

# Ville de Coquelles

Ville du tunnel sous la Manche

Le 24 avril 2012

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille douze, le vingt-quatre avril, à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Municipal s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Michel Hamy, Maire.

### ETAIENT PRESENTS :

Mr Michel Hamy, Maire  
Mr Martial Stoup, Adjoint  
Mr André Cape, Adjoint  
Mr Guy Bègue, Adjoint  
Mme Françoise Dufossé, Adjoint  
Mr Patrick Vallière, Adjoint  
Mr Gervais Talleux  
Mr Yves Dantin  
Mr Jacques Zory  
Mr Jean-Paul Krzywanski

### ETAIENT EXCUSES :

Mr Jean-Louis Herber (pouvoir à Mr Vallière)  
Mr Joël Devin (pouvoir à Mr Hamy)  
Mr Pierre Muchery (excusé, pas de pouvoir)  
Mme Isabelle Heux (pouvoir à Mr Cape)  
Mme Dominique Descamps (pouvoir à Mme Dufossé)  
Mme Martine Hardies (pouvoir à Mr Stoup)  
Mr Christian Huchon (pouvoir à Mr Zory)

### ETAIT ABSENT :

Mr Julien Gilbert

### SECRETAIRE DE SEANCE :

Martial Stoup

---

Modification du PLU (enquête 16 février – 19 mars 2012).

---

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Séance du 24 avril 2012

---

Modification du PLU suite à l'enquête publique  
qui s'est déroulée du 16 février au 19 mars 2012.

---

La séance ouverte, Monsieur le Maire rappelle à l'Assemblée que le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé lors de la séance du conseil municipal en date du 10 février 2011. Il rappelle qu'une partie du territoire est couverte par la zone d'aménagement concertée du terminal français du tunnel sous la manche approuvé par arrêté préfectoral du 25 mai 1992 et que cette zone est régie par un plan d'aménagement de zone.

Monsieur le Maire informe l'Assemblée qu'une modification du PLU a été initiée en vue de faire évoluer les règles d'urbanisme sur certains points :

- Modification du règlement de la zone UE
- Modification du règlement applicable sur la ZAC d'état : mise à jour des zones UZA, UZB et UZE, notamment concernant les voiries et emprises, les dispositions d'implantation par rapport aux limites séparatives, le stationnement et l'aspect extérieur des constructions.

Monsieur le Maire présente à l'Assemblée l'ensemble des documents nécessaires à l'explication des modifications envisagées.

L'enquête publique relative à cette modification s'est tenue du 16 février au 19 mars 2012 inclus. Trois permanences ont eu lieu en mairie : 16 février, 9 mars et 19 mars. Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable.

### LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 et ses articles L123-10, L123-13 et L123-14,

Vu le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R123-19, R123-24 et R123-25

Vu l'arrêté municipal du 23 janvier 2012 prescrivant la mise à l'enquête la modification du PLU,

Vu les conclusions favorables du commissaire enquêteur,

Considérant que la modification du PLU telle que présentée au conseil municipal est prête à être approuvée conformément à l'article R123-19 du Code de l'Urbanisme,

Après en avoir délibéré,

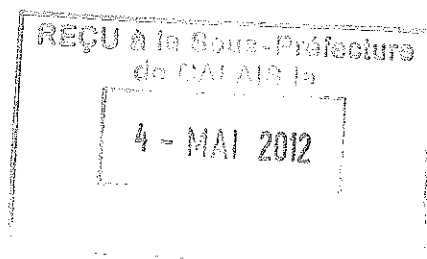
**DECIDE D'APPROUVER LA MODIFICATION DU PLU TELLE  
QU'ANNEXEE A LA PRESENTE.**

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie de Coquelles durant un mois et d'une mention dans deux journaux conformément à l'article R123-25 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU est tenu à la disposition du public à la mairie de Coquelles aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture.

La présente délibération est exécutoire à compter de sa transmission au Préfet et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.



VOTE
------

Présents physiquement	: <u>10</u>
Abstentions	: <u>0</u>
Voix exprimées	: <u>16</u>
Pour	: <u>16</u>
Contre	: <u>0</u>

Pour extrait conforme,



Le Maire, Michel HAMY.



LECOINTE CHARLES

COMMISSAIRE ENQUETEUR

20 RUE JULES CESAR

62200 BOULOGNE SUR MER

TEL 03 21 31 73 49

06 85 74 63 68

Email charleslecointe0779@.fr

LECOINTE C.  
Commissaire-Enquêteur

*Vu pour être annexée à la  
délégation du 24 Avril 2012*

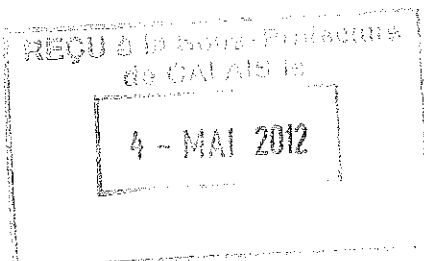


**DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS**

**COMMUNE DE COQUELLES**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



**REFERENCES : Tribunal administratif de LILLE ordonnance de Mr Le Président du  
27/12/2011 Dossier E11000367/59**

**La commune de Coquelles en date du 20/12/2011 demande la désignation d'un  
commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la  
modification du PLU de la Commune, arrêté de Mr le Maire Hamy Michel du 23  
Janvier 2012**

# MODIFICATION DU P L U DE LA COMMUNE DE COQUELLES

## LE CADRE LEGAL ET REGLEMENTAIRE: Du code de l'urbanisme et de l'environnement

-Le décret N° 85-453 du 24/04/85 pris en application de la Loi 83-630 du 12 Juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Le décret N°2001-260 du 27 mars 2001,

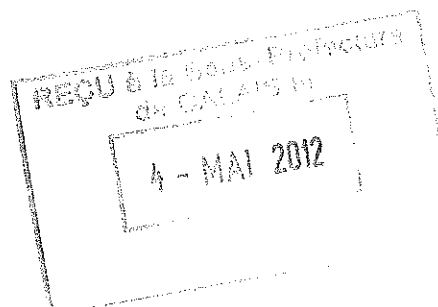
-La Loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (S R U) et ses décrets d'application du 31 mars 2001,

-Vu la Loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003;et les lois d'engagement national pour l'environnement précisées dans les articles:

Du code de l'urbanisme et notamment ses articles : L.111-1-1à L.111-11, L.121-1 , L.123-19 ;

, La loi N° 78-753 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration entre le public et l'administration,

Vu le code de l'environnement, articles L-123-1 à L-123-20 et R123-7 et R-123-27;



## HISTORIQUE

La commune de COQUELLES appartient au département du Pas de Calais Limitrophe de la ville de CALAIS, la commune s'étend sur un territoire de 877 Hectares, dont le tiers est occupé à la fois par le terminal Transmanche et la Zone d'aménagement (Cité de l'Europe). Cette situation en fait un lieu de transit et d'échanges très important et attractif. Par ailleurs Coquelles est membre de la communauté d'agglomération Cap Calaisis Terre d'Opale avec Calais, Marck, Coulogne et Sangatte. Coquelles est traversée par l'auto route A16 et les voies ferrées, le territoire se singularise par la présence du terminal Eurotunnel qui permet une liaison directe avec le Royaume Uni. la commune a une superficie de 877 Ha, commune inférieure à la moyenne sur le plan national

Le plan d'occupation des sols de la commune de Coquelles a été approuvé par arrêté Préfectoral du 28 décembre 1983 et modifié pour la dernière fois par délibération du conseil municipal du 30 juillet 2007.

Le PLU de Coquelles a déjà fait l'objet d'une révision approuvé dans son rapport de présentation en date du 11 Janvier 2011

L'histoire de la ville est indissociable de celle du tunnel sous la Manche qui lui a donné une impulsion déterminante vers la modernité, un nouveau visage, faisant de la commune une zone de vitalité économique tournée vers l'avenir

En effet une partie de la superficie de la commune est couverte, par la Zone d'Aménagement Concertée (Z A C) du Tunnel sous la Manche approuvée par arrêté préfectoral du 25 mai 1992 et modifiée par l'arrêté du 15 octobre 1997

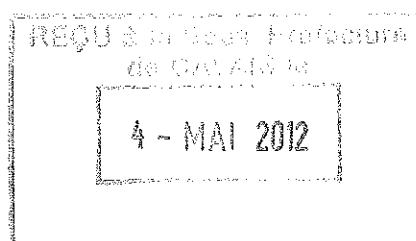
### **Cadre législatif et contexte général**

Conformément aux lois en vigueur le conseil a pris en compte l'article L110 du code de l'urbanisme qui définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement.

**L'article 121-1** du code de l'urbanisme définit les dispositions générales communes aux documents d'urbanisme (SCOT, PLU; Cartes communales)

### **3 grands principes:**

- Le principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural,
- Le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat urbain et rural,
- Le principe de respect de l'environnement, la procédure de modification ne doit pas porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné à **l'article L123-1-3** qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace (urbain, périurbain, rural et naturel) et la maîtrise de l'expansion urbaine.



## DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Un premier contact téléphonique a été pris en date du **10 janvier 2012** avec Madame Vassaux responsable de l'urbanisme de la commune de Coquelles.

Puis un rendez-vous le **17 janvier** pour prendre connaissance du dossier qui **comprenait 4 points de modifications**.

Le **23 janvier** lors de la visite des lieux, nous avons observé que **le 3ème point** du dossier, l'ex teinturerie devait être démolie mais que les gravats comportaient de l'amiante, leur enlèvement et leur dépôt auraient pu poser un problème,

Le **4ème point** prévoyait un parcours pédestre genre GR, nous avons fait remarquer que ces deux projets étaient de nature à être repris dans une révision de PLU et non dans une modification, de ce fait ces deux points ont été retirés du dossier.

Un **4ème contact le 10 février** nous a permis de souligner certaines erreurs d'impression établies sur la notice explicative rédigée par le cabinet SOREPA de Liévin.

De ce fait nous lui avons soumis un mémoire (**Questions Réponses**), muni d'un procès verbal de dépôt .

Pars ailleurs nous avons vérifié la conformité des certificats d'affichages et les avis de mise à l'enquête publique en mairie de Coquelles et à l'annexe du pont du Leu.

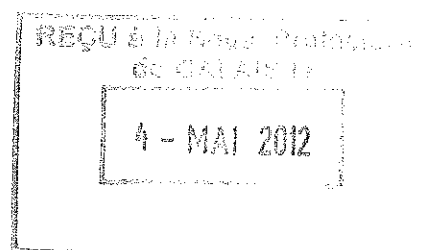
Les pièces du dossier ainsi que les registres d'enquêtes ont été cotés et paraphés par mes soins et déposés dans les 2 Mairies et ce pendant une durée de **33 jours consécutifs du 16 février au 19 mars 2012 inclus**; ont permis à toute personne intéressée d'en prendre connaissance aux jours et heures habituelles d'ouverture de la Mairie.

Afin de recueillir et de répondre aux observations présentées par le public, les permanences ont été assurées aux jours et heures ci après

**JEUDI 16 FEVRIER 2012 de 9 Heures à 12 Heures en Mairie de Coquelles**

**VENDREDI 09 MARS 2012 de 13Heures 30 à 16 Heures 30 en Mairie annexe du Pont du Leu.**

**LUNDI 19 MARS 2012 de 14 Heures à 17 Heures en Mairie de Coquelles**





## PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

L'enquête a été portée à la connaissance du public dans deux journaux locaux  
**Une première insertion le vendredi 27 janvier 2012 dans les journaux, La voix du Nord et Nord Littoral et une deuxième insertion le lundi 20 février 2012.**

La modification du Plan Local D'urbanisme a été définie à l'article I de l'arrêté signé en date du 23 Janvier 2012 par Mr Hamy Michel Maire de la commune. Il a été affiché sur les panneaux destinés à cet effet des Mairies de Coquelles et l'annexe du Pont du Leu et ce pendant toute la durée de l'enquête publique **soit 33 jours consécutifs.**

## COMPOSITION DU DOSSIER

Il comprend une notice explicative rédigée par le cabinet SOREPA centre Arthur Piqué, 11 rue Léon Blum BP 80195 62804 Liévin Cedex, trois documents rédigés sous les chapitres V, VI, VII avec les éléments avant le projet et après modification des règlements apportés sur les zones UZA, UZB, UZE

Deux plans des zones concernées par le projet avant et après modification du PLU.

- Un document rédigé par la Mairie repris sous le chapitre III pour la zone UE ;

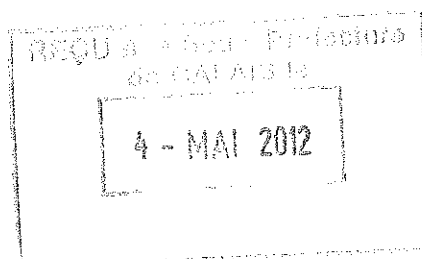
## EXAMEN DES MODIFICATIONS

La modification envisagée est l'occasion de mettre à jour le règlement des Zones UZA, UZB et UZE, notamment concernant les voies et emprises, les dispositions d'implantation par rapport aux limites séparatives, le stationnement et l'aspect extérieur des constructions. Les changements relatifs aux zones précitées sont repris dans la notice explicative ainsi que dans les chapitres V, VI, VII, établis par le cabinet SOREPA, le chapitre III relatif à la Zone UE a été rédigé par le service de l'urbanisme de la Mairie.

La procédure porte principalement sur le règlement des zones précitées reprise aux articles 3, 6, 7, 11 et 12

- La modification envisagée est l'occasion de mettre à jour le règlement des Zones UZA, UZB et UZE, notamment concernant les voies et emprises, les dispositions d'implantation par rapport aux limites séparatives, le stationnement et l'aspect extérieur des constructions. Les plans de zonage notamment avec la suppression du principe d'alignement obligatoire sur le giratoire de Canterbury qui s'ouvre sur les hôtels Ibis et Novotel, ainsi que sur le cinéma Gaumont.

**Le projet de modification développé n'est pas de nature à remettre en cause le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**



## EXAMEN DES REGISTRES D'ENQUETE

### Registre de la Mairie de Coquelles:

**Lors de la première permanence le 16/2/2012, une seule visite.**

Mr Desprest Jeremy , directeur du complexe de la cité de l'Europe et de l'usine Cote d'Opale, qui a pris connaissance du dossier de modification du PLU, il voulait s'assurer que les terrains d'Euro Tunnel destinés à l'implantation de nouvelles structures ou parkings n'auraient pas d'emprise sur ses propres bâtiments

### **Troisième permanence du 19 mars 2012 et clôture de l'enquête**

Aucune visite.

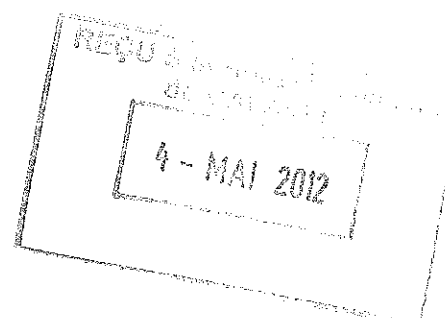
Aucune autre mention portée sur le registre

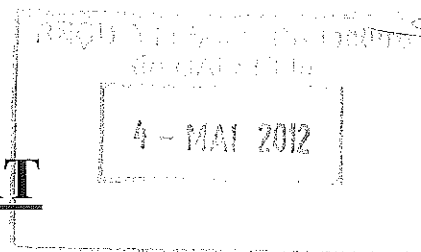
### Registre de la Mairie annexe du Pont du LEU

#### **Permanence du 9 Mars 2012**

Aucune visite

Aucune mention portée sur le registre





## RAPPORT

Nous avons été désigné par Mr le Président du tribunal Administratif de Lille en date du 27 décembre 2011 en qualité de commissaire enquêteur, repris par l'article 2 de Mr le Maire de la commune pour mener l'enquête sur la modification du plan local d'urbanisme de Coquelles

Suite à l'adoption du PLU en Février 2011 et considérant qu'il y a lieu d'y apporter quelques modifications le conseil municipal de Coquelles a décidé de lancer une procédure de modification du PLU avant l'ouverture de l'enquête publique celle ci est définie par l'article 123-3 du code de l'urbanisme, elle est réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Comme nous nous l'avons déjà stipulé le dossier de modification du PLU **a été ramenée de 4 à 2 points après rectification.**

La modification du règlement applicable sur la ZAC d'Etat.

La modification du règlement de la Zone UE.

**(Copie de la note de présentation jointe au dossier transmis)**

Les grands objectifs poursuivis pour l'élaboration du zonage réglementaire sont orientés vers un zonage fidèle au projet urbain, une intégration des ZAC dans le PLU suite au à la loi SRU qui a introduit un nouveau dispositif en la matière, selon l'article R311-6 du code de l'urbanisme (l'aménagement et l'équipement de la zone sont réalisés dans le respect des règles d'urbanisme applicables). lorsque la commune est couverte par un PLU, la réalisation de la ZAC est subordonnée au respect de l'article L123-3 du dit code.

L'aménagement de la zone du terminal transmanche s'est fait dans le respect des grands principes de la ZAC .Aujourd'hui la configuration des parcelles présentant des potentiels de densification ne permet pas l'application de tous les principes réglementaires définis originellement sur la Zone UZA ;

La commune de Coquelles est confrontée à plusieurs demandes d'implantation économiques qui génèrent des difficultés d'instruction au regard des dispositions réglementaires du PLU La zone UZA du PLU découle de la transposition des positions de la ZA de la ZAC transmanche concédée à Euro Tunnel.

Euro Tunnel est propriétaire de la ZAC concernée en partie par la modification du PLU, les demandes formulées jadis par la Mairie à la société sont restées sans réponse, à ce jour les terrains concernés par la modification de zones sont devenus d'actualité commerciale de ce fait Euro Tunnel a repris contact avec la commune pour s'intéresser au projet.

Les changements relatifs aux zones précitées sont repris dans les chapitres V, VI;VII, rédigés par le cabinet Sorepa, la zone UE reprise au chapitre III rédigé par la Mairie.

La procédure porte principalement sur le règlement des zones précitées reprise aux articles 3, 6, 7,11 et 12.

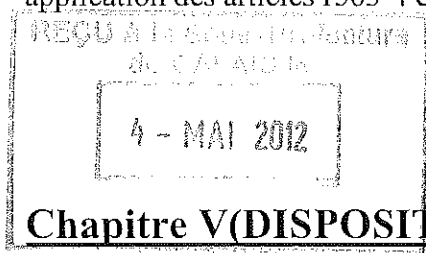
Le plan de zonage notamment avec la suppression du principe d'alignement obligatoire sur le giratoire de Canterbury qui s'ouvre sur les hôtels Ibis et Novotel, ainsi que sur le cinéma Gaumont.

Par un arrêté signé en date du 17 octobre 2011 par Mr le Préfet du PDC, le secrétaire général Mr Jacques Witkowski, par l'article 2 les habitants de la commune sont informés de la situation au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRN) repris par l'arrêté Préfectoral du 15/02/2006 mise à jour le 17 /10/2011

La commune est située dans le périmètre I inondation par subversion marine.

La commune n'est pas située au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques technologiques (PPRT)

La commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application des articles r563-4 et r125-23 du code de l'environnement est classée faible



(Voir pièces classées annexes I)

## **Chapitre V(DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZA)**

*En premier lieu, il était indiqué la zone ZA est affectée à la majeure partie de la zone de développement de la Cité de l'Europe, elle comporte deux secteurs, le secteur UZAa consacré essentiellement au complexe "CITE EUROPE " et le secteur UZA b à ses extensions*

**Ce chapeau de zone est supprimé**

### **Section 2 condition de l'occupation du sol**

#### **-Article UZA3 Accès et voirie l'**

*L'emprise minimale des voies de desserte sera de 13 m, la chaussée aura au minimum une largeur de 7 mètres.*

**Après modification il subsiste:** l'emprise minimale de la chaussée aura au minimum une largeur de 6 m .

L'objectif de cette modification vise à assouplir les principes relatifs à la création de voiries nouvelles en n'imposant plus de minimum d'emprise mais uniquement un minimum de largeur de voirie ramené à 6 mètres

#### **Article UZA 6-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les constructions peuvent être implantées à l'alignement .En cas de retrait, celui -ci ne pourra être inférieur à 1 mètre sauf aux endroits indiqués sur le plan de zonage par une légende "alignement des constructions soumises à des règles architecturales particulières".*

*Cette légende signifie que les constructions doivent être implantées à l'alignement indiqué sur une longueur de façade correspondant au minimum à 80% de façade de chaque unité privative faisant l'objet d'une même demande de permis de construire.*

*Par l'application de la loi Barnier, les installations et constructions devront s'implanter à 100 mètres de l'axe de l'A16 et ses bretelles.*

### ***Après modification***

**Subsiste la mention:**

#### **Article UZA 6**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement .En cas de retrait, celui -ci ne pourra être inférieur à 1 mètre de l'alignement

#### **Article UZA 11 Aspect extérieur**

##### **(C) Enseignes**

*-Les enseignes commerciales devront s'appliquer sur les structures des bâtiments qu'elles ne devront en aucun cas dépasser.*

**Toutefois** des structures spéciales, construites pour recevoir des enseignes ou des publicités,

### **Après modification**

Les enseignes commerciales pourront dépasser avec une tolérance de 1,5 mètre la hauteur des constructions existantes.

#### **Article UZA-12 Le Stationnement**

*Dans le secteur UZA a ,30% au minimum des places nécessaires à son exploitation,(conformément aux normes ci dessus) devront être couvertes .*

**Après modification cette mention est supprimée**

## **CHAPITRE VI ( DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZB )**

### **Caractère de la Zone**

*La Zone UZB s'étend sur les autres parties de la zone de développement de la Cité de l'Europe; Elle est affectée à des constructions à usages d'activités tertiaires, d'enseignement et de formation, et à des équipements qui leur sont liés (tels que des lieux d'exposition)*

**Après modification ce chapeau de zone est supprimé**

### **Section 2 condition de l'occupation du sol**

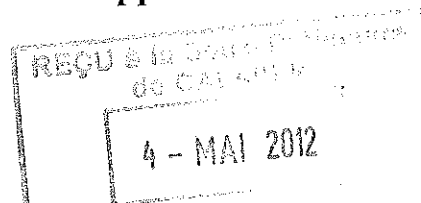
#### **Article UZB 3 Accès et Voirie**

##### **Voirie**

*L'emprise minimale des voies de desserte sera de 15 m, la chaussée aura au minimum une largeur de 7 m*

**Après modification**

**L'emprise minimale de la chaussée aura au minimum une largeur de 6 mètres**



## **Article UZB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Par l'application de la loi Barnier, les installations et constructions devront s'implanter à 100 mètres de l'A16 et ses bretelles*

**Après modification cette mention est supprimée**

## **Article UZB7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*La construction est autorisée le long des limites séparatives :*

- dans une bande de 20 m à partir de l'alignement sur rue ou sur un espace collectif.*
- au delà de cette limite, la construction en limite séparative est autorisée sur une hauteur maximale de 3,50 m.*

*- Toutefois:*

- si une façade comporte des baies principales, elle devra se trouver à une distance de la limite séparative au moins égale à sa hauteur (telle qu'elle est définie à l'article UZB10 ci dessous) avec un minimum de 5 m.*
- si une façade ne comporte que des baies secondaires elle devra se trouver à une distance de la limite séparative au moins égale à sa demi- hauteur, avec un minimum de 5m*

### **Après modification le paragraphe est libellé ci-dessous::**

Les constructions devront respecter, par rapport aux limites séparatives qui coïncident avec les limites de zones ou de secteurs, un recul au moins égal à la demi -hauteur de la façade

### **Article UZB 11-Aspect extérieur des constructions et de leurs abords :**

#### **-C) Enseignes**

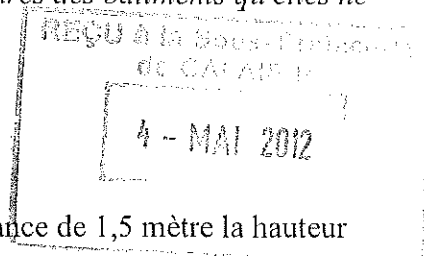
*Les enseignes commerciales devront s'appliquer sur les structures des bâtiments qu'elles ne devront en aucun cas dépasser*

*Toutefois, des structures spéciales,*

#### **Après modification**

#### **Le texte est remplacé par**

- Les enseignes commerciales pourront dépasser avec une tolérance de 1,5 mètre la hauteur des constructions existantes .Des structures spéciales,**



## **Chapitre VII ( DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZE.)**

### **Article UZE 2 occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

**-Il a été rajouté la mention suivante :**

- Les constructions et installations permettant la production d'énergie renouvelables d'origine Solaire (panneaux photovoltaïque)**

Cette mise à jour du règlement ne pourra que faciliter la mise en œuvre de projets d'implantations de dispositifs de productions d'énergie renouvelable.

### **Chapitre III (DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U E)**

#### **Caractère de la zone:**

Il s'agit d'une zone urbaine à l'activité économique non nuisante, compatible avec des quartiers d'habitation.

#### **Avant modification**

*Elle comprend deux secteurs:*

*Un secteur UEai destiné à accueillir principalement des activités commerciales; inondable*

*Un secteur UEc à vocation d'accueillir des activités logistiques et industrielles.*

**Après modification ce paragraphe est supprimé.**

#### **Section 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites.**

#### **Avant modification**

##### **Sont interdits:**

*Les constructions à usage de commerces sauf celles liées aux établissements industriels autorisé dans la zone et à l'exception du secteur UEai..*

**Après modification ce paragraphe est supprimé.**

Déjà retenu lors de la révision du PLU le projet était de faciliter la modernisation du site de l'ancienne usine Courtaud en pôle logistique (EUROCAP) garantir la protection des espaces naturels de proximité par des dispositions réglementaires adaptées (accueil de bâtiments tertiaires respectueux de l'environnement).

Soutenir les activités commerciales de proximité, offrir des possibilités foncières pour permettre une éventuelle délocalisation de certains bâtiments, prévoir des petites unités commerciales et artisanales au Pont du Leu.

Nous avons parcouru le site pour prendre les photos des structures appelées à accueillir les différents bureaux et autres cellules

**(Voir pièces classées annexe I)**

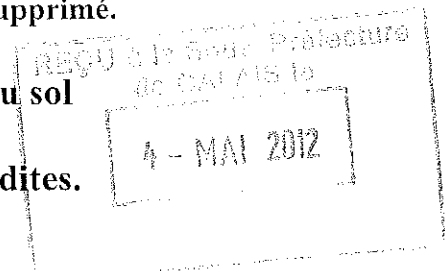
**Un mémoire a été adressé à la société SOREPA** rédactrice du projet, afin de notifier les erreurs que nous avons relevées sur la notice explicative, un rectificatif a été adressé à la Mairie, mais pas de réponse directe à notre courrier.

**(Voir double classé annexe II)**

La rédaction détaillée du déroulement de l'enquête et l'analyse des observations étant terminées, nous déclarons clos le présent rapport et rédigeons nos conclusions et avis sur un document séparé joint au présent dossier

A Boulogne sur mer le 10 Avril 2012

**Le commissaire enquêteur  
LECOINTE CHARLES**





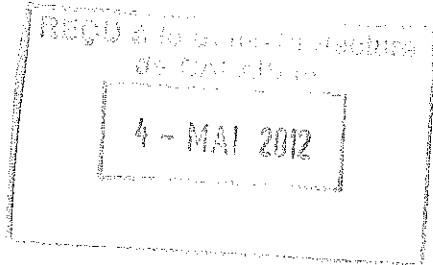


LECOINTE C.  
Commissaire-Enquêteur

LECOINTE CHARLES  
Commissaire enquêteur

le 16 Février 2012

Vu pour être annexés à la  
délibération du 24 AVRIL 2012



## PROCES VERBAL



Nous LECOINTE Charles, commissaire enquêteur, en résidence à Boulogne sur Mer  
Désigné par Mr le Président du Tribunal Administratif de Lille  
Par l'article 1 de l'ordonnance signée en date du 27 décembre 2011 Pour mener une enquête  
publique relative à la modification du PLU de la commune de COQUELLES

Ail 'honneur de remettre ce jour un mémoire " **Questions Réponses** "à Mr Cocheteux .

Le Commissaire

A handwritten signature in ink.

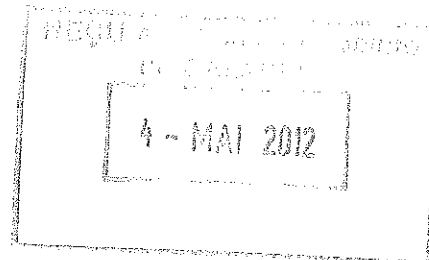


**LECOINTE CHARLES**

20, rue Jules César  
62200 Boulogne sur mer

☎ 03 21 31 73 49  
06 85 74 63 68

E mail charleslecointe0779@orange.fr



## **MEMOIRE**

Nous, soussigné LECOINTE CHARLES, commissaire enquêteur, en résidence à Boulogne sur mer désigné dans son article I par Mr le Président du tribunal Administratif de Lille en date du 27décembre 2011, pour mener une enquête publique relative à la modification du plan local d'urbanisme de la commune de COQUELLES

### **QUESTIONS FORMULEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR**

A la lecture de la notice explicative rédigée par le cabinet SOREPA 11 rue Léon Blum 62804 Liévin.

-Il est fait remarquer qu'à la page 7, la chaussée minimum est de 76 m, dans la note au chapitre V il est indiqué 6 m, nous pensons qu'il y a une erreur de frappe il fallait interpréter 7;6 m avant la modification du plan qui la ramène à 6m.

-Dans le chapitre VI page 59 article 11, modification de la hauteur des enseignes, il est stipulé zone UZA10 alors que nous sommes en zone UZB10.?

-Article 12 Stationnement

La modification prescrit de supprimer:

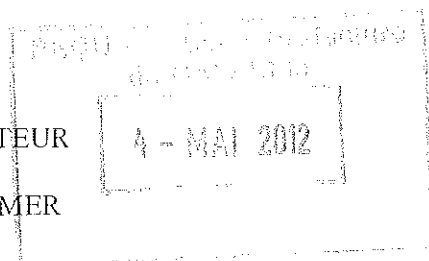
Dans le secteur UZAa 30% au minimum des places nécessaires à son exploitation (conformément aux normes ci dessus) devront être couvertes

Cette mention ne figurait pas avant la modification?



COMMISSAIRE ENQUETEUR  
20 RUE JULES CESAR  
62200 BOULOGNE SUR MER  
TEL 03 21 31 73 49  
06 85 74 63 68

Email charleslecointe0779@orange.fr



LECOINTE  
Commissaire-Enquêteur

*Vu pour être annexé à la  
délibération du 24 avril 2012*



DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS

Arrondissement de CALAIS

-----  
COMMUNE DE COQUELLES  
-----

Enquête publique

-----  
Modifications du P.L.U. de la Commune  
DE COQUELLES  
-----

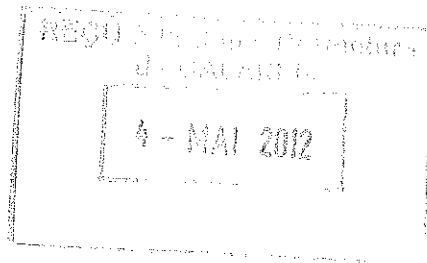
**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Par « **ARRETE** » du **23 janvier 2012**, Monsieur le Maire de Coquelles a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur la Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

Le dossier d'enquête déposé à la Mairie concernée a permis d'informer le public et de recueillir ses observations sur le projet.

Conformément à l'arrêté, l'enquête publique s'est déroulée du **jeudi 16 février 2012** au **lundi 19 mars 2012 inclus**





LECOINTE C.  
Commissaire-Enquêteur

**Considérant que :**

- L'avis au public faisant connaître les modalités de l'enquête a été affiché et publié dans la presse aux conditions prévues par l'arrêté de Monsieur Le Maire de la Commune de Coquelles
- L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions prévues par les textes législatifs et réglementaires en vigueur concernant tant le dossier et son contenu que la procédure d'instruction.

**La modification du P.L.U. Coquelles**

Malgré le prix du foncier qui est déjà élevé, le prix de revient des logements, et par conséquent le montant des loyers **nous estimons que ces quelques modifications apportées au zonage et au règlement du PLU ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU.**

Considérant l'adoption du plan local d'urbanisme en janvier 2011 la commune a décidé de lancer une procédure de modification de ce plan conformément à l'article L123-13 du code de l'urbanisme.

La modification envisagée est l'occasion de mettre à jour le règlement des zones UZA, UZB, et UZE notamment les voies et emprises ;

La commune de Coquelles est confrontée à plusieurs demandes d'implantations économiques qui génèrent des difficultés d'instruction au regard des dispositions réglementaires du PLU, la zone UZA du PLU découle de la transposition des dispositions de la zone ZA de la ZAC Transmanche concédée à Euro Tunnel.

Cette procédure permet un assouplissement de certaines règles qui pénalisaient les projets de densification des zones et ainsi que sur la zone UE, La commune à la demande du concessionnaire de la ZAC, souhaite permettre l'implantation de dispositifs de productions d'énergie renouvelable d'origine solaire de type centrale photovoltaïque au sein de la zone UZE. Cette évolution réglementaire s'inscrit du Grenelle de l'environnement qui vient à augmenter la part des énergies renouvelables dans la production globale. Cette option valorise les espaces en friche délaissés en bordure des infrastructures d'Euro Tunnel .

L'enquête publique relative à la modification du PLU de la commune de Coquelles n'a pas passionné les citoyens du fait que le projet n'apportait que quelques changements positifs à la révision de janvier 2011, .sur les 3 permanences organisées comme le montre les registres d'enquête une seule personne s'est présentée pour prendre connaissance du dossier .

L'aboutissement des modifications apportées au règlement du PLU ne pourra qu'être bénéfique pour la commune et les investisseurs éventuels, ceci dans le respect de l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable.

La relance auprès d 'Euro Tunnel qui n'avait pas réagi précédemment a permis à la commune d'accélérer la procédure de modification ceci dans le cadre d'un intérêt général.







**En conclusion :**

Le commissaire enquêteur émet un **Avis Favorable** à l'ensemble du projet présenté par Monsieur le Maire de la Commune dans son arrêté du 23 janvier 2012.

**En souhaitant que**, les différentes mesures définies au dossier du demandeur soient mises en application conformément aux règles prévues par la législation en vigueur et qu'il soit tenu compte des différents avis ou suggestions que nous avons formulés.

**Boulogne sur mer le 10 avril 2012**

**Le commissaire Enquêteur**

