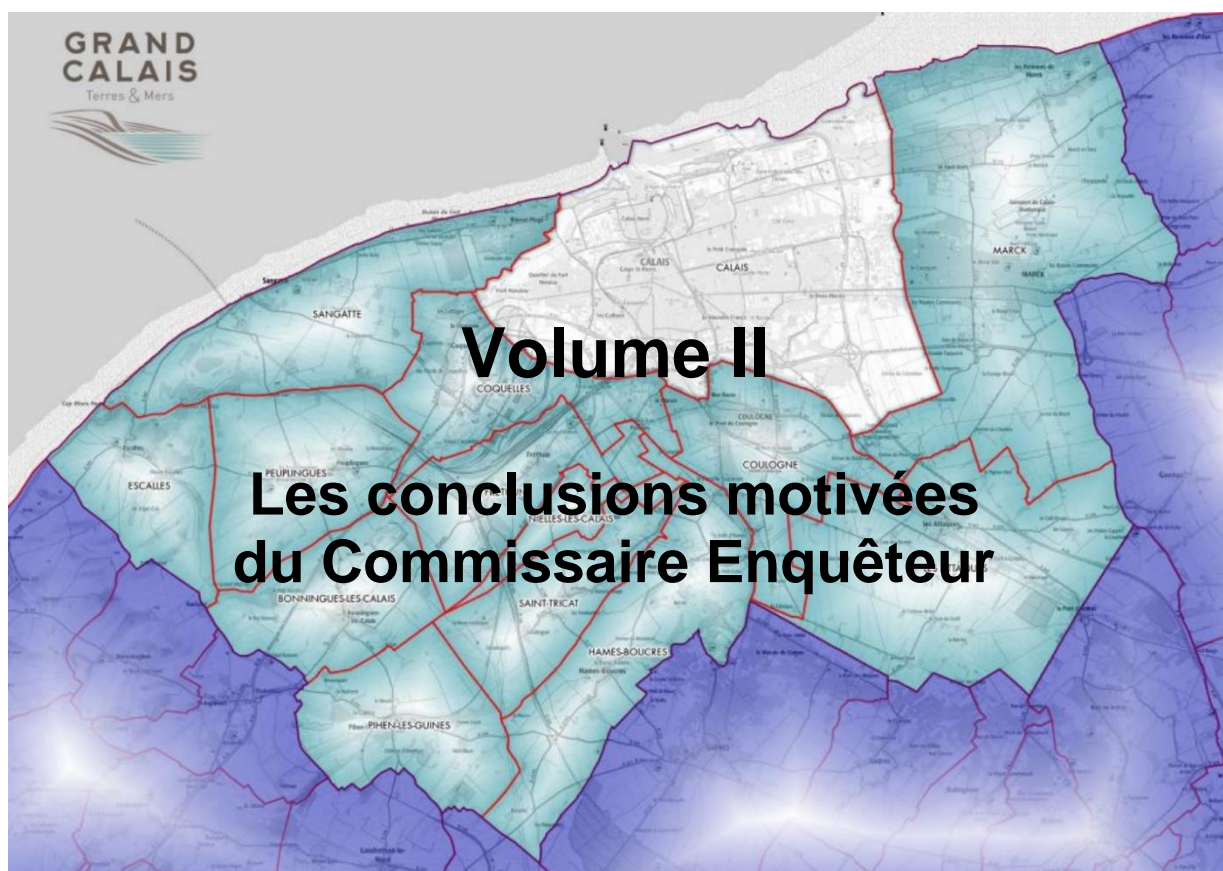


PRÉFECTURE DU PAS DE CALAIS
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION
GRAND CALAIS TERRES ET MERS

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 27 Décembre 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 M). 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 II - Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur)

SOMMAIRE	47
(Volume II - Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur)	47
LEXIQUE ET SIGLES	48
7 CONCLUSIONS	49
7.1 Rappel introductif de la partie CONCLUSIONS du Rapport	49
7.2 Cadre général et objectifs du projet objet de l'enquête	49
7.2.1 Le contexte de la 12 ^{ème} modification du PLU de Calais	49
7.2.2 L'objet du projet	49
7.2.3 Les enjeux pour la collectivité	51
7.3 Déroulement de l'enquête	51
7.3.1 Points de passage obligatoire	51
7.3.2 Bilan comptable de l'enquête publique	52
7.4 CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	53
7.4.1 Sur l'opportunité de la modification du PLU	53
7.4.2 Sur la concertation	53
7.4.3 Sur la composition et le contenu du dossier d'enquête	53
7.4.4 Sur l'information du public et le déroulement de l'enquête	54
7.4.5 Sur la prise en compte des risques de pollutions résiduelles du site	55
7.4.6 Sur les avis émis sur le projet	55
7.4.7 Sur les observations du public	56
7.4.8 Sur les questions du commissaire enquêteur	56
7.4.9 Bilan de l'enquête publique	56
8 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	57

LEXIQUE ET SIGLES

Sigle, Acronyme	Définition dans le document
BE ou mo	Bureau d'Étude et où maître d'œuvre (mo) en charge du dossier
CCPO	Communauté de Communes Pays d'Opale
CCSOC	Communauté de Communes du Sud-Ouest du Calaisis (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 hectare
MO	Maitre d'Ouvrage du projets (Département du Pas de Calais)
mo	Bureau d'Étude et où maître d'œuvre (mo) en charge du dossier
MRAe	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
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 Calaisis
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 PLU"
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,

7 CONCLUSIONS

7.1 *Rappel introductif de la partie CONCLUSIONS du Rapport*

Le « Rapport » d'enquête, dans sa première partie apporte toutes les informations sur la demande de modification n°12 du PLU de Calais, sur le contenu du dossier mis à disposition du public, sur le déroulement de cette enquête et les observations recueillies.

La seconde partie du « Rapport » d'enquête permet au commissaire enquêteur (CE) de développer son argumentaire et d'exprimer ses conclusions pour formuler son évidence sur l'avis à rendre. À ce titre les conclusions du CE reposent sur ses convictions étayées au regard de l'analyse du dossier ainsi que de l'ensemble des critères évoqués dans le « Rapport », lui permettent de fonder sa perception pour le bien fondé du projet à approuver ou pas.

7.2 *Cadre général et objectifs du projet objet de l'enquête*

7.2.1 Le contexte de la 12^{ème} modification du PLU de Calais

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 12^{ème} modification de son Plan Local d'Urbanisme.

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).

Le PLU de Calais a reçu l'approbation par délibération du conseil municipal de la ville de Calais le 24 octobre 2012. Il 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 ainsi qu'avec l'évolution réglementaire des différents codes (urbanisme, environnement) et outils planificateurs d'ordre supérieur 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).

7.2.2 L'objet du projet

Cette démarche consiste en la reconversion avec changement de destination d'un ilot urbain situé quartier « des Fontinettes » en friche depuis de nombreuses années.

Actuellement ce secteur est classé au PLU : UG indicé « a » (vocation 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.

Le projet doit donner un nouveau statut plus attractif à ce site par l'évolution réglementaire du zonage PLU en secteur UAa destiné au renouvellement urbain afin de permettre la création d'un espace mixte commercial et de logements afin de promouvoir un projet immobilier de forte densité à la hauteur de 100 logements.

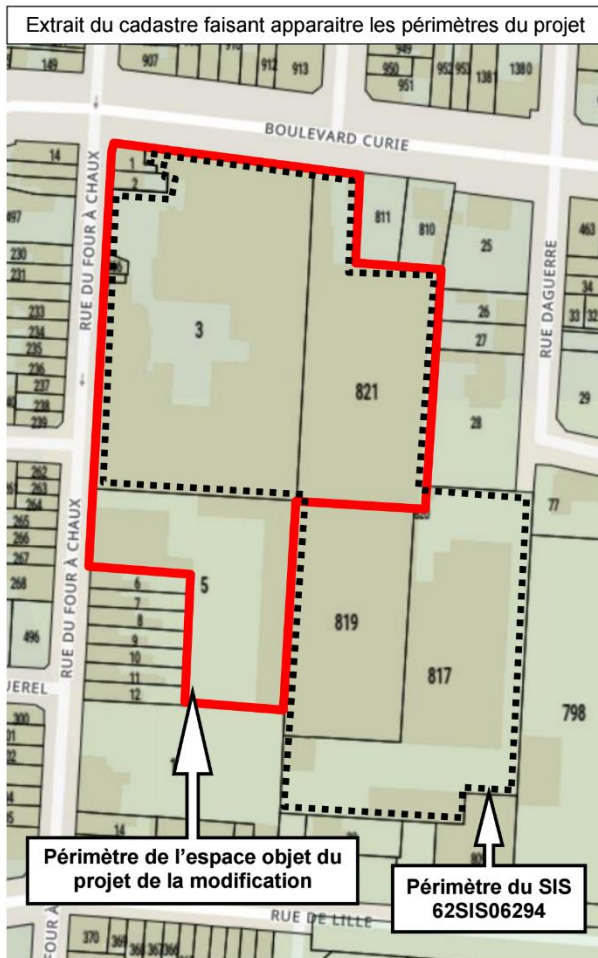
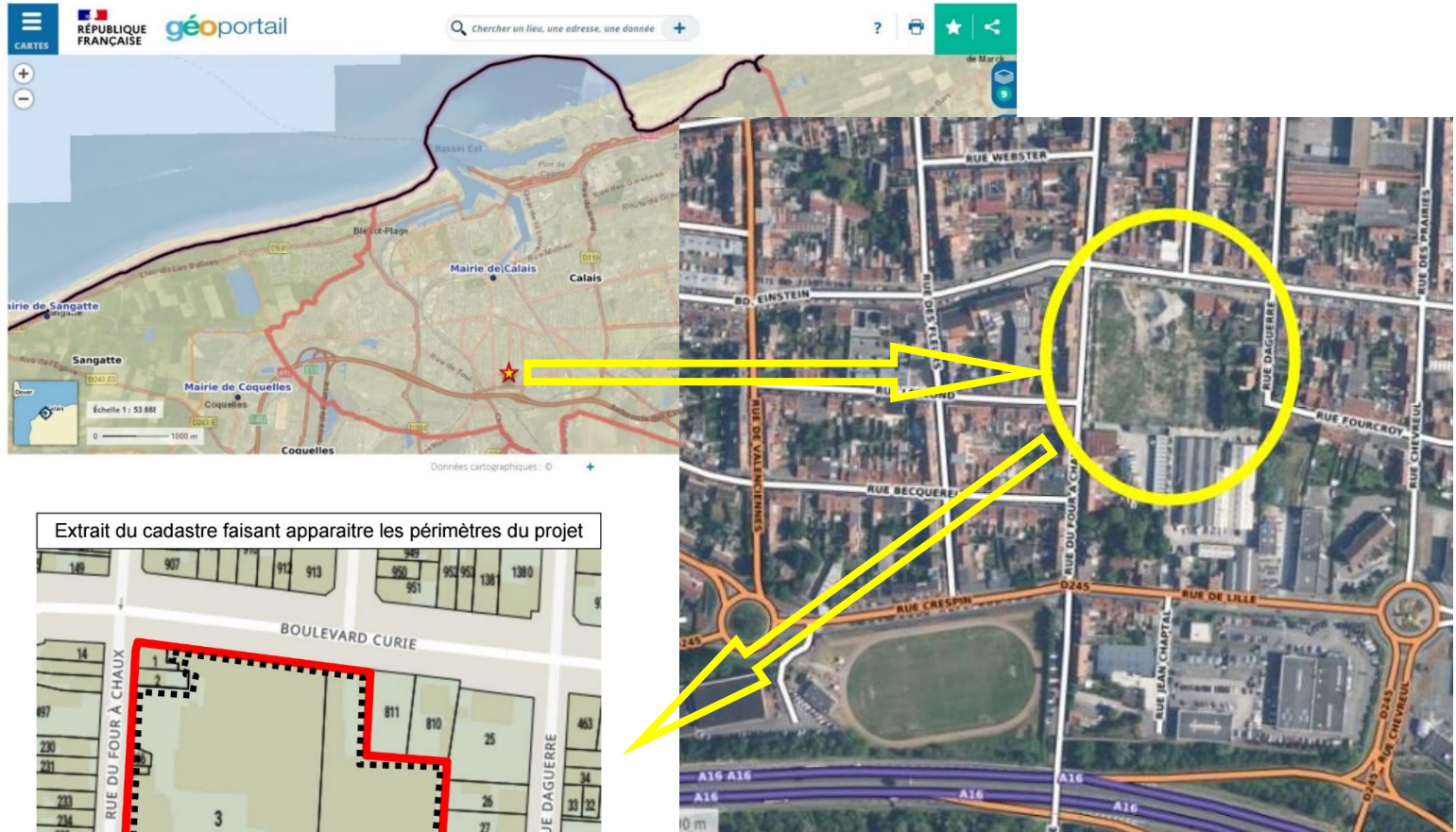
Enquête publique relative au Projet de Modification de droit commun N°12,
Du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Calais,

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

Situé au Sud-Ouest de la commune de Calais l'îlot urbain, objet du projet, se situe dans l'angle du Boulevard Curie et rue du Four à Chaud.

Cet espace issu de l'ancienne usine « DESSELLES TEXTILES » (activités de teintures), placé en liquidation judiciaire en 2005, radiée en 2009, s'étend sur une surface totale de 9795 m².

Localisation du secteur concerné par la modification



Le projet inclue dans son périmètre :

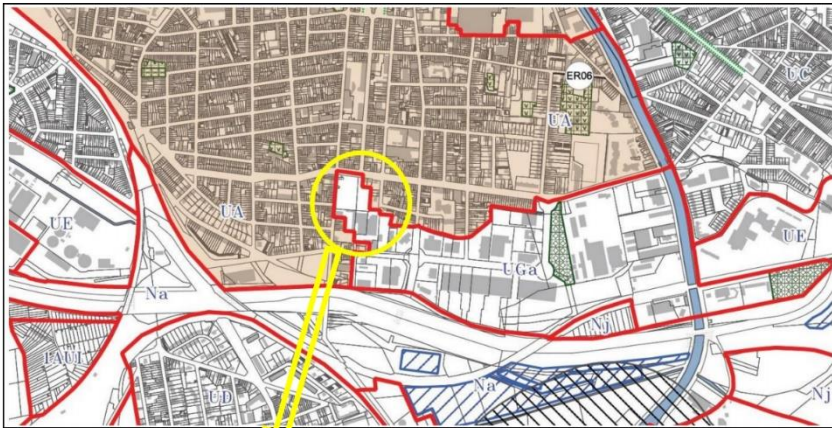
Les parcelles cadastrées AP 1 (67 m²), AP 2 (75 m²), AP 3 (4 806 m²), AP 4 (12 m²), AP 466 (26 m²), AP 821 (2 658 m²) et AP 5 (2 151 m²), pour un cumul total de 9795 m².

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 impactant le projet pour les parcelles cadastrées AP 3, AP 4, AP 466, et AP 821.

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,

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

Extrait du règlement graphique avant et après la modification



L'objectif de changement d'affectation entraîne la mutation réglementaire, de l'îlots classé actuellement en UGa.

Le projet de modification vise un classement en secteur UA pour une zone urbaine de centre-ville, de forte densité. il sera indicé UAa « secteurs de renouvellement urbain » avec des règles spécifiques, celles-ci facilitent la reconversion de la friche.



7.2.3 Les enjeux pour la collectivité

Cette opportunité foncière présente au sein de l'enveloppe urbaine (friche industrielle désaffectée) s'inscrit dans la politique communale de renouvellement des îlots les plus dégradés et de réinvestissement des « dents creuses » sur le territoire de la Ville.

Pour ce projet plusieurs objectifs et enjeux sont ciblés par la municipalité :

- Donner une vocation à la friche industrielle
- Participer au renforcement du développement urbain sur la commune,
- Densifier la trame urbaine existante,
- Améliorer la qualité urbaine, architecturale et paysagère
- Éviter la consommation foncière des terres agricoles et naturelles en périphérie,
- Répondre aux besoins de logements recensés sur la commune.

7.3 Déroulement de l'enquête

7.3.1 Points de passage obligatoire

Madame la Présidente de la Communauté d'agglomération Grand Calais Terre & Mer a, par arrêté n° URB_2024-003 en date du 24 septembre 2024, organisé les modalités de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28 Octobre 2024 à 08h30 au vendredi 29 novembre 2024 inclus à 17h30, soit 33 jours consécutifs.

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

Le commissaire enquêteur Monsieur Daniel PERET, nommé par le président du Tribunal administratif de Lille (décision n°24000092/59 du 30 août 2024) a tenu les 4 permanences en mairie de Calais situé au 9 rue Paul Bert à Calais (62100), le lundi 28 octobre 2024 de 14h00 à 17h30, le mercredi 6 novembre 2024 de 08h30 à 12h00, le vendredi 15 novembre 2024 de 14h00 à 17h30, le vendredi 29 novembre 2024 de 14h30 à 17h30, afin de recevoir le public qui pouvait également faire part de ses observations ou propositions sur le site Web dédié et par correspondance du début à la fin d'enquête.

La Communauté d'agglomération Grand Calais Terre & Mer a procédé à la publication légale de l'avis d'enquête publique dans 2 publications locales, 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.

Elle a procédé à l'affichage de l'Avis d'enquête en le tenant en bon état, au format mini A2 quinze jours avant le début d'enquête sur 4 sites du territoire communal, certifié conforme par la municipalité de Calais et la Communauté d'agglomération Grand Calais Terre & Mer.

Le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public en mairie aux heures d'ouverture au public pendant toute la durée de l'enquête, sous format papier. Le dossier d'enquête était aussi consultable et téléchargeable sur le site :

<https://www.grandcalais.fr/linstitution-2/publications/>.

Les observations recueillies ont été déposées soit sur le registre papier en mairie de Calais (9 rue Paul Bert à Calais 62100), soit sur le site Web de la Communauté d'agglomération :

urbanisme-planification@grandcalais.fr.

Le public avait également la possibilité de déposer ses observations par courrier ou courriel.

7.3.2 Bilan comptable de l'enquête publique

Au nombre de 4, les permanences en mairie de Calais ont été réalisées aux jours et heures prescrits dans l'arrêté municipal d'enquête. Cela a permis de recevoir le public qui a déposé des observations.

La rencontre des riverains du site d'initiative du CE le 15 Novembre sur place, a permis en discussion libre mais non réellement formalisée de contacter environ 15 personnes.

Pendant la durée d'enquête le public a également pu déposer ses observations et/ou propositions de façon dématérialisée. Un courriel a été adressé au commissaire enquêteur.

Les statistiques des contributions sont :

- Nombre total de réelles contributions : 4
 - Sur registre papier : 3 ;
 - Émises par courriel : 1 ;
- Nombre évalué des entretiens de riverains : 15

L'ensemble des contributions et/ou observations sauf une ne manifeste pas d'objection pour le projet,

Les personnes ont globalement exprimé leurs doléances vis-à-vis du projet. Celles-ci principalement liées aux problèmes existentiels du quotidien dans ce quartier telles que reprises dans le sous chapitre « 7.4.7 Sur les observations du public » ci après.

7.4 CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

7.4.1 Sur l'opportunité de la modification du PLU

La modification de droit commun du PLU de Calais a été prescrite en application des articles du :

- Code de l'urbanisme :

L.153-36, L.153-41 et L.153-42, L.153-37 et L.153-38, L.132-2 et L. 132-3 ainsi que R. 132-1, L. 153-37, L. 103-2 et suivants, L. 103-6, L. 153-40, L. 104-2 et suivants, L. 142-4 et suivants.

- Code de l'environnement :

L.123-1 à L.123-2, L.123-3 à L.123-19 ainsi que R.123-1, R.123-2 à R.123-27.

- Code Général des Collectivités Territoriales :

L. 2121-29.

Le projet « modification de droit commun » du PLU intègre les dispositions des documents supra-communaux et les réglementations en vigueur (Loi Climat et Résilience notamment), les orientations du PADD et les projets d'OAP.

Cette modification amène des rectifications au règlement graphique, au rapport de présentation du PLU, sans changement du règlement écrit.

Conclusion du commissaire enquêteur : La douzième modification du PLU s'imposait, compte-tenu du souhait de la Municipalité de donner une vocation pour cette friche industrielle et ainsi de participer au développement urbain.

7.4.2 Sur la concertation

Préalablement à cette étape du lancement de l'enquête, la Municipalité s'est engagée dans une concertation préalable et d'information sur le devenir de la friche notamment dans son magazine mensuel « Calais Mag » d'une part et d'autre part en 2024 a l'occasion de deux réunions publiques « Le Maire prend quartier » ceci afin d'entretenir la proximité entre les Élus et les habitants.

Conclusion du commissaire enquêteur : Je constate que la concertation menée par la Municipalité et l'EPCI a permis d'informer correctement la population et de l'associer au processus. Cette concertation et consultation respectent les dispositions des articles du code de l'urbanisme.

7.4.3 Sur la composition et le contenu du dossier d'enquête

Pour mémoire de ma position prise dans le rapport tome 1 (article 1.9.) concernant la constitution du dossier d'enquête, celui-ci m'est apparue cohérent et conforme à la réglementation dans du code de l'urbanisme que du code de l'environnement à savoir :

La Note de présentation non technique d'octobre 2024.

La Notice explicative de mai 2024.

La Liste des modifications d'octobre 2024.

Le Registre d'enquête publique d'octobre 2024.

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

La Note sur les textes qui régissent l'enquête publique d'octobre 2024.

La Saisine de la Mission régionale d'autorité environnementale des Hauts-de-France d'octobre 2024.

Le Bilan de la concertation avec le public, compilation d'octobre 2024.

La Consultation des personnes publiques associées au printemps 2024.

Les Pièces administratives, compilation d'octobre 2024 (Arrêté préfectoral pour la création de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers, décision du TA de Lille désignant le CE, Arrêté de l'EPCI prescrivant ouverture de l'enquête publique).

Les. Publicités de l'enquête publique d'octobre et novembre 2024 (l'avis d'enquête publique et de mise à disposition du public du dossier d'enquête publique, publications des avis dans la presse, les certificats d'affichage,).

Les Pièces supplémentaires (Règlement graphique en vigueur et celui projeté).

Les Pièces complémentaire ajouté en cours de l'enquête (le règlement écrit du PLU mis à jour approuvé le 8 février 2024).

Conclusion du commissaire enquêteur : J'estime que le dossier d'enquête publique est complet par ailleurs il a consolidé la bonne information du public sur le projet de douzième modification de droit commun du PLU de la Ville de Calais.

7.4.4 Sur l'information du public et le déroulement de l'enquête

Information sur l'enquête :

Elle a été réalisée conformément à la réglementation ; notamment aux articles L123-10, R123-9 et R123-11 du code de l'Environnement et à l'arrêté municipal :

- **Deux publications** de l'avis d'enquête publique dans deux journaux de la presse locale effectuées de façon parfaitement satisfaisante en délais et visibilité ;
- **Présentation de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique** quand cela était possible à l'entrée de l'EPCI (76 Bd Gambetta, 62100 Calais), dans le Hall de la Mairie de Calais (place du soldat inconnu) réalisée dans les délais prévus et pendant toute la durée de l'enquête.
- **Affichage de l'avis d'enquête publique** (à l'entrée de l'EPCI (76 Bd Gambetta, 62100 Calais), de la Mairie (9 Rue Paul Bert), dans le Hall de la Mairie de Calais (place du soldat inconnu), en 3 lieux du site de la friche sur la clôture et un bâtiment restant, conforme du point de vue du format, de la couleur, de la taille des caractères et de la visibilité depuis les voies publiques, pendant toute la durée de l'enquête.
- L'EPCI et la commune ont aussi assuré la publicité de l'enquête publique sur leurs sites Internet.

Conclusion du commissaire enquêteur : Je constate que la publicité pour l'enquête publique a été faite convenablement et conforme à la réglementation.

Accès au dossier d'enquête et fréquentation du public :

La fréquentation du public en permanence a été très faible nonobstant une publicité satisfaisante et un accès libre au dossier d'enquête papier dans les locaux de la mairie ou sur le site Internet du registre dématérialisé,

Toutefois, il n'a pas été possible de comptabiliser les consultations du dossier d'enquête publique en ligne ni de téléchargement ou de visualisation car l'EPCI ne possède plus de système de comptage.

En tant qu'habitants de la commune ou en tant que résident proche du site, quatre personnes ont fait des observations sur le registre et se sont exprimées, d'autres ont fait part oralement de leurs

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

doléances directement au CE hors permanence. Les contributions sont transcrites dans le sous chapitre « 7.4.7 Sur les observations du public ».

Conclusion du commissaire enquêteur : L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté de Mme la présidente de l'EPCI, dans de bonnes conditions, dans un excellent climat et sans obstruction ou incident,

La fréquentation du public lors des permanences de l'enquête a été très faible au regard de la population Calésienne et du nombre de résidents proches du site de la friche.

Néanmoins l'enquête publique a permis aux contributeurs qui se sont exprimés de porter à mon attention des observations pertinentes.

7.4.5 Sur la prise en compte des risques de pollutions résiduelles du site

Le site inclus dans le périmètre du Secteur d'Information sur les Sols identifié « 62SIS06294 » est concerné par la présence probable de polluants inhérent à l'activité industrielle de l'entreprise disparue « DESSEILLES TEXTILES » (activités de teintures), l'entreprise placée en liquidation judiciaire en 2005 fut radiée en 2009.

Par décision n°2024-8056 du 23 juillet 2024, la MRAe a exprimé dans la décision du 23 juillet 2024 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. À ce titre il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

Conclusion du commissaire enquêteur : Je constate que la problématique des risques est formalisée dans les observations de la MRAe. Le comité de cette institution a conclu en rendant sons avis que ce site ne présente pas de danger pour une vocation d'urbanisme en logements.

7.4.6 Sur les avis émis sur le projet

La consultation des personnes publiques associées (PPA) engagée en juillet 2024, par l'envoi du projet de dossier arrêté. Les avis sont parvenus en mairie dans les trois mois suivants l'envoi du dossier de modification du PLU arrêté. Il en ressort que :

- **La MRAE** a émis un avis évoqué supra
- **Le Département 62**, fait état que ce projet n'appelle pas de remarque de l'institution Départementale et conduit 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 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 remarque 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 Générale de l'Aviation Civile** (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.
- **La Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Pas-de-Calais** (DDTM), contacté par le CE en vue d'un échange avec le Chargé de Mission Territoriale sur le Calais. Cela a permis de préciser les enjeux du territoire pour l'EPCI ainsi que d'inviter l'EPCI à veiller au suivi de la pollution constatée sur le site d'une part et d'autre part à

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

maintenir un projet mixte habitat et activité économique (commerces et/ou services ainsi qu'artisanats). La DDTM soutient ce projet, il participe à la densification de ce quartier quasi exclusivement occupé par des habitations de ville en R+1+comble.

Il est à noter l'absence d'avis de la Préfecture du Pas-de-Calais et Sous-Préfecture de Calais, la région des Hauts de France, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Hauts de-France, de la Chambre d'Agriculture des Hauts-de-France, de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Pas-de-Calais, du Réseau de Transport d'Électricité, de la SNCF Immobilier, l'Agence de l'Eau Artois-Picardie, la Direction de la Sécurité et de la Protection Civile du Pas-de-Calais, du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Delta de l'Aa, l'Agence Régionale de Santé des Hauts-de-France, la Société des Eaux de Calais.

Conclusion du commissaire enquêteur : Je note que le dossier arrêté du projet apporte des explications et justifications satisfaisantes aux Personnes Publiques Associées. Celles-ci ne posent aucune question ou avis contraire pour ce projet de modification.

7.4.7 Sur les observations du public

Les 4 personnes qui ont fait des observations, les riverains contactés par le CE se sont exprimés en tant qu'habitant de la commune, propriétaire et/ou en tant que résidents à proximité du site, les doléances sont :

- Le manque de places de stationnement et difficulté d'en trouver aux abords du quartier.
- L'Inquiétude ressentie sur l'encadrement et l'organisation du stationnement pour les futurs occupants du projet immobilier.
- 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'informations 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 collecte sont problématiques (encombrement, dégradations, et.). 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.

Conclusion du commissaire enquêteur : Sauf une les observations du public ne formalisent pas une désapprobation du projet, j'ai noté que les réponses de Madame la présidente de l'EPCI au procès-verbal de synthèse apportent avec des explications tant réglementaires qu'argumentées sont satisfaisantes pour chacune des contributions et observations du public.

7.4.8 Sur les questions du commissaire enquêteur

Les réponses aux observations et questions du commissaire enquêteur portant sur l'interprétation des prescriptions relatives à ce secteur UAa, Madame la présidente de l'EPCI y répond en exposant ses explications et ses justifications.

Conclusion du commissaire enquêteur : Je prends en compte les réponses de Madame la présidente de l'EPCI à mes observations du procès-verbal de synthèse, chacune des questions reçoit des explications argumentées tant réglementaires que techniques de façon satisfaisantes

7.4.9 Bilan de l'enquête publique

La modification de droit commun du PLU de Calais présente de nombreux aspects positifs. Le projet arrêté par Madame la présidente de l'EPCI qui est à délibérer :

- Montre une volonté de densifier la trame urbaine existante
- Donne une vocation à la friche industrielle

Du Lundi 28 octobre au Vendredi 29 novembre 2024.

- Participe au renforcement du développement urbain sur la commune
- Améliore la qualité urbaine, architecturale et paysagère
- Évite la consommation foncière des terres agricoles et naturelles en périphérie,
- Répond également aux besoins de logements recensés sur la commune
- Respecte les objectifs supra-communaux
- Répond favorablement aux observations et demandes des PPA
- Tient compte de certaines observations du public

Conclusion du commissaire enquêteur : Je constate une vision de la Municipalité de Calais et de l'EPCI à redéfinir les équilibres par une densification dans le tissu urbain correspondant à une réponse aux besoins de logements, tout en requalifiant les friches afin de préserver les espaces naturels.

8 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir conduit l'enquête d'une durée de 33 jours suivant les prescriptions de l'arrêté n° URB_2024-003 de la Communauté d'agglomération Grand Calais Terre & Mer,

En conclusion après avoir étudié le dossier proposé à l'enquête publique, avoir entendu le public lors des permanences et hors permanence, avoir pris connaissance des contributions du registre papier ou numériques, avoir analysé l'ensemble des observations, s'être entretenu avec le représentant de la MO et avoir pris en compte son mémoire en réponse et mes conclusions motivées présentées ci-avant :

J'émet un

AVIS FAVORABLE

Au projet relatif de Modification de droit commun N°12,
Du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Calais.

CONDETTE le 27 décembre 2024.


Le Commissaire enquêteur,
Mr PERET Daniel