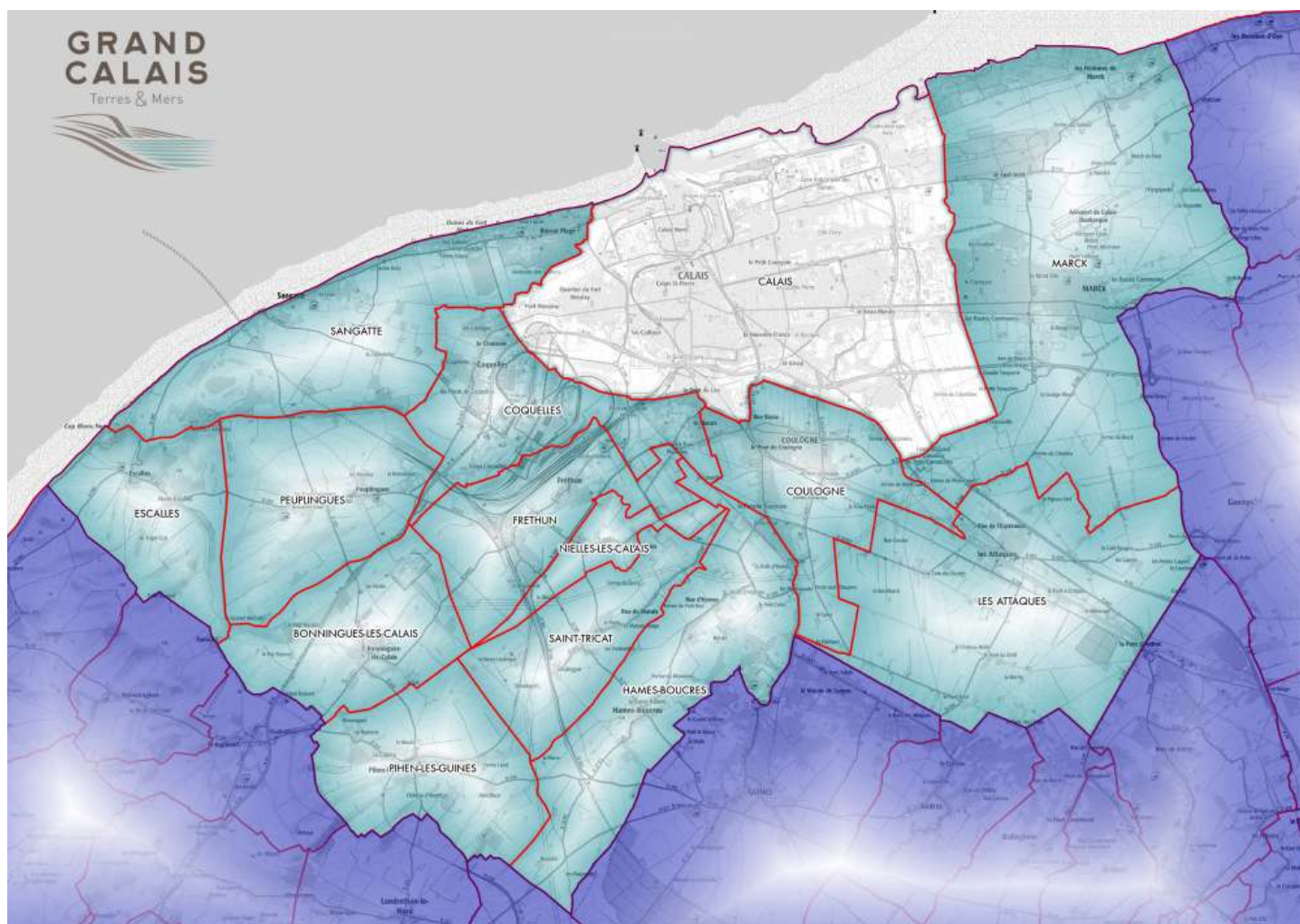




Plan Local d'Urbanisme

applicable au territoire de la commune de

CALAIS

Nom du fichier : 62193_oap_18_00_20261005.pdf

Mise à jour n°11 approuvée par arrêté communautaire	5 octobre 2026
Mise à jour n°10 approuvée par arrêté communautaire	10 juillet 2026
Modification n°13 (DC ¹) approuvée par délibération du Conseil Communautaire	30 avril 2026
Mise à jour n°9 approuvée par arrêté communautaire	19 mars 2026
Modification n°12 (DC ¹) approuvée par délibération du Conseil Communautaire	27 mars 2025
Mise à jour n°8 approuvée par arrêté communautaire	24 mars 2025
Mise à jour n°7 approuvée par arrêté communautaire	04 juin 2024
Modification n°11 (S ¹) approuvée par délibération du Conseil Communautaire	08 février 2024
Modification n°10 (DC ¹) approuvée par délibération du Conseil Communautaire	08 février 2024
Modification n°9 approuvée par délibération du Conseil Communautaire	31 mars 2022
Mise à jour n°6 approuvée par arrêté communautaire	27 janvier 2022
Mise à jour n°5 approuvée par arrêté communautaire	5 novembre 2020
Mise à jour n°4 approuvée par arrêté communautaire	22 mai 2020
Mise à jour n°3 approuvée par arrêté communautaire	26 décembre 2019
<i>Transfert de compétence à la communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers</i>	
Modification n°8 approuvée par délibération du Conseil Municipal	24 septembre 2019
Mise à jour n°2 approuvée par arrêté municipal	22 août 2019
Modification n°7 approuvée par délibération du Conseil Municipal	18 décembre 2018
Modification n°6 approuvée par délibération du Conseil Municipal	26 septembre 2017
Modification n°5 approuvée par délibération du Conseil Municipal	1er février 2017
Mise à jour n°1 approuvée par arrêté municipal	2 décembre 2016
Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal	08 février 2016
Mise en compatibilité avec la déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet de parc de loisirs "Heroic Land" approuvée par délibération du Conseil Municipal	20 novembre 2015
Modification n°4 approuvée par délibération du Conseil Municipal	21 septembre 2015
Modification n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal	17 décembre 2014
Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal	18 décembre 2013
Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal	27 mars 2013
Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal	24 octobre 2012
Nature	Date
Historique du Plan Local d'Urbanisme applicable au territoire de la commune de CALAIS Date de la dernière validation² de 62193_oap_18_00_20261005.pdf : 30 avril 2026 (1) Type de procédure : DC – Procédure de Modification de Droit Commun, S – Procédure de Modification Simplifiée (2) Date de la dernière validation du document. Cette date correspond à celle du dernier changement apporté au présent document. La date de validation est donc antérieure ou égale à la date d'approbation de la modification actuelle du Plan Local d'Urbanisme	

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Introduction

Relatives à des quartiers ou à des secteurs de la ville, les orientations d'aménagement et de programmation mises en place sur les zones urbaines et naturelles à enjeux, sur les zones d'urbanisation à court terme à vocation d'habitat, sur les zones d'urbanisation à court terme à vocation économique, prévoient les actions à mettre en œuvre pour valoriser l'environnement, les paysages, le patrimoine, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les principes d'aménagement présentés dans ce document, cohérents avec les dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

Au regard des grands objectifs d'aménagement et d'urbanisme définis dans le PADD, 8 territoires d'enjeux ont été identifiés : le Petit Courgain, le Front de Mer, le Courgain Est, l'Entrée Ouest, Magnésia, la Rivière Neuve, la Turquerie, la Zone 2.

1 - le Petit Courgain	4
2 - le Front de Mer	8
3 - le Courgain Est	10
4 - l'Entrée Ouest	12
5 - Magnésia	14
6 - la Rivière Neuve	16
7 - la Turquerie	18
8 - la Zone 2	20

LEGENDE	
Eléments existants	Principes d'aménagement
 Périmètre de l'OAP  Equipements de santé  Equipement scolaire  Ligne à haute tension  Périmètre du PPRT Interor-Synthexim  Canalisation de transport de gaz  Périmètre de la loi Barnier	Trame viaire  Voie primaire - Emprise 18 mètres - double-sens (cf. profil de voie)  Emplacement réservé créé pour la réalisation de l'axe primaire (repris au plan de zonage du PLU)  Principe de voie secondaire  Principe de voie tertiaire  Intégration de la proximité des axes de TC (et vélo libre-service) Mixité fonctionnelle  Potentiel de développement économique (zone d'activités)  Pôle de commerces et services Valorisation des éléments paysagers  Éléments naturels et agricoles à préserver et valoriser  Espace naturel à créer ou à valoriser  Réseau hydrographique à valoriser  Surface en eau à protéger et valoriser Phasage  Progressivité Ouest-Est de l'urbanisation

MIXITÉ FONCTIONNELLE & DENSITÉS

- La zone d'urbanisation sera à **vocation mixte à dominante d'habitat**.
- Une zone pourrait être réservée à **l'implantation d'activités**, à l'Est de la zone, en "vitrine" de l'A216, en continuité avec les grands équipements et la zone d'activités Marcel DORET. Si une telle zone venait à se développer à long terme, l'intégration paysagère de celle-ci devra être une priorité tant d'un point de vue externe (paysagement des abords, ...) qu'interne (implantation et paysagement des parcelles, ...).
- Au regard du potentiel de la zone en termes d'urbanisation, un **pôle de centralité** est identifié afin d'y implanter des **commerces, services**, en connexion avec les équipements existants (école, ...).
- La **densité** imposée au SCOT de 40 logements/ha est une densité moyenne à respecter sur l'ensemble de la commune. Aussi, il sera toléré une densité inférieure sur la zone "Petit Courgain" dans le cadre du développement d'une densité supérieure en cœur de ville (exemple : écoquartier Descartes-Blériot). Néanmoins, une volonté **de densification et de mixité** doit être travaillée en préservant **l'intégration à l'existant**. Aussi, un gradient de densité peut être imaginé entre les zones de centralité et les zones plus distendues.

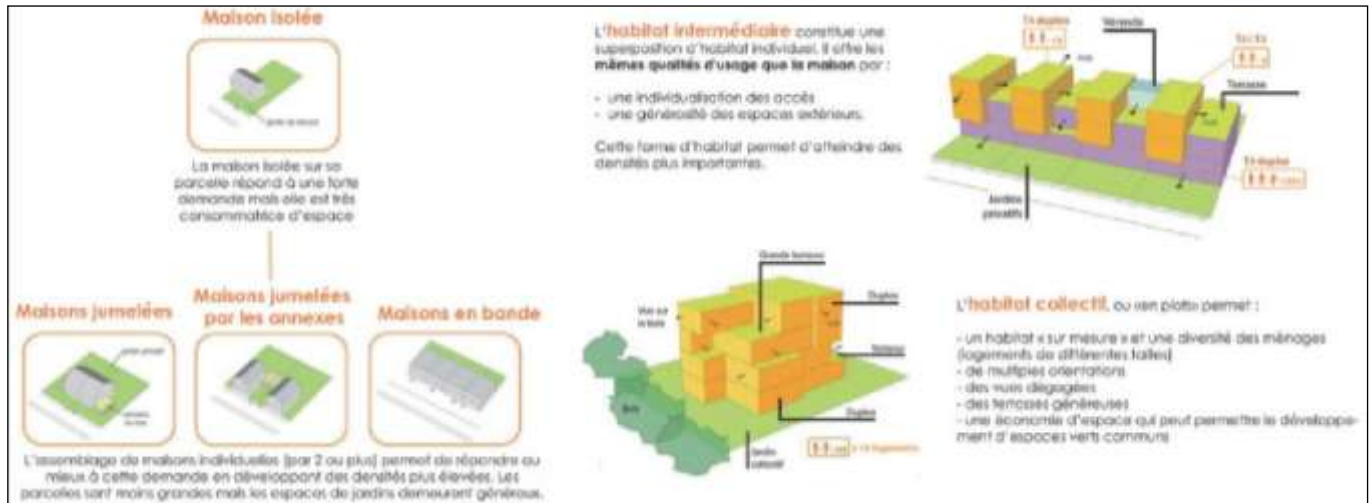
PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES

- La réglementation du PPRT Interor Synthexim est intégrée dans le développement du secteur par la création d'un **espace de nature au Nord-Est du Site. Aucun accès véhicule ou piéton n'y est autorisé.**
- L'aménagement prévoit également de s'adapter à la présence d'une conduite de gaz, ainsi que d'une ligne haute tension, qui limitent la constructibilité dans leur emprise au sol. Pour cela, des espaces de type "coulées vertes" peuvent être imaginés.

URBANISATION EN CONTINUITÉ DE L'EXISTANT

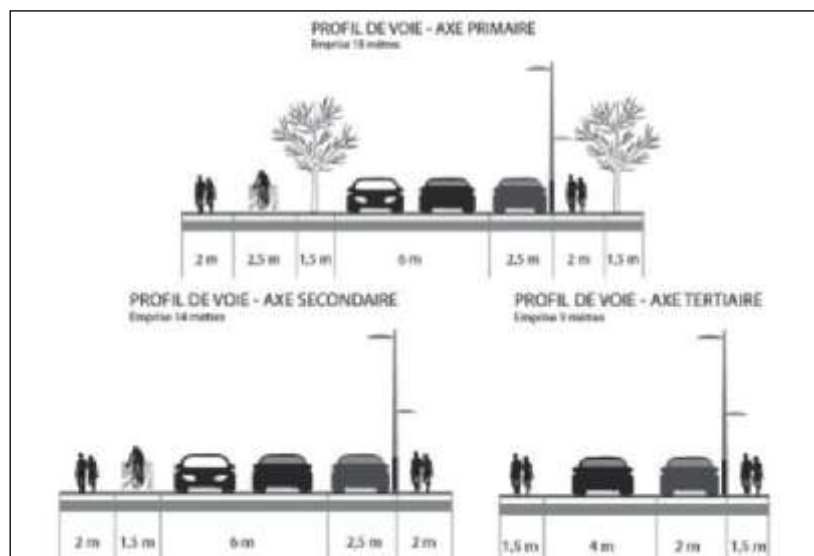
- L'urbanisation du secteur sera réalisée **d'Ouest en Est**.
- Les projets d'aménagement s'intégreront à l'existant et respecteront autant que possible les **formes urbaines environnantes**.
- Une **diversification des formes d'habitat** est à envisager (typologies, formes, ...) afin de répondre à différentes demandes (taille des logements, budgets, modes de vie, ...).

EXEMPLES :



DÉVELOPPER LES CONTINUITÉS

- La desserte de la zone doit **s'appuyer sur les accès existants** route de Gravelines et Grande Rue du Petit Courgain. Les projets devront donc s'articuler depuis ces voies afin d'assurer une continuité avec la trame viaire existante.
- Depuis les accès existants, **une armature principale Ouest-Est** doit être constituée **conformément au tracé qui apparaît sur le schéma d'orientations**, sous forme d'une voirie primaire. Celle-ci relie la route de Gravelines à la Grande Rue du Petit Courgain par un débouché direct sur la rue François Mauriac, permettant de relier le quartier aux axes structurants de la Mi-Voix. Un **emplacement réservé** est inscrit à cet effet au plan de zonage. La structure de voirie devra prendre en compte le passage éventuel de poids lourds, ainsi que de bus de ville. L'accès Nord sur la route de Gravelines sera traité sous forme de carrefour permettant de gérer les flux quotidiens en toute sécurité.
- De cette structure principale découle une hiérarchisation des voiries, par la création d'axes secondaires et tertiaires, dont les tracés potentiels sont imaginés sur le schéma d'orientations. Les **gabariets de chacun des axes viaires** à créer devront respecter les **profils suivants** :



- Un **bouclage des voies** est à rechercher, tant au sein du secteur qu'avec les voies existantes.
- Une voie secondaire en sens unique du Sud (Grande Rue du Petit Courgain) vers le Nord (nouvel axe primaire) est imaginé dans le but de désengorger les abords de l'école Parmentier. La voie des Sables sera donc aménagée dans ce sens en préservant du stationnement en épi aux abords de l'école.
- Des **cheminements doux et cyclables** doivent être développés afin de mettre en lien les quartiers existants et les nouveaux projets, mais aussi pour permettre de valoriser les éléments de nature, liés à l'identité du site.
- Les projets nouveaux veilleront à **se connecter aux réseaux de transports collectifs**.

ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

- L'implantation des constructions devra permettre une **exploitation optimum des énergies naturelles** et notamment pour l'ensoleillement naturel des pièces à vivre.
- Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et anticiper les normes en vigueur.
- En termes de gestion de déchets :
 - La **collecte au porte à porte** est le mode de collecte retenu pour l'ensemble du site. Les containers privés seront donc stockés à la parcelle (au sein de systèmes prévus à cet effet dans les programmes de construction).
 - Des **colonnes d'apport volontaire** doivent être implantées sur des zones stratégiques (zones de passage). Les plateformes, réalisées par l'aménageur, devront respecter les dimensions suivantes : 6,5 mètres en longueur et 1,6 mètre en largeur et prévoir une zone type "dépose-minute" pour permettre aux véhicules de s'arrêter. Chaque plateforme accueillera 1 colonne "emballages" (4 m³), 2 colonnes "verre" (2,5 m³) et 1 colonne "textile". Ces colonnes seront implantées par la Ville.

LE STATIONNEMENT

- Le **stationnement privé** est géré **à la parcelle** à raison d'une place par logement et d'1 place visiteur par tranche de 5 logements. Les places visiteurs pourront être mutualisées entre constructeurs, et organisées par poches, au cœur des îlots. Ces espaces seront modulables à long terme (square, espaces de jeux mutualisés, ...), si la place de l'automobile tend à se réduire.
- Une capacité de stationnement sera développée **en voirie**, sous forme de stationnement longitudinal. Il sera notamment créé sur les axes primaires et secondaires.
- Une zone de stationnement sera également réalisée à **proximité du pôle de centralité**.

PRINCIPES D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

- Les constructions devront s'implanter en retrait de 8 mètres minimum de l'axe primaire.
- Sur les axes secondaires et tertiaires, les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. Un retrait est toutefois autorisé, dans la mesure où il ne dépasse pas 5 mètres mesurés depuis l'emprise publique et lorsqu'il existe sur un terrain contigu, une ou plusieurs constructions existantes implantées en retrait (harmonisation des implantations).
- Il est exigé, pour toute construction principale comprenant 5 logements ou plus, que soit affectée au **stationnement vélo**, au minimum une surface de 1m²/100m².
- Localisée en périphérie de la commune, la zone doit accueillir des constructions qui doivent s'intégrer à l'existant. **L'architecture des constructions devra rester sobre**, dans des volumes simples afin de ne pas créer de contrastes avec l'environnement naturel du site.
- Les matériaux de construction naturels et "locaux" doivent être privilégiés.
- Les couleurs utilisées pour les constructions ou le mobilier urbain s'intégreront au paysage. En ce sens, elles resteront sobres. Des couleurs plus saturées pourront être employées par "touches" au sein des constructions.
- Un **traitement clair des limites entre les espaces publics et privés** est recherché. En ce sens, les parcelles privatives devront faire l'objet d'un traitement des limites (mitoyennetés et limites avec le domaine public) par le biais d'une clôture ou d'un éléments maçonné, éventuellement doublé d'une haie végétale.

ÉLÉMENTS AGRICOLES ET NATURELS

- Les espaces publics et privés créés participeront à la qualité paysagère. Le traitement des voies, du stationnement et des liaisons douces feront l'objet d'un **accompagnement paysager systématique**. Le **traitement des franges** (fonds de parcelles) sera également soigné.
- Les voies primaires constituant l'armature principale seront plantées d'**arbres de haute tige**. Le service Espaces Verts de la Ville se réservera le droit de **valider la force et les essences choisies des arbres**.
- Les jardins familiaux seront préservés et pourront constituer la base d'une aération de la zone.
- De manière générale, des **espaces paysagers de proximité** seront développés (square, parcs, aires de jeux, zones de repos, zone d'agrément, ...).
- Au Nord, la zone d'activités maraîchères sera la base d'une valorisation naturelle, en s'appuyant sur le réseau hydrographique. Le traitement des abords de l'activité maraîchère devra être constitué de strates végétales basses afin de ne pas nuire à l'activité (ombres portées).
- Les espaces naturels et en particulier les **watergangs, les haies et fossés existants** seront **conservés dans la mesure du possible**, et valorisés.
- La végétation du site sera réalisée avec des **essences locales**. L'ensemble des espaces plantés, notamment en espaces publics, sera conçu dans l'optique de favoriser une **gestion différenciée**, permettant de limiter l'entretien (nombre de fauches, traitement, ...).
- Un espace "tampon" de type prairie sera préservé en bordure immédiate de l'A216 dans le cadre de la loi Barnier et de la préservation de l'identité du site.

2 - le Front de Mer

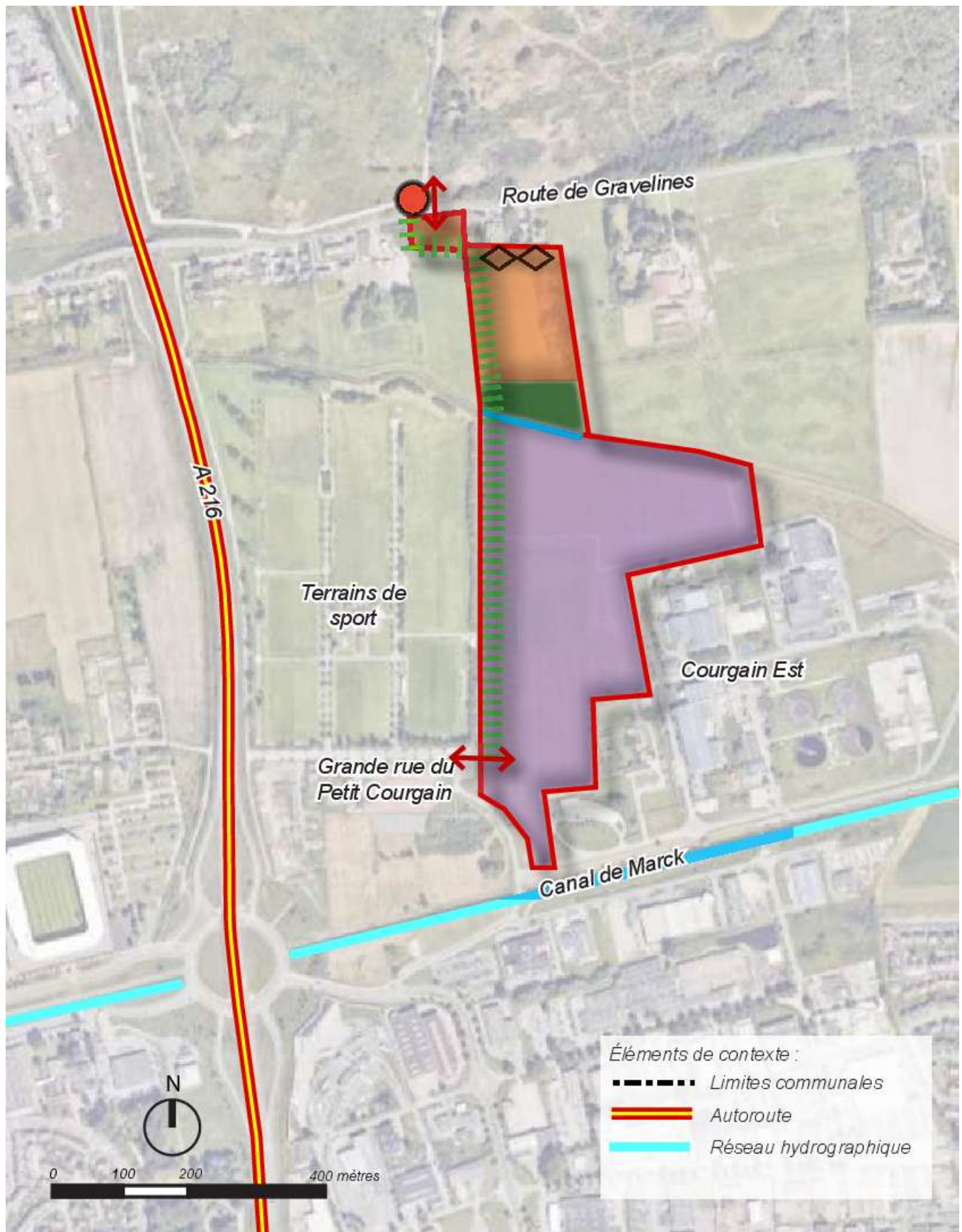


LEGENDE	
	Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
	Conserver la perspective maritime depuis le Pont Hénon
	Principe de voirie
	Veiller à ne pas bloquer les vues depuis la capitainerie
	Site d'implantation privilégié d'un équipement touristique majeur
	Préserver les abords du Fort Risban

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Permettre l'accueil d'un équipement touristique majeur.
- Respecter le principe d'extension limitée dans les espaces proches du rivage, en inscrivant l'extension de l'urbanisation réalisée dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation dans une enveloppe d'environ 20 000 m² de surface de plancher et en s'assurant que la hauteur des constructions n'excèdent pas les hauteurs maximales des constructions existantes sur le front de Mer, dans le quartier de Calais Plage. Ponctuellement, l'équipement pourra dépasser les constructions existantes, afin de constituer un signal architectural.
- Conserver et valoriser les vues sur la mer et en particulier la perspective depuis le Pont Hénon.
- Veiller à ne pas bloquer les vues depuis la capitainerie en respectant un certain recul.
- Mettre en valeur les qualités du site et en particulier le lien avec l'espace maritime par des aménagements de qualité. Ainsi les espaces publics et les parcs de stationnement devront mettre en scène cette proximité.
- Valoriser les abords du fort Risban par une qualité de traitement des espaces publics.
- Conserver une marge de recul des constructions par rapport aux quais.

3 - le Courgain Est

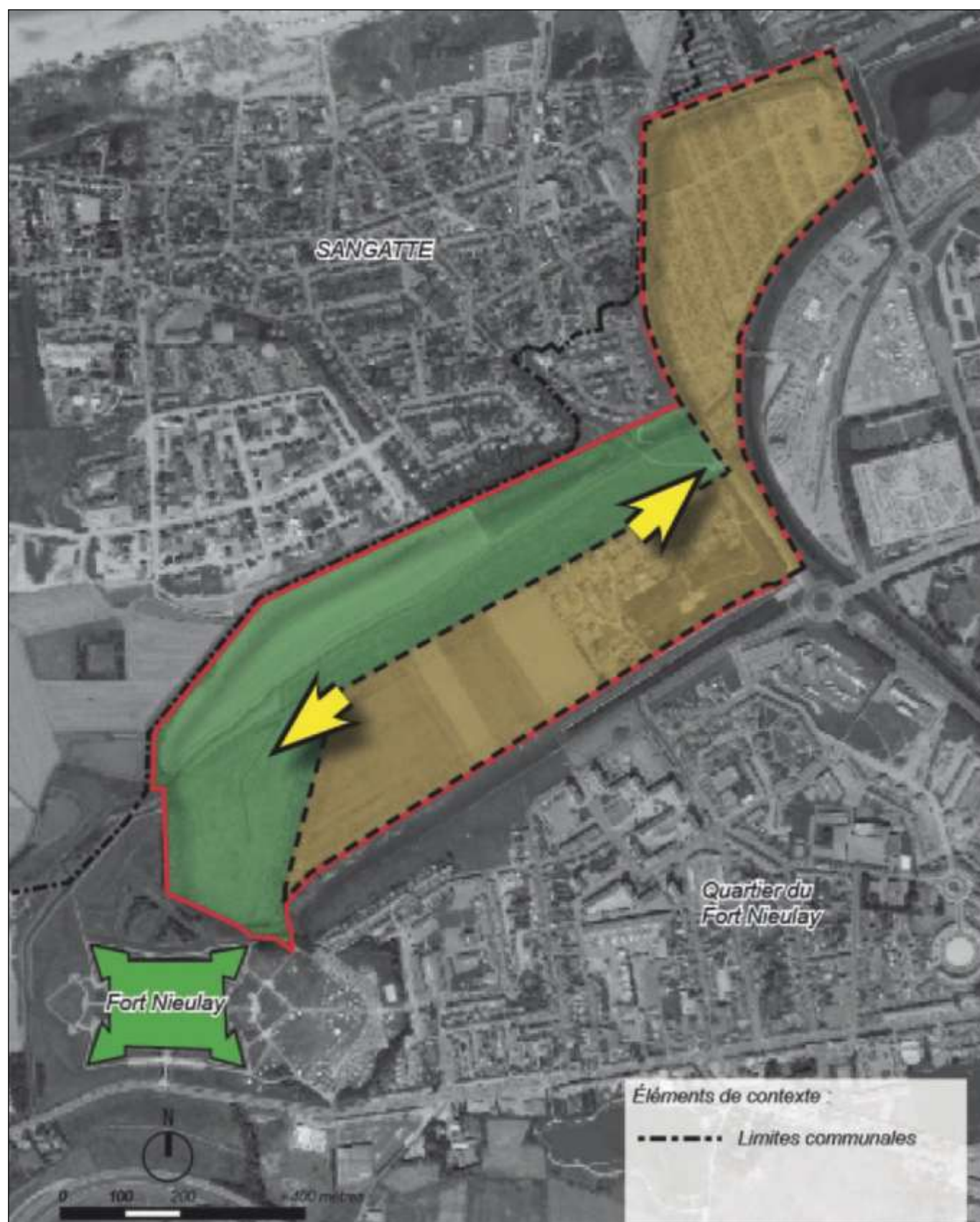


LEGENDE	
	Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
	Mise en valeur de la Becque
	Principe de traitement des limites, des franges à développer
	Zone tampon entre le parc d'activités et les espaces naturels et agricoles à créer
	Principe d'accès
	Transition avec les zones d'habitat déjà constituées à assurer
	Principe de sécurisation du carrefour

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Permettre au Sud l'accueil d'activités économiques des secteurs secondaires et tertiaires dans la continuité de la zone de Courgain Est.
- Permettre au Nord la création d'habitations en lien avec le tissu urbain existant.
- Prendre en compte la proximité de l'A216, en valorisant le traitement des limites et des franges.
- Favoriser l'intégration du parc d'activités à son environnement, en favorisant les transitions avec l'espace agricole et naturel via notamment une zone tampon. Sur 13 ha dédiés à l'activité économique, 4 ha sont consacrés à la compensation écologique.
- Gérer les eaux pluviales de voiries à l'aide de techniques alternatives permettant de limiter les débits de rejet ainsi ces aménagements seront le support d'une valorisation paysagère (noues, bassins...).
- Assurer la transition avec les espaces déjà urbanisés à vocation habitat.
- Définir un principe d'accès au Nord du périmètre et sécuriser le carrefour au niveau de la D119.
- Intégrer et valoriser la présence de la Becque au Nord.
- Prendre en compte les risques et nuisances dans l'aménagement en tenant compte notamment de la présence de zones humides et du passage d'une conduite de gaz.
- L'aménageur est tenu d'assurer la prise en compte des servitudes d'utilité publique dans toute proposition d'aménagement.

4 - l'Entrée Ouest



LEGENDE	
	Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
	Perspective à conserver
	Continuité naturelle à maintenir
	Zone permettant l'implantation d'un camping vert, des jardins familiaux et d'un centre de loisirs

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Développer un aménagement valorisant de l'entrée de ville, connectée au site des Deux Caps.
- Préserver et mettre en valeur le paysage.
- Préserver la coulée verte, tout en développant une offre de détente et de loisirs :
 - Maintenir une continuité naturelle, sur la partie nord du site,
 - Affirmer la vocation de loisirs du site en admettant le développement de l'accueil de programmes récréatifs et d'accueil touristique, sur la partie Sud et Nord Est,
- Limiter l'impact paysager des constructions, en privilégiant une implantation des bâtiments structurants en bordure sud de la coulée verte.
- Développer des cheminements doux au sein de la zone.
- Prendre en compte le caractère de coulée verte dans le développement des projets, notamment en privilégiant les clôtures végétales et en limitant l'impact visuel des zones de stationnement, en apportant une attention particulière aux matériaux choisis, etc.
- Réaliser préférentiellement en matériaux perméables les espaces publics, les poches de stationnement et les liaisons douces.
- Gérer les eaux pluviales de voiries à l'aide de techniques alternatives permettant de limiter les débits de rejet ainsi ces aménagements seront le support d'une valorisation paysagère (noues, bassins, ...).

5 - Magnésia

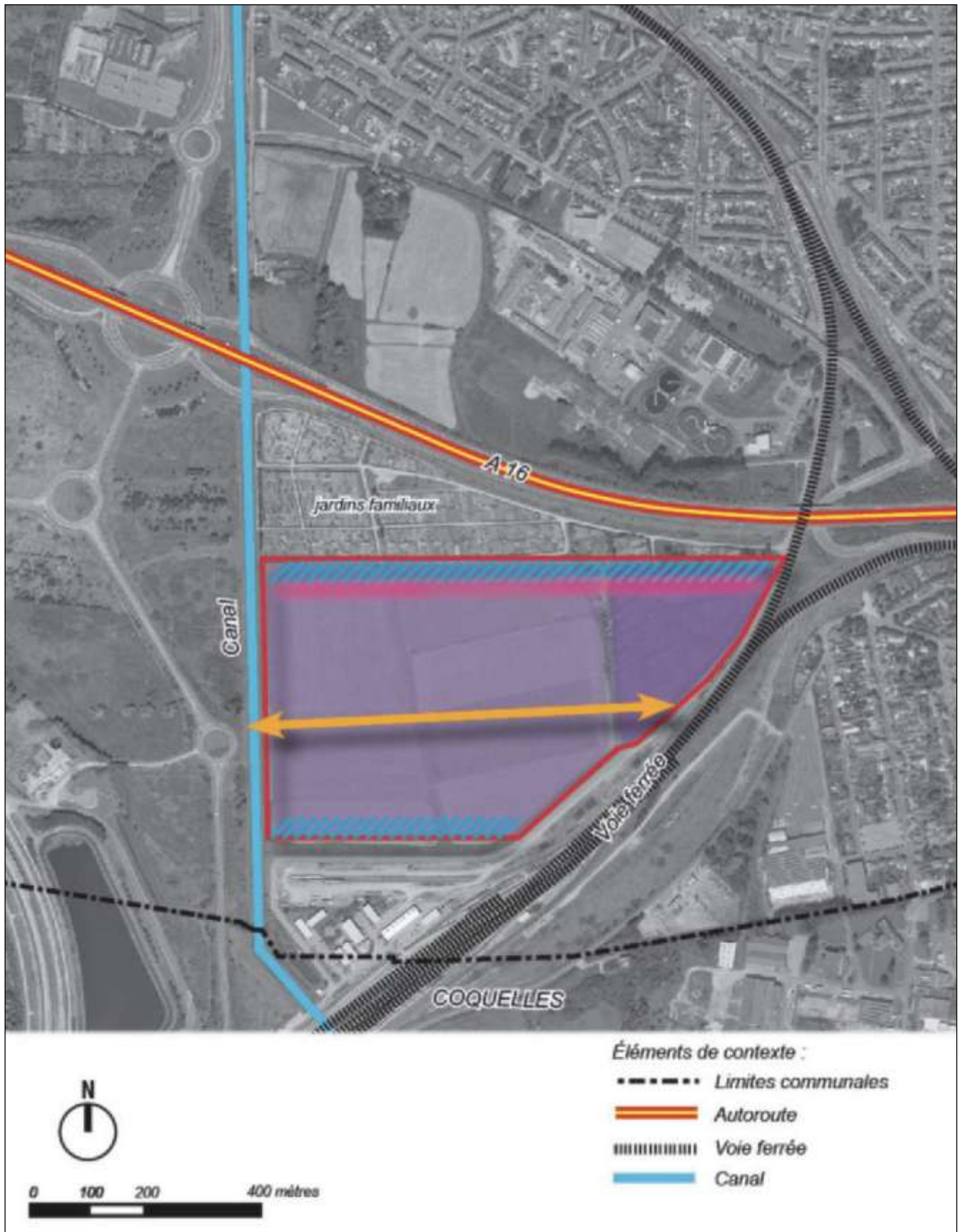


LEGENDE	
	Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
	Protéger et valoriser les zones humides identifiées
	Intégrer la proximité de la voie ferrée
	Sécuriser et adapter les accès aux flux présents et à venir

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Travailler les coutures urbaines afin de développer les liens avec les trames bâties avoisinantes.
- Assurer une accessibilité automobile et une desserte de la zone sécurisés et adaptés à l'urbanisation qu'elle est amenée à accueillir.
- Etudier les liens et connexions possibles avec la structure viaire de la zone du Virval.
- Préserver les zones humides identifiées au sein du site.
- Prendre en compte la présence de la voie ferrée et mettre en place des mesures limitant les nuisances telles que la réalisation de bandes tampon ou la constitution d'un front bâti.
- Gérer les eaux pluviales de voiries à l'aide de techniques alternatives permettant de limiter les débits de rejet ainsi ces aménagements seront le support d'une valorisation paysagère (noues, bassins, ...).
- Développer une offre diversifiée de logements (typologie, taille des logements, etc.) présentant une densité moyenne d'environ 40 logements/hectare.
- Favoriser le développement de constructions permettant une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre.

6 - la Rivière Neuve



LEGENDE	
	Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
	Principe de voirie
	Zones humides à développer
	Définir un phasage adapté
	Effet vitrine à développer

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Permettre l'accueil d'activités notamment commerciales et tertiaires.
- Prendre en compte la proximité de l'A16, en valorisant l'effet vitrine de la zone.
- Réaliser une urbanisation de manière progressive ainsi la partie Ouest (1AUI) sera ouverte à l'urbanisation dans un premier temps puis la partie Est (1AUIa).
- Mettre en valeur la présence des jardins familiaux sur la partie Nord notamment par le développement d'un espace de transition.
- Favoriser l'intégration du parc d'activités à son environnement, en préservant les zones humides situées au Nord et au Sud.
- Irriguer le site par une voie traversante selon un axe Est Ouest afin de se raccorder au réseau déjà constitué.
- Gérer les eaux pluviales de voiries à l'aide de techniques alternatives permettant de limiter les débits de rejet ainsi ces aménagements seront le support d'une valorisation paysagère (noues, bassins, ...).

7 - la Turquerie

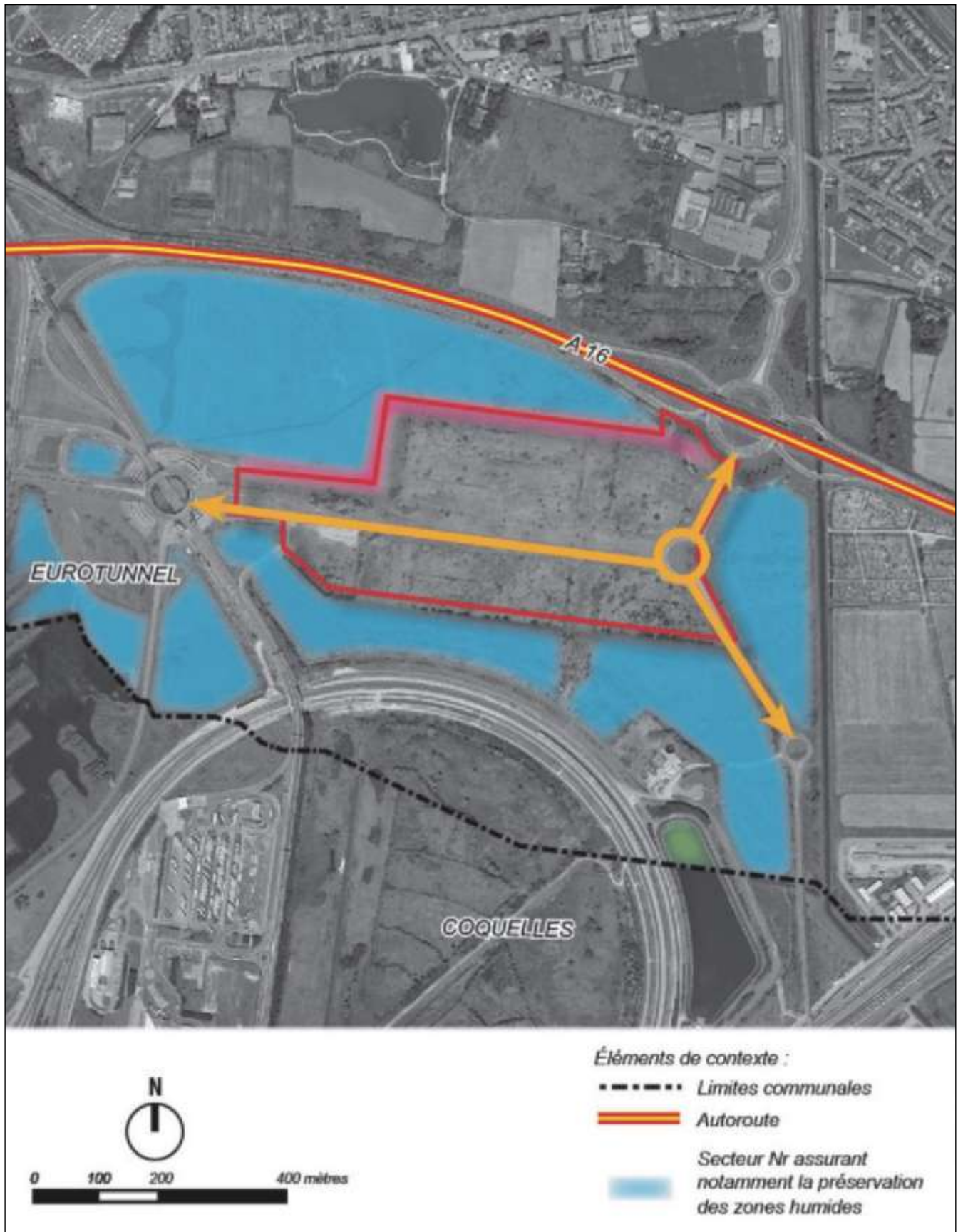


LEGENDE	
	Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
	Principe d'axe structurant
	Hypothèses de connexion
	Bassins : gestion qualifiante des eaux pluviales
	Corridor vert à aménager
	Zone de compensation écologique à créer
	Principe de desserte ferroviaire

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Prendre en compte la proximité de l'A16 et de l'A216, en valorisant l'effet vitrine de la zone.
- Favoriser l'intégration du site à son environnement, en développant une zone de compensation écologique et en définissant des bassins assurant une gestion qualifiante des eaux pluviales.
- Développer un corridor vert permettant une transition vers les zones d'habitat.
- Définir des axes structurants assurant la desserte du site et réfléchir aux possibilités de connexion.
- Assurer une continuité du projet dans sa continuité à l'Est vers le pôle logistique Transmarck.
- Intégrer le principe d'une desserte ferroviaire du site.

8 - la Zone 2



LEGENDE	
	Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
	Voiries existantes à intégrer
	Effet vitrine à valoriser

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- Permettre l'accueil d'activités notamment commerciales et tertiaires.
- Prendre en compte la proximité de l'A16, en valorisant l'effet vitrine de la zone.
- Favoriser l'intégration du parc d'activités à son environnement, en développant les transitions avec les zones humides périphériques.
- Appuyer l'aménagement sur les voiries existantes.
- Gérer les eaux pluviales de voiries à l'aide de techniques alternatives permettant de limiter les débits de rejet ainsi ces aménagements seront le support d'une valorisation paysagère (noues, bassins, ...).