

PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU

Plan Local d'Urbanisme

applicable au territoire de la commune de

COULOGNE

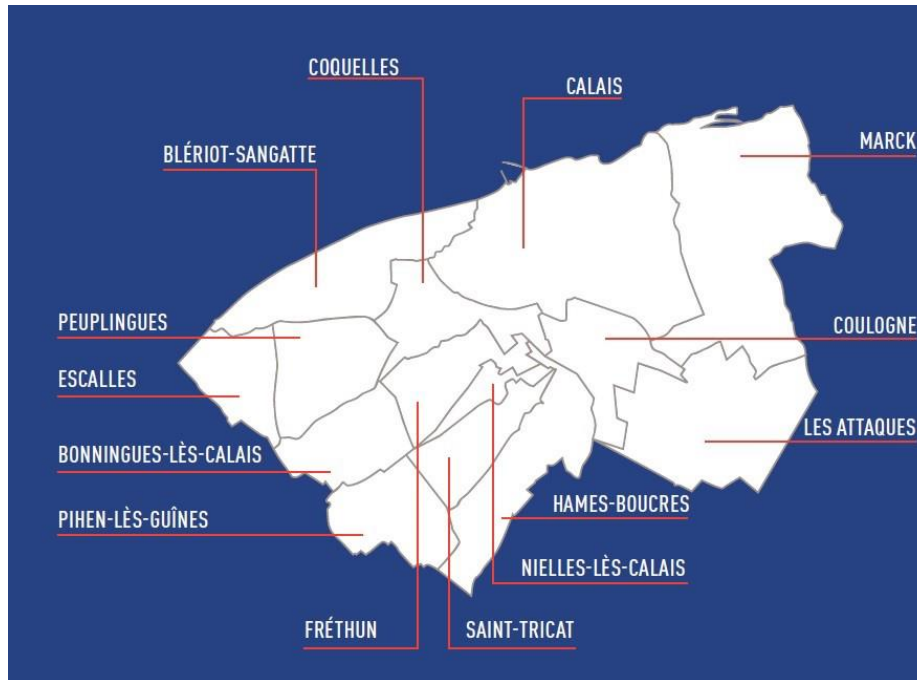
NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-12 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Maître d'ouvrage : Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers, Hôtel communautaire, 76 boulevard Gambetta, C.S. 40021 62 101 Calais.

Objet de l'enquête : 2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coulogne

La commune de Coulogne appartient au département du Pas-de-Calais (62). Par ailleurs, Coulogne est également membre de la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers.

Limitrophe de la commune de Calais – première ville du département par sa démographie – Coulogne s'étend sur un territoire de 916 hectares. La commune est bordée par l'autoroute A16 et A26 et traversée par la voie ferrée Calais Saint-Omer et les canaux de Calais et Guînes.



Coulogne est distante d'environ 36 km de Boulogne-Sur-Mer et de 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.

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 5 403 habitants (chiffres Insee – RP de 2022) et est une commune de densité intermédiaire (environ 589,8 habitants/km² - chiffres Insee de 2024). Pour terminer, elle est une commune périurbaine.

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 ;
- Zone d'Activité 2 : elle est située à l'Est de la commune, le long de la RD 43 ;
- Zone d'Activité 3 : elle est située à l'extrémité Est de la commune sur la route de Saint-Omer, jouxtant la zone d'activité de Les Attaques.

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

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.

Le trafic routier – La commune de Coulogne, sur les axes de communication principaux évoqués précédemment, supporte un trafic journalier important de véhicule et de poids lourds.

Les transports en commun – La commune de Coulogne 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. Les lignes sont les suivantes :

- la ligne 7 qui passe par la rue du Virval ;
- la ligne 8 qui passe par le centre et le Pont de Coulogne ;
- la ligne 6 qui longe la RD.127.

La circulation ferroviaire – La commune de 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.

Les 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 parcours 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. Au niveau des cycles, plusieurs projets sont portés par la commune de Coulogne et la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers.

Les voies navigables - Le territoire communal est parcouru par deux canaux : le canal de Calais et le canal de Guînes qui est inaccessible à la navigation de commerce.

La commune de Coulogne dispose également d'un environnement agricole développé. En effet, l'espace agricole couvre environ 70% du territoire communal. Comme dans la plupart des cas, ces terres agricoles ceinturent la partie urbanisée du centre bourg, ainsi que des quartiers isolés spontanés de « Préville » 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 - 2022, la part des agriculteurs dans la population est faible : elle ne représente que 2.1 % de la population active ayant un emploi.

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. 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. 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. Aujourd'hui, la trame

bâtie centrale présente peu de dents creuses. Les possibilités de développer l'urbanisation sont à ce jour très limitées

En matière de risques, la commune de Coulogne est couverte par le Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) du bassin versant des Pieds de coteaux des wateringues et le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'Usine Calaire-Chimie.

Pour terminer, 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 de Les Attaques et d'Andres, le 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.

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.

Les Plans Locaux d'Urbanisme respectent les principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme, que l'on peut résumer par : le principe d'équilibre, le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, le principe de respect de l'environnement. Ils doivent être selon les cas compatibles ou conformes avec les documents supra-communaux lorsqu'ils existent.

En l'espèce, **la commune de Coulogne est couverte par un plan d'urbanisme** et est concernée par le SRADDET des Hauts-de-France, le SDAGE Artois-Picardie, le SAGE du Delta de l'Aa, le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Calais, la Trame Verte et Bleue du SCOT du Pays du Calais, le PPRi du bassin versant des Pieds de coteaux des wateringues, le PPR de l'Usine Calaire-Chimie, le Plan de Déplacement Urbain du SITAC, le Plan Climat Air Énergie Territorial de Grand Calais Terres & Mers et le Programme Local de l'Habitat de Cap Calais Terre d'Opale (aujourd'hui devenu la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers).

Selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU est composé d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) le cas échéant, d'un règlement, d'un zonage et d'annexes.

Selon l'article R.153-8 du Code de l'Urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles R. 123-7 à R. 123-23 du Code de l'Environnement.

Le dossier est composé des pièces mentionnées à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme et des avis émis par les collectivités ou organismes associés ou consultés. Il peut être complété par tout ou partie des documents mentionnés à l'article R. 132-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir les éléments portés à la connaissance de l'autorité compétente par le préfet.

Le dossier comprend donc un rapport de présentation, qui a pour objet d'apporter une connaissance générale du territoire et d'identifier les besoins et enjeux du développement de la commune, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues.

Il est également composé d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce dernier définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme. Ce document a pour fonction de présenter le projet d'aménagement de la municipalité pour les années à venir.

Ces orientations générales concernent l'organisation du territoire communal : elles définissent une politique d'ensemble apportant des réponses aux problématiques de la commune et des mesures de préservation à ses atouts.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables et le PLU de la commune de Coulogne déclinent une stratégie qui veille à rationaliser le développement urbain afin de limiter l'étalement source de nombreux dysfonctionnements (augmentation des déplacements, des pollutions, disparition de la ressource foncière, etc.), à promouvoir un développement économique cohérent, à protéger les espaces et les ressources naturels, à renforcer les dispositifs de circulation durable (transports collectifs, mode doux, etc.).

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de la commune de Coulogne s'articule autour de quatre axes suivants :

AXE 1 : Révéler les identités paysagères coulonnaises

- **Objectif 1. 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 2. 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 3. 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 4. Développer les lieux de loisirs**
 - Aménager, valoriser les parcs existants et créer des espaces potentiels de détente et de loisirs - coulonnais (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 5. Développer les cheminements modes doux**
 - Mettre en connexion des différents espaces de nature, en s'appuyant sur des sentiers existants et nouveaux.

AXE 2 : Maîtriser l'espace construit coulonnais

- **Objectif 1. 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 Préville 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 2. 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 3. 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 4. Favoriser une diversification du parc de logements**
 - Diversifier la typologie (petits logements), le mode d'accès
 - Développer le logement social en poursuivant les efforts engagés afin d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU

AXE 3 : Favoriser les circulations internes à Coulogne

- **Objectif 1. 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 2. 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 3. 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 4. 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,...)

AXE 4 : Organiser et valoriser les fonctionnalités du territoire

- **Objectif 1. 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
 - - Etude 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
- Etendre le lycée agricole et modifier l'entrée Ouest afin de permettre une mise en valeur du territoire et de ces équipements
- **Objectif 2. Maintenir et valoriser une offre commerciale de proximité**
 - Maintenir les commerces de proximité en centre bourg
- **Objectif 3. 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 risques industriels (présence du périmètre Seveso de l'usine Calaire) et éviter le renforcement de l'urbanisation au contact de ces périmètres
- **Objectif 4. 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

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17 juin 2011. Une procédure de mise en compatibilité a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2013. La dernière modification a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 mars 2018. Il apparaît aujourd'hui souhaitable d'apporter au Plan Local d'Urbanisme de la commune quelques modifications au plan de zonage (règlement graphique), au règlement écrit et à une orientation d'aménagement pour rendre le Plan Local d'Urbanisme plus conforme aux souhaits de la municipalité de COULOGNE, et de l'adapter aux exigences induites par le développement de la commune. Par conséquent, la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers a lancé une procédure de modification du PLU de la commune de Coulogne.

La Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers a prescrit l'enquête publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coulogne, par arrêté communautaire en date du 11 juillet 2025.

La modification de droit commun proposée porte sur des éléments de portée générale concernant l'ensemble de la commune de Coulogne : en effet, elle concerne des ajustements et adaptations mineures permettant de clarifier le PLU de la commune de Coulogne. Les modifications sont les suivantes :

1. Faire évoluer et modifier le règlement graphique :

- Reclassement d'un secteur de la zone 1AUX vers la zone N en vue de la création d'une zone de compensation écologique en lien avec le projet de construction d'une piscine intercommunale.
- Reclassement d'un secteur de la zone UD vers la zone UC dans un objectif de densification, en lien avec l'urbanisation dense en cours dans le secteur visé.
- Suppression du PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global), le projet étant réalisé.
- Modifications apportées à la liste des emplacements réservés :
 - Suppression des emplacements réservés suivants, les stratégies d'aménagement sur ces secteurs ayant été modifiées : l'ER 2 et l'ER 8.
 - Modification du bénéficiaire de l'ER 4.

2. Apporter des précisions au règlement écrit :

- Evolution du règlement de la zone UD afin de permettre l'autorisation de la construction d'abris de jardins de moins de 15 m² en fond de parcelles et la création de piscines couvertes et non couvertes.

3. Modifier une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Modification de l'Orientation d'Aménagement n°3 portant sur les zones à vocation économique le long de la RD 943.

4. Mettre à jour les annexes du PLU :

- Ajout du périmètre du Droit de Préemption urbain et du périmètre du DPU renforcé de compétence intercommunale depuis le 1^{er} décembre 2019.
- Ajout du périmètre et de l'arrêté préfectoral en date du 13 octobre 2021 portant inscription au titre des monuments historiques de l'église Sainte-Germaine, rue de Montréal à Calais.
- Ajout de la dernière mise à jour du PLU du 19 janvier 2023 portant sur :
 - L'annexion due l'arrêté d'approbation du PPRI des Pieds de Coteaux des Wateringues.
 - L'annexion de l'arrêté préfectoral du 4 juillet 2022 de classement sonore des infrastructures routières à l'égard du bruit.
 - L'annexion de l'arrêté 1^{er} mars 2021 portant abrogation des décrets instituant les servitudes d'utilité publique PT1 et PT2.

5. Dématérialiser le PLU de la commune de Coulogne conformément au standard CNIG PLU en vue d'une publication sur le site du Géoportail de l'Urbanisme.