Compte rendu

Réunion publique participative n°2

Élaboration du PLUi Grand Calais Terres & Mers

29 avril 2025

87 Participants

CADRE DE LA RÉUNION

Suite à la première réunion publique concernant le diagnostic du territoire, cette nouvelle rencontre a été consacrée à la présentation du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).**

Elle a permis d'échanger sur les grandes orientations retenues et de recueillir les avis et réactions des habitants avant la poursuite du processus d'élaboration du PLUi.

La rencontre s'est déroulée en trois temps :

- Une présentation des contours du PADD et des enjeux identifiés pour le territoire.
- Un temps d'échange et de questions & réponses avec les participants.
- Un temps de positionnement sur les orientations à prioriser pour le territoire.

+ Chaque participant a pu s'exprimer individuellement par le biais d'un support écrit.

OBJECTIFS DE LA RÉUNION

1.Informer les habitants sur les grandes orientations du PADD, son impact sur le territoire et les prochaines étapes du PLUi.

2.Créer un dialogue ouvert pour permettre aux habitants d'exprimer leurs préoccupations, interrogations et attentes vis-à-vis du projet.

3.Recueillir l'avis du public par le biais de supports interactifs (questionnaires, matrices, échanges directs).

4.Expliquer les contraintes et enjeux (réduction de la consommation foncière, transition écologique, développement économique, habitat, mobilité) afin de favoriser une compréhension et une appropriation partagée.

Réactions des participants

Y a-t-il une cohérence entre notre PLUi et celui des autres EPCI ?
Réponse : Afin de favoriser une articulation entre les projets des intercommunalités, il y a le SCoT qui garantit une cohérence de l'aménagement du territoire. Dans le cadre du PLUi, on est attentif à ce qu'il se passe au-delà des limites de l'agglomération, notamment sur les sujets de continuité écologique.

Nos remarques seront-elles entendues ?
Réponse : Vos remarques seront entendues puisque la procédure prévoit, au niveau de la délibération arrêtant le projet du PLUi, qu'un bilan de la concertation soit formulé. Par ailleurs, un commissaire enquêteur prendra connaissance de l'ensemble des remarques formulées, appréciera leur prise en compte au regard de l'intérêt public de celles-ci et émettra un avis final.

Vos remarques sont entendues puisque, dans le cadre de la procédure, lors de la délibération de l'arrêt de projet, un bilan de la concertation devra être formulé. Par ailleurs, un commissaire enquêteur vérifiera ce qui a été intégré ou non et émettra un avis.

Il est intéressant de rappeler ce que veut dire 'durable' dans PADD : il faut prendre en compte les sujets liés aux risques, à la submersion, aux inondations,…rendre le territoire résilient…et expliquer à quoi cela sert et que ce sera la base du projet communautaire.
Réponse du Maire de Coulogne : C'est l'objectif de ce soir, vous présenter les orientations durables sur l'ensemble des thématiques qui concernant notre quotidien, notamment les enjeux de résilience et de sobriété foncière.

Les spécificités des communes sont-elles prises en compte pour l'élaboration du PLUi ?
Réponse : Le PLUi est intercommunal, piloté par l'agglomération. Néanmoins, les services de l'ensemble des communes sont régulièrement concertés sur le projet. On prend en compte les problématiques mis en avant, comme la localisation des corps d'exploitation agricole ou les zones naturelles à protéger. Les demandes des communes sont prises en considération.

Quand vous travaillez sur le nouveau PLUi, vous basez vous sur l'ancien ? Et quand vous arrivez sur une zone qui a fortement évolué, que faites vous ?
Réponse : Oui, on regarde les anciens documents comme les cartes communales, les PLU qui permettent de conserver la cohérence du projet de territoire. Mais on les adapte au regard de l'évolution du contexte législatif et de celle du territoire. Si vous faites référence à des zones à urbaniser, toutes ne seront pas forcément reprises dans le PLUi parce que la loi a évolué. Il y aura un travail de réinterrogation de ces zonages en prenant en compte les enjeux actuels, comme par exemple ceux liés à la trame verte et bleue. Donc oui, des zonages peuvent évoluer pour assurer la mise en place de certaines orientations du PADD.

Évitez de nous faire une usine à gaz comme pour le PLUi de Dunkerque. Les documents d'urbanisme sont difficiles à utiliser pour les professionnels. Il faut que le document soit utilisable. Il va falloir trouver une forme de clarté et de simplicité.
Réponse : Il y aura forcément plusieurs documents à consulter pour vérifier les possibilités de construire avec des règles d'implantation et certaines prescriptions au niveau des secteurs soumis à des OAP. Mais l'objectif n'est pas de créer une usine à gaz, ce n'est pas notre philosophie.

Concrètement, à quel moment les Coulonnois pourront participer ? Comment va s'articuler la prise en compte de la demande des Coulonnois ? Comment ça fonctionne ? Et comment va s'articuler le traitement de ces remarques ?
Réponse : Il y a deux temps de concertation permettant aux Coulonnois de s'exprimer : ce que nous faisons actuellement, invitant la population à s'exprimer sur le projet pour le devenir du territoire, et ensuite, en 2027, une phase d'enquête publique pour une durée d'environ un mois sur le projet final.
Et il y a d'ores et déjà la possibilité pour tout le monde de participer et de s'exprimer via le registre de concertation disponible au niveau de l'intercommunalité et par mail.
L'ensemble des remarques sera analysé par le commissaire enquêteur, qui rédigera son rapport pour préciser si les remarques sont prises en compte ou non. L'agglomération reste libre de suivre ou non ces remarques, mais en le justifiant.

En le justifiant comment ? Imaginons que le conseil communautaire n'est pas favorable : si ça n'est pas suivi, ça fonctionne comment ?
Réponse : La décision finale en 2027 reviendra aux responsables politiques de l'agglomération, et nous ne savons pas dans quelle mesure les demandes et remarques des citoyens seront prises en compte. Les élus se baseront notamment sur le rapport du commissaire enquêteur qui appréciera les propositions au regard de l'intérêt général et de la prise en compte du cadre réglementaire.

Vous avez parlé de la ZAC du Virval. Est-ce possible d'en dire plus ?
Réponse du Maire de Coulogne : Dans le PLU actuel de Coulogne, il y a un développement prévu jusqu'à l'A16 et l'A26. Aujourd'hui, on envisagerait un développement sur une moitié de zone seulement, pour prendre en compte les enjeux environnementaux et de biodiversité, notamment sur les espaces en contact avec les autoroutes. Par contre, la ZAC du Grand Duc ne se fera pas : ce sont des terres qui resteront agricoles ou naturelles.

Réactions des participants

Le PLU actuel présente des incohérences, par exemple une emprise foncière constructible à Coulogne.
Réponse : La zone 2AU permettant la constructibilité de l'emprise ne sera pas aménagée.

Les agriculteurs ne peuvent plus s'agrandir car ils sont en zone N.
Réponse : Dès la phase diagnostic, on a prévu de travailler avec le monde agricole en détournant notamment les abords des exploitations en vue de prévoir des adaptations/évolutions possibles.

Sur le sujet de l'armature commerciale du territoire et des zones commerciales. On parle de redynamiser les centres-bourgs et les villes, mais sur notre territoire tout se trouve à la Cité Europe. Les centres-bourgs ont du mal à vivre. Si on retrouvait du commerce en centre-ville, cela fonctionnerait.
Réponse : La Cité de l'Europe a effectivement causé une diminution des commerces en ville. Mais les consommateurs changent leur façon de consommer, et la Cité n'est pas épargnée par ces changements de mode de consommation. Nous devons créer de la mixité d'usages dans les zones d'activité commerciale (commerce, service, logement).

Va-t-on mettre des logements à Coquelles ? Je me suis aperçu que sur 10 ans, il n'y a eu zéro logement de prévu.
Réponse : Une des composantes du PLUi est le PLH, le Programme Local de l'Habitat. Il y a eu des échanges en bureau communautaire. Puisque nous sommes soumis à la loi SRU (Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain), nous devons respecter l'objectif de 20 % de logements sociaux. Nous avons également la loi Climat et Résilience qui amène d'autres exigences, et Marck et Coulogne accusent un retard de la mise en œuvre de loi SRU. Des négociations sont donc en cours avec l'État pour rééquilibrer la répartition du logement sur le territoire.

La gare TGV, seule gare TGV de la Côte d'Opale n'est peut-être pas assez prise en compte dans le projet de développement du territoire. En lisant le PADD, je trouve que ce n'est pas suffisamment clair, notamment au regard du SERM.
Réponse : Le projet structurant autour de la gare TGV a été souligné lors du conseil communautaire. Ce sont des éléments qui seront intégrés dans le PLUi.

Qu'en est-il du doublement de l'A16. Nous allons avoir les flux dus à l'installation de l'EPR ?
Réponse : Il n'a jamais été question de doubler l'A16.

On n'a pas parlé du plan vélo, qui est normalement présent sur l'agglomération?
Réponse : Le schéma est bien pris en compte et intégré dans le PADD.

Quel impact peut avoir l'augmentation du périmètre de la centrale nucléaire sur les constructions futures des communes impactées ?
Réponse : Il y aura une mise à jour de la servitude d'utilité publique, mais ce ne sera pas effectif avant au moins 10 ans. Nous sommes aujourd'hui dans l'incapacité d'avoir une traduction réglementaire.

Pour revenir sur le doublement des voies, on parle aussi de Calais-Dunkerque ? Comment fait-on pour absorber les flux ?
Réponse : Cette problématique est aujourd'hui étudiée dans le cadre du PMCO (Pôle Métropolitain de la Côte d'Opale), avec une réflexion à l'échelle régionale au travers du Service Express Régional Métropolitain. Celui-ci permettra d'aboutir à un schéma de mobilité à l'échelle de la région et notamment d'étudier la mise en place d'un axe structurant entre Calais et Dunkerque. Les propositions d'aménagement découleront de cette structure.

Vous parlez de la préservation des espaces verts et parcs. Est-ce que cela doit passer par un classement en zone N, et dans ce cas là, les communes restent-elles propriétaires ?
Réponse : Aujourd'hui, on peut préserver un espace vert sans qu'il ne soit classé en zone naturelle. Il y a des outils qui permettent de repérer des éléments, des secteurs à préserver.
Réponse du Maire de Coulogne : Madame est inquiète du fait que le parc dans le quartier du Marais soit aménagé. J'ai proposé de faire évoluer le projet et de classer ce parc en zone N, pour nous permettre d'utiliser cette zone comme espace naturel de compensation en vue de pouvoir accueillir une nouvelle population sur un autre secteur de développement.

Concernant le ruissellement venant d'autres terres plus en amont, les documents pourront-ils prendre en compte les déversements d'eau provenant d'autres territoires ?
Réponse : Des documents cadres avec des cartographies sont fournies par l'État précisant les zones inondables qui seront à prendre en compte dans le cadre du PLUi. C'est un document réglementaire qui devra obligatoirement être pris en compte. Il existe aussi un outil : le schéma d'aménagement et de gestion des eaux pluviales, réalisé à l'échelle intercommunale, pour gérer les eaux à l'échelle du bassin versant.

Qu'est-ce que vous appelez un outil ?
Réponse : On parle de cartographies, de tracés qui permettent de définir des règles précisant par exemple des secteurs inondés.

Réactions des participants

Concernant les locations saisonnières : peut-on intégrer un volet sur le cadrage de ces typologies de logements ou est-ce que cela restera à la discrétion du maire ? On se retrouve aujourd'hui avec une population qui a du mal à se loger à cause de la pression foncière et sur le logement. Il y a un règlement existant ou on peut faire des quotas. Est-ce que le PLUi ne peut pas s'appuyer sur ces réglementations ?

Réponse : Le PLH a défini une orientation stratégique sur cette problématique. Il y a aussi un nouvel outil instauré par le Code de l'Urbanisme pour agir davantage sur cette problématique.

Réponse VP GCT&M : Une étude a été menée avec le Cerema, qui montre qu'il n'y a pas, pour l'instant, lieu d'être inquiets car cela reste raisonnable. De plus, les régimes d'imposition ont été modifiés. Certaines communes peuvent lutter contre les Airbnb en imposant des conditions strictes. Par exemple, dans de grandes villes touristiques, on oblige le propriétaire à louer un logement équivalent en location longue durée. Une commune peut aussi demander une dérogation au préfet si elle n'est pas dans le zonage prévu.

Pour l'identification des éléments à préserver, la population sera-t-elle associée ?

Réponse : Elle ne l'est pas pour l'instant, mais les associations ont la possibilité de faire remonter leurs remarques.

J'ai vu que Calais représente 70 % de la population et les nouveaux logements 61 %. Est-ce que cela n'acte pas la place prépondérante de Calais ?

Réponse : On est sur une problématique mathématique : la ville de Calais accueille plus d'habitants, il est donc nécessaire de prévoir une enveloppe plus importante en matière de capacité à développer du logement.

Le PLUi a-t-il un impact sur les terrains privés ?

Réponse : C'est un des principes du PLUi : il établit des règles sur l'ensemble du territoire, dont les terrains privés, en précisant les règles à suivre.

Lors de la première réunion, je vous avais posé une question sur la mise en valeur des canaux. Avez-vous fait évoluer vos réflexions sur ce sujet ?

Réponse : Aujourd'hui, nous n'avons pas encore écrit précisément des orientations sur les canaux. Nous savons qu'il y aura des secteurs avec des OAP en lien avec les voies d'eau, avec un renforcement de la préservation. Il y a aussi la trame verte et bleue qui proposera des recommandations pour la valorisation de ces espaces.

Les réactions individuelles
En résumé

Propositions et remarques - PADD

- **Faire appliquer les règles inscrites au PLUi. x2**
  (Notamment en ce qui concerne la préservation de la biodiversité. Exemple : Rue du Paradis à Coulogne).
- **Promouvoir davantage le Plan Vélo. x2**
- **Intégrer une démarche environnementale dans le développement des zones d'activités. x2**
- Mettre en œuvre davantage de corridors écologiques en ville (exemple : végétalisation des clôtures)
- Développer les ilots de fraicheur.
- Promouvoir la plantation de haies en zone agricole.
- Agir sur la gestion des wateringues pour prévenir des risques inondation.
- Fluidifier les déplacements en doublant l'A16.
- Répartir les nouvelles constructions de manière plus équilibrée sur le territoire.
- Valoriser et préserver l'identité architecturale du territoire.

Interrogations

- Serait-il possible d'informer les habitants sur les cartes de zonages ?
- Serait-il possible d'augmenter le nombre de terrains constructibles sur certaines communes, comme celle de St-Tricat ? En vue de développer davantage le logement.

Retour sur le forum

SUR LE VOLET ENVIRONNEMENT

UNE AGGLOMÉRATION RÉSILIENTE ET DURABLE

PARMI CES ACTIONS, LAQUELLE EST LA PLUS IMPORTANTE POUR ADAPTER LE TERRITOIRE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ?

Renforcer la végétalisation des espaces urbains.	Protéger les milieux naturels.	Développer les énergies renouvelables.	Aller vers une offre de mobilité durable.
16	13	7	3

LA PRÉSERVATION DE L'EAU DOIT-ELLE ÊTRE UNE PRIORITÉ DU PLUI ?

Oui, il faut encadrer strictement les usages.	Oui, mais sans trop de restrictions pour les acteurs économiques et agricoles.	Non, ce n'est pas un enjeu prioritaire.
18	23	0

SUR LE VOLET HABITAT

UNE AGGLOMÉRATION ACCUEILLANTE

COMMENT DOIT ÉVOLUER L'OFFRE DE LOGEMENT SUR LE TERRITOIRE ? (PLUSIEURS RÉPONSES POSSIBLES)

En construisant plus en tenant compte des enjeux de sobriété foncière.	En proposant de nouvelles formes d'habitat.	En rénovant et améliorant l'existant avant de construire du neuf.	En favorisant le logement social et accessible.
8	10	18	1

QUELLE ACTION DEVRAIT ÊTRE PRIORISÉE POUR AMÉLIORER LA MOBILITÉ ? (1 SEULE RÉPONSE)

Développer les transports en commun.	Favoriser le vélo et les mobilités douces.	Améliorer le réseau routier.
5	14	13

SUR LE VOLET FONCIER

UNE AGGLOMÉRATION ATTRACTIVE ET DYNAMIQUE

SELON VOUS LA RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE EST... (1 SEULE RÉPONSE)

Une nécessité pour préserver les espaces naturels et agricoles.	Un frein au développement du territoire.	Une nécessité pour atteindre équilibre entre préservation et développement.
6	2	23

QUELLE PRIORITÉ DONNER À L'USAGE DES ESPACES CONSOMMÉS D'ICI 2036... (1 SEULE RÉPONSE)

Majoritairement pour l'habitat.	Majoritairement pour l'activité économique.	Un équilibre entre les deux.
2	3	23

SUR LE VOLET ÉCONOMIE

UNE AGGLOMÉRATION ATTRACTIVE ET DYNAMIQUE

QUELLE ACTION DOIT ÊTRE PRIORITAIRE POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ? (1 SEULE RÉPONSE)

Soutenir l'activité existante.	Encourager de nouvelles filières innovantes	Développer le tourisme
13	14	5

PENSEZ-VOUS QU'IL EST IMPORTANT D'INTÉGRER DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX DANS LE DÉVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS ? (1 SEULE RÉPONSE)

Oui, c'est indispensable.	Oui, mais sans freiner l'attractivité.	Non, ce n'est pas une priorité.
10	20	0

Prise de hauteur

Sur le volet « environnement »

- Pour adapter le territoire aux enjeux climatiques, les habitants considèrent qu'il est prioritaire de s'appuyer sur la végétalisation des espaces urbains et la protection des milieux naturels.
- La préservation de l'eau est un enjeu prioritaire pour les participants, mais pour une courte majorité, elle doit se faire sans trop impacter les acteurs économiques et agricoles.

Sur le volet « Habitat »

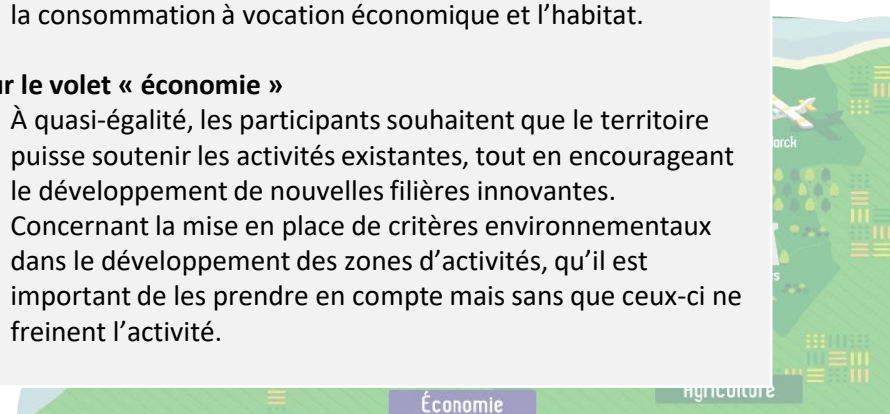
- L'offre de logement sur le territoire doit, selon les participants, tendre au maximum vers la rénovation et l'amélioration de l'existant avant la construction de bâtiments neufs.
- Concernant les mobilités , les transports en commun ont été peu mis en avant. Les habitants considèrent à quasi-égalité qu'il faut améliorer le réseau routier et investir dans les mobilités douces et le vélo.

Sur le volet « foncier »

- Une large majorité des positionnements pense que la réduction foncière est essentielle pour trouver un équilibre entre préservation des espaces et développement du territoire.
- Il en va de même pour l'usage des espaces consommés : une large majorité considère qu'il faut trouver un équilibre entre la consommation à vocation économique et l'habitat.

Sur le volet « économie »

- À quasi-égalité, les participants souhaitent que le territoire puisse soutenir les activités existantes, tout en encourageant le développement de nouvelles filières innovantes.
- Concernant la mise en place de critères environnementaux dans le développement des zones d'activités, qu'il est important de les prendre en compte mais sans que ceux-ci ne freinent l'activité.



Prise de hauteur, 5 sujets mis en avant par les participants…

Sur le fond…

Préservation des espaces naturels, agricoles et du cadre de vie

Les habitants semblent vouloir limiter l'urbanisation pour préserver les terres agricoles, les espaces verts et réduire les risques liés à l'eau.

Logement : équilibre territorial et accessibilité

Les participants sont favorables à une répartition équitable des logements, accessibles à tous, et une régulation des locations saisonnières.

Mobilité et aménagement cohérent du territoire

Il a été mis en avant la volonté de développer des équipements tenant davantage compte des mobilités douces et de l'interconnexions entre le rural et l'urbain.

Sur la forme…

Clarté et simplicité du document

Le PLUi doit être compréhensible et appropriable par tous pour favoriser sa mise en œuvre.

Concertation et prise en compte des remarques

Les habitants attendent une réelle écoute et une transparence sur le suivi de leurs contributions.

À l'issue de cette rencontre sur le PLUi, je suis…

7

PARTICIPANTS

9

PARTICIPANTS

6

PARTICIPANTS