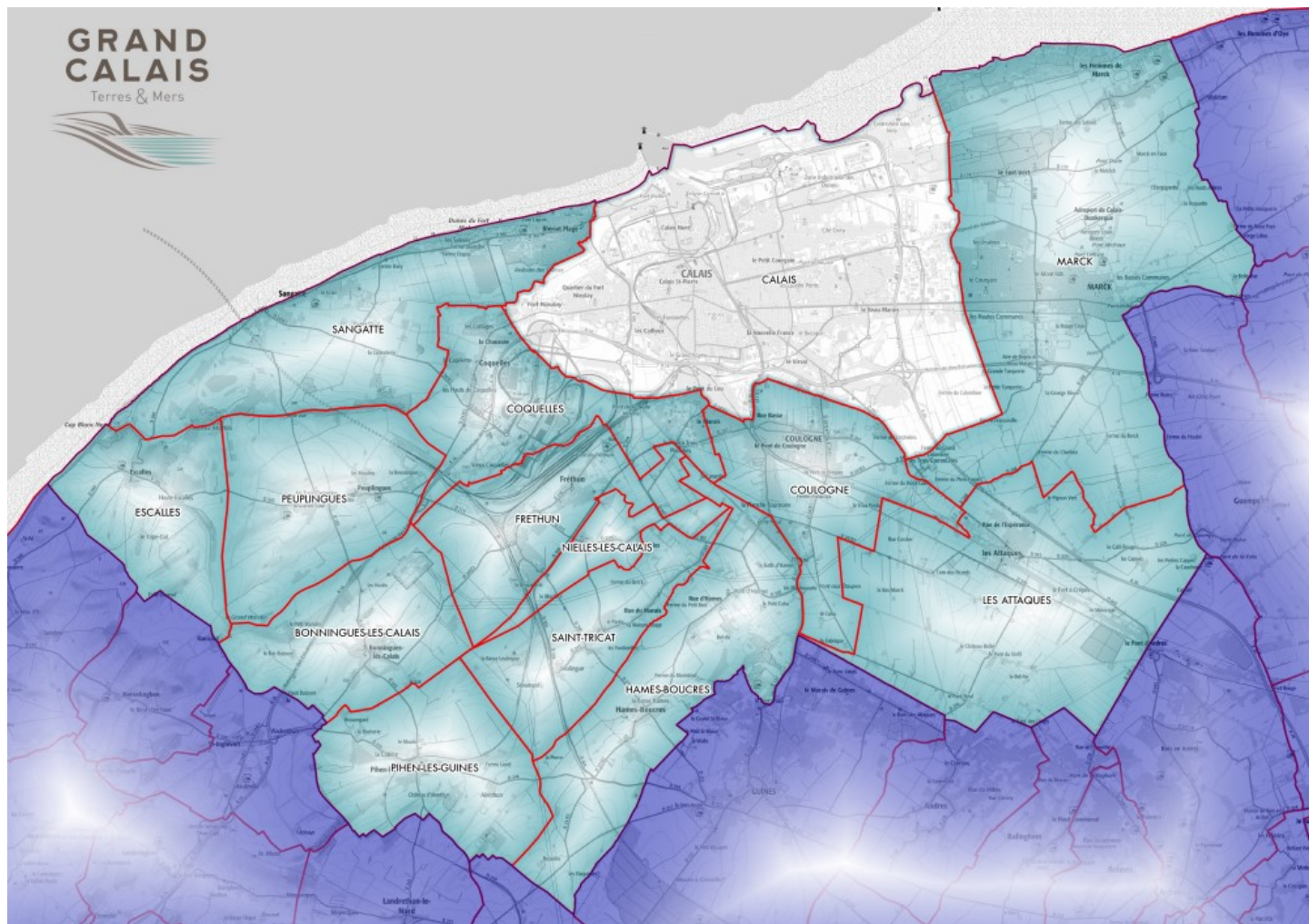


GRAND  
CALAIS

Terres & Mers



## PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU

# Plan Local d'Urbanisme

applicable au territoire de la commune de

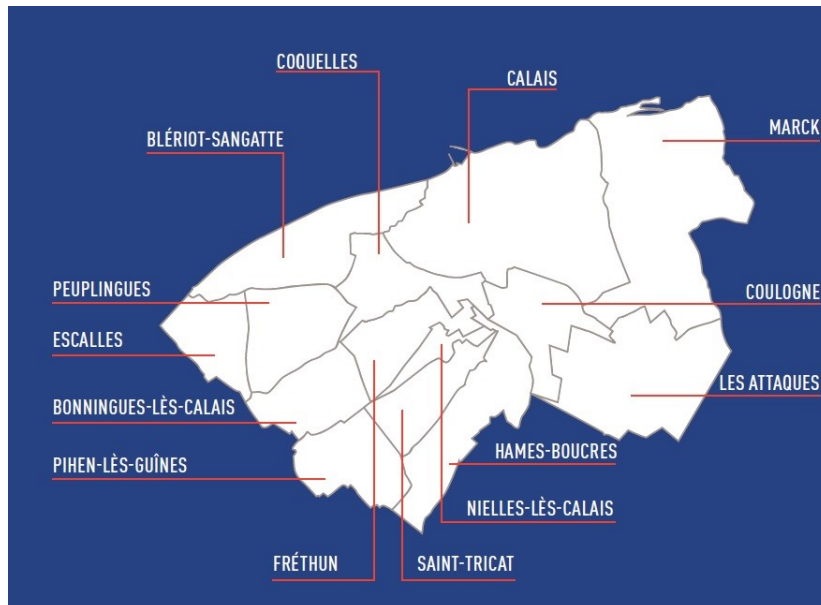
# CALAIS

NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE  
L. 123-12 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

**Maître d'ouvrage** : Communauté d'agglomération Grand Calais Terres et Mers, Hôtel communautaire, 76 boulevard Gambetta, CS 40021 62 101 Calais.

**Objet de l'enquête** : Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Calais

La commune de CALAIS se situe dans le département du Pas-de-Calais et est membre de la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres et Mers dans laquelle elle est établie en bordure du littoral. La commune est positionnée sur le détroit du Pas de Calais et constitue un nœud d'échange essentiel entre l'Europe de l'Ouest et le Royaume Uni. Elle dispose d'une situation stratégique offrant peu d'équivalent et bénéficie d'une excellente accessibilité routière (via l'A16, et l'A26), ferroviaire via la ligne LGV Eurostar mais surtout maritime (2<sup>e</sup> port mondial pour le trafic de passagers).



Les communes limitrophes sont les suivantes :

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

Le territoire de Calais est dominé par un tissu urbain dense comportant des espaces bâtis mais également par d'importantes infrastructures routières. La ville occupe un site côtier dont l'eau est un élément fondamental et omniprésent. L'eau est à la fois une richesse écologique forte mais également une source de risques (inondation, évolution du trait de côte,...) pour les habitants et les activités.

Calais est une ville portuaire dans laquelle les installations industrielles et les infrastructures de transport (port, voies ferrées, autoroutes,...) sont très présentes. Ces activités constituent des sources de risques et de nuisances pour les habitants.

Le développement important de la ville de Calais a conduit à une évolution récente de son territoire et de ses paysages. Le développement de l'urbanisation a notamment participé à la fragmentation du territoire et des espaces naturels qui sont de moins en moins nombreux alors que le site de littoral présente des enjeux biologiques forts.

De la même manière l'évolution du territoire a conduit à une modification profonde des paysages faisant de la silhouette industrielle une image identitaire de la ville. Le développement des infrastructures autoroutières et des zones d'activités a également été un changement important des dernières années.

Avec plus de 70 000 habitants, Calais est par son poids démographique la première ville du département. Elle s'étend sur un territoire de 33,5 km<sup>2</sup>.

Les Plans Locaux d'Urbanisme respectent les principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme, que l'on peut résumer par : le principe d'équilibre, le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, le principe de respect de l'environnement. Ils doivent être selon les cas compatibles ou conformes avec les documents supra-communaux lorsqu'ils existent.

En l'espèce, la commune de Calais est couverte par un plan d'urbanisme et est concernée par le SRADDET des Hauts-de-France, le SDAGE Artois-Picardie, le SAGE du Delta de l'Aa, le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Calais, la Trame Verte et Bleue du SCOT du Pays du Calais, le PPRRL du secteur du Calais, le Plan de Déplacement Urbain du SITAC, le Plan Climat Énergie Territorial du Calais et le Programme Local de l'Habitat de Cap Calais Terre d'Opale (aujourd'hui devenu la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres et Mers).

Selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU est composé d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant, d'un règlement, d'un zonage et d'annexes.

Selon l'article R.153-8 du code l'urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles R. 123-7 à R. 123-23 du Code de l'Environnement.

Le dossier est composé des pièces mentionnées à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme et des avis émis par les collectivités ou organismes associés ou consultés. Il peut être complété par tout ou partie des documents mentionnés à l'article R. 132-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir les éléments portés à la connaissance de l'autorité compétente par le préfet.

Le dossier comprend donc un rapport de présentation, qui a pour objet d'apporter une connaissance générale du territoire et d'identifier les besoins et enjeux du développement de la commune, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues.

Il est également composé d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce dernier définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme. Ce document a pour fonction de présenter le projet d'aménagement de la municipalité pour les années à venir.

Ces orientations générales concernent l'organisation du territoire communal; elles définissent une politique d'ensemble apportant des réponses aux problématiques de la commune et des mesures de préservation à ses atouts.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables et le PLU de la commune de Calais déclinent une stratégie qui veille à rationaliser le développement urbain afin de limiter l'étalement source de nombreux dysfonctionnements (augmentation des déplacements, des pollutions, disparition de la ressource foncière, etc.), à promouvoir un développement économique cohérent, à protéger les espaces et les ressources naturels, à renforcer les dispositifs de circulation durable (transports collectifs, mode doux, etc.). Ils incitent au travers le règlement à l'utilisation et l'exploitation des énergies renouvelables (loi POPE, etc.). Ils veillent

à une gestion également économe du foncier, au regard des dispositions prises dans la loi Grenelle I et II. Enfin ils intègrent les dispositions émises au sein des divers documents de planification : SCOT, SAGE, etc. Les ambitions du projet visent à faire de Calais une ville viable, attractive, durable et humaine :

- Consolider la place économique de Calais au sein d'une façade littorale très concurrentielle ;
- Offrir à tous les habitants un cadre de vie de qualité par une valorisation du bâti, une protection de l'environnement et une adaptation des conditions de déplacement ;
- Accroître l'attractivité du territoire et attirer les richesses.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de la commune de Calais s'articule autour de cinq axes suivants :

### **AXE 1 : VALORISER LES ATOUTS**

- DÉVELOPPER SON ATTRACTIVITÉ
- PAR LA VALORISATION DES EFFETS VITRINES
- PAR LA COMMUNICATION

### **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 ACHEVER L'AMÉNAGEMENT DES ZONES COMMERCIALES EN PROJET
- INTÉGRER L'EXISTENCE DE RISQUES INDUSTRIELS

### **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

### **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
- POURSUIVRE L'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE

### **AXE 5 : ADAPTER LES DÉPLACEMENTS AUX ENJEUX DU TERRITOIRE**

- AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ ET LA MOBILITÉ
- CONFORTER ET VALORISER L'UTILISATION DES TRANSPORTS ALTERNATIFS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 octobre 2012. La dernière modification a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2019. Il apparaît aujourd'hui souhaitable d'apporter au Plan Local d'Urbanisme de la commune quelques modifications au rapport de présentation, au plan de zonage (règlement graphique), et de compléter le règlement pour rendre le Plan Local d'Urbanisme plus conforme aux souhaits de la municipalité de CALAIS, et de l'adapter aux exigences induites par le développement de la commune. Par conséquent, la

Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres et Mers a lancé une procédure de modification du PLU de la commune de CALAIS.

La Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres a prescrit l'enquête publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Calais, par arrêté communautaire en date du 10 novembre 2021.

La modification de droit commun proposée concerne des ajustements et adaptations mineures permettant de clarifier le PLU de la commune de Calais. Les modifications portent sur :

- l'évolution de la règle de mixité sociale sur les quartiers du Centre-Ville/Saint-Pierre par l'imposition à chaque opération entraînant la réalisation de plus de 30 logements, contre 20 auparavant, de comporter au moins 25 % de logements en accession sociale à la propriété ou de logements privés pour faciliter la commercialisation des opérations ;
- la suppression de l'emplacement réservé n°14 Route de Saint-Omer / Rue du Virval destiné à la création d'un giratoire au bénéfice de la commune de surface de 586 m<sup>2</sup> ;
- l'ajustement de la zone UC et de la zone UG sur un secteur du quartier Les Cailloux permettant aux fonds de jardin des habitations de bénéficier des mêmes règles en matière du droit des sols ;
- la précision de la règle de stationnement au règlement des zones UA, UC, UD, UV du Plan Local d'Urbanisme pour les constructions destinées aux publics spécifiques, en précisant la dénomination de chambre dans les modalités de calcul des places de stationnement ;
- la modification de la règle de protection des commerces au règlement des zones UA et UC du Plan Local d'Urbanisme permettant le changement de ces locaux commerciaux autres qu'en commerces et artisanat si l'état du bâtiment le justifie pour éviter une déshérence sur les axes du centre-ville et permettre une requalification de ces locaux ;
- la modification du règlement UGa, pour modifier les règles d'implantations des constructions en autorisant les implantations au second rang ;
- l'évolution du règlement de la zone naturelle Nm du Plan Local d'Urbanisme, dédiée au domaine maritime, pour autoriser l'aménagement et les animations de plage sous conditions ;
- l'annexion de l'arrêté préfectoral en date du 5 mars 2021 délivré à la société TIOXIDE devenue VENATOR France SAS et sise 1 rue des Garennes à CALAIS.