

**GRAND
CALAIS**

Terres & Mers

Natacha Bouchart
Présidente de Grand Calais Terres & Mers
Maire de Calais
Conseillère Régionale des Hauts-de-France



Extrait du Registre des Délibérations Communautaires

Délibération du Conseil Communautaire
du 27 mars 2025

CC-2025-039 - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers : débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

RAPPORTEUR : M. PESTRE

Acte certifié exécutoire
compte-tenu de :

☐ sa publication/affichage le

☐ sa notification faite
le

Et de sa réception en
Préfecture le

Id S2low :

Mesdames, Messieurs,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et
notamment l'article L. 5216-5 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L.
153-12 du Code de l'Urbanisme ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du
Pays du Calais approuvé le 6 janvier 2014, modifié les 27
novembre 2015 et le 28 avril 2017 et mis en révision le 19
décembre 2023 par délibérations du Conseil syndical du
Syndicat Mixte du Pays du Calais (SYMPAC) ;

Vu le Plan Climat-Air-Energie Territorial de la
Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers
adopté par délibération en date du 7 décembre 2023 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la
Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers en
date du 11 mai 2020 prescrivant l'élaboration du Programme
Local de l'Habitat de Grand Calais Terres & Mers ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la
Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers du
3 février 2022 prescrivant l'élaboration du Plan Local
d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et définissant les objectifs
poursuivis et les modalités de collaboration avec les
communes et les personnes publiques associées et

organismes ainsi que les modalités de concertation avec le public ;

Vu la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi réalisé lors de la réunion du Bureau communautaire de la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers valant Conférence des Maires en date du 4 septembre 2024 ;

Vu la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi réalisé auprès des Personnes publiques associées réunies le 16 octobre 2024 ;

Vu la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi réalisé auprès des membres du Conseil de développement réunis le 30 octobre 2024 ;

Vu le courrier de Madame La Présidente de la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers en date du 11 octobre 2024 notifiant le projet de PADD du PLUi aux 14 communes et demandant l'organisation d'un débat au sein de chaque conseil municipal ;

Vu le projet de PADD du PLUi présenté en Commission « Attractivité du territoire » en date du 3 mars 2025 ;

Vu les délibérations des Conseils municipaux des communes et aux dates suivantes ayant tenu le débat sur les orientations du PADD du PLUi de la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers :

Commune de Bonningues-lès-Calais	03 décembre 2024
Commune de Calais	10 décembre 2024
Commune de Coquelles	03 décembre 2024
Commune de Coulogne	22 novembre 2024
Commune de Fréthun	12 novembre 2024
Commune de Hames-Boucres	12 décembre 2024
Commune de Les Attaques	16 décembre 2024
Commune de Marck	16 décembre 2024
Commune de Nielles-lès-Calais	23 décembre 2024
Commune de Peuplingues	29 octobre 2024
Commune de Pihen-lès-Guines	10 décembre 2024
Commune de Saint-Tricat	22 novembre 2024
Commune de Sangatte - Blériot Plage	17 décembre 2024
Commune d'Escalles	15 janvier 2025

Vu la synthèse des éléments retranscrits dans le cadre du débat ayant été organisé dans les Conseils municipaux ;

Vu le projet de PADD du PLUi ajusté et annexé à la présente délibération ;

Considérant les objectifs poursuivis par la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers dans le cadre de l'élaboration du PLUi ;

Considérant le projet de PADD composé de 3 grands axes déclinés en 20 orientations et de sa trajectoire de réduction foncière à l'horizon du PLUi :

- **Axe 1 : Une agglomération attractive et dynamique :**

ORIENTATION N°1 : STRUCTURER ET VALORISER L'ARMATURE ECONOMIQUE PRESENTE

ORIENTATION N°2 : PROMOUVOIR UNE DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE AU SEIN DES ZONES D'ACTIVITES

ORIENTATION N°3 : SOUTENIR L'ACTIVITE EXISTANTE ET DIVERSIFIER L'ECONOMIE EN S'APPUYANT SUR LES FILIERES INNOVANTES PORTEUSES D'AVENIR
ORIENTATION N°4 : CONFORTER ET STRUCTURER L'ARMATURE COMMERCIALE SUR L'AGGLOMERATION
ORIENTATION N°5 : AFFIRMER LA VOCATION TOURISTIQUE DU TERRITOIRE, CALAIS XXL
ORIENTATION N°6 : PRESERVER ET VALORISER L'AGRICULTURE

- **Axe 2 : Une agglomération accueillante :**

ORIENTATION N°1 : AFFIRMER UNE NOUVELLE AMBITION DEMOGRAPHIQUE POUR L'AGGLOMERATION
ORIENTATION N°2 : ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN ECONOME EN FONCIER
ORIENTATION N°3 : DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS, AFIN DE REpondre AUX BESOINS DES HABITANTS
ORIENTATION N°4 : POURSUIVRE LES ACTIONS ENGAGEES EN FAVEUR DE L'AMELIORATION DU PARC DE LOGEMENTS
ORIENTATION N°5 : ACCOMPAGNER LA TRANSITION ENERGETIQUE DU PARC DE LOGEMENTS
ORIENTATION N°6 : RENFORCER L'OFFRE DE MOBILITE SUR LE TERRITOIRE
ORIENTATION N°7 : MAINTENIR LE NIVEAU DE QUALITE ET DE DIVERSITE DES EQUIPEMENTS

- **Axe 3 : Une agglomération résiliente :**

ORIENTATION N°1 : DECLINER LA TRAME VERTE ET BLEUE POUR PROTEGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS SUR LE TERRITOIRE
ORIENTATION N°2 : PRESERVER LA RICHESSE DES MILIEUX NATURELS LITTORAUX, EN LIMITANT L'IMPACT DU DEVELOPPEMENT URBAIN, DANS LE RESPECT DES PRINCIPES DE LA LOI LITTORAL
ORIENTATION N°3 : RENFORCER LA PRESENCE DE LA NATURE EN VILLE ET ADAPTER LE TERRITOIRE FACE AU DEFI DU CHANGEMENT CLIMATIQUE
ORIENTATION N°4 : PRESERVER ET VALORISER L'IDENTITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE DU TERRITOIRE
ORIENTATION N°5 : ALLER VERS UNE OFFRE DE MOBILITE DURABLE
ORIENTATION N°6 : GARANTIR UNE GESTION DURABLE DE L'EAU
ORIENTATION N°7 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES ET INSCRIRE LE TERRITOIRE DANS UNE OPTIQUE DE RESILIENCE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Considérant les orientations proposées pour le PADD du PLUi qui guideront l'élaboration des pièces réglementaires comprenant le règlement graphique, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement (OAP), et telles qu'elles ont été exposées ;

Entendu l'exposé et après en avoir délibéré ;

Par conséquence, je vous propose Mesdames et Messieurs :

- de prendre acte du débat qui s'est tenu ce jour, sur les orientations générales du PADD du projet de PLUi de Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers, tel qu'annexé à la présente délibération ;
- d'annexer à la présente délibération la retranscription des éléments du débat ouvert après l'exposé du PADD mené ;
- de notifier cette présente délibération aux 14 communes membres de l'EPCI. Pour rappel, l'autorité compétente que sont les communes pourra décider de surseoir à statuer dans les conditions définies par l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme sur les demandes d'autorisation d'urbanisme (demande de permis de construire, d'aménager, de démolir et de déclaration préalable) qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan en application de l'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme.
- de préciser que la présente délibération sera exécutoire après sa transmission au représentant de l'État et son affichage par voie électronique pendant un mois sur le site internet de l'EPCI.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Extrait du Registre des Délibérations Communautaires



Du Conseil Communautaire

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers : débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

L'an deux mille vingt cinq, le 27 mars, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres et Mers s'est réuni Salle du Conseil Municipal de la Mairie de Calais sous la présidence de Madame Natacha BOUCHART, Présidente de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres et Mers, sur la convocation qui lui avait été adressée.

Secrétaire de Séance : Monsieur Henri WAROCZYK

PRÉSENTS : Mme BASSET, Mme BOUCHART, M. BOUCHEL, M. BOUTROY, M. CAMBRAYE, M. DARRE, Mme DENIELE-VAMPOUILLE, Mme DUCLOY, Mme DUCLOY-HUYGUES, Mme DUPUY, Mme FONTAINE, Mme RIGAU, M. HAMY, M. HEDDEBAUX, Mme HUCHON, M. LACROIX, Mme LEBLOND, Mme LEDOUX, M. LEROY, Mme LOUCHEZ, Mme MERCIER, M. MERLEN, M. MIGNONET, M. MOUSSALLY, Mme MULOT-FRISCOURT, M. PESTRE, M. TACCOEN, Mme VAN ROOY, M. WAROCZYK, M. CASTELLE, M. LOEUILLEUX, Mme QUEVAL, M. BALLART, M. KARA, M. MARTIN, M. CORDENOS, M. LOZANO, Mme LAVIGNE, M. HENOT, M. DUMONT.

EXCUSES : Mme BOUCHER, Mme DRUELLE, Mme MUYS, M. ALLEMAND a donné pouvoir à Mme DUCLOY-HUYGUES, M. DELALIN a donné pouvoir à M. HEDDEBAUX, M. DIWUY a donné pouvoir à M. CASTELLE, Mme DUMONT-DESEIGNE a donné pouvoir à M. MARTIN, Mme GRESSIER-LEMAITRE a donné pouvoir à M. CORDENOS, Mme HEUX a donné pouvoir à Mme RIGAU, M. MAROT a donné pouvoir à M. MERLEN, Mme MILLIEN a donné pouvoir à M. TACCOEN, Mme NOEL a donné pouvoir à M. DUMONT, M. PILLE a donné pouvoir à Mme DENIELE-VAMPOUILLE, M. SERY a donné pouvoir à Mme QUEVAL, M. MARCOTTE-RUFFIN a donné pouvoir à M. DARRE.

ABSENTS : M. ANDRE, M. DE FLEURIAN.

PLUI CA GCTM – DEBAT DU PADD DANS LES COMMUNES – OBSERVATIONS DES COMMUNES

COMMUNE	OBSERVATIONS LORS DU DEBAT EN CONSEIL MUNICIPAL	PROPOSITION DE TRAITEMENT LORS DU DEBAT DU PADD EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Bonningues-lès-Calais	La densité de logements autour des arrêts de bus ou gare semble très importante pour les élus (30 log/ha). De même, la densité dans les zones d'extension leur semble déjà très élevée (15 log/ha).	PADD NON MODIFIE - Règles de densité imposées par le SCOT en vigueur : PAS DE MODIFICATION POSSIBLE – RAPPORT DE COMPATIBILITE SCOT/PLUI. En revanche, un travail sur la typologie et les formes urbaines pourra être réalisé afin de créer des quartiers à « échelle humaine » respectant aussi le caractère rural de la commune.
	Interrogations sur la perspective démographique (augmentation de logements sur Calais, alors que la population décroît depuis plusieurs années).	PADD NON MODIFIE - Travaux du PLH GCTM en cours. Les projections réalisées à partir des derniers éléments INSEE connus (2020) et des éléments structurels constatés (tendances sur la démographie et sur le marché immobilier) ont permis d'estimer à - 0.75% par an, le déficit démographique de la CAGCTM, au 01/01/2025. Les élus ont choisi de retenir un scénario qui tend à réduire ce déficit démographique (- 0.25% par an) pour atteindre une population de l'ordre de 93 859 habitants au 1 ^{er} janvier 2031 (horizon PLH V1) puis un maintien à l'horizon 2036 (horizon du PLUi).
Calais	La proposition de consommation foncière pour la commune de Calais semble insuffisante au regard des enjeux de développement portés par la commune, notamment suite au projet de l'IEPR2 de Gravelines.	PADD NON MODIFIE – Toutefois, la CA GCTM note les efforts considérables de réduction de consommation foncière réalisés par la commune qui a déclassé 10,5 hectares de foncier à destination d'habitat considéré comme des ENAF.
Fréthun		Pas de remarque nécessitant une évolution du PADD du PLUi.
Hames-Boucres		Pas de remarque nécessitant une évolution du PADD du PLUi.
Les Attaques	L'objectif de logements à construire à horizon 2036 semble faible pour les élus (99 logements).	PADD NON MODIFIE - Travaux du PLH GCTM en cours. Les projections réalisées à partir des derniers éléments INSEE connus (2020) et des éléments structurels constatés (tendances sur la démographie et sur le marché immobilier) ont permis d'estimer à - 0.75% par an, le déficit démographique de la CAGCTM, au 01/01/2025. Les élus ont choisi de retenir un scénario qui tend à réduire ce déficit démographique (- 0.25% par an) pour atteindre une population de l'ordre de 93 859 habitants au 1 ^{er} janvier 2031 (horizon PLH V1) puis un maintien à l'horizon 2036 (horizon du PLUi).
Peuplingues		Pas de remarque nécessitant une évolution du PADD du PLUi.
Saint-Tricat		Pas de remarque nécessitant une évolution du PADD du PLUi.
Sangatte		Pas de remarque nécessitant une évolution du PADD du PLUi.
Marck	Des remarques sur le diagnostic.	PADD MODIFIE POUR INTEGRER LES OBSERVATIONS QUI SONT RELATIVES AU DIAGNOSTIC.

	P16 : Il convient de rajouter dans le paragraphe 1.5 intitulé « Diversifier l'économie vers les filières vertes » la mention « aviation du futur ».	PADD MODIFIE - La CA GCTM s'engage, dans le cadre des travaux de traduction réglementaire, à proposer une réglementation autorisant des activités aéroportuaires en lien avec l'aviation du futur.
	P19 (carto.) : Une demande d'ajout de la zone d'activité économique à proximité de l'aéroport.	PADD MODIFIE - Repérage sur la cartographie de la zone de l'aéroport reprise dans l'inventaire des ZAE de la CA GCTM ayant fait l'objet d'une présentation lors du Conseil communautaire en date du 17 octobre 2024 conformément aux dispositions de la Loi Climat & Résilience.
	P19 : Des demandes de développement de zones d'économie mixte sur la commune (est de Marck) : deux zones sont proposées par la commune.	PADD NON MODIFIE - Dans le cadre des travaux d'élaboration du PADD et notamment ceux portant sur le volet de la réduction de la consommation des espaces, naturels, agricoles et forestiers (ENAF), aucun secteur de développement n'est à ce jour identifié sur ces zones. Tout d'abord, l'inscription de secteurs complémentaires entraînerait une consommation supplémentaire d'ENAF au regard du caractère naturel et agricole prédominant sur ces secteurs et présentant des enjeux écologiques et environnementaux. De plus, la stratégie portée par la CA GCTM, collectivité territoriale compétente, ne s'oriente pas vers un développement de ces secteurs. Pour terminer, le développement de nouvelles zones nécessiterait également la mise en place de compensations écologiques et agricoles qui à l'heure actuelle rendent la création de nouvelles zones très complexe. Par ailleurs, dans cette première version du PLUi, la CA GCTM s'engage à terminer les zones pour lesquelles des procédures ont été lancées et validées par les services de l'Etat et à requalifier, densifier les zones existantes. En revanche, concernant la zone de l'aéroport, la CA GCTM s'engage à être vigilante sur la délimitation du périmètre de la zone urbaine destinée à l'aéroport (à savoir les surfaces déjà imperméabilisées) et l'occupation et la destination des sols qui pourront être autorisées afin de ne pas contraindre un quelconque développement des activités aéroportuaire notamment celles en lien avec l'aviation du futur.
	P29-30 : Des interrogations sur le scénario de décroissance proposé.	PADD NON MODIFIE - En matière d'habitat, les travaux du PADD du PLUi se sont appuyés sur les travaux du Programme Local de l'Habitat (PLH) qu'élabore actuellement la CA GCTM et qui a fait l'objet d'un arrêt de projet par délibération du Conseil Communautaire en date du 6 février 2025. Les projections réalisées à partir des derniers éléments INSEE connus (2020) et des éléments structurels constatés (tendances sur la démographie et sur le marché immobilier) ont permis d'estimer à - 0.75% par an, le déficit démographique de la CAGCTM, au 01/01/2025. Les élus ont choisi de retenir un scénario qui tend à réduire ce déficit démographique (- 0.25% par an) pour atteindre une population de l'ordre de 93 859 habitants au 1er janvier 2031 (horizon PLH V1) puis un maintien à l'horizon 2036 (horizon du PLUi).
	P34 : Sur la question des dispositions de la loi SRU et du taux de logement social : il est demandé de distinguer la commune de Coulogne et de Marck, qui ne sont pas dans la même situation et de préciser que la commune aura bientôt terminé de rattraper son retard. Il conviendra de préciser que les chiffres s'appliquent uniquement jusqu'à résorption du déficit SRU (trajectoire de rattrapage des 20% réglementaires). Et ajouter : « En 2024, Marck termine son rééquilibrage avec au minimum 202 logements sociaux qui seront intégrés dans son inventaire d'ici 2027 ».	PADD MODIFIE - En outre, la commune de Marck et la commune de Coulogne sont toutes les deux en situation de rattrapage au titre de la Loi SRU mais les taux sont en effet sensiblement différents. Les chiffres présentés s'appliqueront uniquement jusqu'à résorption du déficit SRU. Puis, une fois cette résorption réalisée, il sera indiqué que la commune ne devra réaliser que 20% de LLS dans la production neuve. Pour information, à ce jour, au 1^{er} janvier 2024, Marck compte 659 LLS : en effet, les taux n'ont pas encore pu être calculés faute de recensement dans les temps par l'Etat, du nombre de résidences principales par commune.
	P45 : La volonté d'inscrire un projet de création d'un pôle culturel sur Marck.	PADD MODIFIE - De plus, la CA GCTM s'engage, dans le cadre des travaux de traduction réglementaire, à proposer une réglementation facilitant le renouvellement urbain de ce secteur.
	P62 : Sur la question de l'entretien du réseau hydrographique : il est proposé d'ajouter une phrase qui indique la « mise en place d'un dialogue entre les différents acteurs compétents pour déterminer les compétences et domaine d'intervention de chacun ».	PADD MODIFIE bien que le PADD ait bien identifié les enjeux autour de la question de l'eau (ressource, qualité, biodiversité, risques, résilience etc.). Dans le cadre des travaux de traduction réglementaire, le PLUi mobilisera les outils réglementaires offerts par le Code de l'Urbanisme mais le PLUi ne peut être la solution de la concertation et de la coordination entre les acteurs de l'eau.
Pihen-lès-Guînes		Pas de remarque nécessitant une évolution du PADD du PLUi.
Coquelles		Pas de remarque nécessitant une évolution du PADD du PLUi.

Escalles	Plusieurs demandes concernant le dispositif réglementaire : - Classer les sièges d'exploitations actuellement en Ap vers de la zone A, avec un élargissement du périmètre de 75 mètres (pour permettre l'extension de bâtiments d'élevage ou de stockage adapté à l'agriculture). - Maintenir la zone Ac pour permettre le développement de l'activité de la coopérative Flandres Maritime. - Permettre le maintien et le développement de l'activité du camping Les Erables. - Créer une zone spécifique « Rue de la Mer », qui permette d'actualiser les parkings créés et qui permette l'implantation de constructions et d'installations, démontables et non pérennes, d'activités commerciales, en lien avec l'activité touristique, l'aménagement et l'animation du littoral. - Maintenir la zone AU en l'état.	Pas de remarque nécessitant une évolution du PADD du PLUi.
Coulogne	Axe 1 : Ajouter la zone des Trois Communes et la zone en continuité des Estaches dans les friches économiques, car du développement est encore possible sur ces zones. Axe 2 / Mobilité : Prendre en compte la création d'un arrêt sur la rue Louis Denis (ligne 8), pour inclure la desserte des futurs logements de la rue Louis Denis (300 logements + une crèche). Axe 2 / Mobilité : Favoriser les liaisons de la gare Calais-Fréthun vers les grandes capitales pour replacer le Calaisis au cœur du maillage européen. Axe 2 / Mobilité : Etudier l'intérêt de poursuivre la liaison douce du chemin du halage et du contre halage de Les Attaques vers le chemin du Grand Large jusqu'au Pont de Briques de Coulogne (notamment avec l'aménagement futur de la zone de compensation). Axe 2 / Equipements : Supprimer la mention de la création d'un nouvel équipement sportif à Coulogne, car le projet n'est plus d'actualité. Ajouter la construction d'une nouvelle crèche rue Louis Denis. Axe 3 / Mobilité : Prévoir la possibilité d'une aire de covoiturage sur Coulogne au niveau des Trois Communes, car c'est un lieu de passage pour les véhicules venant d'Ardres, en direction de la halte ferroviaire de Marck.	PADD MODIFIE POUR INTEGRER CES OBSERVATIONS QUI SONT RELATIVES AU DIAGNOSTIC.
Nielles-lès-Calais	Concernant le dispositif réglementaire, la demande de la commune est de maintenir la zone UH (zone urbaine à vocation d'équipements) à proximité de la mairie (0,24 ha).	Pas de remarque nécessitant une évolution du PADD du PLUi.

PLUI CA GCTM – PRESENTATION DU PADD AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES LE 18 NOVEMBRE 2024 – OBSERVATIONS DES PPA

OBSERVATIONS EMISES	PROPOSITION DE TRAITEMENT LORS DU DEBAT DU PADD EN CONSEIL COMMUNUTAIRE
COMMUNE DE MARCK - Page 42 (offre de mobilité) : Question de la création d'une ligne de bus interne à la commune de Marck (ligne n°13).	PADD MODIFIE afin que le PLUI ne soit pas un obstacle au développement de cette ligne de transport en commun. En revanche, le PLUI ne peut intervenir sur la création de cette ligne de transport en commun, compétence qui relève du SITAC et de son délégataire qu'est Calais Opale Bus.
CONSEIL DEPARTEMENTAL DU PAS-DE-CALAIS : Le projet de desserte de l'aéroport par la création d'un barreau de liaison est-il toujours souhaité par l'EPCI ?	PADD NON MODIFIE car le CONSEIL DEPARTEMENTAL DU PAS-DE-CALAIS, après échanges, ne porte plus le projet au regard des enjeux environnementaux, écologiques et agricoles du potentiel tracé. La CA GCTM ne peut porter seule ce projet routier.

Consommation foncière 2011-2021 et projection à l'échéance 2031

Avant approbation du SRADEET

Un contexte législatif très instable : Projet de modification du SRADEET en date du 19 janvier 2024
⇒ Réduction de 64,04% défini dans le projet de SRADEET

Consommation foncière totale en ENAF 2011-2021		Echéance 2031
Consommation possible	414 ha (hypothèse validé Etat)	148 ha



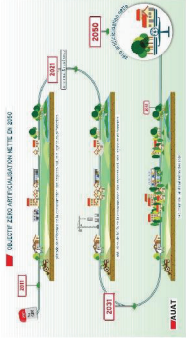
Après approbation du SRADEET

Un contexte législatif très instable : Suite à l'approbation du SRADEET le 21 novembre 2024 :
⇒ Réduction de 67% défini dans le SRADEET

Consommation foncière totale en ENAF 2011-2021		Echéance 2031
Consommation possible	414 ha (hypothèse validé Etat)	136 ha



Pour la période suivante, 2031/2041 (horizon SCOT), la DDTM a validé le principe de la poursuite de la réduction par 2 du rythme de de la consommation foncière



Nécessité d'intégrer 2 temporalités au regard de la Loi Climat et Résilience

2021_2031 : Prise en compte dans la consommation foncière uniquement des ENAF (Espace Naturel, Agricole et Forestier)

2031-2036 : Prise en compte dans la consommation foncière des ENAF et de l'artificialisation des sols

Avant approbation du SRADEET

En termes chiffrés :

- 2021 -2031 : enveloppe de 148 hectares de consommation foncière.
- 2031-2036 : enveloppe de 37 hectares de consommation foncière supplémentaire intégrant ENAF et artificialisation soit 185 hectares à l'horizon du PLUI.

Après approbation du SRADEET

En termes chiffrés :

- 2021 -2031 : enveloppe de 136 hectares de consommation foncière.
- 2031-2036 : enveloppe de 34 hectares de consommation foncière supplémentaire intégrant ENAF et artificialisation soit 170 hectares à l'horizon du PLUI.

Consommation foncière : Synthèse

CONSOMMATION FONCIÈRE PRÉVUE AU PLUI 2021-2036

Zones économiques en projet	63 ha
Coups partis habitat	25,5 ha
Zones habitat en projet	60 ha
Consommation foncière ENAF	148,5 ha

✓ Un volume prévu de consommation foncière sur les ENAF de 148,5 ha.

✓ Une enveloppe de 136 ha inscrite dans le SRADEET.

⇒ 12,5 ha de consommation prévue en plus de l'enveloppe inscrite dans le SRADEET.

⇒ Après échange avec la DDTM, il a été convenu une priorisation des zones d'habitat en projet. Ainsi, des sites de développement devront faire l'objet d'un phasage tout au long du PLUI et notamment sur la période 2031-2036, afin d'être compatible avec le SRADEET.

Annexe à la délibération 39 du Conseil Communautaire du 27 mars 2025 relative au débat sur les orientations générales du PADD :

Présentation :

M. PESTRE: *Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal dont notre Agglomération va se doter pour la première fois, comporte plusieurs phases. Celle de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est importante puisque ce document détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux qui avaient été identifiés lors du diagnostic.*

Ce document a été présenté en Bureau Communautaire, puis auprès des personnes publiques associées, puis auprès des membres du Conseil de Développement et il a, enfin, été présenté dans chaque Conseil Municipal des communes de l'Agglomération.

Les questionnements qui sont issus des débats ayant eu lieu dans les Conseils Municipaux ont été discutés et, pour certains, inclus dans le PADD final qui va vous être présenté dans quelques instants.

Je souhaitais aussi préciser qu'une confusion a pu être faite entre le PADD, qui reste un document d'intention, et le plan de zonage qui est la traduction réglementaire de ce PADD dans la réalité. En effet, Monsieur HEDDEBAUX et moi-même, soit ensemble, soit individuellement, sommes allés à la rencontre des maires de chaque commune pour une première réunion sur le zonage afin d'avancer plus rapidement et parallèlement à la finalisation du PADD. Une seconde rencontre sur le zonage est d'ailleurs prévue à partir du mois de mai pour mettre en adéquation les diverses demandes des communes et les contraintes imposées en particulier par le SRADDET ou le ZAN.

Je vais donc laisser la parole à Madame LANNOY du service urbanisme et Monsieur COCHETEUX et Monsieur VANDEWALLE du cabinet VERDI qui nous assistent pour nous faire une présentation synthétique du PADD et surtout, pour montrer la prise en compte des remarques émises par chaque commune.

M. COCHETEUX: *Bonjour, je suis Jérôme COCHETEUX du Bureau d'Etudes VERDI, en charge de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur les 14 communes de l'Agglomération et on accompagne le territoire depuis environ deux ans. Après cette phase diagnostic, la phase PADD.*

L'objectif de la présentation est de faire un bref rappel déjà sur le contexte qu'évoquait Monsieur PESTRE, notamment le contexte de la loi climat et résilience, et les enjeux qui doivent être intégrés aujourd'hui dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, de la consommation foncière, avec aujourd'hui un SRADDET, un Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire. Le SRADDET a été validé par l'Assemblée Régionale le 21 novembre 2024 et fixe une trajectoire de réduction de la consommation foncière à 67 %, après un travail avec les services de l'Etat, sur ce qui a été réellement consommé sur le territoire entre 2011 et 2021. Il en ressort, à l'horizon 2031, un volume de consommation d'espaces agricoles et naturels de 136 hectares pour le territoire de l'intercommunalité. A cela, s'ajoutera un volume complémentaire de 34 hectares puisqu'on va être dans la poursuite de ce rythme de réduction de la consommation foncière, ce qui donne à l'horizon du PLUI, une enveloppe total 2021-2031 de 136 hectares, auxquels on ajoute les 34 hectares, soit 170 hectares à l'horizon du PLUI. Aujourd'hui, une consommation foncière qui s'articule,

pour environ 57 %, pour des projets d'habitat et 43 % pour des projets de développement économique.

Maintenant, si on passe sur, plus précisément, la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il se structure autour de trois grands axes majeurs, puis déclinés en orientations et en objectifs.

Le premier axe majeur est celui d'une Agglomération qui soit attractive et dynamique, et traite, plus spécifiquement, du volet économique avec plusieurs orientations. La première orientation, qui a pour finalité de structurer et de valoriser l'armature économique existante, c'est, notamment, finaliser le développement des pôles d'activités majeurs que sont la ZAC Transmarck-Turquerie, mais aussi, promouvoir le développement de la ZAC du Virval. C'est d'accompagner la restructuration des zones économiques existantes, notamment encourager leur densification, c'est le cas, aujourd'hui, de toutes les zones identifiées, que ce soit la Zone Industrielle des Dunes, la zone Marcel Doret, pour ne citer qu'elles. C'est permettre, en complémentarité, le développement de nouvelles offres sur le territoire, notamment, la zone de la Briquèterie, la zone du Courgain Est, mais aussi, accompagner des possibilités de développement aux connexions des infrastructures majeures de transport que constituent les infrastructures du port mais aussi d'Eurotunnel, de la gare et de l'aéroport. Pour se faire, un certain nombre de développements sont envisagés sur la zone 360, sur la zone Eurotunnel et c'est aussi tout le travail sur la reconquête des friches et notamment, des friches économiques comme, VENATOR ou SYNTHEXIM pour les principales friches identifiées.

C'est, ensuite, s'inscrire dans une démarche de valorisation environnementale des zones d'activités, que ce soit au travers d'un traitement paysager, un traitement au regard de la désimperméabilisation des sols mais aussi, de la valorisation des énergies, notamment les énergies renouvelables et de l'accessibilité, notamment vis-à-vis des modes actifs et des transports en commun.

C'est, aussi, soutenir l'activité existante et diversifier les filières innovantes, les filières autour, certes de la logistique et du transport qui sont majeurs sur ce territoire, mais aussi, celles de l'industrie et de l'industrie pharmaceutique et aussi, de tout le programme de l'écologie industrielle et territoriale, en lien avec le rebond industriel.

C'est permettre et conforter aussi, l'activité commerciale sur le territoire, notamment les axes commerciaux majeurs de l'agglomération présents au centre-ville de Calais mais aussi, l'ensemble des linéaires commerciaux existants. C'est anticiper les mutations par rapport aux vocations commerciales pour envisager un moyen à long terme, davantage de diversification au sein des différentes zones commerciales présentes au sein de l'agglomération.

C'est, aussi, promouvoir et affirmer la vocation touristique du territoire au travers de Calais XXL, que ce soit la valorisation du front de mer qui sera amplifiée, comme on l'a évoqué en introduction de la réunion, mais aussi, l'ensemble des potentialités naturelles et patrimoniales qui constitue l'identité de l'agglomération calaisienne.

C'est, enfin, préserver et valoriser l'agriculture, à la fois préserver les terres agricoles par une maîtrise de la consommation de celles-ci, mais aussi, accompagner le développement des différentes exploitations agricoles, tout en étant attentifs aux enjeux environnementaux et aux enjeux, aussi, de ruissellement qui impactent fortement le territoire, notamment sur les communes localisées sur les pieds de coteaux.

Le deuxième axe du PADD vise à travailler sur une agglomération accueillante, en affirmant une nouvelle ambition démographique avec un objectif, à moyen terme, de maintenir la

population, ce qui engendre une production de logements en phase avec les orientations du Programme Local de l'Habitat qui a été approuvé récemment. Il fixe à 61 % l'offre de construction sur la ville centre de Calais et 40 % sur le reste des communes, en travaillant prioritairement au sein des enveloppes urbaines constituées, notamment au travers du travail sur les dents creuses, sur la requalification des friches, là-aussi, importantes, des friches urbaines. On a évoqué pas moins de 50 hectares aujourd'hui de friches identifiées sur le territoire de l'intercommunalité. L'enjeu de diversification de l'offre de logements, à la fois en termes de typologie, mais aussi, en termes de modes d'appropriation, avec des enjeux aussi, autour de la conformité vis-à-vis de la loi SRU pour encore une commune, la commune de Coulogne aujourd'hui et puis, travailler aussi sur des offres de logements qui soient adaptées au public spécifique.

C'est, aussi, poursuivre les actions en faveur de l'amélioration du parc de logements. C'est tout le travail sur la vacance du logement. Il y a un enjeu fort sur la ville centre notamment, sur une remise en circulation d'un certain nombre de logements vacants mais aussi, travailler et amplifier les démarches de renouvellement urbain, aujourd'hui portées par la ville centre et l'agglomération, au travers des OPA renouvellement urbain mais aussi, les opérations plus structurantes de renouvellement urbain au travers de l'ANRU.

C'est, aussi, accompagner la transition énergétique du parc de logements et soutenir le développement et l'accompagnement des opérations au réseau de chaleur urbain de la ville de Calais qui va s'étendre dans les années à venir et promouvoir aussi, le développement des énergies renouvelables, en lien et en cohérence avec les obligations patrimoniales à intégrer dans ce cadre.

C'est renforcer la politique de mobilité sur le territoire, que ce soit par la valorisation et le confortement du maillage de transports en commun, mais aussi, le développement des aménagements en faveur des modes actifs, les valorisations des pôles intermodaux et enfin, on l'évoquait, c'est maintenir un niveau de qualité d'équipements satisfaisants, notamment poursuivre les actions en faveur du maillage de l'offre de soins, déployer aussi des équipements sportifs et de loisirs en lien avec les besoins de la population, que ce soit la troisième piscine intercommunale, le projet d'un nouvel équipement à Coulogne, un équipement culturel à Marck et renforcer l'offre culturelle.

Le dernier axe vise à une agglomération qui soit résiliente en poursuivant déjà, les travaux engagés sur la déclinaison de la trame verte et de la trame bleue à l'échelle de l'agglomération, en s'appuyant sur les cœurs de nature identifiés mais aussi, les continuités existantes.

Travailler aussi, à valoriser la diversité des milieux naturels présents en milieu urbain, les amplifier pour lutter contre les effets, notamment, d'ilots de chaleur urbains, valoriser les espaces de jardins familiaux, renforcer la présence des espaces verts au sein des tissus constitués, préserver et valoriser aussi la façade littorale en respectant les principes d'application de la loi littorale.

Valoriser, je l'évoquais, l'identité architecturale de l'intercommunalité. On a une diversité importante de patrimoine qui est protégé avec un certain nombre d'outils. Le PLUI, ce sera aussi l'occasion de mettre en cohérence et d'adapter « les trous dans la raquette », on va dire, par rapport à cette diversité de patrimoine.

C'est d'aller vers une offre de mobilité plus durable avec toute la politique de valorisation des itinéraires de déplacement mode doux à l'échelle de l'intercommunalité, mais aussi, développer les nœuds propices à l'intermodalité.

Et enfin, je terminerai par les deux dernières orientations, néanmoins fondamentales pour le territoire, celle de la garantie d'un approvisionnement de qualité par rapport à la ressource en eau. C'est toute la problématique de la protection des captages d'eau potable, mais aussi, de l'entretien du réseau d'eau de surface, notamment les waterings avec la problématique de gestion des inondations et la qualification et l'entretien aussi, de tous les coteaux du calaisis par rapport à la volonté de reconstituer, notamment le maillage de haies, les bandes enherbées. Celles-ci concourent à limiter les risques sur le territoire, qui constitue le dernier axe d'ailleurs, puisqu'on est sur un territoire qui est au contact de milieux qui génèrent un certain nombre de risques, risque de submersion marine, risque d'inondation par ruissellement, risque par rapport aux cavités et risques naturels. On est couvert par de nombreux plans de prévention des risques qui imposent, déjà, des servitudes qui sont à prendre en compte dans les documents d'urbanisme et qu'il s'agit, là-aussi, de mettre en musique avec l'ensemble des autres politiques dans le cadre du projet de territoire qui est à mettre en œuvre.

Par rapport à ces débats, il y a eu un certain nombre de compléments qui a été apporté, notamment sur le volet économique, par rapport à l'accompagnement des zones économiques et des restructurations de zones. On est venu compléter et ajouter la zone des Trois Communes sur Coulogne qui n'apparaissait pas dans le document, ainsi que la continuité de la zone des Eustaches présente sur Coulogne. Mettre aussi en exergue la zone autour de l'aéroport de Marck en Calaisis. Sur les filières de développement par rapport à la diversification de l'activité économique, tout le lien avec l'aviation du futur et, justement, la zone de l'aéroport.

Sur le volet relatif à l'habitat, on est venu apporter des précisions, notamment par rapport à l'atteinte de l'objectif des 20 % dès lors que la commune avait atteint son objectif de production de logements SRU. Ce qui était le cas notamment pour la commune de Marck en Calaisis. On est venu revoir la formulation pour dire qu'à partir du moment où le taux était atteint, il n'était pas la peine d'aller au-delà du taux imposé par rapport au respect de la réglementation.

J'ai évoqué également, par rapport aux équipements, de compléter par un certain nombre d'équipements souhaités par les communes, sur la commune de Marck, le pôle culturel, la commune de Coulogne, la réalisation de la crèche et, par rapport aux mobilités que j'évoquais, c'était le projet de création d'une ligne de bus interne sur la commune de Marck en Calaisis.

Et enfin, sur le volet environnemental, des compléments ont été apportés, notamment sur les espaces verts au sein des tissus urbains constitués, que ce soit le parc Simone Veil, la ferme des Aigrettes, l'étang des Dryades sur la commune de Marck, mais aussi, la question par rapport aux problématiques d'inondations et de gestion de l'eau sur le territoire, notamment sur le secteur des waterings, la nécessité de préciser, de mettre en place un dialogue entre les différentes instances agissantes sur cette problématique d'inondation des waterings.

Voilà pour les compléments qui ont été apportés au PADD qui fait suite aux 14 débats dans les 14 communes de l'intercommunalité. Merci de votre attention.

Le débat est ouvert :

MME LA PRESIDENTE : *Je vous remercie. Je remercie déjà l'ensemble de vos travaux, mais aussi, à travers Lucie LANNOY, l'ensemble des réunions très nombreuses et attentions qui ont été portées par chaque élu pour respecter l'équilibre.*

Je vous propose, pour ceux qui auraient des questions, à intervenir. Le sujet étant tellement vaste, je vous demande d'être précis dans la liste des questions qui est posée parce que les domaines sont nombreux, pour qu'on puisse répondre précisément.

Qui demande la parole ? Monsieur MOUSSALLY.

M. MOUSSALLY: *Merci Madame la Présidente.*

L'un des objectifs principaux, c'est la lutte contre l'artificialisation des sols, l'étalement urbain. Ça s'accompagne par une politique en termes de constructions neuves, c'est-à-dire qu'on a besoin de densifier nos centres urbains parce que ça n'a que des bénéfices. Ça permet de réduire la demande de transports et donc, les émissions de polluants. Ça réduit aussi les frais liés à l'étalement urbain qui sont des frais liés à l'extension et la maintenance des infrastructures pour l'approvisionnement en eau, en électricité, l'assainissement et la collecte des ordures ménagères. Plus une ville est étalée, plus ses dépenses et ses pollutions seront importantes, donc, il est important de densifier la ville. A ce titre, il me semblerait pertinent d'étudier, je dirais, la part de logements collectifs par rapport aux logements individuels qui vont être construits. Tout le monde veut son pavillon avec son jardin mais dans le monde limité dans lequel nous sommes, ce n'est pas possible. Il y a donc besoin d'avoir moins de maisons individuelles, plus de logements collectifs et ça devrait, à mon sens, se traduire dans la politique locale.

Concernant les hectares d'artificialisation envisagés, est-ce qu'il serait possible de comparer les chiffres qui sont donnés avec les objectifs du Plan Climat qui doit fixer, à mon sens, des objectifs en terme d'artificialisation donc, est-ce qu'il serait possible de voir si on est bien dans les clous, au moins du Plan Climat ? Si on les excède ces objectifs, c'est encore mieux.

Vous avez parlé, tout à l'heure, d'écologie industrielle et je voudrais savoir, il y a un cas d'écologie industrielle qui serait intéressant mais à ma connaissance, n'est pas mis en œuvre, c'est la récupération de chaleur de GRAFTECH, est-ce qu'on envisage de faire quelque chose ? Je sais que GRAFTECH est une entreprise privée et qu'elle est souveraine dans ses décisions mais, il me semble qu'on pourrait l'accompagner, peut-être qu'il y a des accompagnements ADEME qui pourraient être envisagés pour faciliter cette récupération de chaleur fatale, qui est perdue, qui pourrait alimenter un réseau de chaleur urbain par exemple.

Et enfin, concernant la ressource en eau et la nécessité de préserver la qualité de notre ressource en eau, un sujet sur lequel je suis intervenu à de nombreuses reprises ces dernières années, est-ce qu'il serait possible de préciser quelles sont les mesures concrètes qui sont envisagées ou qui vont être mises en œuvre pour limiter la pollution de l'eau ? Merci.

MME LA PRESIDENTE : *Sur la récupération rapportée à GRAFTECH, je crois que je vous réponds tous les ans, mais je vais le refaire avec beaucoup d'attention et comme vous faites la question et la réponse en même temps, effectivement, c'est un groupe privé qui, même si localement, ce groupe n'est pas défavorable à se rattacher au réseau de chaleur, il n'a pas l'autorisation de ses actionnaires qui ne sont pas des locaux et donc, cela n'est pas possible. Pour autant, ils sont toujours sur cette réflexion, il faut le savoir, parce qu'ils ont toujours en tête la stratégie de développement. Ils savent, je pense, ce qu'il est possible de faire ou pas pour eux mais ils savent aussi, comme nous en échangeons assez régulièrement avec nos équipes, qu'ils peuvent compter sur nous si un jour, ils sont prêts, ou, pour faire évoluer les dispositifs en se raccordant à notre système de chaleur.*

Sur la part de logements collectifs et logements individuels et les hectares à comparer

sur les objectifs du Plan Climat, je vais passer la parole à Lucie LANNOY.

MME LANNOY : Sur la question des logements individuels et collectifs, comme l'expliquait Monsieur COCHETEUX, le PLUI a repris les travaux du PLH, le Programme Local de l'Habitat intercommunal qui a déterminé les besoins et fixé des objectifs donc, le PLUI devra être compatible avec ce document qui est d'ailleurs soumis pour avis dans les différentes communes et l'objectif, dans le PLUI, c'est de vérifier la compatibilité du projet de territoire avec ses objectifs en matière d'habitat. Donc, dans la phase suivante qu'évoquait Monsieur PESTRE tout à l'heure, on va venir traduire réglementairement ces besoins et seront détaillées la typologie de l'habitat, les formes de l'habitat que ce soit du collectif ou de l'individuel et bien sûr, tout en limitant l'étalement urbain et en privilégiant les secteurs en renouvellement urbain.

Concernant la réduction de l'imperméabilisation avec le PCAET, celui-ci a déterminé une stratégie pour améliorer le climat sur le territoire. Il y a une stratégie, bien sûr, pour éviter l'imperméabilisation du territoire et, dans le cadre du PLUI, justement à travers la prochaine étape, on va travailler à limiter les ruissellements, à limiter l'imperméabilisation et on aura des règles qui seront fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation qui vont être déterminées pour chaque secteur via le dessin de grands principes d'aménagement mais aussi, en complément, avec un règlement écrit qui va déterminer des pourcentages d'imperméabilisation etc. Et bien sûr, l'imperméabilisation va permettre de lutter contre le ruissellement des polluants et rejoindre une meilleure qualité de l'eau et éviter de polluer les milieux.

Pour terminer sur la qualité de l'eau, le PLUI doit aussi être compatible avec le SDAGE et le SAGE qui sont deux documents qui vont gérer, justement, la question de l'eau et notre PLUI doit être compatible donc, tous ces éléments seront vérifiés et seront justifiés dans les documents finaux.

MME LA PRESIDENTE : Je vous concède que maîtriser le PLUI, le PLH, le PCAET et le SAGE est un exercice technique compliqué et donc, si on commence à tout mélanger, on n'atteint plus l'objectif.

Je répondrai sur le dernier point sur lequel vous nous avez interrogés, sur la ressource en eau, nous allons signer un contrat d'actions pour préserver la ressource en eau qui s'appelle CARE et nous aurons à vous rendre compte de la mise en œuvre et des résultats suite à cette démarche.

Monsieur DUMONT.

M. DUMONT: Merci Madame la Présidente.

Simplement pour déjà remercier les services de l'Agglomération, le cabinet VERDI et les élus en charge du dossier d'avoir pris en considération les nombreuses demandes de la commune de Marck qui ont été formulées à l'issue des différents conseils municipaux.

Vous dire également que, pour que cette fois ce soit inscrit au compte-rendu de cette séance, parce que, dans le cadre de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, dispose que le PADD définit les orientations générales de politique d'aménagement et celles concernant les transports et les déplacements et, que vous l'avez vu probablement puisque vous avez tous lu le PADD en profondeur, qu'il y a de grandes zones d'extension urbaine de la commune de Marck à l'est, qu'on appelle la zone 2AU de son petit nom qui est très charmant et qui donne tout de suite très envie, et que, évidemment, cette zone d'extension à l'est de 2AU qui fera 9,46 hectares, qui représentera sur la

période 2031-2036, 77 % de l'extension urbaine pour le logement de l'Agglomération, ne pourra se faire qu'avec un nouveau barreau routier qui ira du rond-point de Marck est jusqu'à l'aéroport et ce sera à définir dans les AOP mais, en tout cas, c'est ici qu'il était nécessaire de le dire.

Souligner, pour rebondir sur ce que vous venez d'expliquer Monsieur MOUSSALLY, qu'à Marck, on n'est pas du tout d'accord avec vous et on pense que c'est nécessaire que chaque personne qui le désire, puisse avoir un logement individuel, une maison individuelle. On a réduit les surfaces par rapport à ce qui se faisait auparavant et que toutes celles et tous ceux qui désirent un pavillon individuel, sont les bienvenues à Marck puisque nous allons en construire plusieurs centaines ces prochaines années et nous en sommes très satisfaits.

MME LA PRESIDENTE : *D'autres interventions ?*

Monsieur MOUSSALLY, une dernière intervention si on n'en a pas d'autre.

M. MOUSSALLY: *Oui, merci.*

Le seul problème, Monsieur DUMONT, c'est qu'on vit sur une planète finie et donc, nos ressources sont limitées. Des pavillons à gogo, ça peut faire plaisir mais un jour, il va falloir quand même se rendre compte qu'on touche les limites de notre système. Ce n'est pas un choix politique, c'est un choix de bon sens, c'est un choix physique, c'est scientifique je dirais même. Je pense qu'il y a des réalités auxquelles on ne peut pas déroger.

MME LA PRESIDENTE : *Merci. Faites-nous confiance les jeunes, sinon vous allez perdre espoir sur une planète finie.*

Sur ce dossier, est-ce qu'il y a des abstentions ? Des votes contre ? C'est adopté.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ