

PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU

Plan Local d'Urbanisme

applicable au territoire de la commune de

CALAIS

Sommaire

Préambule	3
1. Le PLU de Calais	3
1.1. L'évolution du PLU.....	3
1.2. Le choix de la procédure de droit commun	3
1.3. Le déroulement de la procédure.....	5
2. L'exposé des motifs et le contenu de la modification de droit commun.....	6
2.1. La présentation de la commune de Calais	6
2.2. Le projet de modification et ses justifications.....	7
2.2.1. La création d'un secteur UAa.....	7
2.2.2. La compatibilité avec le SCOT du Pays du Calais	18
2.2.3. La compatibilité avec le PADD du PLU	20
2.3. Les pièces du PLU concernées et modifiées.....	23
2.3.1. Le rapport de présentation	24
2.3.2. Le règlement graphique.....	25
3. Les incidences de la modification sur l'environnement	27

Préambule

Depuis le 1^{er} décembre 2019, suite à la fusion, par arrêté préfectoral du 25 novembre 2019, de la Communauté d'agglomération du Calaisis et de l'ancienne Communauté de communes du Sud-Ouest de Calais, et créant en conséquence une nouvelle structure intercommunale dénommée « Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers » regroupant 14 communes, l'élaboration et l'évolution des plans locaux d'urbanisme (PLU) relève désormais de la compétence de la Communauté d'agglomération de Grand Calais Terres & Mers.

La commune de Calais a souhaité entamer une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme pour procéder notamment à certains ajustements du rapport de présentation et du règlement graphique. Pour ce faire, elle a sollicité la Communauté d'agglomération de Grand Calais Terres & Mers compétente en matière de planification.

Aussi, conformément aux articles L.153-36 à L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, la commune de Calais et la Communauté d'agglomération de Grand Calais Terres & Mers ont fait le choix d'engager dès à présent une procédure de modification de droit commun du PLU, procédure qui sera portée par la communauté d'agglomération, compétente en la matière.

1. Le PLU de Calais

1.1. L'évolution du PLU

La commune de Calais dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 octobre 2012. Au premier trimestre de l'année 2024, deux procédures de modification ont été approuvées par délibérations du Conseil Communautaire du 8 février 2024 : une procédure de modification de droit commun – modification n° 10 - et une procédure de modification simplifiée – modification n° 11.

Bien que ces procédures d'évolution soient récentes, il apparaît aujourd'hui, de nouveau, souhaitable d'apporter au Plan Local d'Urbanisme de la commune quelques modifications au règlement graphique pour rendre le Plan Local d'Urbanisme plus conforme aux souhaits de la municipalité de CALAIS, et de l'adapter aux exigences induites par le développement de la commune.

1.2. Le choix de la procédure de droit commun

La procédure retenue est ici la procédure de modification de droit commun en application des articles L. 153-36 à L. 153-44 du Code de l'Urbanisme car l'évolution du PLU de la commune de Calais n'a pas pour effet de :

- porter atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé à conserver (EBC) ;
- réduire une zone agricole (A) ;
- réduire une zone naturelle et forestière (N) ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

- entraîner des évolutions de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

L'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme stipule que « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

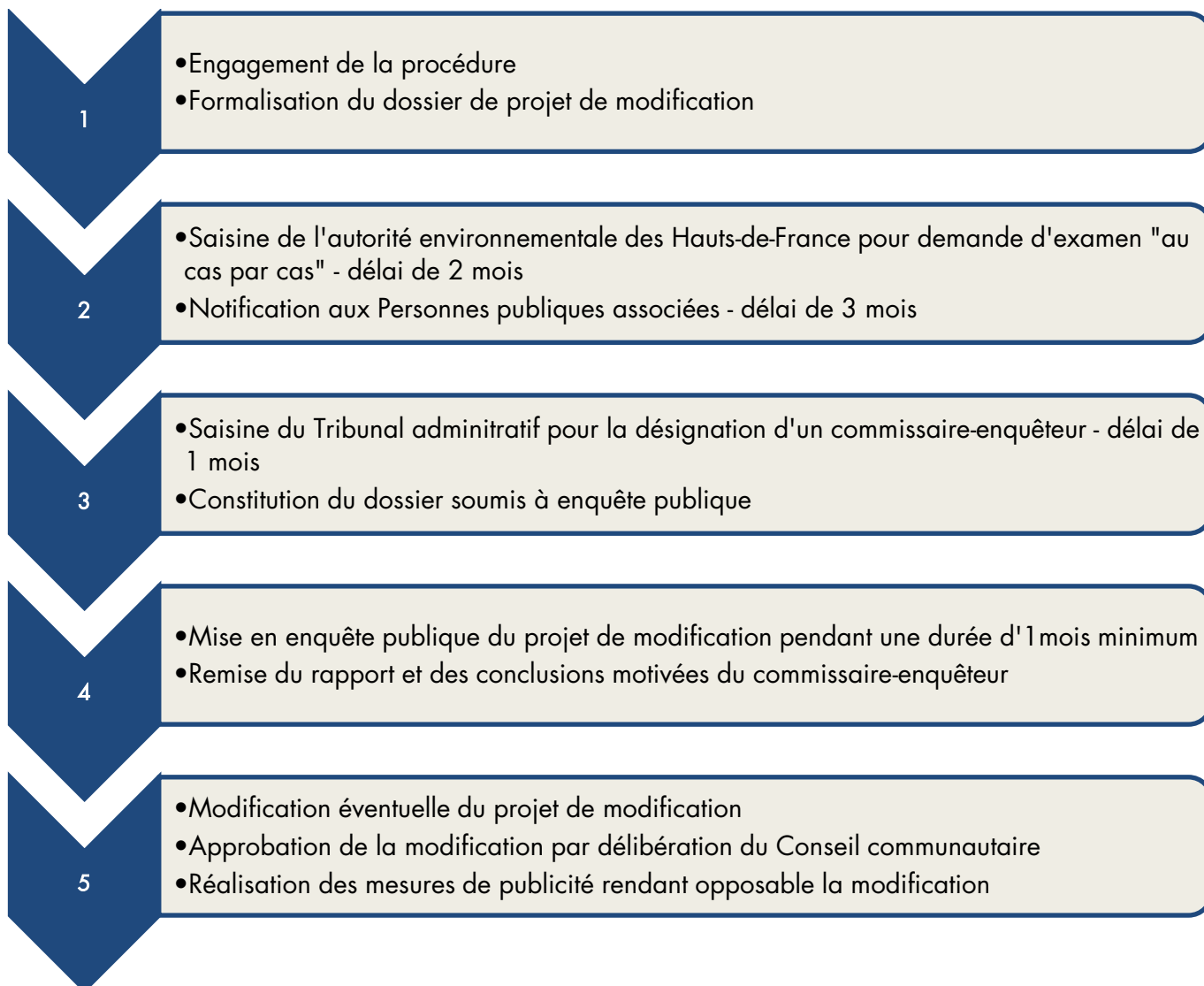
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code ».

C'est pourquoi, au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification de droit commun a été retenue.

1.3. Le déroulement de la procédure

Cette procédure est conduite en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L. 153-36 à L. 153-44.

Schéma de synthèse de la procédure de modification de droit commun



2. L'exposé des motifs et le contenu de la modification de droit commun

2.1. La présentation de la commune de Calais

Commune littorale, positionnée sur le détroit du Pas-de-Calais, la ville de Calais constitue un nœud d'échange essentiel entre l'Europe de l'Ouest et le Royaume-Uni mais aussi une véritable « porte d'entrée » sur le territoire régional des Hauts-de-France. En effet, elle dispose d'une situation stratégique offrant peu d'équivalent et bénéficie d'une excellente accessibilité routière (via l'A16, l'A26), ferroviaire via la ligne LGV Eurostar mais surtout maritime (2^{ème} port mondial pour le trafic passagers). Deux gares structurantes connectent la commune de Calais à la Métropole Lilloise en 30 minutes (lignes grandes vitesses depuis Calais-Ville et Calais-Frethun), ainsi qu'aux trois cœurs économiques et institutionnels européens que sont Londres (2h30 par l'Eurostar, 1h45 par le ferry et la route), Paris (1h54 par voie ferrée) et Bruxelles (1h30 par voie ferrée).

Avec un peu moins de 70 000 habitants, Calais est par son poids démographique la première ville du département du Pas-de-Calais. Elle s'étend sur un territoire de 33,5 km² et comporte une densité moyenne de 2 016,2 hab./km².

Les communes limitrophes sont :

- Marck à l'Est ;
- Coulogne au Sud-Est ;
- Coquelles au Sud-Ouest ;
- Sangatte à l'Ouest.

La commune de Calais appartient à la Communauté d'agglomération de Grand Calais Terres & Mers et dont le siège se situe sur le territoire de la commune. La Communauté d'agglomération de Grand Calais Terres & Mers regroupe aujourd'hui 14 communes pour une population totale d'un peu moins de 100 000 habitants (Insee, 2020).

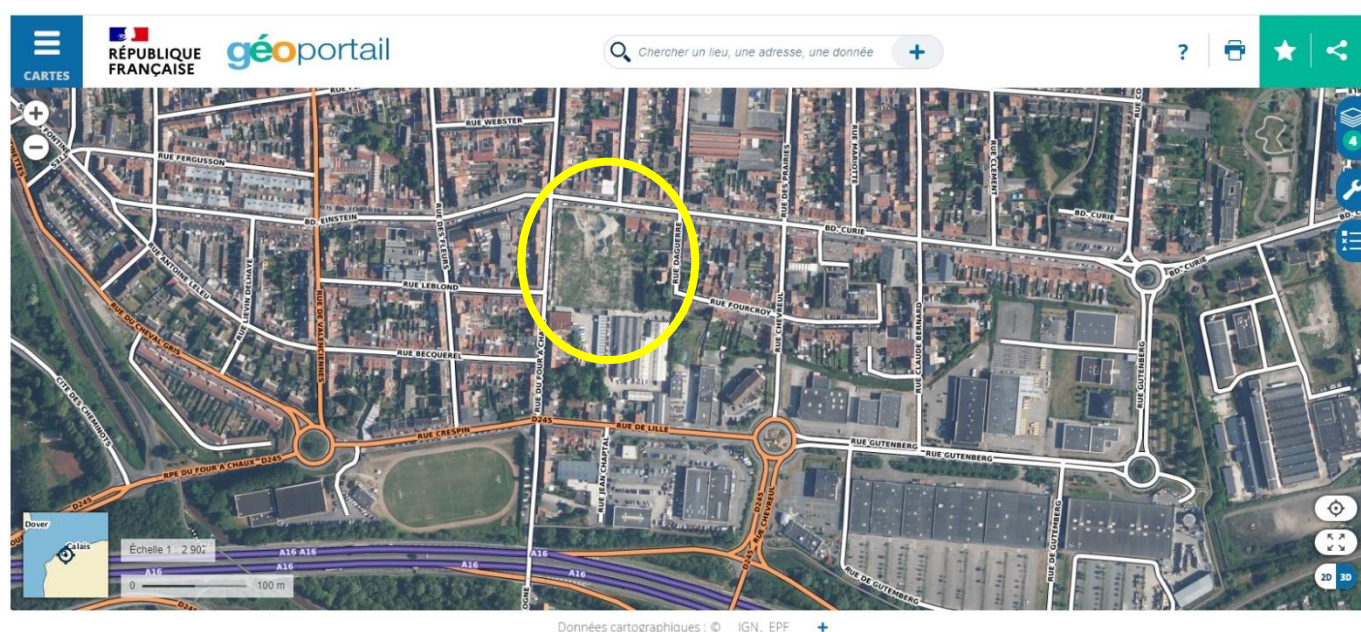
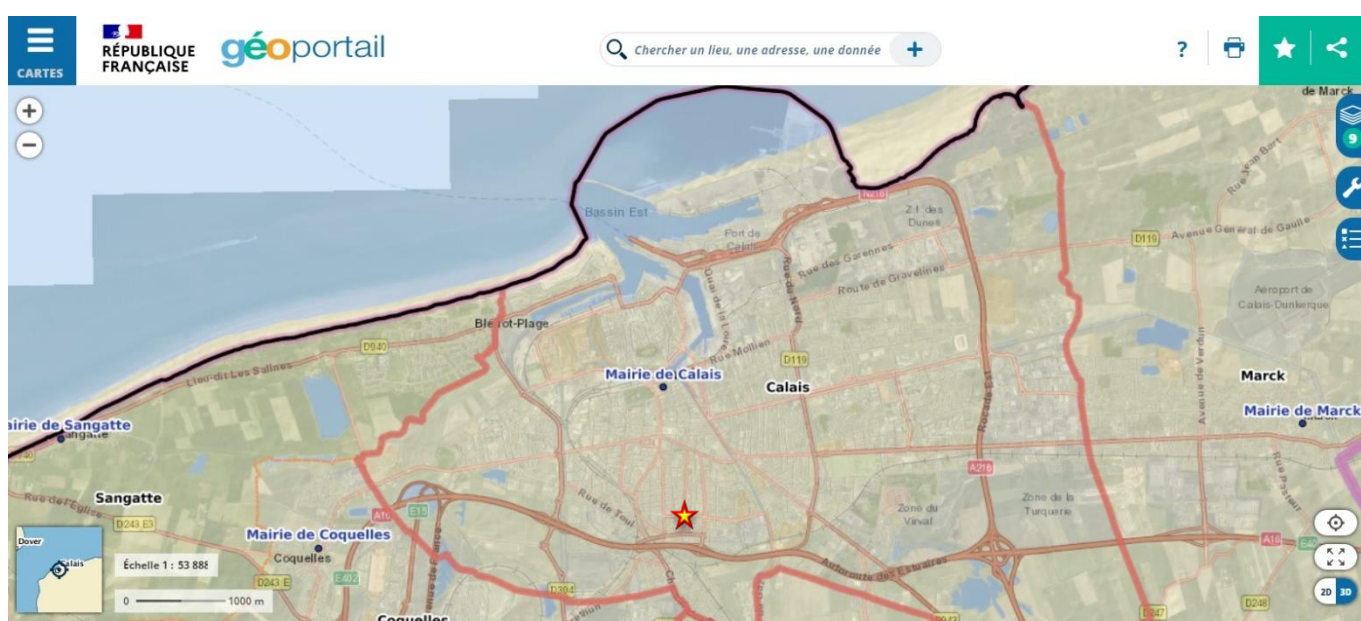
2.2. Le projet de modification et ses justifications

2.2.1. La création d'un secteur UAa

Le projet de modification se situe au Sud-Ouest de la commune de Calais. Il prévoit une évolution du PLU sur le site d'une friche industrielle, au sens de l'article L. 111-26 du Code de l'Urbanisme, située à l'angle du Boulevard Curie et à l'angle de la rue du Four à Chaux afin de permettre sa reconversion. Initialement occupé par du bâti abritant une activité de teinturerie, le site a fait l'objet d'une démolition totale.

Le projet de modification se propose d'intégrer aussi l'espace bâti situé en limite immédiate du site industriel. En effet, cet espace bâti, constitué d'un entrepôt dans un état avancé de dégradation et de box de garage, est voué, à court terme, à la démolition. Il semble alors primordial d'accompagner la mutation de ce site.

Localisation du secteur concerné par la modification



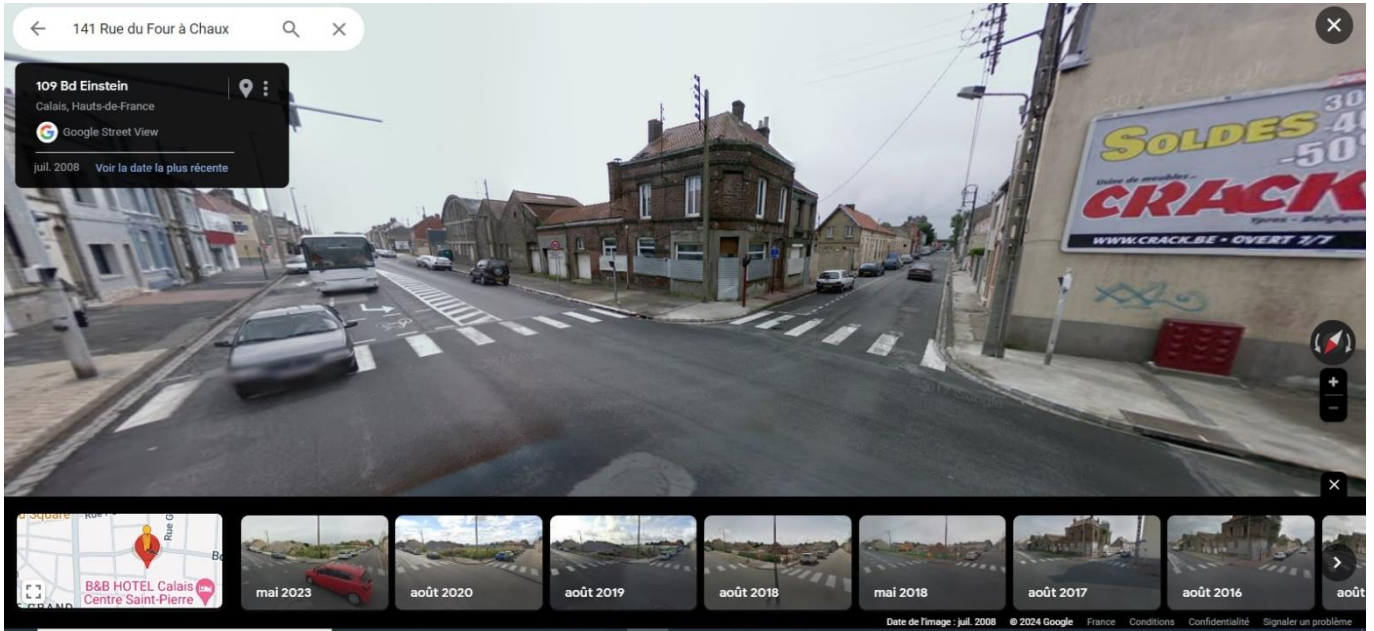
Le projet propose donc le classement des parcelles cadastrées AP 1 (67 m²), AP 2 (75 m²), AP 3 (4 806 m²), AP 4 (12 m²), AP 466 (26 m²), AP 821 (2 658 m²) et AP 5 (2 151 m²), faisant l'objet à ce jour d'un classement en zone UGa, vers un classement en zone UAa.

Pour information, les parcelles cadastrées AP 1, AP 2, AP 3, AP 4, AP 466 et AP 821 constituent le périmètre du site de la friche industrielle pour une surface totale de 7 644 m². La parcelle cadastrée AP 5 constitue l'espace bâti voisin pour une surface totale de 2 151 m².

Extrait du cadastre faisant apparaître les parcelles cadastrales concernées



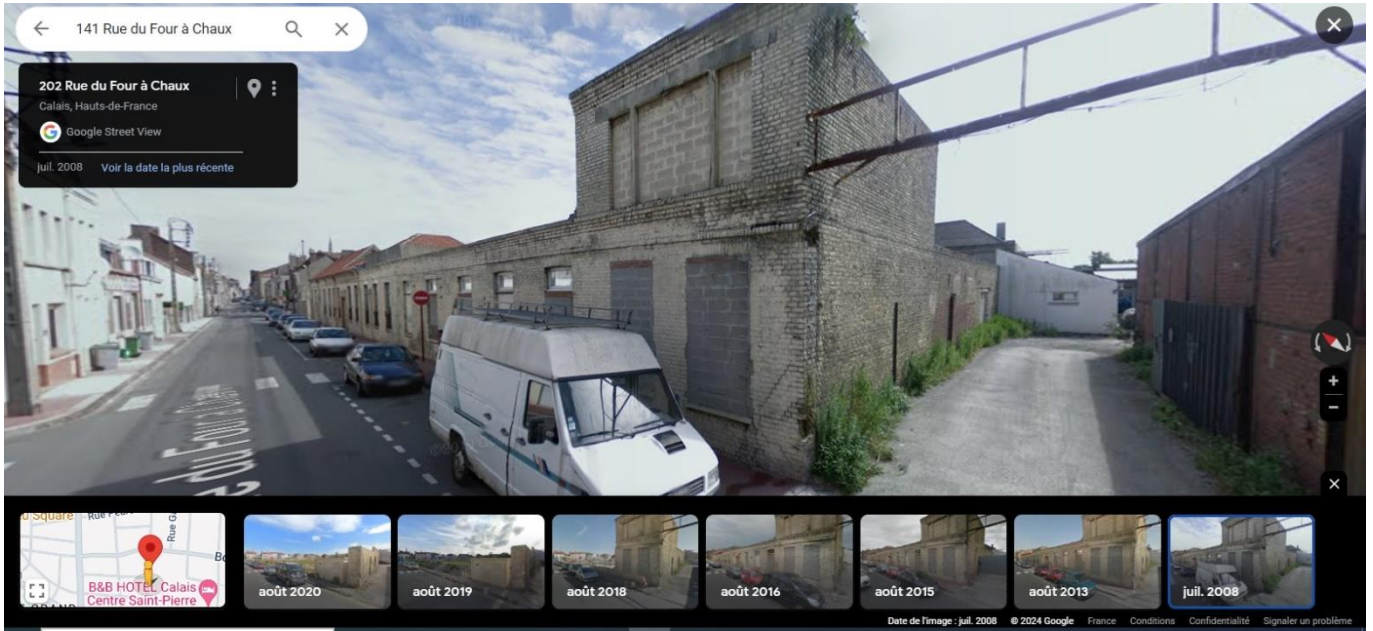
Photographie du secteur concerné par la modification (depuis le boulevard Curie – avant démolition totale du site)



Photographie du secteur concerné par la modification (depuis le boulevard Curie – mai 2023)



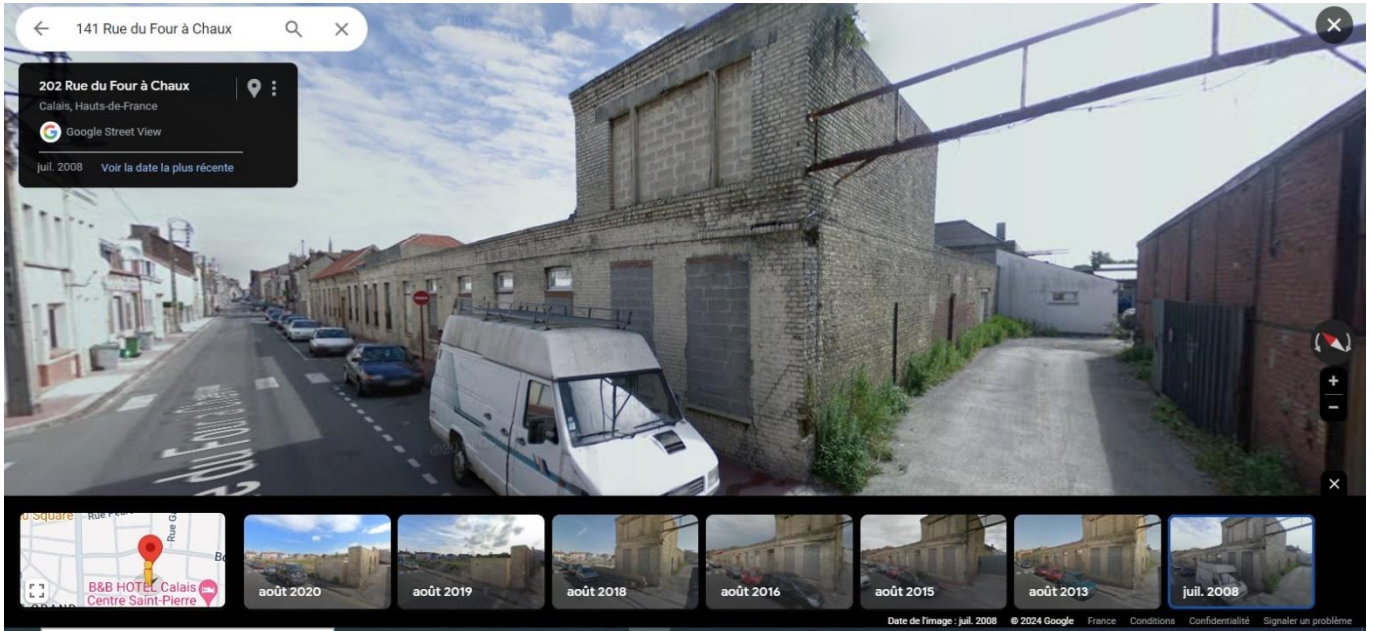
Photographie du secteur concerné par la modification (141 rue du Four à Chaux – avant démolition totale du site)



Photographie du secteur concerné par la modification (141 rue du Four à Chaux – mai 2023)



Photographie du secteur concerné par la modification (141 rue du Four à Chaux – avant démolition totale du site)

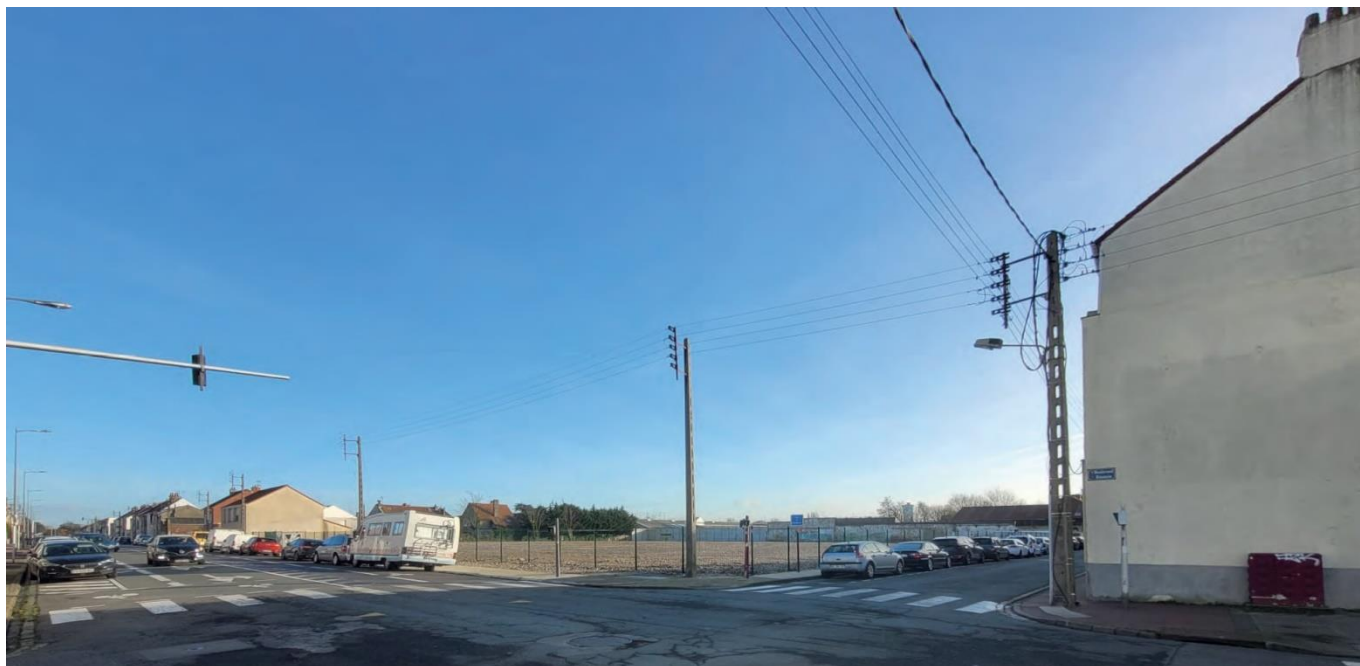


Photographie du secteur concerné par la modification (151 rue du Four à Chaux – août 2020)



Le site est aujourd'hui libre de toute occupation et clôturé. Il a été décaissé sur toute sa surface et sur une profondeur de 1 mètre comblée par une grave provenant du concassage des matériaux de démolition de l'ancienne teinturerie.

Photographie du secteur concerné par la modification (depuis le boulevard Curie – mars 2024)



Par ailleurs, les parcelles cadastrées AP 3, AP 4, AP 466, et AP 821 sont incluses dans le périmètre du SIS (Secteur d'Information sur les Sols) identifié 62SIS06294 et créé par l'arrêté préfectoral du 18 juillet 2019.

Fiche détaillée du SIS 62SIS06294 issue de Géorisques

SSP0004036

 Imprimer le descriptif

Fiche Détaillée

Identification de l'établissement

Identifiant de l'établissement	SSP0004036
Nom usuel	Desselles Textiles SA
Code INSEE de l'établissement	62193
Commune principale	CALAIS
Plan de situation	



Plan de situation de l'établissement

Nombre d'information de l'administration 1

Historique des informations de l'administration

Identifiant	Date de début	Date de fin	Date de dernière mise à jour
SSP000403601			08/06/2020

Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL) (1/1)

Identifiant de l'information de l'administration

SSP000403601

Date de dernière mise à jour

08/06/2020

Statut de l'instruction

En cours

Nom Usuel

Non renseigné

Autre(s) identifiant(s)

62.0119 (BASOL)

Environnement

Il s'agit d'une usine de teintures située en centre ville de Calais sur un terrain d'environ 6000 m². la société a été placée en liquidation judiciaire en 2005 et radiée en 2009
 site évalué et compatible avec un usage industriel sauf pour la parcelle AP 3 non évaluée en totalité.
 Une pollution a été détectée dans le sol et la nappe. -L'exploitant a mis en place un traitement des sols (Unité de Venting: entre novembre 2002 et janvier 2004: installation d'une barrière de venting par GRS Valtech (captage et traitement des émanations de gaz du sol)) encadré par arrêté préfectoral complémentaire en date du 12/11/2003. Une surveillance de la nappe souterraine a également été mise en place par arrêté préfectoral en date du 12/11/2003.
 -Novembre 2003: traitement des eaux souterraines par bioremédiation: injection de HRC dans la zone saturée afin d'accélérer la biodégradation naturelle des COHV.
 Observations: - Réalisation d'une étude environnementale: 13/11/2002.
 -Suite à un transfert des activités fin de l'année 2004, des études ont été réalisées au niveau des sols et de la nappe pour détecter une éventuelle pollution.
 -Réalisation d'investigations complémentaires et plan de réhabilitation, 24/01/2003.
 -Rapport de surveillance des eaux souterraines , investigations géotechniques et plan de réhabilitation révisé remis le 19/06/2003.
 -Mémoire de cessation d'activité: 30 septembre 2004.
 -Réalisation d'investigations complémentaires (avril 2005) et d'une ESR (26 mai 2005).
 -Diagnostic complémentaire de l'état des milieux, 10 juin 2009.

Description

-Réalisation d'une étude environnementale: 13/11/2002.
 -Suite à un transfert des activités fin de l'année 2004, des études ont été réalisées au niveau des sols et de la nappe pour détecter une éventuelle pollution.
 -Réalisation d'investigations complémentaires et plan de réhabilitation, 24/01/2003.
 - Rapport de surveillance des eaux souterraines , investigations géotechniques et plan de réhabilitation révisé remis le 19/06/2003.
 -Une pollution a alors été détectée dans le sol et la nappe. -L'exploitant a mis en place un traitement des sols (Unité de Venting: entre novembre 2002 et janvier 2004: installation d'une barrière de venting par GRS Valtech (captage et traitement des émanations de gaz du sol)) encadré par arrêté préfectoral complémentaire en date du 12/11/2003. Une surveillance de la nappe souterraine a également été mise en place par arrêté préfectoral en date du 12/11/2003.
 -Novembre 2003: traitement des eaux souterraines par bioremédiation: injection de HRC dans la zone saturée afin d'accélérer la biodégradation naturelle des COHV.
 -Mémoire de cessation d'activité: 30 septembre 2004.
 -Réalisation d'investigations complémentaires (avril 2005) et d'une ESR (26 mai 2005).
 -Arrêté préfectoral imposant la mise en sécurité du site, 30/11/2005.
 -Diagnostic complémentaire de l'état des milieux, 10 juin 2009.
 -Les nappes d'eau souterraines sont utilisées à des fins d'utilisation agricole, de puits privés et d'eau potable. Néanmoins , le captage AEP le plus proche se trouve à 4.2 km en position latérale du site et ne risque donc pas d'être impacté par la pollution du site.
 - Une partie du site est compatible pour un usage industriel et l'autre partie nécessitait un traitement(une partie de la parcelle AP3 (1255 m2).

Polluant(s) identifié(s)

Polluant identifié
COHV, solvants chlorés, fréons
HAP (Hydrocarbures aromatiques, polycycliques, pyrolytiques et dérivés)
Hydrocarbures et indices liés
Metaux et métalloïdes / Chrome

Action(s) instruite(s)

Type d'action	Type études / travaux	Date de début - Date de fin	Milieux	Mesure de sécurité	Traitement in situ	Traitement sur établissement / hors établissement	Traitement rejets
Exécution des travaux de réhabilitation	Mesure de sécurité du site	-		✓ Interdiction d'accès (clôture...)			
Description							
Type d'action	Type études / travaux	Date de début - Date de fin	Milieux	Mesure de sécurité	Traitement in situ	Traitement sur établissement / hors établissement	Traitement rejets
Exécution des travaux de réhabilitation	Travaux de dépollution	-	✓ Sol - Sous-sol		✓ Ventilation de la zone non saturée (venting)		
Description							

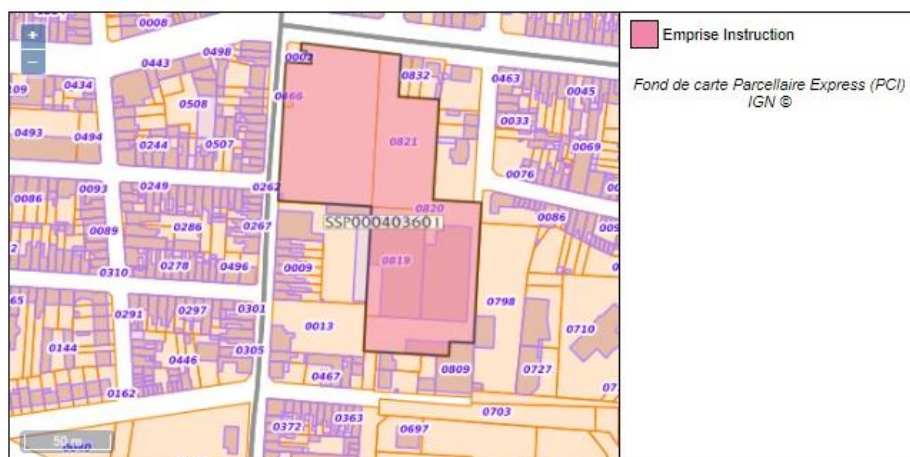
Type d'action	Type études / travaux	Date de début - Date de fin	Milieux	Mesure de sécurité	Traitement in situ	Traitement sur établissement / hors établissement	Traitement rejets
Etude SSP et ingénierie des travaux de réhabilitation	Diagnostic et Analyse	-	✓ Sol - Sous-sol				
Description							

Type d'action	Type études / travaux	Date de début - Date de fin	Milieux	Mesure de sécurité	Traitement in situ	Traitement sur établissement / hors établissement	Traitement rejets
Etude SSP et ingénierie des travaux de réhabilitation	Diagnostic et Analyse	-	✓ Eaux souterraines				
Description							

Carte(s) et plan(s)

Non renseigné(s)

Carte(s) et plan(s)



Périmètre de l'instruction

Parcelle(s) concernée(s)

Commune	Feuille	Section	Numéro	Code dép.
CALAIS		AP	3	
CALAIS		AP	4	
CALAIS		AP	466	
CALAIS		AP	819	
CALAIS		AP	820	
CALAIS		AP	821	
CALAIS		AP	817	

Obligation(s) réglementaire(s) liée(s) aux parcelles - SIS/SUP (1/1)

Identifiant de l'obligation réglementaire liée à la parcelle : SSP00040360101

Identifiant de l'information de l'administration liée à l'obligation réglementaire : SSP000403601

Ancien identifiant SIS : 62SIS06294

Type d'obligation réglementaire

Secteur d'Information sur les Sols (SIS)	Servitude d'Utilité Publique (SUP)
X	

Code INSEE : 62193

Date de dernière mise à jour : 30/09/2020

Date de l'Arrêté Préfectoral : Non renseignée

Nom(s) Usuel(s) : Non renseigné

Description

Il s'agit d'une usine de teintures située en centre ville de Calais sur un terrain d'environ 6000 m². la société a été placée en liquidation judiciaire en 2005 et radiée en 2009
 site évalué et compatible avec un usage industriel sauf pour la parcelle AP 3 non évaluée en totalité;
 Une pollution a été détectée dans le sol et la nappe. -L'exploitant a mis en place un traitement des sols (Unité de Venting: entre novembre 2002 et janvier 2004: installation d'une barrière de venting par GRS Valtech (captage et traitement des émanations de gaz du sol)) encadré par arrêté préfectoral complémentaire en date du 12/11/2003. Une surveillance de la nappe souterraine a également été mise en place par arrêté préfectoral en date du 12/11/2003.
 -Novembre 2003: traitement des eaux souterraines par bioremédiation: injection de HRC dans la zone saturée afin d'accélérer la biodégradation naturelle des COHV.
 Observations: - Réalisation d'une étude environnementale: 13/11/2002.
 -Suite à un transfert des activités fin de l'année 2004, des études ont été réalisées au niveau des sols et de la nappe pour détecter une éventuelle pollution.
 -Réalisation d'investigations complémentaires et plan de réhabilitation, 24/01/2003.
 - Rapport de surveillance des eaux souterraines , investigations géotechniques et plan de réhabilitation révisé remis le 19/06/2003.
 -Mémoire de cessation d'activité: 30 septembre 2004.
 -Réalisation d'investigations complémentaires (avril 2005) et d'une ESR (26 mai 2005).
 -Diagnostic complémentaire de l'état des milieux, 10 juin 2009.

Carte(s) et plan(s)

Non renseigné(s)

Carte(s) et plan(s)



Périmètre de la classification

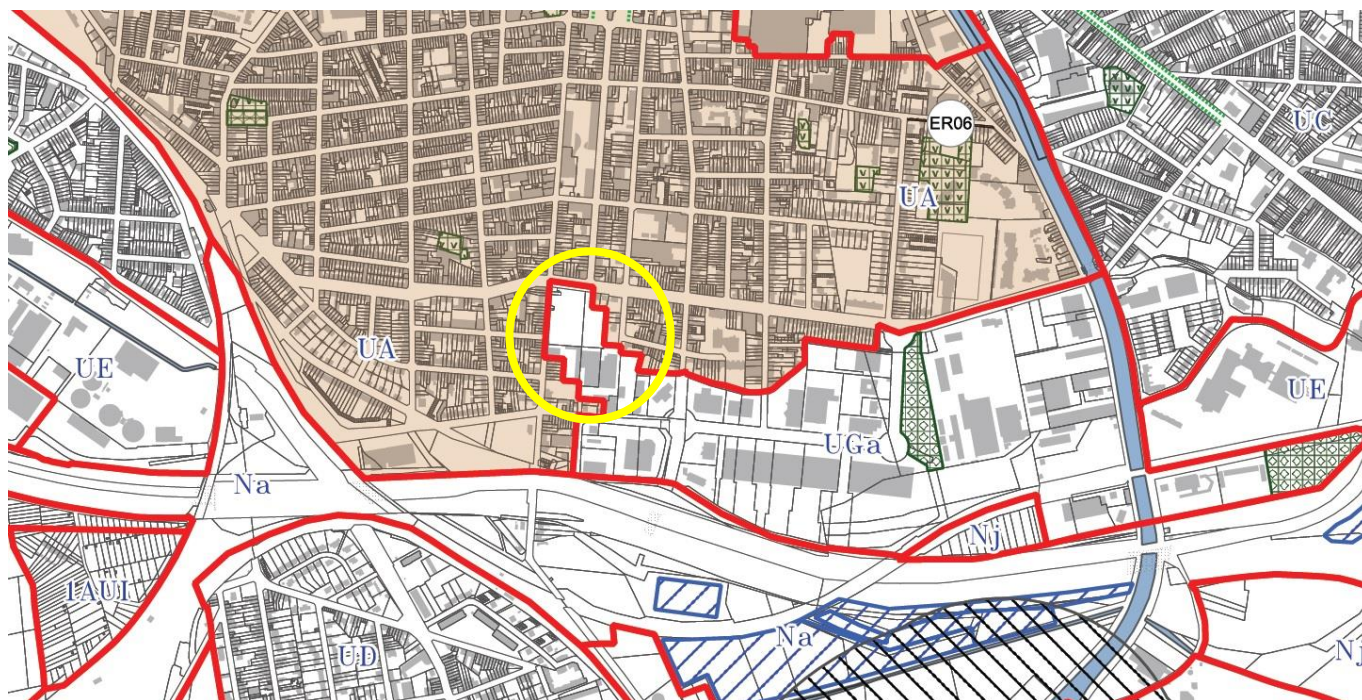
Parcelle(s) concernée(s)

Commune	Feuille	Section	Numéro	Code dép.
CALAIS		AP	3	
CALAIS		AP	4	
CALAIS		AP	466	
CALAIS		AP	819	
CALAIS		AP	820	
CALAIS		AP	821	
CALAIS		AP	817	

Cette fiche est aussi présente dans les annexes du PLU de la commune de Calais.

Dans le PLU de la commune de Calais en vigueur, ce secteur est classé en secteur UGa. La zone UG couvre des zones d'activités à dominante commerciale, artisanale, de bureaux. Elle comprend un secteur UGa, dédié à la zone d'activités Curie. Cette zone d'activités, essentiellement à vocation commerciale, est située à l'Est et au Sud-Est des parcelles concernées par la présente modification.

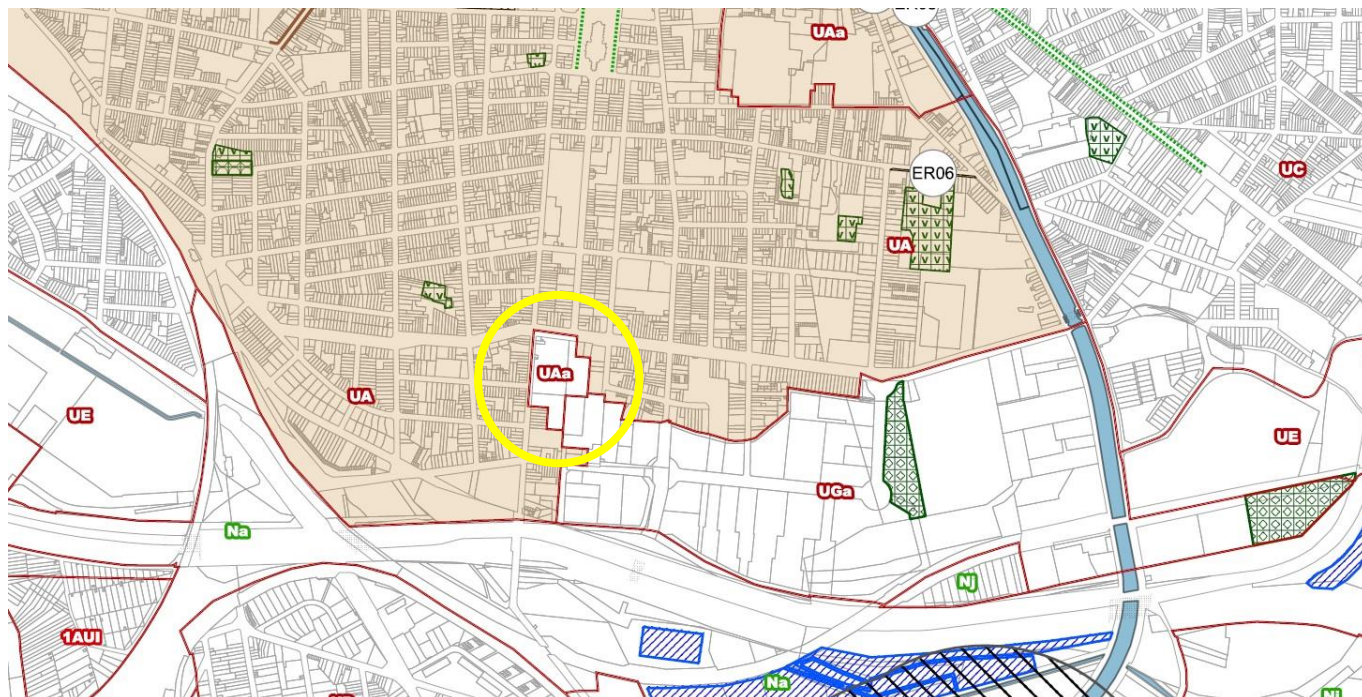
Extrait du règlement graphique avant la modification



Le secteur était pressenti pour accueillir un projet de construction d'une surface commerciale. Ce projet n'étant plus à l'ordre du jour, la commune a pour objectif de reconvertir la friche industrielle pour permettre l'accueil d'une opération de renouvellement urbain à vocation d'habitat comportant aussi des commerces et/ou des services. L'objectif ultime est de créer un nouveau quartier résidentiel à court terme accueillant environ 100 logements.

Par conséquent, le projet de modification propose de classer ce secteur de projet en secteur UAa. Le secteur UAa, appartenant à la zone UA - qui est une zone urbaine spécifique au centre-ville, de forte densité - est un secteur destiné aux secteurs de renouvellement urbain. Les règles de ce secteur sont spécifiques et facilitent ainsi la reconversion d'une friche.

Extrait du règlement graphique après la modification



Une opération sur ce secteur permettrait l'avancement de la requalification du site qui est, depuis 2008, vacant et sans fonction urbaine impactant fortement le paysage urbain, le cadre de vie des lieux avoisinants et entraînant ainsi de multiples nuisances. En outre, cette opération permettrait de densifier ce secteur étant déjà à vocation d'habitat et dense mais aussi de contribuer aux enjeux de renouvellement urbain et de réhabilitation des friches constituant une opportunité pour la commune de se renouveler sur elle-même à l'heure de la sobriété foncière découlant du ZAN. En effet, ce secteur est situé à proximité du centre-ville, des services et des commerces et bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun.

2.2.2. La compatibilité avec le SCOT du Pays du Calais

Le SCOT du Pays du Calais, qui couvre 52 communes et 3 intercommunalités dont la Communauté d'agglomération de Grand Calais Terres & Mers, a été approuvé le 6 janvier 2014 pour 15 ans. Il a été modifié les 27 novembre 2015 et le 28 avril 2017. Le bilan intermédiaire a été adopté le 18 décembre 2019. Par délibération du Conseil Syndical du SYMPAC en date du 19 décembre 2023, les élus ont prescrit la révision n°1 du SCOT.

Le SCOT fixe plusieurs grandes orientations environnementales et de développement urbain dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Il convient par le tableau suivant de vérifier la compatibilité de la modification du PLU avec ces grandes orientations.

Axes du DOO du SCOT	Objectifs du DOO	Réponse dans la modification du PLU
Rééquilibrer le territoire en préservant ses atouts	<p>Préserver les équilibres du territoire par une stratégie urbaine coordonnée :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définition d'un objectif de production de logements (11 000 logements pour 2013 - 2028) • Fixation d'un objectif de croissance démographique de 2% • Fixation de comptes fonciers 	<p>Les futures constructions s'inscriront au sein de l'enveloppe urbaine existante. Ce projet permettra de renforcer le développement urbain sur la commune et de densifier la trame urbaine existante tout en limitant la consommation foncière des terres agricoles et naturelles en périphérie. Elles permettront de répondre également aux besoins de logements recensés sur la commune.</p> <p>En outre, les futures constructions se situant sur le renouvellement d'une friche, elles n'intègrent pas le compte foncier.</p>
	<p>Favoriser l'urbanisation autour des équipements et des transports collectifs.</p>	<p>La modification s'inscrit pleinement dans cet objectif car le secteur est situé à proximité du centre-ville qui possède la majorité des équipements et services. La modification vient aussi faciliter la reconversion de cette friche située au cœur de la trame urbaine existante.</p>
	<p>Améliorer l'attractivité résidentielle et la mixité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diversification de l'offre de logements • Réhabilitation du parc existant • Développement d'espaces urbains de qualité 	<p>La modification se propose d'exploiter une opportunité foncière présente au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée et de réinvestir une friche industrielle désaffectée. La modification s'inscrit dans la politique communale de renouvellement des îlots les plus dégradés et de réinvestissement des dents creuses.</p>
<p>Préserver l'environnement pour inscrire le territoire dans la durabilité</p>	<p>Intégrer l'approche paysagère dans chacune des opérations d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Respect des entités paysagères et du caractère des villages ruraux/écologie urbaine 	<p>La modification permettra d'améliorer la qualité urbaine, architecturale et paysagère de ce secteur en état de friche actuellement.</p>

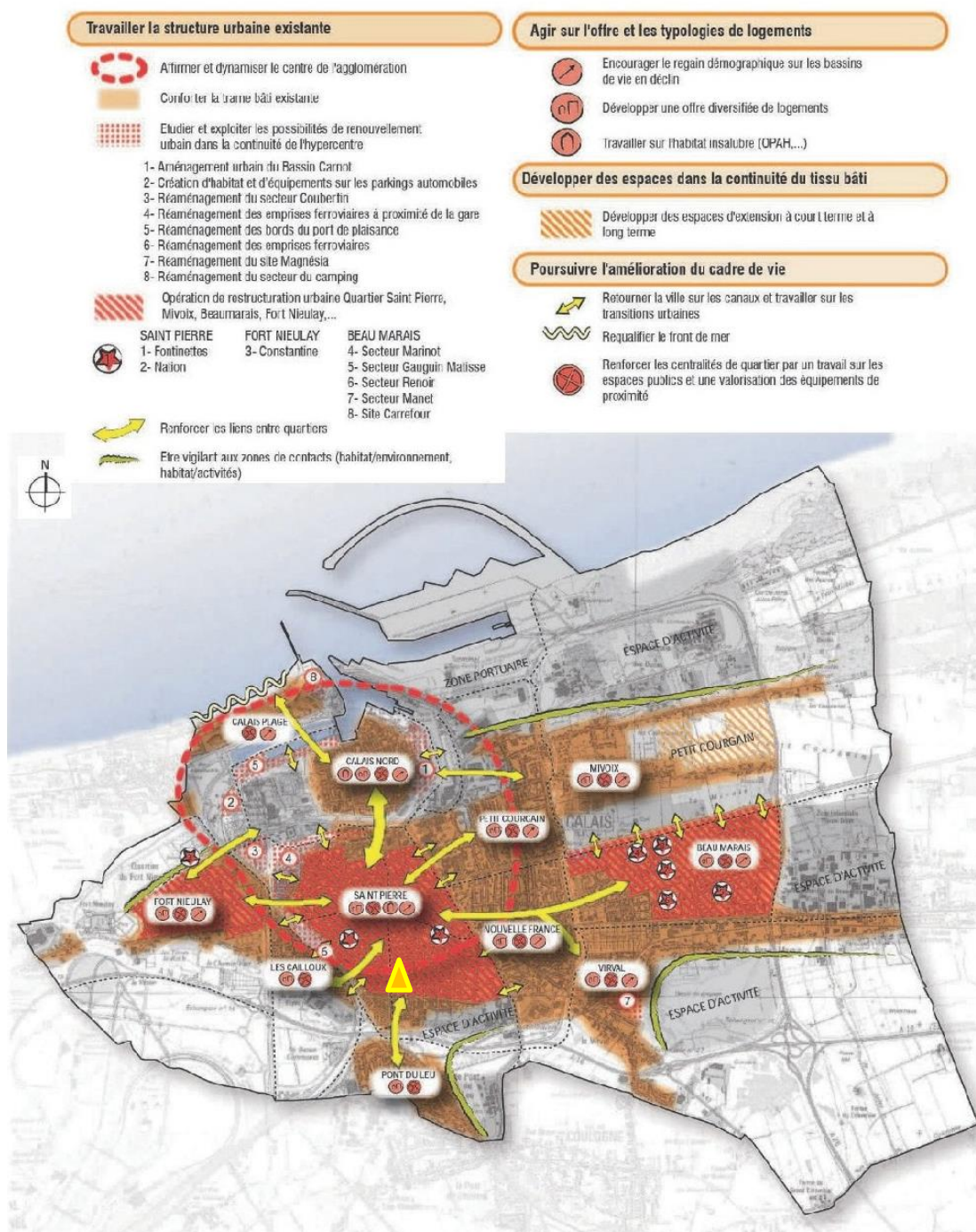
2.2.3. La compatibilité avec le PADD du PLU

Il convient par le biais du tableau suivant de vérifier la compatibilité du projet avec chacun des axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU présentés ci-après.

Axes du PADD du PLU	Objectifs du PADD	Réponse dans la modification du PLU
<p>AXE 1 : VALORISER LES ATOUTS</p>	<p>DÉVELOPPER SON ATTRACTIVITÉ PAR LA VALORISATION DES EFFETS VITRINES PAR LA COMMUNICATION</p>	<p>Ce secteur ciblé par la présente modification constitue un secteur en mutation qu'il convient d'accompagner. Ce projet de modification s'inscrit dans la logique de recomposition urbaine et durable par notamment la réhabilitation de friches urbaines visée par le PADD.</p>
<p>AXE 2 : S'INTÉGRER DANS UNE DYNAMIQUE DURABLE DE CRÉATION ET DE DIVERSIFICATION</p>	<p>DÉCLINER UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE COMPLÉMENTAIRE SOUTENIR L'OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITÉ ET ACHEVER L'AMÉNAGEMENT DES ZONES COMMERCIALES EN PROJET INTÉGRER L'EXISTENCE DE RISQUES INDUSTRIELS</p>	<p>La stratégie de développement économique portée par le PADD est génératrice d'emplois sur le territoire de la commune : le projet de modification permettra ainsi de répondre aux besoins en logements des nouveaux travailleurs arrivant sur le territoire.</p>
<p>AXE 3 : RENFORCER LA TRAME VERTE ET BLEUE POUR UNE VILLE ATTRACTIVE ET AGRÉABLE</p>	<p>PROTÉGÉR ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL METTRE EN EXERGUE LES QUALITÉS PAYSAGÈRES RENFORCER LE POTENTIEL TOURISTIQUE INTÉGRER LES RISQUES NATURELS</p>	<p>La modification permettra d'améliorer la qualité urbaine, architecturale et paysagère de ce secteur en état de friche actuellement.</p>
<p>AXE 4 : GARANTIR UN ÉQUILIBRE DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN</p>	<p>TRAVAILLER LA STRUCTURE URBAINE EXISTANTE AGIR SUR L'OFFRE ET LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS DÉVELOPPER DES ESPACES DANS LA CONTINUITÉ DU TISSU BÂTI POURSUIVRE L'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE</p>	<p>A travers l'identification des potentiels de renouvellement urbain présents au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée, le but est d'organiser le développement urbain en limitant la consommation foncière des espaces agricoles et naturels, notamment avec la réhabilitation de dents creuses et des friches industrielles, tout en permettant le maintien voire la croissance maîtrisée de la population prévue. Ce projet de modification contribue aussi à la fédération d'une centralité et à la restructuration urbaine de ce secteur.</p>
<p>AXE 5 : ADAPTER LES DÉPLACEMENTS AUX ENJEUX DU TERRITOIRE</p>	<p>AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ ET LA MOBILITÉ CONFORTER ET VALORISER L'UTILISATION DES TRANSPORTS ALTERNATIFS</p>	<p>La modification s'inscrit pleinement dans cet objectif car le secteur est situé à proximité du centre-ville qui possède la majorité des équipements et services. La modification vient aussi faciliter la reconversion de cette friche située au cœur de la trame urbaine existante.</p>

Ainsi, l'évolution envisagée dans le cadre de cette procédure de modification du PLU va dans le sens des principaux objectifs inscrits au PADD. Le PADD n'est donc pas remis en cause, ce qui valide d'ailleurs la procédure de modification du PLU.

Carte de synthèse de l'axe 4 du PADD du PLU de Calais



▲ Localisation du secteur concerné par la modification

2.3. Les pièces du PLU concernées et modifiées

La présente modification se traduit par une évolution du PLU opposable portant sur :

- Le rapport de présentation ;
- Le règlement graphique.

☞ A noter : les modifications sont surlignées en jaune

2.3.1. Le rapport de présentation

Le tableau de superficie des zones du PLU est mis à jour suite à l'ajustement réalisé sur le règlement graphique.

Tableau de superficie avant et après la modification

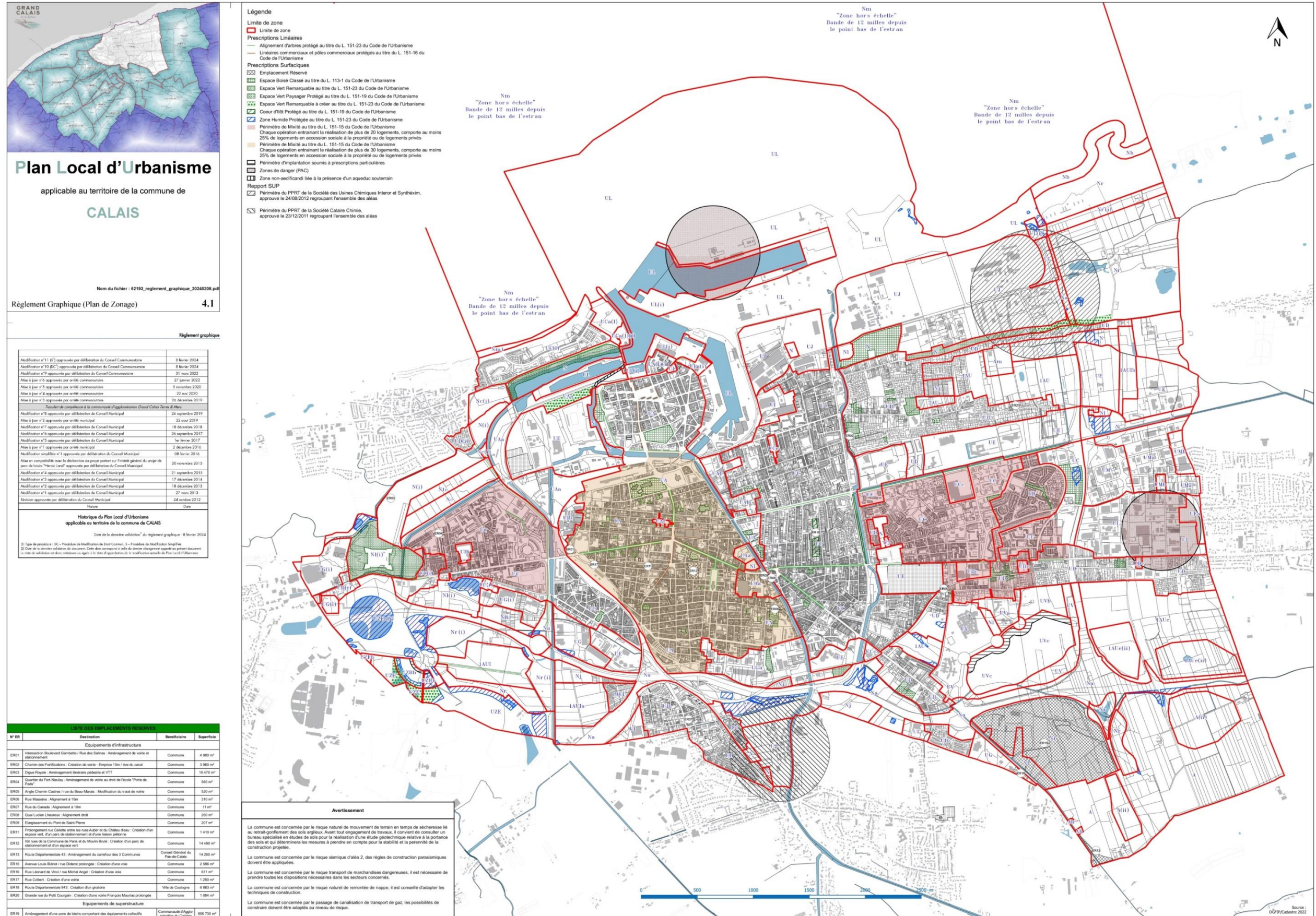
Zonage	Superficie (ha)		
	avant modif	après modif	Delta
UA	303,002	303,002	+ 0,000
UA(i)(i)	3,825	3,825	+ 0,000
UAa	54,878	55,984	+ 1,105
UAb	11,566	11,566	+ 0,000
Uaf	0,687	0,687	+ 0,000
Total zones UA :	373,958	375,063	+ 1,105
UC	462,864	462,864	+ 0,000
UC(i)	10,983	10,983	+ 0,000
UC(i)	33,066	33,066	+ 0,000
UCa(i)	6,647	6,647	+ 0,000
UCa(i)(i)	1,810	1,810	+ 0,000
UCc	9,649	9,649	+ 0,000
Total zones UC :	525,019	525,019	+ 0,000
UD	277,313	277,313	+ 0,000
UD(i)	7,127	7,127	+ 0,000
UDc	6,127	6,127	+ 0,000
Total UD :	290,566	290,566	+ 0,000
Total zones urbaines à vocation habitat :	1 189,543	1 190,649	+ 1,105
UE	196,549	196,549	+ 0,000
UEa	5,273	5,273	+ 0,000
Total zones urbaines à vocation équipement :	201,822	201,822	+ 0,000
UG	20,921	20,921	+ 0,000
UG(i)	27,945	27,945	+ 0,000
UGa	31,172	30,066	- 1,105
Total zones UG :	80,039	78,933	- 1,105
UI	69,679	69,679	+ 0,000
UIb	7,754	7,754	+ 0,000
Total zones UI :	77,432	77,432	+ 0,000
UJ	196,436	196,436	+ 0,000
Total zones UJ :	196,436	196,436	+ 0,000
UM	20,491	20,491	+ 0,000
UMa	31,055	31,055	+ 0,000
UMb	6,570	6,570	+ 0,000
Total zones UM :	58,117	58,117	+ 0,000
UV	43,473	43,473	+ 0,000
UVa	7,664	7,664	+ 0,000
UVb	10,159	10,159	+ 0,000
UVc	40,168	40,168	+ 0,000
Total zones UV :	101,465	101,465	+ 0,000
UZBb	5,955	5,955	+ 0,000
UZE	35,207	35,207	+ 0,000
UZEa(i)	60,700	60,700	+ 0,000
UZEb	0,473	0,473	+ 0,000
Total zones UZ :	102,335	102,335	+ 0,000
Total zones urbaines à vocation économique :	615,824	614,719	- 1,105
UL	678,721	678,721	+ 0,000
UL(i)	44,149	44,149	+ 0,000
ULa(i)	2,681	2,681	+ 0,000
Total zones urbaines à vocation économique :	725,552	725,552	+ 0,000
Total zones urbaines :	2 732,741	2 732,741	- 0,000

Zonage	Superficie (ha)		
	avant modif	après modif	Delta
1AU	52,684	52,684	+ 0,000
Total zones à urbaniser à court terme à vocation habitat :	52,684	52,684	+ 0,000
1AUe	68,093	68,093	+ 0,000
1AUe(ii)	34,365	34,365	+ 0,000
1AUI	27,512	27,512	+ 0,000
1AUIa	17,293	17,293	+ 0,000
1AUIb	10,156	10,156	+ 0,000
Total zones à urbaniser à court terme à vocation économique :	157,419	157,419	+ 0,000
2AU	3,164	3,164	+ 0,000
Total zones à urbaniser à long terme :	3,164	3,164	+ 0,000
Total zones à urbaniser :	213,268	213,268	+ 0,000
A	162,464	162,464	+ 0,000
A(ii)	33,683	33,683	+ 0,000
Ah	0,477	0,477	+ 0,000
Am	6,330	6,330	+ 0,000
Total zones agricoles :	202,954	202,954	+ 0,000
N	73,248	73,248	+ 0,000
N(i)	36,950	36,950	+ 0,000
Na	151,255	151,255	+ 0,000
Nb	16,519	16,519	+ 0,000
Nc	11,312	11,312	+ 0,000
Nc(i)	8,177	8,177	+ 0,000
Nj	21,260	21,260	+ 0,000
Nl	14,516	14,516	+ 0,000
Nl(i)	40,795	40,795	+ 0,000
Nr	222,112	222,112	+ 0,000
Nr(i)	37,845	37,845	+ 0,000
Ntc	8,615	8,615	+ 0,000
Nm (hors commune)			
Nm1 (hors commune)			
Total zones naturelles (hors Nm et Nm1) :	642,603	642,603	+ 0,000
Total commune :	3 791,566	3 791,566	- 0,000

2.3.2. Le règlement graphique

Le règlement graphique est concerné par une seule modification qui porte sur le classement d'une partie du secteur UGa en secteur UAa.

Le règlement graphique avant la modification



Le règlement graphique après la modification

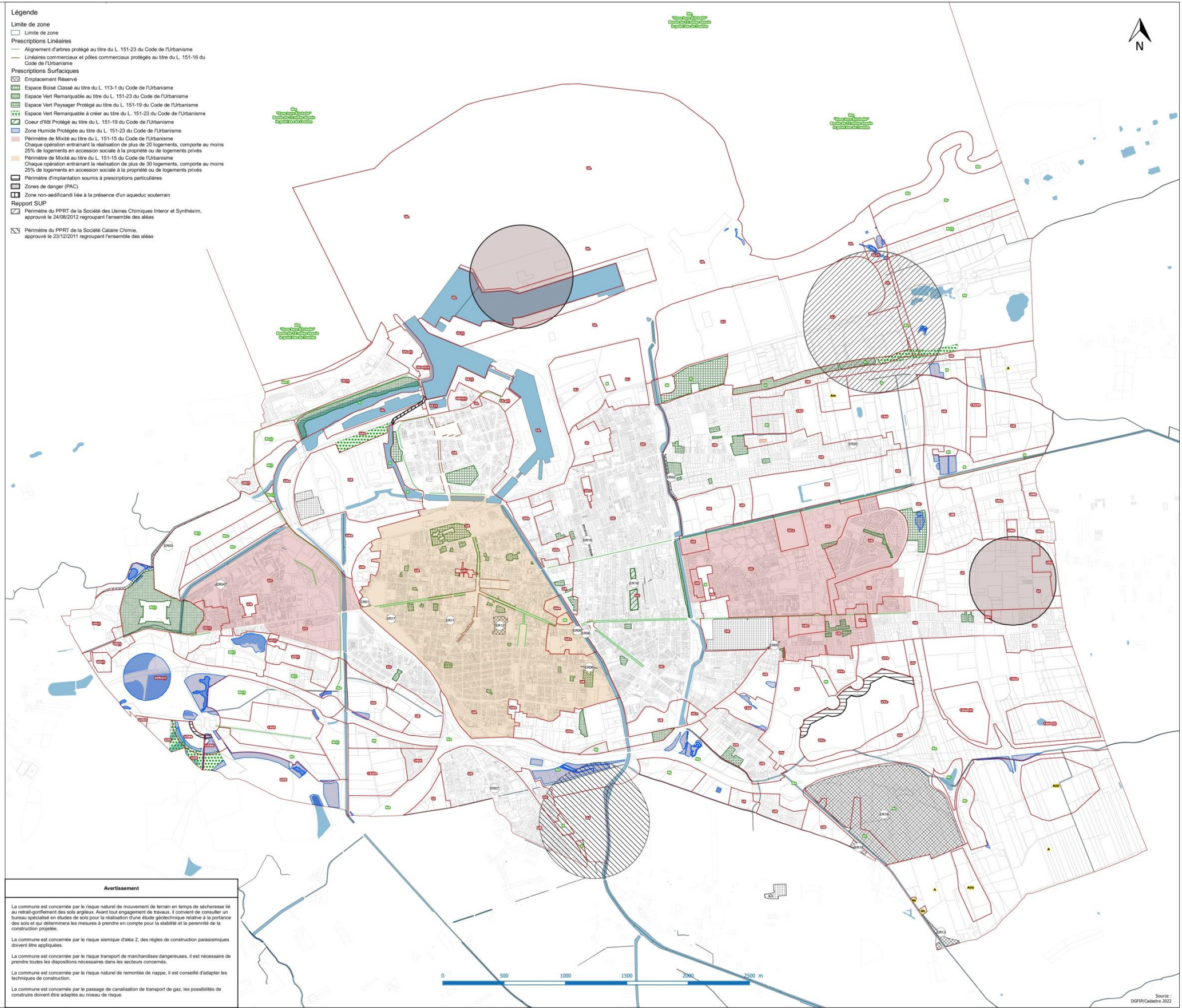


Plan Local d'Urbanisme
applicable au territoire de la commune de
CALAIS

Nom du fichier : 62193_reglement_graphique_202402208.pdf

Règlement Graphique (Plan de Zonage) **4.1**

- Légende**
- Limite de zone**
□ Limite de zone
- Prescriptions Linéaires**
— Alignement d'arbres protégé au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme
— Linéaires commerciaux et pôles commerciaux protégés au titre du L. 151-16 du Code de l'urbanisme
- Prescriptions Surfaciques**
■ Emplacement Réserve
■ Espace Boisé Classé au titre du L. 113-1 du Code de l'urbanisme
■ Espace Vert Remarquable au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme
■ Espace Vert Paysager Protégé au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme
■ Espace Vert Remarquable à créer au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme
■ Coeur d'Îlot Protégé au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme
■ Zone Humide Protégée au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme
■ Périmètre de Mixité au titre du L. 151-15 du Code de l'urbanisme
■ Chaque opération entraînant la réalisation de plus de 20 logements, comporte au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété ou de logements privés
■ Périmètre de Mixité au titre du L. 151-15 du Code de l'urbanisme
■ Chaque opération entraînant la réalisation de plus de 30 logements, comporte au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété ou de logements privés
■ Périmètre d'implantation soumis à prescriptions particulières
■ Zones de danger (PAC)
■ Zone non-acidifiant liée à la présence d'un aqueduc souterrain
- Rapport SUP**
■ Périmètre du PPRT de la Société des Lignes Chimiques Inter et Synthérim, approuvé le 24/08/2012 regroupant l'ensemble des aléas
■ Périmètre du PPRT de la Société Calais Chimie, approuvé le 23/12/2011 regroupant l'ensemble des aléas



Règlement graphique

Modification	Approuvée par	Date
Modification n°10 (PC)	approuvée par délibération du Conseil Communautaire	8 février 2024
Modification n°7	approuvée par délibération du Conseil Communautaire	31 mai 2022
Mise à jour n°6	approuvée par arrêté communautaire	27 janvier 2022
Mise à jour n°5	approuvée par arrêté communautaire	5 novembre 2020
Mise à jour n°4	approuvée par arrêté communautaire	22 mai 2020
Mise à jour n°3	approuvée par arrêté communautaire	26 décembre 2019
Transfert de compétence à la commune d'agglomération Grand Calais Zones & Mars		
Modification n°9	approuvée par délibération du Conseil Municipal	24 septembre 2019
Mise à jour n°2	approuvée par arrêté municipal	22 mai 2019
Modification n°7	approuvée par délibération du Conseil Municipal	18 décembre 2018
Modification n°6	approuvée par délibération du Conseil Municipal	26 septembre 2017
Modification n°5	approuvée par délibération du Conseil Municipal	1er février 2017
Mise à jour n°1	approuvée par arrêté municipal	2 décembre 2016
Modification simplifiée n°1	approuvée par délibération du Conseil Municipal	08 février 2016
Mise en compatibilité avec la déclinaison de projet portant sur l'ensemble du projet de parc de loisir "Névis Land"	approuvée par délibération du Conseil Municipal	20 novembre 2015
Modification n°4	approuvée par délibération du Conseil Municipal	21 septembre 2015
Modification n°3	approuvée par délibération du Conseil Municipal	17 décembre 2014
Modification n°2	approuvée par délibération du Conseil Municipal	18 décembre 2013
Modification n°1	approuvée par délibération du Conseil Municipal	27 mars 2013
Adoption approuvée par délibération du Conseil Municipal		24 octobre 2012
Nature		Date

Historique du Plan Local d'Urbanisme applicable au territoire de la commune de CALAIS

Date de la dernière validation du règlement graphique : 8 février 2024

(1) Type de procédure : OC - Procédure de Modification de Droit Commun, S - Procédure de Modification Simplifiée
(2) Date de la dernière validation de contenu. Cette date correspond à celle du dernier changement apporté par arrêté municipal, à l'exception des arrêtés relatifs à la mise à jour de la notice d'information ou à la modification visuelle du Plan Local d'Urbanisme.

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N° ER	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
Equipements d'infrastructure			
ER01	Intégration Nœud/Carrefour / Rue des Sables - Aménagement de voirie et stationnement	Commune	4 900 m²
ER02	Chemin des Fertilisateurs - Création de voirie - Emprise 10m / rue du canal	Commune	3 900 m²
ER03	Digue Rippe - Aménagement trottoire piétonnier et VTT	Commune	16 470 m²
ER04	Quai de la Fort-Névis - Aménagement de voirie au droit de l'écoule "Tête de Parc"	Commune	582 m²
ER05	Angle Chemin Caillies / rue du Beau Marais - Modification de tracé de voirie	Commune	520 m²
ER06	Rue Massina - Aligement à 10m	Commune	310 m²
ER07	Rue du Canada - Aligement à 10m	Commune	11 m²
ER08	Quai Julien Dequaire - Aligement droit	Commune	286 m²
ER09	Epiquage de la Rue de Saint-Pierre	Commune	257 m²
ER10	Préaménagement rue Cabette entre les rues Ruber et de Châteauneuf - Création d'un espace vert, d'un parc de stationnement et d'une station piétonne	Commune	1 410 m²
ER12	181 rue de la Commune de Paris et du Moulin Brûlé - Création d'un parc de stationnement et d'un espace vert	Commune	14 490 m²
ER13	Route Départementale 43 - Aménagement du carrefour des 3 Communes	Commune Générale du Pas-de-Calais	14 200 m²
ER15	Avenue Louis Biret / rue Clément prolongé - Création d'une voie	Commune	2 596 m²
ER16	Rue Léonard de Vinci / rue Michel Ange - Création d'une voie	Commune	671 m²
ER17	Rue Colbert - Création d'une voie	Commune	1 250 m²
ER18	Route Départementale 943 - Création d'un giratoire	Ville de Couvignies	6 863 m²
ER20	Grande rue du Petit Gougnon - Création d'une voie François Mitterrand prolongée	Commune	1 954 m²
Equipements de superstructure			
ER19	Aménagement d'une zone de loisirs comportant des équipements collectifs	Commune d'Agglomération du Calais	656 750 m²

Avertissement

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la perméabilité de la construction projetée.

La commune est concernée par le risque sismique d'aléa 2, des règles de construction parasismiques doivent être appliquées.

La commune est concernée par le risque transport de marchandises dangereuses, il est nécessaire de prendre toutes les dispositions nécessaires dans les secteurs concernés.

La commune est concernée par le risque naturel de remontée de nappe, il est conseillé d'adapter les techniques de construction.

La commune est concernée par le passage de canalisation de transport de gaz, les possibilités de construire doivent être adaptées au niveau de risque.

3. Les incidences de la modification sur l'environnement

Les changements prévus par le projet de modification ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement. En effet, la modification du PLU de Calais comprend une adaptation des documents graphiques qui aura peu d'incidences sur l'environnement. La modification n'est pas susceptible de présenter un impact négatif sur l'environnement car l'ajustement envisagé modifie uniquement le règlement graphique sur un secteur. Sur ce secteur, la modification prévoit le déclassement d'un secteur exclusivement réservé aux activités commerciales, artisanales ou de bureaux vers un secteur de mixité fonctionnel destiné au renouvellement urbain.

Ainsi, cette modification ne présente pas d'impact négatif sur l'environnement.

Par ailleurs, concernant la pollution du site, un diagnostic de pollution est actuellement en cours. En effet, le site a déjà fait l'étude de pollution et d'opération de dépollution dans le cadre d'un projet d'aménagement qui n'a finalement pas abouti. Les informations ne sont pas disponibles à l'exception d'un plan indiquant le positionnement d'une « zone polluée » correspondant à l'emplacement d'une ancienne cuve à fioul aérienne. Ce diagnostic permettra ainsi de produire une « photographie à l'instant T » de l'état de pollution des sols afin qu'elle soit prise en compte dans le cadre de la requalification de ce site. L'opérateur qui souhaitera changer l'usage de ce terrain pollué devra définir les mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre pour tenir compte du nouvel usage projeté.

Par conséquent, l'évaluation environnementale du rapport de présentation qui porte sur l'incidence du PLU sur l'environnement reste donc cohérente et ses conclusions ne sont pas affectées par la présente modification. De ce fait, le présent projet de modification n'est donc pas soumis à une procédure d'évaluation environnementale.

Néanmoins, l'Autorité environnementale a été saisie d'une demande d'examen dite « au cas par cas ».