

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

ARRONDISSEMENT DE CALAIS

COMMUNE DE CALAIS

**ENQUETE PUBLIQUE E 23000108/59**

- **Objet** : modification de droit commun du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Calais (modification n°10)

- **Maître d'ouvrage** : Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres et Mers

- **Territoire concerné** : commune de Calais

- **Ouverture de l'enquête publique** : prescrite par arrêté communautaire du 22 septembre 2023

- **Déroulement de l'enquête publique** : du jeudi 19 octobre 2023 au mercredi 22 novembre 2023 inclus

- **Siège de l'enquête et lieu des permanences** : mairie de Calais, service urbanisme, 9 rue Paul Bert – 62100 Calais

- **Commissaire enquêteur** : Christophe HADOUX, désigné par M. le Président du Tribunal Administratif de Lille (décision du 07 août 2023)



Hôtel de ville de Calais

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES**

# SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| I- L'enquête publique .....   | 04 |
| I- 1- Le porteur du projet.....   | 04 |
| I- 2- Le déroulement de l'enquête publique.....   | 04 |
| I- 2- 1- L'information du public.....   | 04 |
| I- 2- 1- 1- La publicité légale.....  | 04 |
| I- 2- 1- 2- Les permanence du commissaire enquêteur.....  | 04 |
| I- 3- Le climat général de l'enquête publique.....  | 05 |
| II- La nature du projet soumis à enquête publique.....  | 05 |
| II- 1- Les objectifs et enjeux du projet.....   | 05 |
| II- 2- Des modifications de natures différentes aux dimensions environnementales plus ou moins marquées.....                        | 05 |
| III- La description du projet soumis à enquête publique.....  | 05 |
| III- 1- Les modifications qui portent sur les règlements écrits du PLU.....   | 05 |
| III- 1- 1- Le règlement de la zone UA.....  | 05 |
| III- 1- 2- Le règlement de la zone UG.....  | 06 |
| III- 2- Les modifications qui portent sur la carte graphique du PLU.....  | 07 |
| III- 2- 1- La suppression de la zone 1AUL au profit de la zone naturelle Nr.....  | 07 |
| III- 2- 2- La réduction de la zone UEa par un classement en zone UI, secteur industriel du Beau-Marais.....                         | 07 |
| III- 2- 3- Le classement d'une partie de la zone UG(i) en zone UC(i), secteur du « chemin vert ».....                               | 07 |
| IV- Les recommandations de la MRAe et les réponses apportées par le porteur du projet.....  | 08 |
| IV- 1- Sur l'évitement du risque de submersion.....   | 08 |
| IV- 2- Sur l'articulation du projet avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI).....                                    | 09 |
| IV- 3- Sur les effets de l'intensification du réchauffement climatique.....   | 09 |
| V- Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA).....  | 10 |
| VI- L'analyse des réponses apportées par le porteur du projet au procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales ..... | 10 |
| VI-1- Les observations écrites et orales.....   | 10 |
| VI-2- les réponses aux interrogations du commissaire enquêteur.....   | 11 |
| VII- Les avis du commissaire enquêteur sur les modifications soumises à enquête publique.....                                       | 11 |
| VII- 1- les avis sur les modifications du règlement écrit du PLU.....   | 11 |
| VII- 1- 1- Sur le règlement de la zone UA.....  | 11 |
| VII- 1- 2- Sur le règlement de la zone UG.....  | 11 |
| VII- 2- Les avis sur les modifications de la carte graphique du PLU.....  | 11 |
| VII- 2- 1- Sur la suppression de la zone 1AUL (ZAC des « Dunes Extension ») au profit de la zone Naturelle Nr.....                  | 11 |
| VII- 2- 2- Sur l'extension de la zone UI par une réduction de la zone UEa, secteur du Beau-Marais.....                              | 12 |
| VII- 2- 3- Sur le classement des parcelles DY176 à DY 179 en zone UC(i), secteur du « Chemin Vert ».....                            | 12 |
| VII- 3- Des avis assortis d'une recommandations commune.....  | 12 |
| VII- 4- Le récapitulatif des avis et recommandations.....   | 12 |

# LEXIQUE

|              |   |
|--------------|---|
| MRAe .....   | Mission Régionale d’Autorité Environnementale   |
| NPNRU.....   | Nouveau Programme National de Renouveau Urbain  |
| OAP.....     | Orientation d’Aménagement et de Programmation   |
| PGRI.....    | Plan de Gestion des Risques d’Inondation  |
| PLU.....     | Plan Local d’Urbanisme  |
| PLUi.....    | Plan Local d’Urbanisme intercommunal  |
| PPA.....     | Personnes Publiques Associées   |
| PPRL.....    | Plan de Prévention des Risques Littoraux  |
| PPRT.....    | Plan de Prévention des Risques Technologiques   |
| SAGE.....    | Schéma d’Aménagement de la Gestion des Eaux   |
| SCoT.....    | Schéma de Cohérence Territoriale  |
| SDAGE.....   | Schéma Directeur d’Aménagement de la Gestion des Eaux                                   |
| SRADDET..... | Schéma Régional d’Aménagement, de Développement<br>Durable et d’Egalité des Territoires |
| ZAC.....     | Zone d’Aménagement Concerté   |
| ZNIEFF.....  | Zone Naturelle d’Intérêt Economique, Faunistique et<br>Floristique                      |

## **I- L'enquête publique**

### I-1- Le porteur du projet

L'enquête publique a pour objet la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Calais (modification n°10) aux fins d'y apporter des modifications au plan de zonage (règlement graphique) et d'y compléter le règlement écrit.

Le PLU de la commune de Calais a été approuvé par délibération du 24 octobre 2012. Le projet de modification qui fait l'objet de la présente enquête publique est porté par la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres et Mers, établissement public de coopération intercommunale créé en 2019, qui exerce désormais la compétence « urbanisme » sur le territoire communautaire (14 communes, près de 105 000 habitants).

La procédure retenue par le porteur du projet est la procédure de modification de droit commun en application des articles L 153-36 à L 153-44 du code de l'urbanisme.

### I-2- Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 19 octobre au mercredi 22 novembre 2023 inclus, soit durant 35 jours consécutifs, conformément en tous points aux dispositions de l'arrêté communautaire du 22 septembre 2023 portant ouverture et modalités de l'enquête publique.

#### I- 2- 1- L'information du public

##### 1-2-1-1-La publicité légale

Les modalités d'information du public ont été parfaitement mises en œuvre :

- Publication de l'avis d'enquête dans les journaux de LA VOIX DU NORD et NORD LITTORAL avant et pendant l'enquête publique, dans les éditions des lundi 02 octobre et jeudi 19 octobre 2023,
- Affichage de l'avis dans les tableaux d'affichage de la mairie de Calais et de la communauté d'agglomération Grand Calais Terres et Mers,
- Affichage sur le site des quatre parcelles concernées par le classement en zone UC(i),
- Avis mis en ligne sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres et Mers ainsi que sur celui de la ville de Calais (via un lien de renvoi). L'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique était consultable sur les sites internet,
- Le registre d'enquête publique était à la disposition du public dans le hall du service urbanisme de la mairie de Calais, siège de l'enquête publique, durant le déroulement de cette dernière. Un ordinateur, dédié à la consultation du dossier, était également à la disposition des personnes.

A noter qu'en préalable de l'ouverture de l'enquête publique, le projet a fait l'objet d'une concertation auprès du public du 17 avril au 25 juillet inclus, selon les modalités prévues par délibération du conseil communautaire en date du 06 avril 2023. Aucune observation n'a été formulée et c'est par délibération du 21 septembre 2023 que le conseil communautaire a arrêté d'une part, le bilan de la concertation obligatoire et d'autre part, le projet définitif de modification soumis à la présente enquête publique.

##### I- 2- 1- 2- Les permanences du commissaire enquêteur

Quatre permanences se sont tenues au siège de l'enquête publique :

- le jeudi 19 octobre, jour d'ouverture de l'enquête publique (9h-12h),
- les lundis 30 octobre et 13 novembre (9h-12h)
- le mercredi 22 novembre 2023, jour de clôture de l'enquête publique (14h30- 17h30)

A noter que les permanences se sont tenues dans des locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite ( hall du bâtiment).

Malgré les moyens mis en œuvre en vue d'informer le public des modifications envisagées, force est de constater que l'enquête publique n'a pas suscité d'intérêt auprès de la population locale puisqu'aucune observation n'a été formulée par le public (registre, mail, courrier). Les permanences n'ont accueilli aucun public.

### I- 3 Le climat général de l'enquête publique

Je tiens à souligner l'excellence des conditions d'accueil du public et du commissaire enquêteur ainsi que la disponibilité du personnel territorial que j'ai côtoyé dans le cadre de cette enquête publique.

## **II- La nature du projet soumis à enquête publique**

### II- 1- Les objectifs et enjeux du projet

La modification du PLU de la commune de Calais vise :

- 1-** à donner une vocation urbaine à quatre parcelles (DY 176 à DY 179) en vue de densifier le secteur du « chemin vert », à l'angle des rues de Tunis et des Oliviers dans le prolongement du centre-ville, et permettre ainsi la réalisation d'une opération de construction de logements sociaux. Actuellement classées en zone UG(i), les parcelles seraient classées en zone UC (i),
- 2-** à donner une vocation d'espace naturel à une zone initialement dédiée à une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) à vocation urbaine dénommée ZAC des « Dunes Extension ». Cette volonté municipale conduit à supprimer la zone 1AUL du PLU au profit de l'extension de la zone Nr,
- 3-** à faciliter la reconversion logistique d'une friche industrielle en élargissant la zone UI par une réduction de la zone contiguë UEa, dans le secteur industriel du Beau-Marais,
- 4-** à clarifier l'application des normes de stationnement en zone UG en ce qu'aucune norme n'y est prévue pour la construction relevant des services publics ou d'intérêt collectif,
- 5-** à permettre le comblement de « dents creuses » en zone urbaine UA en assouplissant la règle d'implantation pour les constructions grevées de servitudes particulières.

### II- 2- Des modifications de natures différentes et aux dimensions environnementales plus ou moins marquées

Les modifications proposées sont donc au nombre de cinq. Elles relèvent de natures différentes : trois d'entre elles portent sur une modification du règlement graphique et les deux autres apportent des ajustements dans le règlement écrit du PLU. Les modifications de zonage présentent des caractéristiques environnementales plus ou moins marquées au point que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a décidé de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification du PLU et principalement en ce que le classement des quatre parcelles en zone UC(i) a pour objectif de permettre la réalisation d'une opération de construction de logements sociaux dans un périmètre concerné par un risque de submersion marine susceptible d'être aggravé par le changement climatique. Il est bon de signaler que les éventuels avis des Personnes Publiques Associées se sont concentrés également sur cette modification du projet au regard de ses enjeux environnementaux.

On comprendra que le classement en zone inondable des parcelles DY 176 à DY 179 fasse l'objet d'un examen d'une attention toute particulière.

## III- La description du projet

### III- 1- Les modifications qui portent sur le règlement écrit du PLU.

#### III- 1- 1- Le règlement de la zone UA

Le porteur du projet propose d'assouplir le règlement de la zone UA (zone spécifique au centre-ville, à forte densité) qui prévoit que le nu des façades des constructions soit obligatoirement implanté dans l'alignement des voies et emprises publiques. Or certaines « dents creuses » se situant dans cette zone sont grevées de servitudes publiques spécifiques qui relèvent d'autres réglementations et qui interdisent de construire dans l'alignement tel qu'édicte dans le règlement de zone UA. La commune de Calais souhaite lever cette interdiction pour densifier la zone urbaine concernée. A cette fin, le porteur du projet propose d'ajouter un paragraphe « d » à l'article UA6.2.2 ainsi rédigé :

*« Cas lorsque, par application d'une législation connexe, les dispositions générales ne peuvent être appliquées :*

*- une implantation en retrait de l'alignement des voies est admise lorsque de par l'application d'une législation connexe les dispositions générales ne peuvent s'appliquer : le nu des façades de*

constructions doit être implanté en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques. Le retrait sera déterminé par les dispositions réglementaires de la législation connexe. ».

Commentaire du commissaire enquêteur : La modification du règlement de la zone UA est justifiée. Elle permettra de mettre fin à une incohérence et de densifier une zone à vocation urbaine de forte densité.

### III- 1- 2- Le règlement de la zone UG

Il est proposé de compléter la règle au stationnement en zone UG dont les dispositions ne traitent pas du stationnement des constructions qui relèvent des services publics ou d'intérêt collectif. Une telle précision permettrait de clarifier la réglementation applicable, en cas de besoin.

La modification porte sur l'ajout à l'article UG 12 du règlement du paragraphe suivant:

« 12.2.4. Dispositions applicables aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc...)

- Il est recommandé, pour déterminer le nombre de places de stationnement à réaliser, de se référer aux recommandations figurant en annexe du présent règlement. »

A titre d'information, l'annexe au règlement susmentionné est ainsi rédigée :

« Il est recommandé, pour déterminer le nombre de places de stationnement à réaliser pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de tenir compte des ratios suivants » :

|  |   |
|--|---|
| <i>Etablissements hospitaliers et cliniques</i>  | <i>1 place de stationnement pour 3 lits</i>   |
| <i>Etablissements médicaux et paramédicaux pouvant accueillir plus de 10 personnes</i>             | <i>1 place de stationnement pour 5 personnes.</i>   |
| <i>Etablissements d'enseignement du second degré</i>   | <i>- des emplacements de stationnement correspondant au besoin du personnel des établissements.<br/>- et des aires de stationnements pour les autobus aménagées en nombre suffisant et de telle sorte qu'elles ne nuisent pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.</i> |
| <i>Etablissements universitaires ou d'enseignement pour adultes</i>                                | <i>- des emplacements de stationnement correspondant au besoin du personnel des établissements<br/>- et 2 places de stationnement pour 10 adultes</i>   |
| <i>Etablissements sportifs (salles et terrains de sport, stades, piscines, patinoires, etc...)</i> | <i>- 1 place de stationnement par tranche de 40m2 de surface de plancher<br/>- et des aires de stationnement pour les autobus aménagées en nombre suffisant et de telle sorte qu'elles ne nuisent pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation</i>                          |

Commentaire du commissaire enquêteur : Les modifications au règlement écrit du PLU sont cohérentes avec les objectifs affichés par le porteur du projet

### III- 2- Les modifications qui portent sur la carte graphique du PLU (zonage)

Parmi les trois modifications qui portent sur le zonage du PLU de la commune, deux n'appellent pas d'observations notables, ni du public, ni des PPA. Quant à la MRAe qui concentre ses observations sur le classement en zone UC(i), elle se félicite du classement en zone naturelle Nr du périmètre de la ZAC.

#### III- 2- 1- La suppression de la zone 1AUL au profit de la zone naturelle Nr

La zone 1AUL couvre le périmètre de la ZAC des « Dunes Extension » qui fut créée en 1998 dans la perspective d'accueillir des activités économiques liées à l'extension du port de Calais. Aujourd'hui, le contexte et les enjeux sont différents. En effet, Il ressort du dossier d'enquête publique :

- Que désormais une partie du secteur se trouve dans le périmètre d'une société chimique soumise aux dispositions du PPRT qui limite voire interdit toute urbanisation environnante. D'où l'incohérence de maintenir la ZAC.
- Que la zone 1AUL se trouve en continuité du site du « Fort Vert » qui constitue un vaste espace naturel de 400 hectares géré en grande partie par le Conservatoire du Littoral, lequel avec l'accord de la municipalité de Calais, a exprimé le souhait de continuer sa politique d'aménagement écologique sur le site et ce, afin de valoriser la ZNIEFF du plateau d'Oye et de la plage du Fort Vert.
- Qu'enfin, le classement en zone naturelle Nr de la totalité de la zone 1AUL (19,20 hectares) constituerait une mesure de compensation environnementale.

Commentaire du commissaire enquêteur : La modification souhaitée prend en considération l'évolution des réglementations en vigueur, le contexte économique du bassin et les préoccupations écologiques des élus calaisiens. Elle répond aussi à une aspiration légitime de la population à bénéficier d'un cadre naturel augmenté. Ce sont les raisons pour lesquelles, cette modification est cohérente avec les objectifs affichés par le porteur du projet et justifiée.

#### III- 2- 2- La réduction de la zone UEa par un classement en zone UI, secteur industriel du Beau-Marais

La volonté affichée par le porteur du projet est de faciliter la reconversion logistique en cours de la friche industrielle avoisinante. La superficie concernée par cette modification est de 6 100 m<sup>2</sup> (parcelle BY 594)..

Il est donc proposé d'ajuster les limites de la zone UI (zone urbaine couvrant des activités industrielles, commerciales ou encore logistiques) en réduisant d'autant la zone contiguë UEa (zone urbaine spécifique aux aires d'accueil des gens du voyage).

La modification n'est pas incompatible avec les obligations de la Communauté d'Agglomération en matière d'accueil des gens du voyage puisqu'il ressort des pièces du dossier que l'établissement public de coopération intercommunale remplit ses obligations légales dans ce domaine et qu'il n'entend pas aller au-delà.

Commentaire du commissaire enquêteur : L'extension de la zone UI pour y faciliter la reconversion logistique de la zone industrielle avoisinante est cohérente avec les objectifs recherchés par le porteur du projet. Elle est par ailleurs compatible avec les obligations légales qui imposent à la Communauté d'Agglomération de posséder des aires d'accueil pour les gens du voyage, la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres et Mers étant déjà en conformité dans ce domaine à travers la gestion de deux aires d'accueil qu'elle gère et qui se trouvent à proximité.

#### III- 2- 3- Le classement d'une partie de la zone UG(i) en zone UC(i), secteur du « chemin vert »

Il s'agit incontestablement du point le plus délicat du dossier d'enquête publique. En effet, le porteur du projet propose de classer les parcelles DY 176 (1840m<sup>2</sup>), DY 177 (15m<sup>2</sup>), DY 178 (17m<sup>2</sup>) et DY 179 (355m<sup>2</sup>) pour une superficie totale de 2 227m<sup>2</sup> en zone UC(i) alors qu'elles se trouvent actuellement

en zone UG(i). Cette modification, à elle seule, concentre les observations émises sur le projet d'une part, par les PPA et d'autre part, par la MRAe. Cette dernière a décidé que le changement de destination des dites parcelles justifiait que le projet d'enquête publique soit soumis à enquête environnementale (décision MRAe du 20 septembre 2022). Le porteur du projet justifie la modification par la volonté d'y réaliser la construction de logements sociaux dans le cadre d'un projet global de la Politique de la Ville et la MRAe fonde sa décision sur le risque de submersion marine auquel les mêmes parcelles sont exposées.

Les autres modifications soumises à enquête publique n'appellent pas, à dire vrai, de remarques particulières excepté que la MRAe (comme la Chambre Régionale de l'Agriculture) prend note avec satisfaction du classement du périmètre de la ZAC en zone naturelle Nr.

Commentaire du commissaire enquêteur : La modification du PLU, en ce qui concerne le déclassement des parcelles DY 176 à 179 de la zone UG(i) au profit de la zone UC(i), est cohérente avec l'objectif recherché par la ville de Calais, à savoir : urbaniser une réserve foncière initialement réservée à une enseigne commerciale qui a renoncé à toute extension de ses locaux, cette urbanisation s'inscrivant dans les actions de la Politique de la ville (NPNRU) et la volonté de la ville de Calais de densifier un secteur déjà urbanisé, en lien avec le centre-ville. Il importe que cet objectif soit néanmoins compatible avec le risque de submersion marine auquel les parcelles sont exposées et à défaut de l'éviter, d'en réduire l'impact tant sur l'environnement que sur la population susceptible d'y être exposée. C'est l'objet des propos qui suivent.

#### IV- Les recommandations de la MRAe et les réponses apportées par le porteur du projet

La MRAe préconise d'étudier la possibilité d'un autre lieu pour la réalisation du programme de construction des logements sociaux. Cette alternative a pour but de supprimer l'impact négatif du projet.

##### IV- 1- Sur l'évitement du risque de submersion

La MRAe préconise d'étudier la possibilité d'un autre lieu pour la réalisation du programme de construction des logements sociaux et ainsi de supprimer l'impact négatif du projet.

Le secteur du « chemin vert » fait partie du quartier de Fort Nieulay. Ce dernier est l'un des deux quartiers d'intérêt régional retenus dans le cadre de la Politique de la ville, plus précisément du programme « Nouveau Programme National de Renouveau Urbain » (NPNRU). Le NPNRU a pour objectif de modifier en profondeur les quartiers en favorisant la mixité sociale des logements.

Les quatre parcelles de la modification de zonage font l'objet d'un projet global de construction de 34 logements divisé en deux phases (18 et 16 logements) dont le terrain d'assiette s'étend à la fois sur les parcelles contiguës déjà classées en zone UC(i) à celles concernées par la modification et lesdites parcelles. Pour la ville de Calais, il existe une cohérence à élargir la zone UC(i) pour y réaliser la construction des 34 logements. C'est la raison pour laquelle, la commune de Calais ne propose pas d'autres alternatives géographiques, sauf à modifier le projet initial de constructions des logements sociaux de manière à réduire le risque de submersion marine.

Commentaire du commissaire enquêteur : L'évitement du risque de submersion consistant à trouver un autre lieu reviendrait à remettre en cause le projet d'ensemble lui-même (34 logements dont 16 directement liés à la modification) alors qu'il permet de répondre au besoin de production de logements sociaux dans un quartier prioritaire du NPNRU, les besoins de la commune de Calais étant évalué annuellement à 300 nouveaux logements. Le projet vient terminer la trame bâtie, densifier ce secteur comportant déjà des habitations et réaliser une transition entre l'habitat et les commerces. Dès lors, de ce point de vue, il paraît justifié. Dans ce cas, Il convient d'analyser les mesures de réduction de l'impact que le projet intègre pour limiter le risque de submersion marine.

#### IV- 2- Sur l'articulation du projet avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Dans son avis du 22 Août 2022, la MRAe indique que si l'évaluation environnementale traite de l'articulation du projet avec le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), le Schéma Directeur et de Gestion des Eaux( SDAGE) 2022-2027 du bassin Artois-Picardie, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Delta de l'Aa, l'étude d'impact ne traite pas de l'articulation du projet avec le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Artois-Picardie 2022-2027.

Le porteur du projet indique qu'initialement 9 bâtiments devaient s'implanter sur la zone d'aléa submersion marine. Après l'avis de la MRAe, le projet a été retravaillé de sorte à limiter davantage la superficie bâtie sur la zone. Le projet définitif ne prévoit plus que trois bâtiments sur la zone d'aléa et le remblaiement de 1168m<sup>2</sup> correspondant à 33,80 % de la surface totale du zonage d'aléa submersion marine et 11,91% des quatre parcelles soumises à enquête publique. Le porteur du projet fait aussi remarquer que le site du projet se situe en zone bleue du PPRL, soit dans une zone d'aléa centennal à l'horizon 2100 de niveau faible, avec une cote de référence de 2,6. La réglementation du PPRL opposable aux parcelles concernées n'interdit pas de construire des immeubles nouveaux d'habitation, mais les soumet à des prescriptions spécifiques tenant à l'urbanisme et aux constructions elles-mêmes dont la finalité est de limiter le risque de submersion marine : surfaces de plancher situées au-dessus de la cote de référence, pas de cave, ni de sous-sol, clôtures scellées permettant le passage de l'eau, pas de volets et portails électriques non débrayables manuellement etc.

Commentaire du commissaire enquêteur : Le projet prend en considération les risques de submersion marine en ce qu'il réduit notablement la superficie des aménagements sur les zones d'aléa submersion marine identifiées par le PPRL du Calais. Par ailleurs, il ressort des pièces du registre d'enquête que le projet intègre l'ensemble des dispositions réglementaires du PPRL et garantit les capacités d'évacuation et d'accès aux secours.

#### IV- 3- Sur les effets de l'intensification du réchauffement climatique.

La MRAe recommande au porteur du projet de poursuivre les études en prenant en compte les dernières connaissances scientifiques pour revoir le cas échéant l'implantation du projet de logements afin de ne pas exposer une population supplémentaire au risque de submersion marine. A l'appui de sa remarque, l'Autorité Environnementale se fonde sur l'un des scénarios possibles, retenus par le GIEC dans son dernier rapport, dont le postulat est la poursuite des émissions de gaz à effet de serre entraînant une élévation du niveau de la mer de l'ordre de 0,5 m à 01 m. Dans cette hypothèse, il apparaît que le secteur du projet se trouverait sous les eaux à marée haute. La population serait donc exposée au risque de submersion marine et ce, dès une élévation de 0,50 m du niveau de la mer.

L'évaluation environnementale souligne que le projet, par sa conception, réduit son empreinte sur l'environnement et ses conséquences sur le changement climatique, d'une part, par des aménagements paysagers pour créer une réelle biodiversité sur le site et d'autre part la facilitation d'une mobilité douce reliant le site au centre -ville (pistes cyclables, transports en commun).

Le porteur du projet rappelle que le PPRL n'interdit pas la construction de logements sur les parcelles concernées par l'enquête publique, malgré les perspectives du GIEC et le risque de submersion marine à l'horizon 2100.

Commentaire 1 du commissaire enquêteur : Concernant le scénario avancé par la MRAe, il importe de signaler qu'il s'agit d'un scénario pessimiste du GIEC, basé sur le postulat d'une hausse très forte des émissions de gaz à effet de serre (de l'ordre du double du niveau actuel) équivalant à une évolution sans politique climat internationale efficace. D'autres scénarios plus optimistes sont autant probables même si tous actent un réchauffement climatique.

Commentaire 2 du commissaire enquêteur : Le changement climatique est engagé. Il est une réalité. Les scénarios socio-économiques montrent que le niveau de réchauffement global de 1,5C par rapport à l'ère préindustrielle sera atteint dès le début des années 2030. Toutefois, l'ampleur du changement reste hypothétique et difficilement chiffrable. Elle sera fonction des politiques publiques mises en place. L'élévation du niveau de la mer tient une place particulière dans le 6<sup>ème</sup> rapport d'évaluation du GIEC. Il est acquis, contrairement à d'autres variables climatiques, que le niveau de la mer continuera à s'élever bien après la stabilisation des températures globales, l'enjeu aujourd'hui n'étant pas de stabiliser le niveau de la mer lui-même, mais de limiter globalement son taux d'élévation de l'ordre de 4mm/an (source : BRGM).

#### **V- Les avis des Personnes Publiques Associées(PPA)**

Dix PPA ont répondu de manière suivante :

1 - Direction Générale de l'Aviation Civile : avis favorable,

2 - Agence de l'Eau Artois-Picardie : ne formule aucun avis express mais rappelle le principe général que le PLU doit être compatible avec les dispositions du SDAGE ( il est joint une série de dispositions)

3 - La Chambre d'Agriculture 59/62 : pas d'avis express mais prend acte notamment du classement en zone UI(i) qui permettra de terminer la trame bâtie du secteur et se félicite de l'abandon de la zone dédiée à la ZAC pour son classement en zone naturelle,

4 - Le Syndicat Intercommunal des Transports Urbains de l'Agglomération du Calaisis (SITAC) : avis favorable,

5 - Le Syndicat Mixte du Pays du Calaisis : aucune observation à formuler,

6 - L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine : Ce projet n'appelle pas d'observation,

7 - Le Réseau de Transport d'Electricité (RTE) : ne formule aucun avis express mais attire l'attention sur l'absence de certaines prescriptions dans le PLU.

8- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Delta de L'Aa (SAGE – via la Commission Locale de l'Eau) : avis favorable avec deux observations dont l'une sur la nécessité de prévoir des dispositions qui limitent les risques d'inondations par une imperméabilisation restreinte des sols en privilégiant l'infiltration des précipitations.

9- La Région des Hauts-de-France : la Région indique concentrer son accompagnement sur les SCoT et non sur les PLU et précise que sa réponse ne tient pas lieu d'avis.

10- Le Département du Pas-de-Calais : ce projet n'appelle aucune remarque.

#### En résumé :

- aucun avis défavorable
- trois avis favorables
- cinq avis réputés favorables
- une réponse expressément sans avis (la Région)

#### **VI- L'analyse des réponses apportées par le porteur du projet au procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales**

Le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales a été remis au porteur du projet, le 24 novembre. Ce dernier y a répondu par un mémoire, le 04 décembre.

##### VI- 1- les observations écrites et orales

L'enquête publique n'a suscité aucune observation : ni écrite, ni orale. Aucune correspondance n'a été réceptionnée par le commissaire enquêteur. Aucune personne n'est venue à l'une des quatre permanences. Le registre est vide de toute observation.

## VI- 2- Les réponses aux interrogations du commissaire enquêteur

Au-delà de la précision de la superficie de certaines zones concernées par l'enquête publique (cas de la zone 1AUL d'une superficie réelle de 19, 20 hectares et non de 16,11 hectares comme indiqué dans les pièces du dossier et cas de la zone UEa dont la superficie réelle est de 6 100 m<sup>2</sup> correspondant à la parcelle BY 594 et non de 5000m<sup>2</sup> comme l'indique la MRAe), la réponse du porteur de projet à la recommandation de la Commission Locale de l'Eau (CLE)- qui a la charge de l'élaboration SAGE Delta de L'Aa- mérite une attention particulière. La CLE donne un avis favorable au projet de classement DY 176 à DY 179 en zone UC(i) mais l'assortit d'une recommandation qui vise à limiter le ruissellement, en zone urbaine, pour ne pas aggraver le risque d'inondation. La recommandation préconise de limiter l'imperméabilisation des sols au bénéfice de l'infiltration, en application des dispositions du SAGE.

En réponse, le porteur du projet souligne que l'imperméabilisation des sols sera prise en compte lors du dépôt du permis de construire et qu'il appartient au pétitionnaire de se conformer aux prescriptions réglementaires imposées par le règlement du PLU en vigueur, notamment à l'article 9 relatif à l'emprise au sol et à l'article 13 relatif aux espaces libres et aux plantations ainsi qu'aux prescriptions du PPRL qui viennent limiter l'imperméabilisation des sols.

Enfin, il importe de souligner que le maître d'ouvrage s'engage dans son mémoire en réponse à reprendre dans le projet de modification certaines observations émises par RTE, à savoir :

- l'actualisation de la liste des servitudes d'utilité publique dans le PLU
- l'intégration dans le PLU du plan reprenant le tracé de la servitude d'utilité publique dite I4
- l'intégration dans le règlement du PLU des remarques relatives aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **VII- Les avis du commissaire enquêteur sur les modifications soumises à l'enquête publique**

### VII- 1- Les avis sur les modifications du règlement écrit du PLU

#### VII- 1 - 1- Sur le règlement de la zone UA

L'assouplissement du règlement de la zone UA (zone urbaine à forte densité) est justifié et répond à l'objectif poursuivi, à savoir la densification de la zone. La modification permettra, outre de lever des incohérences, de gérer les parcelles grevées de servitudes publiques, en permettant de construire en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, en référence aux règles connexes qui les régissent, ce qu'interdisent actuellement les dispositions générales de la zone UA.

C'est pourquoi, en sus des conclusions détaillées ci-dessus, j'émet **un AVIS FAVORABLE** à cette modification et à la nouvelle rédaction telle que rédigée dans le projet soumis à enquête publique.

#### VII- 1- 2- Sur le règlement de la zone UG

L'actuel règlement écrit de la zone UG (zone couvrant des activités à dominante commerciale, artisanale et de bureaux) est silencieux quant aux dispositions applicables en matière de stationnement pour les constructions des services publics ou d'intérêt collectif. C'est pour clarifier l'application des normes de stationnement pour lesdites constructions que le porteur du projet propose d'ajouter un paragraphe au règlement écrit de la zone.

En conséquence, et pour les raisons détaillées dans mes conclusions, j'émet **UN AVIS FAVORABLE** à la modification et rédaction du règlement qui s'y rattache.

### VII- 2- Les avis sur les modifications de la carte graphique du PLU

#### VII- 2- 1- Sur la suppression de la zone 1AUL (ZAC des « Dunes Extension ») au profit de la zone naturelle Nr

Cette modification qui s'inscrit dans une évolution économique et écologique du site a pour effet de supprimer le périmètre de la ZAC susnommée pour la classer en zone naturelle. L'impact foncier est de 19,20 hectares. Le classement en zone Nr paraît pertinent et justifié pour les raisons suivantes :

- une partie du site figure dans le périmètre d'une société chimique soumise aux dispositions du PPRT qui limite voire interdit toute urbanisation. Il y a donc incohérence à laisser la zone dans sa destination première à savoir une zone à urbaniser à court et moyen terme.
- la zone se trouve dans la continuité du site dit du « Fort Vert » qui constitue un vaste espace naturel de près de 400 hectares relevant de la loi Littoral et dont la grande partie est gérée par le Conservatoire

du Littoral. Le classement en zone Nr permettrait d'étendre la zone naturelle, d'en confier la gestion au Conservatoire du Littoral, la commune de Calais ayant émis un avis favorable à cette opération.

- Le classement constitue une mesure de compensation environnementale dans le cadre de projets en matière de développement pour le territoire.

Pour ces raisons, et toutes autres évoquées dans mes conclusions, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au classement de la zone 1AUL en zone Nr tel que décrit dans le projet d'enquête publique.

#### VII- 2- 2- Sur l'extension de la zone UI par une réduction de la zone UEa, secteur du Beau-Marais

Cette modification porte sur un site où l'on observe une concentration d'activité à dominante industrielle et vise à ajuster la zone UI pour faciliter la reconversion logistique en cours d'une friche industrielle attenante. Initialement intégrée dans la zone UEa destinée à l'accueil des gens du voyage, la parcelle BY 594 d'une superficie de 6100 m<sup>2</sup> n'a plus lieu d'y figurer depuis que la Communauté d'Agglomération a aménagé deux aires d'accueil des gens du voyage et n'entend plus en créer d'autres. En outre, l'ajustement porte sur une faible superficie.

En conséquence et pour les raisons explicitées dans mes conclusions, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la réduction de la zone UEa par un classement en zone UI, secteur de la zone industrielle du Beau-Marais, telle que reprise dans le projet d'enquête publique.

#### VII- 2- 3- Sur le classement des parcelles DY 176, DY 177, DY 178 et DY 179 en zone UC(i)

En sus de mes conclusions et autres commentaires consignés ci-avant, je constate qu'il ressort des pièces du dossier d'enquête publique et en particulier de l'évaluation environnementale, qu'excepté le risque éventuel de submersion marine, le projet n'aura pas d'impact sur l'environnement et qu'en tout état de cause, il a été revu de sorte à réduire le risque d'inondation. De surcroît, le projet intégrera les prescriptions du PLU qui n'interdisent pas de construire dans la zone concernée, sous réserve du respect de règles spécifiques du PPRL, lequel constitue une annexe au PLU. Il est à noter que les normes de construction prendront en compte le phénomène de retrait gonflement des argiles sur le site. Autant qu'il est possible, le projet par sa conception réduit son empreinte sur l'environnement par des aménagements paysagers et d'infrastructures qui favorisent la mobilité douce. L'objectif poursuivi par la modification de zonage s'inscrit dans une volonté de densifier le quartier et répond aux enjeux du Nouveau Programme National du Renouveau Urbain dont bénéficie le quartier.

Pour toutes ces raisons, je donne un **AVIS FAVORABLE** au classement des parcelles susvisées en zone UC(i) avec la **recommandation** suivante :

- Que l'ensemble des acteurs – la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres et Mers et la commune de Calais- porte une vigilance particulière au respect de l'ensemble des règles d'urbanisme et d'habitation lors de la délivrance des autorisations des sols afférentes aux constructions sur le site et prête une attention aux mesures d'imperméabilisation des sols telles qu'elles sont rappelées dans l'avis favorable de la Commission Locale de l'Eau chargée du SAGE Delta de l'Aa.

#### VII-3- Des avis assortis d'une recommandation commune

En complément des avis spécifiques à chacune des modifications, j'émet la **recommandation** suivante à l'ensemble du projet soumis à enquête publique :

- Que le projet de modification du PLU tel que proposé soit l'occasion pour le porteur du projet d'actualiser le PLU de certaines observations que RTE a formulées lors de sa saisine. Comme du reste le porteur du projet s'y est engagé dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, je recommande que le PLU soit complété :

- de la liste des servitudes d'utilité publique

- du plan reprenant le tracé de la servitude d'utilité publique dite I4

- des remarques relatives aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics pour les zones concernées.

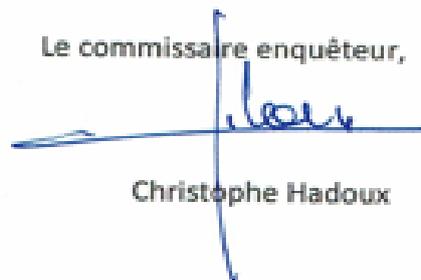
#### VII- 4- Le récapitulatif des avis et recommandations

Les avis et recommandations sont repris dans le tableau de la page suivante.

| Projets de modification                                | Avis             | Réserves | Recommandations propres à la modification   | Recommandation commune   |
|--|------------------|----------|---|--|
| Règlement de la zone UA                                | <b>FAVORABLE</b> | Aucune   | Aucune  | <p>- Que le projet de modification du PLU tel que proposé soit l'occasion pour le porteur du projet d'actualiser le PLU de certaines observations que RTE a formulées lors de sa saisine. Comme du reste le porteur du projet s'y est engagé dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, je recommande que le PLU soit complété :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la liste des servitudes d'utilité publique</li> <li>- du plan reprenant le tracé de la servitude d'utilité publique dite I4</li> <li>- des remarques relatives aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics pour les zones concernées.</li> </ul> |
| Règlement de la zone UG                                | <b>FAVORABLE</b> | Aucune   | Aucune  |  |
| Suppression de la zone 1AUL au profit de la zone Nr    | <b>FAVORABLE</b> | Aucune   | Aucune  |  |
| Réduction de la zone UEa par un classement en zone UI  | <b>FAVORABLE</b> | Aucune   | Aucune  |  |
| Classement d'une partie de la zone UG(i) en zone UC(i) | <b>FAVORABLE</b> | Aucune   | <p>- Que l'ensemble des acteurs – la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres et Mers et la commune de Calais- porte une vigilance particulière au respect de l'ensemble des règles d'urbanisme et d'habitation lors de la délivrance des autorisations des sols afférentes aux constructions sur le site et prête une attention aux mesures d'imperméabilisation des sols telles qu'elles sont rappelées dans l'avis favorable de la Commission Locale de l'Eau chargée du SAGE Delta de l'Aa.</p> |  |

Outreau, le 08 décembre 2023

Le commissaire enquêteur,



Christophe Hadoux