



PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU

Plan Local d'Urbanisme

applicable au territoire de la commune de

CALAIS

1. Préambule

Depuis le 1^{er} décembre 2019, suite à la fusion, par arrêté préfectoral du 25 novembre 2019, de la Communauté d'agglomération du Calaisis et de l'ancienne Communauté de communes du Sud-Ouest de Calais, et créant en conséquence une nouvelle structure intercommunale dénommée « Communauté d'agglomération Grand Calais Terres et Mers » regroupant 14 communes, l'élaboration et l'évolution des plans locaux d'urbanisme (PLU) relève désormais de la compétence de la Communauté d'agglomération de Grand Calais Terres et Mers.

La commune de Calais a souhaité entamer une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme pour procéder notamment à certains ajustements sur le plan de zonage. Pour ce faire, elle a sollicité la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres et Mers compétente en matière de planification.

Aussi, conformément aux articles L.153-36 à L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, la commune de Calais et la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres ont fait le choix d'engager dès à présent une procédure de modification de droit commun du PLU, procédure qui sera portée par la communauté d'agglomération, compétente en la matière.

2. L'évolution du PLU de la commune de Calais et le choix de la procédure

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.

L'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

L'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme stipule que « *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 résultant, 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 ».

C'est pourquoi, au regard de l'évolution du PLU envisagée, la procédure de modification de droit commun a été retenue.

3. L'exposé des motifs et le contenu de la modification de droit commun

La présente notice explicative sera annexée au rapport de présentation.

La première et deuxième modifications concernent le rapport de présentation.

La première modification supprime à la liste des emplacements réservés du rapport de présentation 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 m². L'emplacement réservé est constitué des parcelles cadastrées « 193 CT 196 » et « 193 CT 1973 ». En effet, la commune de CALAIS, en acquérant la parcelle « 193 CT 196 », possède ainsi en grande partie la maîtrise foncière. La propriété restant au 3 rue du Virval, parcelle cadastrale « 193 CT 197 » n'est pas nécessaire à la réalisation du giratoire.

La deuxième modification concerne au rapport de présentation, l'évolution de la règle de mixité sociale sur les quartiers du Centre-Ville/Saint-Pierre.

Afin de favoriser la diversité de l'offre de logements dans les zones urbaines mixtes et particulièrement la mixité dans l'habitat sur les quartiers Centre-Ville, Saint-Pierre, Fort Nieulay, Beau Marais, un périmètre de mixité a été institué au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, périmètre dans lequel chaque opération entraînant la réalisation de plus de 20 logements, doit comporter au moins 25 % de logements en accession sociale à la propriété ou de logements privés.

Dans le cadre de la Politique de la Ville sur les quartiers du Fort Nieulay et du Beau Marais, la volonté de la mixité sociale se traduit à travers les opérations de construction par le maintien de la règle selon laquelle dans chaque opération entraînant la réalisation de plus de 20 logements, au moins 25 % de logements sont en accession sociale à la propriété ou en logements privés.

Dans le périmètre de mixité sociale sur le secteur Centre-Ville/Saint-Pierre, **la règle évolue** pour que dans chaque opération entraînant la réalisation de plus de 30 logements, comporte au moins 25 % de logements en accession sociale à la propriété ou de logements privés, pour faciliter la commercialisation des opérations.

Les troisième, quatrième et cinquième modifications concernent le plan de zonage (règlement graphique).

La troisième modification consiste à supprimer sur le plan de zonage en légende et sur le plan graphique 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 m². Les motivations de cette modification ont été exposées précédemment.

La quatrième modification concerne l'évolution de la règle de mixité sociale sur le périmètre du secteur Centre-Ville/Saint-Pierre, le seuil pour les opérations étant initialement établi à 20 logements, pour le faire évoluer à 30 logements. Ainsi, dans ce périmètre, chaque opération entraînant la réalisation de plus de 30 logements devra comporter au moins 25 % de logements en accession sociale à la propriété ou de logements privés, pour faciliter la commercialisation des opérations, et répondre aux besoins en matière de logement sur la commune, en compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays du Calaisis.

Les règles de mixité sociale sur le périmètre des quartiers du Fort Nieulay et du Beau Marais, quartiers prioritaires de la politique de la ville restent inchangées, périmètre dans lequel chaque opération entraînant la réalisation de plus de 20 logements, doit comporter au moins 25 % de logements en accession sociale à la propriété ou de logements privés.

La cinquième modification concerne un ajustement de la zone UC et de la zone UG sur un secteur du quartier Les Cailloux. En effet, il s'avère que les fonds de jardins d'habitations situées en zone UC sont inclus dans la zone UG, zone urbaine couvrant des zones d'activités à dominante commerciale, artisanale et de bureaux. Il convient donc de procéder à l'ajustement du zonage afin d'intégrer ces fonds de jardin en zone UC, zone urbaine située dans le prolongement du centre-ville où prédomine l'habitat et permettant ainsi par exemple la construction d'annexes à l'habitation.

Les sixième, septième, huitième, neuvième et dixième modifications concernent le règlement.

La sixième modification concerne l'évolution de la règle de mixité sociale au règlement de la zone UA couvrant les quartiers du Centre-Ville et de Saint-Pierre pour faire évoluer, sur ce périmètre la règle de 20 à 30 logements dans lequel chaque opération comporte au moins 25 % de logements en accession sociale à la propriété ou de logements privés, pour faciliter la commercialisation des opérations.

La septième modification concerne une précision de la règle de stationnement au règlement des zones UA, UC, UD, UV pour les constructions destinées aux publics spécifiques, en précisant la dénomination de chambre dans les modalités de calcul des places de stationnement. Ainsi, 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.

La huitième modification consiste en la modification de la règle de protection des commerces au règlement des zones UA et UC. Une préservation du linéaire commercial et des pôles commerciaux établie au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, protège ce type d'activité sur certains axes commerçants du centre-ville, Place d'Armes, rue de la Mer, rue Royale, boulevard Jacquard, boulevard Léon Gambetta, boulevard Pasteur, rue des Fontinettes, boulevard Lafayette et Place de la Nation. Le règlement interdit le changement de destination vers l'habitation de ces locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public.

Une modification du règlement est proposée, pour permettre le changement de ces locaux commerciaux autres qu'en commerces et artisanat si l'état du bâtiment le justifie (comme par exemple l'abandon sur plusieurs années ou encore un état de dégradation avancé etc.), pour éviter une déshérence sur les axes du centre-ville et permettre une requalification de ces locaux.

La neuvième modification concerne la modification du règlement UG_a, spécifique à la Zone d'activités Curie qui est une zone à dominante commerciale, artisanale et de bureaux, pour modifier les règles d'implantations des constructions en autorisant les implantations au second rang, et permettre ainsi de la diversité.

La dixième modification concerne l'évolution du règlement de la zone naturelle Nm, dédiée au domaine maritime, pour autoriser l'aménagement et les animations de plage sous réserve d'être démontables, non pérennes, sans dénaturation du site, de la plage de Calais et du front de mer, qui sont des lieux très animés en période estivale. Cette évolution permettra que ces aménagements et animations de plage participent à la vie locale et au potentiel touristique de l'espace maritime.

La onzième modification concerne la liste des emplacements réservés.

La onzième modification concerne la liste des emplacements réservés et consiste en 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 m². Les motivations de cette modification ont été exposées précédemment.

La douzième modification concerne les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

La douzième modification concerne 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. Cet arrêté institue des servitudes d'utilité publique concernant l'ancienne installation de stockage de déchets interne. Cet arrêté préfectoral est donc ajouté aux annexes du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Calais en rubrique Servitude d'Utilité Publique.