*
- *Mettre l'habitat au service du développement économique du territoire*

Les objectifs quantitatifs à l'échéance du PLH pour la période 2011 – 2016 font état pour Coulogne de la construction neuve de 350 logements soit une moyenne annuelle de 60 logements. Sur la durée du PLU soit la période 2009 – 2020 cela correspond à un besoin de l'ordre de 660 logements neufs.

La production de logements aidés est la suivante :

- 50% de logements locatifs social

Les typologies sont réparties de la manière suivante sur Coulogne :

- 50% en habitat collectif,
- 50% en habitat individuel et intermédiaire.

Les premières fiches communales font état pour Coulogne

- ▶ Développer l'offre locative sociale, afin de répondre aux objectifs de la loi SRU et diversifier l'offre d'habitat de la commune pour répondre aux besoins de la population locale.

- ▶ Permettre un développement maîtrisé de la population communale (perspective de 765 logements soit 7000 habitants à horizon 2020).

La commune s'intègre dans la logique du PLH et du SCOT avec un objectif de croissance de 765 logements soit environ 7 000 habitants.

➤ LE SDAGE ARTOIS PICARDIE ET LE SAGE DU DELTA DE L'AA

Le SDAGE Artois Picardie :

Les orientations et dispositions **du SDAGE Artois Picardie** se répartissent en sept thématiques majeures sur Coulogne 5 thématiques s'imposent :

- La gestion de la ressource en eau et notamment la protection des points de captage d'eau potable.
Coulogne ne dispose pas d'un captage d'eau potable. L'ensemble de la ressource en eau provient des captages localisés sur la commune de Guînes. Néanmoins la commune se doit de prendre en compte la ressource en eau afin d'adapter son développement.
D'après les données existantes les capacités de production permettent d'envisager la croissance démographique.
- La gestion des eaux usées.
Dans les agglomérations de plus de 2000 habitants, les communes ont l'obligation de collecter et de traiter les eaux usées, en mettant en place une filière complète d'assainissement collectif (selon un échancier).
Les collectivités locales doivent donc définir un zonage de l'assainissement, délimitant entre autre les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement autonome. Un zonage d'assainissement intercommunal a été réalisé par les services compétents de la Communauté d'Agglomération Cap Calais Terre d'Opale et approuvé en décembre 2009. Sur Coulogne, l'essentiel du territoire est zoné en zone d'assainissement collectif à l'exception de portions d'habitat isolé le long de la rue du Calvaire, au Sud de la commune, à l'Ouest du canal de Guînes et l'ensemble des zones à l'Est de la commune et au Sud de la rue Louis Denis.
Ce zonage d'assainissement a donc pleinement été intégré dans la définition du parti d'aménagement. Les secteurs non raccordables ont notamment été écartés d'une potentielle urbanisation future. Les capacités de traitement on été validées par les services de l'agglomération.
- La gestion des eaux pluviales.
En outre, le règlement incite à la gestion de l'eau à la parcelle sur tout le territoire. Par ailleurs, les secteurs sensibles aux problématiques de ruissellement ont été intégrés dans les réflexions communales. Cette problématique a d'ailleurs conduit la commune à la création de zones naturelles sur le secteur du Grand Duc où la sensibilité au ruissellement est avérée et sur le secteur entre Préville et Trou Gai.
Le projet intègre le schéma d'assainissement des eaux pluviales joint en annexe du PLU. De même, l'étude d'impact lié à la mise en place de la ZAC du Grand Duc intègre sa prise en compte avec l'instauration d'un débit de fuite de l'ordre de 1l/s.
- La prise en compte des risques d'inondation.
Coulogne, est affectée majoritairement par un risque d'inondation par ruissellement et saturation du réseau de waterings. Les zones les plus sensibles sont classées en zone naturelle. Des secteurs, en particulier sur la zone du Grand Duc, ont été classés en zones d'expansion des crues. Ils participent ainsi au tamponnement des eaux sur le secteur.
Le projet décline également un principe de précaution vis à vis des inondations avec la mise en place dans le règlement de l'interdiction des sous-sols et sur les secteurs de Préville et Trou Gai la mise en place d'une élévation du terrain naturel habitable.
- Les zones humides.
Sur Coulogne, l'eau est présente sous deux formes : les watergangs et les canaux de Calais et de Guînes. Cette présence génère une diversité de milieux naturels et notamment l'existence de zones humides qui nécessitent une attention toute particulière. Dans le cadre

de l'élaboration du SAGE de l'Aa, les premières investigations ont permis de mettre en exergue plusieurs complexes humides majeurs. Des investigations complémentaires devront être menées pour affiner les enveloppes.

Dans le cadre du parti d'aménagement retenu, de nombreux secteurs identifiés commune humide ont été protégés en zone naturelle ou agricole. C'est le cas pour l'ensemble des zones humides localisées au Sud et à l'Ouest du Canal de Calais.

Sur les secteurs localisés sur la partie Nord du Canal de Calais. Des espaces de développement à vocation habitat sur la zone du Grand Duc et économique le long de la RD 943 ont été inscrits dans le PLU.

Conscient de la qualité de ces milieux, cette urbanisation s'accompagne de nombreuses mesures de préservation et de développement des zones humides.

Ainsi, une zone naturelle de 12 ha est créée à proximité du watergang du Grand Duc afin de permettre le développement de milieux humides. L'objectif n'est uniquement de créer un simple espace vert mais bien de préserver une flore et un milieu déjà existant. De plus cette approche s'intègre dans le cadre de la réalisation de l'écoquartier sur le secteur du Grand Duc. Cette démarche garantit la prise en compte approfondie de cette thématique dans le développement et la réalisation du projet.

Sur la partie Est, une vaste zone classée en zone naturelle rejoint une zone humide déjà identifiée au SAGE. Elle assure le développement de ce complexe humide. De source communale, la partie ouverte à l'urbanisation n'est pas celui présentant le plus de caractéristiques humides. La partie Ouest où a été inscrite la zone naturelle est bien plus caractéristique.

Sur le secteur entre Préville et Trou Gai une continuité Est Ouest a été confortée par un zonage spécifique naturel. Il permettra le développement d'espaces paysagers ainsi que des systèmes de tamponnement des eaux. Une continuité entre les espaces agricoles à l'Est et le Canal de Guînes à l'Ouest est également assurée avec un espace de 2,4 ha.

Différentes mesures ont été déclinées avec la mise en place de zone spécifique naturelle N qui n'existait pas au POS ainsi qu'une déclinaison d'orientations d'aménagement permettant de garantir la protection de ces milieux naturels de qualité. Un inventaire des parcelles humides a été réalisé par la commune. Cette liste est jointe en partie annexe du dossier. Cette prise en compte vise à identifier et à valoriser les zones humides.

Le SAGE du Delta de l'Aa :

Le SAGE du Delta de l'Aa approuvé le 15 Mars 2010 souligne la prise en compte des zones humides remarquables dans les documents d'urbanisme comme un gage de leur protection pérenne. Ainsi le « **le SAGE préconise le classement en zone N des zones humides ou en zone A. Dans les 2, les zones humides sont à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. La commune ou le groupement de communes prévoira un règlement adapté permettant de préserver l'intégrité des zones humides remarquables.** »

La commune a réalisé un inventaire des zones humides remarquables à partir des éléments transmis par le SAGE (Cf cartographie en annexe). Les zones ont de ce fait, dès que possible, été classées en zone naturelle strict. On peut noter la présence d'une zone naturelle au Nord de la ZAD du Grand Duc sur 12 ha, le long de la RD 943 ou bien à l'intersection des canaux de Guînes et de Calais. De plus, il a été instauré lors de leur présence en milieu urbain une protection au titre du L123-1-5.7 du code de l'urbanisme à l'image de celle à l'Ouest du canal de Guînes.

7.2.3. L'intégration des servitudes d'utilité publique et des obligations diverses

➤ LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique concernant Coulogne ont été transmises dans le cadre du Porter à Connaissance des services de l'Etat. Il s'agit de :

- **A.4 : Servitudes de protection des cours d'eaux non domaniaux**
 - Rivière Neuve, 5ème Section des Wateringues (A.P. 23/04/1981)
 - Watergang du Vieux Vinfit, 5ème Section des Wateringues (A.P. 23/04/1981)
 - Watergang Boulanger, 3ème Section des Wateringues (A.P. 23/04/1981)
 - Watergang de Coulogne
 - Watergang de la Tournée d'Ardres
 - Watergang Degrez, 3ème Section des Wateringues (A.P. 23/04/1981)
 - Watergang du Banc Sy, 5ème Section des Wateringues (A.P. 23/04/1981)
 - Watergang du Gamblin, 5ème Section des Wateringues (A.P. 23/04/1981)
 - Watergang du Plein Fossé
 - Watergang Grand Duc

- **EL7 : Servitude d'Alignement : RD 127 RD 247**

- **I3 : Servitude d'établissement de canalisations de distribution et de transport de Gaz**
 - Canalisation branchement Courtaulds (diamètre 150),
 - Canalisation Coulogne – Calais (diamètre 250),
 - Canalisation Eperlecques – Coulogne (diamètre 250).

- **I4 : Servitude d'établissement de canalisations électriques**
 - Ligne 2x90 kV les Attaques-Calais 1 et 2
 - Ligne 90 kV Les Attaques-Calais 1
 - Ligne 90 kV Les Attaques-Calais 2
 - Ligne 2x400 kV Les Attaques-Mandarins-Warande
 - Ligne 2x225 kV Echinguen-Les Attaques et Holques-Les Attaques
 - Ligne 225/90 kV Les Attaques-Mandarins
 - Ligne 90 kV Les Attaques-Mottelette

- **JS1 : Servitude de Protection des installations sportives :**
 - Complexe Sportif, rue Arthur Bart
 - Salle de Sports, rue Arthur Bart
 - Salle Socio-éducative, rue des Hauts Champs
 - Stade Municipal, rue des Hauts Champs

- **PT1 : Servitude de protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques**
 - SH DE CALAIS (Périmètre 3000m) décret du : 11/06/1992
 - SH DE MARCK EDF (Périmètres 1500m & 500m) décret du : 19/04/1995

- **PT2 : Servitude de protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État**
 - LH CALAIS-GUINES Tronçon GUINES-CALAIS Couloir 100m décret du : 03/02/1984
 - LH FIENNES-MARCK EDF Tronçon FIENNES-MARCK EDF Couloir 100m décret du 02/05/1995
 - SH DE MARCK EDF Tronçon SH DE MARCK EDF Couloir 100m décret du : 02/05/1995
 - SH FIENNES-MARCK — Couloir 100m - décret du 10/04/90

- **PT3 : Servitude de communications téléphoniques et télégraphiques.**
 - Câble National F 106/05 Calais-Boulogne
 - Câble Régional 84-04 Calais-La Rescousse
 - Câble Régional FO 62/525 Calais-Saint Omer.
 - Câble Régional UP 62-44 Calais-Audruicq

- Câble Régional UP 62-55 Calais-Guempes
- **T1 : Servitude de Voies Ferrées**
 - Ligne Lille-Les Fontinettes
- **T5 : Servitude de aéronautiques de dégagement (aérodromes civils et militaires)**
 - Aérodrome de Calais-Dunkerque : Arrêté Ministériel 10/01/1979
- **LES OBLIGATIONS DIVERSES**
- **ATB Axe Terrestre Bruyant :**
 - Bande des 300 mètres de part et d'autre de l'A 16 (niveau 1- largeur 300m) AP du 23/08/1999
 - RD 127 (niveau 3 - largeur 100m) Section du PR 52 + 0 au PR 54 + 103 [AP du 23/08/2002]
 - RD 127 (niveau 4 - largeur 30m) Section du PR 54 + 103 au PR 55 + 742 [AP du 23/08/2002]
 - RD 245E2 (niveau 4 - largeur 30m) Section du PR 11 + 119 au PR 12 + 94 [AP du 23/08/2002]
 - RD 943 (niveau 3 - largeur 100m) AP du 14/11/2001 [LIMITROPHE]
 - Voie Ferrée Lille-Les Fontinettes (niveau 3 - largeur 100m) AP du 23/08/1999
- **CATNAT : Arrêté portant constatation de Catastrophe Naturelle**
 - Inondations et coulées de boue du 13 au 15 novembre 1991 ; Arrêté du 21/09/1992
 - Inondations et coulées de boue du 18 au 22 novembre 1991 ; Arrêté du 21/09/1992
 - Inondations et coulées de boue du 12 au 13 août 2006 ; Arrêté du 01/12/2006
 - Inondations, coulées de boue et mouvement de terrain du 25 au 29 décembre 1999 ; Arrêté du 29/12/1999
 - Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse du 01 janvier 1991 au 31 décembre 1991 ; Arrêté du 25/01/1993
- **CCS : Carrières et Cavités Souterraines**
 - Sapes (Source DDRM)
- **DEC : Décharge**
 - Décharge non autorisée, exploitation non contrôlée
- **EP : Edifices à Protéger**
 - Écluse carrée de 1787
- **GR : Itinéraire de Grande Randonnée et de Promenade**
 - Tour du Calaisis
- **I3a : Canalisation GDF Abandonnée**
 - Canalisation Calais - Bourbourg (Diamètre 150) [GDF]
 - Canalisation Bourbourg - Coulogne (Diamètre 200) [GDF]
 - Canalisation Coulogne - Guines - Boulogne [GDF]
- **ICPEa : Installation Classée agricole**
 - DEGRAVE Jean Claude, Ferme du Pont de Briques [Vaches Laitières] (Déclaration) [DSV]
 - GAEC DE LA FERME VENDROUX, 370 Rue du Calvaire [Porcs Charcutiers] (Déclaration) [DSV]
 - GAEC MALLET (Succède à MALLET Marie-Christine), Rue de l'Ecluse Carrée [Poulets] (Déclaration) [Préfecture Installations Classées]
 - GAEC MALLET, 1050 Rue du calvaire [Poulets] [Déclaration] [Préfecture]
 - GAEC MALLET, 1050 Rue du calvaire [Vaches Mixtes] [Autorisation] [Préfecture]
 - MALLET NOYER Daniel, Rue du Calvaire [Vaches Laitières] (Déclaration) [DSV]
- **ICPEi : Installation Classée industrielle**

- SARL Mehuys & Fils, 123 Chemin des Régniers (Dépôt de charbon et de liquides inflammables) (Déclaration Récépissé du 31-03-2006) [Préfecture Installations Classées 04-2006]
- **Lba : Loi Barnier**
 - RD 127 : Application des 75 mètres
 - RN 43 : Application des 75 mètres
- **PT3a : Câble Téléphonique abandonné**
 - Câble National 410/05 Calais-Saint Orner
 - Câble Régional 1326
- **RTM : Risques Technologiques Majeurs**
 - CALAIRE CHIMIE SA à Calais, SEVESO Seuil Haut (touchée par le Z2, Rapport DRIRE du 05/10/1998 ; et par le PPI, (AP du 09/03/2000)
- **SA : Sites archéologiques**
 - L'intégralité du territoire de la commune est considérée comme archéologiquement sensible. Arrêté portant délimitation des zones archéologiques du 15 juin 2004
- **SEPULT : Sépultures Militaires**
 - Churchyard 1 tombé (Source CWGC) Anglais
- **TMD : Transport de matières dangereuses**
- **ZI : Zone inondée**
 - Inondation (Source DDRM)
 - inondée, Décembre 1999, Carte au 1/25 000° à SU
- **ZNIEFF1 : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique.**
 - Marais de Guînes (n°26)
 - . Watergangs des Attaques et d'Andres et lac d'Ardres (n°27)

2. LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES ET LES MOTIFS DE DELIMITATION REGLEMENTAIRE

7.3. LES GRANDS OBJECTIFS POURSUIVIS POUR L'ELABORATION DE LA PHASE REGLEMENTAIRE

7.3.1. Un zonage fidèle au projet urbain

Coulogne a élaboré sa stratégie de développement via son Projet d'Aménagement et de Développement Durable à l'horizon 2020. Ce document, qui décline l'ensemble des projets que la commune souhaite engager, nécessite une adaptation du zonage réglementaire.

La philosophie qui a guidé l'élaboration du zonage réglementaire se veut par conséquent **fidèle au projet urbain** défini dans le P.A.D.D. C'est pourquoi, le zonage réglementaire donne à la collectivité les moyens d'offrir un cadre réglementaire à l'ensemble de ses projets par le biais d'un zonage adapté. Par ailleurs, afin de ne pas se pénaliser et d'avoir une vision à long terme, la collectivité a privilégié, sur certains secteurs, des zones évolutives aussi bien en terme d'affectation (large possibilité d'utilisation des sols) qu'en terme de phasage (court terme/long terme).

7.3.2. Un zonage adapté et simplifié

L'analyse du P.O.S. en vigueur a mis en évidence la nécessité de le faire évoluer afin de se mettre en adéquation avec les nouvelles orientations de développement mais aussi avec l'évolution du contexte législatif.

➤ **Des évolutions réglementaires liées au contexte législatif :**

- *Les constructions isolées*

Le paysage de la plaine maritime se singularise par un mitage important de l'urbanisation. Ces ensembles d'habitations isolées étaient classés dans le POS en vigueur en zone agricole NC. Ils pouvaient évoluer librement.

La loi SRU a supprimé cette possibilité, rendant leur évolution plus problématique.

Un nouveau zonage a donc été précisé en fonction du caractère des sites et de leur niveau d'équipements.

Sur les ensembles d'habitat isolé, des secteurs Nh et Ah mesurés ont été instaurés en application du R 123.8 du Code de l'Urbanisme pour permettre la mise aux normes et n'autoriser que des extensions mesurées. Des dispositions restrictives ont été imposées pour les extensions des constructions existantes afin de contenir le mitage. Cette orientation résulte d'une volonté politique de contenir l'urbanisation sur des secteurs souvent convoités mais très contraints (insuffisance des réseaux, enclavement, ...).

Néanmoins, au Nord Est, aux abords de la RD 943, un zonage UD, correspondant aux tissus bâtis périphériques a été privilégié au regard des réseaux en présence et du caractère urbanisé.

- *La régularisation des constructions*

Coulogne est marquée dans sa partie Sud par la présence de quartiers (Préville / Trou Gai) qui se sont développés de manière spontanée. Le PLU est l'occasion de régulariser ces constructions et de mettre l'accent sur la restructuration de ces secteurs.

Il a été nécessaire d'identifier ces quartiers et de définir un zonage et un règlement adaptés permettant de prendre en compte toute leur diversité.

➤ **Des évolutions majeures liées au projet communal : croissance démographique du territoire**

Dans le cadre du PADD, Coulogne souhaite développer son territoire en inscrivant des zones d'urbanisation où des orientations en matière de développement durable seront déclinées. L'ambition est de rendre opérationnel le développement d'un écoquartier sur le secteur de la ZAD du Grand Duc.

La commune est soumise à des enjeux de développement de l'habitat notamment du point de vue du SCOT en cours d'élaboration qui tend à renforcer le rôle et l'attractivité de l'agglomération, mais également des impératifs de mixité fixés par la loi SRU. Coulogne a un déficit de logements sociaux de l'ordre de 218 logements en 2010.

Face à ces enjeux la municipalité doit accentuer le développement du territoire tout en garantissant une mixité des populations et des typologies de logements adaptées. Ce développement doit se réaliser progressivement, le phasage décliné dans le plan de zonage va en ce sens.

➤ **Un zonage adapté à l'évolution spatiale du territoire**

Le passage du POS en PLU a été l'occasion de prendre en compte les évolutions récentes du tissu urbain et réglementaire. Sur Coulogne, ces évolutions demeurent limitées car l'urbanisation s'est réalisée principalement au sein des dents creuses présentes dans les zones U du POS. Seuls des lotissements présents sur le Virval et la zone des Hauts Champs ont été intégrés à la trame urbaine existante.

➤ **La prise en compte des milieux naturels et des risques présents sur le territoire**

Coulogne est marquée par la présence de milieux naturels de qualité mais également de risques d'inondation. Ce double enjeu a conduit la municipalité à définir des espaces permettant le tamponnement des eaux pluviales au moyen de zones d'expansion des crues mais aussi des espaces conservant leur caractère naturel afin de valoriser les milieux naturels en présence.

➤ **La transition POS / PLU : tableau de synthèse :**

Outre une dimension stratégique accrue, la transition du POS vers le PLU a aussi conduit à un changement dans l'appellation des zones :

Type de zone	Appellation POS :	Appellation PLU :
Zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat	UC	UC Elle comprend un secteur UCr pouvant être soumis à des risques de mouvement de terrain.
	UD	UD Un secteur UDh a été décliné afin de prendre en compte la présence du lycée agricole.
	La différenciation se faisait selon les caractéristiques physiques (architecture, densité, hauteur, recul par rapport à la voirie...).	La différenciation se fait selon les mêmes critères mais de nombreuses règles ont évolué (COS, Hauteur...) pour se conformer à l'évolution du contexte législatif et au projet communal. Afin de conforter la centralité, la zone UC présente un caractère plus dense. Le COS a été supprimé pour permettre plus de densité.
	-	UE Cette zone a été créée afin de prendre en compte la réalisation de constructions spontanées sur les secteurs de Préville et Trou Gai. Ces secteurs étaient inscrits en 12 ND au POS.

	10UH Elle correspond aux zones urbaines destinées à l'accueil d'équipements publics	UL Elle comprend un secteur ULb destiné à l'accueil d'activités de loisirs
	20UH Elle correspond à la zone ferroviaire	Elle a été supprimée et intégrée aux zones contiguës
Zone urbaine à vocation principale d'activité	UL Il s'agit d'une zone d'accueil d'activités peu nuisantes	UX Un secteur UXa a été créé afin de prendre en compte la présence du périmètre Seveso et de ce fait l'interdiction de création d'activités de commerces et d'hôtellerie.
Zone d'extension à vocation mixte	30NA : Il s'agit d'une zone naturelle équipée ou non à règlement permissif destinée à l'urbanisation à court terme sous forme de permis groupés ou de lotissements.	1AU Elle correspond à une zone naturelle destinée à être urbanisée à court terme à vocation mixte, à dominante habitat, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. La création d'un secteur 1AUa déclinant un phasage à moyen terme a été précisée.
	50 NA : Elle correspond à une zone d'extension à long terme.	2AU Elle correspond à une zone naturelle destinée à être urbanisée à long terme sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.
Zone d'extension à vocation économique	20 NA Il s'agit d'une zone d'activités industrielle, artisanale, bureaux, commerce de gros, sous conditions	1AUX Elle correspond à une zone naturelle destinée à être urbanisée à court terme à dominante d'activités économiques, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.
	10 NC : zone naturelle non équipée, destinée à l'agriculture Elle comprenait un secteur 10 NCc présentant un caractère inondable	Création d'une zone agricole spécifique, A. Un secteur Ah où les habitations sont autorisées sous conditions spécifiques conformément au R123-8 du code de l'urbanisme. Un secteur Aha où les habitations sont autorisées sous conditions spécifiques mais où les constructions en lien avec l'activité d'entreprise agricole sont également autorisées. Un secteur Ar a été décliné afin de prendre en compte le caractère humide de certains secteurs.
Zone Naturelle	21 NC : zone de dépôts de remblais de dragage 22 ND : zone correspondant aux parcs urbains et de loisirs	N : Cette zone n'existait pas au POS. Il s'agit de zones équipées ou non, permettant la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N « strict » correspond parfois à des secteurs humides permettant l'expansion des crues. Elle comprend des secteurs : - Nc secteur naturel où les constructions en lien avec l'activité canive sont autorisées - Nh secteur naturel où les habitations sont autorisées sous conditions spécifiques conformément au R123-8 du code de l'urbanisme - Nj secteur correspondant à des jardins familiaux - Nd secteur naturel destiné au dépôt de matériaux de dragage

L'objectif global de la révision a donc pour finalité de mettre en place un zonage qui traduit le projet urbain, qui définit des priorités, qui simplifie le découpage existant et qui permette aux nombreux projets de pouvoir évoluer.

7.4. LA MISE EN PLACE D'UN ZONAGE EN CONFORMITE AVEC LE PROJET DE TERRITOIRE

Les différents axes du PADD repris ci dessous ont fait l'objet de traductions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les actions déclinées :

- Révéler les identités paysagères
- Maîtriser l'espace construit
- Favoriser les circulations internes
- Organiser et valoriser les fonctionnalités du territoire

7.4.1. Révéler les identités paysagères

De nombreuses orientations ont été prises par Coulogne sur le volet réglementaire pour accompagner les intentions du PADD.

➤ La mise en valeur et la protection des paysages :

La mise en valeur des paysages de Coulogne passe par l'affirmation des espaces naturels de qualité qui font la caractéristique paysagère du territoire. Cette composante naturelle est constituée par les espaces de watergangs qui ponctuent majoritairement la partie Sud de la commune ainsi que le subtil mélange de la trame verte et bleue.

Les espaces naturels de grande qualité identifiée au sein des dispositifs informatifs (ZNIEFF) ont fait l'objet d'un classement en espace naturel et agricole. Sur la partie Sud, cette qualité des espaces naturels est inhérente à la présence de l'activité agricole. Le zonage agricole a de ce fait été privilégié au zonage naturel.

Les zones naturelles étaient absentes du POS. La commune a été désireuse d'affirmer cette volonté de prise en compte par l'introduction d'un zonage spécifique. Près de 180 ha ont été créés en zone N « strict ».

Les canaux de Calais et de Guînes participent à la constitution de la trame bleue. Ces éléments structurants ont fait l'objet d'une classification en zone naturelle composant ainsi l'ossature du territoire.



La continuité de la trame verte est assurée par l'identification du terrain des batteries comme un élément important de constitution de cette trame. Un emplacement réservé a également été introduit afin de permettre la création d'un espace vert et ainsi affirmer la vocation de cet espace.

D'autres secteurs de boisements au sein de l'espace bâti, tels que ceux à la jonction entre le canal de Guînes et de Calais, ont fait l'objet d'une protection au titre du L 123-1-5.7 du code de l'urbanisme. Ce classement participe à leur mise en valeur.

Les milieux naturels et les paysages composent un ensemble d'espaces ponctuant le territoire. Leur mise en relation au travers de la constitution d'une trame verte et bleue assure la qualité du cadre de vie.

➤ **La prise en compte de la présence de l'eau :**

L'identification de la trame bleue participe à la mise en valeur de cet élément. Différentes mesures ont été introduites afin de valoriser ces espaces et en particulier les espaces qui leur sont associés tels que les zones humides.

Ainsi un espace naturel de prairie humide sur 12 ha a été conservé sur la partie Nord au contact du watergang du Grand Duc, de même entre les secteurs de Préville et de Trou Gai un zonage naturel a été introduit sur 2,4 ha. Enfin à l'est à proximité de la RD 943 un espace de prairies humides a été définie afin de conserver la qualité des zones humides identifiées au SAGE du delta de l'Aa. Ces espaces ont une double vocation :

- Un rôle de conservation de milieux naturels de qualité participant à la qualité du cadre de vie et à la richesse écologique du territoire.
- Un rôle technique de tamponnement des eaux : en cas de fortes pluies ces espaces constituent des zones d'expansion des crues. Cette prise en compte est une des prérogatives introduites par le SAGE.

➤ **Le maintien et le redimensionnement d'un espace de stockage pour l'entretien du canal**

Dans le cadre de l'entretien des voies fluviales et en particulier du canal de Calais, un espace bordant le canal a été conservé et redimensionné après consultation des services de VNF (Voie Navigable de France). L'objectif étant de pouvoir accueillir des éventuels dépôts nécessaires à son recalibrage et son entretien. Ce dernier représente une superficie d'environ 8,9 hectares.

➤ **Le développement des lieux de loisirs :**

La découverte du territoire passe par la création et la mise en réseau d'espaces de loisirs. Différents projets se trouvent à proximité. On relève notamment sur la partie Nord le projet de base de loisirs du Colombier-Virval ainsi que les espaces de jardins familiaux de Calais. La commune est désireuse de développer ces espaces spécifiques ainsi le projet de l'écoquartier du Grand Duc prévoit une large place aux espaces verts. De même, sur le secteur des Batteries la commune ambitionne de développer un espace vert. Le secteur du Bois de Pourailly où se localise l'Octogone est également inscrit dans le PADD. Le zonage prévoit un secteur de développement d'activités de loisirs (ULb) avec la création d'une base nautique.

➤ **La protection des jardins familiaux en secteur Nj**

Au contact de la trame urbaine on retrouve un certain nombre de jardins familiaux. Ce sont des éléments importants de vie sociale pour les habitants. Ces espaces participent à la qualité du cadre de vie. 3 secteurs ont ainsi été identifiés par un zonage Nj. Ce classement vise à préserver ces espaces tout en garantissant la pérennité de l'activité de jardinage.

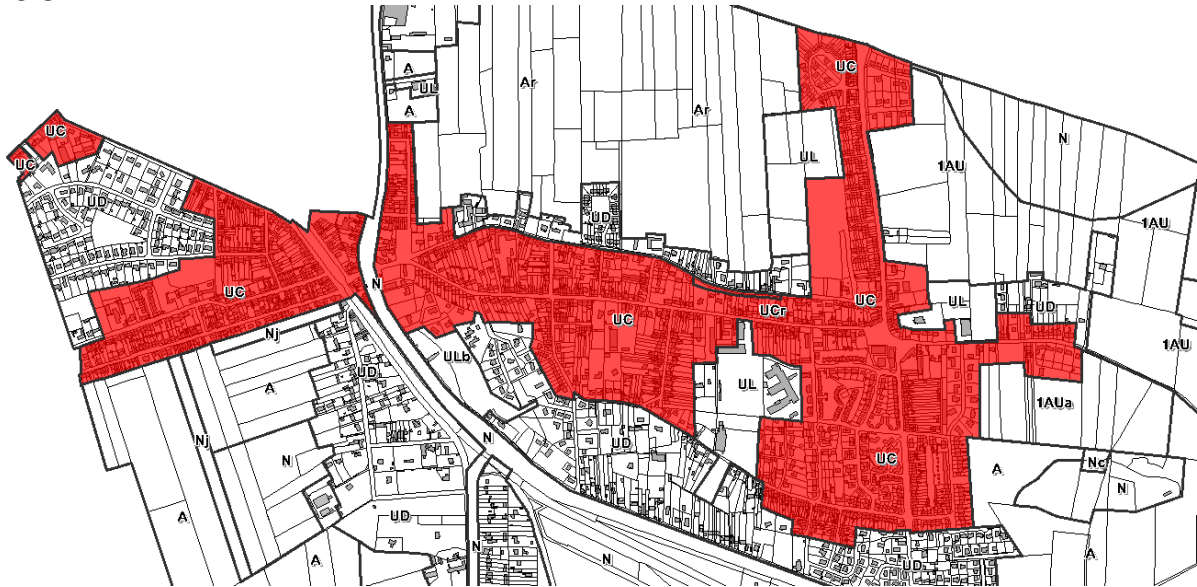
➤ **Mettre en réseau les espaces de qualité :**

Coulogne souhaite renforcer les aménagements pour les modes doux, afin de favoriser la découverte de son territoire. Des cheminements ont ainsi été déclinés, ils sont en lien avec l'étude urbaine qui a été réalisée. Des continuités vers les communes voisines ont été identifiées notamment vers la base de loisirs du Colombier Virval à Calais et la continuité Nord Sud entre la rue du Gaz et la RD 127 vers Guînes. Ces cheminements viennent par un accompagnement renforcer la cohérence de la trame bleue et verte. Certains de ces cheminements font soit l'objet d'emplacements réservés pour la création de nouvelles voies tel que sur le terrain des batteries, soit d'une identification dans le cadre des orientations d'aménagement qui insiste sur leur continuité.

7.4.2. Maîtriser l'espace construit

➤ Affirmer la centralité

La centralité sur Coulogne se localise entre les deux polarités historiques du Pont de Coulogne et du secteur de la Mairie. Le zonage UC reprend cette continuité de part et d'autre de la rue des Hauts Champs. Il permet d'afficher cette centralité qui se poursuit également le long de la rue du Virval en allant vers Calais selon un axe Nord/Sud. Elle couvre une superficie de 89,2 hectares contre 86,5 au P.O.S..



L'objectif repose sur l'affirmation d'une zone centrale UC, à l'intérieur de laquelle, les possibilités d'occupation des sols ont été augmentées (suppression du COS...). La mixité des fonctions, très prégnante, au sein de cette portion du tissu urbanisé est maintenue au travers les possibilités d'occupation des sols, définies au sein des articles 1 et 2.

Au sein de la zone UC, un secteur particulier UCr a été identifié le long de la rue Emile Dumont afin de prendre en compte la présence de risque de mouvements de terrains. Des dispositions réglementaires spécifiques ont été introduites en vue de limiter les accès et de ce fait les risques.

Conserver les possibilités d'évolution

Au sein de la zone UC, un site possède d'une situation propice pour l'évolution de Coulogne. Ce site d'une superficie de 23 624 m² possède de multiples enjeux :

- Une proximité immédiate du centre-ville,
- La présence d'une ligne de transport collectif à l'Est sur la rue du Virval,
- La possibilité de répondre aux problématiques de logements locatifs et notamment dédiés aux personnes âgées,
- Une possibilité d'amélioration des circulations et en particulier l'amélioration du rayon de giration sur la partie Sud.

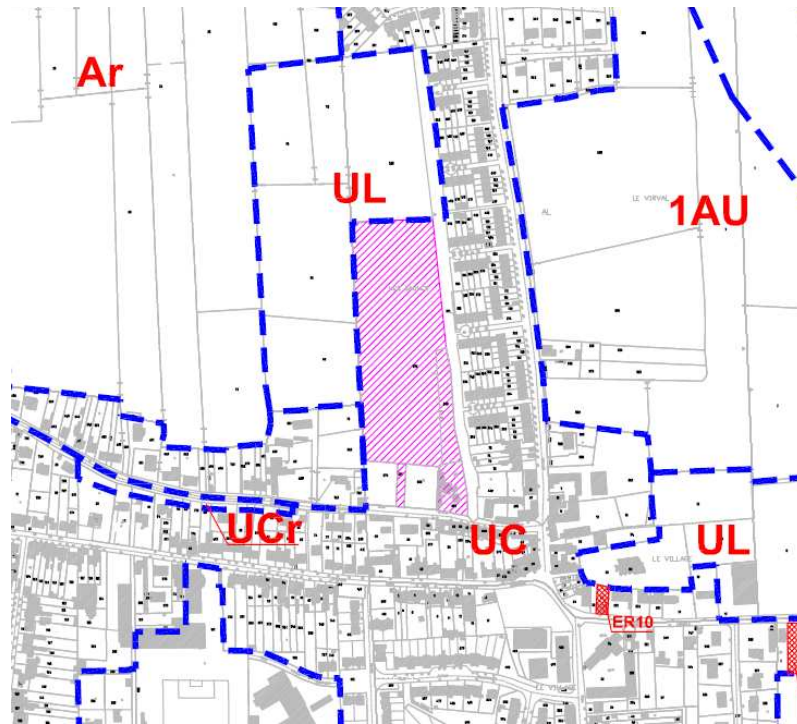
Afin de maîtriser le devenir de ce secteur et avant de laisser s'échapper des initiatives individuelles qui viendraient perturber un aménagement cohérent à proximité du centre ville la municipalité à mise en place au plan de zonage, conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article **L.123-2-a**, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans.

Cette servitude vise donc à interdire sous réserve d'une justification particulière, sur un périmètre délimité, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini dans le règlement. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions sont toutefois autorisés.

Le seuil des constructions a été fixé à 50 m² par la ville.



Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement global au titre du L123-2-a du code de l'urbanisme



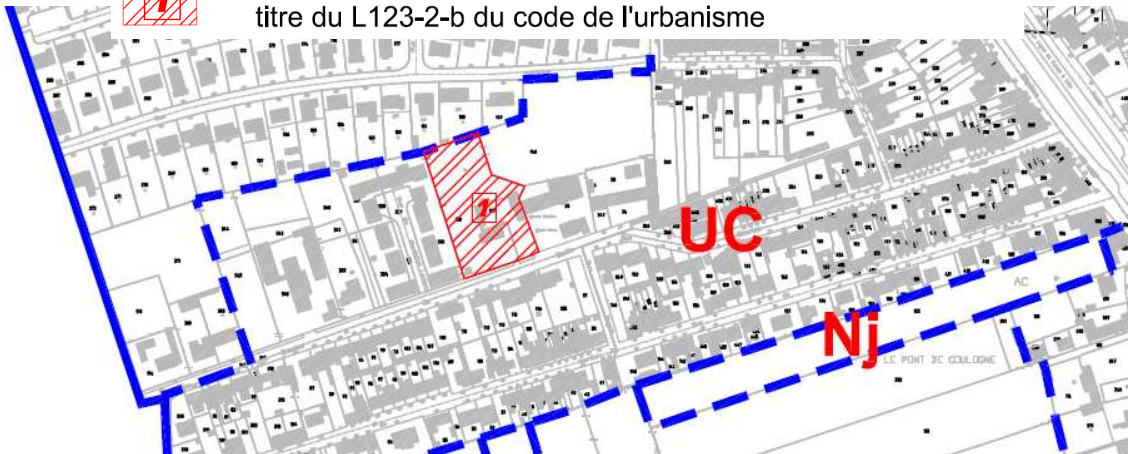
Extrait du zonage

Favoriser la présence des logements locatifs

La zone présente encore quelques opportunités d'urbanisation des dents creuses. Le zonage affiche également l'objectif de mixité des logements en inscrivant sur l'Ouest une servitude au titre du **L123-2-b** du code de l'urbanisme afin d'imposer la réalisation de logements sociaux.



Secteur affecté d'un pourcentage de logements locatifs au titre du L123-2-b du code de l'urbanisme



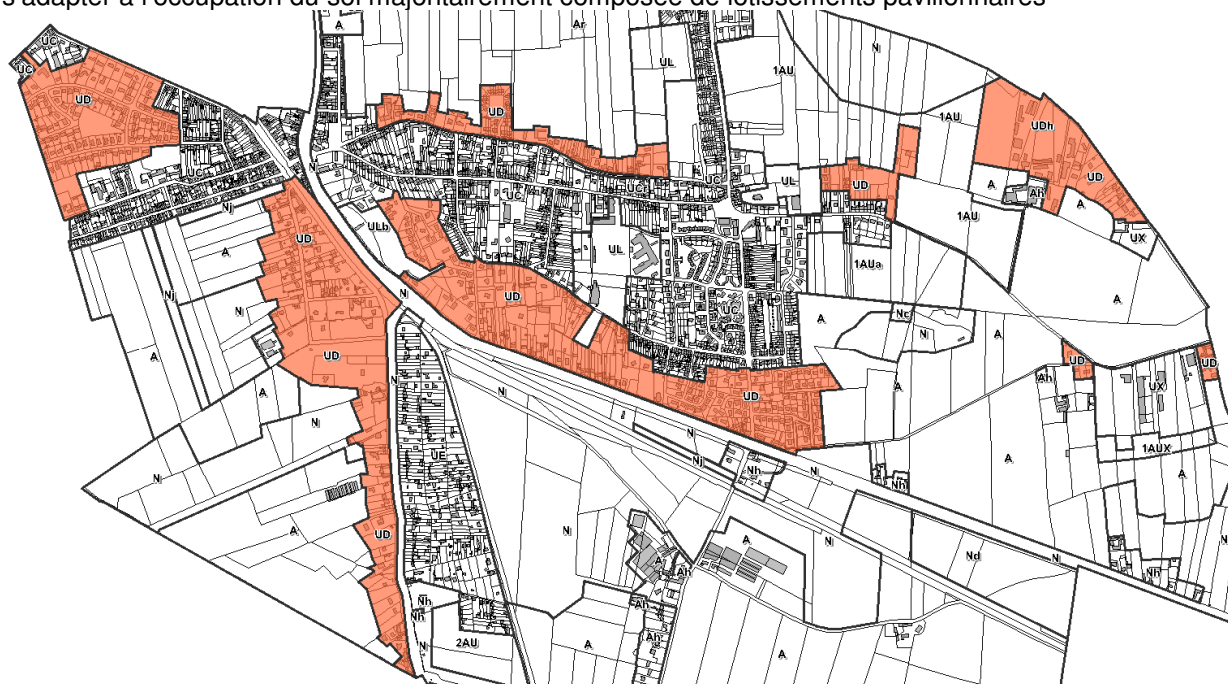
Dans cette même logique la commune a définie dans les zones UC, UD et 1AU la réalisation de 30 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat pour les opérations de plus de 3 logements conformément à l'article **L123.1.5 alinéa 16** du code de l'urbanisme.

➤ **Maîtriser l'espace construit**

Les trames urbaines périphériques qui présentent une densité moins importante mais un bâti parfois très hétérogène ont été confortées par un zonage réglementaire adapté à leur morphologie.

Au regard des différences de densité, la distinction entre la zone UC et la zone UD au P.O.S. a été reconduite. Au niveau réglementaire, les règles de hauteur sur la zone UD conservent une logique de densité et de hauteur décroissante du centre vers la périphérie.

La partie Sud de la rue Louis Clipet classée au POS en zone UC a été basculée en zone UD afin de s'adapter à l'occupation du sol majoritairement composée de lotissements pavillonnaires



La zone UD recouvre principalement les quartiers localisés au Nord de la rue Emile Dumont et la rue Louis Denis, les quartiers localisés au Nord du canal de Calais, ceux localisés à l'Ouest du Pont de Coulogne au contact de Coquelles, et les quartiers localisés sur l'Ouest du Canal de Guînes. Son périmètre a peu évolué et couvre une superficie de 86,2 hectares. La plupart des nombreuses dents creuses présentes à l'époque de la réalisation du P.O.S. ont été comblées. Quelques secteurs restent néanmoins urbanisables au Nord du Canal de Calais. L'évolution de cette trame passera davantage par des opérations de renouvellement urbain, à ce jour non connus.

➤ **Restructurer les quartiers**

Les quartiers de Préville et de Trou Gai ont fait l'objet d'un zonage spécifique UE afin d'intégrer les particularités de ces espaces composés de constructions spontanées. Ces deux quartiers couvrent une surface de 26,2 hectares le long du canal de Guînes.

Le règlement prend en compte les caractéristiques de ces constructions en développant une certaine variété. Préalablement dans le POS ces secteurs ne faisaient pas l'objet d'un classement en tant que zone urbaine. Le PLU va donc dans le sens d'une intégration de ces quartiers.



➤ **La prise compte de l'habitat isolé**

Coulogne est marqué comme de nombreuses communes littorales par la présence d'un habitat isolé. Leur prise en compte a été intégrées, les constructions à vocation habitat ont été « sorties » des zones agricoles et naturelles et des zonages Nh et Ah ont été inscrits. Ils permettent conformément au R123.8 du Code de l'Urbanisme des évolutions mineures sur les constructions.

➤ **La définition d'espace d'extension dans la continuité des tissus existants**

Les besoins nécessaires à la croissance de la population ne peuvent uniquement se positionner au sein de la trame existante, d'autres espaces en lien avec les projets en cours de réflexion (écoquartier de la ZAD du Grand Duc en cours de procédure ZAC) doivent être définis.

Rappel :

Pour répondre à l'objectif de croissance de la population, ce sont environ 765 logements qui seront nécessaires sur la période 2007-2020, soit environ 36,7 hectares sur lesquels il faut intervenir dans le nouveau PLU pour une vocation habitat (espace de renouvellement urbain et espace d'extension).

Aussi, plusieurs zones d'extension ont été définies afin de compléter l'offre foncière. Sur Coulogne, il convient de préciser que tous les espaces d'extension existaient déjà au Plan d'Occupation des Sols.

Les grands objectifs qui ont guidé le choix des secteurs

- Assurer une urbanisation dans la continuité des tissus existants,
- Favoriser l'intégration d'orientations en termes de développement durable,
- Intégrer les continuités avec les milieux naturels et les espaces paysagers limitrophes,
- Prendre en compte la présence des milieux naturels,
- Renforcer les liaisons inter quartiers.

Trois zones d'extensions peuvent être ainsi déclinées :

- **La zone 1AU de la ZAC du Grand Duc (26,9 ha dont 23 ha destinés à de l'habitat),**
- **La zone 1AUa au Sud de la rue Louis Denis (8,8 ha),**
- **La zone 2AU entre Préville et Trou Gai (4,2 ha).**

Il est important de préciser qu'au vu des éléments de programmation issus de l'étude de faisabilité de la ZAC du Grand Duc seules 23 ha seront destinés à l'accueil d'habitat. Ainsi **le zonage identifié à vocation habitat 36 ha** (23ha+8,8ha+4,2 ha).

➤ **La zone 1AU de la ZAC du Grand Duc : 26,9 hectares**

Cette zone d'extension d'une superficie de 26,9 hectares a été inscrite en urbanisation à court terme. Dans le cadre du POS, il s'agissait d'une zone déjà inscrite avec un phasage différent.

De nombreux espaces étaient inscrits, sur la partie Est, à vocation économique dans le Schéma Directeur. Une procédure de modification a été engagée et approuvée afin de permettre une vocation habitat. De plus, au vu de l'ambition du SCOT de renforcement de l'agglomération ce secteur constitue une zone majeure de développement pour le territoire dans la continuité de Calais.

Conscient des enjeux de ce site, la municipalité a engagé la réflexion sur un projet d'écoquartier sur la zone 1AU ainsi sur la ZAD une procédure de ZAC a été engagée. Le zonage décliné prend en compte l'intégration de ce projet en reprenant quasiment le périmètre de la ZAC du Grand Duc. Au vu des éléments de programmation 23 ha sur les 31 ha de la zone 1AU seront exclusivement destinés à recevoir des secteurs urbains : voirie, parcelles construites. Le projet laissera une part importante aux espaces verts. En outre la zone accueillera des équipements et des commerces afin de favoriser l'intégration du quartier et compléter l'offre de la commune. La zone ne sera donc pas exclusivement vouée à de l'habitat.



Image non contractuelle

Différents principes sont déclinés sur cette zone d'urbanisation afin de garantir la qualité de son aménagement.

- ***Diversifier l'offre de logement en participant au rattrapage du déficit de logements sociaux :***

Le projet vise à la réalisation d'environ 560 logements déclinant une certaine mixité ainsi le projet permettra de résorber le déficit de logements sociaux actuellement observé.

Au regard de son positionnement, Coulogne souhaite y développer une urbanisation dense au cœur d'un environnement paysager de qualité. Le site prônera ainsi une gestion économe des terrains en définissant une certaine densité de l'ordre de 30 log/ha.

Des typologies de logements seront également déclinées : collectif locatif, semi-collectif, individuel « parc », individuel mitoyen, maison de ville et lots libres. Le projet s'inscrit donc dans une diversité des typologies et des modes d'accèsion.

Au niveau réglementaire, une emprise au sol réduite a été imposée pour permettre un paysagement important de la zone. Afin de favoriser la densité le coefficient d'occupation des sols n'a pas été réglementé.

- **Intégrer la trame urbaine existante :**

Le projet permettra de développer un quartier disposant d'équipements internes tout en se connectant au reste de la commune. Il veillera à assurer :

- un bon raccordement au fonctionnement général de la commune et de l'agglomération.
- un échange entre les futurs habitants de l'écoquartier et le centre de Coulogne (commerces, équipements et services déjà existants). La rue du Virval permet un bon accès au centre ville de Calais notamment par le réseau de bus existant.
- la diversité sociale à travers un habitat varié dans ses formes et ses statuts d'occupation.
- la mixité urbaine en associant logements et implantation d'équipements publics.

- **Donner une part importante aux espaces verts :**

Le projet intégrera une part importante d'espaces verts qui participera à la qualité du cadre de vie. Les espaces imperméabilisés (bâti, voirie) représenteront moins de 65% de la surface totale. Le projet offre une part importante aux espaces verts en accompagnement de voirie et au sein des espaces publics. Les mesures déclinées dans le règlement contribueront au renforcement du caractère paysager.

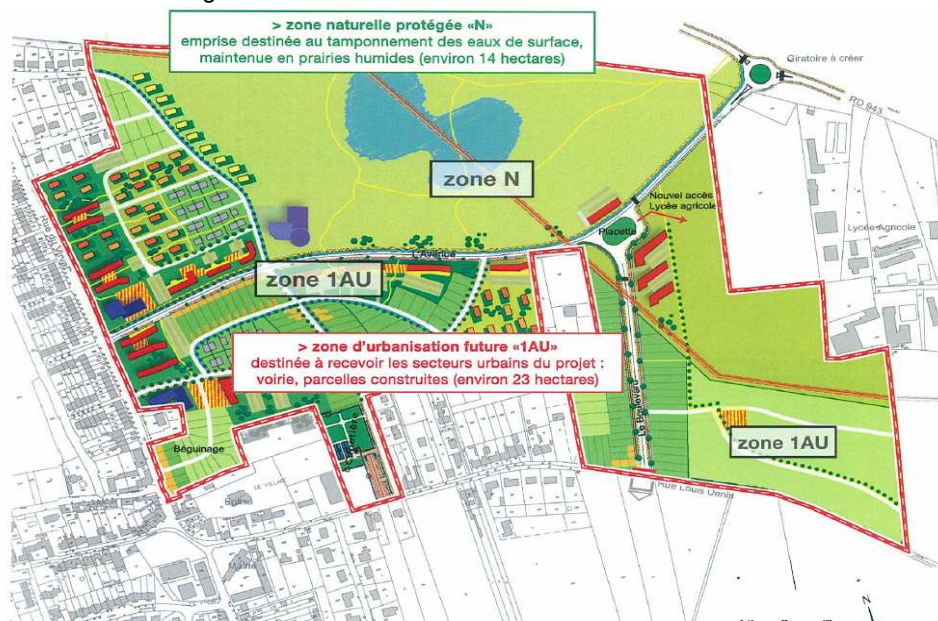
- **Prendre en compte la présence de zones humides :**

L'un des enjeux de l'écoquartier est d'assurer le développement de ce secteur tout en prenant en compte la présence de zones humides. Différentes mesures ont été déclinées afin d'intégrer les problématiques hydrauliques.

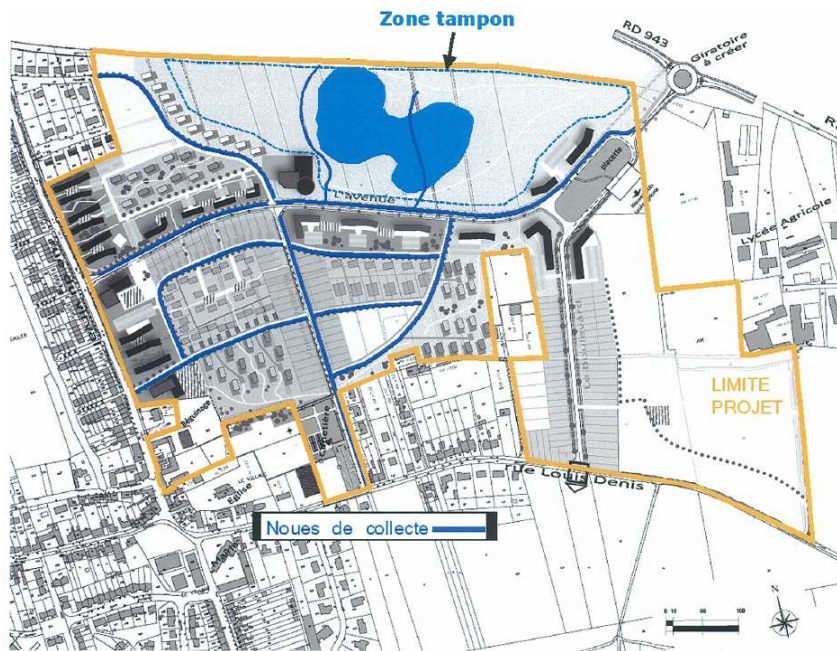
Tout d'abord, un vaste espace de 12 ha soit 25% de la surface de la zone a été classé en zone naturelle. Il s'agit d'un espace de milieu humide qui sera conservé.

Ensuite l'objectif est aussi de limiter la perturbation des écoulements des eaux. Cette zone étant identifiée comme présentant des risques de ruissellement dans le zonage d'assainissement. Les flux d'écoulement des différents fossés et watergangs seront conservés, le projet veillera à compléter la structure existante afin de valoriser la qualité du cadre de vie (noues, fossés, watergangs).

La collecte des eaux pluviales est prévue à ciel ouvert (noues végétalisées, zone d'expansion de faible profondeur) sur l'ensemble des voies qui ponctueront le site ainsi qu'à l'intérieur des îlots dès que possible. Le débit de fuite sera de l'ordre de 1 l/s/ha conformément au SAGE et au SDAGE et aux prescriptions des Wateringues.



D'un point de vue technique, des éléments issus du dossier loi sur l'eau précise en particulier la mise en place d'une zone tampon de 11 000 m² et d'un débit de fuite de 1 L/s/ha pour une surface totale du projet de ZAC de 41,5 ha.



Extrait de l'étude d'impact

- **Favoriser les économies d'énergies :**

Afin de prendre en compte les économies d'énergies en lien avec le développement de l'écoquartier, un référentiel sera mis en place afin de définir des orientations précises dans ce domaine.

- **Prendre en compte l'impact sur les réseaux et la ressource en eau**

En termes de réseaux (cf annexes sanitaires), pour l'eau potable, le secteur pourra se raccorder au réseau de diamètre 200 mm longeant la rue du Virval à l'Ouest et de diamètre 100 mm sur la rue Louis Denis, sous réserve d'une extension de ces réseaux. Un renforcement du réseau de défense incendie devra être programmé afin de couvrir la zone d'extension de part et d'autre de la rue Louis Denis.

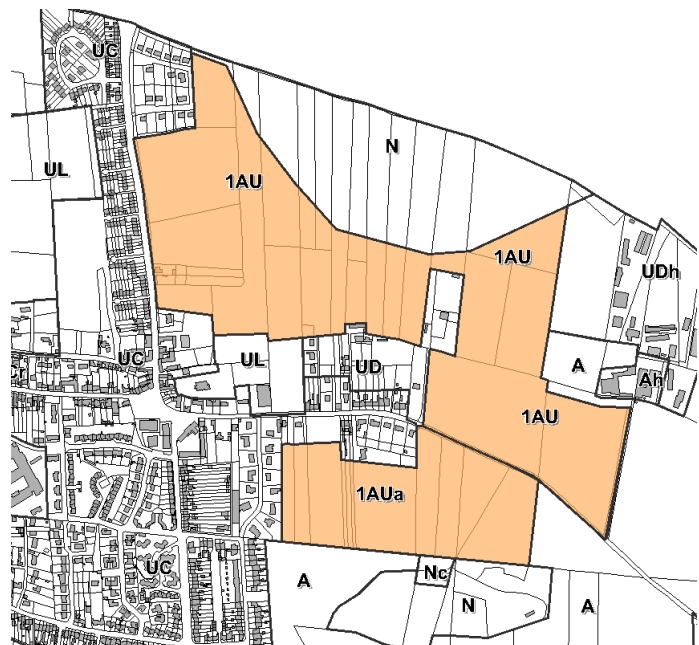
Pour les eaux usées, le secteur pourra se raccorder sur le système d'assainissement collectif unitaire de la rue du Virval et de la rue Louis Denis.

➤ **La zone 1AUa au Sud de la rue Louis Denis : 8,8 hectares**

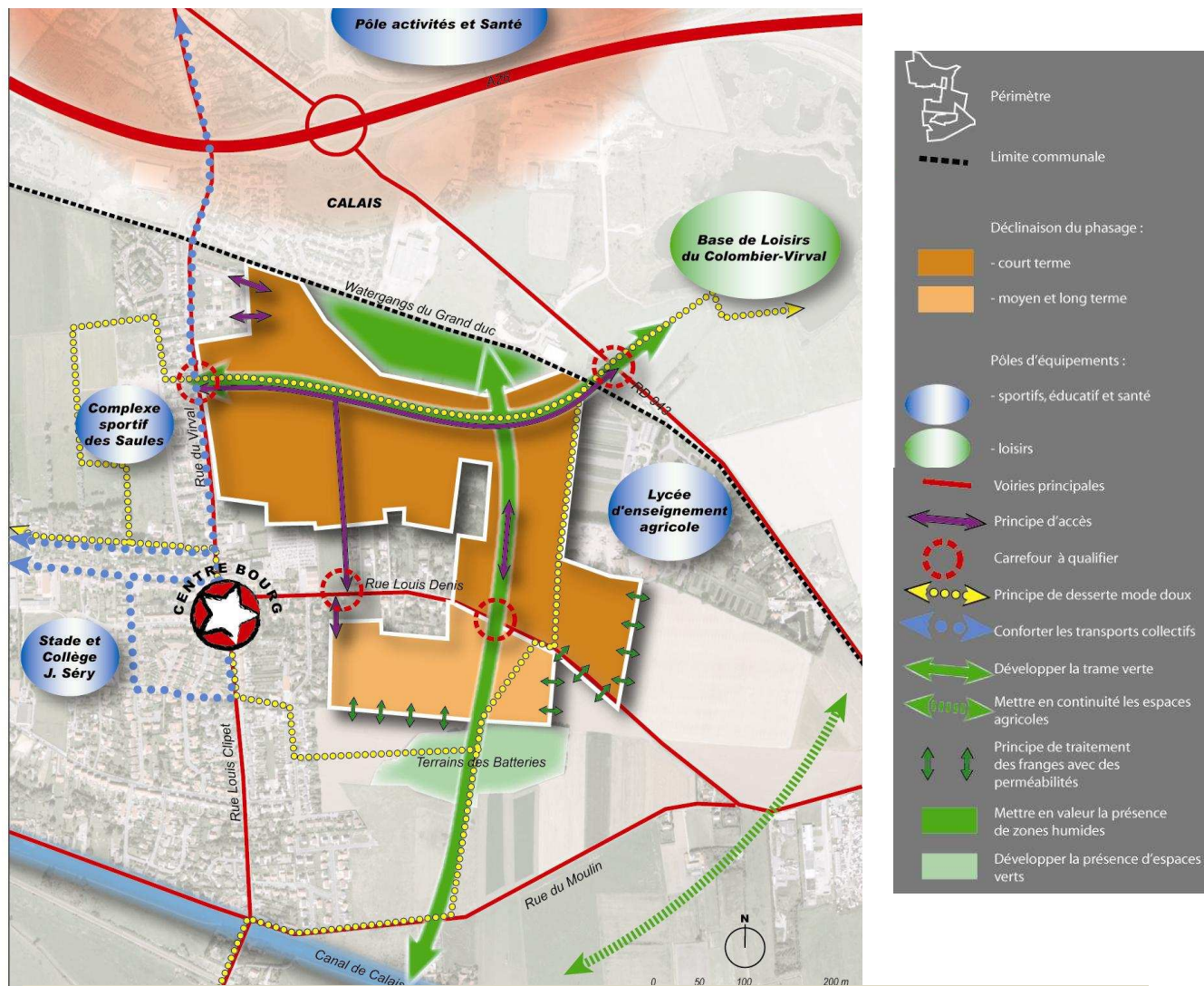
- **Garantir un phasage adapté et une cohérence entre les zones 1AU et 1AUa :**

Afin de garantir une urbanisation progressive le zonage décline un phasage Nord / Sud en garantissant une urbanisation en priorité du secteur Nord (périmètre de la ZAC) et ensuite à moyen ou long terme du secteur Sud identifié 1AUa au Sud de la rue Louis Denis.

Ces secteurs intègrent les mêmes problématiques que la ZAC. Une orientation d'aménagement commune a été réalisée dans ce but.



Les grands principes de l'orientation d'aménagement sont les suivants :



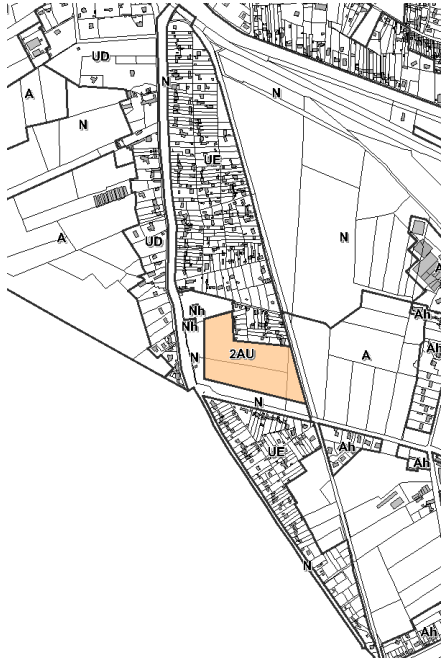
Les grandes orientations :

- Intégrer l'urbanisation de la zone avec les trames périphériques
- Définir une densité minimale de 30 logements/hectares
- Privilégier une densité de l'urbanisation croissante avec la proximité du transport collectif sur la partie Ouest du site
- Développer une zone d'expansion des crues
- Valoriser la présence des milieux humides
- Favoriser une mixité de l'habitat en termes de typologie et d'accession
- Minimiser la place de la voiture
- Organiser la zone autour d'un véritable projet paysager
- Développer les liaisons avec le développement de la trame verte
- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Favoriser les économies d'énergie

➤ **La zone 2AU entre Préville et Trou Gai, 4,2 hectares**

Coulogne a souhaité assurer la restructuration des quartiers de Préville et de Trou Gai. Outre l'action menée par la création d'une zone spécifique UE, un secteur d'urbanisation à long terme 2AU d'une surface de 4,2 hectares a été mis en place entre ces deux quartiers.

Différents principes ont guidé l'aménagement de ce secteur :



- **Restructurer les quartiers périphériques**

Cette zone participera à la restructuration des quartiers et favorisera le désenclavement du lotissement au Nord.

- **Développer l'offre d'équipements :**

Il a été précisé lors du diagnostic que ces quartiers souffraient d'un manque d'équipement. Ce secteur sera l'occasion de permettre la réalisation d'un équipement public ou privé. Cette action a été inscrite dans l'orientation d'aménagement.

- **Prendre en compte la gestion des eaux pluviales :**

Afin de garantir la prise en compte des eaux pluviales des espaces naturels ont été inscrits dans le zonage. Ils doivent permettre de tamponner les eaux que le secteur. Ces espaces permettent également d'assurer les continuités Nord/Sud du canal de Guînes et Est/Ouest entre les espaces agricoles vers le canal ainsi un espace naturel de 2,4 ha a été inscrit.

- **Valoriser la présence des transports collectifs**

Le secteur possède sur la partie Ouest, le long de la route de Guînes, une offre en transports collectifs reliant Calais à Guînes. Afin de conforter cet accès, des cheminements modes doux devront être développés vers les arrêts et notamment celui existant de « la Planche Tournoire ».

- **Développer le maillage modes doux**

Afin de renforcer la cohérence avec les secteurs de Préville et Trou Gai, le secteur renforcera le développement des modes doux. Des continuités Est/Ouest et Nord/sud devront être créées. Les liens avec le cheminement le long du canal de Guînes seront créés.

- **Prendre en compte l'impact sur les réseaux et la ressource en eau**

Les zones d'extension à long terme nécessitent la création ou le prolongement et le renforcement important du réseau d'adduction d'eau potable et l'amélioration de la desserte et de la couverture incendie néanmoins des réseaux sont présents non loin de la zone.

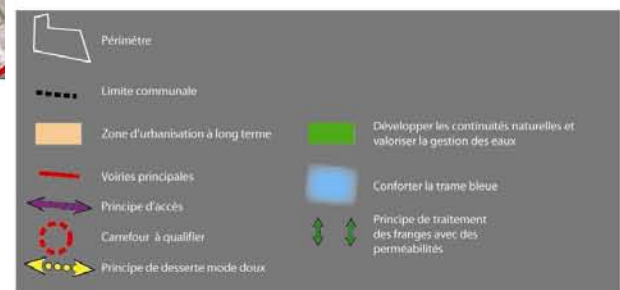
En termes de réseaux (cf annexes sanitaires), pour l'eau potable, le secteur pourra se raccorder au réseau de diamètre 80 mm longeant la rue Armand Lefebvre et 600 mm présent sur l'allée des Lys. Un renforcement du réseau de défense incendie devra être programmé afin de couvrir le secteur d'extension.

Pour les eaux usées, le secteur devra se raccorder au réseau d'assainissement collectif présent sur le secteur de Préville conformément au schéma d'assainissement.

Pour garantir ces principes, Coulogne a réalisé une orientation d'aménagement qui vise à :



- Assurer la réalisation d'un équipement public ou privé
- Favoriser une mixité de l'habitat en termes de typologie et d'accèsion
- Renforcer les continuités avec les quartiers limitrophes et notamment les liaisons avec le quartier de Préville
- Privilégier le bouclage des voiries et les circulations apaisées
- Rétablir les continuités douces existantes
- Définir des espaces permettant de tamponner les eaux à la parcelle.
- Proscrire les traitements paysagers uniformes des limites séparatives
- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Favoriser les économies d'énergie



7.4.3. Favoriser les circulations internes

Coulogne enregistre de nombreuses circulations qui peuvent poser des problèmes de liaisonnement :

➤ **Mettre en valeur les entrées de ville**

La perception du territoire est un enjeu important pour la commune. Cette prise en compte a été intégrée dans la cohérence de l'urbanisation en particulier sur le secteur de la ZAD du Grand Duc. Ce site deviendra une nouvelle porte d'entrée du territoire. L'aménagement d'une nouvelle entrée sur la RD 943 est inscrit dans le PADD.

La valorisation des entrées de ville existantes est également importante. L'idée étant de valoriser l'effet vitrine lors de la traversée du territoire autour des axes structurants.

➤ **Poursuivre la qualification de l'espace public**

La valorisation de l'espace public passe par la prise en compte du caractère historique de la commune et en particulier des deux polarités existantes (Pont de Coulogne et Mairie). L'objectif de la commune est de poursuivre les actions engagées telle que celles réalisées sur le secteur de la Mairie.

En outre, il est important de pouvoir gérer les flux qui sont présents sur la commune et de favoriser les franchissements sur ce territoire très contraint (canaux, emprise ferroviaire).

Cette démarche de valorisation de l'espace public connaît son prolongement par la valorisation et le réaménagement des axes d'entrées (RD 127, RD 943).

Les secteurs de Préville et Trou Gai présentent de par leur caractère de constructions spontanées un déficit de traitement de l'espace public. En continuité de la restructuration de ces secteurs, une action de qualification des liaisons sera réalisée. (Domanialité, gabarit, liens interquartiers).

➤ **Développer le maillage de la trame viaire**

Afin de garantir la cohésion de la trame bâtie une réflexion doit être menée sur l'intégration des nouveaux secteurs d'extension inscrits dans le PLU. Cette logique a été intégrée dans le cadre de l'élaboration des orientations d'aménagement. Des principes de voiries sont déclinés afin de limiter en particulier les voies en impasse et de créer de véritables réseaux viaires.

Dans cette même logique, les transports en commun ont été intégrés à la réflexion.

A une échelle supra communale, la commune a souhaité afficher la présence de deux variantes de contournement envisageables sur le territoire. Même si ces tracés ne font pas l'objet d'un emplacement réservé spécifique, la municipalité tient à inscrire cette volonté dans le PADD afin d'engager une réflexion plus approfondie de cette problématique

➤ **Développer et améliorer les franchissements**

Coulogne est marquée par la présence de nombreuses infrastructures (fluviales, ferroviaires, routières) qui engendrent un effet de coupure important du territoire en particulier au niveau du Canal de Calais où se combinent la présence de la voie ferrée Calais/Saint Omer et le canal. Cette coupure entraîne la présence de deux entités, la première, au Nord, urbaine se rapprochant des problématiques de Calais et la seconde, au Sud, rurale marquée par la présence de l'agriculture.

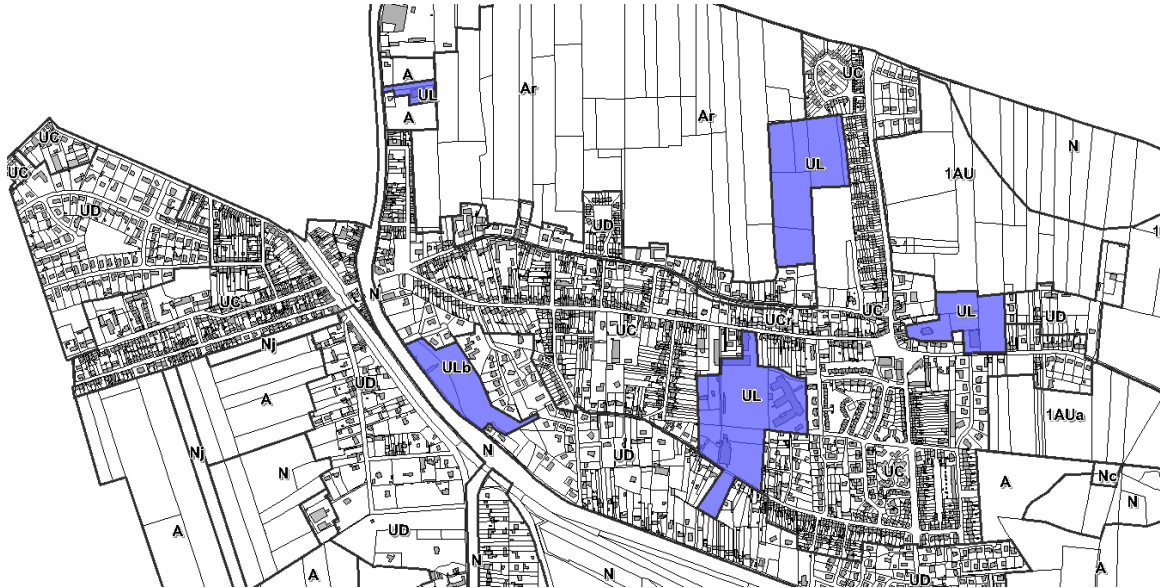
L'objectif est de limiter cette problématique en favorisant la gestion des flux sur les points de congestion, (notamment le Pont de Coulogne) et de mener des actions facilitant les cheminements Nord/Sud tel que l'aménagement de passerelles.

7.4.4. Organiser et valoriser les fonctionnalités du territoire

La valorisation du territoire passe par le développement de son offre d'équipements et d'activités économiques. Cette prise en compte et de ses possibles champs de diversification ont été traduits sur le zonage au travers plusieurs orientations :

➤ Maintenir et rendre accessible l'offre d'équipement

Coulogne possède une offre importante d'équipements malgré sa proximité de Calais. L'objectif pour la municipalité est de conforter et développer cette offre. Afin de répondre à cet objectif une zone UL vouée aux équipements publics a été précisée dans le zonage. Cette déclinaison permet de limiter les nuisances au sein de ces espaces vis à vis des quartiers d'habitation voisins.



Les zones d'urbanisation inscrivent également dans leur objectif de répondre aux besoins des habitants et de ce fait de décliner une offre de proximité. Le développement des modes doux accompagnera cette logique en renforçant la mise en réseau des équipements.

Un secteur ULb a été décliné afin de permettre le développement d'équipements de loisirs en lien avec la base nautique.

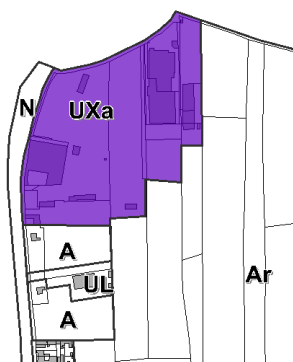
Afin de conforter cette offre d'équipement et en particulier la mise en valeur du lycée agricole qui constitue un équipement phare le zonage décline un zonage adapté par la mise en place d'un zonage UDh spécifique.

➤ Soutenir l'implantation de l'activité commerciale

L'implantation des activités commerciales est garantie par le maintien d'une mixité des fonctions au sein des zones UC et UD afin de conserver l'attractivité de l'axe historique entre le Pont de Coulogne et la Mairie.

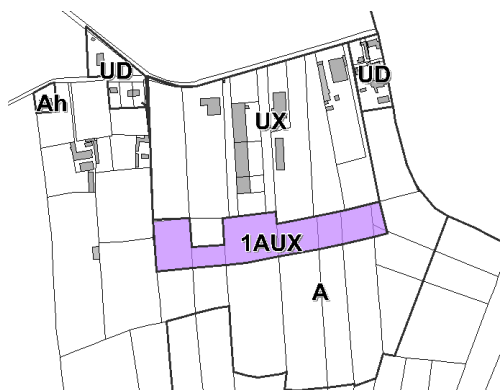
Les zones 1AUX permettent également l'accueil de nouvelles activités commerciales.

➤ La prise en compte des risques industriels



Coulogne a inscrit dans son PLU la prise en compte des risques industriels ainsi le périmètre Seveso lié à la présence de l'usine Calaire a été intégré au plan de zonage. Le règlement identifie également ce risque en déclinant une zone spécifique UXa où les activités de commerces et d'hôtellerie sont interdites. Le périmètre a été maintenu aux activités existantes au vu de ce risque.

➤ **Permettre le réaménagement des zones d'activités existantes**



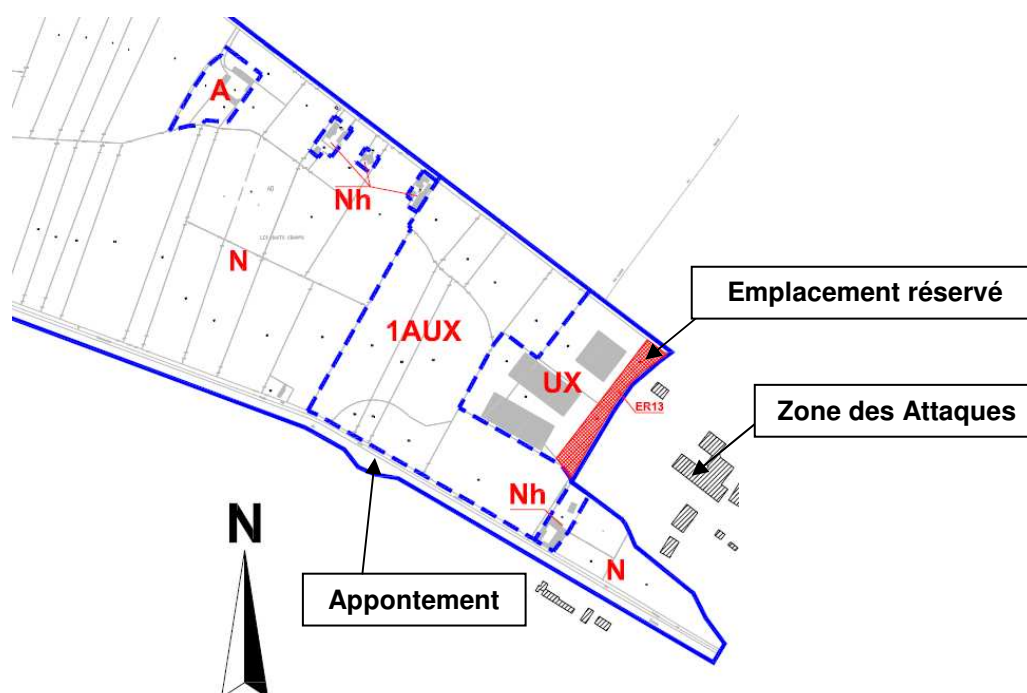
Le territoire possède un certain nombre de zones d'activités existantes qui présentent un caractère vieillissant. Le zonage identifie les zones existantes par un zonage UX qui permettra ainsi leur confortement. Les activités présentes au carrefour des 3 communes posséderont une zone d'extension 1AUX afin de permettre leur aménagement et leur restructuration.

➤ **Permettre le développement de l'activité économique**

La commune profite d'une situation propice au développement des activités économiques. De nombreuses infrastructures parcourent le territoire. Elles constituent des atouts importants de développement de l'intermodalité le long de la RD 943 (présence d'infrastructures routières, ferroviaires et fluviales). Ce secteur était déjà inscrit dans le POS, le Schéma Directeur donnait une part importante à cette vocation.



La commune a choisi de limiter l'emprise de la zone économique afin de diminuer l'impact sur les zones humides (création d'une zone naturelle de 37 ha). Une zone 1AUX de 10,2 ha est conservée. Cette zone se justifie par sa continuité avec la zone d'activités des Attaques et par la possibilité de développement de l'intermodalité. Ainsi l'apportement demeurera valorisable. Cette logique d'intermodalité est notamment inscrite dans le PADD du SCOT du Calais. Un emplacement réservé a également été inscrit afin de permettre la valorisation de cet accès. Cette recherche de connexion a été demandée par VNF afin de renforcer le caractère multimodal de la zone.



- **Ajuster les surfaces**

Dans le cadre du POS, ces zones d'urbanisation à vocation économique représentaient 93 ha. Dans le cadre du PLU ces surfaces ont été réajustées et réduites, elles représentent seulement 1/8 des surfaces inscrites au POS (12,3ha).

- **Un enjeu intercommunal**

L'enjeu de cette zone dépasse celui de l'échelon communal. Sa localisation et sa proximité des Attaques en font une zone de développement intercommunal en lien avec la zone d'activité existante. Une diversification des vocations doit être également développée afin de renforcer son attractivité en prenant en compte les spécificités du site (commercial, intermodalité, activités)

- **Prendre en compte les milieux humides**

Une partie du secteur est identifiée comme zone humide par le SAGE du delta de l'Aa. Il apparaît nécessaire de prendre en compte cette dimension dans l'aménagement de la zone. Le zonage décline de ce fait un espace naturel à l'Ouest voués à permettre le développement de milieux humides dans la continuité de celle identifiée sous l'appellation « Prairies humides des Trois Communes ». Cette zone naturelle doit également permettre de créer une zone tampon entre la nouvelle zone d'activités et les activités artisanales le long de la RD 943 précédemment décrite.

- **Développer les transports collectifs**

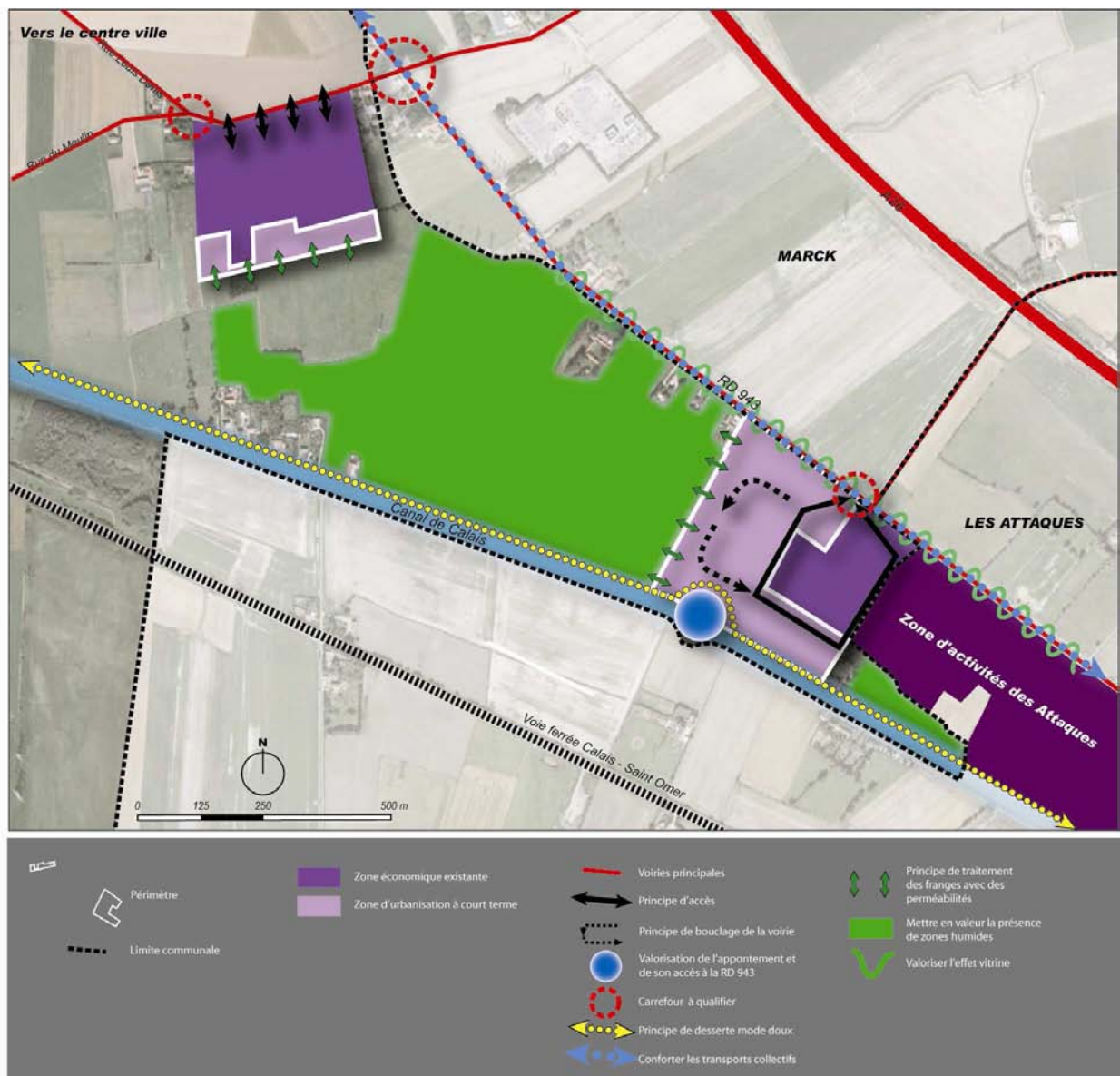
Du fait de la possibilité de développement d'activités commerciales, la liaison en transport collectif le long de la RD 943 doit être développée afin de favoriser l'accès et la desserte à la zone.

- **Prendre en compte l'impact sur les réseaux et la ressource en eau**

En terme de réseaux (cf annexes sanitaires), pour l'eau potable, le secteur pourra se raccorder au réseau de diamètre 100 mm longeant la RD 943 à l'Est et de diamètre 60 mm au Sud longeant le chemin de halage, sous réserve d'une extension de ces réseaux. Un renforcement du réseau de défense incendie devra être programmé afin de couvrir la zone d'extension.

Pour les eaux usées, le secteur devra se raccorder à un système d'assainissement non collectif conformément au zonage d'assainissement.

Du fait de ce secteur à enjeux, une orientation d'aménagement a été déclinée :



- Veiller au bouclage de la voirie et la limitation des accès directs sur la RD 943
- Développer l'intermodalité
- Valoriser les milieux humides
- Développer des continuités modes doux le long du canal de Calais
- Développer les transports collectifs le long de la RD 943
- Diversifier l'offre d'activités par rapport aux caractéristiques du site
- Prendre en compte les franges
- Valoriser l'effet vitrine
- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Favoriser les économies d'énergie

➤ **Permettre la présence d'une agriculture viable**

L'intégralité des espaces agricoles présents majoritairement sur la partie Sud du territoire a été confortée par un zonage spécifique. Cette préoccupation est motivée par le désir de conserver une activité aujourd'hui confrontée à de nombreuses restructurations et dont la contribution au maintien de la qualité des sites et des paysages est inestimable.

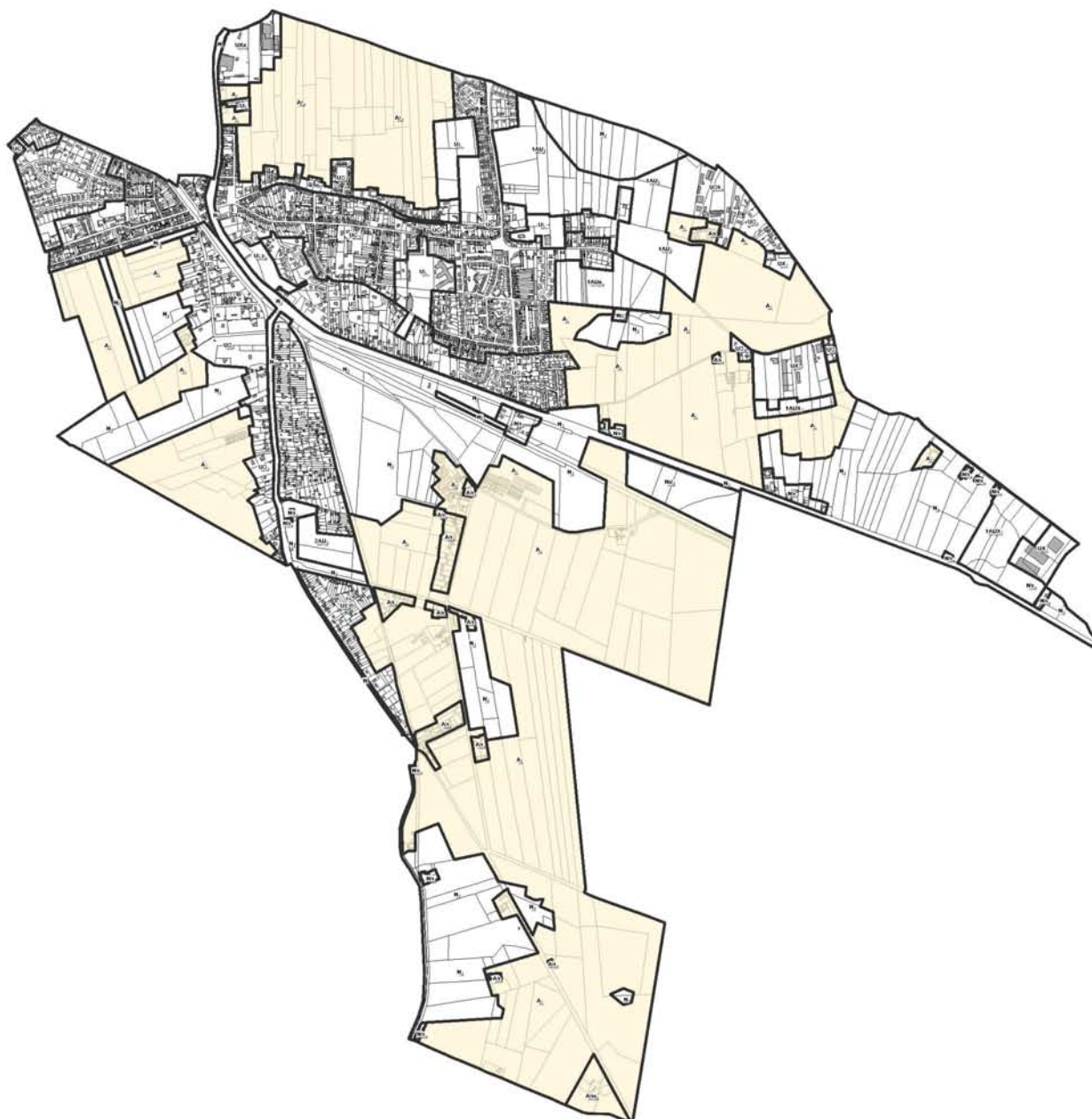
Des secteurs qui étaient inscrits auparavant en zone à urbaniser ont été basculés en zone agricole, en particulier de part et d'autre de la RD 932^e (depuis la rue du Moulin jusqu'au carrefour des Trois Communes).

Dans l'ensemble le périmètre de la zone agricole a légèrement diminué. Il est de 416,9 hectares soit près de 45% de la superficie du territoire contre 507 hectares au P.O.S.

Cette différence est due au pastillage en zones Nh de l'habitat isolé et la création de zones N du fait notamment de leurs liens avec des zones humides identifiées au SAGE du Delta de l'Aa. A contrario de vastes zones autrefois inscrites en zone à urbaniser au POS ont été basculées en zone agricole ou naturelle et participent ainsi au confortement de cette activité agricole.

Pour accompagner la diversification des activités de la profession agricole, le règlement de la zone A a été ajusté. Sous réserve de rester une activité complémentaire à l'activité agricole, des possibilités de diversification économique ont été introduites (activité d'hébergement, de ventes à la ferme...).

Un secteur Aha a également été défini afin de permettre la présence d'une activité d'entreprise agricole au sud de la commune.



➤ **Prendre en compte l'habitat isolé au sein de l'espace agricole :**

A l'image du secteur Nh, un secteur Ah a été décliné afin de permettre l'évolution des constructions à vocation habitat au sein de la zone A conformément au R123-8 du code de l'urbanisme

➤ **Permettre la diversification de l'activité agricole :**

Afin de permettre l'évolution des constructions à vocation agricole au sein de la zone A, un bâtiment agricole de caractère ferme a fait l'objet d'une classification au titre du R123-12 alinéa 2 afin de permettre son évolution.

3. TYPOLOGIE DES ZONES ET EVOLUTION REGLEMENTAIRE

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de Coulogne en quatre types de zones distinctes :

- Les zones urbaines, qui correspondent à des secteurs déjà équipés ;
- Les zones à urbaniser qui correspondent à des zones naturelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation ;
- Les zones agricoles ;
- Les zones naturelles et forestières qui permettent la protection des sites en raison de leur qualité, des milieux naturels et paysages...

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chaque zone correspond un règlement de 14 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

3.1. LES ZONES URBAINES

3.1.1. La zone UC

La zone UC correspond aux parties anciennes du bourg sur les secteurs de « la mairie » et du « Pont de Coulogne ». Les constructions essentiellement à usage d'habitation, sont plus denses.

Elle comprend un secteur :

- Un secteur UCr soumis à des risques de mouvements de terrain,

Il s'agit de la zone centrale qui regroupe la majorité des commerces et des équipements. Il y reste peu de parcelles urbanisables. Cette zone suit l'axe de la rue des Hauts Champs et la rue du Virval.

La zone UC se caractérise par un bâti dense, implanté majoritairement en retrait de l'emprise publique. Les hauteurs sont assez élevées sur la partie centrale, déclinant vers la périphérie. Le règlement de la zone UC intègre donc cette morphologie de type centre ville.

Au total, la zone UC a une superficie de 89,2 ha.

- **Les évolutions réglementaires de la zone UC concernent principalement :**

Sur les possibilités d'occupations des sols, la mixité des fonctions et la prise en compte des risques conduit à la création d'un secteur UCr interdisant la réalisation de tout nouvel accès sur la rue Emile Dumont en raison de risques de mouvements de terrain.

Une servitude au titre du L123.1.5 alinéa 16 du Code de l'urbanisme a été mise en place afin de favoriser la mixité au sein des zones. Il précise ainsi la réalisation de 30 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat pour les opérations de plus de 3 logements.

Desserte par les réseaux- article 4. Le PLU développe une réglementation incitative à la gestion de l'eau pluviale à la parcelle conformément à la stratégie développée par l'organisme compétent. « Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.

Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.»

Des dispositions ont également été introduites pour faciliter la gestion des déchets :

« Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères. Les nouvelles voies en impasse doivent avoir un point de collecte aménagé des ordures ménagères en limite de la voie publique et accessible. »

La référence à la taille minimale de parcelle a été supprimée –**article 5- superficie minimale des terrains constructibles-** conformément à l'évolution législative découlant des lois Solidarité et Renouvellement Urbain et Urbanisme et Habitat dans une logique de renforcement de la mixité des formes bâties.

L'implantation par rapport à la limite de voie- article 6 ; la réglementation de l'article 6 du P.L.U. a évolué afin de développer l'implantation en front à rue, dans le cas de projets d'aménagement d'ensemble. L'objectif vise à apporter plus de densité.

« Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement.
- à l'alignement dans le cas d'un plan d'aménagement d'ensemble justifié par une composition architecturale. »

Permis par le R 123 9 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques ont été déclinées pour les équipements publics afin de permettre l'expression d'une architecture plus variée et au regard des contraintes techniques liées à ces constructions.

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre. »

L'implantation sur les limites séparatives latérales- article 7.

La règle a été simplifiée concernant l'implantation avec marges d'isolement elle est actuellement de $H/2 = L$ avec un minimum de 4 mètres.

Des mesures spécifiques pour les équipements publics ont été introduites.

Les prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions ont été complétées – article 11.

La rédaction de cet article a été simplifiée avec deux typologies d'implantation :

- à l'alignement des voies et sur la profondeur des marges de recul,
- sur les limites séparatives.

Des dispositions complémentaires ont été introduites pour les dispositifs de production d'énergie et les paraboles.

Les règles concernant le stationnement –article 12- quelques éléments ont été introduits afin de se mettre en adéquation avec les évolutions législatives.

La mesure imposant la réalisation de stationnement en cas d'impossibilité architecturale ou technique a été supprimée.

La prise en compte des opérations de réhabilitation ou de changement de destination des constructions à vocation habitat. Le règlement exige la réalisation de places de stationnement respectant les normes déclinées dans le cas d'une division d'une habitation en plusieurs logements.

Une mesure favorisant le stationnement des cycles a été introduite.

La réglementation de l'article 13 – espaces libres et plantations- a été revue.

Le règlement vis-à-vis des espaces verts a été renforcé. Dans le POS peu de mesures étaient exigées. La prise en compte de la végétation existante a été introduite afin de valoriser la qualité du cadre de vie. *« Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences régionales. »*

Un pourcentage d'espaces verts a été introduit afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

« Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées avec des essences locales (et non imperméabilisées) sur au moins 20 % de leur surface.

Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux. »

Des mesures ont été introduites pour le paysagement des parkings comportant au moins 10 places avec la mise en place d'un arbre pour 4 places.

Des mesures ont été également introduites afin de favoriser le paysagement et la constitution d'espaces communs dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble.

« Les lotissements et groupes d'habitations doivent tous comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade et de jeux.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une superficie de 10 % de la surface totale doit être aménagée en espaces verts à usage collectif. Les espaces libres de pleine terre doivent être engazonnés ou faire l'objet d'aménagements paysagers. »

Le coefficient d'occupation des sols a été supprimé. L'occupation des sols résulte de l'application des articles 3 à 13.

Cette orientation permet de faciliter la densification du centre-ville tout en restant dans les règles de gabarit déclinées dans les précédents articles.

Le P.L.U. introduit des mesures différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif en ce qui concerne les articles 6,7 et 10.

➤ **Les principales règles :**

	UC
Art. 6 : Implantation /emprise publique	Avec un retrait minimum de 5 mètres ou en limite de voie dans le cas d'un plan d'aménagement
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	En limites séparative dans une bande de 20 mètres et au-delà permise sous conditions. Dans le cas de retrait $L = H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Art. 9 : Emprise au sol	Non réglementé
Art. 10 : Hauteur maximale	Hauteur relative : $H=L$ Hauteur absolue : 9 mètres à l'égout du toit et 16,5 mètres au sommet du bâtiment (deux niveaux aménageables dans les combles)
Art 12 : Stationnement	Décliné en fonction des occupations du sol
Art 13 : Espace vert	20% de la surface de l'unité foncière doit être végétalisée avec des essences locales
Art 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	Non réglementé

3.1.2. Zone UD

La zone UD correspond aux quartiers périphériques à densité moyenne.
Les formes d'organisation rencontrées dans cette zone se caractérisent par une trame viaire régulière et un bâti individuel en retrait par rapport à l'alignement.
Elle comporte un secteur **UDh** en lien avec la présence du lycée horticole.

Cette zone urbaine s'inscrit dans la continuité de la zone centrale et rassemble les quartiers au Nord du canal de Calais, à l'Ouest du canal de Guînes et au quartier du Pont du Leu.

Le règlement accompagne l'évolution naturelle de cette trame urbaine.

Au total, la zone UD a une superficie de 86,2 ha.

➤ **Les évolutions réglementaires de la zone UD :**

Comme pour la zone UD, des dispositions particulières ont été supprimées ou intégrées sur les réseaux et notamment la gestion de l'eau pluviale, la superficie minimale des terrains constructibles, l'aspect extérieur des constructions, le stationnement, les espaces libres et les plantations...

En termes d'occupation **des sols l'article 2** précise que dans le secteur UDh ne sont autorisées que les constructions en lien avec le lycée horticole.

Une servitude au titre du L123.1 alinéa 16 du Code de l'urbanisme a été mise en place afin de favoriser la mixité au sein des zones. Il précise ainsi la réalisation de 30 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat pour les opérations de plus de 3 logements.

Sur **l'article 6 – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques** – la mesure vis-à-vis de l'interdiction des constructions à plus de 35 mètres de l'alignement a été maintenue afin de limiter le développement des double fronts bâtis.

L'emprise au sol des constructions – article 9, elle a été fixée à 40% de manière générale et portée à 50% dans le cas de constructions comportant des rez-de-chaussée à usage commercial professionnel.

La réglementation de l'article 13 – espaces libres et plantations.

Tout comme en zone UC afin de garantir le maintien de respiration végétale au sein du parcellaire, le règlement stipule que « *30% de la surface de l'unité foncière doit être végétalisée avec des essences locales.* »

La réglementation sur le Coefficient d'Occupation des Sols a été maintenue conformément au souhait de la commune.

Le P.L.U introduit des mesures différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif en ce qui concerne les articles 6,7 et 10.

Le coefficient d'occupation des sols – article 14 a été augmenté, il passe à 0,4 à 0,5.

➤ **Les principales règles :**

	UD
Art. 6 : Implantation /emprise publique	Avec un retrait minimum de 5 mètres ou en limite de voie dans le cas d'un plan d'aménagement Toute implantation supérieure à 35 mètres de l'alignement est interdite
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	En limites séparative dans une bande de 20 mètres et au-delà permise sous conditions. Dans le cas de retrait $L = H/2$ avec un minimum de 4 mètres.
Art. 9 : Emprise au sol	40% de la surface de la parcelle, l'emprise au sol des bâtiments comportant des rez-de-chaussée à usage commercial professionnel peut être portée à 50%
Art. 10 : Hauteur maximale	Hauteur absolue : 8 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au sommet du bâtiment (deux niveaux aménageables dans les combles)
Art 12 : Stationnement	Décliné en fonction des occupations du sol
Art 13 : Espace vert	30% de la surface de l'unité foncière doit être végétalisée avec des essences locales
Art 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	0,5

3.1.3. La zone UE

La zone UE correspond aux constructions spontanées réalisées sur les secteurs de Préville et Trou Gai.
Les formes d'organisation rencontrées dans cette zone se caractérisent par une trame viaire régulière et un bâti individuel irrégulier.

Au total, la zone UE a une superficie de 26,2 ha.

➤ **Les spécificités de la zone UE :**

Cette zone n'existait pas au POS en tant que zone urbaine. Le zonage inscrivait une zone 12NDa.

Les principales modifications du règlement ont porté comme pour la zone UC et UD sur les articles relatifs aux possibilités d'occupation des sols (article 1 et 2), aux réseaux (article 4), à la superficie minimum des terrains réglementée uniquement pour l'assainissement individuel (article 5), à la hauteur (article 7), au stationnement (article 12)...

Les occupations du sol interdites – article 1, afin d'introduire la prise en compte de risques d'inondation et notamment la proximité du canal de Guînes, l'article 1 précise que les caves et sous sols sont interdits.

L'article 4 concernant la desserte des réseaux des mesures concernant la présence d'un assainissement individuel ont été déclinées. *« En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé, à condition que la surface du terrain et la nature du sous-sol le permettent. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées vers des dispositifs de traitement. Conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.*

Les installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

En tout état de cause, le projet devra impérativement respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement. »

L'article 5- superficie minimale des terrains constructibles- précise la satisfaction aux normes de superficie minimales de terrain exigées dans le cas d'un assainissement individuel.

L'article 6 du règlement relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques a été précisé afin de tenir compte de l'hétérogénéité du bâti existant. De ce fait l'implantation en retrait de 5 mètres est privilégiée. *« Sauf en cas d'extension d'un bâtiment existant édifié à une distance moindre, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies »*

L'implantation sur les limites séparatives latérales- article 7.

De même que pour l'article 6 la disposition suivante a été introduite dans le règlement :

« A moins que le bâtiment à reconstruire ou à étendre ne jouxte la limite séparative, la marge d'isolement L doit être telle que la différence de niveau H entre tout point de la construction projetée et le plus proche point bas de la limite séparative n'excède pas:

-deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $H = 2 L$.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.»

L'article 9 – emprise au sol, elle a été fixée à 40% de la surface de la parcelle au vue de l'occupation du sol.

L'article 10 sur les hauteurs a été fixé afin à la fois de s'adapter aux constructions existantes et de garantir une meilleure insertion des constructions dans le paysage. Ainsi, une hauteur de 10 mètres à l'égout du toit et de 11 mètres au faîtage ont été fixées. En outre afin de prendre en compte le risque d'inondation une élévation de 50 cm du premier niveau de plancher a été imposée.

L'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions a introduit uniquement le principe du L111-21 du code de l'urbanisme du fait de la diversité des traitements, des dispositions complémentaires ont été introduites pour les dispositifs de production d'énergie et les paraboles

La réglementation de l'article 13 – espaces libres et plantation

Cet article n'a pas été réglementé du fait de la diversité des paysages existants de ces quartiers. De plus, ils possèdent déjà une part importante d'espaces verts.

➤ Les principales règles :

	UE
Art. 6 : Implantation /emprise publique	Un retrait minimum de 5 mètres sauf en cas d'extension à une distance moindre. Des dispositions complémentaires ont été introduites pour les dispositifs de production d'énergie et les paraboles
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	H=2L avec un minimum de 3 mètres Des dispositions complémentaires ont été introduites pour les dispositifs de production d'énergie, les paraboles
Art. 9 : Emprise au sol	40% de la surface de la parcelle
Art. 10 : Hauteur maximale	6 mètres à l'égout du toit 11 mètres au faîtage Elévation de 50 cm du premier niveau de plancher
Art 12 : Stationnement	Correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques
Art 13 : Espace vert	Non réglementé
Art 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	0,5

3.1.4. La zone UX

La zone UX vise à regrouper les établissements et activités sans nuisances dont la présence serait admissible dans les quartiers d'habitation.

La zone comprend un secteur **UXa**, où les commerces et l'hôtellerie sont interdits.

Au total, la zone UX a une superficie de 19,6 ha.

➤ Les évolutions réglementaires de la zone UX :

Comme pour les zones urbaines précédentes et au regard de l'évolution législative, **les possibilités d'occupation des sols (article 1 et 2)** ont été réajustées pour conforter la vocation économique de ces espaces.

Sur les possibilités d'occupations des sols, la prise en compte des risques a été introduite ainsi le secteur UXa correspondant aux constructions à vocation activités au sein du périmètre Seveso interdit à l'article 2 la réalisation d'activités de commerces et d'hôtellerie.

La prise en compte de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme a été introduit dans **l'article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**. Une distance de 75 mètres vis à vis de la RD 943 est à respecter.

Pour permettre une bonne cohabitation avec les zones d'habitat et de services périphériques, **l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales** a été reconduite avec un recul de 10 mètres par rapport aux zones U et AU.

La réglementation sur **l'emprise au sol, article 9**, inscrite au POS a été reconduite pour l'ensemble de la zone UX « L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la surface de la parcelle ». L'absence de réglementation de l'emprise existante au POS existante au POS sur la zone UXa a été supprimée.

L'article 11 – aspect extérieur a été précisé afin d'améliorer l'aspect de ces zones avec la mise en place de mesures vis à vis des façades, des annexes et des clôtures.

La réglementation de l'article 13 – espaces libres et plantations

Afin de valoriser ces espaces d'activités localisés sur des secteurs d'entrées de ville, des dispositions réglementaires particulières ont été introduites et stipulent notamment que : « *Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées avec des essences locales (et non imperméabilisées). Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.* »

Des dispositions ont également été introduites sur le paysagement des aires de stationnement, très importantes, notamment en cœur de ville. « *Les parkings comportant au moins 10 places doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 4 places.* »

Le P.L.U introduit des mesures différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif en ce qui concerne les articles 6,7 et 10.

➤ **Les principales règles :**

	UX
Art. 6 : Implantation /emprise publique	avec un minimum de 75 mètres de la RD 943 et 10 mètres des autres voies.
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	Sur la limite séparative, en cas de retrait H = 2L avec un minimum de 5 mètres et 10 mètres en contact avec des zones à vocation dominante habitat et services
Art. 9 : Emprise au sol	50% de la parcelle
Art. 10 : Hauteur maximale	20 mètres pour les constructions à usage d'activité
Art 12 : Stationnement	Décliné selon les occupations du sol
Art 13 : Espace vert	Plantations d'arbres dans le cas de stationnement et de limites avec des zones à vocation habitat et services
Art 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	Non réglementé

3.1.5. Zone UL

La zone UL correspond aux terrains affectés essentiellement à des équipements publics, tels que des équipements administratifs, sportifs, éducatifs, culturels et de loisirs.
La zone comporte un secteur mixte **ULb** à dominante d'équipements de loisirs et vouée à accueillir également de l'habitat.

Au total, la zone UL a une superficie de 16,4 ha.

➤ **Les spécificités de la zone UL :**

La création de cette zone réglementaire vise à y développer un règlement assez souple pour permettre la présence d'équipements publics. Elle comprend un secteur ULb avec des dispositions spécifiques introduites à l'article 2.

Dans l'article 1, la création de nouveaux entrepôts et l'implantation d'activité industrielle sont interdites afin de basculer progressivement vers une vocation à dominante habitat.

Dans le secteur ULb est précisée la possibilité de réaliser des constructions à usage d'habitation, de commerces et de bureaux.

Comme pour les zones UC et UD, des dispositions particulières ont été supprimées ou intégrées sur les réseaux et notamment la gestion de l'eau pluviale, la superficie minimale des terrains constructibles, l'aspect extérieur des constructions, le stationnement, les espaces libres et les plantations...

L'emprise au sol (article 9) n'est pas réglementée tout comme le **coefficient d'occupation des sols**. Seul le secteur ULb possède une emprise au sol de 40%.

La hauteur maximale est fixée dans le secteur ULb « ... la hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 8 mètres à l'égout de la toiture et 11 mètres au sommet du bâtiment.

Deux niveaux habitables pourront être aménagés dans les combles. ». Cette hauteur résulte d'un souci d'harmonie avec le secteur contiguë UD.

Des prescriptions ont été introduites à l'**article 13 relatif aux espaces libres et plantations** à la fois sur le paysagement des unités parcellaires mais également des espaces de stationnement.

« Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences régionales.

Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées avec des essences locales (et non imperméabilisées). Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les surfaces libres de toute construction, notamment les marges de retrait, doivent être entretenues et plantées.

Les parkings comportant au moins 10 places doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 4 places. »

Le P.L.U introduit des mesures différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif en ce qui concerne les articles 6,7 et 10.

➤ **Les principales règles :**

	UL
Art. 6 : Implantation /emprise publique	Avec un retrait minimum de 5 mètres
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	A l'alignement ou en retrait avec $H/2=L$ avec un minimum de 3 mètres
Art. 9 : Emprise au sol	Non réglementé sauf en secteur ULb avec une emprise de 40% de la surface de la parcelle
Art. 10 : Hauteur maximale	Non réglementé sauf en secteur ULb avec une hauteur de 8 mètres à l'égout de toiture et 11 mètres au sommet du bâtiment
Art 12 : Stationnement	Décliné selon les occupations du sol En secteur ULb : 1 place de stationnement par 50 m ² de SHON avec un minimum d'une place par logement pour les constructions à usage d'habitation
Art 13 : Espace vert	Paysagement des stationnements avec 1 arbre pour 4 places de stationnement à partir de 10 places.
Art 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	Non réglementé

3.2. LES ZONES A URBANISER

3.2.1. Zone 1AU

La zone 1AU correspond à une zone réservée à une urbanisation future à court terme et à vocation principale d'habitat. Elle comprend un secteur **1AUa** destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen terme.

Leur vocation est de se raccorder aux tissus voisins.

Au total, la zone 1AU a une superficie de 35,7 ha.

➤ Les évolutions réglementaires de la zone 1AU :

Comme dans les zones urbaines à dominante habitat, des dispositions supplémentaires sur la gestion de l'eau pluviale, la gestion des déchets, l'aspect extérieur des constructions, notamment les clôtures, le stationnement des cycles, les espaces libres et plantations ainsi que le paysagement des parcs de stationnement, ont été développées.

Au niveau de l'**article 2**, une servitude au titre du L123.1.5 alinéa 16 du Code de l'urbanisme a été mise en place afin de favoriser la mixité au sein des zones. Il précise ainsi la réalisation de 30 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat pour les opérations de plus de 3 logements.

La rédaction des **articles 6 et 7** laisse de nombreuses possibilités pour implanter les constructions et notamment celles d'une implantation en limite séparative afin d'éviter la monotonie des récentes constructions implantées en retrait.

Sur l'article 9, relatif à l'**emprise au sol** a été réglementé. Celle-ci ne pourra excéder 40% de l'unité foncière. Cette règle vise à conserver une place importante aux espaces non construits pour des raisons paysagères mais également hydrauliques (infiltration des eaux). En complément de cette mesure l'**article 14 – coefficient d'occupation des sols** n'a pas été réglementé. L'objectif est d'accompagner les principes d'un éco-quartier, singularisé par une urbanisation dense au sein d'un environnement paysager important comme le traduit l'orientation d'aménagement.

Par ailleurs, dans cette logique d'accompagner une urbanisation plus dense **la hauteur des constructions –article 10** a été fixée à 9 mètres à l'égout de toiture et 15 mètres au sommet des bâtiments.

L'article 13 – **Espaces libres et plantations** -introduit des dispositions similaires à la zone UD en matière de paysagement, de traitement des franges et d'utilisation de matériaux perméables.

Le P.L.U introduit des mesures différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif en ce qui concerne les articles 6,7 et 10.

➤ Les principales règles :

	1AU
Art. 6 : Implantation /emprise publique	En limite de voie ou avec un retrait de 5 mètres des modulations sont possibles sous couvert d'un plan d'aménagement d'ensemble
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	A l'alignement ou en retrait avec H/2=L avec un minimum de 4 ou 3 mètres
Art. 9 : Emprise au sol	40% de la surface de la parcelle
Art. 10 : Hauteur maximale	9 mètres à l'égout de toiture et 15 mètres au sommet des bâtiments
Art 12 : Stationnement	1 place de stationnement par 50 m ² de SHON avec un minimum de 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation en zone 1AU.
Art 13 : Espace vert	30% de la surface de l'unité foncière doit être végétalisée avec des essences locales

Art 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	Non réglementé
---	----------------

3.2.2. Zone 1AUX

Il s'agit d'une zone à caractère naturel non équipée destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement à vocation d'activité économique. Elle est destinée à accueillir des activités industrielles, tertiaires, de services, de commerces ainsi que des activités artisanales.

Au total, la superficie de la zone 1AUX est de 12,3 ha.

➤ **Les évolutions réglementaires de la zone 1AUX concernent principalement :**

Le règlement de la zone 1AUX a été élaboré sur les mêmes principes que la zone UX. L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions a été complété afin de garantir une meilleure insertion des constructions économiques dans l'environnement. Cette orientation est justifiée par la continuité avec la zone d'activités présente en limite de la commune des Attaques.

L'article 9 – emprise au sol est de 80% cette orientation est motivée par la présence d'activités commerciales.

La hauteur des constructions – article 10 a été fixée à 8 mètres avec une nuance en secteur 1AUXa la hauteur est fixée à 15 mètres ce qui se justifie par la présence d'activités commerciales.

Comme pour les autres zones, le P.L.U introduit des mesures différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif en ce qui concerne les articles 6,7 et 10.

➤ **Les principales règles :**

	1AUX
Art. 6 : Implantation /emprise publique	30 mètres de la RD943 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	Sur la limite séparative, en cas de retrait H = 2L avec un minimum de 5 mètres et 10 mètres en contact avec des zones à vocation dominante habitat et services
Art. 9 : Emprise au sol	80% de la parcelle
Art. 10 : Hauteur maximale	15 mètres
Art 12 : Stationnement	Décliné selon les occupations du sol
Art 13 : Espace vert	Plantations d'arbres dans le cas de stationnement et de limites avec des zones à vocation habitat et services
Art 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	Non réglementé

3.2.3. Zone 2AU

Elle correspond à une zone actuellement non équipée destinée à recevoir des opérations d'ensemble à vocation habitat lorsque les équipements publics auront été réalisés. Cette zone ne pourra être urbanisable qu'après une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Les seules possibilités d'occupations des sols sont liées aux équipements publics nécessaires et aux affouillements liés à leur réalisation ou à l'aménagement d'axes de circulation. Les articles 6 et 7 ont été réglementés conformément au contexte législatif.

Au total, la superficie de la zone 2AU est de 4,2 ha.

3.3. LA ZONE AGRICOLE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et protégée, au titre de l'activité agricole.

Elle comprend 3 secteurs :

- Un secteur **Ah** correspondant aux habitations isolées qui peuvent être étendues dans les limites fixées par le présent règlement,
- le secteur **Aha** correspondant à un secteur où les constructions en lien avec une activité d'entrepreneur agricole sont autorisées,
- Un secteur **Ar** secteur agricole humide où le niveau bas des constructions autorisées doit présenter une cote minimale.

La zone A permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Au total, la superficie de la zone A est de 416,9 ha.

➤ **Les évolutions réglementaires de la zone A concernent principalement :**

Conformément aux orientations réglementaires issues des lois Solidarité Renouvellement Urbain et Urbanisme Habitat, le règlement de la zone agricole a réduit les possibilités d'occupations des sols qui ne sont pas en lien avec l'activité agricole.

Le règlement de la zone NC a été reconduit pour l'essentiel.

Des conditions supplémentaires visant à faciliter la bonne cohabitation entre l'activité agricole et l'urbanisation existante ont été précisées notamment pour les installations classées.

Par ailleurs, afin de prendre en compte les spécificités du territoire et notamment la présence d'un lycée agricole ainsi que la présence de risques d'inondation des mesures ont été déclinées à l'**Article 2 – occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières**

Deux secteurs ont été créés, un secteur Ah destiné à accueillir la construction d'équipements scolaires et sociaux éducatifs liés à l'agriculture et un secteur Ar où les constructions sont autorisées à condition qu'ils respectent des mesures particulières liées à la présence d'inondations. Ainsi le règlement précise que : « *Les constructions autorisées ne peuvent être admises qu'à condition :*

- que leur accès et leur plancher bas respectent une cote supérieure de 0,30 m au dessus du terrain naturel ;
- que le dispositif d'assainissement puisse fonctionner en cas de présence de la nappe. »

Le secteur Aha a été créé afin de permettre l'existence d'une activité d'entrepreneur agricole. Cette entreprise n'a pas de lien direct avec l'activité agricole du fait qu'aucune parcelle n'est exploitée à proximité. Il s'agit donc de l'article L123-4 du code de l'urbanisme qui s'applique sur ce secteur.

Afin de prendre en compte la spécificité de ce secteur sont autorisés :

« *Les constructions en lien avec une activité d'entrepreneur agricole.* »

La création **des secteurs Ah** découle de l'application de l'article L123-4 du code de l'urbanisme permettant d'accueillir en zone naturelle et forestière, dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, des constructions à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages. Ces secteurs permettent d'enrayer les phénomènes de « mitage » de l'espace naturel par des constructions sans lien avec lui, tout en permettant l'évolution des bâtiments les plus importants existants. Les limites du zonage, en cohérence avec le règlement de la zone, ont été ajustées au plus juste par la municipalité avec la réalité de l'occupation des sols. Ces découpages traduisent la volonté de la municipalité de contenir le mitage assez présent sur la plaine agricole.

Dans ces secteurs, sont autorisés :

« *Les extensions des constructions ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 50m² de SHOB, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 40m² d'emprise au sol.*

L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de S.H.O.B. »

Le règlement introduit la possibilité de changement de destination sous condition à vocation d'habitat ou de tourisme afin de préserver le patrimoine bâti et d'accompagner la valorisation touristique du territoire.

En complément de ces dispositions, la hauteur des constructions autorisées a été maintenue à 15 mètres pour les constructions à usage agricole et à 8 mètres les constructions à usage d'habitation. De même, **l'article 11 sur l'aspect extérieur** des constructions a été légèrement étoffé par quelques principes incitant à un traitement qualitatif.

Le règlement a introduit des possibilités de diversification à condition que cela constitue un complément à l'activité principale. Sont autorisées ainsi **Article 2 – occupations et utilisations des sols admises à des conditions particulières** : « ... les activités touristiques complémentaires de l'activité agricole (par exemple, vente à la ferme, gîte rural, camping à la ferme...) »

Au regard de l'inventaire réalisé par la commune, un corps de ferme a fait l'objet d'une classification au titre du R123-12 alinéa 2. Cette mesure permet l'évolution des constructions au sein de la zone agricole.

Les distances d'implantation des constructions par rapport aux différentes voiries ont été conservées : « Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins : ... 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 943 (les exceptions sont prévues par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme) 35 mètres de l'axe de la RD 247e, 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies, »

Une implantation respectant un recul inférieur a été introduite :

« L'implantation d'extension en continuité d'une construction présentant un retrait inférieur à 15 mètres de l'axe des voies est autorisée dans la continuité de l'alignement existant. »

La réglementation sur la gestion de l'eau pluviale a évolué comme pour les autres zones conformément à l'évolution préconisée par les différentes réglementations en vigueur.

Comme pour les autres zones, le P.L.U introduit des mesures différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif en ce qui concerne les articles 6,7 et 10.

L'article 13 – **Espaces libres et plantations** -introduit des dispositions permettant la mise en place d'écrans végétaux permettant l'intégration paysagère des bâtiments agricoles.

➤ **Les principales règles :**

	A
Art. 6 : Implantation /emprise publique	Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins : 75 de l'axe de la RD 943, 30 mètres à l'axe de la RD 247e, 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies. Mesure dérogatoire en cas de continuité avec des constructions existantes.
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum et sur la limite séparative en cas de construction existante en bon état
Art. 9 : Emprise au sol	Non réglementé.
Art. 10 : Hauteur maximale	La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage pour les constructions à usage agricole et 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation.
Art 12 : Stationnement	En dehors du domaine public
Art 13 : Espace vert	Des écrans végétaux doivent être réalisés aux abords des bâtiments agricoles.
Art 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	Non réglementé.

3.4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

➤ La zone naturelle et les différents secteurs :

Cette zone correspond principalement aux espaces naturels constitués par les différents bois qu'il convient de protéger ou de mettre en valeur en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent.

Elle comporte 3 secteurs :

- Le secteur **Nc** destiné à l'accueil de constructions en lien avec des activités canines,
- Le secteur **Nh** correspondant aux habitations isolées qui peuvent être étendues dans les limites fixées par le présent règlement,
- Le secteur **Nj** correspondant à un secteur naturel où sont autorisés les jardins familiaux.
- Un secteur **Nd** destiné aux dépôts de matériaux de dragage »

Les ensembles naturels protégés par le zonage N recouvrent de nombreux milieux humides présents au sein du réseau de watergangs et notamment ceux au sein de la ZAD du Grand Duc et à l'Est à proximité du carrefour des Trois communes. La zone N reprend également les canaux de Calais et de Guînes dans un souci de valorisation de la trame bleue. Ces deux secteurs ayant un enjeu important de valorisation du territoire et de gestion des eaux pluviales.

Au total, la superficie de la zone N est de 209,3 ha.

La réglementation de la zone N vise à permettre la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Au sein de la zone naturelle, les possibilités d'occupation des sols demeurent très limitées. Sont admis sous conditions :

« Les travaux et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées : aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,

- *ou à des aménagements paysagers,*
- *ou à des aménagements hydrauliques,*
- *ou d'aménagement d'espace public. »*

A côté des zones naturelles strictement protégées, plusieurs secteurs naturels ont été créés avec des vocations spécifiques :

- Nc correspondant à un secteur où les constructions en lien avec une activité canine sont autorisées,
- Nh secteur naturel où les habitations sont autorisées sous conditions spécifiques conformément au R123-8 du code de l'urbanisme
- Nj secteur correspondant à des jardins familiaux
- Nd secteur naturel destiné aux dépôts de matériaux de dragage

La création **des secteurs Nh** découle de l'application de l'article L123-4 du code de l'urbanisme permettant d'accueillir en zone naturelle et forestière, dans des secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées, des constructions à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages. Ces secteurs permettent d'enrayer les phénomènes de « mitage » de l'espace naturel par des constructions sans lien avec lui, tout en permettant l'évolution des bâtiments les plus importants existants. Les limites du zonage, en cohérence avec le règlement de la zone, ont été ajustées au plus juste par la municipalité avec la réalité de l'occupation des sols. Ces découpes traduisent la volonté de la municipalité de contenir le mitage assez présent sur la plaine agricole.

Dans ces secteurs, sont autorisés :

« Les extensions des constructions ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 50m² de SHOB, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 40m² d'emprise au sol.

L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de S.H.O.B. »

Le règlement introduit la possibilité de changement de destination sous condition à vocation d'habitat ou de tourisme afin de préserver le patrimoine bâti et d'accompagner la valorisation touristique du territoire. Ces constructions participent à la mise en valeur des canaux qu'ils accompagnent.

Le secteur Nj vise à préserver les jardins familiaux tout en garantissant leur entretien. Aussi, la possibilité d'édifier des abris de jardins et des serres sous conditions a été déclinée.

« Les abris de jardins à condition :

- que ce soit des constructions légères,
- et dans la limite de 10 m² de SHOB par parcelles cultivées.

Les serres, dans la limite de 30 m² de SHOB par parcelles cultivées.»

Le secteur Nd vise à permettre l'accueil de dépôts nécessaires à l'entretien de l'infrastructure fluviale du canal de Calais.

➤ **Les évolutions réglementaires de la zone N concernent principalement :**

Comme pour les autres zones, la réglementation sur **l'article 4**, concernant **les réseaux** et notamment la gestion de l'eau pluviale a été modifiée conformément à l'évolution préconisée par les différentes réglementations en vigueur.

L'article 5 relatif à la superficie minimale des terrains a été réglementé dans le cadre de la problématique de l'assainissement individuel.

L'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques a été réglementé. «Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins : ...75 mètres par rapport à l'axe de la RD 943 (les exceptions sont prévues par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme) 35 mètres de l'axe de la RD 247e, 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies, »

Une implantation respectant un recul inférieur a été introduite :

« L'implantation d'extension en continuité d'une construction présentant un retrait inférieur à 10 mètres de l'axe des voies est autorisée dans la continuité de l'alignement existant. »

L'article 9 sur l'emprise au sol est non réglementé.

L'article 10 sur la hauteur a été maintenu. La hauteur maximale autorisée à l'égout de la toiture est de 5 mètres.

L'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions a été complété. Plusieurs principes visant à améliorer l'insertion des constructions dans le paysage ont été introduits.

➤ **principales règles :**

	N
Art. 6 : Implantation /emprise publique	Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins : 75 de l'axe de la RD 943, 30 mètres à l'axe de la RD 247e, 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies. Mesure dérogatoire en cas de continuité avec des constructions existantes.
Art. 7 : Implantation /limites séparatives latérales	Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum
Art. 9 : Emprise au sol	Non réglementé
Art. 10 : Hauteur maximale	5 mètres à l'égout du toit.
Art 12 : Stationnement	En dehors du domaine public
Art 13 : Espace vert	Intégration des constructions dans le paysage
Art 14 : Coefficient d'Occupation des Sols	Non réglementé.

4. EVOLUTION DES ZONES

Zones et secteurs	P.O.S.	Après révision du P.L.U (en ha)
UC <i>dont UCr</i>	88	89,2 0,2
UD <i>dont UDh</i>	44	86,2 7,6
UE	31	26,2
UL <i>dont ULb</i>	18	16,4 2,5
UX <i>dont UXa</i>	21	19,6 5,9
<i>Emprise ferroviaire</i>	6	-
Total des zones et secteurs urbains	202	237,6
1AU <i>dont 1AUa</i>	9	35,7 8,8
2AU	45	4,2
1AUX	93	12,3
Total des zones à urbaniser	147	52,2
Sous total zone U et AU	349	289,8
A <i>dont Ah</i> <i>dont Ar</i> <i>dont Aha</i>	507	416,9 3,3 52,5 3,6
Total des zones agricoles	507	417,2
N <i>Dont Nc</i> <i>dont Nh</i> <i>dont Nj</i> <i>dont Nd</i>	54 - 35 - 13	209,3 0,4 7,3 4 8,9
Total des zones naturelles	54	209,3
Sous total zones A et N	561	626,2
TOTAL Commune	916	916

5. LES SERVITUDES INSTAUREES PAR LE PLU

Le parti d'aménagement induit la réalisation de nouveaux aménagements afin de faciliter l'interconnexion des nouveaux quartiers au reste de la ville et de compléter certains maillages manquants, d'étoffer l'offre d'équipements publics en lien avec les perspectives d'évolution, de valoriser le cadre de vie (poursuivre les aménagements sur le réseau de watergangs, créer des espaces paysagers tampons...).

Ainsi plusieurs emplacements réservés ont été définis dans le domaine de la voirie (création d'accès, élargissement de voirie...), dans le domaine des équipements publics, des espaces publics mais aussi afin de favoriser la mixité au sein des constructions et permettre la prise en compte de zones à enjeux.

5.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES :

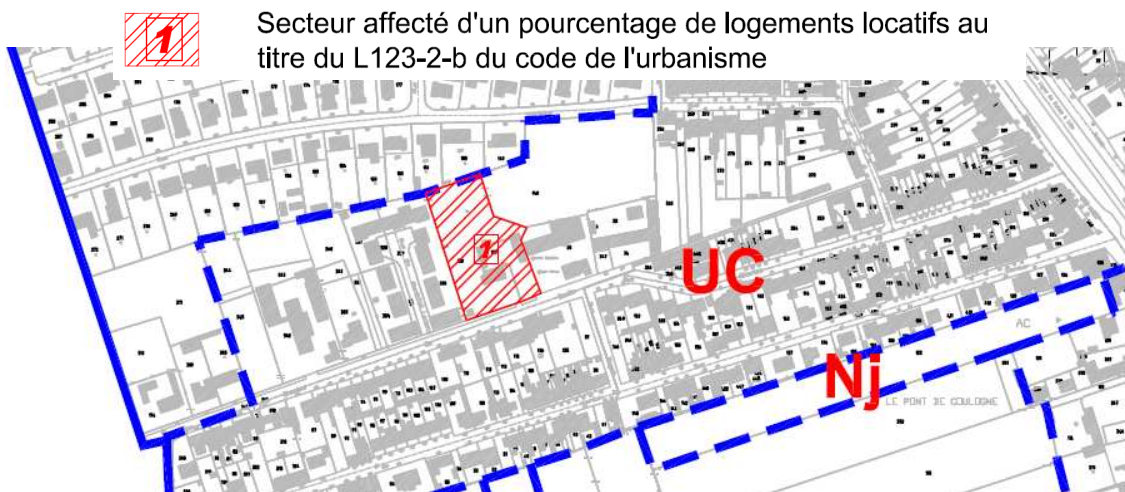
Au total, ce sont 13 emplacements réservés qui ont été créés :

Vocation de l'emplacement réservé	Superficie	Numérotation	Bénéficiaire
Emplacement réservé pour la création d'une réserve incendie	300 m ²	ER1	Commune
Emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour des 3 communes	2 949 m ²	ER2	Département
Emplacement réservé pour la création d'un accès	588 m ²	ER3	Commune
Emplacement réservé pour l'aménagement du réseau d'assainissement	998 m ²	ER4	Commune
Emplacement réservé pour la création d'une réserve incendie	1 292 m ²	ER5	Commune
Emplacement réservé pour la création d'une réserve incendie	819 m ²	ER6	Commune
Emplacement réservé pour l'aménagement de la voirie	390 m ²	ER7	Commune
Emplacement réservé pour la création d'un accès	783 m ²	ER8	Commune
Emplacement réservé pour la création d'un accès	623 m ²	ER9	Commune
Emplacement réservé pour l'aménagement d'une place	339 m ²	ER10	Commune
Emplacement réservé pour la création d'un espace vert	14593 m ²	ER11	Commune
Emplacement réservé pour l'élargissement d'un accès	2511 m ²	ER12	Commune
Emplacement réservé pour la création d'un accès	5 498 m ²	ER13	Commune

5.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DU L123-2 b DU CODE DE L'URBANISME :

Un secteur affecté d'un pourcentage de logements locatifs au titre du L123-2-b du code de l'urbanisme a été défini. Le but de cet emplacement réservé est de favoriser la mixité sociale.

N°	Zonage du PLU	Références cadastrales	Superficie des terrains	Part des logements réservée au logement social
1	UC	127 et 128	4 357 m ²	100%



5.3. LES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DU L123-2 a DU CODE DE L'URBANISME :

En outre, il a été décidé d'inscrire une servitude au sein de la zone UC afin de favoriser la réalisation de logements locatifs et d'améliorer le rayon du giratoire existant sur un secteur à enjeu :

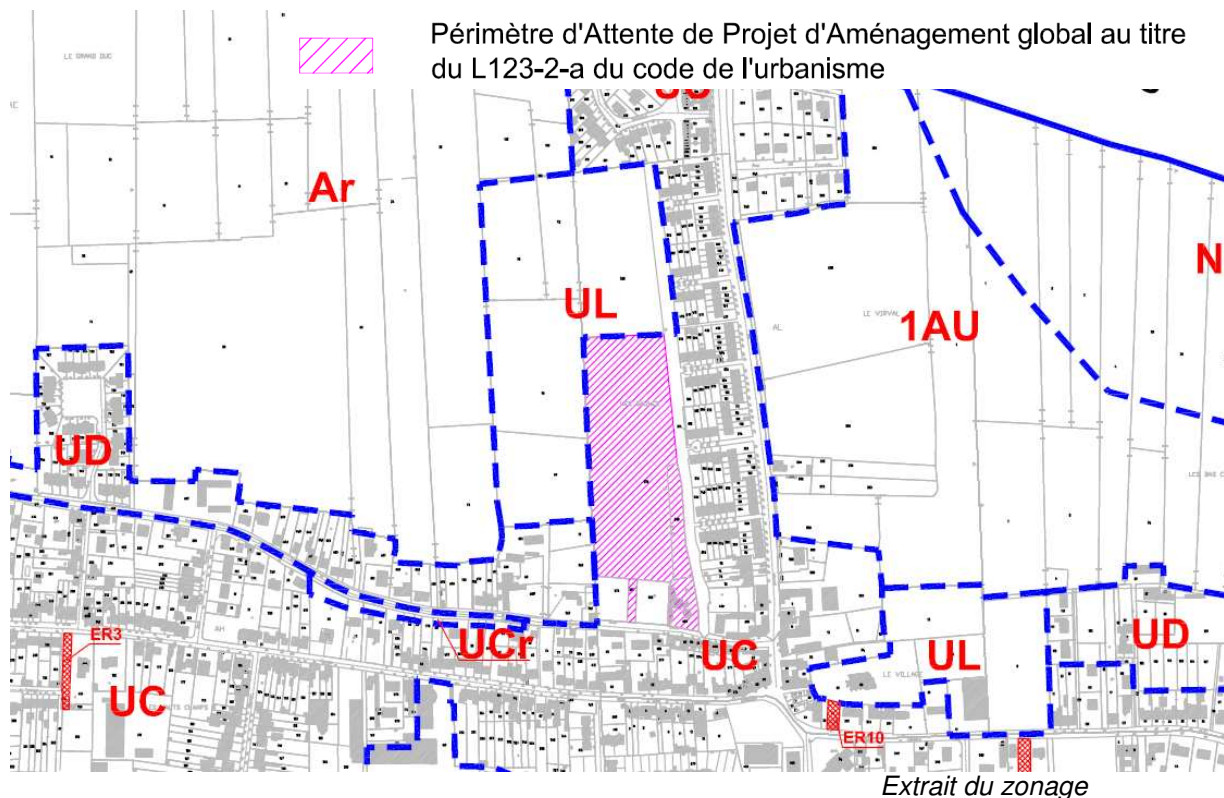
Au sein de la zone UC localisée rue des saules. Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L.123-2-a, le PLU délimite au plan de zonage un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans.

Cette servitude vise donc à interdire sous réserve d'une justification particulière, sur un périmètre délimité, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini dans le règlement. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions sont toutefois autorisés.

Le seuil des constructions a été fixé à 50 m² par la ville.

Cet îlot d'une superficie de 23 624 m² bénéficie d'une situation stratégique en terme d'aménagement au regard de son positionnement à proximité du centre-ville et de l'axe de transport collectif sur la rue du Virval.

Aussi, la ville de Coulogne souhaite laisser le temps à une réflexion urbaine d'ensemble, permettant de répondre aux problématiques de logements locatifs et notamment dédiés aux personnes âgées avant de laisser s'échapper des initiatives individuelles qui viendraient perturber un aménagement cohérent à proximité du centre ville. Ce secteur revêt aussi d'un enjeu important au vu de la sécurisation des circulations, il permettra d'améliorer le rayon de giration.



5.4. SERVITUDE AU TITRE DU L123.1.5 ALINEA 16 DU CODE DE L'URBANISME :

La commune a définie dans les zones UC, UD et 1AU la réalisation de 30 % de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat pour les opérations de plus de 3 logements conformément à l'article L123.1.5 alinéa 16 du code de l'urbanisme.

6. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES DU P.L.U.

6.1. LA PROTECTION AU TITRE DES ESPACES BOISES CLASSES

Un espace de 9 379 m² constituant le parc autour du Château des Tourelles a été classé en Espace Boisé Classé à conserver ou à créer au titre du L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

6.2. LA PROTECTION AU TITRE DU PAYSAGE

6.2.1. Le patrimoine naturel

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Coulogne a souhaité protéger ces principaux espaces paysagers en application de l'article L123-1-5.7 du code de l'urbanisme.

Le L123-1-5.7 permet « *d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles et espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Cette protection implique une autorisation préalable de coupes et abattages prévue à l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.

Sur Coulogne, un certain nombre d'espaces ont fait l'objet d'un classement sur la partie Ouest et Est de la jonction entre le canal de Guînes et de Calais, l'ensemble boisé a été protégé. Ce secteur correspond pour partie à l'Ouest à un secteur humide identifié dans le cadre du SAGE du delta de l'Aa. La partie Est est quant à elle un vaste espace boisé où la vocation de loisirs s'affirme sur ce secteur.

Un secteur a également été classé sur la partie Est sur le « terrain des Batteries ». La volonté de conservation et de valorisation de cet espace vert est affirmée dans le cadre de la mise en place d'un emplacement réservé sur l'Ouest de ce secteur. Il s'agit d'un espace de transition important entre la partie agricole au Sud et les espaces bâtis qui verront le jour sur la partie Nord.

Au total, la protection au titre du L123-1-5.7 s'applique sur 14,3 hectares du territoire soit 1,5% du territoire communal.

6.2.2. Le patrimoine bâti

Suite au relevé réalisé par les services de la ville, 4 ensembles bâtis ont fait l'objet d'une protection au titre du paysage, L123-1-5.7 du code de l'urbanisme.

Il s'agit des éléments de patrimoine suivant :

Numéro zonage	Adresse	Parcelle	Typologie
1	Lycée agricole, entrée rue Louis Denis	n°134	Ferme de la Solitude
2	Rue du Paradis	n°136, 140, 138	Ensemble de bâtisses du XIX ^{ème} siècle au sein d'un parc arboré
3	Préville	n°140	Château des tourelles
4	Rue Emile Dumont	n°92	Ancienne brasserie

IV - INCIDENCES DU PROJET SUR SON ENVIRONNEMENT ET MESURES MISES EN ŒUVRE POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR

1. LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

En fonction des objectifs d'aménagements poursuivis, les partis d'aménagement susceptibles d'avoir des répercussions sur l'environnement sont :

- 1) La densification des différentes zones urbanisables ;
- 2) La création des différentes zones d'extension 1AU ;

Actuellement toutes les zones 1AU sont des terrains occupés par des espaces agricoles (espaces de pâtures ou champs cultivés). Ces zones d'extension envisagées dans le prolongement du bourg auront des impacts sur l'environnement.

1.5. IMPACTS SUR LE MILIEU PHYSIQUE

Aucun élément contradictoire n'est apparu à la lecture de la carte géologique du BRGM (Bureau de Recherches Géologique et Minières). Le site et les extensions envisagées reposent sur des terrains sédimentaires datant principalement du tertiaire ou du quaternaire recouverts par des limons de plateaux.

Toutefois, du fait du caractère inondable de nombreux secteurs de la commune et de la présence du réseau de watergangs des mesures doivent être prises afin de favoriser l'assimilation des eaux à la parcelle.

Dans le cadre des projets de développement de l'urbanisation, il conviendra d'être vigilant sur l'ouverture des zones à l'urbanisation et notamment celle sur la ZAD du Grand Duc. La commune est marquée par une topographie plus importante dans le sens Ouest Est sur le secteur des Hauts Champs, avec une topographie assez prononcée. Le secteur 1AUa au Sud de la rue Louis Denis présente ainsi une topographie plus importante. Des dispositifs de tamponnement des eaux pluviales devront être intégrés sur ces secteurs afin de prendre en compte la topographie existante.

Sur Coulogne, l'intégration de la topographie sera essentielle afin de définir au plus juste des principes de paysagement, de hauteur et de densité, adaptés à chaque type de secteur d'extension afin de gérer au mieux les eaux pluviales.

1.6. IMPACTS SUR LE PAYSAGE

Les projets d'urbanisation envisagés dans le P.L.U (aménagement des zones d'urbanisation future, requalification des zones déjà urbanisées, réalisation d'équipements supplémentaires...) auront nécessairement des incidences sur les paysages naturels et ruraux.

De même, d'un point de vue paysager l'urbanisation de ces secteurs entraîne la création de nouveaux points visuels pouvant contrarier la lecture actuelle du paysage.

Ces répercussions seront plus ou moins importantes selon le type de projets et selon le caractère des terrains concernés, leur emplacement et leur positionnement par rapport aux cônes de vision.

Sur Coulogne, l'impact est important du fait de l'importance des zones ouvertes à l'urbanisation notamment sur le secteur du grand Duc. Cette évolution va entraîner une nouvelle perception du territoire et la définition de nouveaux secteurs d'entrées. Ainsi le carrefour qui se réalisera à l'entrée du lycée agricole sur la RD 943 est une entrée de ville majeure depuis l'A16.

Sur la partie Ouest le long de la RD 943, l'urbanisation à vocation activité aura un impact sur la perception du territoire. La zone se trouve dans la continuité de la zone d'activité Des Attaques et est occupée sur Coulogne par une entreprise majeure : Norbert Dentressangle. Cette entreprise sera

délocalisée dans les années à venir sur la zone de la Turquerie. Il est important pour la commune dans une réflexion à l'échelle intercommunale de permettre la restructuration de ce secteur en valorisant notamment son intérêt multimodal.

De nombreuses perspectives visuelles peuvent se dégager de ces secteurs ouverts et plans. Le traitement des transitions entre l'espace bâti et l'espace agricole est primordial.

La qualité des aménagements et du traitement de l'espace public participera à une perception de qualité. La démarche de création d'un écoquartier sur la ZAD du Grand Duc sera un gage de qualité pour l'image du territoire et de création d'un paysagement important. La conservation de la zone humide sur ce secteur sera également une garantie de qualité des abords.

1.7. IMPACTS SUR LE MILIEU NATUREL

Coulogne n'est concernée par aucune protection réglementaire ou contractuelle portant sur la qualité de ces milieux naturels. Une Z.N.I.E.F.F. de type 1 « Watergangs des Attaques et d'Andres et lac d'Ardres » qui informe sur la qualité des milieux naturels occupe la partie Sud du territoire. Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, ces espaces exploités par l'activité agricole, ont été classés en secteur agricole A.

L'urbanisation des secteurs ouverts à l'urbanisation aura un impact sur le milieu naturel. Des zones humides ont été répertoriées dans le cadre du SAGE. Des mesures devront être déclinées pour permettre leur conservation mais aussi leur valorisation dans les projets déclinés.

De manière générale, l'occupation de ces secteurs révèle une occupation humaine importante. De nombreuses parcelles sont occupées par des espaces agricoles. Seul le plan d'eau du Colombier Virval et ses milieux humides périphériques présents sur Calais possède une qualité naturelle importante. En dehors de ce secteur les études environnementales réalisées sur cette partie de l'agglomération n'ont pas permis de mettre en évidence des secteurs biologiquement sensibles et/ou vulnérables. Du fait de la présence de nombreuses infrastructures et d'espaces bâtis, il n'existe pas de continuité fonctionnelle entre les sites naturels de Coulogne et le site du Colombier Virval.

Les sites sont occupés par des parcelles de cultures mais également par la présence de prairies dont la plupart d'entre elles sont utilisées en prairies de fauches. Le caractère humide se localise principalement à proximité du watergang du Grand Duc au Nord, le canal de Calais à l'Est, au contact des canaux de Guînes et Calais et à l'ouest du canal de Guînes.

1.8. IMPACTS SUR LA RESSOURCE EN EAU

7.1.1. Réseau hydrographique et les zones humides

La contrainte hydraulique a également guidé le projet de développement communal.

Sur les surfaces imperméabilisées et le ruissellement

Le développement de zones d'extension à vocation habitat va renforcer la part des surfaces imperméabilisées. Leur conception devra veiller à ne pas entraîner des phénomènes de ruissellement. Les aménageurs devront prévoir des dispositifs permettant de tamponner et réguler les débits.

Sur la ressource en eau

Pour Coulogne, l'alimentation en eau potable est assurée par un captage d'eau localisée en dehors du territoire communal.

Le projet du PLU envisage une croissance de la population d'ici à 2020 pour atteindre 7 000 habitants soit une augmentation de 1 163 habitants. De fait, les besoins en eau potable et en assainissement augmenteront mais dans des niveaux raisonnables compte tenu des capacités actuelles. Les capacités de production actuelle permettent de subvenir à cette croissance.

La requalification de certaines zones urbaines, l'aménagement des zones d'extension futures, ainsi que la réalisation d'équipements nécessiteront la mise en place de réseaux. Ces projets devraient en effet engendrer :

- une augmentation des volumes d'eaux usées à traiter,
- une augmentation conséquente des surfaces imperméabilisées et donc des eaux pluviales à évacuer,
- et globalement, une extension des réseaux d'eau potable et d'assainissement (cadre par le schéma directeur d'assainissement)

1.9. IMPACTS SUR LE MILIEU AGRICOLE

La révision du Plan Local d'Urbanisme a été l'occasion de réfléchir et de clarifier le devenir des terres à vocation agricole pour les dix prochaines années. Les évolutions ont été menées dans les deux sens :

- o Basculement de terres agricoles en zone d'extension de l'urbanisation ;
- o Rétrocession de zones d'extension en zone agricole ;

Les sites concernés par les extensions sont pour la plupart occupés par des terres à vocation agricole.

L'ensemble des terres agricoles basculant à l'urbanisation était déjà inscrit en espace d'extension au POS. Seul le secteur localisé entre Préville et Trou Gai n'était pas identifié.

Les impacts résultant du changement de vocation seront de deux ordres :

- Mutation de terrains en culture,
- Désorganisation foncière et perturbation des cheminements agricoles.

Plusieurs circonstances devraient tempérer ces aspects négatifs :

- L'extension des zones urbanisables se limite aux espaces agricoles contigus aux espaces bâtis ;
- L'aménagement des extensions urbaines se fera dans le prolongement et en cohérence avec l'espace bâti existant, privilégiant la continuité urbaine, ce qui empêche l'enclavement de terres agricoles ;
- Les terres agricoles les plus proches des sièges d'exploitations, en particulier sur la partie Sud, ont été préservées ;
- La mutation des terrains sera progressive. Elle se fera au fur et à mesure des besoins, laissant encore pour les années à venir certains espaces d'extension en zone cultivable. Les incidences sur les terres agricoles des exploitations concernées se feront donc progressivement et de façon étalée dans le temps.

1.10. IMPACTS SUR LE MILIEU HUMAIN

Le projet PLU dans son ensemble a pris en compte la satisfaction des besoins de la population en terme d'équipements (fonctionnels, récréatifs, enseignement...) et de diversité du parc de logement. Le principal impact sur le milieu humain résulte de l'arrivée d'une population supplémentaire du fait de la création de nouveaux logements et de nouvelles activités.

Les incidences induites par cet apport de population, seront bien maîtrisées et cette évolution sera appréciable. L'intégration devrait s'étaler sur de nombreuses années.

1.11. IMPACTS SUR L'HABITAT

Les zones d'extension de l'habitat permettront de répondre aux besoins en terrains, nécessaires à la croissance démographique envisagée.

Ainsi ce sont **765 logements** qui sont à édifier pour permettre la croissance démographique souhaitée à l'horizon 2020.

La réalisation de ces nouveaux projets de construction aura une incidence sur la demande en logement.

1.12. IMPACTS SONORES

Coulogne est fortement concernée par le bruit des infrastructures de transport terrestre (voie SNCF Calais/Saint Omer, autoroutes A16 et A26 à proximité, RD 943, ...).

Les principales zones concernées, situées sur le plan de servitudes et obligations diverses font l'objet de prescriptions acoustiques. L'ensemble des voies concernées est repris dans un tableau dans le rapport de présentation.

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune s'est efforcée de définir des zones d'extension à l'écart des périmètres de contraintes acoustiques.

1.13. IMPACTS SUR L'AIR

Le projet devrait apporter des modifications mineures à la qualité de l'air actuelle par :

- l'installation des habitations et leur système de chauffage,
- l'installation de nouvelles activités,
- l'apport d'une nouvelle circulation automobile.

Cette incidence potentielle est compensée par une orientation forte inscrite dans le cadre du SCOT du Calaisis qui vise à diminuer la dépendance automobile en rapprochant l'emploi et l'habitat. Le projet communal développe également une urbanisation à proximité de l'offre en transport en commun. Cette orientation associée à la volonté de conforter le maillage de liaisons douces inter-quartiers doit conduire à réduire la part relative des déplacements automobiles dans les déplacements urbains.

L'arrivée d'une nouvelle population et la réponse à la décohabitation va engendrer une augmentation du parc de logements et des consommations en matière énergétique. On peut toutefois légitimement estimer que grâce au renforcement du contexte législatif et aux progrès techniques, ce développement n'impacte pas de façon excessive l'environnement.

1.14. IMPACTS SUR LE RESEAU ROUTIER

✓ Accès et desserte

La réalisation des différentes zones d'extension a pour effet de faire croître le trafic automobile et de modifier sensiblement le réseau de voiries et la circulation. Certaines voiries vont être élargies, des carrefours vont être créés...

✓ Le stationnement

De la même façon, la réalisation des différents projets entraîne un besoin supplémentaire en zone de stationnement que ce soit pour les nouveaux résidents de Coulogne mais également pour satisfaire l'accueil des populations fréquentant les différents sites communaux.

1.15. IMPACTS SUR LES RISQUES NATURELS, LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

7.1.2. Les risques naturels

Les nouveaux projets d'aménagement peuvent augmenter certains risques (exemple : augmentation du ruissellement au détriment de l'infiltration) ou a contrario les réduire (basculement de secteurs à urbaniser en zone non constructible notamment certaines parcelles sur l'Est de la commune).

7.1.3. Les risques technologiques

Les risques liés aux activités industrielles doivent être pris en compte dans tout projet d'aménagement afin d'en limiter les incidences. Dans la limite de ce qui est connu et des compétences de chacun, les mesures mises en œuvre dans le PLU doivent permettre d'atteindre cet objectif. La commune a veillé à ne pas urbaniser à proximité de l'usine Calaire Chimie classée Seveso.

1.16. IMPACT SUR LES DECHETS

Dans le cadre de son projet d'aménagement, la croissance de la population que souhaite la municipalité a un impact, à terme, sur l'assainissement, la réalisation des réseaux divers et le traitement des ordures ménagères. C'est-à-dire :

- une augmentation des volumes à traiter,
- une extension des zones de ramassage,
- une extension des réseaux divers,...

1.17. IMPACTS SUR LES ENERGIES

L'augmentation de la population souhaitée, l'accroissement du parc de logements lié aux phénomènes de décohabitation, le développement des zones d'activités, la poursuite de la motorisation des ménages vont engendrer inévitablement une augmentation de la demande en énergie.

Les avancées techniques en matière de construction (généralisation progressive des principes HQE..), les innovations technologiques dans les process de production, dans le domaine de la mobilité (véhicules moins polluants...) devraient contrebalancer pour partie la demande nouvelle.

Aussi, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, quelques orientations ont été prises afin d'inciter à la valorisation des ressources naturelles locales, de favoriser les dispositifs de valorisation d'énergie alternative et de maîtriser les déplacements routiers. Cette orientation est notamment développée dans le cadre de la réalisation de l'écoquartier sur le secteur de la ZAD du Grand Duc.

1.18. IMPACT TEMPORAIRE LIE AUX TRAVAUX

La réalisation de zone d'extension du bâti ou de construction isolée engendre généralement des effets négatifs et temporaires.

En effet, le chantier génère pendant toute sa durée des désagréments aux populations habitant à proximité de l'itinéraire d'accès au chantier et également aux populations riveraines.

Elles seront soumises à des nuisances pendant les heures d'activités du chantier et de passage des camions, comme par exemple :

- ✓ nuisances sonores,
- ✓ dégradation ponctuelle de la qualité de l'air,
- ✓ augmentation des risques sur la santé des populations concernées par le transit poids lourd,
- ✓ production de poussières,
- ✓ dégradation des chaussées et des abords des routes empruntées,...

2. LES MESURES DE PRESERVATION ADOPTÉES ET FAVORISÉES DANS LE P.L.U.

2.1. MESURES DE PRESERVATION DU MILIEU PHYSIQUE

2.1.1. Topographie

→ Les mesures déclinées dans le PLU

Le PADD

Le principal élément est la présence dans l'axe 1 du PADD de la prise en compte de la problématique hydraulique dans les aménagements et en particulier sur les secteurs de la ZAD du Grand Duc et entre Préville et Trou Gai.

Des éléments présents dans l'axe 2 visent à faciliter l'intégration des constructions au paysage et donc à la topographie. Il précise notamment que l'urbanisation devra mettre en valeur les franges de l'urbanisation. Grâce à cette disposition, la transition avec les espaces agricoles devra être prise en compte dans la réflexion des projets.

Les dispositions réglementaires

Des dispositions réglementaires concernent la topographie notamment dans

- l'article 2 ayant pour objet les autorisations où il est dit :

- « *Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :*
 - *aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,*
 - *ou à des aménagements paysagers*
 - *ou à des aménagements hydrauliques »*

Ces principes visent à limiter les mouvements de terrain qui au regard de ces caractéristiques pourraient avoir des incidences fortes.

L'article 10 sur les hauteurs de construction est défini de sorte à garantir une transition avec les espaces bâtis existants afin de réduire les impacts sur le paysage.

Ainsi, la hauteur dans les secteurs d'extension 1AU a été limitée à 9 mètres à l'égout de toiture et à 15 mètres au sommet du bâtiment. Cette hauteur similaire ou inférieure aux tissus périphériques a été précisée afin de faciliter l'intégration aux gabarits périphériques.

Les orientations d'aménagement

Des orientations d'aménagement spécifiques ont été réalisées sur les principaux secteurs d'extension à savoir les secteurs 1AU de la ZAD du Grand Duc et 1AUa au Sud de la rue Louis Denis, sur la zone 1AUX le long de la RD 943 et la zone 2AU entre les quartiers de Préville et Trou Gai.

Plusieurs dispositions visent à faciliter l'intégration de l'urbanisation avec les tissus périphériques. On peut citer la densité, le paysage avec l'obligation inscrite de qualifier les franges de façon progressive avec les tissus urbains existants.

→ **Sensibiliser les acteurs dans le cadre des projets d'aménagement**

S'il est difficile de trouver une traduction réglementaire à l'ensemble des problématiques que soulève la prise en compte de la topographie dans les opérations d'aménagement, elles n'en sont pas moins prépondérantes pour la bonne réussite d'intégration dans son environnement d'un projet. C'est donc tout naturellement que les services de la collectivité cherchent à accompagner les aménageurs et les pétitionnaires pour rappeler un certain nombre de principes :

- 1) Le relief apparaît comme l'un des premiers éléments à aborder dès le démarrage de la réflexion ayant pour objet une nouvelle opération en tant que spécificité du site (ex : belvédère possible qui offre des vues sur le site ou son environnement), éléments d'accroche, lignes de force du paysage,...
- 2) L'insertion paysagère d'une opération se fait en 3 dimensions et dans le cas où le terrain nécessite des modelés, il convient d'être très vigilant au contrôle des déblais/remblais.

2.1.2. Géologie

→ Les mesures déclinées dans le PLU

Les dispositions réglementaires

Les incidences des projets d'urbanisation sur la géologie sont peu conséquentes. Aucune mesure particulière n'a donc été prise dans le P.L.U pour une meilleure prise en compte de la géologie. Ceci étant, le PLU gère la possibilité de création de nouvelles exploitations de la ressource géologique. Dans les zones U, AU, A et N, l'article 1 du règlement interdit : *« l'ouverture et l'extension de toute carrière »*.

2.2. MESURES DE PRESERVATION DU PAYSAGE

→ Mesures déclinées dans le PLU

Les dispositions qui ont été adoptées pour assurer la préservation et la mise en valeur des paysages dans le P.L.U sont diverses.

Le PADD

Le P.A.D.D. inscrit la protection des paysages comme un objectif majeur, en corrélation avec la préservation des sites naturels (y compris celle des espaces agricoles).

Il consacre plusieurs objectifs qui ont pour enjeux la protection des spécificités du paysage de Coulogne :

- La mise en valeur des paysages : le paysage de watergangs, les canaux de Guînes et de Calais,
- La conservation des ouvertures visuelles mettant en valeur les milieux humides de prairies, les bords des canaux, la perméabilité visuelle des espaces urbains, les fenêtres de vues sur la campagne rue Emile Dumont.
- La prise en compte de la présence de l'eau : mise en valeur de la richesse du milieu hydrographique, trame bleue,
- La préservation des jardins familiaux participant au lien social,
- La valorisation des boisements « ruraux » et « urbains » qui ponctuent le territoire.
- L'amélioration de la qualité du cadre bâti par la mise en valeur des centralités historiques du Pont de Coulogne et de la Mairie.
- La valorisation des franges de l'urbanisation : zone de contact entre l'espace urbain et l'espace rural.
- La protection des éléments bâtis intéressants (Octogone, ancienne brasserie, château des Tourelles,...)
- La valorisation des entrées de ville, (rue du Gaz, RD 943,...)
- La qualification de l'espace public.
- La limitation des effets de coupures liées aux infrastructures.

Les dispositions réglementaires du P.L.U.

Le Zonage

Le zonage du P.L.U a été adapté pour assurer une meilleure protection du paysage.

Les zones urbaines U ont été ajustées par rapport à l'occupation du sol existante afin de garantir le maintien des volumétries bâties actuelles, composantes essentielles du paysage de la commune.

De manière générale, l'évolution du contexte législatif permet au PLU de réduire davantage le mitage par rapport au POS. Ainsi les constructions disparates qui pouvaient se développer au sein de

l'espace agricole et naturel seront fortement limitées. Un pastillage uniforme de zone Nh et Ah a été instauré sur les hameaux bâtis isolés afin de contenir leur évolution. Les zones Nh permettent aussi de mettre en valeur les éléments bâtis de qualité en lien avec la présence des canaux.

Le règlement, modifié pour une plus grande prise en compte des paysages

Des dispositions ont été prises à l'article 11 sur l'aspect extérieur et notamment le traitement des clôtures qui participe pour beaucoup à la lecture du paysage urbain. Ainsi dans les zones UC et UD les dispositions suivantes sont inscrites :

« Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur la profondeur des marges de recul obligatoires, doivent être constituées, soit par une haie vive, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, éventuellement doublés d'une haie plantée à 0,50 m de l'alignement. La hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres dont au plus 0,80 mètre pour la partie pleine.

Les clôtures en limites séparatives sur cour ou jardin seront d'une hauteur maximale de 2 mètres et constituées par un grillage éventuellement doublé d'une haie vive plantée à 0.50 mètre de la limite. Une partie pleine pourra être réalisée en matériaux d'aspect "fini" (béton préfabriqué, maçonnerie soigneusement rejointoyée ou enduite, bois) dans les limites suivantes :

- *dans une bande de 15 mètres, décomptée à partir de la façade arrière des bâtiments d'habitation sur une hauteur de 2 mètres*
- *en deçà et au-delà sur une hauteur maximum de 0.80 mètre*

D'autres types de clôtures, en particulier les clôtures pleines, ne sont autorisées que s'ils sont justifiés par des nécessités liées à la nature de l'occupation, ou au caractère des constructions édifiées sur les terrains voisins. »

Il en est de même dans toutes les zones pour les éléments techniques :

« Les antennes paraboliques et éléments techniques de traitement d'air doivent être intégrés au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage. »

Le règlement du P.L.U a également été complété en vue d'une valorisation paysagère de toutes les zones et notamment celles d'urbanisation future, en rappelant avec l'article 13 :

« Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées avec des essences locales (et non imperméabilisées) sur au moins 30 % de leur surface. »

Les différentes protections réglementaires environnementales

La révision du **P.L.U a été l'occasion d'ajuster les différentes protections réglementaires environnementales.**

La protection au titre du paysage article L123-1-5.7 a été préférée à celle d'espace boisé classé. Elle a été instaurée sur plusieurs éléments participant à la diversité paysagère de Coulogne en particulier le patrimoine bâti mais également les zones humides localisées au cœur des espaces bâtis conformément aux prérogatives du SAGE. Un classement sur les Espaces Boisés Classés au titre du L130-1 du Code l'Urbanisme a été réalisé sur le parc du château des Tourelles.

Suite au relevé réalisé par les services communaux, 4 ensembles bâtis ont fait l'objet d'une protection au titre du L123-1-5.7 pour des raisons d'ordre historique et architectural.

Les orientations d'aménagement

Des orientations d'aménagement sont venues compléter les principes d'aménagement sur les trois principaux secteurs d'évolution du territoire. Sur chacune d'entre elles, des dispositions particulières en termes de densité, d'organisation du maillage urbain, de fonctionnalité ont été déclinées pour permettre une bonne intégration avec les trames bâties périphériques.

Des particularités ont été déclinées ensuite par secteurs.

L'orientation d'aménagement réalisée sur les secteurs 1AU de la ZAD du Grand Duc et 1AUa au Sud de la rue Louis Denis, un vaste projet d'écoquartier va voir le jour ou la qualité de

l'environnement paysager sera développée dans la continuité du centre ville sur la partie Nord Est et à proximité du watergang du Grand Duc. Plusieurs principes pour le paysagement ont été déclinés :

L'aménagement paysager organisera la zone et devra permettre d'intégrer la densité recherchée.

- « Afin de s'intégrer dans les tissus périphériques tout en garantissant une densité satisfaisante, l'aménagement devra respecter une densité minimale de 30 logements/hectare sur la partie Nord (1AU) dans une logique d'écoquartier.
- Des continuités devront être développées entre les constructions existantes à l'Ouest de la rue du Virval et le site.
- Les transitions avec les arrières de parcelles privatives feront l'objet d'une qualification progressive. A l'Est le paysagement devra garantir l'intégration du site en valorisant l'entrée de ville Est.
- Le traitement des voiries, des stationnements et des liaisons douces feront l'objet d'un accompagnement paysager.
- Dans le cas d'un traitement végétal des limites séparatives, toute plantation uniforme est à proscrire. »

L'orientation d'aménagement sur la zone 2AU entre Préville et Trou Gai, ce secteur assure la continuité entre les deux quartiers.

« Le projet veillera à s'intégrer dans la continuité des secteurs de Préville et de Trou Gai. »

L'orientation d'aménagement à vocation économique le long de la RD 943 insiste sur le traitement des franges, la valorisation de l'entrée de ville par son effet vitrine, la diversité de traitement végétal des limites séparatives, la valorisation des zones humides.

➔ **Sensibiliser les acteurs dans le cadre de projets d'aménagement**

La valorisation du paysage et la volonté de permettre une meilleure intégration des constructions dans leur environnement passent par un travail en amont de sensibilisation par la collectivité des différents acteurs de l'aménagement.

Il faut insister sur la nécessaire cohérence générale à mettre en place lors de la réalisation des nouvelles zones à urbaniser, tant pour leur insertion dans le paysage et l'organisation des espaces publics, que pour l'aménagement de chaque parcelle.

Les zones à urbaniser avec vocation dominante habitat doivent s'inscrire harmonieusement dans le paysage qui les reçoit, qu'il soit urbain ou naturel. L'analyse préalable du site doit permettre de dégager les lignes de composition et de faire apparaître les points sensibles à préserver. La collectivité doit particulièrement être vigilante sur la qualité du volet paysager du permis de construire, qui doit comporter la démarche d'analyse et décrire l'inscription du projet dans son environnement de façon satisfaisante.

Une prise en compte HQE (haute qualité environnementale) doit être préconisée, impliquant une conception d'un plan de masse et d'un projet paysager adapté (orientation des constructions, protection vis-à-vis du vent dominant, drainages des terrains...).

Les ouvrages d'assainissement, le drainage des eaux pluviales, les bassins d'orage doivent être intégrés aux aménagements paysagers, en privilégiant les solutions douces. Dans les espaces communs et privatifs, il faut dans la mesure du possible maintenir les grands traits du paysage pré-existant sur le site : arbres, haies bocagères, présence de l'eau, vues dégagées ou refermées... les essences locales doivent être privilégiées.

2.3.MESURES DE PRESERVATION DU MILIEU NATUREL

→ Les mesures déclinées dans le P.L.U.

Les dispositions qui ont été adoptées pour assurer la préservation et la mise en valeur des milieux naturels et des paysages dans le P.L.U sont diverses.

Le PADD

Le P.A.D.D. inscrit la protection des sites naturels comme un objectif majeur, en corrélation avec la protection des paysages.

Il consacre plusieurs objectifs qui ont pour enjeux la protection des spécificités des milieux naturels de Coulogne :

- La protection des espaces naturels : la ZNIEFF de type 1 du Marais de Guînes et des Watergangs des Attaques et d'Andres et celle du lac d'Andres.
- La valorisation des boisements « ruraux » et « urbains » qui ponctuent le territoire.
- La mise en réseau des espaces naturels au travers de l'offre en équipements de loisirs.
- L'aménagement et la valorisation des parcs existants ainsi que la création des espaces potentiels de détente et de loisirs (création d'espaces verts au cœur de la ZAD du Grand Duc, sur le terrain des batteries),
- La préservation des jardins familiaux facteurs de lien social.
- La mise en valeur du réseau hydrographique trame bleue (canal de Calais, canal de Guînes, réseau de watergangs,...)

Les dispositions réglementaires du P.L.U.

Le zonage

Le zonage du P.L.U a été adapté pour assurer une meilleure protection des espaces naturels. Il délimite les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels, des paysages et des espaces présentant des risques ou des nuisances. En outre, les terrains classés en espaces verts à protéger sont repérés sur les plans de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le PLU propose d'accroître la protection des milieux liés aux canaux de Calais et de Guînes par le classement en zone N. Cette zone intègre aussi des poches favorisant le développement des espaces naturels à proximité de l'espace bâti. Le terrain des Batteries classées en zone naturelle conforte cette vocation par l'inscription d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune qui a pour vocation la création d'un espace vert. Les autres zones naturelles (sur la ZAD du Grand Duc, entre Préville et Trou Gai, au Sud du carrefour des 3 communes, à l'intersection des canaux de Calais et Guînes et à l'ouest du canal de Guînes) ont pour vocation le développement des zones humides. Conformément au SAGE, les zones humides au sein de l'espace bâti font l'objet d'un classement au titre du L123-1-5.7 du Code de l'urbanisme ce qui soumet à déclaration en mairie avant tous travaux. Elles présentent aussi un rôle technique de zone d'expansion des crues en participant au tamponnement des eaux.

Le PLU prévoit également de classer en secteur naturel, dénommé Nd, les espaces de dépôts de dragage du canal de canal classé au POS au sein de la zone agricole.

Le PLU propose de classer les jardins familiaux, non identifiés au POS, en zone Nj afin de les préserver.

Le règlement du PLU a été modifié pour une meilleure prise en compte des espaces naturels

En dehors des limites drastiques du droit à construire qui y sont imposées, ont été intégrées des dispositions spécifiques en vue de la préservation des milieux par la limitation de certaines constructions pour l'ensemble de la zone N « *En aucun cas la hauteur d'une construction, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 5 mètres à l'égout de la toiture.* »

L'article 13 va dans le sens d'une préservation et d'un enrichissement de la biodiversité. Concernant les zones N et A, « Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales. » et pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, les « surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés doivent bénéficier d'un traitement paysager ».

Les orientations spécifiques d'aménagement :

Des principes visant à décliner des continuités naturelles ont été précisés sur les orientations des zones 1AU de la ZAD du Grand Duc et 1AUa au Sud de la rue Louis Denis, les zones économiques le long de la RD 943, la zone 2AU entre Préville et Trou Gai.

L'orientation d'aménagement réalisée sur les zones 1AU de la ZAD du Grand Duc et 1AUa au Sud de la rue Louis Denis,

Les mesures déclinées dans l'orientation visent à laisser une place importante aux espaces verts privatifs tout en y développant une densité importante.

La prise en compte du réseau de watergangs et la valorisation des milieux naturels conduisent à la définition d'un espace naturel de 12 ha au Nord destinée à servir à la fois à l'expansion des crues et à la conservation des zones humides.

Les entités naturelles du watergang du Grand Duc et du Terrain des Batteries serviront de support au développement de la trame verte.

Des espaces verts de proximité devront être développés dans les zones les plus denses.

De plus, afin de garantir une diversité des espaces verts, toute plantation uniforme est à proscrire.

L'orientation d'aménagement sur la zone 2AU entre Préville et Trou Gai,

Sur ce secteur la philosophie est sensiblement la même. Néanmoins, la densité y est moins importante, la volonté est de développer une trame aérée, offrant une large place aux jardins et aux espaces publics plantés.

La proximité du canal de Guînes sera valorisée par un recul consacré aux espaces verts. Une continuité Est Ouest sera développée. Ces espaces participeront à la gestion des eaux.

La proximité du parc arboré du château des Tourelles sera également mise en valeur dans le projet. Il s'agit d'un vaste espace permettant une continuité avec la zone naturelle créée le long du canal.

L'orientation d'aménagement à vocation économique le long de la RD 943

Il d'une vaste zone économique identifiée en tant que milieu humide dans le cadre du SAGE. Cette richesse naturelle est liée à l'arrêt de leur exploitation par l'agriculture. L'urbanisation veillera à garantir la valorisation de ces milieux naturels. Cette logique conduit à définir un vaste espace naturel à l'Ouest. Ce nouvel espace semble présenter des qualités naturelles du fait de sa proximité de la zone naturelle existante et d'une autre localisées à l'Ouest du site dénommée « zone humide des 3 communes ». Cette zone permettra d'étendre et de créer une zone humide.

La prise en compte sera aussi développée par la conservation du réseau de fossés existants afin de favoriser le cheminement naturel des eaux.

→ Sensibiliser les acteurs

Une gestion volontaire

Le développement de la sensibilisation et notamment de la prise de conscience des habitants est un élément important de valorisation et de protection des éléments naturels. Le PADD est une première action de cette démarche de concertation avec la population sur les potentialités naturelles de Coulogne.

2.4. MESURES DE PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU

2.4.1. Le réseau hydrographique et les zones humides

→ Les mesures déclinées dans le P.L.U.

Les dispositions qui ont été adoptées pour assurer la préservation et la mise en valeur du réseau hydrographique et des zones humides dans le P.L.U sont diverses.

Le PADD

L'axe 1 du PADD met clairement en avant la volonté de prendre en compte la présence de l'eau sur les canaux de Calais et de Guînes mais également sur le réseau de watergangs.

La prise en compte des risques hydrauliques liés à la faible topographie et aux nombreux secteurs humides est également identifiée.

Les dispositions réglementaires du P.L.U.

Le Zonage

L'élaboration du zonage s'est efforcée de classer les canaux et un certain nombre de secteurs de zones humides localisées à proximité des zones d'urbanisation en zone N. Ceux localisés au sein de la trame bâtie font l'objet d'un classement au titre du L123-1-5.7 du code de l'urbanisme conformément au SAGE. L'identification de ces espaces naturels garantit la prise en compte et l'intégration de ces milieux de qualité.

Le règlement

Dans l'article 2 de la zone N, le PLU donne la possibilité de réaliser des aménagements liés aux cours d'eaux ainsi dans le champ de compétence des organismes compétents, les affouillements et exhaussements de sol sont admis dans le cas des aménagements hydrauliques.

Un secteur Nd, spécifique a également été identifié. Il vise à permettre l'accueil de dépôts liés au dragage du canal de Calais.

Les orientations spécifiques d'aménagement :

Les orientations d'aménagement qui ont été réalisées visent à garantir la prise en compte et l'intégration des milieux naturels et notamment humides dans les projets. De nombreux points déclinés dans la partie précédente sur les mesures liées au milieu naturel participent à la préservation de la ressource en eau. D'autres mesures ont également été inscrites.

L'orientation d'aménagement réalisée sur le secteur 1AU de la ZAD du Grand Duc et 1AUa au Sud de la rue Louis Denis

L'orientation spécifique qui a été déclinée précise la prise en compte des milieux naturels en garantissant la réalisation d'une zone naturelle de 12 ha participant au tamponnement des eaux pluviales.

L'orientation d'aménagement sur la zone 2AU entre Prévilles et Trou Gai,

Des espaces naturels sont déclinés avec une vocation précise de traitement paysager mais également de gestion des eaux pluviales sur une surface de 2,4 ha.

L'orientation d'aménagement à vocation économique le long de la RD 943

Une vaste zone naturelle à l'Ouest garantit le développement d'une zone humide en continuité de celle existante. Un espace à l'Est le long du canal assure également la prise en compte de la proximité du canal de Calais.

→ Sensibiliser les acteurs dans le cadre des projets d'aménagements

Il est nécessaire de mettre l'accent sur la qualité des végétations, des pratiques culturelles,... associées aux cours d'eaux et fossés, qui les bordent traditionnellement. L'ensemble doit être préservé et entretenu à des titres divers, mais tous importants :

- la gestion de l'eau,
- la conservation et la mise en valeur du patrimoine historique,
- le respect de la tradition et des cultures locales,
- l'entretien de la diversité floristique et faunistique.

2.4.2. La ressource en eau

→ Les mesures déclinées dans le P.L.U.

Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU peut être considéré comme un acte fondateur en mettant la protection et la valorisation des ressources locales au cœur de ses priorités. Il permet de répondre aux besoins des générations actuelles en préservant ceux des générations futures.

Les dispositions réglementaires du P.L.U.

Le zonage

La découpe du zonage a intégré les orientations du zonage d'assainissement et la définition des zones d'extension fait l'objet d'une validation de la part de l'agglomération en termes de capacité des réseaux.

Le règlement

Les dispositions propres à l'eau potable

Dans toutes les zones le règlement stipule :

« Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes. »

Les dispositions propres à l'eau potable

Deux principes sont définis par l'article 4 du règlement de PLU qui sont :

- L'amélioration du réseau d'assainissement et du traitement des eaux usées donc de la qualité des rejets dans le milieu naturel.

Ainsi dans toutes les zones desservies par un assainissement collectif, le règlement stipule que :

« Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public en respectant les caractéristiques de celui-ci (système unitaire ou séparatif). »

Dans les secteurs, où l'assainissement collectif n'est pas possible, le PLU autorise la réalisation d'un assainissement individuel sous condition de satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

- La récupération et l'infiltration des eaux pluviales.

Afin de limiter le rejet traditionnel au réseau qui génère des phénomènes de saturation, le règlement incite à la gestion de l'eau pluviale au plus près de son point de chute.

« Il conviendra de gérer les eaux, conformément aux dispositions du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement et aux avis des administrations et services techniques compétents. Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle. Si cela n'est pas possible techniquement ... collecteur. »

Des dispositions complémentaires incitant à limiter l'imperméabilisation et à favoriser l'infiltration ont été inscrites à l'article 13 sur les espaces libres et plantations

« Les aménagements paysagers seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux. »

➔ Sensibiliser les acteurs dans le cadre des projets d'aménagement

Il est important que la collectivité accompagne les aménageurs en leur proposant un certain nombre de principes qu'il conviendrait de prendre en compte dans les opérations et en particulier ayant pour objet la mise en œuvre de techniques alternatives dans la gestion des eaux pluviales.

De ce fait, il est important de veiller au cas par cas pour les acteurs des études d'aménagement à une justification de la prise en compte du volet hydraulique.

Ainsi, il conviendra de toujours rappeler qu'il est nécessaire

- de veiller à réduire au maximum les surfaces imperméables,
- d'intégrer dès l'élaboration des plans de masse le volet hydraulique,
- d'imaginer notamment au travers de l'aménagement paysager, les dispositifs de traitement et de la valorisation des eaux pluviales.

2.5. MESURES DE PRESERVATION DU MILIEU AGRICOLE

➔ Les mesures déclinées dans le P.L.U.

L'inscription des zones d'urbanisation future était déjà connue des exploitants, car la plupart étaient déjà inscrites dans le POS ou dans le Schéma Directeur. La partie Sud de la commune possède une vocation agricole plus marquée avec la présence de nombreux corps de ferme. La municipalité a ainsi décidé de favoriser le caractère agricole sur ce secteur.

Le PADD

Le P.A.D.D insiste sur la dimension économique de l'agriculture et sur son rôle identitaire. L'activité agricole structure le territoire principalement dans sa partie Sud et contribue à la qualité du paysage de watergangs.

Pour ce faire, le P.L.U doit favoriser à la fois la préservation de cette activité et le maintien d'un bon équilibre entre l'espace rural et les espaces urbains, avec pour objectif majeur inscrit dans le PADD de : « *Permettre la présence d'une agriculture viable* »

Les dispositions réglementaires du P.L.U.

Le zonage

Les superficies des zones d'urbanisation future ont été redéfinies en fonction notamment des besoins en lien avec le projet d'écoquartier de la ZAD du Grand Duc. De nombreuses parcelles autrefois inscrites en tant que zones destinées à l'urbanisation ont basculé en zones agricoles. Au total ce sont plus de 90 ha qui ont été basculés en zones naturelles ou agricoles.

Les principaux secteurs ayant connus cette évolution se localisent sur la continuité le long de la rue du Moulin vers le carrefour des 3 communes ainsi cette zone assure une continuité agricole Nord / Sud.

Du fait de ces principes, la mutation des terrains agricoles sera progressive. Elle se fera au fur et à mesure des besoins, laissant encore pour les années à venir certains espaces d'extension en zones cultivables. Les incidences sur les terres agricoles des exploitations concernées seront donc étalées dans le temps. La distinction de zones 1AU, 1AUa et 2AU permet de montrer cette progressivité de la démarche. Même si les zones 1AU sont urbanisables à court terme, la zone 1AUa est définie comme urbanisable à moyen terme et la zone 2AU nécessite une procédure de modification du PLU pour être urbanisable.

De plus, l'aménagement des extensions urbaines est prévu dans le prolongement et en cohérence avec l'espace bâti existant, privilégiant la continuité urbaine et palliant ainsi au mitage.

Parallèlement, cette consommation des terres agricoles doit s'accompagner :

- d'une acquisition par phase, qui aura pour effet de répartir dans le temps la consommation de l'espace agricole ;
- d'échanges entre les agriculteurs concernés et la collectivité locale ;
- d'une juste rémunération lors des acquisitions foncières.

Sur la partie Sud de la commune, il n'existe pas de vaste extension, l'urbanisation a été contenue afin de conserver les accès aux parcelles agricoles cultivées. La seule urbanisation se trouve entre Préville et Trou Gai son objectif est de restructurer les quartiers existants.

En lien avec l'activité agricole et la volonté de son développement, un zonage spécifique a été inscrit pour le développement du lycée d'enseignement agricole. La municipalité montre ainsi cette volonté de confortement de cette activité.

Un classement d'un bâtiment agricole au titre du R123-12 alinéa 2 du Code l'Urbanisme a été mis en place à proximité de l'écluse carrée afin de permettre le changement de destination de cette construction au sein de l'espace agricole. Cette logique vise à permettre la mise en valeur de ce patrimoine de qualité.

Le règlement

Conformément aux orientations définies dans le P.A.D.D, dans les espaces destinés à rester agricoles, l'objectif de protection s'est aussi traduit par l'adoption de règles de constructibilité plus adaptées à l'agriculture. La zone A étant une zone agricole, sa réglementation a pour objet de favoriser l'activité agricole.

Le dispositif réglementaire peut être résumé comme suit :

- Limité aux besoins de l'exploitant
- Un régime d'autorisation favorable au milieu agricole, tant en ce qui concerne les constructions nécessaires à l'activité agricole que celles constituant l'accessoire de cette activité.

L'article 2 stipule notamment que sont autorisés sous conditions particulières, « *les aménagements, extensions et constructions à usage d'hébergement de loisirs (de type gîtes ruraux, camping à la ferme...), de commerces et d'artisanat liées à l'activité agricole...* »

Un secteur Aha a été également créé afin de permettre la présence de l'activité d'entrepreneur agricole ainsi l'article 2 précise que sont autorisés sous condition : « *En sus dans le secteur Aha : Les constructions en lien avec une activité d'entrepreneur agricole.* »

Une activité en lien avec l'enseignement autour du domaine canin a été développée par un secteur spécifique Nc au sein de la zone N du terrain des Batteries.

2.6.MESURES POUR COMPENSER L'IMPACT SUR LE MILIEU HUMAIN

➔ Les mesures déclinées dans le PLU

Le principal impact sur le milieu humain résulte de l'arrivée d'une population supplémentaire du fait de la création de nouveaux logements.

Le PADD

L'axe 2 du PADD définit la progressivité de l'évolution de l'urbanisation. Cet apport de logements permettra de répondre au développement démographique envisagé. Il sera progressif par un phasage court terme, long terme, ce qui facilitera son intégration au sein de la commune. Il est en effet impossible d'envisager le remplissage soudain et complet de zones ouvertes à l'urbanisation.

En fonction du rythme d'accroissement de la population, et au fur et à mesure des besoins, les équipements communaux pourront être améliorés et développés notamment dans le cadre de la réalisation de l'écoquartier sur la ZAD du Grand Duc.

La diversité dans l'offre de logements proposée garantit également la diversification de la population en terme de catégories d'âges et sociales. Ces éléments participent au dynamisme de la commune. La volonté de développement est de garantir une mixité tout en assurant un équilibre existant des populations.

Les dispositions réglementaires du P.L.U.

Le zonage

Le phasage est une garantie d'apport progressif de population. Un zonage 1AU a été décliné avec la création d'un secteur 1AUa qui assure cette progressivité.

Le règlement

Le règlement développe une mixité des fonctions garantissant la vie des quartiers.

Les règles de paysagement définies dans l'article 13 participent également à l'harmonie des secteurs urbanisés. De nombreuses mesures ont été déclinées afin de garantir l'intégration à la fois paysagère et urbaine de ces secteurs.

Afin de permettre la mixité des constructions une servitude au titre du L123.1.5 alinéa 16 du Code de l'urbanisme a été mise en place dans les zones UC, UD et 1AU. L'objectif est d'obliger à la réalisation de 30% de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat dès la réalisation d'une opération de plus de 3 logements.

Un emplacement réservé au titre du L123-2-b du Code de l'Urbanisme a été inscrit. Il permet de définir un secteur affecté d'un pourcentage de logements locatifs afin de favoriser la mixité sociale.

Les orientations d'aménagements

La progressivité de la population est soulignée dans l'orientation spécifique d'aménagement sur le secteur de la ZAD du Grand Duc et sur la continuité Sud vers la zone 1AUa.

En termes d'adaptation de l'offre d'équipements, l'orientation spécifique d'aménagement entre Préville et Trou Gai précise la réalisation d'un équipement public et privé qui viendrait ainsi compenser le manque existant sur ce secteur.

2.7.MESURES POUR COMPENSER L'IMPACT SUR L'HABITAT

→ Les mesures déclinées dans le PLU

L'espace urbanisé ne sera pas perturbé par les changements d'occupation du sol envisagés. Les zones d'habitat prévues ne modifieront pas radicalement l'aspect et l'urbanisation de Coulogne puisqu'elles se situent aux franges du bâti. Toutefois, l'urbanisation envisagée concerne de nouveaux secteurs donc il faudra être très vigilant à leur intégration et aux liens avec les différentes entités urbaines (centre-ville, zone de lotissement).

Le PADD

Le PADD met l'accent sur le développement d'une urbanisation de qualité qui intègre la présence des quartiers périphériques ainsi que la valorisation des quartiers existants. Une diversification de l'offre de logements est préconisée afin de favoriser le parcours résidentiel des habitants sur la commune.

Les dispositions réglementaires du P.L.U.

Le règlement

Des dispositions prises dans l'article 11 du règlement devraient permettre une construction soignée, de qualité et en accord avec le bâti existant sur la commune de Coulogne.

Afin de favoriser la mixité au sein des constructions deux outils ont été mis en place, il s'agit d'une servitude au titre du L123.1.5 alinéa 16 du Code de l'Urbanisme que les zones UC, UD et 1AU et d'un emplacement réservé au titre du L123-2 b du Code de l'Urbanisme.

Les orientations d'aménagements

Les orientations spécifiques d'aménagement déclinent un certain nombre de mesures en vue de valoriser la qualité architecturale des constructions. Elles précisent le développement de nouvelles formes d'habitat plus respectueuses de l'environnement en prenant en compte les économies d'énergies. L'ambition de développement d'un écoquartier sur la ZAD du Grand Duc est également une garantie de la prise en compte de la qualité des constructions et des aménagements.

2.8.MESURES POUR LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES

→ Les mesures déclinées dans le PLU

Le PADD

La philosophie déclinée dans le PADD ambitionne de conforter l'urbanisation au sein de la trame existante et de favoriser l'urbanisation à vocation habitat à proximité des transports collectifs et de l'agglomération Calaisienne.

Les projets déclinés dans le PADD visant à qualifier les entrées de ville, à favoriser les franchissements, à préciser l'importance de la réalisation d'un contournement sur la partie Sud, à veiller au bouclage de la voirie au sein des espaces d'extension à aménager les espaces publics du centre ville vont avoir des répercussions positives sur la perception des infrastructures routières. Par un traitement plus urbain et une place plus importante offerte aux modes alternatifs à l'automobile, on peut supposer que les nuisances routières diminueront.

Les dispositions réglementaires du PLU

Le règlement

La volonté de diminuer les nuisances réciproques entre les espaces d'activités et l'habitat s'est traduite par plusieurs dispositions :

L'article 2 des zones U et AU stipule que sont autorisées sous conditions :

« *Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :*

- *qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,*
- *et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],*
- *et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes... »*

Par ailleurs, d'autres restrictions d'occupation du sol sont introduites dans les zones urbaines en ce qui concerne l'ouverture de carrière (engendrant des nuisances sonores, olfactives,...), l'activité agricole. Sur ce point, il s'agit de limiter les conflits d'usage entre la profession agricole et la population. Les nouvelles implantations agricoles devront se faire dans la zone agricole qui leur est spécialement réservée.

2.9. MESURES POUR LA PRISE EN COMPTE DU RESEAU ROUTIER

✓ Accès et desserte

➔ Les mesures déclinées dans le PLU

Le développement de nouveaux logements va induire une certaine augmentation du trafic automobile, notamment sur le secteur de la ZAD du Grand Duc, en particulier sur la rue du Virval et la rue Louis Denis.

Le phasage de l'urbanisation et le rythme de l'urbanisation permettront de canaliser l'augmentation de la circulation. De plus le PLU décline un certain nombre de mesures participant à l'amélioration des accès et de la desserte.

Le PADD

Le PADD met l'accent sur l'amélioration des circulations internes à Coulogne. L'axe 3 se décline en différentes actions visant à mettre en valeur les entrées de ville du territoire, à détourner et gérer les flux de transit, à développer et améliorer les franchissements, à développer le maillage de la trame viaire et à intégrer le transport collectif dans les orientations de développement.

Les dispositions réglementaires du P.L.U.

Les emplacements réservés

Un certain nombre d'emplacements réservés ont été inscrits. Ils participent à l'amélioration des trafics en favorisant la création de nouvelles voiries d'accès ou bien l'amélioration et la sécurisation des carrefours.

Le règlement

La prise en compte des accès est déclinée au sein du règlement dans l'article 3. Ainsi des mesures garantissant l'accès aux parcelles et des largeurs adaptées de voirie sont déclinées. Le règlement précise des mesures visant à limiter les voies en impasse, par la formulation suivante : « *Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour sans manœuvre. En tout état de cause, leur longueur est limitée à 50 mètres maximum.* »

Les orientations d'aménagements

L'ensemble des orientations spécifiques d'aménagement décline des mesures favorisant la prise en compte des accès et la sécurisation des carrefours. Cette prise en compte impose ainsi à l'aménageur l'intégration de cet enjeu au sein du projet.

Les orientations d'aménagement préconisent en général la desserte des extensions par la voirie communale, dans un souci de continuité et de bouclage du réseau viaire.

Elles insistent sur le développement des transports collectifs. Cette action est une mesure importante d'amélioration et de limitation des trafics.

✓ Le stationnement

➔ Les mesures déclinées dans le PLU

Le problème de stationnement et de son impact concernent tous les habitants de Coulogne. Il s'agit d'un élément important que le PLU peut accompagner en déclinant différentes mesures.

Le PADD

Le PADD développe la prise en compte des stationnements au travers du développement d'une offre en transport collectif adaptée au développement communal. Cette mesure incite à la limitation des trafics automobiles et donc aux problématiques de stationnement.

Les dispositions réglementaires du P.L.U.

Le règlement

Néanmoins, la principale action consiste dans chaque zone, à fixer des normes de stationnement à respecter au travers du règlement lors du dépôt de permis de construire.

Aucun stationnement ne peut se faire en dehors des espaces prévus à cet effet.

Afin de pallier aux problèmes de stationnement souvent récurrents, des places de stationnement supérieures à celles fixées par le POS ont été déclinées afin de limiter le stationnement abusif sur l'emprise publique.

En outre, les orientations en termes de développement s'intègrent dans les objectifs du Plan de déplacement Urbain (PDU).

2.10. MESURES POUR LA PRISE EN COMPTE DE L'AIR

→ Les mesures déclinées dans le P.L.U.

Le PADD

La stratégie de développement urbain déclinée au travers du PADD vise d'une part à définir des espaces d'extension à vocation habitat facilement raccordables au réseau de transports collectifs permettant aussi d'offrir des alternatives à la desserte automobile.

La volonté de renforcement de l'agglomération déclinée dans le cadre du SCOT afin de limiter les migrations domicile travail va dans ce sens. Coulogne s'inscrit totalement dans cette logique.

Le PADD insiste sur le rôle de la collectivité en matière d'aménagement de l'espace et d'organisation des déplacements pour agir sur la qualité de l'air. Le PLU peut en effet contribuer à réduire les émissions de polluants en avantageant les modes de déplacement plus respectueux de l'environnement (itinéraires piétonniers et cyclables, stationnements cycles...).

Les dispositions réglementaires du P.L.U.

La qualité de l'air passe irrémédiablement par l'efficacité du réseau de transports en commun et des modes doux. Les dispositions du P.L.U favorisent l'utilisation de ces modes alternatifs à l'automobile.

Des mesures générales concernant la limitation des circulations en cas de dépassement de certains seuils de pollutions (circulations interdites...) pourront être mises en œuvre, le cas échéant, dans le cadre de la « loi sur l'air ».

Les emplacements réservés

Afin de faciliter les circulations au sein du territoire, plusieurs réserves foncières ont été inscrites par la commune afin de permettre le réaménagement de carrefours ou bien la restructuration de voirie.

Ces dispositions qui vont dans le sens d'une amélioration des circulations contribuent à limiter les impacts sur la qualité de l'air.

Le règlement

Le règlement du PLU systématise les normes de stationnement pour les modes doux afin de favoriser une utilisation plus sécurisée.

Par ailleurs, il définit des normes de stationnement exigibles plus importantes pour les constructions à usage d'habitation afin de limiter le stationnement abusif sur l'espace public.

Les orientations d'aménagements

L'ensemble des orientations d'aménagement intègre des principes de valorisation des liaisons douces pour favoriser les circulations inter-quartiers.

2.11. MESURES POUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

2.11.1. Les risques naturels

→ Les mesures déclinées dans le P.L.U.

Le PADD

L'axe 1 du PADD précise la prise en compte des risques hydrauliques sur les secteurs d'urbanisation. Le PADD identifie un secteur sur la ZAD du Grand Duc et un autre entre les quartiers de Prévillie et Trou Gai.

Les dispositions réglementaires du PLU

a) Les inondations

Différentes dispositions ont été prises dans le P.L.U pour limiter les risques dans les zones inondables.

Le zonage

Des dispositions ont été adoptées dans le P.L.U pour limiter les risques en définissant des espaces participant au tamponnement. Ces espaces sont classés en zone N où les capacités constructibles sont extrêmement limitées. L'objectif est de favoriser les expansions de crues.

Un zonage Ar identifie la présence de ce risque au sein de l'espace agricole.

Le règlement

Des dispositions spécifiques ont été instaurées à l'article 1- occupations et utilisations du sol interdites en ce qui concerne l'interdiction de réaliser des sous-sols sur les zones à risques.

Dans le secteur Ar, les dispositions réglementaires visent à réglementer les constructions :

« *Les constructions autorisées ne peuvent être admises qu'à condition :*

-que leur accès et leur plancher bas respectent une cote supérieure de 0,30 m au dessus du terrain naturel ;

-que le dispositif d'assainissement puisse fonctionner en cas de présence de la nappe. »

De plus, sur la zone UE où de source communale le risque est plus présent, une élévation de 50 cm du premier niveau de plancher habitable par rapport au terrain naturel est imposée.

b) Les mouvements de terrains

Le zonage

Le zonage identifie par un secteur spécifique UCr le long de la rue Emilie Dumont présentant un risque d'instabilité des sols en cas de réalisation d'un nouvel accès.

Le règlement

Dans le règlement la présence de ce risque est rappelée dans les dispositions générales. Cette mesure permet de mettre en évidence la présence de cette contrainte.

« Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attiré sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Coulogne :

- *Un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU*
- *Un risque de mouvements de terrains dans le cadre de la création d'accès sur la rue Emile Dumont. »*

Afin de compléter la protection vis à vis du risque de mouvement de terrain le long de la rue Emile Dumont. Le règlement précise à l'article 3 accès et voirie dans le secteur UCr « *Au regard du risque de mouvements de terrain la création de tout nouvel accès sur la rue Emile Dumont est interdit. »*

2.11.2. Les risques industriels

→ Les mesures déclinées dans le PLU

Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable affiche comme priorité de concilier développement urbain et présence de risques industriels. La présence du périmètre Seveso a été pleinement identifiée. La municipalité a été tenue comme l'impose la servitude de ne pas définir de zones à vocation habitat à proximité.

Les dispositions réglementaires du PLU

Le zonage

Le périmètre seveso a été identifié sur le plan de zonage afin de préciser la présence du risque. Une zone UXa a également été définie afin de limiter les possibilités d'occupation du sol.

Le règlement

Dans le règlement, la présence de ce risque est rappelée dans chaque chapeau de zone. Cette mesure permet de mettre en évidence la présence de ces contraintes.

« Un périmètre Seveso est inscrit au plan de zonage il correspond à l'usine Calaire Chimie ne sont autorisées que les activités à effectifs réduits et n'augmentant pas le facteur de risque pour l'activité industrielle génératrice de celui-ci. »

De plus au sein de la zone UXa directement impactée par le risque seveso des mesures supplémentaires concernant les occupations des sols interdites ont été précisées de la manière suivante :

« En sus et uniquement en secteur UXa :

- les constructions à usage de commerce et d'hôtellerie. »

2.12. MESURES POUR COMPENSER L'IMPACT SUR LES DECHETS

La diminution de la production de déchets ménagers est devenue un enjeu à l'échelle nationale. Ainsi en février 2004. Le gouvernement a présenté un plan national visant à stabiliser la production des déchets ménagers d'ici 2008.

Les dispositions réglementaires du PLU

Le règlement

Plusieurs dispositions ont été prises dans le règlement en vue de faciliter l'entreposage et la collecte des ordures ménagères.

Dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, le PLU stipule les dispositions suivantes à l'article 4 :

« Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères. Les nouvelles voies en impasse doivent avoir un point de collecte des ordures ménagères aménagé en limite de la voie publique et accessible. »

De plus comme dans le POS, le PLU proscrit dans toutes les zones : « Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures... ».

2.13. MESURES POUR LA PRISE EN COMPTE DES ENERGIES

→ Les mesures déclinées dans le PLU

Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable aborde la problématique de l'énergie au travers de plusieurs actions :

- en termes de déplacement avec le développement des modes alternatifs à la voiture (transport collectif, modes doux...)
- en matière d'urbanisation avec les orientations visant à conforter la centralité, limiter le développement linéaire, favoriser les densités dans la continuité de la trame bâtie existante...

Les dispositions réglementaires du PLU

Le règlement

Comme principe novateur, le règlement introduit dans l'ensemble des zones des dispositions relatives à l'exploitation d'énergies renouvelables.

L'article 11 précise que « les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés ainsi que tous les dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante. »

Les orientations d'aménagement

Sensible à la problématique d'énergie, Coulogne a souhaité inscrire des principes d'aménagement visant à limiter la consommation d'énergie sur les trois principales zones de développement concernées. Dans le cadre de la procédure de ZAC sur la zone du Grand Duc un référentiel thermique est en cours de mise en place.

Ainsi, pour chacune des orientations d'aménagement, il est décliné les principes suivants :

« L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimale des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel. »

De plus pour les zones à vocation habitat « Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et anticiper les normes thermiques en vigueur ».

Ces premières actions, participant à la lutte contre l'effet de serre, constituent une amorce qui restera à amplifier face à ce défi essentiel.

→ Sensibiliser les acteurs

Pour mettre en œuvre une politique énergétique efficace, la sensibilisation de l'ensemble des acteurs est fondamentale. Des centres ressources existent. Ainsi le site de l'ADEME met à disposition une masse d'informations extrêmement importante sur les dispositifs énergétiques (aspects législatif, technique, financier...) et sur l'ensemble de ces domaines d'intervention.

Le chantier de l'énergie n'en est qu'à ses débuts et les premières actions déclinées dans le cadre de ce P.L.U. devront être amplifiées.

L'objectif à terme de la planification spatiale est de généraliser :

- La localisation des zones d'urbanisation dans les secteurs où l'extension des réseaux énergétiques pourra se faire à moindre coût, donc limiter la périurbanisation.

- La prise en compte des conditions climatiques locales dans les choix de localisation des zones à urbaniser.
- L'optimisation de la qualité résidentielle des constructions en favorisant une approche énergétique notamment à travers le développement de l'habitat bas à haute densité.
- L'incitation à une utilisation optimisée de la lumière naturelle, de la ventilation naturelle afin de faire des économies d'énergie.
- Le développement de principes constructifs comme par exemple l'utilisation du bois doit être accentué :
- La valorisation de la production de biomasses qu'elles soient naturelles (boisement) ou artificielles (taillis à très courte rotation).

2.14. MESURES POUR COMPENSER L'IMPACT PENDANT LES TRAVAUX

Les bruits liés aux travaux sont en grande partie inévitables. En revanche, il faut veiller à :

- Limiter les perturbations dans les réseaux divers ;
- Assurer la sécurité des usagers de la voirie, du personnel de chantier, du bâti et des équipements environnants ;
- Éloigner la circulation des camions des zones d'habitat ;
- Assurer une surveillance permanente des travaux.

Pour restreindre au maximum la durée de la gêne occasionnée, il serait souhaitable qu'une concertation avec les riverains concernés par les travaux et entre les différents intervenants s'établisse afin qu'un chronogramme général des travaux soit établi.

Il pourrait prévoir de :

- Réaliser certains travaux simultanément ;
- Donner la priorité à certains travaux ;
- Limiter les périodes d'attente entre phases.

Le cahier des charges des entreprises pourrait d'ailleurs intégrer ces contraintes de temps afin que le chronogramme soit respecté au mieux.

En complément des mesures citées ci-dessus et pour limiter les principaux effets négatifs, une politique volontaire d'information semble nécessaire.

Les habitants, les riverains, les commerçants, les usagers de la voirie doivent connaître les raisons des travaux, leur incidence et la durée approximative des gênes.

MISE EN COMPATIBILITE APPROUVEE PAR DELIBERATION
COMMUNALE DU 28 JUN 2013

Département du
Pas-de-Calais

Arrondissement
de Calais

Ville de
Coulogne

OBJET :

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**
- - - - -
**INTERET GENERAL ET
MISE EN
COMPATIBILITE SUITE A
LA DECLARATION DE
PROJET DU LYCEE
AGRICOLE DE
COULOGNE**
- - - - -
Délibération N° 13-007
JUIN



REÇU LE
17. JUL 2013

VILLE DE COULOGNE



LE MAIRE
J.C. Dubut
JC. DUBUT

République Française

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mil treize le 28 JUN à 20h00, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de COULOGNE, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude DUBUT, Maire, en suite de convocation en date du 11 JUN, dont un exemplaire a été affiché à la porte de la Mairie.

ÉTAIENT PRÉSENTS : Messieurs DUBUT – SAINSARD - PARENTY - CAPON – Mesdames BASSET – ROUSSEL - Messieurs BATTEL – BLOUME - Madame BARBIER – Messieurs LESUR – WIRQUIN – Madame MAERTEN - Monsieur LEMAIRE – Madame COSTEUX - Monsieur FAUQUET – Mesdames POTIER – LOST - Monsieur LEGRAND – Madame CAILLIEZ – Monsieur PIDOU -

ÉTAIENT EXCUSES : Madame MUYS qui avait donné procuration à Monsieur BLOUME- Monsieur LERAY qui avait donné procuration à Monsieur CAPON – Monsieur TURCRY qui avait donné procuration à Monsieur DUBUT – Monsieur SEREDNICKI qui avait donné procuration à Monsieur PARENTY – Madame NORMAND qui avait donné procuration à Monsieur SAINSARD – Madame QUEVAL qui avait donné procuration à Madame ROUSSEL -

ÉTAIENT ABSENTES : Mesdames CASTELAIN – DAUSQUE – THUILLIER -

Madame MAERTEN est élue secrétaire de séance.

Monsieur le Maire expose :

« Pour mémoire, le Lycée Agricole de COULOGNE souhaite réaliser un internat d'une capacité d'environ 150 lits afin d'offrir un service plus confortable à ses lycéens.

En effet, des familles ont refusé et refusent d'inscrire leur enfant du fait de la vétusté et de l'organisation de l'internat (chambres collectives) notamment des filles. Il ne s'agit pas d'une augmentation de l'effectif mais bien d'un transfert des internats existants, aujourd'hui répartis dans plusieurs bâtiments.

De ce fait, le lycée a donc sollicité la Commune pour revoir le zonage de son document d'urbanisme afin de pouvoir réaliser son projet à savoir un internat d'environ 150 lits.

Par délibération du 25 Mars 2013, le Conseil Municipal a déclaré ce projet comme présentant un caractère d'intérêt général.

Une procédure de mise en compatibilité du P.L.U. a été lancée et une enquête publique a été réalisée. Le public n'a fait aucune remarque et le Commissaire Enquêteur a donné un avis favorable sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du P.L.U.

Pour réaliser ce projet, le règlement du P.L.U. doit être modifié de la manière suivante :

« Article UD 2 :

Rédaction actuelle :

En sus dans le secteur UDh la construction d'équipements scolaires et sociaux éducatifs liés à l'agriculture.

Nouvelle rédaction :

En sus dans le secteur UDh :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tel que les constructions d'équipements scolaires et sociaux éducatifs liés à l'agriculture.

Article UD 6 :

Rédaction actuelle :

Aucune construction ou installation ne peut être implantée ... à plus de 35 mètres de l'alignement.

Nouvelle rédaction :

Aucune construction ou installation ne peut être implantée ... à plus de 35 mètres de l'alignement.

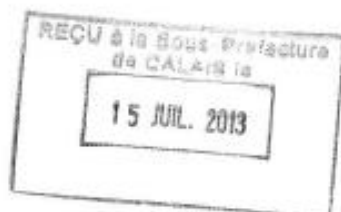
Dans le secteur UDh, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne seront pas concernées par cette règle des 35 mètres ».

Je vous propose, Mesdames, Messieurs, de confirmer l'intérêt général de ce projet et d'accepter cette mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que de m'autoriser à signer tout document à intervenir. »

Adopté à l'UNANIMITÉ.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

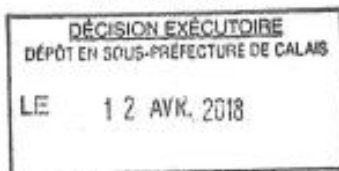
Pour expédition conforme,



MODIFICATION APPROUVEE PAR DELIBERATION
COMMUNALE DU 28 MARS 2018



VILLE DE COULOGNE
RECU LE
23 AVR. 2018



LE MAIRE


A. FAUQUET



République Française

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mil dix-huit le 28 MARS à 19h00, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de COULOGNE, sous la présidence de Monsieur Alain FAUQUET, Maire, en suite de convocation en date du 22 MARS, dont un exemplaire a été affiché à la porte de la Mairie.

ÉTAIENT PRÉSENTS : Monsieur FAUQUET - Monsieur LEGRAND - Madame POTIER - Monsieur ANOT - Madame BASSET - Monsieur GEORGE - Madame LOST - Monsieur ROBBE - Madame DURAND - Monsieur DEPRE - Monsieur LOEUILLEUX - Madame LEVAILLANT-FERAND - Madame OUDOIRE - Monsieur LEBECQ - Madame HEMBERT - Monsieur BUE - Madame BRAME - Monsieur BULTEL - Madame CLERBOUT - Monsieur SEREDNICKI - Madame MUYS - Madame CHARAVEL - Monsieur PARENTY - Madame BARBIER - Madame CAILLIEZ -

ÉTAIENT EXCUSÉS : Madame CAPON-HOCHART qui avait donné procuration à Monsieur ANOT - Monsieur MAURETTE qui avait donné procuration à Monsieur LEGRAND - Madame POTEAU qui avait donné procuration à Monsieur FAUQUET - Monsieur TURCRY qui avait donné procuration à Madame MUYS -

Madame LEVAILLANT est élue secrétaire de séance.

Monsieur le Maire expose :

« Par délibération en date du 30 juin 2017, le Conseil Municipal a autorisé le lancement d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) portant sur l'intégration du secteur entourant le site de l'ancienne chapelle, sis 14 Route de Guines, dans la zone UC correspondant au centre ancien. Pour rappel, cette intégration permettra d'augmenter le nombre de logements construits.

Ce dossier a été soumis à enquête publique du 6 novembre au 8 décembre 2017 inclus. Elle s'est conclue par un avis favorable du Commissaire Enquêteur sans réserve, ni recommandation.

Je vous propose, Mesdames, Messieurs, d'approuver la modification du Plan Local d'Urbanisme. »

Adopté à l'UNANIMITE.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Pour expédition conforme,

LE MAIRE,



MISE A JOUR APPROUVEE PAR
ARRETE COMMUNAUTAIRE DU 26 DECEMBRE 2019



**EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES
COMMUNAUTAIRES**

URBANISME PLANIFICATION – Arrêté portant mise à jour des annexes du Plan Local d'Urbanisme des communes de CALAIS COQUELLES, COULOGNE, FRETHUN, LES ATTAQUES, NIELLES LES CALAIS, des annexes du Plan Local d'Urbanisme intercommunal V2 des communes de PEUPLINGUES, PIHEN LES GUINES, SAINT TRICAT, des Informations et Obligations Diverses de la commune d' HAMES BOUCRES

Acte certifié exécutoire
compte-tenu de :

son affichage à l'Hôtel
Communautaire
le 14/01/2020

sa notification faite
le 14/01/2020

Et de sa réception en
Préfecture le 14/01/2020

Pour Mme la Présidente
Par délégation de signature,

La Directrice du Département
des Affaires Générales

Coralie CHARLET

NOUS,

Présidente de l'Agglomération,
Vice-Présidente du Conseil Régional
Des Hauts de France

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 151-43,
L 153-60, R 151-51 à R 151-53, R153-18 ;

VU l'arrêté de Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais en date du 25
novembre 2019 portant création de la Communauté
d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers instituant en
compétence obligatoire le Plan Local d'Urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CALAIS approuvé
par délibération du conseil municipal en date du 24 octobre 2012,
et modifié le 24 septembre 2019 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de COQUELLES
approuvé par délibération du conseil municipal en date du 10
février 2011, modifié et révisé le 5 décembre 2017 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de COULOGNE
approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 juin
2011, et révisé le 28 mars 2018 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de FRETHUN
approuvé par délibération en date du 8 novembre 2010, et modifié
le 27 juin 2013 ;

ARTICLE 2 –

La mise à jour des Plans Locaux d'Urbanisme des communes de CALAIS, COQUELLES, COULOGNE, FRETHUN, LES ATTAQUES, NIELLES LES CALAIS, du Plan Local d'Urbanisme intercommunal V2 des communes de PEUPLINGUES, PIHEN LES GUINES, SAINT TRICAT, de la liste des Informations et Obligations Diverses de la commune d' HAMES BOUCRES, est tenue à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture :

- au siège de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers
- en Mairie de CALAIS, COQUELLES, COULOGNE, FRETHUN, d' HAMES BOUCRES, LES ATTAQUES, NIELLES LES CALAIS, PEUPLINGUES, PIHEN LES GUINES, SAINT TRICAT,
- à la Préfecture du Pas-de-Calais,
- à la Sous-Préfecture de Calais,
- à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

ARTICLE 3 –

Le présent arrêté sera affiché en Mairie de CALAIS, COQUELLES, COULOGNE, FRETHUN, d'HAMES BOUCRES, LES ATTAQUES, NIELLES LES CALAIS, PEUPLINGUES, PIHEN LES GUINES, SAINT TRICAT et au siège de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers pendant une période d'un mois.

ARTICLE 4 –

Des copies du présent arrêté seront adressées à :

- Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais,
- Monsieur le Sous-Préfet de Calais,
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer.
- Madame, Monsieur le Maire de CALAIS, COQUELLES, COULOGNE, FRETHUN, d' HAMES BOUCRES, LES ATTAQUES, NIELLES LES CALAIS, PEUPLINGUES, PIHEN LES GUINES, SAINT TRICAT.

ARTICLE 5 –

Le présent arrêté peut être déféré devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télécours citoyens » accessible par le site internet www.telecours.fr

ARTICLE 6 –

Monsieur le Directeur Général des Services est chargé, en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Hôtel Communautaire,
Le vingt-six décembre 2019.

Natacha Bouchart
Présidente de l'Agglomération
Vice-Présidente du Conseil
Hauts de France



MISE A JOUR APPROUVEE PAR
ARRETE COMMUNAUTAIRE DU 22 MAI 2020



**EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES
COMMUNAUTAIRES**

URBANISME PLANIFICATION – Arrêté portant mise à jour des annexes du Plan Local d'Urbanisme des communes de CALAIS, COQUELLES, COULOGNE, ESCALLES, FRETUN, LES ATTAQUES, MARCK, NIELLES LES CALAIS, SANGATTE, des annexes du Plan Local d'Urbanisme intercommunal V2 des communes de BONNINGUES LES CALAIS, PEUPLINGUES, PIHEN LES GUINES, SAINT TRICAT.

Acte certifié exécutoire
compte-tenu de :

son affichage à l'Hôtel
Communautaire
le 11.6.2020

sa notification faite
le 3.6.2020

Et de sa réception en
Préfecture le 3.6.2020

Pour Mme la Présidente
Par délégation de signature,

La Directrice du Département
des Affaires Générales

Coralie



NOUS,

Présidente de l'Agglomération,
Vice-Présidente du Conseil Régional
Des Hauts de France

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 151-43,
L 153-60, R 151-51 à R 151-53, R153-18 ;

VU l'arrêté de Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais en date du 25
novembre 2019 portant création de la Communauté
d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers instituant en
compétence obligatoire le Plan Local d'Urbanisme entraînant de
manière associée, le transfert de l'exercice du droit de
préemption urbain exercé par les communes membres ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CALAIS approuvé
par délibération du conseil municipal en date du 24 octobre 2012,
et modifié le 24 septembre 2019 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de COQUELLES
approuvé par délibération du conseil municipal en date du 10
février 2011, modifié et révisé le 5 décembre 2017 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de COULOGNE
approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 juin
2011, et révisé le 28 mars 2018 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ESCALLES
approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 juin,
2013 ;

- VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de FRETHUN approuvé par délibération en date du 8 novembre 2010, et modifié le 27 juin 2013
- VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LES ATTAQUES approuvé par délibération en date du 21 décembre 2011, et modifié le 12 avril 2018 ;
- VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de MARCK approuvé par délibération du conseil municipal en date du 22 juin 2010, et modifié le 6 décembre 2018
- VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de NIELLES LES CALAIS approuvé par délibération du conseil municipal en date du 10 avril 2007, et modifié le 11 septembre 2009 ;
- VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2 des communes de BONNINGUES LES CALAIS, PEUPLINGUES, PIHEN LES GUINES, SAINT TRICAT approuvé par délibération en date du 26 septembre 2019 ;
- VU la délibération communautaire du 4 février 2020 de Grand Calais Terres & Mers ayant confirmé l'institution du Droit de Prémption Urbain sur les zones urbaines (U) et les zones d'urbanisation future (AU) des Plans Locaux d'Urbanisme ;
- VU la délibération communautaire du 4 février 2020 de Grand Calais Terres & Mers ayant confirmé l'institution du Droit de Prémption Urbain Renforcé sur une partie des communes de CALAIS et de COULOGNE ;
- VU la délibération communautaire du 11 mai 2020 de Grand Calais Terres & Mers ayant abandonné les délégations du Droit de Prémption Urbain à la SEM Territoire Soixante-Deux sur la ZAC de la Turquerie et décidé d'exclure temporairement du Droit de Prémption Urbain pour 5 ans sur les périmètres du lotissement « Le domaine des Platanes II B » et sur celui de la ZAC de la Turquerie ;

CONSIDERANT que doivent être mis à jour :

- les annexes du Plan Local d'Urbanisme des communes de CALAIS, COQUELLES, COULOGNE, ESCALLES, FRETHUN, LES ATTAQUES, MARCK, NIELLES LES CALAIS, SANGATTE,
- les annexes du Plan Local d'Urbanisme intercommunal V2 des communes de BONNINGUES LES CALAIS, PEUPLINGUES, PIHEN LES GUINES, SAINT TRICAT,

SUR la proposition de nos services ;

ARRETONS

ARTICLE 1^{er} :

Les Plans Locaux d'Urbanisme des communes de CALAIS, COQUELLES, COULOGNE, ESCALLES, FRETHUN, LES ATTAQUES, MARCK, NIELLES LES CALAIS, SANGATTE, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal V2 des communes de BONNINGUES LES CALAIS, PEUPLINGUES, PIHEN LES GUINES, SAINT TRICAT, sont mis à jour à la date du présent arrêté.

A cet effet sont ajoutées :

- la délibération communautaire du 4 février 2020 de Grand Calais Terres & Mers ayant confirmé l'institution du Droit de Prémption Urbain sur les zones urbaines (U) et les zones d'urbanisation future (AU) des Plans Locaux d'Urbanisme,
- la délibération communautaire du 4 février 2020 de Grand Calais Terres & Mers ayant confirmé l'institution du Droit de Prémption Urbain Renforcé sur une partie des communes de CALAIS et de COULOGNE,
- la délibération communautaire du 11 mai 2020 de Grand Calais Terres & Mers ayant abandonné les délégations du Droit de Prémption Urbain à la SEM Territoire Soixante-Deux sur la ZAC de la Turquerie et décidé d'exclure temporairement du Droit de Prémption Urbain pour 5 ans sur les périmètres du lotissement « Le domaine des Platanes II B » et sur celui de la ZAC de la Turquerie.

ARTICLE 2 –

La mise à jour des Plans Locaux d'Urbanisme des communes de CALAIS, COQUELLES, COULOGNE, ESCALLES, FRETHUN, LES ATTAQUES, MARCK, NIELLES LES CALAIS, SANGATTE, du Plan Local d'Urbanisme intercommunal V2 des communes de BONNINGUES LES CALAIS, PEUPLINGUES, PIHEN LES GUINES, SAINT TRICAT, est tenue à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture :

- au siège de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers
- en Mairie de CALAIS, COQUELLES, COULOGNE, ESCALLES, FRETHUN, LES ATTAQUES, MARCK, NIELLES LES CALAIS, SANGATTE, BONNINGUES LES CALAIS, PEUPLINGUES, PIHEN LES GUINES, SAINT TRICAT,
- à la Préfecture du Pas-de-Calais,
- à la Sous-Préfecture de Calais,
- à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

ARTICLE 3 –

Le présent arrêté sera affiché en Mairie de CALAIS, COQUELLES, COULOGNE, ESCALLES, FRETHUN, LES ATTAQUES, MARCK, NIELLES LES CALAIS, SANGATTE, BONNINGUES LES CALAIS, PEUPLINGUES, PIHEN LES GUINES, SAINT TRICAT,

et au siège de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers pendant une période d'un mois.

ARTICLE 4 –

Des copies du présent arrêté seront adressées à :

- Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais,
- Monsieur le Sous-Préfet de Calais,
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer.
- Madame, Monsieur le Maire de CALAIS, COQUELLES, COULOGNE, ESCALLES, FRETHUN, LES ATTAQUES, MARCK, NIELLES LES CALAIS, SANGATTE, BONNINGUES LES CALAIS, PEUPLINGUES, PIHEN LES GUINES, SAINT TRICAT.

ARTICLE 5 -



Le présent arrêté peut être déféré devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télécours citoyens » accessible par le site internet www.telecours.fr

ARTICLE 6 -

Monsieur le Directeur Général des Services est chargé, en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Hôtel Communautaire,
Le 22 mai 2020.

Natacha Bouchart
Présidente de l'Agglomération
Vice-Présidente du Conseil Régional
Hauts de France

MISE A JOUR APPROUVEE PAR
ARRETE COMMUNAUTAIRE DU 5 NOVEMBRE 2020



**EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES
COMMUNAUTAIRES**

URBANISME PLANIFICATION – Arrêté portant mise à jour des annexes du Plan Local d'Urbanisme des communes de CALAIS, COQUELLES, COULOGNE, ESCALLES, FRETHUN, LES ATTAQUES, MARCK, NIELLES LES CALAIS, SANGATTE, des annexes du Plan Local d'Urbanisme intercommunal V2 des communes de BONNINGUES LES CALAIS, PEUPLINGUES, PIHEN LES GUINES, SAINT TRICAT.

Acte certifié exécutoire
compte-tenu de :

son affichage à l'Hôtel
Communautaire
le 19.11.2020

sa notification faite
le

Et de sa réception en
Préfecture le 18.11.2020

Pour Mme la Présidente
Par délégation de signature,

La Directrice du Département
des Affaires Générales

Coralie CHARLET

NOUS,

Présidente de l'Agglomération,
Vice-Présidente du Conseil Régional
Des Hauts de France

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 151-43,
L 153-60, R 151-51 à R 151-53, R153-18 ;

VU l'arrêté de Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais en date du 25
novembre 2019 portant création de la Communauté
d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers instituant en
compétence obligatoire le Plan Local d'Urbanisme entraînant de
manière associée, le transfert de l'exercice du droit de
préemption urbain exercé par les communes membres ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CALAIS approuvé
par délibération du conseil municipal en date du 24 octobre 2012,
et modifié le 24 septembre 2019 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de COQUELLES
approuvé par délibération du conseil municipal en date du 10
février 2011, modifié et révisé le 5 décembre 2017 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de COULOGNE
approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 juin
2011, et révisé le 28 mars 2018 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ESCALLES
approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 juin,
2013 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de FRETHUN approuvé par délibération en date du 8 novembre 2010, et modifié le 27 juin 2013 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LES ATTAQUES approuvé par délibération en date du 21 décembre 2011, et modifié le 12 avril 2018 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme révisé de la commune de MARCK approuvé par délibération du conseil communautaire le 7 juillet 2020 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de NIELLES LES CALAIS approuvé par délibération du conseil municipal en date du 10 avril 2007, et modifié le 11 septembre 2009 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal V2 des communes de BONNINGUES LES CALAIS, PEUPLINGUES, PIHEN LES GUINES, SAINT TRICAT approuvé par délibération en date du 26 septembre 2019 ;

VU la délibération communautaire du 4 février 2020 de Grand Calais Terres & Mers ayant confirmé l'institution du Droit de Prémption Urbain sur les zones urbaines (U) et les zones d'urbanisation future (AU) des Plans Locaux d'Urbanisme ;

VU la délibération communautaire du 28 septembre 2020 de Grand Calais Terres & Mers ayant décidé l'application du Droit de Prémption Urbain sur un nouveau périmètre qui prend en compte les zonages (U) et (AU) issus de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MARCK ;

CONSIDERANT que doivent être mis à jour :

- les annexes du Plan Local d'Urbanisme des communes de CALAIS, COQUELLES, COULOGNE, ESCALLES, FRETHUN, LES ATTAQUES, MARCK, NIELLES LES CALAIS, SANGATTE,
- les annexes du Plan Local d'Urbanisme intercommunal V2 des communes de BONNINGUES LES CALAIS, PEUPLINGUES, PIHEN LES GUINES, SAINT TRICAT,

SUR la proposition de nos services ;

ARRETONS

ARTICLE 1^{er} :

Les Plans Locaux d'Urbanisme des communes de CALAIS, COQUELLES, COULOGNE, ESCALLES, FRETHUN, LES ATTAQUES, MARCK, NIELLES LES CALAIS, SANGATTE, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal V2 des communes de BONNINGUES LES CALAIS, PEUPLINGUES, PIHEN LES GUINES, SAINT TRICAT, sont mis à jour à la date du présent arrêté.

A cet effet est ajoutée :

- la délibération communautaire du 28 septembre 2020 de Grand Calais Terres & Mers ayant décidé l'application du Droit de Prémption Urbain sur un nouveau périmètre qui prend en compte les zonages (U) et (AU) issus de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MARCK,

ARTICLE 2 –

La mise à jour des Plans Locaux d'Urbanisme des communes de CALAIS, COQUELLES, COULOGNE, ESCALLES, FRETHUN, LES ATTAQUES, MARCK, NIELLES LES CALAIS, SANGATTE, du Plan Local d'Urbanisme intercommunal V2 des communes de BONNINGUES LES CALAIS, PEUPLINGUES, PIHEN LES GUINES, SAINT TRICAT, est tenue à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture :

- au siège de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers
- en Mairie de CALAIS, COQUELLES, COULOGNE, ESCALLES, FRETHUN, LES ATTAQUES, MARCK, NIELLES LES CALAIS, SANGATTE, BONNINGUES LES CALAIS, PEUPLINGUES, PIHEN LES GUINES, SAINT TRICAT,
- à la Préfecture du Pas-de-Calais,
- à la Sous-Préfecture de Calais,
- à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

ARTICLE 3 –

Le présent arrêté sera affiché en Mairie de CALAIS, COQUELLES, COULOGNE, ESCALLES, FRETHUN, LES ATTAQUES, MARCK, NIELLES LES CALAIS, SANGATTE, BONNINGUES LES CALAIS, PEUPLINGUES, PIHEN LES GUINES, SAINT TRICAT,

et au siège de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers pendant une période d'un mois.

ARTICLE 4 –

Des copies du présent arrêté seront adressées à :

- Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais,
- Monsieur le Sous-Préfet de Calais,
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer.
- Madame, Monsieur le Maire de CALAIS, COQUELLES, COULOGNE, ESCALLES, FRETHUN, LES ATTAQUES, MARCK, NIELLES LES CALAIS, SANGATTE, BONNINGUES LES CALAIS, PEUPLINGUES, PIHEN LES GUINES, SAINT TRICAT.

ARTICLE 5 –

Le présent arrêté peut être déféré devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télécours citoyens » accessible par le site internet www.telecours.fr

ARTICLE 6 –

Monsieur le Directeur Général des Services est chargé, en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Hôtel Communautaire,

Le 5 novembre 2020.



Natacha Bouchart
Présidente de l'Agglomération
Vice-Présidente du Conseil Régional
Hauts de France