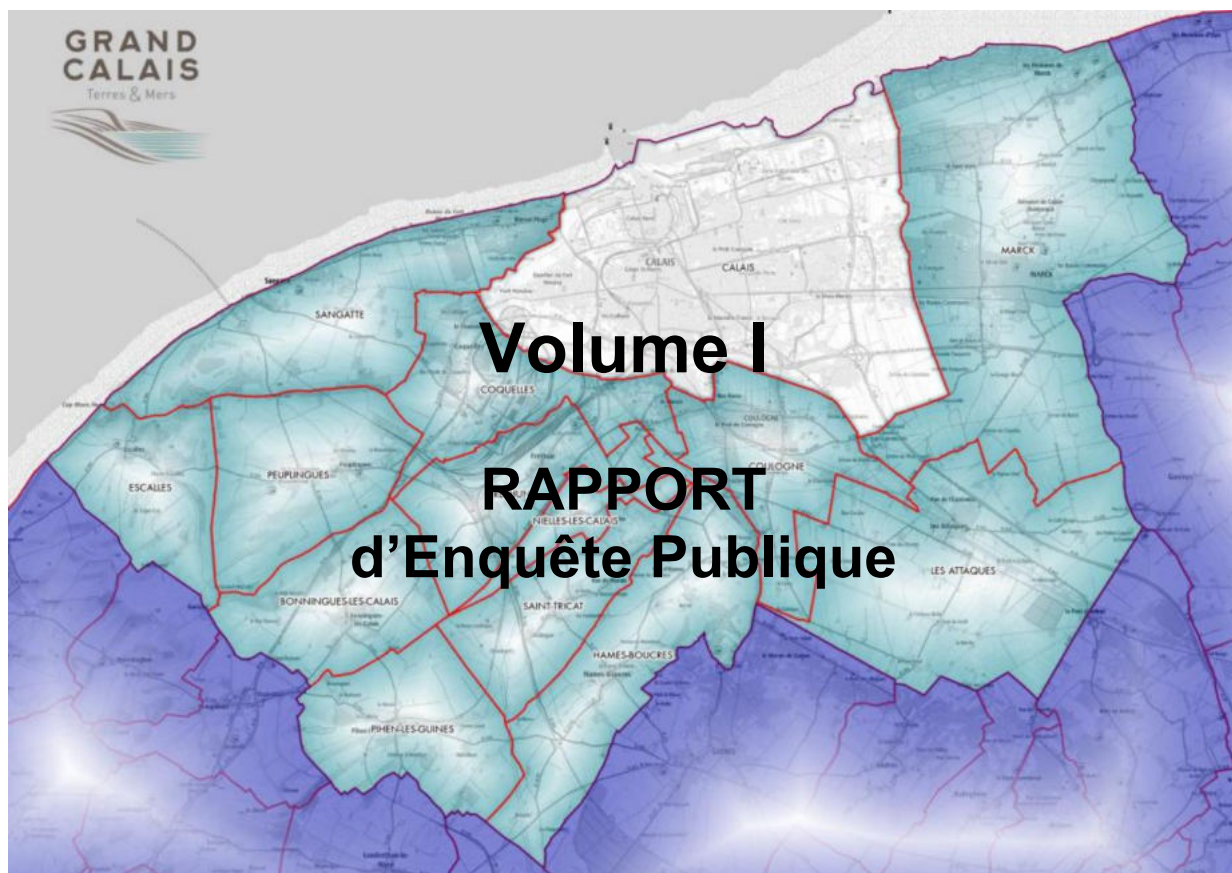


PRÉFECTURE DU PAS DE CALAIS
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION
GRAND CALAIS TERRES ET MERS

ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet de Modification de droit commun N°12.
Du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Calais



<u>Décision du Tribunal Administratif de Lille :</u>	N° E24000092 / 59 en date du 4 septembre 2024
<u>Enquête publique :</u>	Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024
<u>Arrêté d'organisation de l'enquête :</u>	N° URB_2024-003 de la Présidente du Grand Calais terres et Mers. en date du 29 septembre 2024
<u>Siège de l'enquête</u>	Mairie de Calais Service Urbanisme. 9 rue Paul Bert à Calais (62100)
<u>Commissaire Enquêteur</u>	Monsieur PERET Daniel

Rapport établi par le commissaire enquêteur le 19 Décembre 2024

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

Remarque préalable.

Le présent rapport et avis du Commissaire Enquêteur se présente en 3 volumes :

- Le rapport (chapitres 1 à 6). de la page 1 à 45
- Les conclusions motivées (chapitre 7 à 8). de la page 46 à 57
- Les annexes (chapitre A à J). de la page 58 à 122

Ces documents, même s'ils sont proposés en 3 parties séparables pour en faciliter la lecture, sont indissociables :

Le volume I « le rapport » :

Ce premier document est OBJECTIF, il présente et explicite la procédure, le contexte et les enjeux du projet soumis à enquête, le parcours de concertation ainsi que les faits survenus durant l'enquête.

Le Volume II « les conclusions motivées » :

Ce second document est SUBJECTIF il présente l'argumentaire du CE après analyse du projet, des observations recueillies au cours de l'enquête.

Il présente également le point de vue du CE qui exprime son avis motivé.

Le Volume III « les annexes » :

Ce troisième document est COMPLÉMENTAIRE aux deux précédents en apportant les éléments échangés ou additionnels voire explicatifs ainsi qu'un lexique des sigles utilisés.

SOMMAIRE

(Volume I - RAPPORT d'Enquête Publique)

SOMMAIRE	2
LEXIQUE ET SIGLES	4
1. GENERALITES	5
1.1. Présentation du porteur de projet	5
1.2. Le cadre général du projet	6
1.2.1. Contexte général du projet	6
1.2.2. Le contexte local et objectifs	6
1.3. Objet de l'enquête publique	6
1.3.1. Le but du projet soumis à l'enquête.....	6
1.3.2. La justification de la procédure	7
1.4. Le cadre juridique de l'enquête	7
1.4.1. Cadre réglementaire	7
1.4.2. Décision de validation du projet & Décision de mise à l'enquête	9
1.5. Nature et caractéristique général du projet	9
1.6. Rappel du contexte	13
1.7. Les enjeux du projet	16
1.8. Le parcours de Concertation	16
1.9. Liste des pièces du dossier d'enquête	18
1.9.1. Description précise contenu dans le dossier.....	18
1.9.2. Position du Commissaire Enquêteur.	19

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

1.10. Évaluation environnementale. (Avis MRAE)	20
2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	21
2.1. La désignation du commissaire enquêteur	21
2.2. L'arrêté d'ouverture d'enquête	22
2.3. La préparation de la procédure	22
2.3.1. Visite des lieux.....	22
2.3.2. Réunions tenues sous couvert de la Maitrise d'Ouvrage	22
2.4. Les mesures de publicités	23
2.4.1. Publicités légales	23
2.4.2. Affichage légal pour l'EPCI et la Commune de Calais	23
2.4.3. Autres formes de publicité dématérialisée	24
2.4.4. Contrôle de l'affichage légal et lieux d'enquête	24
3. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	25
3.1. Mise à disposition du dossier d'enquête, registre	25
3.1.1. Lieux et horaires de consultation du dossier papier :	25
3.1.2. Lieux de consultation du dossier dématérialisé :	25
3.2. Permanences réalisées	25
3.2.1. Lieux et horaires des Permanences :	25
3.2.2. Le suivi des permanences.....	26
3.2.3. Rencontre des riverains au site hors permanences	26
3.3. Clôture de l'enquête	26
3.4. Comptabilisation des observations	26
3.4.1. Intervention en permanences	26
3.4.2. Statistiques de fréquentation	27
3.4.3. Autre origine de contributions hors permanences	27
4. SYNTHÈSE AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	28
4.1. Rappel et synthèse des avis PPA	28
4.1.1. Rencontres des acteurs institutionnels à l'initiative du CE	29
5. ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC ET DU DOSSIER D'ENQUÊTE	30
5.1. Compte rendu des observations	30
5.1.1. Description des contributions du registre papier et de courriels.	30
5.1.2. Description des entretiens oraux des riverains du site recueilli par le CE.	31
5.1.3. Analyse du CE des contributions recueillies.	32
5.2. Analyse des documents par le CE	32
5.3. Procès-verbal de synthèse	34
5.4. Mémoire en réponse de la MO	34
5.5. Analyse du « mémoire en réponse mo »	35
5.5.1. Réponse aux contributions publiques	35
5.5.2. Réponse aux entretiens oraux des riverains du site recueilli par le CE.....	38
5.5.3. Réponse aux questions du CE	40
6. CONCLUSION DU RAPPORT	44
6.1. Enjeux du projet	44
6.2. Déroulement de l'enquête	45
6.3. Fin de la première partie du Rapport	45

LEXIQUE ET SIGLES

Sigle. Acronyme	Définition dans le document
BE ou mo	Bureau d'Étude et/ou maitre d'œuvre (mo) en charge du dossier
CCPO	Communauté de Communes Pays d'Opale
CCSOC	Communauté de Communes du Sud-Ouest du Calais (fusionnée avec la CAC)
CE	Commissaire Enquêteur
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DOO	Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT
EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
Grand Calais Terres et Mers	Communauté d'Agglomération du Grand Calais Terres et Mers
ha	Unité de surface en hectares
MO	Maitre d'Ouvrage du projets (Département du Pas de Calais)
mo	Bureau d'Étude et où maitre d'œuvre (mo) en charge du dossier
MRAe	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PC	Permis de Construire
PDU	Plan de Déplacement Urbain
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
POA	Personnes et Organismes Associés
PPA	Personnes Publiques Associées
PROJET	Ensemble des adaptations à l'objet de l'enquête
PV	Procès-Verbal
SCOT	Schéma de Cohérence Territorial.
STRADET	Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Hauts-de-France
SYMPAC	Syndicat Mixte Du Pays Du Calais
TA Lille	Tribunal Administratif de Lille
VdN	Voix du Nord (journal local)
WEB	Système hypertexte public fonctionnant sur Internet, communément appelé le Web ou Toile.
ZAN	Zéro Artificialisation nette
ZPPAUP	Zones de Protection du Patrimoine Architectural. Urbain et Paysager

Zonage	Définition du "REGLEMENT PLUi"
U	Zones urbaines
UA	Zone urbaine mixte, à vocation d'habitat de services, d'artisanat et de commerces
UG	Zone urbaine, à vocation d'activités économiques, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1. GENERALITES

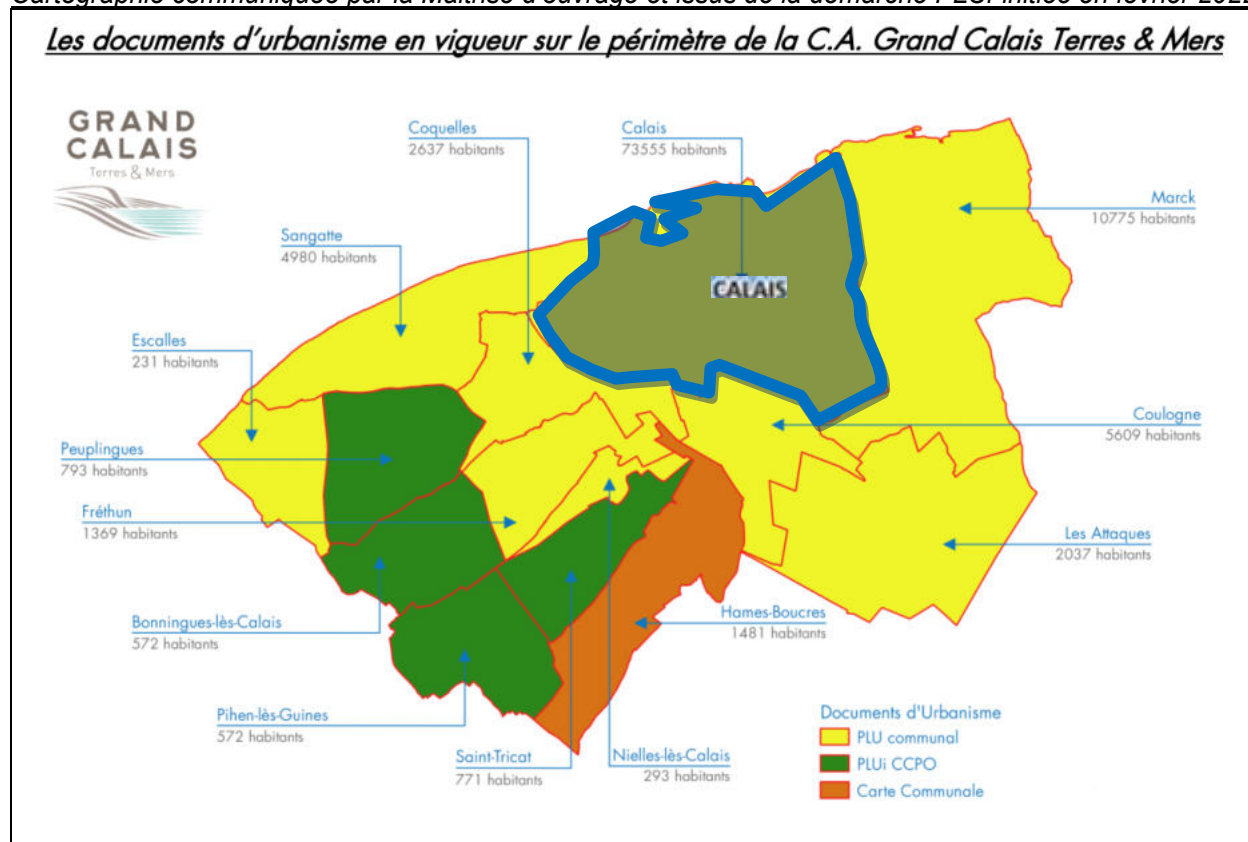
1.1. Présentation du porteur de projet

La Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers. (Grand Calais Terres et Mers), à la fois l'organisateur, le Porteur de projet et Maître d'ouvrage (MO) est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI). Issue depuis le 1^{er} décembre 2019 de la fusion de la Communauté d'Agglomération du Calaisis avec la Communauté de Communes du Sud-Ouest du Calaisis. Cette EPCI regroupe les communes de Calais. Coquelles. Coulogne. Escalles. Fréthun. Hames-Boucres. Les Attaques. Marck, Nielles-les-Calais, Sangatte - Blériot. Peuplingues. Bonningues-lès-Calais. Pihen-lès-Guînes et Saint-Tricat.

Les 14 communes cumulent une population totale d'environ 106 000 habitants, dont environ 70 000 habitants pour la ville de Calais.

Pour mémoire, actuellement les 14 communes de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) ont un document planificateur : 4 communes sont couvertes par un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (communes de la CCPO ayant rejoint l'EPCI en 2019). 9 communes sont dotées de Plans Locaux d'Urbanisme communaux et 1 commune avec carte communale.

Cartographie communiquée par la Maitrise d'ouvrage et issus de la démarche PLUi initiée en février 2022



Cette structure intercommunale a reçu les délégations de ses communes adhérentes pour l'élaboration et l'évolution des plans locaux d'urbanisme (PLU). Ces délégations lui confèrent à la fois les rôles de demandeur ainsi que d'autorité organisatrice des enquêtes publiques et décisionnaires relative à la modification des PLU sur son territoire.

Il est à noter que L'EPCI, par délibération du Conseil Communautaire du 3 février 2022, a prescrit le processus d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). À ce titre depuis le début de l'année 2024 une grande concertation est en cours parallèlement à l'état des lieux des 14 communes.

Pour mémoire La commune de Calais (territoire de 3791 ha) est découpée en treize quartiers : Beau-Marais, Cailloux, Calais-Nord, Courgain-Maritime, Fontinettes, Fort-Nieulay, Gambetta, Nouvelle-France, Mi-voix, Petit-Courgain. Plage, Pont-du-Leu, Saint-Pierre.

1.2. *Le cadre général du projet*

1.2.1. Contexte général du projet

La commune de Calais a sollicité la Communauté d'agglomération de Grand Calais Terres & Mers compétente en matière de planification en vue d'engager la procédure réglementaire pour validation de la 12eme modification de son Plan Local d'Urbanisme.

Chronologie et genèse du PLU (dossier d'enquête)

Le PLU de Calais a reçu l'approbation par délibération du conseil municipal de la ville de Calais le 24 octobre 2012.

Ce PLU depuis son approbation a déjà fait l'objet de 11 modifications successives. La première modification en date du 24 octobre 2012 et la dernière en date du 4 juin 2024, ces différentes modifications ont permis d'adapter le PLU : aux besoins d'évolution du tissu urbain, aux délégations de compétence accordées à l'EPCI, aux évolutions réglementaire des différents codes (urbanisme, environnement) et outils planificateurs d'ordre supérieur le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) et le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Hauts-de-France (STRADET).

1.2.2. Le contexte local et objectifs

Cette démarche a pour objet la reconversion avec le changement de destination d'un ilot urbain en friche depuis de nombreuses années situé quartier des Fontinettes. Actuellement classé au PLU en secteur UG indicé « a » (vocation est exclusivement commercial), ce site n'a pas reçu l'attrait espéré, les acquéreurs pressentis n'ont pas concrétisé leurs projets privilégiant d'autres quartiers de la ville de Calais.

La volonté municipale est de donner un nouveau statut plus attractif à ce site. L'évolution réglementaire de zonage PLU en secteur UAa destiné au renouvellement urbain est le parti pris de permettre la création d'un espace mixte commercial et de logements dans le but de promouvoir une forte densité à la hauteur de 100 logements.

1.3. *Objet de l'enquête publique*

1.3.1. Le but du projet soumis à l'enquête

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

Le projet de modification n°12 du PLU de Calais concrétisera la mutation urbaine de cette friche industrielle, élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'EPCI compétent en matière de PLU, en concertation avec la commune de Calais.

Cette étape administrative a pour finalité l'ajustement des documents réglementaires du PLU de Calais. Les pièces impactées en tant que besoin par la modification portent sur :

- Le Rapport de Présentation (RP).
- Le Règlement Graphique (RG).
- Le Règlement Écrit (RE).

1.3.2. La justification de la procédure

La mise en œuvre de la procédure dite « modification de droit commun » est justifiée par L'EPCI dans le dossier au regard du besoin et de l'objectif du projet exprimé supra, ainsi que des clauses du code de l'environnement en ses articles L153-36 à 40.

Les modifications souhaitées sont conformes à l'esprit des articles **L.153-36 à L.153-44 du code de l'Urbanisme car elles n'ont 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).

Le recours à la procédure d'enquête publique est au regard de l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme devenu nécessaire.

« 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 résultante, 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 ».

1.4. Le cadre juridique de l'enquête

1.4.1. Cadre réglementaire

Les procédures de modification de droit commun et de modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme sont fixées par le Code de l'Urbanisme dont notamment les articles L 153-36 à L 153-45.

L'EPCI explique dans les tableaux ci-après suivant les codes pour quelles raisons la modification de droit commun est la procédure adaptée aux corrections envisagées.

**Enquête publique relative au Projet de Modification de droit commun N°12.
Du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Calais.**

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

Code de l'urbanisme	Articles	Issu ou modifié par
Champ d'application	L.153-36. L.153-41. L. 153-42	ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'Urbanisme
Lancement de la procédure	L.153-37 et L.153-38	ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'Urbanisme
	L. 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales	LOI 96-142 du 21 février 1996 relative à la partie législative du Code Général des Collectivités Territoriales ARRET du Conseil d'État du 4 juin 2014/Requête n° 360950
Porter à connaissance	L.132-2 et L. 132-3	ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'Urbanisme
	R. 132-1	DECRET n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme
Études	L. 153-37 L. 103-2 et suivants	ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'Urbanisme
Notification du projet de modification	L. 103-6. L. 153-40. L. 104-2 et suivants. L. 142-4 et suivants	ORDONNANCE n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'Urbanisme

Code de l'environnement	Articles	Issu ou modifié par
Champ d'application et objet de l'enquête publique	L.123-1 à L.123-2	LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ORDONNANCE n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement
Procédure et déroulement de l'enquête publique	L.123-3 à L.123-19	LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ORDONNANCE n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement
Champ d'application de l'enquête publique	R.123-1	DECRET n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
Procédure et déroulement de l'enquête publique	R.123-2 à R.123-27	DECRET n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement

1.4.2. Décision de validation du projet & Décision de mise à l'enquête

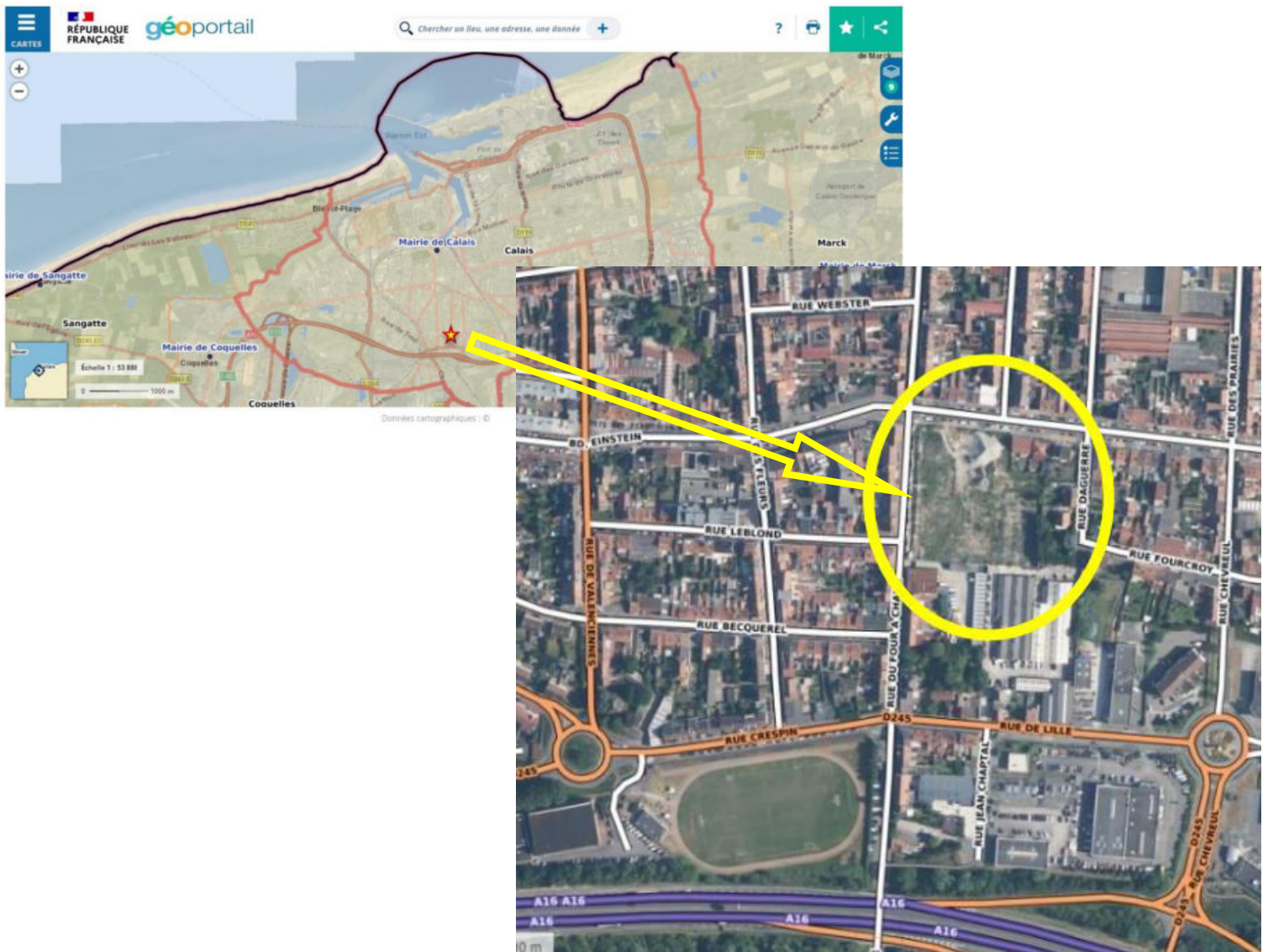
Il est constaté que la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers n'a pour habitude de prendre d'acte de validation du projet contrairement à d'autres EPCI. En effet, l'article L 153-37 du code de l'urbanisme indique que la procédure est engagée à l'initiative du président sans préciser la nécessité de prendre un acte (délibération/arrêté) sauf dans les cas listés à l'article L 153-38 (le projet de modification n'entre pas dans ce cas).

Néanmoins l'Arrêté prescrivant le lancement avec ouverture de l'enquête publique en date du 29 septembre 2024 (URB_2024-003 de Madame la Présidente du Grand Calais terres et Mers) relatif à la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Calais fait office d'approbation des étapes postérieures, à savoir : la validation du projet ainsi que la mise à l'enquête.

1.5. Nature et caractéristique général du projet

Le projet de modification se situe au Sud-Ouest de la commune de Calais prévoit une évolution du PLU.

Localisation du secteur concerné par la modification



Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

L'ilot urbain objet du projet se situe dans l'angle du Boulevard Curie et rue du Four à Chaud.



Le projet inclus dans son périmètre :

- Les 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), pour une surface totale de 9795 m².
- L'espace bâti en limite immédiate du site industriel dans le but d'accompagner la mutation. L'espace bâti ainsi localisé est voué, à court terme, à la démolition, (constitué d'un entrepôt dans un état avancé de dégradation et de box de garage).

Pour information cet espace a fait l'objet ultérieurement d'occupations à vocations différentes :

- Site de la friche industrielle pour une surface totale de 7 644 m², incluant les parcelles cadastrées AP 1. AP 2. AP 3. AP 4. AP 466 et AP 821.
- Un espace bâti contigu à la friche industrielle pour une surface totale de 2 151 m², parcelle cadastrée AP 5.

Pour mémoire le site industriel est inclus dans le périmètre du Secteur d'Information sur les Sols (SIS) informant de la possible présence de pollutions industrielles.

Sous l'identification « 62SIS06294 » créé par l'arrêté préfectoral du 18 juillet 2019, il précise son périmètre incluant pour le projet les parcelles cadastrées AP 3. AP 4. AP 466, et AP 821.

L'ancienne friche industrielle était occupée par l'usine « DESSEILLES TEXTILES » (activités de teintures), l'entreprise placée en liquidation judiciaire en 2005 fut radiée en 2009.

La fiche GEORISQUE SSP0004036 mise à jour le 8 août 2020, incluse dans la pièce 2 « notice technique » du dossier d'enquête, fait état que :

- *Le site a été évalué compatible avec un usage industriel mise à part la parcelle AP3 car non évalués en totalité. Les investigations ont été menées en novembre 2002, janvier 2004*
- *Une pollution a été détectée qui a conduit l'exploitant du site à mettre en place un traitement des sols encadré par un arrêté préfectoral sur 15 mois (2002-2004). Une surveillance de la nappe souterraine a également été initiée*
- *Un diagnostic complémentaire de l'état des milieux (10 juin 2009), il apparaît que la nappe souterraine est d'usage agricole. Le Captage EAP se localise en position latérale à plus de 4km ce qui évite un impact potentiel de pollution du site.*
- *Les polluants identifiés sont : COHV (solvants chlorés, fréons). HAP (Hydrocarbures aromatiques, polycycliques, pyrolytiques et dérivés). Hydrocarbures et indices liés. Métaux et métalloïdes / Chrome.*
- *Des travaux de réhabilitation ont été diligentés avec mise en sécurité du site (pose de clôture), travaux de dépollution du sol et sous-sol avec ventilation de zone non saturée*

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

- Les études SSP ont été lancées en diagnostic avec analyse du sous-sol et sous-sol ainsi que des eaux souterraines.

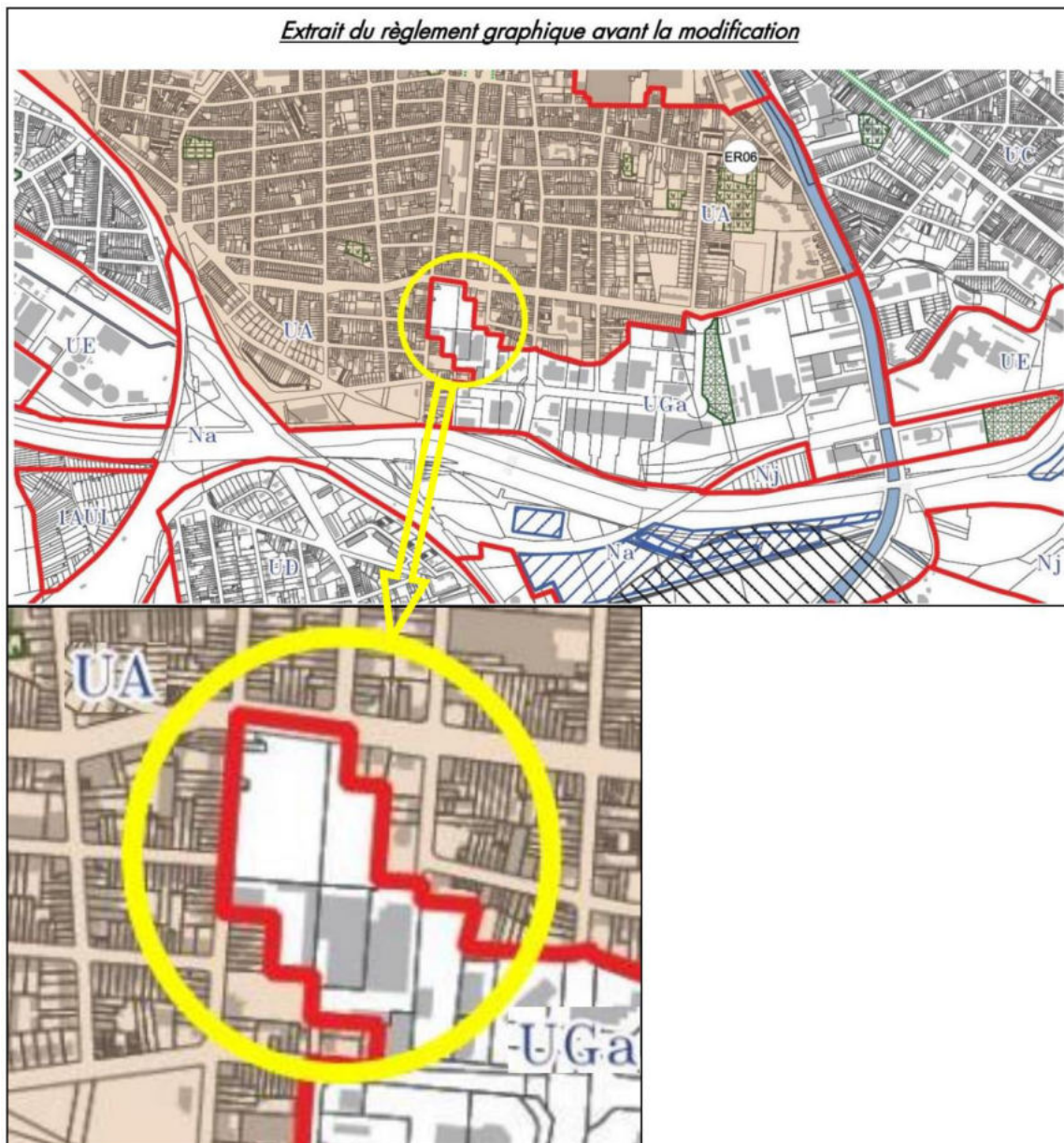
Le site depuis mai 2023 a été clôturé et devenu libre de toute occupation. Après les opérations de démolition entre l'automne 2017 et le printemps 2018, l'espace ainsi libéré a été décaissé sur l'ensemble de sa surface. Le comblement de l'excavation sur 1 mètre fut réalisé à l'aide d'une grave provenant du concassage des matériaux de démolition de l'ancienne teinturerie.

Projet de classement de cette partie du zone UGa, vers un classement en zone UAa.

Le PLU de la commune de Calais en vigueur, identifie le site en secteur UGa.

Le règlement écrit du PLU affecte la rubrique UG aux prescriptions d'urbanisme propre aux zones d'activités à dominante commerciale, artisanale, de bureaux. Le règlement identifie un sous-secteur indicé UGa, l'indice encadre plus précisément la zone d'activités Curie pour une vocation commerciale.

Extrait du règlement graphique avant la modification



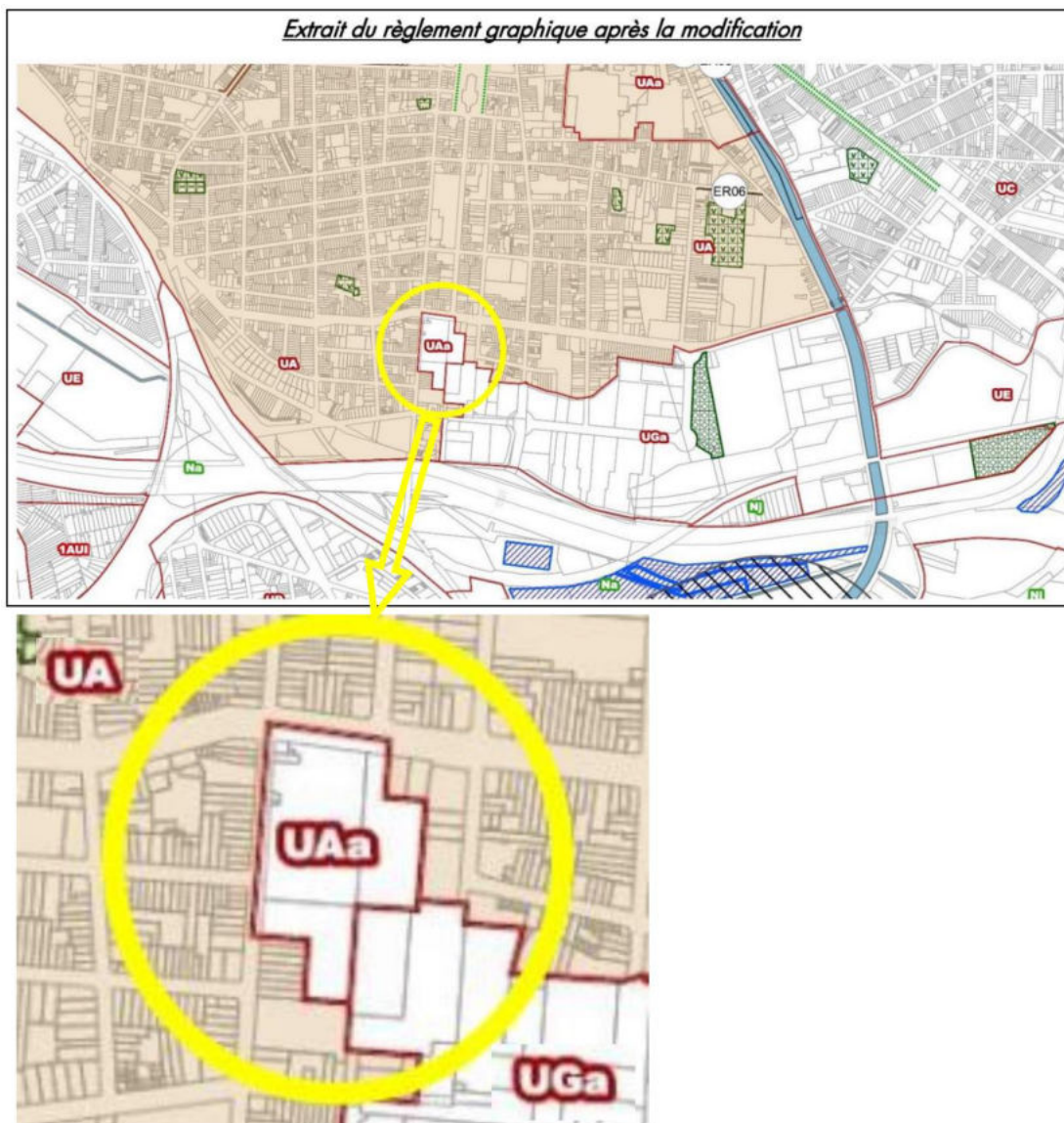
Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

Ce classement en UGa avait été initié afin de pouvoir accueillir le projet d'une surface commerciale. Ce projet n'est plus d'actualité. Toutefois ce site est vacant depuis 2008, et sans fonction urbaine d'une part et d'autre part il impacte le paysage urbain, le cadre de vie des riverains et crée de multiples nuisances.

La commune souhaite donner à cette friche industrielle une autre vocation. Cette démarche a pour objet de permettre l'accueil d'une opération de renouvellement urbain à vocation d'habitat ainsi que de commerces et/ou de services. L'objectif porte sur la création à court terme d'un nouveau quartier résidentiel d'environ 100 logements. Outre de densifier ce secteur, cette opération permettrait de contribuer aux enjeux de renouvellement urbain et de réhabilitation des friches à l'heure de la sobriété foncière découlant du « plan biodiversité » avec pour objectif de Zéro Artificialisation nette (ZAN).

Par ailleurs, ce secteur situé à proximité du centre-ville, bénéficiera des services et commerces ainsi que d'une bonne desserte en transports en commun.

L'objectif municipal entraîne un changement d'affectation avec une mutation réglementaire. Le projet de modification propose de classer ce secteur de projet en secteur UA zone urbaine spécifique au centre-ville, de forte densité. Le projet consiste à indiquer le zonage UAa réservé aux secteurs de renouvellement urbain avec des règles spécifiques, celles-ci facilitent la reconversion d'une friche.



1.6. Rappel du contexte

Compatibilité avec les documents planificateurs de premier rang et/ou prescriptifs à cette modification :

✓ SCOT du Pays du Calais et PADD du PLU.

Approuvé le 6 janvier 2014 pour 15 ans, le SCOT du Pays du Calais (3 intercommunalités 52 communes) encadre les orientations de développement et d'organisation spatiale d'un territoire que devons décliner les PLU.

Le 19 décembre 2023 les élus du Syndicat Mixte Du Pays Du Calais (SYMPAC) ont prescrit par délibération la révision n°1 du SCOT.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT fixe les grandes orientations environnementales et de développement urbain.

Un premier tableau est extrait de la notice explicative (page 19) pièce n°2 du dossier d'enquête. Il présente la vérification en compatibilité de la modification du PLU avec les orientations du DOO évoqué supra. Ce tableau rappelle les objectifs du DOO et commentes-en quoi la modification y répond.

Axes du DOO du SCOT	Objectifs du DOO	Réponse dans la modification du PLU
Rééquilibrer le territoire en préservant ses atouts	Préserver les équilibres du territoire par une stratégie urbaine coordonnée : <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 	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. En outre, les futures constructions se situant sur le renouvellement d'une friche, elles n'intègrent pas le compte foncier.
	Favoriser l'urbanisation autour des équipements et des transports collectifs.	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.
	Améliorer l'attractivité résidentielle et la mixité : <ul style="list-style-type: none"> Diversification de l'offre de logements Réhabilitation du parc existant Développement d'espaces urbains de qualité 	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.
Préserver l'environnement pour inscrire le territoire dans la durabilité	Intégrer l'approche paysagère dans chacune des opérations d'aménagement : <ul style="list-style-type: none"> Respect des entités paysagères et du caractère des villages ruraux/écologie urbaine 	La modification permettra d'améliorer la qualité urbaine, architecturale et paysagère de ce secteur en état de friche actuellement.

Un second tableau extrait de la notice explicative (page 21) pièce n°2 du dossier d'enquête présente la vérification en compatibilité de la modification du PLU avec les orientations du PADD document évoqué supra.

Le PLU de Calais dont la genèse a déjà été évoquée dans le sous chapitre « Le contexte local du PLU de Calais » présente dans le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » (PADD) les axes à mettre en œuvres tant dans le règlement graphique et écrit du PLU.

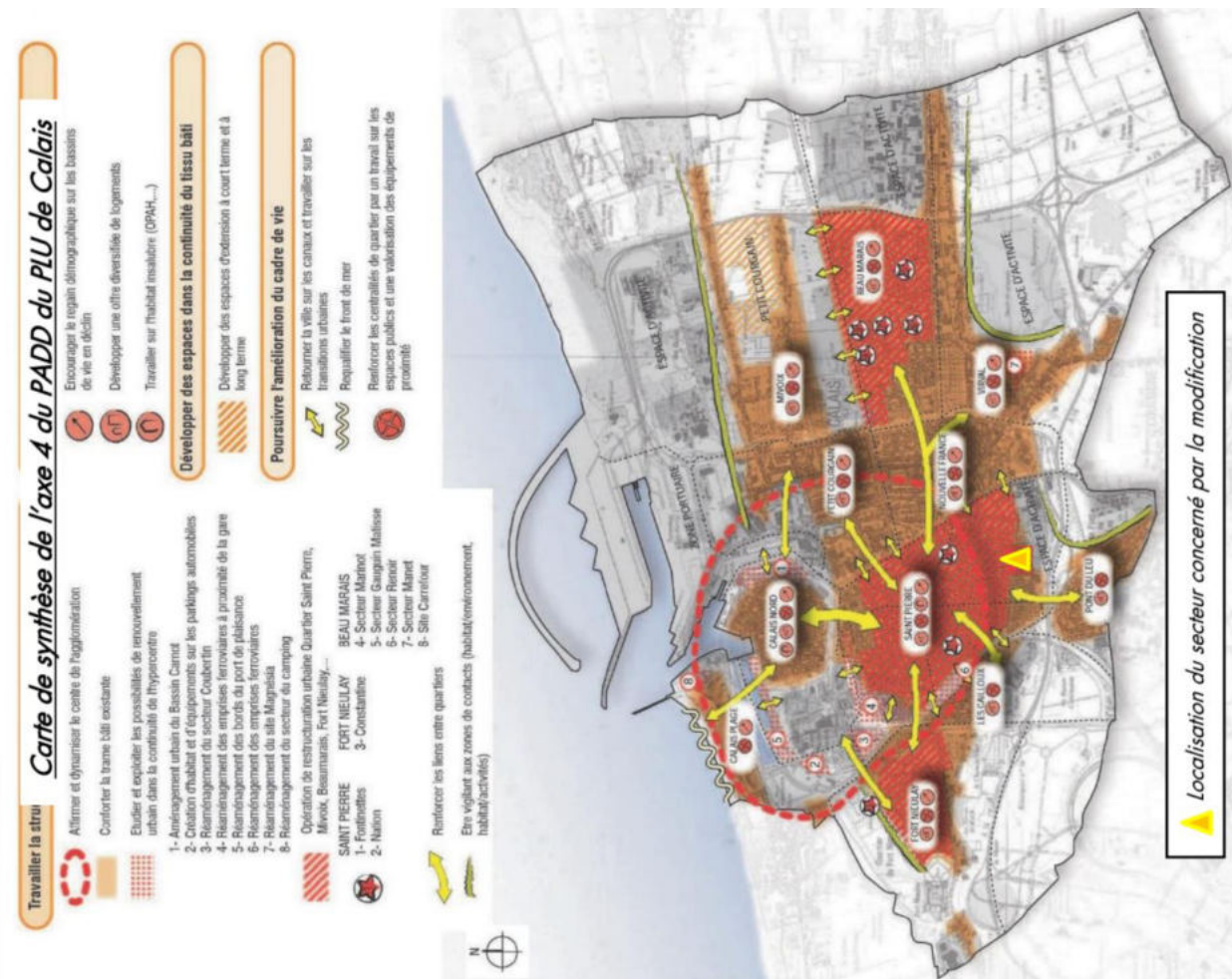
Ce tableau rappelle les objectifs du PADD et commente en quoi la modification y répond.

**Enquête publique relative au Projet de Modification de droit commun N°12.
Du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Calais.**

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

Axes du PADD du PLU	Objectifs du PADD	Réponse dans la modification du PLU
AXE 1 : VALORISER LES ATOUTS	DÉVELOPPER SON ATTRACTIVITÉ PAR LA VALORISATION DES EFFETS VITRINES PAR LA COMMUNICATION	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.
AXE 2 : S'INTÉGRER DANS UNE DYNAMIQUE DURABLE DE CRÉATION ET DE DIVERSIFICATION	DÉCLINER UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE COMPLÉMENTAIRE SOUTENIR L'OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITÉ ET ACHÉVER L'AMÉNAGEMENT DES ZONES COMMERCIALES EN PROJET INTÉGRER L'EXISTENCE DE RISQUES INDUSTRIELS	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.
AXE 3 : RENFORCER LA TRAME VERTE ET BLEUE POUR UNE VILLE ATTRACTIVE ET AGRÉABLE	PROTÉGÉR ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL METTRE EN EXERGUE LES QUALITÉS PAYSAGÈRES RENFORCER LE POTENTIEL TOURISTIQUE INTÉGRER LES RISQUES NATURELS	La modification permettra d'améliorer la qualité urbaine, architecturale et paysagère de ce secteur en état de friche actuellement.
AXE 4 : GARANTIR UN ÉQUILIBRE DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN	TRAVAILLER LA STRUCTURE URBAINE EXISTANTE AGIR SUR L'OFFRE ET LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS DÉVELOPPER DES ESPACES DANS LA CONTINUITÉ DU TISSU BÂTI POUR SUIVRE L'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE	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.
AXE 5 : ADAPTER LES DÉPLACEMENTS AUX ENJEUX DU TERRITOIRE	AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ ET LA MOBILITÉ CONFORTER ET VALORISER L'UTILISATION DES TRANSPORTS ALTERNATIFS	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.

Le porteur de projet illustre et justifie ici à l'aide de la carte de l'axe 4 du PADD que l'évolution envisagée par la modification du PLU respecte des principaux objectifs inscrits au PADD et ne le remet pas en cause.



Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

Modification des documents du PLU

Les modifications inhérentes au projet affecteront le rapport de présentation et le règlement graphique, le porteur de projet n'évoque pas de modification du règlement écrit.

Concernant le rapport de présentation (pièce 1 du PLU)

Le projet nécessite un ajustement sur le tableau bilan et l'évolution des surfaces recensées par type de zonage.

Le projet impacte deux types de zonage celui à vocation économique (UG) et celui à vocation d'habitat (UA) :

- Concernant les Zones urbaines à vocation économique UG, la modification cible le zonage indicé **UGa**, ce secteur passera de 31.172 ha actuellement à 30.066 ha défini par le projet, soit une baisse de 1.105 ha.
- Concernant les Zones urbaines à vocation d'habitat UA, la modification cible le zonage indicé **UAa**, ce secteur passera de 54.878 ha actuellement à 55.984 ha défini par le projet, soit une augmentation de 1.105 ha.

Cette mutation n'apportera pas de modification à la surface total du zonage urbain, celle-ci demeurera à 725.552 ha sur un territoire de 3791.566 ha (cf. page 24 de la notice explicative)

Concernant le règlement graphique (pièce 4 du PLU)

Le projet nécessite un ajustement du règlement graphique avec l'évolution du périmètre des zonages.

Le projet impacte le règlement graphique pièce 4.1 du PLU en mutant la partie du projet actuellement en vocation économique (UGa) en celui à vocation d'habitat (UAa).

Incidences de la modification sur l'environnement

En soit le projet de modification avec mutation de zonage au PLU n'engendre aucun effet notable sur l'environnement. La mutation se fait au sein du zonage urbain (U) en glissant du secteur UG vers le secteur UA. Ce nouveau classement glisse un secteur exclusivement réservé aux activités commerciales, artisanales ou de bureaux vers un secteur de mixité fonctionnelle destiné au renouvellement urbain.

La modification ne présente pas d'impact négatif sur l'environnement. Ce 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 (un diagnostic de pollution est actuellement en cours).

Les informations ne sont pas disponibles à l'exception d'une fiche « GEORISQUE » dont un plan indique le positionnement d'une « zone polluée » correspondant à l'emplacement d'une ancienne cuve à fioul aérienne.

L'actuel propriétaire ou l'acquéreur du site, afin de promouvoir une opération avec changement de destination pour l'espace pollué devra approfondir les mesures de gestion en pollution des sols à mettre en œuvre afin de prendre en compte le futur usage.

Le porteur de projet évoque que L'évaluation environnementale du rapport de présentation du PLU concernant l'incidence sur l'environnement reste cohérente et ses conclusions ne sont pas affectées par la présente modification. Il apparait que le présent projet de modification n'est donc pas soumis à une procédure d'évaluation environnementale.

Toutefois, la saisie de l'Autorité environnementale par d'une demande d'examen dite « au cas par cas » n'a pas suscité de recommandation.

1.7. *Les enjeux du projet.*

Pour ce projet la MO se fixe comme objectifs de : participer au renforcement du développement urbain sur la commune, de densifier la trame urbaine existante, de limiter la consommation foncière des terres agricoles et naturelles en périphérie, de répondre également aux besoins de logements recensés sur la commune.

Par ailleurs cette opportunité foncière présente au sein de l'enveloppe urbaine constituée par la friche industrielle désaffectée s'inscrit dans la politique communale de renouvellement des îlots les plus dégradés et de réinvestissement des dents creuses.

La modification du PLU permettra d'atteindre les objectifs de la municipalité tout en améliorant la qualité urbaine, architecturale et paysagère de ce secteur. Ce dernier jusqu'à présent, se positionnait comme une « presqu'île industrielle » dans un tissu urbain d'habitat.

1.8. *Le parcours de Concertation*

Le porteur de projet s'est engagé dans une concertation préalable au lancement de l'enquête public. Il a conclu que le bilan de concertation pouvait être considéré comme positif.

En 2018 la municipalité a pris le parti d'organiser des réunions publiques à l'échelle de la commune, cette initiative est dénommée « Le Maire prend quartier » ceci afin d'entretenir la proximité entre le maire et les habitants.

L'objectif de ces réunions publiques est d'ouvrir un dialogue ente l'Exécutif et les administrés (riverains), pour donner leur avis sur de nombreux sujets : cadre de vie, travaux, état des voiries, annonce de chantiers etc. Élus et techniciens profitent de ces rencontres pour présenter les grands projets en cours ou à venir à l'échelle de la ville et des quartiers.

Depuis une quinzaine d'année la Municipalité de Calais communique avec la Population au moyen d'un magazine mensuel celui de :

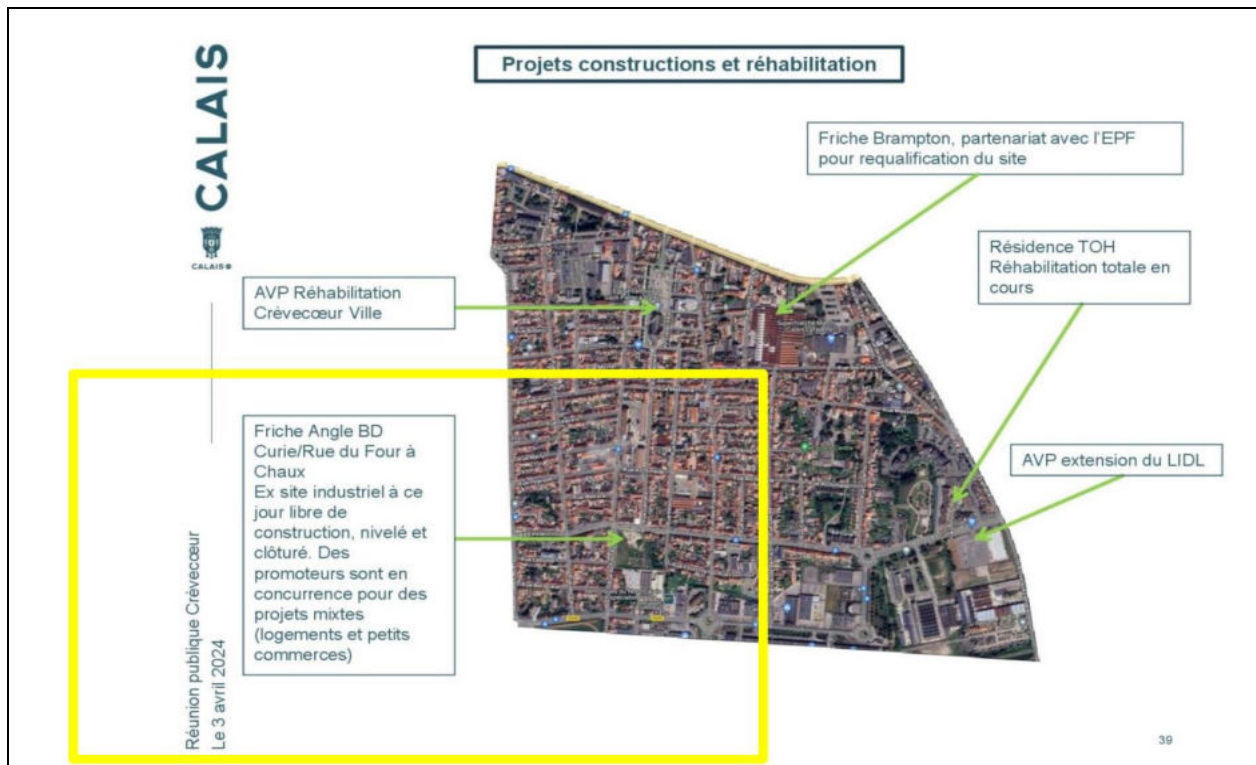
« **Calais Mag - Mars 2024 n°167** » entre autres informations liées à la gestion communale ou des différentes manifestations, figurait un rappel du rendez-vous à la **réunion du 21 mars** du quartier « CREVECOEUR ».

« **Calais Mag - Avril 2024 n°168** » entre autres informations liées à la gestion communale ou des différentes manifestations, figurait un rappel rendez-vous à la **réunion du 3 Avril** du quartier « CREVECOEUR » (report de celle du 21 mars).

« **Calais Mag - Novembre 2024 n°174** » entre autres informations liées à la gestion communale ou des différentes manifestations, figurait un rappel du rendez-vous à la **réunion du 4 Novembre** du quartier « Des FONTINETTES ».

A la **réunion du secteur « CREVECOEUR » le 3 Avril**, un peu plus de 150 personnes ont participé. Au cours de la rencontre un diaporama a rythmé les échanges, la diapositive n°39 ci-après présentait le projet de requalification de la friche industrielle en projet mixte logements et commerce.

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.



Au cours de cette rencontre quelques demandes d'informations se sont focalisées sur le projet :

- *Quel type de projet pour la friche industrielle rue du Four à Chaud ?*
- *Ce secteur manque cruel d'espaces vert et de parkings.*
- *Quel est la nature du projet à l'angle Bd Curie et rue du Four à Chaud ?*

Ce projet de requalification présenté en réunion publique, n'a pas fait l'objet d'avis défavorable de la part des habitants de ce secteur.

A la **réunion du secteur « Des FONTINETTES » le 4 Novembre**, un peu plus de 200 personnes ont participé. Au cours de la rencontre un diaporama a rythmé les échanges, la photo ci-après présentait une perspective axonométrique d'aménagement possible du projet mixte logements et commerce.

A l'analyse, des échanges tenus au cours de cette réunion publique, la présentation d'aménagement possible n'a pas fait l'objet d'avis défavorable de la part des habitants de ce secteur.



1.9. Liste des pièces du dossier d'enquête.

1.9.1. Description précise contenu dans le dossier.

Le dossier d'enquête « Modification de droit commun n°12 du plan local d'urbanisme de la commune de Calais » mis à la disposition du public cumule un total de 20 documents pour environ **309 pages** (dont 2 plans A0 et le règlement du PLU 166 pages).

La liste des pièces présentes dans le dossier d'enquête est composée des documents et des sous dossiers suivants :

1. **Note de présentation non technique d'octobre 2024** (5 pages).
2. **Notice explicative de mai 2024** (27 pages).
3. **Liste des modifications d'octobre 2024** (2 pages).
4. **Registre d'enquête publique d'octobre 2024**
(16 pages dont 13 feuillets non mobile pour contributions).
5. **Note sur les textes qui régissent l'enquête publique d'octobre 2024** (4 pages).
6. **Saisine de la Mission régionale d'autorité environnementale des Hauts-de-France d'octobre 2024** (5 pages), dont :
 - 6.1. Lettre de saisine de demande d'examen au cas par cas
 - 6.2. Avis conforme de la MRAE des Hauts-de-France après examen au cas par cas « ad hoc » de la modification du PLU de Calais (62), en date du 23 juillet 2024, portant le n° d'enregistrement GARENCE 2024-8056, ne soumettant pas le projet à évaluation environnementale
7. **Bilan de la concertation avec le public, compilation d'octobre 2024** (49 pages).
8. **Consultation des personnes publiques associées au printemps 2024** (14 pages).
 - 8.1. Liste des personnes publiques associées
 - 8.2. Lettre de consultation
 - 8.3. Synthèse des avis des personnes publiques associées et réponses
 - 8.4. Bilan de la consultation des personnes publiques associées
9. **Pièces administratives, compilation d'octobre 2024** (13 pages).
 - 9.1. Arrêté préfectoral du 25 novembre 2019 portant création de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers issue de la fusion de la Communauté d'Agglomération du Calaisis et de la Communauté de Communes du Sud-Ouest du Calaisis
 - 9.2. Décision du Tribunal Administratif de Lille désignant le commissaire enquêteur
 - 9.3. Arrêté communautaire du 24 septembre 2024 prescrivant l'enquête publique sur la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Calais
10. **Publicité de l'enquête publique d'octobre et novembre 2024** (6 pages).
 - 10.1. Copies des publications des avis d'enquête publique dans la presse
 - 10.2. Certificat d'affichage certifié par l'autorité communale et l'autorité communautaire de l'avis d'enquête publique et de mise à disposition du public du dossier d'enquête publique

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

10.3. Affiche de l'avis d'enquête publique

11. **Pièces supplémentaires** : Règlement graphique en vigueur et Règlement graphique projeté sous format d'octobre 2024 (10 pages vierge) présence de 2 plans format A0 (répertoriés pour l'existant sous le n° 20240604 et pour le projet sous le n° 20240208)

12. Pièces complémentaire ajouté en cours de l'enquête :

- le règlement écrit du PLU approuvé par le Conseil municipal du 24 octobre 2012 et mis à jour par la modification n° 11 qui fut approuvé par le Conseil municipal le 8 février 2024 (166 pages).

1.9.2. Position du Commissaire Enquêteur.

La constitution du dossier d'enquête publique au regard de l'objet du projet : il est conforme à la réglementation dont celui de l'article R123-8 du Code de l'environnement. Globalement l'information retranscrite par le porteur de projet dans les différents documents du dossier d'enquête apporte un bon éclairage au public sur ce projet de modification de PLU.

A la première rencontre avec la MO, celle-ci a présentée le canevas du dossier d'enquête accompagné de la réponse MRAe, complétude indispensable pour l'ouverture de l'enquête publique

Toutefois à la lecture des document le CE a constaté pour :

- La **Note de présentation non technique**, la description du projet aurait pu être plus explicite sur l'objet de la modification, les objectifs du projet, les attentes.
Contenu du ciblage de la zone objet du projet, la présentation de l'orientation pressentie sur le futur aménagement aurait apporté une connaissance appréciable, même de façon succincte.
- La **Notice explicative**, est de lecture aisée facile à comprendre pour une bonne information du public, cette notice apporte les éléments relatifs au choix, la procédure et son déroulement, les motifs de la modification et sa compatibilité avec le document supra, les pièces règlementaires et prescriptives du PLU qui seront modifiées.
- La **Liste des modifications**.
- Le Registre d'enquête publique, document réalisé en régie par le porteur du projet, document respectant la réglementation.
- La **Note sur les textes qui régissent l'enquête publique**, cette note rappelle les différents textes qui régissent la soumission à l'enquête publique de la modification du PLU ainsi que les décisions et recours possibles ultérieurs
- La **Saisine de la Mission régionale d'autorité environnementale des Hauts-de-France**, ce sous dossier apporte les éléments relatifs à la réception des recommandations de la MRAe, en l'occurrence cette autorité ne manifeste pas d'élément pouvant remettre en cause le bien-fondé du projet.
- Le **Bilan de la concertation avec le public**, la compilation apportée par le porteur du projet informe sur l'antériorité et les moyens mis en œuvre pour la concertation avec la population dont les riverains du projet.
- La **Consultation des personnes publiques associées**, ce sous dossier apporte un éclairage sur la démarche en présentant : la lettre de consultation des personnes publiques associées (liste incluse), les avis des personnes publiques associées ayant répondu, un bilan est présenté pour la consultation des personnes publiques associées
- Les **Pièces administratives, compilation**, ce sous dossier apporte l'essentiel des documents prescriptifs pour organiser l'enquête publique tel que : l'arrêté préfectoral du 25 novembre 2019 portant création de la Communauté d'Agglomération Grand Calais

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

Terres & Mers, la décision du Tribunal Administratif de Lille désignant le commissaire enquêteur, l'arrêté communautaire du 24 septembre 2024 prescrivant l'enquête publique sur la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Calais

- La **Publicité de l'enquête publique d'octobre**, ce sous dossier apporte la preuve de la bonne information de la population :
 - Avant le début de l'enquête (affichage de l'avis d'enquête publique et les publications des avis d'enquête publique dans la presse, ainsi que les certifications d'affichage de l'avis d'enquête publique par l'autorité communale et l'autorité communautaire incluant la mise à disposition du public du dossier d'enquête publique).
 - Pendant l'enquête (les publications des avis d'enquête publique dans la presse.)
 - Pendant la période de procédure (les certifications du maintien de l'affichage de l'avis d'enquête publique par l'autorité communale et l'autorité communautaire)
- Les **Pièces supplémentaires**, ce sous dossier comporte le Règlement graphique en vigueur et Règlement graphique projeté.
- Les **Pièces complémentaires**, ce sous dossier, non inscrit dans les pièces du dossier d'enquête car ajouté en cours d'enquête à la demande du CE, a pour but d'apporter sans recherche des éléments publics à la lecture du contributeur pour une meilleure compréhension du dossier :
 - Le règlement écrit du PLU approuvé et mis à jour par le Conseil de l'EPIC au 8 février 2024. Cet élément permet d'avoir un accès aux articles prescriptifs des zonages UGa et UAa.

1.10. Évaluation environnementale. (Avis MRAE)

Par courrier en date du 5 juin 2024. Madame la Présidente de la CA Grand Calais Terre & Mer a saisi la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) au sujet du dossier de demande d'évaluation environnementale au cas par cas de la modification n° 12 du PLU de Calais.

Par décision n°2024-8056 du 23 juillet 2024, la MRAe, considérant que :

- ✓ « La modification vise à changer un secteur UGa de 0.7 hectare, occupé par une friche polluée et destiné auparavant à accueillir un centre commercial, en UAa (secteur de renouvellement urbain), afin d'y permettre un programme incluant commerces, services et logements ; »
- ✓ « Le secteur est concerné par une friche polluée et le changement d'usage devra faire l'objet de mesures de gestion selon la méthodologie en matière de sites et sols pollués. Les sites pollués sont recensés sur le territoire de Calais et le règlement de la zone Ua rappelle que les risques de pollution doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement ; »
- ✓ « Il appartient à la personne publique responsable de s'assurer que la procédure mise en œuvre pour l'évolution de son document d'urbanisme est conforme aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme et en particulier, que son projet ne relève pas d'une révision soumise à évaluation environnementale systématique ; »

L'avis exprimé dans la décision du 23 juillet 2024 expose que :

« La **modification n°12** du PLU de Calais **n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et **il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.** »

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.
Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications.

2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Le déroulement de la procédure engagé par le porteur de projet est conduit en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L. 153-36 à L. 153-44.

Schématiquement la procédure de modification de droit commun est conduite par le porteur de projet en 5 étapes :

Première étape :

- Engagement de la procédure
- Formalisation du dossier de projet de modification

Seconde étape :

- Saisine de l'autorité environnementale des Hauts-de-France pour demande d'examen "au cas par cas" - délai de 2 mois
- Notification aux Personnes publiques associées - délai de 3 mois

Troisième étape :

- Saisine du Tribunal administratif pour la désignation d'un commissaire-enquêteur - délai de 1 mois
- Constitution du dossier soumis à enquête publique

Quatrième étape :

- Mise en enquête publique du projet de modification pendant une durée d'1mois minimum**
- Remise du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur**

Cinquième étape :

- Modification éventuelle du projet de modification
- Approbation de la modification par délibération du Conseil communautaire
- Réalisation des mesures de publicité rendant opposable la modification

2.1. La désignation du commissaire enquêteur

Le 30 aout 2024 Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille désigne Commissaire Enquêteur par arrêté Monsieur Daniel PERET, pour mener l'enquête publique ;

(Cf. Chapitre **B.1.** « Désignation du commissaire enquêteur » du **Volume III ANNEXES**).

2.2. L'arrêté d'ouverture d'enquête

Le 24 septembre 2024 Madame la Présidente de la Communauté d'agglomération Grand Calais Terre & Mer prescrit par arrêté n° URB_2024-003 la mise à l'enquête publique de la modification n°12 du PLU de la Ville de Calais. Pour une durée de 33 jours, du 28 Octobre 2024 à 08h30 au vendredi 29 novembre 2024 à 17h30 inclus pour le dossier en Mairies et pour le site « dématérialisé ».

(Cf. Chapitre **B.2.** « Arrêté d'ouverture de l'enquête » du **Volume III ANNEXES**).

2.3. La préparation de la procédure

2.3.1. Visite des lieux

Une visite des lieux a eu lieu le 04 septembre 2024 à l'issue de laquelle une réunion de travail avec la MO s'est tenue au siège de l'EPCI (cf. réunion évoquée ci-dessous).

La visite des lieux a permis de prendre en compte le site, enjeux du projet et de visualiser l'impact de la friche dans le tissu urbain.

Ce site est apparu vierge de toute construction sur les 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), seule la parcelle AP 5 (2 151 m²) n'est pas encore débarrassée d'un hangar et de ses dépendances.

2.3.2. Réunions tenues sous couvert de la Maitrise d'Ouvrage

Les échanges avec la MO ont été continus tout au long de la procédure, ils ont été physiques en réunion de travail ainsi que téléphonique et par courriel.

Deux réunions de travail ont été organisées avec la Maitrise d'Ouvrage au siège de L'EPCI ou par téléphone :

- **N° MOCE01 du 04 Septembre 2024.** Cette réunion est le premier contact avec la Maitrise d'Ouvrage (MO) pour faire connaissance. Lors de la rencontre la MO présente L'EPCI, puis présente la démarche de modification et de correction des principaux documents de la 12em modification PLU de la ville de Calais. Cette rencontre a été l'occasion d'affiner la procédure, la constitution du dossier d'enquête, le calendrier possible de l'enquête, l'organisation des permanences et lieux de dépôt du dossier à destination du public.

(Cf. Chapitre **B.3.1.** « Compte rendu de la réunion n°1 » du **Volume III ANNEXES**).

- **N° MOCE02 du 29 Novembre 2024,** à l'issue de la dernière permanence. Cette réunion avait pour objet de présenter le projet de PV de clôture d'enquête ainsi que ses 3 annexes.

Le débat collégial a permis :

- ✓ De faire le point sur la faible fréquentation du public, de la rencontre des riverains par le commissaire enquêteur, du déroulement de l'enquête.
- ✓ D'interpréter les observations des contributeurs (annexe 1) venus en permanences ou par envoi de courriels ainsi que les échanges des riverains au CE en

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

adéquation de l'objet de l'enquête. L'échange a permis de préciser la formulation des doléances.

- ✓ De commenter les avis émis par les PPA (annexe 2), ainsi que celles n'ayant pas répondu à la sollicitation du porteur de projet. Le CE a contacté certaines PPA en fin de période d'enquête afin de s'assurer qu'elles ont bien reçu la sollicitation et pour celles qui ne se sont pas exprimés connaître leurs avis non communiqués précédemment.
- ✓ D'exprimer précisément les attentes du CE (annexe 3) en réponse à ses questions relatives aux différents articles de prescriptions ainsi que les anomalies rencontrées à la lecture des documents.

(Cf. Chapitre I.2.1. « Compte rendu de la réunion n°2 » du **Volume III ANNEXES**).

2.4. Les mesures de publicités

2.4.1. Publicités légales

L'article 5 de l'arrêté n° URB_2024-003 de Madame la Présidente de la Communauté d'agglomération Grand Calais Terre & Mer prévoyait l'organisation suivante : « Avis au public publié par les soins de l'EPCI, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département ».

Détail des parutions légales :

La Voix du Nord en date du 10 octobre 2024.

Nord Littoral en date du 10 octobre 2024.

La Voix du Nord en date du 29 octobre 2024.

Nord Littoral en date du 29 octobre 2024.

(Cf. Chapitre C. « Annonces légales d'ouverture d'enquête » du **Volume III ANNEXES**).

2.4.2. Affichage légal pour l'EPCI et la Commune de Calais

- **Affichage légal** sur les tableaux officiels en façade de la Communauté d'agglomération Grand Calais Terre & Mer et de la Ville de Calais.

A la diligence de Madame la Présidente de la Communauté d'agglomération Grand Calais Terre & Mer et de Madame le maire de Calais, l'affichage a été mis en place en extérieur :

- Au tableau d'affichage habituel de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers (76 Bd Gambetta. 62100 Calais) ;
- Au tableau d'affichage habituel de la Mairie de Calais (Place du Soldat Inconnu 62107 CALAIS Cedex. Et au Service Urbanisme de la Mairie de Calais. 9 rue Paul Bert. 62100 Calais)

(Cf. Chapitre D.2 « Affichages légaux sur sites officiels » du **Volume III ANNEXES**).

- **Affichage complémentaire** sur domaine public : au pourtour du site objet du projet de modification n°12, boulevard Curie et rue du Four à Chaux, fixé sur la clôture et en façades des bâtiments encore en place (3 affiches de l'avis sur fond jaune dont une Bd Curie et deux Rue du Four à Chaud).

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

(Cf. Chapitre **D.3** « Affichages complémentaires » du **Volume III ANNEXES**).

À ce titre l'autorité communale et l'autorité communautaire ont certifié (cf. pièce 10.2 du dossier d'enquête) avoir mis en place avant le lancement de l'enquête publique l'avis d'enquête et depuis la date requise la mise à disposition du public du dossier d'enquête publique

2.4.3. Autres formes de publicité dématérialisée

De façon dématérialisée.

Le site Internet de l'EPCI, suivant le type de recherche sur le site :

Dans l'icône « INSTITUTION » puis rubrique « Publications » la page annonçait l'ouverture de l'enquête publique ainsi que les liens d'accès aux documents du dossier, ceux-ci étaient disponibles pour visualisation et/ou téléchargement.

Dans l'icône « RECHERCHE » puis rubrique en formalisant « Enquête » la page annonçait entre autres type d'enquête l'ouverture de l'enquête publique ainsi que les liens d'accès aux documents du dossier, ceux-ci étaient disponibles pour visualisation et/ou téléchargement.

Ces deux types d'accès permettaient de visualiser l'avis et l'arrêté d'ouverture de l'enquête et ainsi obtenir l'adresse courriel pour déposer une contribution dématérialisée.

(Cf. Chapitre **E.1**. « Site Internet d'accueil de l'EPCI » du **Volume III ANNEXES**).

2.4.4. Contrôle de l'affichage légal et lieux d'enquête

Les Contrôles ont été diligentés par le CE pour la mise en place initiale avant le début de l'enquête, ensuite ces contrôles périodiques ont été effectués lors des trajets pour se rendre aux permanences du CE.

(Cf. Chapitre **D**. « Affichage officiel de l'enquête publique » du **Volume III ANNEXES**).

Le contrôle de l'affichage initial a été effectué :

De façon aléatoire pour l'affichage aux lieux évoqués supra. Suite à ces premiers contrôles quinze jours avant le début de l'enquête.

Les contrôles périodiques ont été effectués

Lors de ses trajets pour se rendre aux permanences. Le CE a pu vérifier que l'affichage dans la commune d'accueil concernée était toujours présent.

À ce titre lors de son déplacement pour se rendre à la permanence du 6 novembre le CE a constaté que l'affichage rue du Four à Chaud était couverte de graffitis, anomalie signalée à la MO qui sans délais a procédé au nettoyage et/ou substitution de l'avis d'enquête.

La collecte des certificats de maintien de l'affichage légal

A l'issue de l'enquête publique et conformément à l'article 5 de l'arrêté pris par Madame la Présidente de la Communauté d'agglomération Grand Calais Terre & Mer, l'affichage des avis, a été réalisé avant la durée de quinze jours minima précédant le début de l'enquête, il a été maintenu durant la période de l'enquête. Positionné sur la clôture et les bâtiments en façade du site, boulevard Curie et rue du Four à Chaux lieux de passage de la population du 10 octobre 2024 au 30 novembre 2024 inclus.

L'accomplissement des mesures de publicité légale est officialisé par un certificat dûment daté et signé par Madame la Présidente de L'EPCI ainsi que Madame la Maire de la commune.

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

Les pièces ont été transmises, à la fin de l'enquête, au CE conformément à l'article 6 de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

(Cf. Chapitre F « Collecte des certificats d'affichage légal » du **Volume III ANNEXES**).

3. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3.1. Mise à disposition du dossier d'enquête, registre.

3.1.1. Lieux et horaires de consultation du dossier papier :

Le dossier d'enquête papier et dématérialisé sur borne numérique était consultable pendant les horaires d'ouverture de la mairie (Service Urbanisme de la Mairie de Calais. 9 rue Paul Bert à Calais 62100), siège de l'enquête publique et lieux de permanence du CE.

3.1.2. Lieux de consultation du dossier dématérialisé :

Accessible et consultable 24/24 à savoir :

Les adresses dédiées aux particuliers afin qu'ils puissent consulter le dossier et déposer leurs observations « dématérialisées » sur les canaux suivant :

- le site internet de L'EPCI pour la consultation du dossier, à l'adresse suivante :
<https://www.grandcalais.fr/linstitution-2/publications/>

- les observations seront déposées par courrier électronique à :
urbanisme-planification@grandcalais.fr

3.2. Permanences réalisées

3.2.1. Lieux et horaires des Permanences :

Le CE s'est tenu à la disposition du public aux lieux, dates et heures repris ci-après :

En Maire de Calais siège de l'enquête - Service Urbanisme, situé au 9 rue Paul Bert à Calais (62100)

Dates	Horaires
Lundi 28 octobre 2024	14h00 à 17h30
Mercredi 6 novembre 2024	08h30 à 12h00
Vendredi 15 novembre 2024	14h00 à 17h30
Vendredi 29 novembre 2024	14h30 à 17h30

3.2.2. Le suivi des permanences

Lors des permanences, le CE a pu vérifier le dossier d'enquête proposé au public et constater qu'il était toujours complet.

Le CE a pu recevoir le public dans des lieux agréables et adaptés à la confidentialité. Le lieux (bureau n°40) en rez de chaussée était accessible aux personnes à mobilité réduite.

Un compte-rendu CE (numéroté de 1 à 4) après chaque permanence a informé la MO du déroulement de la séance et des visites reçus.

(Cf. Chapitre **G**. « Comptes-rendus des permanences CE » du **Volume III ANNEXES**).

3.2.3. Rencontre des riverains au site hors permanences

À mi enquête un rapide constat met en évidence une raréfaction de visite du dossier papier, ne disposant pas d'information il est impossible de visualiser si le site Web était consulté. En permanence deux visites étaient comptabilisées ainsi qu'une seule contribution écrite sans autre contribution hors permanence.

Le Commissaire enquêteur après sa 3em permanence du Vendredi 15 novembre 2024, s'est rendu sur les lieux du site et a enquêté auprès des riverains. Des entretiens oraux ont pu être établis soit en porte à porte ou en les croisant sur les trottoirs du Bd Curie (du n°1 au 19) et Rue du Four à Chaud (du n° 172 au 210).

(Cf. Chapitre **H**. « Rencontre des riverains le 15 novembre 2024 » du **Volume III ANNEXES**).

3.3. Clôture de l'enquête

La durée d'enquête de 33 jours a permis à toutes personnes ainsi que tous les contributeurs publics et associatifs le désirant de se prononcer.

L'enquête a été clôturée le vendredi 29 novembre 2024 ce qui a pour conséquence :

- La fermeture du registre papier.
- La clôture de la permanence CE à 18h45 au siège de L'EPCI après l'entretien et le départ du dernier contributeur.
- L'interruption à 17h30 de la messagerie du recueil des contributions numérique

Le registre a été remis au commissaire enquêteur, qui l'a clôturé le 30 novembre 2024 conformément à l'arrêté de Mme la Présidente de L'EPCI portant ouverture et durée d'enquête.

3.4. Comptabilisation des observations

3.4.1. Intervention en permanences

Lors des 4 permanences tenues au siège de l'enquête 9 rue Paul Bert. 62100 Calais, nous avons constaté sur le registre papier **5 consultations du dossier pendant ou hors permanences du CE.**

De ces consultations. **4 contributions sont réellement exprimées**, référencées sur le Registre au Siège de l'enquête incluant pendant la période de l'enquête 1 contribution par courriel.

Nous avons noté que certains contributeurs ont exprimé plusieurs thèmes d'observations et suggestions relatives à la vie du quartier en lien avec le projet pour la densification de logements, on peut constater :

- ✓ La non opposition majoritaire au projet de modification pour une urbanisation d'habitat.
- ✓ Le manque et l'absence d'espaces de stationnement en proximité.
- ✓ L'encadrement et l'organisation du stationnement pour les futurs occupants du projet immobilier.
- ✓ La hauteur des futurs immeubles vis-à-vis de la perte possible d'ensoleillement des habitations riveraines du site.
- ✓ Le souhait d'espace vert et de recul des futures constructions vis-à-vis du domaine public.
- ✓ La gestion « poubelles ménagères » souhait d'une l'installation de point de collecte type apport volontaire enterré ou semi-enterré contigu au projet.

En finalité a été acté en cumul de l'ensemble des interventions recueillies, nous pouvons constater que majoritairement les doléances sont en lien avec la vie du quartier et de l'incidence ressentie sur le programme immobilier pressenti.

Aucun contributeur n'a émis le souhait de l'organisation d'une réunion publique.

3.4.2. Statistiques de fréquentation

Concernant les statistiques de consultation des documents au siège de l'enquête et sur le site internet de l'EPCI.

La consultation des documents dématérialisés ainsi que le recensement de trafic du site n'ont pu être comptabilisés, en effet l'organisateur a fait l'objet en mars-avril 2023 d'une recommandation du CNIL suite à la réclamation d'un usager.

Le gestionnaire du site de l'EPCI avait reçu instruction de supprimer « Google Analytics » de l'ensemble des sites de l'agglomération. De fait depuis 2023 aucun système d'analyse de trafic n'a été remis en service.

3.4.3. Autre origine de contributions hors permanences

Les riverains.

Les contributions recueillies tant sur le registre papier ou reçues par courriel ainsi que les observations récoltées lors de la visite des riverains le 15 novembre ont apporté les informations suivantes :

- Le constat du peu de curiosité car même les riverains en face de l'affiche n'y ont pas prêté attention.
- La surprise des riverains de l'abandons du projet « zone commerciale ».
- La non opposition des riverains rencontrés (sauf un) au projet de modification pour une urbanisation d'habitat.
- Le manque de places de stationnement exprimé par les riverains lors de la visite sur place, en effet actuellement le soir du retour chez eux après la journée de travail, il semble difficile de trouver une place de stationnement aux abords du quartier.
- L'Inquiétude ressentie sur l'encadrement et l'organisation du stationnement pour les futurs occupants du projet immobilier.

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

- Le constat du manque et d'absence d'espace de stationnement en proximité, (situation qui conduit certains riverains à stationner leurs véhicules sur les trottoirs réduisant de fait la largeur de la voie de circulation et l'usage piéton du trottoir contraignant les passants à emprunter la zone de circulation automobile).
- Le besoin de connaître la hauteur des futurs immeubles vis-à-vis du maintien ou non de l'ensoleillement pour leurs logements.
- La recherche d'information sur l'aspect espace vert et recul des futures constructions.
- La demande concernant l'aspect « poubelle » beaucoup ont dit que les conteneurs individuels positionnés sur les trottoirs les jours de collectes sont problématiques (encombrement, dégradations, etc.). À ce titre leurs interrogations portaient sur une prévision d'installer un point de collecte type apport volontaire enterrées ou semi-enterrées contigu au projet.

Les associations.

Constat également de l'absence de participation du monde associatif tant pour la protection de l'environnement qu'opposé au projet, aucune contribution n'a été déposée.

4. SYNTHÈSE AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

4.1. Rappel et synthèse des avis PPA

Les Personne Publiques Associées (PPA) ayant apporté réponse à la sollicitation de L'EPCI de juillet 2024 d'une part. et d'autre part certaines en absence d'avis ont été consultés par la CE.

Elles ont mis en exergue un certain nombre d'observations :

- **Pour mémoire l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Hauts-de-France, précise qu'elle a délibéré le 23 juillet 2024.**
 - Elle a considéré que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé.
 - À ce titre la modification n°12 du plan local d'urbanisme de la communauté de communes de Calais : N'est pas soumise à évaluation environnementale.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas sera exigible pour le projet si celui-ci, fait l'objet de nouvelles modifications.

- **Le Département 62, fait état par ce projet de modification n°12 du PLU de Calais du respect des orientations du SCOT ainsi que certains éléments au regard des compétences du Département (les mobilités alternatives dont le aménagements cyclables, l'itinérance des randonnées pédestres, la mobilité routière, la biodiversité des espaces appartenant au Département).**
Le projet n'appelle pas de remarque de l'institution Départementale et conduite celle-ci à émettre un avis favorable au projet.
- **Le Syndicat Intercommunal des Transports de l'Agglomération du Calais (SYTAC), par délibération du comité syndical en date 4 juillet 2024 reconnaît que la**

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

modification n°12 du PLU de Calais facilitera la reconversion d'une friche industrielle avec renouvellement urbain

Le projet respectant les préconisations du Plan de Déplacement Urbain, n'appelle pas de remarque de l'institution et conduit celle-ci à émettre un avis favorable au projet.

- **La Chambre de Commerce et d'Industrie Littoral des Hauts de France (CCILHF)**, répond que l'institution n'a aucune remarque à formuler sur le projet de modification n°12 du PLU de Calais.
- **Le Syndicat Mixte du Pays du Calais (SyMPaC)**, prend en compte que le projet est compatible avec le SCOT, à ce titre l'institution ne formule pas de remarques aux évolutions envisagées.
- **Les services défense et incendie et de secours départementaux (SDIS)** font un rappel des règles de préventions et précise leurs recommandations à référencer le règlement de défense extérieur contre l'incendie dans les conditions d'urbanisation.
- **La Direction General de l'Aviation Civil (DGAC)**, précise en réponse que sa consultation n'est nécessaire qu'en cas de modification des documents d'urbanisme et que si le règlement vise à augmenter la hauteur des constructions.

4.1.1. Rencontres des acteurs institutionnels à l'initiative du CE

L'analyse du dossier par le CE a suscité son besoin de contacter certains des Contributeurs Publics dont les PPA évoqués ci-après à deux titres :

- Pour absence de réponse au courrier de L'EPCI du 4 juin 2024, en vue de vérifier que : l'institution a bien reçu la correspondance et d'obtenir leurs avis/observations.
- Pour explication sur l'expression de leurs avis ou pour compléments d'informations. (Divers échanges téléphoniques, entre le 15 novembre et le 10 décembre 2024) :
 - **Monsieur le Directeur de la DDTM du Pas-de-Calais** (100 avenue Winston Churchill CS 1007 62022 ARRAS Cedex)
 - **Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France** (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Pas-de-Calais. 100 avenue Winston Churchill SP 7 62022 ARRAS Cedex)

Les PPAP contactées ont mis en exergue les observations suivantes pour :

- **La Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Pas-de-Calais**
Un échange s'est établi entre le CE et le Chargé de Mission Territoriale sur le Calais, cet échange téléphonique a permis :
 - De confirmer la bonne réception du dossier pour avis par la DDTM.
 - De préciser les enjeux du territoire pour l'EPCI.
 - De recevoir les remarques DDTM portées à la connaissance de la collectivité en réunion de travail concernant le projet de modification n°12 :
La DDTM invite l'EPCI à veiller au suivi de la pollution constatée sur le site d'une part et à maintenir un projet mixte habitat et activité économique (commerces et/ou services ainsi qu'artisanats) d'autre part.
La DDTM soutient ce projet, il participe à la densification de ce quartier déjà quasi exclusivement occupé par des habitations de ville en R+1+comble.
- **L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Pas-de-Calais.**
Aucun échange n'a pu s'établir entre le CE et l'intuition.

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

5. ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC ET DU DOSSIER D'ENQUÊTE

5.1. Compte rendu des observations

5.1.1. Description des contributions du registre papier et de courriels.

Un public restreint a manifesté son besoin de participer aux dépôts de contributions, du fait de leur faible nombre elles n'ont pas fait l'objet d'un tri par le CE ne distinguant pas celles en rapport avec l'objet de l'enquête et celles hors sujet.

1. Remarque du 28 octobre Un riverain Boulevard CURIE :

le 28 octobre 2024 Permanence du commissaire en quêtes à 16h.

① Je soussigné M^r LE CARLIER Christophe,
propriétaire de la maison située au N°9 Boulevard Curie,
souhaiterais que ce programme immobilier ne masque
pas l'ensoleillement des façades riveraines de l'ensemble des
rues contiguës.

Le Commissaire Enquêteur
Daniel PERET

2. Remarque du 18 novembre, le courriel d'un riverain rue du Four à Chaud :

Envoyé: lundi 18 novembre 2024 11:12
A: urbanisme-planification
Objet: Modification plan local d'urbanisme commune de calais

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Terminé

Bonjour

Je suis tout à fait **opposée** à la modification du plan local d'urbanisme concernant la friche industrielle située à l'angle du Bd Curie et de la rue du Four à Chaux à Calais .

La construction d'un immeuble à cet endroit ne fera qu'accentuer les désagréments que subissent chaque jour les riverains.

En effet, cela fait de nombreuses années que ceux ceux ci réclament des places de **stationnement** (notamment lors des réunions de quartier)

Ce manque cruel oblige ces derniers à stationner sur les trottoirs ce qui n'est pas sans poser le grave problème de la **sécurité** (en cas d'incendie , d'accident les secours ne passent pas).

Enfin je rappelle que Calais est l'une des villes les plus mal notée en matière de **végétalisation**

En faisant valoir son droit de préemption pour l'achat de ce terrain la ville pourra ainsi améliorer la qualité de vie des Calaisiennes et Calaisiens de ce secteur qui se sentent complètement défavorisés par rapport à d'autres.

Cordialement

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

3. Remarque du 29 novembre un visiteur non riverain :

③ - Je suis très favorable aux aménagements
qu'il peut envisager sur cette ancienne
friche. Denis Dagnier Maire d'œuvre
à Calais

4. Remarque du 29 novembre un visiteur non riverain :

④ - Favorable à l'aménagement de cette friche avec
quelques souhaits d'aménagement :

- » commerces de proximité en rez-de-chaussée
- » pas de bâtiment de grande hauteur pour
préserver la luminosité du secteur
- » aménagements paysagers à proximité =
le verdurement manque cruellement au secteur
Cécile / Enstain.

Calais laforêt

Le détail de ces observations repris dans le PV de clôture d'enquête publique n'appel aucun commentaire du CE car elles se suffisent à elle-même.

(Cf. Chapitre I.2.2. « Annexe 1 - PV de clôture » du **Volume III ANNEXES**).

5.1.2. Description des entretiens oraux des riverains du site recueilli par le CE.

Rencontre le 15 novembre entre le CE avec les riverains Boulevard CURIE et rue du Four à chaud :

Doléance concernant le stationnement du quartier.

1. Manque et absence d'espaces de stationnement en proximité, difficulté de trouver une place de stationnement le soir aux abords du quartier. Ce manque conduit certains riverains à se garer sur les trottoirs réduisant de ce fait la largeur de la voie de circulation et l'usage piéton du trottoir, contraignant les passants à emprunter la zone de circulation automobile.

Doléance concernant le stationnement pour le projet immobilier.

2. Inquiétude ressentie sur l'encadrement et l'organisation du stationnement pour les futurs occupants du projet immobilier.

Doléance concernant la physionomie du projet immobilier.

3. L'inquiétude des riverains rencontrés portait sur la hauteur des futurs immeubles vis-à-vis de la perte possible d'ensoleillement pour leurs logements.

Doléance concernant la l'implantation du projet immobilier.

4. Inquiétude des riverains rencontrés concernant le recul des futures constructions.

Doléance concernant les aménagements paysager du projet immobilier.

5. Inquiétude des riverains rencontrés vis-à-vis des obligations de création d'espace du futur programme immobilier.

Doléance concernant l'amélioration de collecte des ordures ménagères induite par le projet immobilier.

6. Une autre préoccupation concernait l'aspect « poubelle » beaucoup ont exprimé la problématique des conteneurs individuels positionnés sur les trottoirs les jours de collecte (encombrement, dégradations. etc.), A ce titre leurs interrogations portaient sur une prévision d'installer un point de collecte type apport volontaire enterrées ou semi-enterrées contigu au projet.

5.1.3. Analyse du CE des contributions recueillies.

Les contributions ainsi que les doléances recueillies sur le projet de modification n°12 du reclassement urbain de ce secteur, ne présentent pas d'opposition intrinsèque flagrante, mais font émerger des inquiétudes sur la future vie du quartier après emménagement des prochains occupants.

5.2. Analyse des documents par le CE

Le CE présente ses observations suggérées par l'étude et l'analyse du dossier sur la cohérence d'interprétation entre certains documents, et sa compréhension des articles prescriptifs. Certaines observations ont déjà été exprimées en réunion (cf. « Réunion CE-MO n° MOCE03 du 29 Novembre 2024 ») d'autres sont apparues après relecture des documents du dossier et/ou pendant l'enquête :

1. La lecture des documents fait apparaître quelques coquilles ainsi que des différences exprimées entre les documents telles que pour l'évaluation de la surface de la Ville (La Notice : 33.5 Km² page 6 pour 3791.566 ha page 24).
Néanmoins ces anomalies ne portaient aucunement préjudice aux informations pour la lecture et la compréhension du dossier
2. Le règlement du PLU évoque dans l'article UA 4.6 « *Collecte des déchets* :
- *Dans le cas d'une opération d'ensemble, il peut être réalisé sous la forme d'un emplacement mutualisé, à condition d'être facilement accessible.*
- *La collecte des déchets peut être organisée sur le domaine public, sous la forme d'emplacements mutualisés sous réserve de l'accord du service compétent en matière de déchets.* »

Est-il envisageable que cette prescription soit suggérée lors du permis de construire pour cette opération ?

3. Le règlement du PLU évoque dans l'article UA 6.3 « *Dans le seul secteur UAa.*
- *Le nu des façades doit être implanté dans une bande de 0 à 20 mètres de l'alignement.*
- *Sur l'Avenue Coubertin, le nu des façades doit être implanté à l'alignement ou avec un retrait identique aux bâtiments existants* ».

Est-il envisageable que cette prescription d'un recul pour augmenter le stationnement et la réalisation d'espaces verts soit suggérée lors du permis de construire pour cette opération ?

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

4. Le règlement du PLU évoque dans l'article UA 10.2.1 « *Hauteur relative. a. Principe :*
- *Dans la zone UA, la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé (H) ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (L), soit ($H \leq L$)*
- *Dans les seuls secteur UAa et UAb, la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé (H) ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (L), augmentée de 4 mètres, soit ($H \leq L + 4$) »*

Est-il envisageable que cette prescription d'une hauteur maximale soit réellement exprimée en mètres pour la rue du Four à Chaud et pour le Boulevard Curie afin d'éclairer les Riverains (interprétation de l'incidence pour l'ombre portée). Cette précision sera-t-elle suggérée lors du permis de construire pour cette opération ?

5. Le règlement du PLU évoque dans les articles :
« UA 12.1.2. « *Modalités de calcul des places de stationnement*
- *Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher réalisée ou de nombre de logements ou de chambres, le calcul se fait par tranche entière échue.*
> *Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de $50 m^2$ de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de $80 m^2$ de surface de plancher sera d'une.*
- *Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, de type foyers, résidences pour personnes âgées, pour étudiants, centres d'hébergement, la chambre s'entend comme étant l'hébergement, quel que soit le nombre de pièces constituant celui-ci. »*

Est-il envisageable que cette prescription génère un peu plus de 100 places de stationnement hors domaine public et soit exigible lors du permis de construire pour cette opération ?

6. Le règlement du PLU évoque dans les articles :
« UA12.2.2. *Dispositions applicables aux constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux*
- *Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables : > aux constructions destinées au commerce de plus de $150 m^2$ de surface de vente ou $200 m^2$ de surface de plancher la solution la plus favorable au constructeur s'applique.*
> *à tous travaux (changements de destination vers une destination commerciale, aménagement, extensions d'une construction existante. etc.) portant sur une surface de moins de $150 m^2$ de surface de vente ou $200 m^2$ de surface de plancher, la solution la plus favorable au constructeur s'applique.*
> *aux constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux de plus de $150 m^2$ de surface de plancher*
> *et à tous travaux (changements de destination vers une destination artisanale ou de bureaux, aménagement, extensions d'une construction existante. etc.) portant sur une surface de plus de $150 m^2$ de surface de plancher »*

Est-il envisageable que cette prescription génère un nombre de places de stationnement (employés ainsi que pour les livraisons et les chalands) hors domaine public soit exigible lors du permis de construire pour cette opération ?

7. De fait, le programme immobilier au regard de l'objectif d'une création d'environ 100 logements ne permet pas une organisation spatiale pavillonnaire, nous pouvons en déduire une organisation en collectif. De cette déduction il est précisé dans le règlement UAa la création de stationnement sur la base évoquée supra.

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

Est-il imaginé d'amener le futur promoteur à la mise en place de bornes électriques dans ses parkings privés ou semi publics ?

5.3. Procès-verbal de synthèse

Le procès, verbal de clôture d'enquête adressé à L'EPCI le 2 Décembre 2024 précise le bon déroulement de l'enquête ainsi que la participation du public, et présente la synthèse de formulation des contributions reçues dans les registres et en permanence du CE.
(Cf. Chapitre I.2 « PV DE CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE » du **Volume III ANNEXES**).

De ce constat le CE évoque les thèmes récurrents des préoccupations et des observations formulées par les contributeurs Publics et Associatifs.

Le CE expose au MO l'analyse du dossier associée aux différentes contributions pendant l'enquête, ces éléments lui ont apporté une connaissance précise du dossier, ensuite il propose au MO de lui apporter les éléments en réponse à l'ensemble des questions exprimées dans les annexes.

5.4. Mémoire en réponse de la MO

Le 19 décembre 2024, le demandeur. L'EPCI, a transmis, en réponse, son mémoire dématérialisé en reprenant point par point les différents items du PV contenus dans les annexes 2. 3. 4. 5.
(Cf. Chapitre J. « MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA MO » du **Volume III ANNEXES**).

Elle confirme dans son mémoire les réponses apportées aux différentes contributions du public en rapport avec le sujet de l'enquête, et précise sa position vis. à. vis des observations formulées par les contributeurs.

Elle évoque ses objectifs ainsi que les modalités pour la mise en œuvre et les délais nécessaires pour l'adaptation à porter aux documents actuels.

Elle souhaite apporter une réponse circonstanciée aux sollicitations, même celles qui apparaissent hors sujet de l'enquête.

Elle apporte les éléments de réponses à l'ensemble des questions exprimées dans les annexes du PV de clôture d'enquête.

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

5.5. Analyse du « mémoire en réponse mo »

5.5.1. Réponse aux contributions publiques

Observations et/ou avis du public venu en permanence ou ayant envoyé un courriel :

1. Remarque du 28 octobre Un riverain Boulevard CURIE :

le 28 octobre 2024 Permanence du commissaire en quai à 14h.

① Je soussigné M^r LE CARLIER Christophe,
propriétaire de la maison située au N°9 Boulevard Curie,
souhaiterais que ce programme immobilier ne masque
pas l'ensemblement des façades riveraines de l'ensemble des
maisons contiguës.

Le Commissaire Enquêteur

Réponse proposée par la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers :

Cette remarque relève du champ d'application du Code civil et n'entre pas dans le champ d'application du Code de l'urbanisme au titre de la présente procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Calais. Le porteur de projet devra étudier ce point. Pour mémoire, ce secteur, initialement, été composé d'un bâti urbain avec une hauteur, un gabarit et des volumes similaires aux constructions présentes dans le quartier avec des certaines hauteurs urbaines

Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire.

2. Remarque du 29 novembre un visiteur non riverain :

③- Je suis très favorable aux aménagements
qui sont envisagés sur cette ancienne
friche. Denis Ragnier Maire d'œuvre
à Calais

Réponse proposée par la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers :

Dont acte

Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire.

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

3. Remarque du 29 novembre un visiteur non riverain :

④ - Favorable à l'aménagement de cette fiche avec quelques souhaits d'aménagement :

- × commerces de proximité en rez-de-chaussée
- × pas de bâtiment de grande hauteur pour préserver la luminosité du secteur
- × aménagement, paysager, à proximité = le verdoyement manque cruellement au secteur Curie / Emilian.

Calvin Lefevre

Réponse proposée par la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers :

Tout d'abord, la programmation sur ce site sera déterminée par le porteur de projet après concertation avec la commune de Calais. Le règlement de la zone UAa du Plan Local d'Urbanisme de Calais offre la possibilité d'une mixité fonctionnelle. En outre, concernant la remarque sur la hauteur, le projet devra être conforme avec la zone UAa du Plan Local d'Urbanisme de Calais et sera soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, le secteur concerné par la présente procédure étant situé en partie dans le périmètre du Site

Patrimonial Remarquable de Calais. Le point portant sur la luminosité relève, lui, du champ d'application du Code civil et sera traité par le porteur de projet. En outre, le projet devra également être conforme aux prescriptions réglementaires de l'article UA 13 relatif aux Espaces libres et plantations et notamment l'obligation de végétalisation du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Calais.

Le CE prend acte de cette réponse :

Toutefois une simulation eut été bénéfique pour éclairer la demande des contributeurs.

En se confortant du règlement de la zone UA

(Page 19 du PLU Ville de Calais - Règlement Date de dernière validation : 08 février 2024)

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

Sous article 10.2. Dispositions générales

Alinéas 10.2.1. Hauteur relative (à la gouttière pour une toiture à pans ou versants)

a. Principe

- Dans les seuls secteur UAa et UAAb, la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé (H) ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (L), augmentée de 4 mètres, soit $(H \leq L + 4)$ concernant les hauteurs admissibles des futures constructions.

10.2.2. Hauteur absolue

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 19 mètres

La simulation par interprétation des règles évoquées supra réalisée pour :

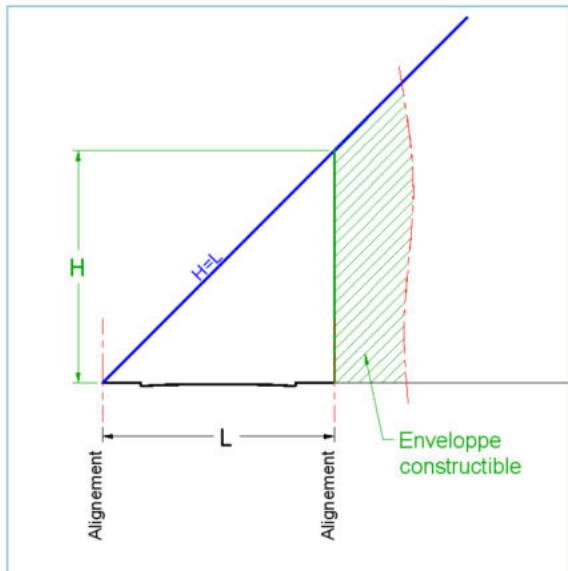
- ✓ **Le boulevard Curie avec une emprise (L) de 19.5m.** la hauteur maximal (H) des immeubles pourrait être de $19.5m + 4 = 23.5m$. **du fait de l'application de l'alinéas 12.2.2 Hauteur absolue.** la hauteur sera ramenée à **19m.**

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

- ✓ La rue du four à chaud avec une **emprise (L) de 9m**. la hauteur maximal (H) des immeubles pourrait être de $9m+4 = 13m$. la hauteur étant inférieur à l'application de l'**alinéas 12.2.2 Hauteur absolue**. la hauteur sera de **13.5m**.

L'interprétation des prescriptions du règlement de PLU ainsi que de leurs précisions graphique (Page 163 et 164 du PLU Ville de Calais - Règlement Date de dernière validation : 08 février 2024) :

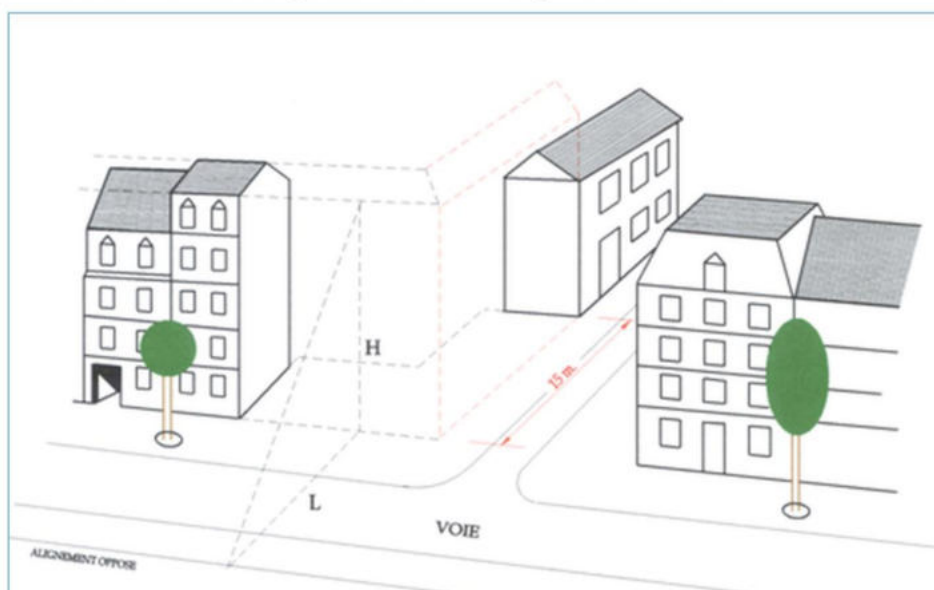
Principe



- ✓ **La hauteur relative** (Alinéas 10.2.1) doit être interprétée à la gouttière ou jonction avant pan de la toiture ainsi qu'à l'acrotère. Une précision doit être apportée pour expliquer « - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 19 mètres » car en lecture littérale de « la hauteur des constructions » cela sous-entend toiture incluse donc hauteur à la faitière et non plus à la gouttière ou jonction avant pan de la toiture ainsi qu'à l'acrotère.

- ✓ **Hauteur des construction édifiées en angle de deux voies** (Page 164 du PLU Ville de Calais - Règlement Date de dernière validation : 08 février 2024) l'explication graphique doit être interprétée par la continuité de hauteur de façade en retour (calculé suivant l'emprise de la voie principale). qui sera appliquée dans la continuité de l'immeuble sur la voie où cette hauteur devrait être plus faible.

Cas de constructions édifiées à l'angle de deux voies de largeurs différentes



Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

4. Remarque du 18 novembre, le courriel d'un riverain rue du Four à Chaud :

Envoyé:	lundi 18 novembre 2024 11:12
A:	urbanisme-planification
Objet:	Modification plan local d'urbanisme commune de calais
Indicateur de suivi:	Assurer un suivi
État de l'indicateur:	Terminé

Bonjour

Je suis tout à fait **opposée** à la modification du plan local d'urbanisme concernant la friche industrielle située à l'angle du Bd Curie et de la rue du Four à Chaux à Calais .

La construction d'un immeuble à cet endroit ne fera qu'accentuer les désagréments que subissent chaque jour les riverains.

En effet, cela fait de nombreuses années que ceux ceux ci réclament des places de **stationnement** (notamment lors des réunions de quartier)

Ce manque cruel oblige ces derniers à stationner sur les trottoirs ce qui n'est pas sans poser le grave problème de la **sécurité** (en cas d'incendie , d'accident les secours ne passent pas).

Enfin je rappelle que Calais est l'une des villes les plus mal notée en matière de **végétalisation**

En faisant valoir son droit de préemption pour l'achat de ce terrain la ville pourra ainsi améliorer la qualité de vie des Calaisiennes et Calaisiens de ce secteur qui se sentent complètement défavorisés par rapport à d'autres.

Cordialement

Réponse proposée par la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers :

Dont acte. Par ailleurs, les points soulevés relèvent des compétences de la commune de Calais et notamment du cadre de vie et du quotidien. En outre, la commune de Calais travaille depuis plusieurs années, en concertation avec les habitants, sur l'amélioration du cadre de vie au sein du quartier.

Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire.

5.5.2. Réponse aux entretiens oraux des riverains du site recueillie par le CE

Le détail de ces AVIS incluant la justification MO est repris dans le mémoire en réponses de L'EPCI.

(Cf. Chapitre J.1.3. « Annexe 2 - PV de clôture » du Volume III ANNEXES).

Doléance concernant le stationnement du quartier.

1. Manque et absence d'espaces de stationnement en proximité, difficulté de trouver une place de stationnement le soir aux abords du quartier. Ce manque conduit certains riverains à se garer sur les trottoirs réduisant de fait la largeur de la voie de circulation et l'usage piéton du trottoir contraignant les passants à emprunter la zone de circulation automobile.

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

Réponse proposée par la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers :

Dont acte. La question de la gestion du stationnement relève des compétences de la commune de Calais qui travaille depuis plusieurs années, en concertation avec les habitants, sur cette thématique afin de solutionner les problématiques. Par ailleurs, le projet devra être conforme aux prescriptions réglementaires de l'article UA 12 relatif au stationnement du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Calais afin d'éviter tout stationnement sur les voies et emprises publiques déjà saturées. Dont acte

Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire.

Doléance concernant le stationnement pour le projet immobilier.

2. Inquiétude ressentie sur l'encadrement et l'organisation du stationnement pour les futurs occupants du projet immobilier.

Réponse proposée par la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers :

Dont acte. La question de la gestion du stationnement relève des compétences de la commune de Calais qui travaille depuis plusieurs années, en concertation avec les habitants, sur cette thématique afin de solutionner les problématiques. Par ailleurs, le projet devra être conforme aux prescriptions réglementaires de l'article UA 12 relatif au stationnement du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Calais afin d'éviter tout stationnement sur les voies et emprises publiques déjà saturées.

Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire.

Doléance concernant la physionomie du projet immobilier.

3. Inquiétude des riverains rencontrés portait sur la hauteur des futurs immeubles vis-à-vis de la perte possible d'ensoleillement pour leurs logements.

Réponse proposée par la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers :

Dont acte. Cette remarque relève du champ d'application du Code civil et devra être traitée par le porteur de projet. Néanmoins, le projet devra être conforme aux prescriptions réglementaires de l'article UA 10 relatif à la hauteur maximale des constructions du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Calais. De plus, comme indiqué précédemment, le projet sera soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, le secteur concerné par la présente procédure étant situé en partie dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Calais valant servitude d'utilité publique. Pour terminer, le projet de par sa hauteur, ses volumes et son gabarit, devra s'inscrire harmonieusement dans le paysage urbain existant et constitué.

Le CE prend acte de cette réponse : une simulation des hauteurs d'immeuble est présentée en commentaire du CE dans le cadre de la remarque n°4 du 29 novembre d'un visiteur non riverain.

Doléance concernant l'implantation du projet immobilier.

4. Inquiétude des riverains rencontrés concernant le recul des futures constructions.

Réponse proposée par la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers :

Dont acte. Le projet devra être conforme aux prescriptions réglementaires de l'article UA 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

publiques des constructions du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Calais et sera soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le CE prend acte de cette réponse : une simulation des hauteurs d'immeuble est présentée en commentaire du CE dans le cadre de la remarque n°4 du 29 novembre d'un visiteur non riverain.

Doléance concernant les aménagements paysagers du projet immobilier.

5. Inquiétude des riverains rencontrés vis-à-vis des obligations de création d'espaces verts du futur programme immobilier.

Réponse proposée par la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers :

Dont acte. Le projet devra être conforme aux prescriptions réglementaires de l'article UA 13 relatif aux Espaces libres et plantations et notamment l'obligation de végétalisation du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Calais.

Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire.

Doléance concernant l'amélioration de collecte des ordures ménagères induite par le projet immobilier.

6. La préoccupation concernait l'aspect « poubelle » beaucoup ont exprimé la problématique des conteneurs individuels positionnés sur les trottoirs les jours de collecte (encombrement, dégradations, et.). À ce titre leurs interrogations portaient sur le souhait d'installer un point de collecte type apport volontaire enterré ou semi-enterré contigu au projet.

Réponse proposée par la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers :

Dont acte. La question de la gestion du stockage des bacs de collecte de déchets sur l'espace public relève des compétences de la commune de Calais qui a d'ailleurs mis en place de campagnes de sensibilisation sur cette thématique afin de réduire l'incivilité en la matière. Par ailleurs, la suggestion d'installation d'un point d'apport volontaire pour la collecte des déchets sur ce secteur sera transmise à la commune de Calais et à la Direction de la Valorisation des déchets de la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers – le service compétent - pour la réalisation d'une éventuelle étude de faisabilité.

Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire.

5.5.3. Réponse aux questions du CE

Questionnement du Commissaire enquêteur :

1. **Le règlement du PLU évoque dans l'article :**
« UA 4.6 « Collecte des déchets » :
- Dans le cas d'une opération d'ensemble, il peut être réalisé sous la forme d'un emplacement mutualisé, à condition d'être facilement accessible.
- La collecte des déchets peut être organisée sur le domaine public, sous la forme d'emplacements mutualisés sous réserve de l'accord du service compétent en matière de déchets. »

Est-il envisageable que cette prescription soit suggérée lors du permis de construire pour cette opération ?

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

Réponse proposée par la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers :

La création d'un point d'apport volontaire pour la collecte des déchets sur le périmètre du projet n'est pas imposée mais rendue possible par le règlement de l'article UA 4 du Plan Local d'Urbanisme de Calais relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics et notamment la collecte des déchets. En revanche, un échange entre la commune de Calais, la Direction de la Valorisation des déchets de la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers qui est le service compétent ainsi que le porteur de projet peut être organisé afin d'étudier la faisabilité de la mise en place de ce mode de collecte.

Le CE prend acte de cette réponse : cette précision apportée par la MO offre une opportunité de répondre aux doléances des riverains.

2. Le règlement du PLU évoque dans l'article :

« UA 6.3 « *Dans le seul secteur UAa.*

- *Le nu des façades doit être implanté dans une bande de 0 à 20 mètres de l'alignement.*
- *Sur l'Avenue Coubertin, le nu des façades doit être implanté à l'alignement ou avec un retrait identique aux bâtiments existants ».*

Est-il envisageable que cette prescription d'un recul pour augmenter le stationnement et la réalisation d'espaces verts soit suggérée lors du permis de construire pour cette opération ?

Réponse proposée par la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers :

Le projet déposé dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme devra être conforme aux prescriptions réglementaires de l'article UA 12 relatif au stationnement du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Calais afin d'éviter tout stationnement sur les voies et emprises publiques déjà saturées. En outre, le projet devra aussi être conforme aux prescriptions réglementaires de l'article UA 13 relatif aux Espaces libres et plantations et notamment l'obligation de végétalisation du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Calais. De plus, l'article UA 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Calais et notamment dans le secteur UAa indique que « Le nu des façades doit être implanté dans une bande de 0 à 20 mètres de l'alignement » : le règlement donne un principe d'implantation et laisse la possibilité au projet architectural de déterminer l'implantation la plus adaptée dans l'objectif de permettre l'expression d'un urbanisme de projet. De même que le secteur UAa est un secteur destiné aux secteurs de renouvellement urbain avec des règles « moins strictes » qu'en zone UA pour permettre la mutation de ces espaces urbains possédant déjà diverses contraintes telles que la pollution par exemple. Pour terminer, le projet sera soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, le secteur concerné par la présente procédure étant situé en partie dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Calais

Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire.

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

3. Le règlement du PLU évoque dans l'article :

« UA 10.2.1 « Hauteur relative. a. Principe :

- Dans la zone UA, la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé (H) ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (L), soit ($H \leq L$)

- Dans les seuls secteur UAa et UAb, la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé (H) ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (L), augmentée de 4 mètres, soit ($H \leq L + 4$) »

Est-il envisageable que cette prescription d'une hauteur maximale soit réellement exprimée en mètres pour la rue du Four à Chaud et pour le Boulevard Curie afin d'éclairer les Riverains (interprétation de l'incidence pour l'ombre portée). Cette précision sera-t-elle suggérée lors du permis de construire pour cette opération ?

Réponse proposée par la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers :

La remarque sur l'ombre portée relève du champ d'application du Code civil et relèvera de la compétence du porteur de projet. Toutefois, le projet devra être conforme aux prescriptions réglementaires de l'article UA 10 relatif à la hauteur maximale des constructions du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Calais. De plus, comme indiqué précédemment, le projet sera soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, le secteur concerné par la présente procédure étant situé en partie dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Calais. Ainsi, le projet de par sa hauteur, ses volumes et son gabarit, devra s'inscrire harmonieusement dans le paysage urbain existant et constitué. Pour terminer, le règlement fixe une hauteur maximale sans pour autant l'exprimer à la baisse sur ce secteur. Pour rappel, le secteur concerné par la présente modification est un secteur en renouvellement urbain contraint et, il est laissé la possibilité au volet architectural du projet de déterminer la hauteur la plus adaptée dans l'objectif de permettre l'expression d'un urbanisme de projet. Pour mémoire, ce secteur, initialement, été composé d'un bâti urbain avec une hauteur, un gabarit et des volumes similaires aux constructions présentes dans le quartier avec des certaines hauteurs urbaines.

Le CE prend acte de cette réponse : une simulation des hauteurs d'immeuble est présentée en commentaire du CE dans le cadre de la remarque n°4 du 29 novembre d'un visiteur non riverain.

4. Le règlement du PLU évoque dans l'article :

« UA 12.1.2. « Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher réalisée ou de nombre de logements ou de chambres, le calcul se fait par tranche entière échue.

> Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de $50 m^2$ de surface de plancher réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de $80 m^2$ de surface de plancher sera d'une.

- Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, de type foyers, résidences pour personnes âgées, pour étudiants, centres d'hébergement, la chambre s'entend comme étant l'hébergement, quel que soit le nombre de pièces constituant celui-ci. »

Est-il envisageable que cette prescription génère un peu plus de 100 places de stationnement hors domaine public exigible lors du permis de construire pour cette opération ?

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

Réponse proposée par la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers :

Dont acte. À ce jour, pour ce secteur, aucune demande d'autorisation d'urbanisme pour la construction d'un projet n'a été déposée. Ainsi, la conformité du projet au regard des prescriptions réglementaires de l'article UA 12 relatif au stationnement du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Calais ne peut être vérifiée. Un nombre de places de stationnement ne peut donc pas être annoncé. Toutefois, le projet devra être conforme aux prescriptions réglementaires de l'article UA 12 relatif au stationnement du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Calais afin d'éviter tout stationnement sur les voies et emprises publiques. Cette conformité sera vérifiée par l'autorité compétente en matière d'application du droit des sols, à savoir la commune de Calais.

Le CE prend acte de cette réponse : il n'émet aucun commentaire.

5. Le règlement du PLU évoque dans l'article :

« UA12.2.2. Dispositions applicables aux constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux

- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables : > aux constructions destinées au commerce de plus de 150 m² de surface de vente ou 200 m² de surface de plancher la solution la plus favorable au constructeur s'applique.
- > à tous travaux (changements de destination vers une destination commerciale, aménagement, extensions d'une construction existante. etc.) portant sur une surface de moins de 150 m² de surface de vente ou 200 m² de surface de plancher, la solution la plus favorable au constructeur s'applique.
- > aux constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux de plus de 150 m² de surface de plancher
- > et à tous travaux (changements de destination vers une destination artisanale ou de bureaux, aménagement, extensions d'une construction existante. etc.) portant sur une surface de plus de 150 m² de surface de plancher »

Est-il envisageable que cette prescription génère un nombre de places en stationnement (employés ainsi que pour les livraisons et les chalands) hors domaine public exigible lors du permis de construire pour cette opération ?

Réponse proposée par la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers :

Le projet devra être conforme aux prescriptions réglementaires de l'article UA 12 relatif au stationnement du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Calais afin d'éviter tout stationnement sur les voies et emprises publiques. Ces prescriptions s'appliquent à l'ensemble des destinations comme l'indique les dispositions générales de l'article UA 12 :

« 12.1. Dispositions générales

12.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

> il est rappelé que l'opposabilité des normes de stationnement définies ci-dessous n'est pas subordonnée à l'existence d'un régime d'autorisation ou de déclaration de travaux, mais s'applique à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux.

- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres. »

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

[Le CE prend acte de cette réponse](#) : il n'émet aucun commentaire.

6. **Le programme immobilier au regard de l'objectif d'une création d'environ 100 logements** ne permet pas une organisation spatiale pavillonnaire, nous pouvons en déduire une organisation en collectif. De cette déduction il est précisé dans le règlement UAa la création de stationnement sur la base évoquée supra.

Est-il imaginé d'amener le futur promoteur à la mise en place de bornes électriques dans ses parkings privés ou semi publics ?

[Réponse proposée par la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers](#) :

Dont acte. Cette remarque relève du champ d'application du Code de la Construction et de l'Habitation. Toutefois, le projet devra être conforme avec les dispositions réglementaires dudit code. Pour précision, les parkings et voies du projet resteront exclusivement privés sauf si une demande de rétrocession dans le domaine public communal est expressément formulée auprès de l'autorité compétente.

[Le CE prend acte de cette réponse](#) : il n'émet aucun commentaire.

6. CONCLUSION DU RAPPORT

Les formalités prescrites par arrêté N° URB_2024-003 de Madame la Présidente du Grand Calais terres et Mers, en date du 29 septembre 2024 ont été remplies.

6.1. Enjeux du projet

La différence entre enjeux et objectifs, se caractérise par le fait que « l'enjeu correspond à quelque chose que l'on peut gagner ou perdre si l'on atteint ou pas l'objectif ».

En l'occurrence Le projet de 12em modification du PLU tel que décrit au long du rapport notamment dans le « chapitre 1 généralités » ou est présenté le projet.

Les objectifs reposent sur quatre domaines :

- De participer au renforcement du développement urbain sur la commune.
- De densifier la trame urbaine existante.
- De limiter la consommation foncière des terres agricoles et naturelles en périphérie.
- De répondre également aux besoins de logements recensés sur la commune.

Les enjeux de L'EPCI découlent de la description des objectifs précédemment rappelés, au nombre de quatre nous avons :

- Exploiter cette opportunité foncière présente dans l'enveloppe urbaine (friche industrielle désaffectée).
- Régénérer des îlots les plus dégradés de la Ville.
- Comblent les dents creuses dans le tissu urbain.
- Améliorer la qualité urbaine tant architecturale que paysagère de ce quartier.

6.2. Déroulement de l'enquête

L'enquête a été clôturée le vendredi 29 novembre 2024 à 18h45 au siège de L'EPCI.

Le registre d'enquête a été clôturé par le CE le 30 novembre 2024 conformément aux articles 2 et 6 de l'arrêté communautaire évoqué supra.

Aucun fait n'a entaché la régularité, l'organisation ou le déroulement de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée de manière satisfaisante, dans de bonnes conditions. Chacun a pu prendre connaissance du dossier, y compris hors de la présence du commissaire, enquêteur.

La publicité d'enquête publique a bien été effectuée, toutefois la participation a été très modeste tant en permanence que sur les sites internet.

La mobilisation du public perçu comme modeste 5 visites en cumul.

Le CE ne formule aucune observation au sujet du déroulement de l'enquête, elle s'est accomplie normalement.

6.3. Fin de la première partie du Rapport

Cette page n°45 clos notre Rapport sur le projet « Enquête publique Projet de Modification de droit commun N°12. Du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Calais » pour le compte de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres Et Mers.

Après avoir étudié et analysé le dossier d'enquête, la contribution du public ainsi que l'avis de la MRae et ceux associant certains organismes et Personne Publiques associées, le CE est maintenant prêt à déposer ses conclusions exprimées dans le dossier « Conclusions motivées », joint au présent rapport et ses annexes sous documents séparés mais indissociables.

Conformément à l'arrêté communautaire. Article 6, les dossiers soumis à l'enquête, le registre, le rapport et les conclusions motivées accompagnés des pièces en annexes sont transmis à Madame la Présidente de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres Et Mers.

CONDETTE le 19 Décembre 2024.


Le Commissaire enquêteur.
Mr PERET Daniel