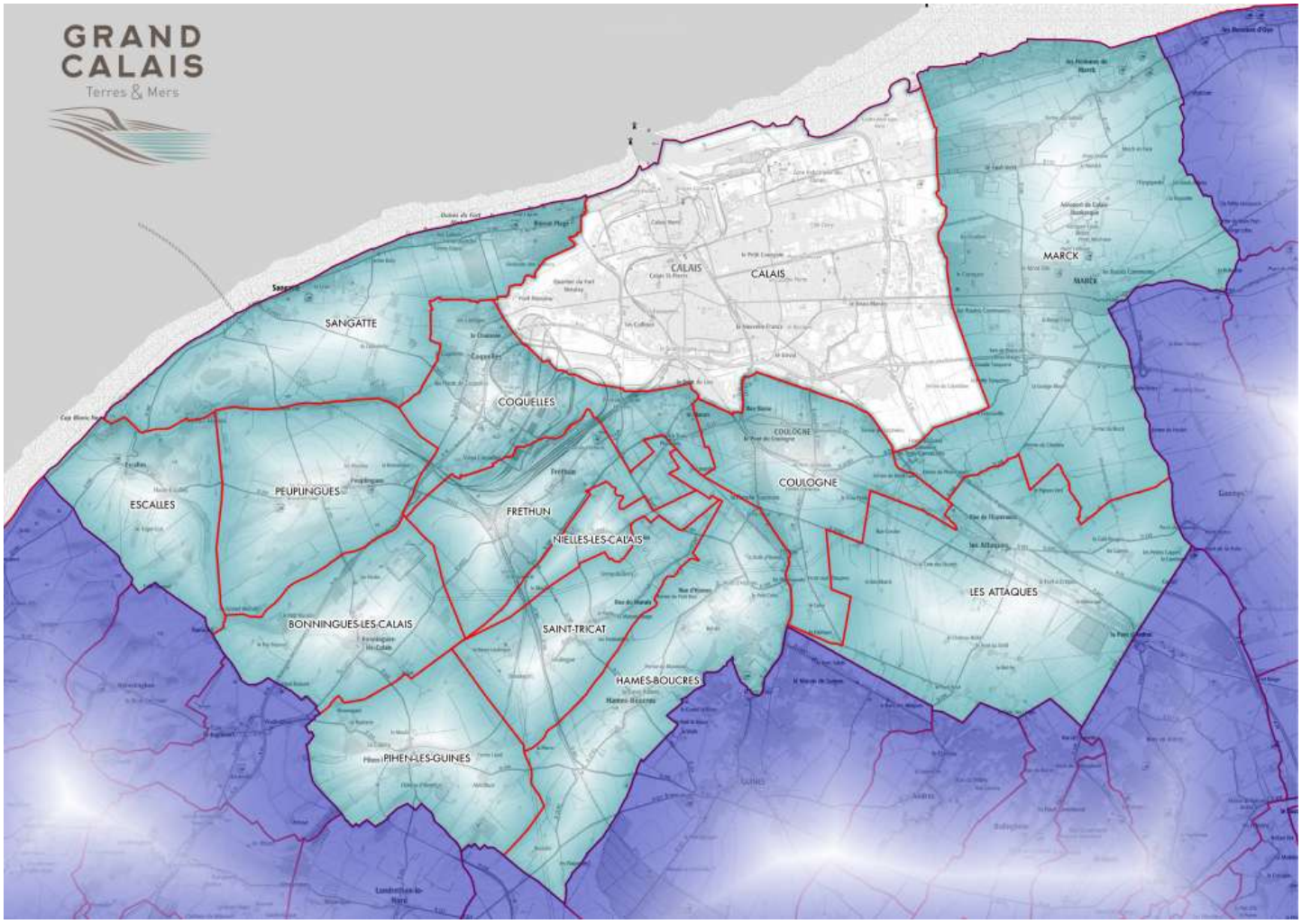


Plan Local d'Urbanisme

applicable au territoire de la commune de

CALAIS

Nom du fichier : 62193_rapport_1_20261005.pdf

Rapport de présentation Tome 1 **1.1**

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
Transfert de compétence à la communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers	
Modification n°8 approuvée par délibération du Conseil Municipal	24 septembre 2019
Mise à jour n°2 approuvée par arrêté municipal	22 aout 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 validation[1] de 62193_rapport_1_20261005.pdf : 24 septembre 2019

(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

Préambule : Contexte et situation 8
premiere partie : Analyse de l'état initial de l'environnement 13
1. Les caractéristiques physiques du territoire 15
1.1. La topographie 15
1.2. Géologie 15
1.2.1 Les risques liés à la nature du sous-sol : 18
1.3 Le climat 20
1.4. l'exploitation des énergies 21
1.4.1 L'éolien 21
1.4.2 Le solaire 22
1.4.3 La biomasse 22
1.5. L'eau sur le territoire 23
1.5.1 Une histoire liée à l'eau 23
1.5.2 Les caractéristiques du réseau hydrographique de surface 23
1.5.3 Les ressources en eaux 25
1.5.4 Prise en compte du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 26
1.5.5 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux 30
1.5.6 Intégration des risques liés à l'eau 30
1.5.7 Les eaux littorales : une ressource ludique à préserver 32
1.6. La qualité de l'air 32
2 Organisation et perception du territoire de Calais 35
2.1. Les entités paysagères de Calais 35
2.1.1 Le paysage maritime 35
2.1.2 La frange littorale 36
2.1.3 Le paysage urbain 38
2.1.4 Les paysages ruraux 39
2.2. Les coupures et axes structurants 40
2.3. Les entrées de ville 43
2.4. Contraintes et enjeux liés au paysage 46
3 L'environnement urbain 49
3.1 L'armature urbaine 49
3.1.1 Le développement historique 49
3.1.2 Une organisation basée autour de plusieurs centralités 50
3.2.La morphologie urbaine et les caractéristiques architecturale 51
3.2.1 Calais Plage 51
3.2.2 Calais Nord 51
3.2.3 Calais Saint-Pierre 51
3.2.4 Calais Est 52
3.2.5 Les quartiers périphériques 54
3.2.6 Les quartiers de grands ensembles 57
3.2.7 Un quartier en cours de création : La Mivoix 58
3.3 Le renouvellement urbain 59
3.3.1 L'intégration des sites ANRU 59
3.3.2 Les OPAH 61
3.3.3 Le PNRQAD 63
3.4. Les capacités foncières du tissu urbain 64
3.5. le patrimoine bâti 65
3.5.1 La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de Calais 65
3.5.2 Bâtiments classés Monuments Historiques : 67
3.5.3 Bâtiments inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques : 67
3.5.4 Projet de Site Inscrit : 68
3.6. Le patrimoine archéologique 69
4 L'environnement naturel 71
4.1. Les protections réglementaires et informatives du milieu naturel : 71
4.2. Description des sites 71
4.2.1. Le milieu naturel à haute valeur écologique : 71
4.2.2. Les milieux naturels à valeur écologique moyenne à importante : 79
4.2.3. Le milieu naturel à faible valeur écologique : 81
5. L'environnement agricole et maritime 83

5.1. L'agriculture : 83
5.1.1. La place de l'agriculture : aspect quantitatif 83
5.1.2. Les exploitations agricoles classées pour la protection de l'environnement 84
5.2. La pêche : 86
6. Les espaces mutables 87
7. Synthèse : organisation urbaine du territoire 92
Deuxieme partie : Les aspects démographiques, socio-economiques, les déplacements et les equipements 94
1. Le paysage démographique 97
1.1. Evolution de la population 97
1.1.1. Analyse à l'échelle communale : 279 habitants en moins par an entre Janvier 1999 et Janvier 2008 97
1.1.2. Analyse de 1999 à l'échelle des bassins de vie 98
1.1.3. Analyse de l'évolution 1999-2005 à l'échelle des bassins de vie 99
1.2. Evolution du solde migratoire 100
1.2.1. Analyse à l'échelle communale : un solde migratoire de - 10 314 habitants entre 1982 et 1999 100
1.3. Evolution du vieillissement de la population 101
1.3.1. Analyse à l'échelle communale : Un indice de jeunesse en baisse entre 1982 et 1999 101
1.3.2. Analyse de l'Indice de jeunesse par bassin de vie 102
1.4. Evolution du nombre et de la taille des ménages 103
1.4.1. Analyse à l'échelle communale : Une diminution générale de la taille des ménages 103
1.4.2. Analyse à l'échelle des bassins de vie 105
1.5. La nationalité 106
15.1. Analyse à l'échelle communale : une baisse de 0,3 point du nombre d'étrangers entre 1990 et 1999 106
15.2. Analyse à l'échelle des bassins de vie 107
2. L'évolution du parc de logements 109
2.1. Evolution du nombre de logement 109
2.2.1. Analyse à l'échelle communale : Une croissance de 16,5 % depuis 1982 109
2.2.2. Analyse à l'échelle des bassins de vie 110
2.2. Evolution des catégories de logements 111
2.2.1. Analyse à l'échelle communale : Une stabilité de la vacance et des résidences secondaires 111
2.2.2. Analyse à l'échelle des bassins de vie 112
2.3. Evolution du rythme de construction 113
2.3.1. Analyse à l'échelle communale : une hausse du rythme de construction de 12 % depuis 1999 113
2.3.2. Analyse à l'échelle des bassins de vie 114
2.4. Ancienneté du parc de logement 115
2.4.1. Evolution à l'échelle communale : un parc de logement d'après guerre important 115
2.4.2. Analyse à l'échelle des bassins de vie 116
2.5. Taux d'occupation des résidences principales 117
2.5.1. Analyse à l'échelle communale : Un taux d'occupation des résidences principales inférieur à la moyenne départementale 117
2.5.2. 117
2.5.3. Analyse à l'échelle des bassins de vie 118
2.6. Typologie des résidences principales 119
2.6.1. Analyse à l'échelle communale : une répartition relativement égale de logements individuels et collectifs 119
2.7. Statut d'occupation des résidences principales 122
2.7.1. Analyse à l'échelle communale : une proportion de propriétaire faible 122
2.7.2. Analyse à l'échelle des bassins de vie 122
2.8. Logements occupes depuis plus de 10 ans 124
2.9. Confort des logements 125
2.9.1. Analyse à l'échelle communale : un niveau de logements inconfortable de 10,4 % 125
2.10.Le parc de logements locatifs social 129
2.10.1. Analyse à l'échelle communale 129
2.10.2. Analyse à l'échelle des bassins de vie 130
2.11. Les mécanismes de consommation du parc entre 1999 et 2008 131
2.11.1. Le Phénomène de Renouvellement 131
2.11.2. Renouvellement à l'échelle communale 131
2.11.3. Le phénomène de Desserrement 132
2.11.4. Le Phénomène de Vacance 133
2.11.5. Variation des Résidences secondaires 133

2.11.6. Récapitulatif par période intercensitaire 134
2.12. Hypothèses d'aménagement et perspectives d'évolution d'ici 2025 135
2.12.1. Hypothèses de renouvellement entre 2008 et 2025 135
2.12.2. Hypothèse de desserrement entre 2008 et 2025 135
2.12.3. Evolution du nombre de Résidences secondaires 136
2.12.4. Logements vacants 136
2.12.5. Logements construits entre 2008 et 2010 136
2.12.6. Récapitulatif 136
2.12.1. Un développement inscrit à l'échelle du Pays du Calaisis 137
2.12.2. Permettre la croissance de la population entre 2007 et 2025 138
2.12.3. Récapitulatif des Besoins en terrains pour permettre le maintien et la croissance de la population entre 2011 et 2025 138

3. Le paysage socio-économique 140
3.1. Population active et emploi 140
3.2. Revenus 142
3.3. Evolution du taux de chômage 143
3.4. Le taux d'emploi 145
3.5. La création d'emploi 146
3.6. Les catégories socio professionnelles 147
3.7. Les déplacements domicile/travail 150
Conclusions et objectifs du plu 150
3.9. L'environnement économique 151
3.9.1. L'activité portuaire 151
3.9.2. La plaisance 151
3.9.3. Les zones d'activités économiques présentes à Calais : 152
3.9.4. L'offre commerciale : 156
3.10. Les contraintes et protections particulières liées à l'activité économique 159
3.10.1. Les sites SEVESO 159
3.10.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation 160
3.10.1. Le risque lié aux munitions anciennes de guerre 160
3.10.2. Les sites et sols pollués: 161
3.10.3. Transport de Matières Dangereuses (TMD) 163
3.11. Les perspectives d'évolution : 165

4. Les déplacements 167
4.1. La circulation routière 167
4.1.1 Les principaux axes de communication 167
4.1.2. Le trafic routier 167
4.1.3. L'accidentologie 170
4.2. Les transports en commun 172
4.2.1. La situation actuelle 172
4.2.2. Les projets 172
4.2.3. Le réseau cyclable 174
4.3. La circulation ferroviaire 176
4.3.1. La desserte actuelle 176
4.3.2. Les projets 177
4.4. Les circulations maritimes et fluviales 178
4.4.1. Situation actuelle 178
4.4.2. Les projets dans le domaine maritime et fluvial 179
La circulation aérienne 179
4.6. Les bruits engendrés par les grandes infrastructures 180
4.7. Les voies classées à grande circulation et soumises aux dispositions de la loi Barnier 181
4.8. Les circulations douces 182

5. Les équipements 185
5.1. Les équipements administratifs, scolaires, sanitaires, culturels et sportifs 185
5.1.1. Localisation des pôles d'équipements 185
5.2. Les équipements de fonctionnement 190
5.2.1. Distribution de l'eau potable 190
5.2.2. Assainissement 190
5.2.3. Traitement des déchets 190
5.3. Les projets d'équipements 191

Troisième partie : Le projet d'aménagement *192*
6. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 193
6.1. Raisons et objectifs du PADD de Calais 193
6.1.1. Raison et objectifs 193
6.1.2. Les grands enjeux 193
6.1.3. Les axes du PADD 194
Quatrième partie : Les justifications du dispositif réglementaire *204*
1. Cadrage général sur la révision du POS et l'élaboration du PLU 205
1.1. Les objectifs de la révision 205
1.2. Les principales évolutions du POS au PLU 205
2 Les principes du zonage 207
2.1. Les principes du zonage 207
2.2. Les zones urbaines 207
2.2.1. Les zones urbaines à vocation mixte 208
2.2.2. Les zones urbaines dédiées aux équipements 216
2.2.3. Les zones urbaines à vocation économique 218
2.3. Les zones à urbaniser 223
2.3.1. Les zones à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation mixte 223
2.3.2. Les zones à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation économique 224
2.3.3. Les zones à urbaniser à moyen ou long terme 226
2.4. La zone agricole 228
2.5. La zone naturelle 229
Le bilan des surfaces 232
2.7. La consommation des espaces agricoles et naturels 234
3. La traduction des principes de la loi littoral 235
3.1. Préambule 235
3.2. Les coupures d'urbanisation 235
3.3. Le principe d'urbanisation en continuité 236
3.4. Le principe d'extension limitée des espaces proches du rivage 237
3.4.1. La délimitation des espaces proches du rivage 237
3.4.2. Le respect du principe d'extension limitée 239
3.5. Le principe d'inconstructibilité de la bande littorale des 100 mètres 240
3.5.1. La détermination des " espaces urbanisés " 240
3.5.2. La traduction du principe d'inconstructibilité de la bande des 100 mètres dans les autres espaces 241
3.6. La protection des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral 242
3.6.1. La délimitation des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral 242
3.6.2. La protection des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral 244
3.7. La protection des parcs et ensembles boisés les plus significatifs 245
3.8. La détermination de la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser 246
3.8.1. La détermination des espaces sensibles à protéger 246
3.8.2. La définition d'objectifs démographiques et économiques en adéquation avec la capacité des équipements et des réseaux 247
3.8.3. La confrontation des prévisions démographiques et économiques et aux besoins fonciers avec les espaces pouvant recevoir un développement urbain 249
4. Les justifications des principes réglementaires 250
4.1. Présentation générale du règlement 250
4.4.1. Mode d'emploi du règlement 250
4.1.2. Les dispositions générales 250
4.1.3. Les règlements de zone 252
4.2. Présentation des principes règlementaires 252
4.2.1. La diversité des fonctions urbaines et la mixité dans l'habitat 253
4.2.2. La maitrise du développement urbain 260
4.2.3. La protection des espaces naturels, agricoles et paysagers 265
4.2.4. La prise en compte des risques, la préservation et la valorisation des ressources naturelles et le respect de l'environnement 273
4.2.5. L'intégration des constructions dans la trame urbaine et l'environnement bâti 279
4.2.6. L'organisation de la desserte des constructions et du stationnement 289
4.3. Présentation des emplacements réservés 293
4.4. Prise en compte des servitudes d'utilité publique 295

5. Les justifications des orientations d'aménagement et de programmation 299
5.1. Définition des orientations d'aménagement et de programmation 299
5.2. Les orientations d'aménagement et de programmation sur les zones urbaines et naturelles à enjeux 299
5.2.1. Le Front de Mer 299
5.2.2. L'entrée Ouest 300
5.3. Les orientations d'aménagement et de programmation des zones à vocation habitat 301
5.3.1. Le Petit Courgain 301
5.3.2. Magnésia 302
5.4. Les orientations d'aménagement et de programmation des zones à vocation économique 303
5.4.1. Les Dunes Extension 303
5.4.2. Courgain Est 304
5.4.3. La Turquerie 305
5.4.4. La Rivière neuve 306
5.4.5. La Zone 2 307

PREAMBULE : CONTEXTE ET SITUATION

Du P.O.S. au P.L.U.

Le précédent P.O.S approuvé date du 28 Décembre 1983. Ce dernier avait fait l'objet d'une procédure de révision en date du 27 Juin 2000. Les dernières modifications datent du 23 Juin 2006.

La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme va permettre de donner à la commune, les moyens de poursuivre son développement au travers de grandes options d'aménagement tout en préservant les ressources de la commune (sociale, économique, environnementale). Le PLU va planifier, maîtriser et organiser le développement du territoire communal. Il va traduire l'organisation de Calais et exprimer les objectifs de la politique de la commune en définissant son projet d'aménagement et de développement durable.

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est adaptable à l'évolution de la commune; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Tout au long de son élaboration ou de sa révision, le PLU trouvera son fondement juridique dans les dispositions de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer les trois principes fondamentaux :

- Equilibre entre le développement urbain et le développement rural ; préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages.

- Diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat urbain et rural. Cela se traduit par l'exigence d'un équilibre emploi/habitat, d'une diversité de l'offre concernant les logements. A cet égard, prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs.

- Principe de respect de l'environnement qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace (urbain, périurbain, rural et naturel) et la maîtrise de l'expansion urbaine.

Situation

Commune littorale, positionnée sur le détroit du Pas de Calais, la ville de Calais 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, l'A26), ferroviaire via la ligne LGV Eurostar mais surtout maritime (2ème port mondial pour le trafic passagers).



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 km².

Les communes limitrophes sont :

- ➔ Marck à l'est
- ➔ Coulogne au sud est
- ➔ Coquelles au sud ouest
- ➔ Sangatte à l'ouest

Calais est le « chef-lieu » de 4 cantons :

- Le canton Calais Centre regroupe les communes des Attaques, Calais et Coulogne.
- Le canton Calais Est regroupe les communes de Calais et Marck.
- Le canton Calais Nord Ouest regroupe les communes de Calais, Bonningues-lès-Calais, Coquelles, Escalles, Fréthun, Nielles-lès-Calais, Peuplingues, Saint-Tricat et Sangatte.
- Le canton Calais Sud Ouest ne concerne que Calais.

Une adhésion à de nombreuses structures intercommunales

a. Le SYMPAC :

Le Syndicat Mixte du Pays du Calaisis comprend 63 communes organisées en intercommunalités :

- La Communauté d'Agglomération CAP Calaisis
- La Communauté de Communes de la Région d'Audruicq
- La Communauté de Communes de la Région d'Ardres et de la vallée de la Hem
- La Communauté de Communes du Sud Ouest du Calaisis
- La Communauté de Communes des Trois Pays

Ce syndicat a pour compétence la révision du Schéma de Cohérence Territoriale.

b. La Communauté d'Agglomération CAP Calaisis :

La Communauté d'Agglomération CAP Calaisis a été créée le 1er Janvier 2001 et regroupe les communes de Calais, Coquelles, Coulogne, Marck et Sangatte pour une population totale de 98 598 habitants. Elle couvre les compétences obligatoires suivantes :

- En matière de développement économique : création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaire ou aéroportuaire qui sont d'intérêt communautaire, actions de développement économique d'intérêt communautaire.
- En matière d'aménagement de l'espace communautaire : schéma directeur et schéma de secteur ; création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire ; organisation des transports urbains. Cette compétence a été déléguée à un syndicat mixte regroupant la communauté d'agglomération et la commune de Guînes (le SITAC).
- En matière d'assainissement: réalisation des études de schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, des eaux usées…
- En matière de traitement des déchets
- En matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire : Programme Local de l'Habitat ; politique du logement, notamment du logement social, d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire ; accueil des gens du voyage.
- En matière de politique de la ville dans la communauté : dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire ; dispositifs locaux, d'intérêt communautaire, de prévention de la délinquance.

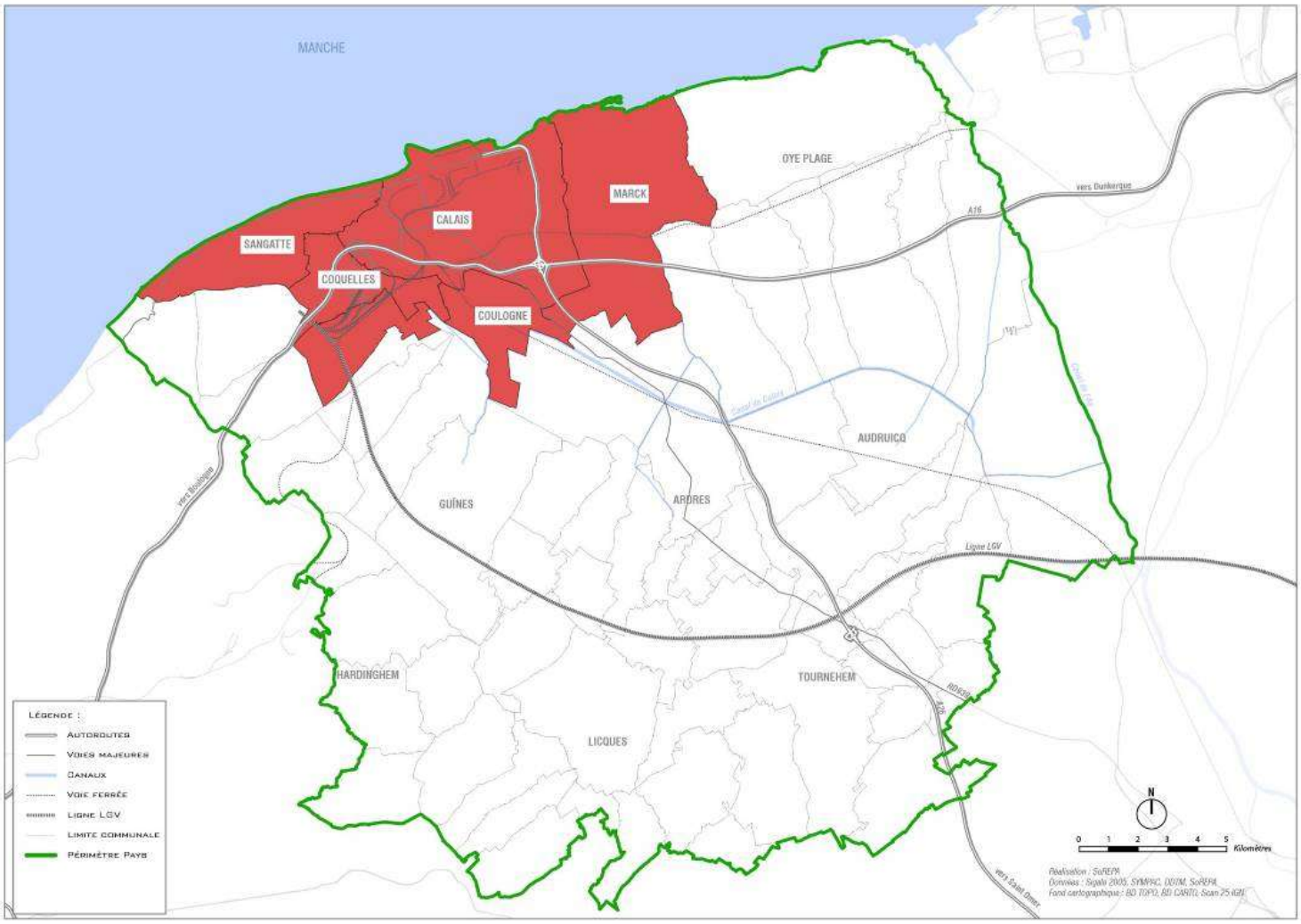
c. Le SITAC :

Le Syndicat Intercommunal pour les Transports urbains du Calaisis est l'autorité organisatrice des transports sur le Calaisis. Il a été créé le 1er Avril 1996 et regroupe la Communauté d'Agglomération du Calaisis et la Ville de Guînes, pour une population totale de 103 702 habitants. Il a à charge les compétences suivantes :

- Organisation et gestion des transports urbains de l'agglomération
- Réalisation et animation du Plan de Déplacements Urbains

d. Le SEVADEC :

Le Syndicat d'Elimination et de Valorisation des Déchets du Calaisis a été créé en 2000. Il regroupe la Communauté d'Agglomération du Calaisis (CAC), la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq (CCRA) et le Syndicat Mixte de Ramassage et de Traitement des Ordures Ménagères du Calaisis (SMIRTOM). Il a pour objet de prendre en charge la valorisation de matière et énergétique des déchets ménagers et assimilés.



PREMIERE PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Synthèse des caractéristiques physiques du territoire

Le territoire se caractérise par une topographie assez plane. Les espaces les plus hauts se situent sur les quartiers de Calais Nord et Saint Pierre, tandis que des creux humides se forment dans les « Basses Communes » au sud des bassins de vie des Cailloux et de Saint-Exupéry Virval.

La nature géologique est constituée essentiellement de bancs de sables et de galets et de dépôts limoneux-sableux et argileux marins.

Le territoire est concerné par des risques de mouvements de terrain et un Plan de Prévention des Risques correspondant a été prescrit.

Calais fait partie de la plaine maritime gagnée tardivement sur la mer. Son réseau de cours d'eau et de canaux est dense. On relève trois principaux canaux (le Canal des Pierrettes, le Canal de Calais et le Canal de Marck), un maillage important de watergangs et de nombreux bassins liés au Port (Bassin des Chasses, Bassin Carnot, Bassin de la Batellerie…). Le fonctionnement hydraulique de Calais s'intègre au bassin de l'Aa sur lequel un SAGE est en cours d'élaboration.

La majorité du territoire est concernée par les risques de submersions marines, notamment sur la zone située au sud de la Plage et limitrophe à Sangatte, qui est concernée par un aléa moyen. Deux principaux ouvrages de protection (digues) sont d'ores et déjà à préserver.
Le territoire présente des potentiels intéressants de développement des énergies renouvelables (éolien, solaire…).

L'alimentation en eau potable est assurée par des forages extérieurs dans la nappe de la craie, sur les régions de Guînes et Saint-Tricat. Il n'existe pas de captage d'eau potable sur le territoire.

Quant à la qualité de l'air, les indices ATMO sont relativement bons. Toutefois, une vigilance est de mise concernant les émissions liées aux industries lourdes et au trafic routier qui se renforce sur l'A16 et l'A216.

Enjeux :

- **Maîtriser l'extension par rapport aux contraintes physiques (gestion de l'assainissement, du paysage…)**
- **Intégrer les risques naturels (mouvements de terrain, submersion marine) dans la définition des projets**
- **Garantir un approvisionnement durable et de qualité en eau potable**
- **Valoriser le potentiel hydrographique et mettre en exergue le patrimoine naturel induit (zones humides des bas fonds, ripisylves, réseau de wateringues…)**
- **Favoriser l'exploitation des énergies renouvelables (éolien, solaire..)**
- **Lutter contre la pollution de l'air et encourager à la préservation d'une atmosphère de qualité**

1. LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

1.1. LA TOPOGRAPHIE

Les départements du Nord de la France ont des reliefs peu marqués. Dans le Pas-de-Calais, l'élément essentiel du relief est constitué par les collines de l'Artois qui séparent le bassin sédimentaire franco-belge du bassin parisien et prennent le département en écharpe du Sud-Est au Nord-Ouest.

Pays des wateringues né de la connivence des efforts séculaires des hommes et des caractères physiques du territoire, Calais fait partie de la plaine maritime gagnée tardivement sur la mer.

Sur toute la commune l'altitude varie de -5m à +10m aux points culminants. Le relief est donc assez plat sur l'ensemble de la commune, même si des creux plus humides se forment dans les fonds des « Basses Communes » ainsi que sur Saint-Exupéry Virval et entre Beau Marais et La Mivoix.

Les espaces les plus hauts se trouvent sur Calais Nord entourée par les différents bassins portuaires, ainsi que sur le centre de Calais Saint Pierre entre Charost, Vauxhall et Fontinettes. Tandis que les espaces les plus bas se situent dans les « Basses communes » entre Les Cailloux et Pont du Leu, ainsi qu'au sud-est du Virval près de l'échangeur 47. Là, le niveau atteint les –5m en dessous du niveau de la mer.

La microtopographie est marquée par les dunes des bords de la côte Est ainsi que par le passage des deux autoroutes A26 et A16, les réseaux de chemins de fer et plusieurs passages supérieurs.

1.2. GEOLOGIE

Au niveau géologique, Calais se situe sur la carte au 1/50000ème de Calais / Eu du BRGM et sur celle de Guînes / Eu du BRGM.

La plaine maritime du Nord-Ouest de l'Europe prend naissance dans le Calaisis, à l'extrémité de la falaise développée dans les formations pléistocènes de Sangatte qui prolonge la falaise crayeuse du Cap Blanc-Nez. Les formations affleurant sur Calais sont uniquement holocènes (Flandrien). Les dépôts quaternaires, épais de plus de 30 mètres au niveau du littoral actuel, colmatent une morphologie fossile qui entaille, successivement d'Ouest en Est, la craie, les sables et argiles du Paléocène, et les argiles de l'Eocène inférieur. On trouve ainsi :

- Des dunes et cordons littoraux sableux récents : Il s'agit de dépôts correspondant aux stades d'édification de la barrière côtière depuis les derniers siècles du Moyen Age.

- Des masses de sables et galets des Pierrettes à Calais et de sables gris-bleu constituent l' « Assise de Calais ». Le cordon des Pierrettes se prolonge vers l'Est par le banc sableux de Marck qui comporte encore quelques lits de galets en profondeur (Beaumarais) et représente une phase plus récente de l'accumulation littorale.

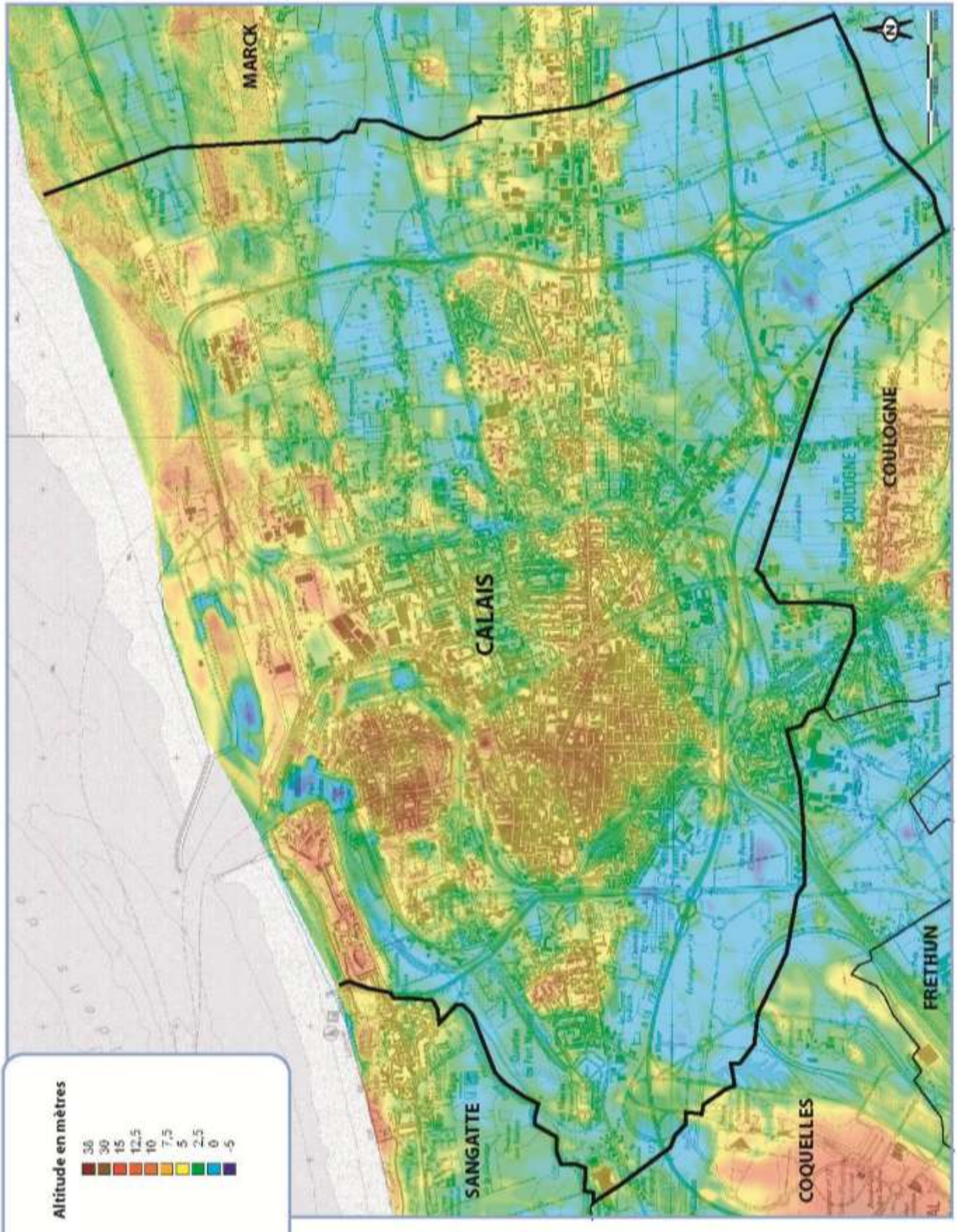
- De la tourbe supérieure qui se trouve bien conservée, sous une épaisseur de dépôts de Dunkerque, au Sud des bancs des Pierrettes et de Marck.

- Des dépôts limoneux-sableux ou argileux marins constituent l' « Assise de Dunkerque ».

Plan Local d'Urbanisme de CALAIS

DIAGNOSTIC

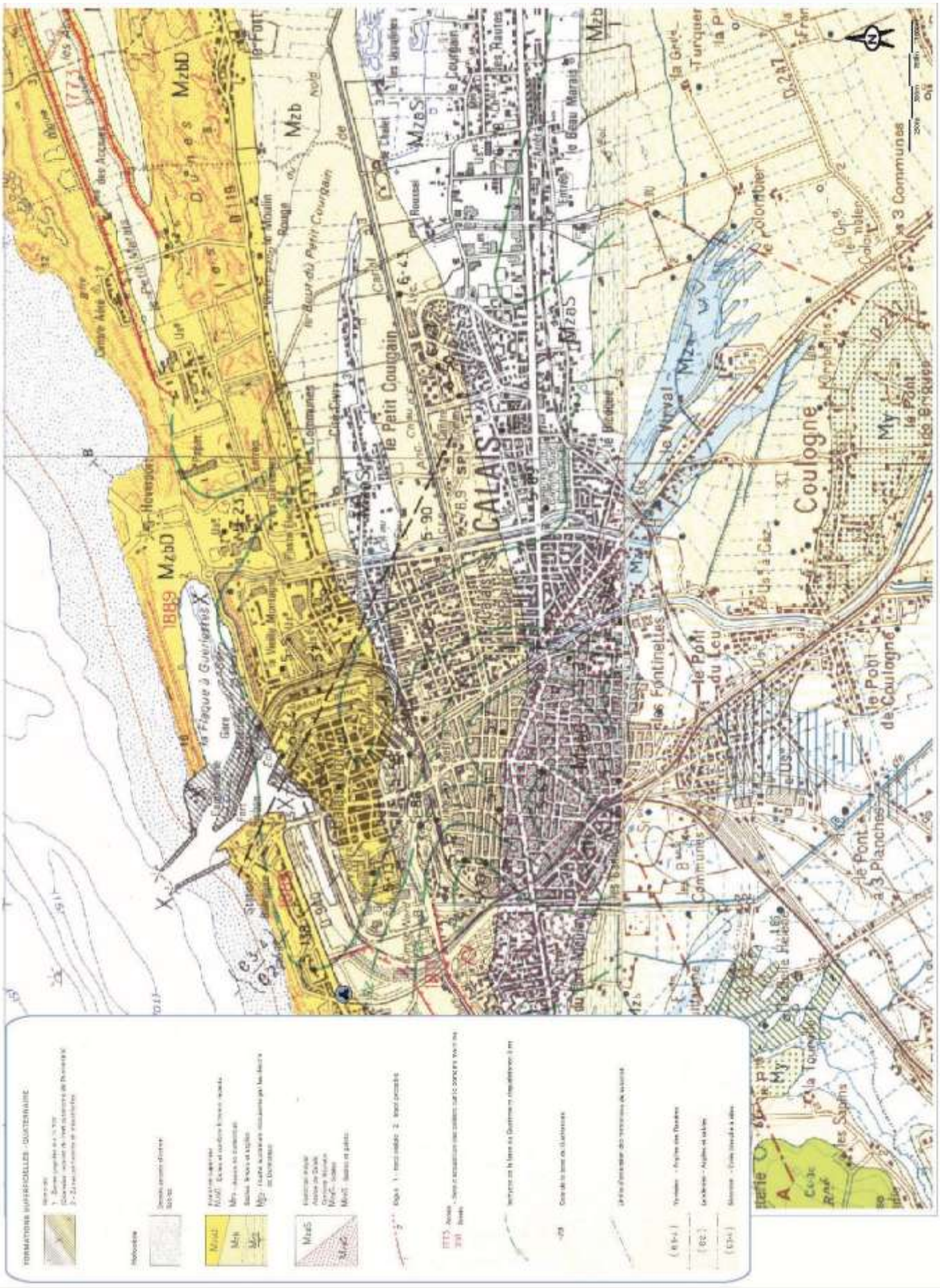
TOPOGRAPHIE



Plan Local d'Urbanisme de CALAIS

DIAGNOSTIC

GEOLOGIE



1.2.1 LES RISQUES LIES A LA NATURE DU SOUS-SOL :

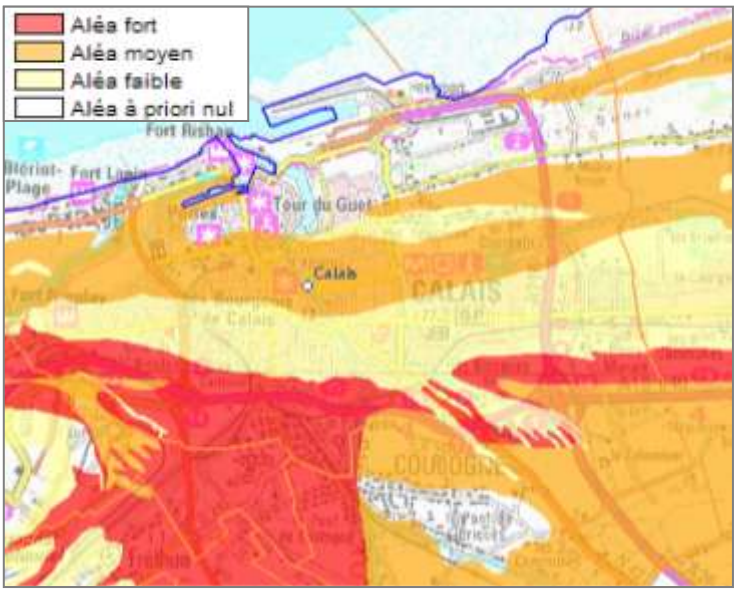
Le risque de mouvement de terrain :

Calais est concernée par les risques de mouvements de terrain. Des arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Mouvement de terrain – Tassements différentiels	01/05/1989	31/12/1990	14/01/1992	05/02/1992
Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvement de terrain	20/09/2000	10/01/2002	29/10/2002	09/11/2002

Par ailleurs, un Plan de Prévention de Risque lié aux mouvements de terrain a été prescrit le 7 Février 2003.

En outre, la commune est également soumise à un **risque de retrait/gonflement des argiles** comme le précise la carte ci-contre (source : http://www.argiles.fr).
Le retrait-gonflement est lié aux variations de teneur en eau des terrains argileux : ils gonflent avec l'humidité et se rétractent avec la sécheresse. ces variations de volume induisent des tassements verticaux et horizontaux ainsi que des fissurations du sol plus ou moins importants suivant la configuration et l'importance du phénomène.



Sur la commune de Calais, la carte du BRGM identifie un niveau d'aléa allant d'un niveau à priori nul à un niveau d'aléa fort sur la partie sud-ouest du territoire.

Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines constructions inhabitables. Les précautions à prendre pour limiter les effets des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux pour toute nouvelle construction ou aménagement des biens existants sont rappelées en annexe du PLU.

Le risque sismique :

Après consultation du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) 2009 du Nord et du site prim.net, la commune de Calais est concernée par le risque sismique.
Le risque sismique est présent partout à la surface du globe, son intensité variant d'une région à une autre. La France n'échappe pas à la règle, puisque l'aléa sismique peut être très faible à moyen en métropole, pouvant engendrer quelques milliers de victimes, et fort aux Antilles, où le nombre de victimes d'un séisme pourrait être de plusieurs dizaines de milliers. La politique française de gestion de ce risque est fondée sur la prévention : information du citoyen, normes de construction (afin que les bâtiments ne s'effondrent pas pendant un séisme), aménagement du territoire, amélioration de la connaissance de l'aléa et du risque sismique, surveillance sismique, préparation des secours et prise en compte du retour d'expérience des crises.

Le zonage sismique de la France

- zone 1 : sismicité très faible
- zone 2 : sismicité faible
- zone 3 : sismicité modérée
- zone 4 : sismicité moyenne
- zone 5 : sismicité forte.

Calais se situent en zone 2, sismicité faible, les informations relatives au risque sismique sont disponibles sur le site risques majeurs :
http://www.risquesmajeurs.fr/le-risque-sismique

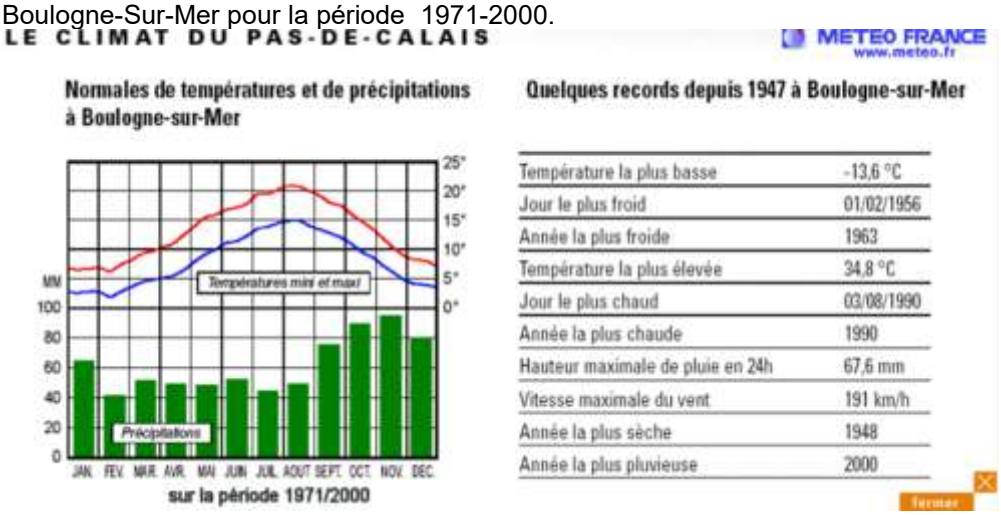
1.3 LE CLIMAT

Calais est concernée par un climat typiquement océanique bien que légèrement atténué en raison de la proximité maritime.

En effet, la frange littorale bénéficie d'une plus grande douceur de l'air, d'une atténuation du froid hivernal et d'une moindre nébulosité. Toutefois, les vents humides sont prédominants dans le boulonnais et l'influence maritime décroît à l'intérieur des terres.

L'influence de la mer protège Calais des excès climatiques : les températures hivernales n'y descendent jamais très bas, même si les grandes chaleurs y sont plutôt rares (la température moyenne ne dépasse les 25° que pendant une vingtaine de jours).

Les principales caractéristiques du climat sont issues des données de la station météorologique de Boulogne-Sur-Mer pour la période 1971-2000.



	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
températures moyennes inter annuelles	4,1	8,4	6,1	8,2	11,6	14,2	16,3	16,8	15,2	12,2	7,8	5,2
températures maximales moyennes	+6,1	+6,4	+8,5	+11	+14,6	+17,1	+19,2	+19,7	+18	+14,8	+10	+7,2
températures minimales moyennes	+2,2	+2	+3,7	+5,4	+8,7	+11,4	+13,5	+14	+12,5	+9,7	+5,6	+3,2

La pluviométrie moyenne inter annuelle est de l'ordre de 674mm/an. Le maximum pluviométrique se situe en novembre et le minimum en février.

1.4. L'EXPLOITATION DES ENERGIES

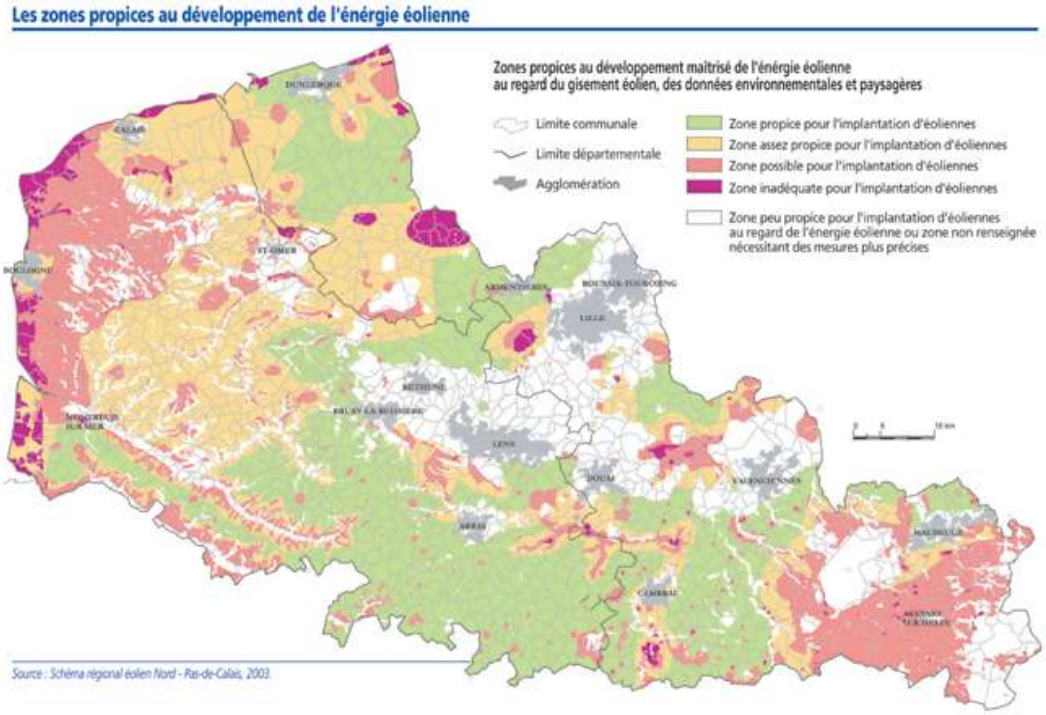
1.4.1 L'éolien

Ville maritime, Calais bénéficie d'un climat sous influence océanique dont les effets s'estompent rapidement en progressant vers l'intérieur des terres. Dans le cadre de l'élaboration du schéma régional éolien en 2003, des mesures précises de la densité d'énergie exprimée en watt/m ont été effectuées. Ces dernières démontrent une décroissance de l'énergie de 280watt/m² sur la frange littorale Est à moins de 200watt/m² aux marges du centre ville, seuil en dessous duquel, l'implantation d'un dispositif éolien n'est pas rentable.

Ces données, croisées avec les contraintes environnementales et les sensibilités paysagères ont permis de définir des zones plus ou moins propice à l'accueil d'éoliennes.

- ➔ La frange littorale Est : zone inadéquate
- ➔ la frange littorale Ouest : zone possible
- ➔ Périphérie de l'espace urbanisé : zone propice

Sur Calais, à l'exception de l'éolienne seewind d'une puissance de 150 KWh destinée à l'autoconsommation du lycée Léonard de Vinci, aucune installation éolienne d'importance n'est recensée à ce jour.
Au vu de l'importance de l'urbanisation, des distances de sécurité nécessaires à ce type d'implantation, du renforcement du contexte législatif notamment vis à vis de la sécurité des tiers personnes, l'implantation d'éoliennes semble assez complexe.



1.4.2 Le solaire

Sur Calais, l'ensoleillement annuel moyen sur une surface orientée au Sud est compris entre 3 et 3,2 KWh/m²/jour.



Cette puissance énergétique permet l'exploitation des dispositifs solaires thermiques et solaires photovoltaïques. Le tableau ci dessous montre que l'efficacité d'un dispositif solaire photovoltaïque est quasiment identique entre Lyon et Lille et plus efficace qu'à Paris pour les années 2005 et 2006.

- En 2005 pour 1 kWc : Lyon : 1005 kWh, Paris : 969 kWh, Lille : 1001 kWh
- En 2006 pour 1 kWc Lyon : 993 kWh, Paris : 906 kWh, Lille : 983 kWh

Sur Calais, les dispositifs recensés sont peu nombreux. L'une des installations les plus importantes est celle du lycée Léonard de Vinci qui associe dispositif thermique (panneaux de 100m² assurant la production d'eau chaude) et dispositif photovoltaïque (panneaux de 75m² assurant la production d'énergie basse tension utilisée pour les alarmes et les éclairages de sécurité).

1.4.3 La biomasse

Le SEVADEC, assurant la gestion et le traitement des déchets a inauguré fin 2006 sur Calais, la première usine intégralement basé sur des principes de construction HQE de traitement des déchets par bio-méthanisation. Cet équipement qui traiterai 28000 tonnes de déchets fermentescibles produira du compost destiné à l'agriculture et du biogaz valorisé qui permettra la production de 6.600 Mwh/an d'électricité revendue à EDF, 4.900 Mwh/an sous forme d'eau chaude destinée au séchage du compost et au chauffage des locaux de la plate-forme HQE et 3.000 Mwh/an de vapeur destinée prioritairement au chauffage du digesteur.

1.5. L'EAU SUR LE TERRITOIRE

L'eau est une richesse naturelle que nous devons préserver car elle est indispensable à toute vie terrestre. Elle reste bien fragile au regard des multiples sources de pollution générées par les activités domestiques, industrielles ou encore agricoles.

Afin de préserver la ressource en eau et de permettre à l'eau de réintroduire son cycle naturel, l'homme intervient dans le cycle de l'eau, au niveau de la distribution, par l'installation de captages et d'un réseau de distribution d'eau ainsi qu'au niveau de l'évacuation et du traitement des eaux usées.

1.5.1 Une histoire liée à l'eau

Calais est une ville d'eau. La mer du Nord mais également les multiples canaux et watergangs sont présents au quotidien dans la pratique de la ville et témoignent de toute son histoire.

Dès le XI è siècle, afin de conduire plus rapidement les eaux de plaine vers la Mer du Nord, les canaux de Calais, de Marck et d'autres encore, sont creusés. Quant aux watergangs, ils permettent l'irrigation des terres de culture.

A XVIII è siècle l'eau devient l'élément majeur dans les systèmes de fortification de l'époque, comme peuvent en témoigner le Fort Nieulay ou encore la Citadelle. Non seulement Calais dispose d'une position des plus stratégiques sur la Mer du Nord mais les systèmes de canaux permettaient également le contrôle des échanges entre le littoral et Saint-Omer.

La première moitié du XIX è siècle est riche de travaux :
- la citadelle et la ville forte sont doublement entourées d'eau avec le port en façade nord,
- la Chambre de commerce est créée,
- les jetées, le bassin de Chasses, le phare et le réseau ferré sont aménagés
- le canal des Pierrettes est créé pour permettre l'évacuation des eaux agricoles.

A la fin du XIXè siècle le port ne semble plus adapté aux besoins industriels et du transport de passagers. La cohabitation entre le port et la citadelle ne fonctionne plus et c'est pour cela qu'une extension portuaire à l'Est est prévue. Puis le démantèlement des remparts en 1885 ouvre la ville vers l'ouest.

Au cours de la seconde guerre mondiale, Calais Nord et son port sont presque entièrement détruits. Le réseau hydrographique prend sa configuration contemporaine pendant la période de reconstruction : le trafic fluvial du canal de calais rejoint les eaux marines par l'est (Bassin Carnot).
L'extension du port s'inscrit de plus en plus vers l'Est et l'activité économique industrielle et le transport des voyageurs suivent cette progression.

Aujourd'hui, même si le système routier et autoroutier a pris le monopole sur le fonctionnement des déplacements et du trafic industriel et commercial, la place de l'eau dans la ville est toujours aussi importante et constitue un des enjeux historiques et paysagers des plus importants pour Calais.

1.5.2 Les caractéristiques du réseau hydrographique de surface

Le fonctionnement des eaux de surface dépend du Bassin de l'Aa. Les faibles pentes ont incité l'homme à canaliser les cours d'eau et à tisser un réseau maillé de canaux entre les différents bassins. Calais compte d'ailleurs sur son territoire communal trois canaux distincts :

- le canal des Pierrettes (ou Rivière Neuve)

C'est un canal non navigable servant au drainage des versants Nord des collines de Guînes, des eaux de la 4è et 5è sections de wateringues du Pas-de-Calais et des zones urbanisées de l'Ouest de Calais et du site Eurotunnel. Il se jette dans le Bassin des Chasses.

Plan Local d'Urbanisme de CALAIS

DIAGNOSTIC

RESEAU HYDROGRAPHIQUE



- le canal de Calais à Saint-Omer

C'est la seule voie navigable reliant le Port de Calais au réseau de l'Aa et du canal à grand gabarit. Il sert également à l'évacuation des eaux provenant des stations de pompage (watergangs) et d'une partie des versants des collines de l'Artois. Un projet de doublement du canal est actuellement à l'étude.

- le canal de Marck.

D'une longueur de 16 km, ce canal est caractérisé par deux sections de sens d'écoulement opposé. Une section s'écoule vers la confluence avec le canal de Calais et une autre s'écoule vers le Terminal Car Ferry. Il sert essentiellement à évacuer les eaux des terres basses agricoles et des zones limitrophes urbanisées et imperméables (A16 et A26).

Afin de maintenir l'équilibre existant en l'eau et la terre un système de pompage mettant hors eaux la ville.

Deux digues sont également présentes afin de braver les « attaques » de la mer : la digue royale et la digue G. Berthe.

1.5.3 Les ressources en eaux

Les informations suivantes sont issues de l'Agence de l'Eau du Bassin Artois Picardie.

La ressource en eau du Delta de l'Aa est localisée sur une ligne qui va de Saint-Omer à Calais. Cette ressource est très sensible à la pollution en général, mais surtout à celle des nitrates et des pesticides. La qualité des eaux distribuées sur le territoire est garantie, mais a tendance à se dégrader.

a. Hydrogéologie

Le fonctionnement des eaux de surfaces et des eaux souterraines à Calais dépend du bassin de l'Aa. La nappe la plus importante du secteur est celle de la craie séonienne. Elle constitue le réservoir le plus important de la région. Cette nappe est généralement libre et son écoulement s'effectue globalement vers l'Ouest, vers la plaine maritime. Au niveau de la plaine maritime, la nappe tend à se mélanger avec la nappe phréatique marine, rendant ainsi l'eau impropre à l'alimentation humaine.
La nappe de la craie est protégée par des sables tertiaires, des limons, des formations résiduelles. Néanmoins, celle-ci s'avère particulièrement vulnérable à la pollution surtout dans les zones très fissurées et non protégées par une couverture.

b. Les eaux souterraines

C'est l'eau des nappes souterraines qui assure l'alimentation en eau potable du Delta de l'Aa.

Il n'existe aucun point de captage d'eau potable sur la commune. Les habitants sont alimentés par la même nappe souterraine : la nappe de la craie, productive tout le long de la frange Ouest du territoire du SAGE (de Sangatte à l'Audomarois), où l'on retrouve l'essentiel des exploitations prélevant l'eau dans la nappe, souvent affleurante. Les eaux potables de Calais sont prélevées à partir de forages présents dans la région de Guînes- Saint-Tricat.
La teneur en nitrates mesurée dans l'eau souterraine provient des activités humaines, en particulier de l'agriculture intensive des années 70-80. La teneur en nitrates est en augmentation constante mais reste actuellement inférieure à 40mg/L (le seuil réglementaire maximum est de 50mg/L).
La craie du sous-sol affleurant constitue un réservoir d'eau souterraine remarquable, qui soutient naturellement les étiages des cours d'eau. Assez facilement accessible, il n'est toutefois productif que dans les fonds de vallées.

1.5.4 Prise en compte du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La Loi sur l'Eau du 03 janvier 1992 a défini les principes d'une nouvelle politique de l'eau en affirmant que celle-ci est un patrimoine commun dont la gestion équilibrée est d'intérêt général. La Loi a mis en place des outils de planification décentralisée pour faciliter la mise en œuvre de cette politique – dont les deux principaux sont les suivants :

- les SDAGE : Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux élaborés pour chacun des grands bassins hydrographiques français par les comités de bassin
- les SAGE : Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux élaborés à une échelle plus locale (bassin versant d'une rivière - système aquifère…) - lorsque cela est nécessaire - par une Commission Locale de l'Eau.

Le SAGE doit être compatible avec le SDAGE. Toutes les décisions prises dans le domaine de l'eau par les services de l'Etat et les collectivités publiques doivent être compatibles avec le SAGE.
La commune de Calais fait partie du SDAGE Artois-Picardie, dont la révision a été engagée en 2002 et a permis d'intégrer les éléments relatifs à la Directive Cadre européenne sur l'Eau, transposée en droit par la loi n°2004-338 du 21 avril 2004.
Cette Directive fixe notamment un objectif d'atteinte du bon état pour tous les milieux aquatiques d'ici 2015. Les objectifs du SDAGE sont donc ambitieux et demandent un effort important. Les orientations et dispositions du SDAGE se répartissent en 5 enjeux :

- La gestion qualitative des milieux aquatiques
- La gestion quantitative des milieux aquatiques
- La gestion et la protection des milieux aquatiques
- Le traitement des pollutions historiques
- Des politiques publiques innovantes pour gérer collectivement un bien commun

N°	Enjeux / Orientations / Dispositions
La gestion qualitative des milieux aquatiques	
1	Continuer la réduction des apports ponctuels de matières polluantes
	Disposition 1 Les maîtres d'ouvrage (personne publique ou privée, physique ou morale), pour leurs installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux obligations au titre du code de l'environnement, du code de la santé publique ou du code général des collectivités locales, ajustent les rejets d'effluents urbains ou industriels au respect de l'objectif général de non dégradation et des objectifs physico-chimiques spécifiques assignés aux masses d'eau en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût acceptable. Les objectifs sont précisés dans l'annexe F. Les mesures présentant le meilleur rapport coût/efficacité seront à mettre en place en priorité Tout projet soumis à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'environnement (ICPE ou loi sur l'eau) doit aussi : - mettre en œuvre, des techniques permettant de limiter les rejets dans les cours d'eau à écoulements intermittents (stockage temporaire, réutilisation d'eau …), - s'il ne permet pas de respecter l'objectif général de non dégradation et des objectifs physico-chimiques spécifiques assignés aux masses d'eau, étudier la possibilité d'autres solutions au rejet direct dans le cours d'eau (stockage temporaire, réutilisation,…)
	Disposition 3 Les maîtres d'ouvrage (personne publique ou privée, physique ou morale), pour leurs équipements, installations et travaux soumis à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'environnement et du code général des collectivités territoriales, améliorent le fonctionnement des réseaux collectifs d'assainissement pour atteindre les objectifs de bon état, en priorité dans les masses d'eau citées dans le programme de mesures. Lors des extensions de réseaux, les maîtres d'ouvrages étudient explicitement l'option réseau séparatif et exposent les raisons qu'ils lui font ou non retenir cette option.
2	Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies alternatives (maîtrise de la collecte et des rejets) et préventives (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles)
	Disposition 4

	Les SCOT, PLU et cartes communales préviennent l'imperméabilisation et favorisent l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et contribuent à la réduction des volumes collectés et déversés sans traitement au milieu naturel. La conception des aménagements ou des ouvrages d'assainissement nouveaux intègre la gestion des eaux pluviales dans le cadre d'une stratégie de maîtrise des rejets. Dans les dossiers d'autorisation ou de déclaration au titre du code de l'environnement ou de la santé correspondant, l'option d'utiliser les techniques limitant le ruissellement et favorisant le stockage et/ou l'infiltration sera favorisée par le pétitionnaire et la solution proposée sera argumentée face à cette option de « techniques alternatives »
5	Améliorer la connaissance des substances dangereuses
	Disposition 7 Les services de l'État et ses établissements publics compétents poursuivent la recherche des substances dangereuses dans les milieux aquatiques, y compris les substances médicamenteuses, les molécules hormonales et les radionucléides, et dans les rejets ponctuels ou diffus en partenariat avec les industriels, les collectivités et les agriculteurs afin d'améliorer la définition des actions de suppression ou de réduction des rejets de ces substances dangereuses, en priorité dans les masses d'eau qui n'atteignent pas le bon état chimique. Ces investigations concernent en particulier le développement des bilans par substances, prescrits au titre du code de l'environnement (ICPE et loi sur l'eau) ou du code de la santé, intégrant l'ensemble des sources (naturelle, urbaine, domestique, industrielle, agricole) et détaillant les voies de transfert.
6	Conduire les actions de réduction à la source et de suppression des rejets de substances toxiques
	Disposition 8 Les exploitants agricoles, les collectivités et les gestionnaires d'espaces veillent à s'inscrire dans une démarche de réduction de l'utilisation des produits phytosanitaires. Pour cela, les collectivités et les gestionnaires d'espaces peuvent adhérer à la charte d'entretien des espaces collectifs des groupes régionaux phytosanitaires. Conformément à cette charte, les signataires doivent renseigner annuellement un tableau indicateur de leurs pratiques d'entretien. Pour les collectivités, l'ambition est de parvenir à l'objectif du « zéro phytosanitaires ». Cette disposition est applicable en priorité dans les zones définies par la carte 22 jointe en annexe I.
La gestion quantitative des milieux aquatiques	
8	Anticiper et prévenir les situations de crise par la gestion équilibrée des ressources en eau
	Disposition 14 L'autorité administrative et les collectivités locales améliorent leur connaissance et la gestion de certains aquifères stratégiques pour l'alimentation en eau potable. Ces aquifères sont identifiés dans le programme de mesures.
9	Inciter aux économies d'eau
12	Se protéger contre les crues
	Disposition 19 Les collectivités sont invitées à préserver et restaurer les zones naturelles d'expansion de crues (ZEC) afin de réduire l'aléa inondation dans les zones urbanisées, y compris sur les petits cours d'eau. Ces zones pourront être définies par les SAGE. L'autorité administrative veille à la préservation de la dynamique fluviale et des zones naturelles d'expansion des crues. A cette fin, tous les obstacles aux débordements dans ces zones fonctionnelles du lit majeur seront limités au maximum voire interdits, sauf à mettre en œuvre des mesures compensatoires. En particulier, on réservera le remblaiement ou l'endiguement à l'aménagement de ZEC et à la protection rapprochée de lieux urbanisés et fortement exposés aux inondations.
	Disposition 20 Les projets de lutte contre les inondations prendront en compte la logique de bassin versant, en intégrant une solidarité amont/aval, en privilégiant les techniques de ralentissement dynamique et en veillant à la préservation des milieux, le cas échéant par des mesures compensatoires écologiques.
13	Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation
	Disposition 21

	Pour l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, les orientations et les prescriptions des SCOT, des PLU et des cartes communales veillent à ne pas aggraver les risques d'inondations notamment à l'aval, en limitant l'imperméabilisation, en privilégiant l'infiltration, ou à défaut, la rétention des eaux pluviales et en facilitant le recours aux techniques alternatives et à l'intégration paysagère. Les autorisations et déclarations au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau) veilleront à ne pas aggraver les risques d'inondations en privilégiant le recours par les pétitionnaires à ces mêmes moyens
14	Se préparer aux risques de submersion marine
	Disposition 22 L'État et ses partenaires veillent à améliorer la connaissance relative aux risques de submersion marine et à son évolution prévisible, en lien avec le changement climatique.
	Disposition 23 Les maîtres d'ouvrage (personne publique ou privée, physique ou morale) sont invités à mettre en œuvre des actions destinées à mieux gérer le risque de submersion marine lorsque c'est nécessaire, notamment par une surveillance accrue, une amélioration des ouvrages de défense à la mer, ou la mise en oeuvre de techniques douces (limitation de l'érosion, gestion des stocks sédimentaires, etc...).
15	Maîtriser le risque d'inondation dans les cuvettes d'affaissement minier et dans le polder des wateringues
	Disposition 25 L'État, les collectivités territoriales et locales concernées et les gestionnaires des systèmes, installations et équipements de gestion et d'évacuation à la mer des eaux dans la zone des wateringues et la zone des bas champs picards, veillent à améliorer et diffuser la connaissance des enjeux et des risques d'inondation liés à la gestion des eaux en prenant en compte les effets prévisibles du changement climatique. Les SCOT, PLU, cartes communales et les PPRI contribuent à la maîtrise des aménagements et de l'urbanisation dans les territoires fortement exposés aux risques d'inondation pour éviter d'augmenter leur vulnérabilité. Les gestionnaires de systèmes, installations et équipements de gestion et d'évacuation à la mer des eaux de ces zones, veillent à mettre en œuvre les moyens suffisants et adaptés pour garantir la sécurité des personnes et des biens actuellement exposés aux risques d'inondations, en liaison avec l'État et les collectivités (capacité d'évacuation à la mer, création de ZEC…).
La gestion et la protection des milieux aquatiques	
16	Réaliser systématiquement des profils pour définir la vulnérabilité des milieux dans les zones protégées baignade et conchyliculture mentionnées dans le registre des zones protégées
	Disposition 26 L'autorité administrative porte une attention particulière pour la mise en place d'un dispositif de réalisation des profils de vulnérabilité en zones déclassées (baignade, conchyliculture) pour mettre en œuvre des actions : - identifier les rejets microbiologiquement chargés et quantifier les sources de pollutions chroniques, potentielles ou accidentelles par temps sec et par temps de pluie ; - caractériser les pollutions microbiologiques d'un point de vue de leur gravité, de leur fréquence et de leur durée ; - préciser les modalités de surveillance ; - établir des plans d'actions (programme de travaux, actions complémentaires) qui intégreront un calendrier prévisionnel en cas de pollution avérée.
17	Limiter les risques microbiologiques en zone littorale
18	Respecter le fonctionnement dynamique du littoral dans la gestion du trait de côte
	Disposition 27 Les maîtres d'ouvrage (personne publique ou privée, morale ou physique) qui engagent une démarche de protection du littoral prennent en compte, à une échelle pertinente et argumentée, les impacts écologiques et sédimentologiques sur les milieux naturels. Les méthodes douces de gestion du trait de côte sont privilégiées par rapport aux aménagements lourds.
20	Prendre des mesures pour lutter contre l'eutrophisation en milieu marin
	Disposition 29 L'autorité administrative poursuit les estimations des contributions aux flux à la mer d'ici 2015. En fonction

	des résultats de l'étude, elle pourra définir d'ici 2012 des objectifs de réduction des flux à l'échelle du bassin et éventuellement de façon spécifique. Les SAGE comportent un programme de réduction des flux de nutriments
Des politiques publiques plus innovantes pour gérer collectivement un bien commun	
31	Permettre une meilleure organisation des moyens et des acteurs en vue d'atteindre les objectifs du SDAGE
	Disposition 58 La contractualisation des programmes d'actions et, pour leur mise en œuvre, le regroupement des maîtres d'ouvrage par territoire pertinent (sous-bassins par exemple) ou par type ou ensemble d'acteurs (pour les actions sectorielles par exemple) sont privilégiés.
	Disposition 59 Dans le cadre des politiques d'aides publiques, les personnes publiques veillent à mener une politique cohérente et non cloisonnée de la gestion de l'eau et à favoriser les projets contribuant à réaliser les objectifs du SDAGE.
32	Développer l'approche économique et améliorer les systèmes d'évaluation des actions
	Disposition 61 L'autorité administrative met en œuvre un observatoire des coûts afin de mettre à disposition les données disponibles sur les coûts unitaires des travaux, complète l'information des maîtres d'ouvrages et assure le suivi des coûts des ouvrages inscrits au programme de mesures et au programme d'interventions de l'Agence de l'eau.
	Disposition 62 L'autorité administrative améliore l'évaluation économique des usages de l'eau, des avantages et des dommages environnementaux liés aux activités concernées en complétant les données du système d'information économique sur l'eau. La connaissance du surcoût à la charge des usagers générée par une qualité insuffisante des eaux est prioritaire.
	Disposition 63 L'autorité administrative développe l'analyse économique et l'évaluation des bénéfices environnementaux en tant qu'outils d'aide à la décision pour la définition des programmes de travaux et des financements contractualisés.
33	Former, informer et sensibiliser
	Disposition 64 L'autorité administrative et l'ensemble des acteurs et acteurs-relais de l'eau soutiennent les opérations de formation et d'information des acteurs de l'eau et des citoyens.
34	Adapter, développer et rationaliser la connaissance
	Disposition 65 Les acteurs de l'eau du bassin acquièrent, collectent et bancarisent des données dans le cadre du Schéma Directeur Données sur l'Eau (SDDE). Ils favorisent ainsi l'échange de données et la mutualisation de moyens et le retour d'expérience entre les différents acteurs du territoire. Les dispositifs de mise à disposition de données sur l'eau développés dans le cadre du SDDE -banques et portails- devront permettre d'accéder gratuitement et de récupérer simplement, pour un territoire et un thème donné, toutes les données y compris cartographiques, disponibles dans les banques de référence. Lorsque cela est possible, des accords transfrontaliers d'échange de données pourront être mis en place.

La commune se situe sur le territoire de l'Aa.

Etat des lieux :

- ❑ Eaux superficielles continentales (AR61), masse d'eau du Delta de l'Aa:
  - Potentiel écologique médiocre
  - Etat chimique non attente du bon état
- ❑ Eaux souterraines (1001) de la craie de l'Audomarois :
  - Etat quantitatif bon

- Etat qualitatif mauvais

Objectifs :

- ❑ Eaux superficielles continentales :
  - Bon état global pour 2027
  - Bon potentiel écologique pour 2027
  - Bon état chimique pour 2027
- ❑ Eaux souterraines :
  - Bon état global pour 2027
  - Bon état quantitatif pour 2015
  - Bon état qualitatif pour 2027

1.5.5 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le SAGE du Delta de l'Aa correspondant à la zone d'étude a été approuvé le 15 mars 2010.
D'une superficie avoisinant les 1.200 km², il couvre 104 communes des départements du Nord et du Pas-de-Calais.
Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable élaboré autour de 5 grands enjeux (ou orientations stratégiques) :

- I La garantie de l'approvisionnement en eau
- II La diminution de la vulnérabilité aux inondations du territoire des wateringues et de la Vallée de la Hem
- III La reconquête des habitats naturels (protection, gestion, entretien)
- IV La poursuite de l'amélioration de la qualité des eaux continentales et marines
- V La communication et la sensibilisation aux enjeux de l'eau et de ses usagers auprès de tous les publics

En réponse à chacun de ces grands enjeux, 30 objectifs sont définis.

1.5.6 Intégration des risques liés à l'eau

D'après l'analyse des arrêtés de catastrophes naturelles listées ci-dessous, Calais est concernée par des risques d'inondations liées à l'eau.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondation – Par une crue, par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation – Par une crue, par ruissellement et coulée de boue	12/08/2006	13/08/2006	01/12/2006	08/12/2006

***** il convient de préciser que les arrêtés de catastrophe naturelle de 1999 ne sont pas « spécifiques » à la commune mais font suite aux intempéries de décembre 1999 qui ont atteint la France et une grande partie de l'Europe ainsi cet arrêté a été pris sur l'ensemble du département du Pas-de-Calais.

Au vu de ces arrêtés, un plan de prévention des risques littoraux a été prescrit le 13/09/2011 sur différentes thématiques. Ce PPR est actuellement au stade de la concertation. Une carte de l'Aléa a été réalisée et peut être amenée à évoluer en fonction de l'état d'avancement des études techniques (aléas/enjeux).

a. Risque d'inondations par submersion marine

Selon le Plan de Prévention des Risques Littoraux du secteur du Calaisis approuvé par arrêté préfectoral du 24 juillet 2018, les parties Est et Ouest de la commune sont touchées par ce phénomène.

b. Risque d'inondations

Des Zones Inondées Constatées (ZIC informatives) ont été relevées en 2009. Elles affectent en particulier le secteur de la Turquerie. Ces ZIC ont été inventoriées sur la commune sans toutefois être qualifiées. Elles se situent au sud-est du territoire de la commune, le long de l'autoroute A26.

Ces zones à risques peuvent être dues à :

- des ruissellements consécutifs à de fortes pluies, à la topographie des terrains, etc.
- un débordement lié à la déficience et à l'insuffisance du réseau,
- une remontée de nappe phréatique ou une résurgence de source.

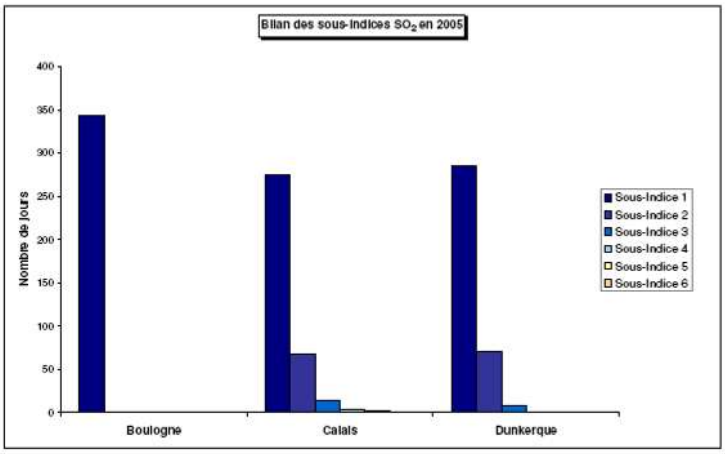
1.5.7 Les eaux littorales : une ressource ludique à préserver

Le domaine public maritime est le milieu récepteur des cours d'eau, des fleuves côtiers et des canaux qui draine l'essentiel des rejets industriels, agricoles, urbains et pluviaux. Ces rejets peuvent potentiellement menacer la qualité des eaux marines et entraîner l'eutrophisation, la non-conformité des produits conchylicoles ou le mauvais classement de certaines plages.



La qualité de l'eau de baignade s'est fortement améliorée, passant de 50 % de conformité vis-à-vis de la directive relative aux eaux de baignade en 1987 à 100 % en 1998. Cependant, depuis 1997, la part des plages classées en très bonne qualité se dégrade régulièrement passant de 47 % en 1997 à 30 % en 2000, puis à 24 % en 2001, pour atteindre 44 % en 2002. A Calais, les eaux de baignades sont classées en « qualité acceptable » depuis 2002.

1.6. LA QUALITE DE L'AIR



Les données concernant la qualité de l'air sont issues du rapport d'études sur « La qualité de l'air dans les agglomérations de la région Nord-Pas-de-Calais » (bilan des indices ATMO en 2005).
Ce réseau mesure la qualité présente dans l'air de plusieurs composants à partir des stations de mesures de Calais et de Sangatte.

Les indices ont pu être calculés 360 jours sur Calais.
A Calais, en 2005, les indices ATMO ont été « très bons » ou « bons » 337 jours.
L'indice « bon » (3-4), largement majoritaire, a été observé pendant 317 jours sur l'agglomération. L'indice a été « médiocre » pendant 6 jours, lors d'épisodes de pollution par l'ozone (fin juin et mi-juillet), mais également par les poussières en suspension PM10 (fin mars) et le dioxyde d'azote (fin septembre).

Répartition des indices en 2005

- Indice très bon à bon : 93,6 % des jours
- Indice moyen à médiocre : 6,4% des jours
- Indice mauvais à très mauvais : aucun jour

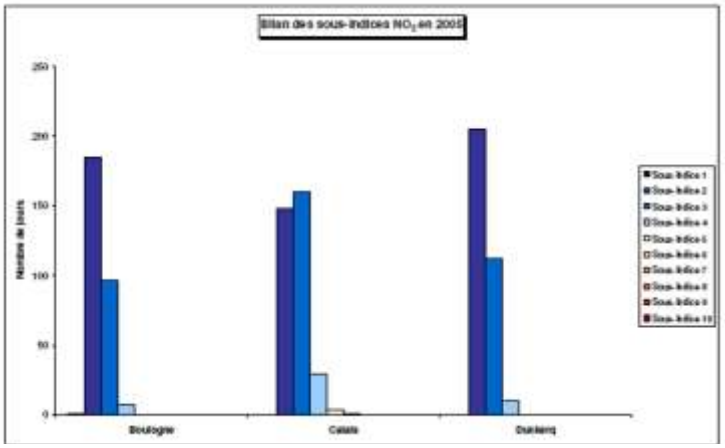
Les Sous-Indices ATMO en 2005

- Le dioxyde de soufre

Pour le dioxyde de soufre le sous-indice 1 est largement majoritaire quelle que soit l'agglomération. Sur Calais le sous-indice 5 a été atteint pendant 2 jours, et le sous-indice 6 pendant 1 jour, le 14 juillet, où le dioxyde de soufre a été responsable de l'indice. Par contre les sous-indices « moyens » ont été égaux aux sous indices d'autres polluants. Ces valeurs sont liées à de mauvaises conditions de dispersion des émissions, provenant de l'industrie et du trafic transmanche, pendant des épisodes de brises côtières.

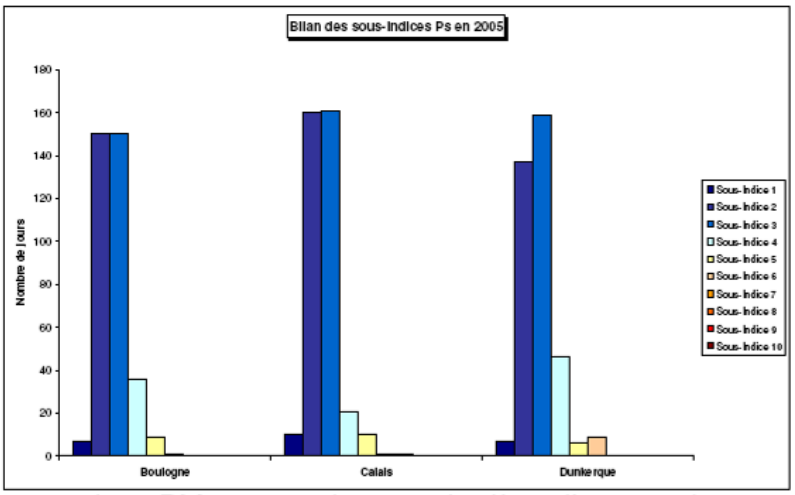
- Le dioxyde d'azote

Le dioxyde d'azote figure assez rarement parmi les polluants responsables de l'indice. Des sous-indices de niveau« moyen » à « médiocre » ont été observés sur l'agglomération de Calais : le dioxyde d'azote a été responsable de l'indice les 26/02, 19/03 et 22/09.



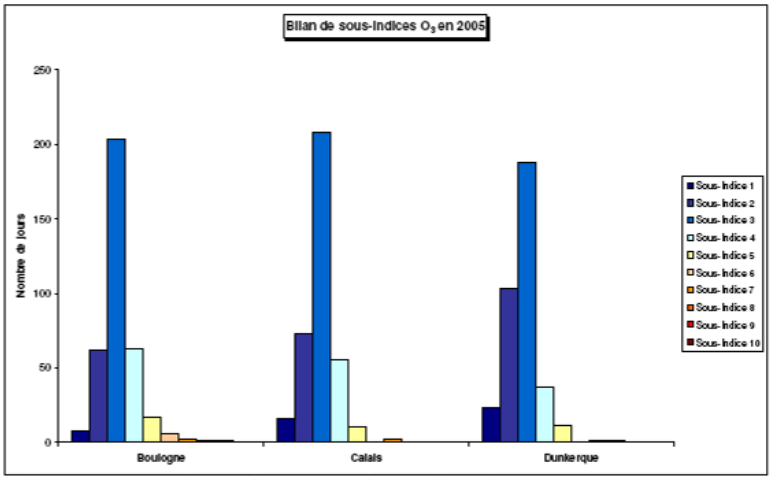
- L'ozone

Comme chaque année, l'ozone est le polluant qui est le plus souvent responsable de l'indice ATMO. Dans environ 75% des cas sur les trois agglomérations (Boulogne, Calais et Dunkerque), le sous-indice de l'ozone est le plus élevé, ou est de valeur égale à celle d'un ou d'autres sous-indice. En 2005 l'ozone est aussi responsable des indices « mauvais » observés.



- Les poussières en suspension

Les particules en suspension PM10 constituent, derrière l'ozone, le second polluant pour la détermination de la valeur de l'indice ATMO. Dans environ 42% sur Calais, le sous-indice des PM10 est le plus élevé, ou est de valeur égale à celle d'un ou d'autres sous-indices.



D'après les indices précédents, la qualité de l'air sur Calais, est relativement bonne. Toutefois, de mauvais indices en dioxyde de soufre ont été enregistrés et sont liés à de mauvaises conditions de dispersion des émissions, provenant de l'industrie et du trafic transmanche, pendant des épisodes de brises côtières. Par ailleurs, le trafic autoroutier s'est fortement renforcé, surtout sur l'A16 et l'A216, ce qui provoque une augmentation considérable de l'ozone.

Synthèse de l'organisation et la perception du territoire

La perception du territoire est liée à la présence du milieu maritime et du réseau hydrographique.
Le paysage se décompose de façon Nord/Sud. Le parcours du territoire s'effectue quant à lui principalement d'Est en Ouest ce qui implique une mauvaise perception du paysage et de ces limites.
Il s'agit d'un paysage où l'horizontalité prime seuls quelques éléments de verticalité apparaissent avec le Beffroi de l'hôtel de ville tandis que les tours des quartiers Beau Marais et Fort Nieulay troublent ce point d'appel emblématique.

La mer constitue le fondement essentiel du développement de Calais et offre une unité paysagère incontournable : **le paysage maritime.** L'ouverture et la platitude du paysage est régulièrement rythmé par le trafic maritime continu.

L'interface entre la mer et le continent offre de nombreux visages. **Le paysage de la frange littorale** se subdivise en entités tantôt industrielle et portuaire où s'enchevêtrent des bâtiments métalliques, des grues, des cheminées…dans un univers fortement minéral et tantôt touristique présentant peu d'ouvertures sur la mer où l'on retrouve une diversité de formes urbaines et des espaces publics en front de mer.

L'importance de l'urbanisation constitue une particularité forte du territoire où se distinguent deux centralités majeures (Calais Nord et Calais Saint-Pierre) et une mosaïque d'entités bâties complémentaires. Sur Calais, il n'existe pas un paysage urbain mais **des paysages urbains** qui se déclinent en différentes sous unités en fonction de la typologie, de la vocation et de l'histoire de la ville.

En périphérie, les espaces agricoles de watergangs et les espaces naturels, minoritaires, ceinturent les tissus urbanisés et forment un écrin qui permet d'offrir des vues contrastées sur la ville. La composition des **paysages ruraux** permet de rythmer la platitude du paysage.

Des entités paysagères bien définies ressortent donc de la lecture de la ville.

Les infrastructures et les canaux ont une place importante dans l'occupation du sol et l'organisation paysagère. Ce sont des éléments de ruptures mais également de transition. Les canaux permettent notamment d'intégrer une juxtaposition de styles et de typologies urbaines totalement différentes tout en permettant de suivre le fil de la composition du territoire.

Les entrées de ville peuvent être des secteurs fortement mutables pour le territoire. En lien avec les infrastructures autoroutières, elles participent à l'effet vitrine de Calais.

Enjeux :

- **Valoriser le caractère propre de chaque entité paysagère**
- **Conserver les perspectives sur le territoire**
- **Mettre en valeur la présence des canaux, éléments de transition**
- **Veiller aux transitions paysagères entre espace bâti et espace naturel et agricole mais également au sein de l'espace bâti**
- **Conserver et renforcer les espaces verts et publics au sein de l'espace bâti afin de l'aérer et de l'agrémenter**
- **Mettre en valeur la présence d'éléments paysagers emblématiques**
- **Valoriser les entrées de ville et les façades autoroutières, vitrines de la ville**

2 ORGANISATION ET PERCEPTION DU TERRITOIRE DE CALAIS

L'histoire de Calais a influencé l'occupation actuelle du territoire. Les traces de cette histoire se retrouvent aussi bien dans la destination générale des sols que dans la typologie du bâti. Il est essentiel de prendre en compte cette organisation et les perceptions que l'on en a dans les choix d'aménagements futurs.

Aujourd'hui calais se présente sous la forme d'un territoire fortement urbain où les espaces naturels principalement humides et agricoles constituent un écrin. Cet espace de contact entre de multiples entités en font un territoire riche d'un point de vu paysager.

2.1. LES ENTITES PAYSAGERES DE CALAIS

La perception du territoire de Calais est liée à la présence du milieu maritime et du réseau hydrographique. La ville fait partie de l'ensemble paysager de la plaine maritime flamande. Il s'agit d'un territoire frontière sans réelle entité paysagère, un espace de transition entre les Flandres et l'Artois, de la mer aux collines. Différentes caractéristiques se déclinent : littorales, grandes cultures et plaines basses et marais.

Le territoire présente une organisation paysagère marquée. Cette organisation résulte essentiellement de la combinaison du milieu hydrographique, de la topographie, de l'implantation du bâti, de ses extensions et du développement des zones d'activités.

La succession des paysages décompose le territoire selon un plan Nord/Sud en différentes sous unités paysagères. Même si ce parcours n'est pas aisé du fait de la transversalité des axes de transports, le déplacement Nord/Sud permet de mieux distinguer les limites entre les entités paysagères.

Certaines entités paysagères forment un ensemble visuel cohérent et homogène (espace bâti dense, espace agricole ouvert,….). D'autres entités, au contraire, sont plus difficilement identifiables. Chaque secteur a une logique d'aménagement qui lui est propre, et dont il convient d'analyser finement les caractéristiques, les atouts et les handicaps paysagers.

On identifie donc sur la commune plusieurs entités dont l'importance paysagère ainsi que les vocations d'aménagement sont différentes :

- Le paysage maritime.
- La frange littorale.
- Les paysages urbains.
- Les paysages ruraux.

2.1.1 Le paysage maritime

La ville de Calais entretient une relation particulière avec la mer. Elle a forgé l'occupation du sol et le paysage. L'homme essayant mainte et mainte fois de maîtriser ses avancées et ses retraits. Ce rapport de force se révèle actuellement par un équilibre précaire qui semble effacer sa présence.
Le paysage maritime constitue un élément fondamental du territoire qui régie de nombreuses activités.

La plage forme l'élément de base apparent du paysage. Il s'agit d'un espace ouvert qui n'est pas infini. C'est un couloir qui offre un point de vue à l'horizon. Il est possible de voir par beau temps les côtes anglaises et en particulier la ville de Douvres. La continuité Est/Ouest structure le paysage et forme une entité bien définie. La plage est l'élément apparent du paysage. Cette étendue n'est interrompue que par l'entrée de la zone portuaire avec les deux jetées qui s'avancent dans la mer.
Les constructions de ce paysage ont pour vocation les loisirs telles que les cabanes de plage qui procurent un rythme à cette étendue plane et renforcent le caractère maritime. Des éléments ponctuels comme le phare de calais ainsi que les balises en pleine mer constituent des points d'appels.
Ce sont autant d'éléments qui caractérisent le site et lui donnent une identité propre.

2.1.2 La frange littorale

Ce paysage se décompose en deux entités distinctes :
- la frange naturelle Est
- la frange urbanisée Ouest.

a. La frange littorale naturelle Est

Il s'agit d'une entité ayant conservée le caractère maritime passé du territoire.
Sa structure est marquée par une structure Est /Ouest systématique de toutes les composantes du paysage. Les voies principales et l'urbanisation le long, le réseau d'irrigation des watergangs suit également cette orientation.

Du fait de cette structure, la traversée Nord/Sud de cet espace met en valeur les composantes de ce paysage. Il est alors séquencé et sa richesse est mise en valeur.

Son aspect naturel est renforcé par de multiples points :
- La présence de la mer est marquée par les dunes et les digues qui se succèdent. Ce sont des lieux propices aux promenades.
- Le paysage est marqué par le végétal avec quelques alignements d'ormes et de frênes, vestiges des haies brise-vent, et des arbres tordus par le vent.
- Les watergangs apportent la structure à ce paysage en dessinant les principales lignes que les végétaux des milieux humides (roseaux) font ressortir.

Cette structure bien établie est menacée par l'urbanisation linéaire.
Cette dernière marque fortement le territoire et menace les circulations Nord/Sud à la fois naturelles et humaines.

b. La frange littorale urbanisée Ouest

La seconde caractéristique de la frange littorale est l'importance des zones urbanisées. Sur de nombreux secteurs, les structures portuaires et le bétonnage du front de mer marquent fortement le territoire.

L'espace est totalement tourné vers la mer, les constructions sont implantées parallèlement à la côte. Les points de vues offrent de grandes perspectives Est/Ouest tandis que les vues Nord/Sud sont limitées.

Deux types de secteurs composent cet espace : le secteur touristique et le secteur portuaire

- Le secteur touristique s'organise autour d'une structure Ouest Est, parallèlement à la digue. Il présente une différence marquée dans les typologies de construction. Des grands collectifs jouxtent des secteurs de pavillons, généralement mitoyens. Ce secteur se dégage totalement du reste de la ville et principalement de la densité du centre ancien. Les couleurs sont prédominantes le ton blanc et les tons bleus, très présents renforcent le lien avec la mer.

- Le secteur portuaire ressort fortement du paysage du fait de la présence d'éléments techniques (cheminées, silos,…) et d'entrepôts. Malgré la qualité des espaces naturels avoisinants les structures prennent le dessus visuellement. L'enchevêtrement d'axes structurants de communication conforte le caractère minéral du secteur. On retrouve un mélange d'eau, de béton et de métal.
  Le complexe portuaire avec le transport de passagers et de fret sont liés à la présence de bateaux de tailles importantes : ferries, cargos… Ces derniers apparaissent parfois dans le paysage dans un jeu de contraste improbable (bateaux survolant la ville,…).

Plan Local d'Urbanisme de CALAIS

DIAGNOSTIC

LE PAYSAGE

2.1.3 Le paysage urbain

Cette entité paysagère se caractérise par des ouvertures visuelles plus ou moins prononcées du fait de la typologie des constructions. Elle se décompose en sous entités soient fermées visuellement, soient ouvertes.
La ville a une structure paysagère horizontale qui est interrompue par des éléments de verticalité que sont les quelques monuments (beffroi, phare) et les immeubles des quartiers du Fort Nieulay et du Beaumarais.

L'image principale donnée par Calais est celle d'une ville structurée, composée de quartiers hétérogènes gravitant autour des centres anciens pourvus d'une trame viaire orthogonale. Le cœur de ville est structuré à partir du tracé viaire industriel du 19ème siècle sur quatre axes urbains majeurs qui se prolongent largement sur l'ensemble de l'agglomération.
Cependant, certains éléments bâtis viennent perturber cette première lecture du paysage. Le beffroi, point d'articulation des différentes entités, domine le paysage urbain et reste visible depuis de très nombreux points de vue. Tandis que les quartiers Beau Marais et du Fort Nieulay situés sur la périphérie possèdent chacun une ou plusieurs tours qui forment des points d'appels troublant la lecture du beffroi.
Cependant, tous ces éléments architecturaux, demeurent des éléments signalétiques et identitaires de Calais. Ils permettent à chaque entité de posséder son référent, ce sont autant de repères géographiques clairs à l'échelle du territoire.

Le paysage urbain se décompose donc en termes de typologie, de densité et de vocation de l'espace. On peut distinguer :
- L'espace central,
- Les faubourgs,
- Les extensions urbaines récentes,
- L'espace urbain à vocation d'activité.

a. L'espace central : organisé autour de deux centralités

La ville originelle s'est implantée sur des levés de galets, sols propices à l'habitat. Le centre-ville est composé de deux entités Calais Nord et Saint Pierre. Les deux entités se répondent avec chacun un élément de verticalité, le phare sur Calais Nord faisant écho au beffroi sur Saint Pierre. Le beffroi est perceptible depuis les limites du territoire.

L'espace central se caractérise par un bâti uniforme et homogène, implanté le plus souvent en front à rue et qui s'étire le long des principales artères du centre ville. Il est d'une hauteur généralement comprise entre R+1+C et R+3+C. La couleur rouge de la brique participe à l'effet de masse et au caractère du centre ville. La largeur des voiries est conséquente sur les boulevards alors que les rues internes sont plus modestes. Le tissu relativement resserré limite fortement les perspectives visuelles qui ne sont possibles qu'autour des places publiques (Place du soldat inconnu, Place Crèvecoeur, Place du Maréchal Foch, Place d'Armes), sur les berges des canaux qui entourent Calais Nord, le long des boulevards Lafayette, Gambetta, Jacquard, de la Résistance et Rue Royale. Le port présente également une identité forte ouverte sur la mer. Il possède des éléments patrimoniaux créant d'importants points d'appels tels que le phare ou bien « la matelote ».

b. Les faubourgs :

De part son implantation, sa densité, l'identité particulière des faubourgs ressort. L'urbanisation est continue le long des voies de circulation et les respirations sont assez nombreuses du fait de la diversité des implantations de la trame bâtie. Ce paysage est semi-ouvert avec des constructions pavillonnaires (R+combles) et des collectifs (R+4, R+5). Le matériau utilisé est plus standardisé principalement en béton et l'implantation est en retrait par rapport à la rue. Le paysage offre une importante diversité. Les constructions sont accompagnées par des espaces verts et des alignements d'arbres offrant un cadre végétal riche, notamment dans les cœurs d'îlots.

Au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville, l'espace urbain s'ouvre et la végétation se renforce. La densité des constructions diminue progressivement vers la périphérie de l'espace bâti pour aboutir sur des espaces agricoles.

On peut retrouver des entités bâties à tendance rurales avec le Pont du leu, le Virval et Le Petit Courgain.

Mais l'extension urbaine a tendance à atténuer la limite entre espace urbain et espace rural, les limites se mélangent.

c. Les extensions urbaines récentes

Des extensions plus tardives ont également vu le jour sur les bassins de vie de La Mivoix, Beau Marais, Saint Exupéry Virval et Pont du Leu.
Elles se composent soient de zones à tendance pavillonnaire soient de nouveaux secteurs constitués de collectifs.

Des îlots très récents ont été réalisés sur les îlots du Fort Nieulay et de Mivoix. Ils constituent des ensembles urbains cohérents réalisés selon un plan d'ensemble. L'objectif étant de s'intégrer au mieux dans la continuité des espaces de collectifs. Le végétal a une place importante. L'espace est ouvert et les constructions sont en R+2+Combles à R+3+Combles.

Les espaces verts sont beaucoup plus présents et permettent la transition avec les espaces plus anciens. De nombreux secteurs reposent sur d'anciennes friches industrielles et apportent une diversité dans la typologie des constructions.

d. L'espace urbain à vocation d'activité

Calais compte un nombre important de zones d'activités qui se situent majoritairement à l'Est en périphérie. Ces paysages urbains diffèrent totalement et offrent d'autres typologies. Le volume des constructions est généralement important et les matériaux employés tout comme les tonalités de couleurs diffèrent. La hauteur des constructions y est importante sur les zones industrielles lourdes. Dans l'ensemble, les anciens espaces d'activités pâtissent d'un déficit d'intégration paysagère. La partie Est notamment avec les zones industrielles des Dunes, du Beau Marais présentent des aménagements limités.
Toutefois, des efforts d'intégration paysagère, notamment par la démarche PALME sont menés sur les zones d'extensions récentes : Virval et Curie. L'aménagement de zones paysagères aux interfaces entre les zones d'habitats et l'espace dédié aux activités comme c'est le cas sur les deux sites précédents participe à une meilleure harmonie d'ensemble. Cette préoccupation est d'autant plus importante que les zones d'activités se positionnent aux entrées de ville afin de bénéficier des effets vitrines et de l'accessibilité.

Localisées à proximité, les infrastructures sont prégnantes dans le territoire de part leur emprise mais aussi par les déblais et remblais qui les accompagnent.

2.1.4 Les paysages ruraux

Les espaces agricoles se placent sur la périphérie méridionale au-delà des autoroutes qui encerclent l'espace bâti. Ils bordent l'urbanisation et permettent des perceptions longues et courtes sur la ville en fonction des séquences.

Deux types de paysages agricoles se distinguent :

- des secteurs qui s'apparentent à la plaine maritime. Il s'agit d'un paysage de « grandes cultures » caractéristique d'une activité agricole à fort rendement utilisant de grandes surfaces. Ces méthodes culturales se sont développées grâce à l'absence de relief, à la maîtrise de l'eau, à la nature des sols et au climat qui ont permis une exploitation des terres sans détérioration irréversible à court terme de leurs potentialités. Cet espace se caractérise par des couleurs agencées suivant les saisons, en des surfaces géométriques, homogènes, contrastées qui forment des compositions paysagères fortes.
- des secteurs de watergangs sur la partie Est constitué de prairies, de haies et de zones humides où ressortent les roseaux. La présence de l'eau permet de structurer le paysage. Les canaux guident le regard et apportent du rythme à l'ensemble.

Les espaces boisés sont très peu présents. Les boisements les plus importants se localisent à proximité des zones dunaires au Nord Est. Généralement, les boisements s'organisent autour de petits bosquets formant des écrans. Ils jouent un rôle essentiel pour l'intégration des secteurs bâtis. C'est notamment très marquant pour le secteur du quartier Beau Marais, où les petits bosquets permettent de diluer les masses claires des collectifs.

2.2. LES COUPURES ET AXES STRUCTURANTS

De nombreux éléments apparaissent comme des coupures sur le territoire. La présence d'infrastructures avec des emprises importantes (autoroutes et voie ferrée) segmente le territoire. D'autres tels que le réseau de canaux fragmente mais organise la perception du paysage en créant souvent les limites entre les différentes entités. Ils deviennent alors des axes structurants du paysage.

a. Les Canaux : limites ou axes structurants ?

Ce sont les premières grandes infrastructures réalisées sur le territoire. Les plus anciens sont le Canal de Calais à Saint-Omer et celui de Marck.
Ils avaient comme premier objectif de reconduire les eaux de la plaine vers la mer.
La première coupure forte liée à l'eau est celle constituée par les bassins contournant Calais Nord : Bassin Carnot, Bassin de la Battellerie, Bassin de la Marne et Bassin des Chasses. Quant au Canal de Calais, il constitue la première limite de Saint Pierre, devenu aujourd'hui une coupure entre Calais Saint Pierre et les quartiers de l'est.
Le Fossé des Fortifications, comme son nom l'indique, constituait la seconde limite de la ville et n'a été conservée qu'à l'est. Malgré les divers ponts et passages supérieurs, il constitue aujourd'hui encore une limite franche entre Calais centre et les quartiers périphériques du Courgain, du Beau Marais et du Virval.
Auparavant, le Canal de Marck constituait également une limite au développement urbain du quartier Beau Marais. Aujourd'hui l'espace anciennement vacant entre le village rue du Petit Courgain et le canal est construit et constitue le nouveau quartier de la Mivoix. Ainsi, le canal de Marck n'est plus ressenti comme une limite, mais plutôt comme un axe structurant qui accompagne l'avenue Yervant Toumaniantz. Enfin, le Canal des Pierettes (ou Rivière Neuve) et le canal des Crabes constituent également des coupures au développement respectif des quartiers Les Cailloux à l'ouest et Le Fort Nieulay au nord.

Dans le cadre de sa politique d'aménagement urbain, la ville de Calais a décidé dernièrement d'intégrer dans sa démarche, une reconquête de ses canaux, qui forment l'élément majeur de son paysage. Pour la première phase d'aménagement, cinq secteurs ont été retenus :

1. Le Canal de la Rivière Neuve :

Traitements paysagers accompagnant la rue de Verdun, requalification des défenses des berges, accès en pente douce depuis les berges, aires de repos avec appontements, passerelle piétonne, réfection des ponts…

2. Le bassin des Chasses :

Aménagement de la rive Nord complétant la Promenade des Squares, traitement des accès à la berge Nord, nettoyage des roselières existantes, engazonnements des berges…

3. Le Bassin Ouest :

Recalibrage des différentes emprises par un traitement minéral approprié (chaussées, parkings, cheminements piétons), aménagement de placettes le long de la Promenade des Squares, mise en place d'un mobilier urbain à connotation portuaire, accompagnement végétal…

4. Le Bassin de la Marne :

Accès aux quais facilité (handicapés, poussettes, promeneurs, touristes…), attractivité renforcée : mise en lumière, traitement minéral, mobilier urbain…

5. Le Bassin de la Batellerie :

Renforcement et requalification des différentes liaisons piétonnes existantes, traitement paysager des délaissés SNCF avec engazonnement de la voie ferrée, écran végétal et allégement de la clôture…

Les canaux peuvent également entraîner des problèmes de transition lorsque deux entités bâties se retrouvent en contact de manière brutale comme cela peut être le cas entre les bassins de vie de Nouvelle France et ceux de Saint-Exupéry Virval et Beau Marais. Le canal des Fortifications sépare des constructions de type R+1 sur la rive Ouest et des immeubles de type tours en R+5 sur l'autre rive à l'Est.

Ainsi, plutôt que des coupures urbaines, ces canaux constitueront à terme, des axes structurants forts et des potentiels paysagers importants permettant de valoriser la trame urbaine.

b. Les chemins de fer : une coupure continue sur le territoire

Le réseau de chemin de fer à Calais constitue une coupure continue en « zigzag » entre Calais Nord, Calais Saint Pierre et Fort Nieulay. En effet, le réseau ferré longe d'abord la frange ouest puis nord de Calais Saint Pierre, pour ensuite contourner Calais nord par l'est, le long des bassins portuaires, et arriver au port pour desservir le Terminal Car-Ferry.

Le quartier des Cailloux s'est historiquement fondé sur le nœud ferroviaire qui aujourd'hui constitue une « faille » importante entre Calais Saint Pierre et les Cailloux. De plus, les clôtures grillagées le long de la voie ferrée et les structures lourdes des passerelles piétonnes accentuent l'effet de « faille » et de « délaissé » ferroviaire. Ce quartier se retrouve donc complètement enclavé entre les voies ferrées d'un côté et le canal des Pierettes de l'autre.

L'emprise ferroviaire de Vauxhall constitue une seconde « faille » importante au nord de Calais Saint Pierre. Cette vaste emprise marque la limite entre le quartier d'habitat dense de Vauxhall et la zone d'équipements au nord. L'effet de coupure est accentué par l'ampleur de l'espace vide et par le fait que les façades des bâtiments alentours sont traitées comme de simples arrières.

Enfin, le nœud ferroviaire constitué par les différentes lignes vers Calais, le Terminal Eurotunnel à Coquelles, Lille ou Dunkerque marque également une forte coupure au sud des Fontinettes. La boucle constituée par la ligne Eurotunnel-Lille forme la coupure la plus marquée, accentuée par le passage de l'autoroute. Le quartier du Pont Du Leu se retrouve ainsi fortement isolé.

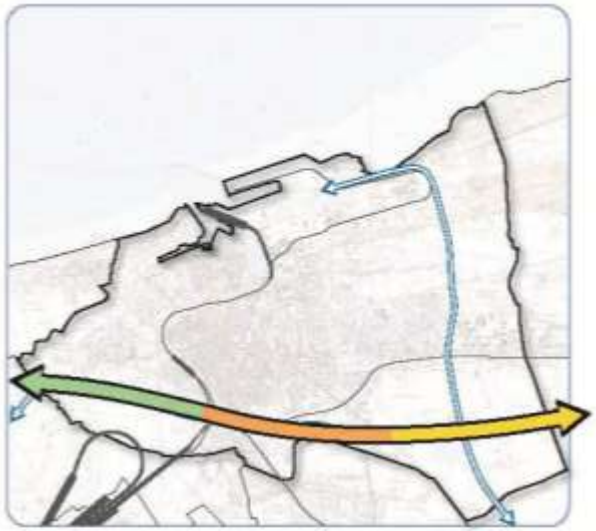
c. Les infrastructures autoroutières

L'autoroute A16 traverse la commune à son extrémité sud et sépare le quartier du Pont du Leu du reste de l'agglomération calaisienne. Les espaces verts des Terres Saint Roch, les zones d'équipements au sud des Cailloux, la zone commerciale au sud des Fontinettes, ainsi que les secteurs en cours de d'aménagement du Virval sont tous autant d'espaces tampons présents le long de l'autoroute. Ils atténuent l'effet de coupure franche, sauf au nord du Pont du Leu où l'effet « faille » est doublement présent.
Au nord de l'A16 l'objectif est d'aboutir à une trame verte continue tout en y permettant une valorisation économique.

L'autoroute A216 contourne Calais par l'est et marque la limite entre le quartier d'habitat collectif du Beau Marais et la Zone Industrielle Marcel Doret, mais également entre la Zone Industrielle des Dunes et l'espace naturel des Dunes du Fort Vert.

d. Des éléments de liaison :

Toutes ces coupures peuvent être atténuées et devenir le trait d'union entre les éléments du paysage. Les autoroutes et plus particulièrement la végétation qui l'accompagne peut former une continuité naturelle et constituer une trame verte support de corridors biologiques.
Les canaux participent à la lecture du paysage, ils le structurent et peuvent former des transitions entre des entités urbaines différentes.



La perception depuis l'A16

L'autoroute traverse le territoire communal sur sa partie Sud. Il s'agit d'une autoroute particulièrement fréquentée pour le transit. Elle offre une vue en Belvédère du territoire communal avec des " séquences naturelles, urbaines et agricoles " selon un parcours Ouest/Est.

La séquence naturelle :

Les espaces naturels qui accompagnent l'autoroute offrent un certain recul à l'espace urbanisé. Il se compose majoritairement de petits plans d'eau accompagnés de prairies humides, de boisements et de jardins familiaux de part et d'autre du tracé. La liaison verte est fortement mise en avant par ce secteur non construit. C'est un paysage où l'horizontalité prime. Les éléments verticaux forment ainsi des points d'appels importants.

La séquence urbaine :

Les espaces naturels se réduisent aux zones végétalisées des talus d'autoroute. La trame urbaine est à proximité immédiate du tracé. Les dernières extensions urbaines à vocation commerciale et notamment le secteur de la ZAC Curie sont en contact direct. Cet espace est localisé à l'intersection des bassins de vie de Fontinettes, Pont du Leu et Crèvecoeur-Curie.

La séquence agricole :

La partie Est est marquée par la présence d'espaces agricoles ouverts de grandes cultures. Il s'agit de secteurs de watergangs où l'aspect naturel est souligné par les haies et les gravières.
La perception de la ville est beaucoup plus lointaine. La zone est un vaste espace mutable : plusieurs projets de zones d'activités sont en cours d'aménagement ou en projet. La valorisation de l'effet vitrine sur ce secteur va par conséquent devenir un enjeu important au vu de son positionnement sur la principale porte d'entrée.


Vue sur les espaces naturels


Passage sur le Canal de la rivière neuve


Vue sur le lien vert des espaces humides

OUEST — **Traversée du paysage naturel**


Extension commerciale


La proximité des secteurs d'activités


Vue en belvédère sur le tissu urbain

Traversée du paysage urbain


L'espace agricole ouvert et son réseau de watergangs

Traversée du paysage agricole — **EST**

2.3. LES ENTREES DE VILLE

Les entrées de ville constituent des espaces sensibles à plus d'un titre. Au-delà d'être la première et la dernière perception du territoire, ces espaces sont généralement des zones d'évolution du tissu urbanisé. C'est pourquoi, au-delà de l'analyse des espaces mutables définis par le POS, une évaluation et une analyse des entrées de ville les plus sensibles ont été réalisées.

a. Entrée de ville N°1 sur la RD 119 en venant de l'Est depuis Marck

La route départementale traverse des espaces naturels et agricoles variés alternant entre espaces de pâturages, boisements et petits champs. La présence de landes sur la droite depuis Marck rappelle la proximité du littoral tout comme la ferme équestre sur la gauche qui met l'accent sur les loisirs.
Cette entrée de ville ne donne pas de perceptions immédiates de la dimension de la ville du fait de cette qualité des abords et de son relatif encaissement (côté droit).
En franchissant la pénétrante Est, le regard se focalise sur les espaces d'activités lourdes de la zone portuaire, c'est un belvédère sur le port. La gauche est marquée par des extensions récentes pavillonnaire constituant la terminaison d'une longue continuité urbaine, bordant ce côté de la voie.
L'existence d'un bandeau boisé dense et continu à droite de la voie joue un rôle fondamental d'écran, permettant de limiter fortement la perception de la vaste zone industrielle lourde des Dunes qui s'étire sur plusieurs kilomètres.
En terme d'enjeux d'aménagement, cette entrée de ville présente une sensibilité importante compte tenu d'une part de l'aspect naturel encore fortement préservé et d'autre part des projets de développement envisagés (extension de la zone industrielle des Dunes en contact immédiat de la RD et poursuite de l'urbanisation du cœur d'îlot du Petit Courgain).

b. Entrée de ville N°2 sur l'Avenue Saint-Exupéry

L'environnement aux abords de l'avenue Saint-Exupéry est fortement urbanisé. L'entrée dans Calais se fait par un giratoire permettant d'accéder à l'Aire de Grand Rassemblement au Nord et du quartier d'extension périphérique de Marck « les Hautes Communes ». L'avenue présente une belle qualité de l'espace public, intégrant mobilier urbain, aménagement mode doux. Cette qualité est quelque peu altérée par l'occupation des sols de ses abords, dominée par des activités économiques mixtes sans véritable traitement. De nombreux espaces en friche, notamment au Nord sont recensés.
A terme, le profil de cette entrée de ville devrait sensiblement évoluer par le développement d'opération de renouvellement urbain sur les délaissés, à dominante habitat.
Le véritable visage de Calais se dévoile après le franchissement de la pénétrante qui se fait à niveau par un giratoire : le quartier du Beau Marais avec ses collectifs au Sud, le quartier de la Mivoix avec sa façade d'équipements publics et en point d'appel les extensions anciennes de Saint Pierre.

c. Entrée de ville N°3 sur la RD 943 depuis Saint Omer

Cet axe à grande circulation traverse un paysage plat dominé par des champs ouverts de grandes cultures. En se rapprochant vers le centre de l'agglomération, l'urbanisation à l'Ouest se diversifie. Il s'agit de bâtiments d'activités à vocation tertiaire dont le traitement et l'intégration est plus ou moins abouti en fonction des exigences. Avant de franchir l'autoroute qui marque véritablement l'entrée dans la ville, le traitement des espaces contigus souffre d'un déficit important de qualification. Sur l'Ouest, des surfaces commerciales en friche et un vaste espace enherbé offrant une vue sur les arrières d'un lotissement pavillonnaire forment les principales occupations. L'Est étant composé d'espace agricole et d'anciens sites de gravières. Les potentiels de valorisation et d'aménagement de cette entrée sont nombreux : requalification du pôle économique d'entrée de ville, projet de développement d'un pôle nature et touristique à l'Est.
Cette entrée est l'une des plus sensibles en terme d'évolution. Il conviendra d'être très vigilant sur la vocation et la réglementation des secteurs contigus aux entrées de ville. La valorisation des espaces est d'autant plus importante qu'il s'agit d'une zone très perceptible depuis l'A16 et à proximité d'une zone d'activités en plein développement Virval, génératrice de flux importants (Victory Parck).

d. Entrée de ville N°4 sur l'Avenue Roger Salengro en arrivant par l'Ouest depuis Coquelles

Ce secteur se caractérise par une continuité urbaine générée par la succession d'un espace d'activités commerciales et d'une zone d'habitat. L'élément emblématique du secteur est la présence du Fort Nieulay. Localisé en léger recul par rapport à la voirie, il guide le regard et est un fort point d'appel.

Cet espace ne doit pas connaître de mutation importante. Des aménagements de l'espace public sont actuellement menés. La continuité urbaine avec la zone commerciale de Coquelles s'effectue sans rupture.

e. Entrée de ville N°5 sur l'avenue Charles de Gaulle en arrivant par l'Ouest depuis Blériot-plage :

Cette entrée se caractérise par son caractère maritime. Le front de mer est composé de pavillons et d'immeubles qui lui confère un caractère fermé. La partie droite apparaît plus ouverte avec de vastes parkings à voitures qui singularisent l'espace avec en arrière plan Calais Nord.

Une mutation du secteur permettrait de structurer cet espace qui possède un gros potentiel de valorisation touristique (proximité de la mer).
Ce secteur démesuré pourra ainsi être fractionné et être approprié par les habitants. Il est néanmoins important d'être vigilant aux perceptions sur la vieille ville et ses éléments emblématiques tels que le phare ou le beffroi de l'hôtel de ville.

LES ENTREES DE VILLE



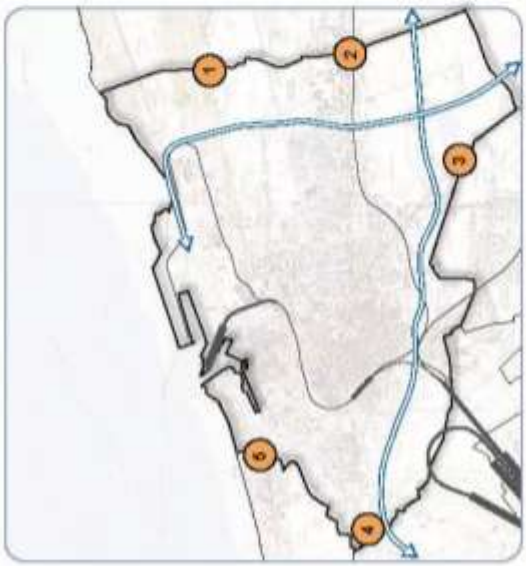
Entrée de ville N°1 : RD 119 depuis Marck



Entrée de ville N°3 : RD 943 depuis Saint Omer



Entrée de ville N°5 : rue de Verdun





Entrée de ville N°2 : Avenue Saint Exupéry



Entrée de ville N°4 : avenue Roger Salengro

2.4. CONTRAINTES ET ENJEUX LIES AU PAYSAGE

Les principaux enjeux sont liés à son développement. Le besoin de terrains pour de nouvelles constructions amène

- soit à reconvertir des espaces,
- soit à urbaniser des espaces au dépend de terres agricoles et naturelles.

La conservation de la succession des paysages ouverts et fermés est primordiale pour le territoire. Les espaces ouverts apportent le recul nécessaire et les espaces fermés apportent la verticalité. Ce maintien des caractéristiques du paysage permet de conserver une bonne lecture du territoire et ainsi sa cohésion. Cette richesse doit être valorisée en différents points :

- Le travail sur les secteurs de friches participe au renouvellement de la ville sur elle-même. Il s'agit d'opportunités de valorisation paysagère notamment en cœur de ville car il permet d'améliorer la qualité visuelle de l'espace bâti, d'offrir de nouveaux projets et par la même occasion valoriser la qualité urbaine des sites.

- La maîtrise des secteurs d'extension en permettant le maintien des continuités visuelles et les transitions paysagères entre les espaces.

- La conservation de l'identité des caractéristiques naturelles et urbaines (urbain dense de centre ville, faubourgs, bourgs ruraux).

- La valorisation de l'aménagement des limites est un enjeu important. Il s'agit souvent de secteurs où la richesse est très importante du fait du contact entre deux espaces de caractéristiques différentes.

- L'intégration des zones industrielles qui représentent de vastes espaces, très impactant visuellement et se localisant souvent à proximité de zones naturelles d'importance écologique et paysagère.

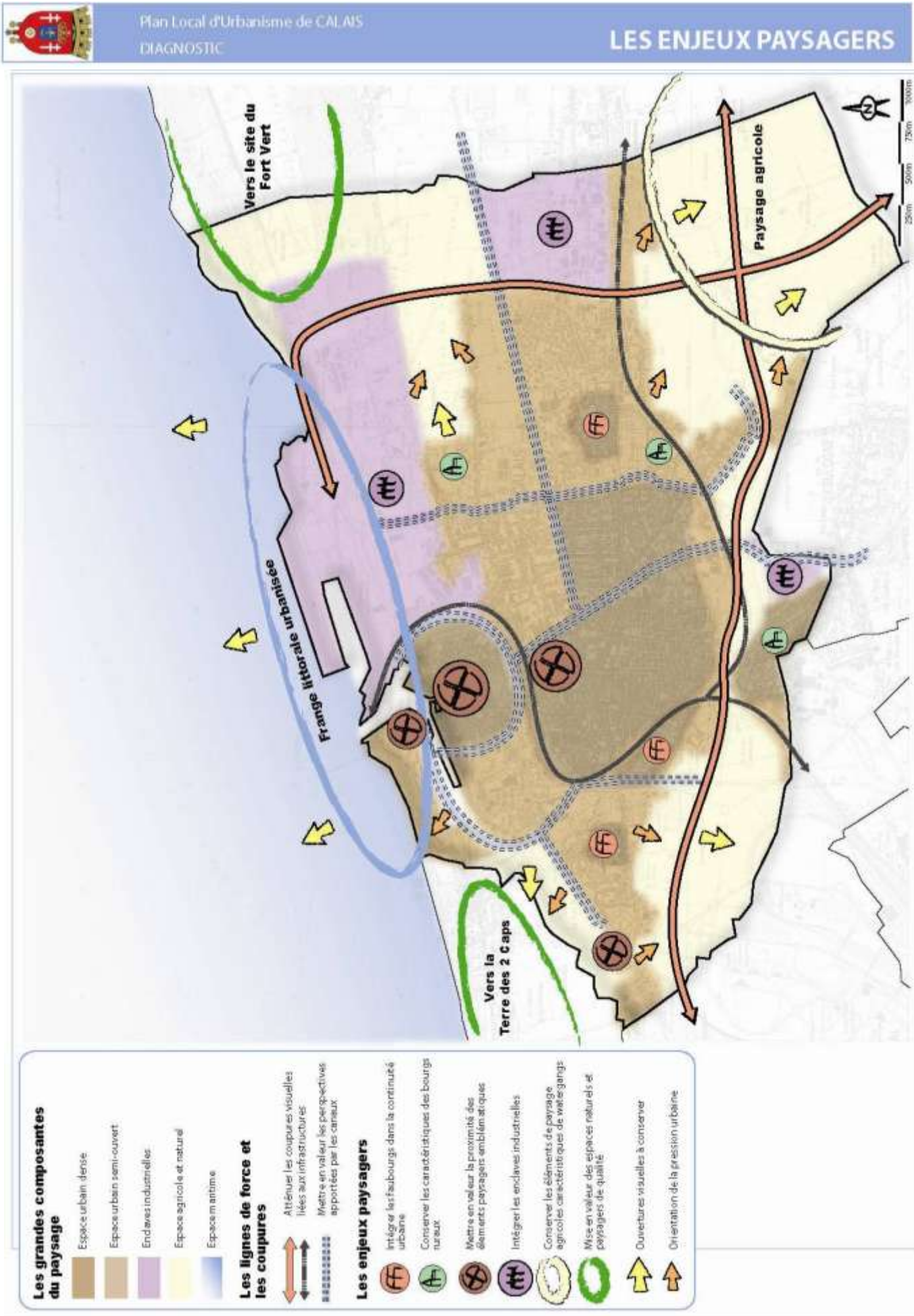
- La limitation des effets de coupures liées à la présence de nombreuses infrastructures (autoroutes, canaux) qui coupent mais également composent le territoire.

- La prise en compte de l'espace maritime comme un atout pour le territoire avec les nombreuses perspectives visuelles qui sont offertes.

- La mise en avant du réseau hydrographique constitue un véritable atout pour le territoire. Il est un des éléments forts du paysage qui structure et offre des perspectives visuelles intéressantes. L'eau est de fait le lien entre tous les paysages du territoire.

- Le renforcement des espaces verts au sein de l'espace bâti afin de valoriser la trame verte, facteur d'amélioration du cadre de vie général.

- Le développement des axes de promenades qui permettent une mise en scène favorisant la découverte de la richesse et de la diversité paysagère et patrimoniale du territoire.


Plan Local d'Urbanisme de CALAIS
DIAGNOSTIC
LES ENJEUX PAYSAGERS
Vers le site du Fort Vert
Paysage agricole
Frange littorale urbanisée
Vers la Terre des 2 Caps
Les grandes composantes du paysage
Espace urbain dense
Espace urbain semi-ouvert
Enclaves industrielles
Espace agricole et naturel
Espace maritime
Les lignes de force et les coupures
Atténuer les coupures visuelles liées aux infrastructures
Mettre en valeur les perspectives apportées par les canaux
Les enjeux paysagers
Intégrer les faubourgs dans la continuité urbaine
Conserver les caractéristiques des bourgs ruraux
Mettre en valeur la proximité des éléments paysagers emblématiques
Intégrer les enclaves industrielles
Conserver les éléments de paysage agricoles caractéristiques de watergangs
Mise en valeur des espaces naturels et paysagers de qualité
Ouvertures visuelles à conserver
Orientation de la grésion urbaine

Synthèse de l'environnement urbain

L'histoire et la situation stratégique de Calais ont fortement participé à son organisation. L'armature urbaine et l'architecture de ses édifices témoignent des multiples époques de construction et donnent de nombreux visages à Calais, à la fois ville portuaire, ville forte, ville balnéaire, ville de grands ensembles…

L'organisation du centre est caractérisée par deux polarités bien distinctes : Calais Nord et Saint-Pierre, eux même soutenues par des polarités secondaires. Des coupures urbaines formées par les bassins, les canaux, les chemins de fer et les autoroutes constituent des limites qui structurent la trame urbaine.

Plusieurs strates urbaines identifiables composent le tissu urbain malgré l'hétérogénéité du bâti : Calais Plage, Calais Nord, Calais Saint-Pierre, Calais Est, les quartiers périphériques (Cailloux, Pont du Leu et Saint-Exupéry Virval), les quartiers de grands ensembles (Beau Marais et Fort Nieulay) et enfin, le quartier Mivoix en cours d'extension.

Le développement de l'agglomération a engendré un continuum urbain jusqu'à Coulogne vers le sud et jusqu'à Marck vers l'est, défiant ainsi les limites franches constituées par les infrastructures ferroviaires et autoroutières. Les projets d'urbanisation se poursuivent sur de vastes dents creuses agricoles à l'est comme à l'ouest. Les potentialités de renouvellement sont nombreuses que ce soit sur les quartiers de grands ensembles, Calais Est (Petit Courgain), Calais Saint Pierre
(Crevecoeur/Curie,…)… ; Elles constituent des opportunités de valorisation du cadre bâti et participent à l'offre foncière. L'activité économique, longtemps présente dans les faubourgs, tend aujourd'hui à se développer autour de la façade sud, au contact de l'A16 (zone d'activité du Virval).

La problématique du renouvellement urbain est très présente sur les quartiers de grands ensembles au travers des dispositifs ANRU. Des actions de valorisation du cadre bâti sont menées via les dispositifs OPAH sur Calais Nord et une partie de Saint-Pierre. Les quartiers de Calais Saint Pierre sont particulièrement concernés par la problématique de l'habitat dégradé et celle de la division de logements.

En terme de patrimoine, Calais compte de nombreux éléments classés et est concernée par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager dont l'enjeu majeur se situe au cœur de la ville et sur les espaces mutables pouvant participer à la construction d'une nouvelle image.

Enjeux :

- **Améliorer le cadre de vie en exploitant la présence de nombreux espaces mutables aux potentiels de renouvellement urbain et en dé-densifiant certains quartiers par l'apport de respirations urbaines (espace public/ vert)**
- **Poursuivre les efforts engagés sur l'habitat dégradé**
- **Définir des espaces d'extension qualitatifs, adaptés à l'évolution démographique et aux besoins de la population**
- **Atténuer les effets de coupures en renforçant les liaisonnements (mode doux…) entre les quartiers et les deux espaces de polarité**
- **Conserver et/ou développer des respirations urbaines dans tous les quartiers**
- **S'inscrire dans la logique d'un règlement qui permette de prolonger la mixité architecturale, urbaine et sociale constatée sans pour autant dénaturer les entités existantes**
- **Protéger et valoriser le patrimoine urbain et architectural**

3 L'ENVIRONNEMENT URBAIN

3.1 L'ARMATURE URBAINE

Calais présente une organisation urbaine très liée à son histoire, mais également à son réseau hydrographique.

3.1.1 Le développement historique

a. *A l'origine, un village de pêcheur*

Kaleis n'était à l'origine qu'un modeste village de pêcheurs, situé à l'extrémité occidentale de la plaine maritime flamande. Pétresse fut fondée en 961 sur le banc des Pierettes où il était possible de s'installer « au sec ». C'est au début du XIIIè siècle qu'a lieu le premier grand essor commercial. La Tour du Guet est édifiée en 1224 pour contrôler les entrées et sorties du port. La première fortification de la ville est réalisée cinq ans après par Philippe Hurepel, comte de Boulogne. Une zone humide, large d'une centaine de mètres, sépare le port des quelques maisons de Pétresse. Le village des deux bourgs et déjà complètement différent. A la fin du XIIIè siècle la cité prospère grâce aux commerces du vin, de la laine et du poisson.

b. *Le port militaire*

La ville fut occupée par les Anglais en fin août 1347 et le resta pour 210 ans. En 1363, Calais devient port douanier. Le 7 janvier 1558 le duc François de Guise profite de l'affaiblissement de la garnison et du délabrement des fortifications pour reconquérir Calais. L'ouest de la ville est remodelée pour accueillir la citadelle. Et moins de quarante ans plus tard ce sont les espagnols qui s'emparent de Calais pour deux petites années. Le siècle suivant est marqué par des travaux à vocation militaire : on achève les fortifications de la ville et on conforte les bastions nord-est au Courgain et du fort Nieulay. Richelieu projette également de vouer entièrement Calais aux installations maritimes de guerre (arsenaux, casernes…) et de fonder une ville importante à l'emplacement de Saint Pierre. En 1790 Saint Pierre devient autonome et compte 3000 habitants, mais la dimension civile du port l'emporte et Calais restera avant tout un port de voyageurs.

c. *L'industrialisation*

L'industrie du Tulle débarque à Saint Pierre en 1816 par l'invasion anglaise. Avec l'arrivée du chemin de fer en 1848, Saint Pierre connaît une explosion économique fulgurante. Bientôt la population de Saint Pierre dépasse celle de Calais et le développement urbain suit la cadence : la ville devient de plus en plus dense, mêlant usines et habitat. De l'autre côté à Calais, le début du siècle voit la création d'un établissement de « Bains de mer » sur la plage, et les hôtels sont nombreux à accueillir les voyageurs qui embarquent encore en plein centre ville. En 1855, le quartier des pêcheurs du Courgain s'étend à l'est. En 1862, le Parc Richelieu est créé. En 1873 une nouvelle enceinte fortifiée englobe les deux villes et un processus de réunification est entamé. Sept ans plus tard, la démolition complète des fortifications est engagée. Les remparts seront remplacés par une double ceinture d'eau et de fer encore présente aujourd'hui. Le 29 Décembre 1884, les deux villes sont unifiées.

d. *Le Grand Calais du XXème siècle*

A partir de 1889, Calais Nord s'étend vers l'est sur un tracé plus souple et des voies plus larges. La première démarche balnéaire s'amorce avec la construction de l'avenue de la Plage et du casino édifié sur la digue de mer en 1892. Mais cette vocation balnéaire restera modeste. Dès 1925 la crise dentellière débute. La bipolarité urbaine entre Calais et Saint Pierre est encore totale et le territoire urbain de Calais est vaste et peu dense.

e. *La reconstruction*

Le 10 Mai 1940 des bombardements intensifs ravagent Calais Nord. Seules les franges est sont un peu épargnées. Dès 1943 la reconstruction est entamée avec le lancement des premiers chantiers expérimentaux. En 1944, la ville est encore bombardée « par erreur », un Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme est créé. De 1945 à 1951, G.Labro occupe le poste d'architecte en chef de la ville. Pendant cette période, les réalisations balancent entre style local et architecture

contemporaine. Mais les années 50 arrivent et sont marquées par la prédominance du style moderne où le béton règne en maître.

f. Des années 60 à aujourd'hui

Dans les années 60 et 70 la ville est marquée par un nouvelle forme d'urbanisme : de grands ensembles collectifs se construisent à l'est (Beau Marais), à l'ouest (Fort Nieulay) et au nord (La Plage). La Zone Industrielle des Dunes est créée en 1969 et occasionne la réalisation de nouveaux itinéraires d'accès au port qui reprennent les anciens tracés des fortifications. Les années 90 voient arriver les autoroutes et les voies rapides ; l'accès au port évite complètement l'agglomération par un contournement à l'est. Par contre à l'ouest, l'accès à la ville est maintenu le long de la rivière Neuve. Les années 90 sont couronnées par le projet phare du Tunnel Sous La Manche. Dernièrement, le développement de Calais continue à l'est par la réalisation de nouveaux ensembles d'habitats pavillonnaires, d'équipements publics et d'activités économiques au contact de la pénétrante Est (Saint-Exupéry Virval, Marcel Doret…).

3.1.2 Une organisation basée autour de plusieurs centralités

L'organisation du centre est caractérisée par deux polarités bien distinctes : Calais Nord et Saint Pierre. Les limites de cet étalement correspondent aux coupures urbaines formées par les bassins, les canaux, les chemins de fer et l'A26. Plus que des coupures, ces limites structurent véritablement l'organisation urbaine.

Calais Nord fonctionne comme une île ceinturée par les différents bassins (des Chasses, Carnot, Battelerie….). Elle a été fortement endommagée par les bombardements et se caractérise par une morphologie urbaine de la reconstruction. On distingue de ce fait trois entités morphologiques : les îlots traditionnels à l'est, les îlots d'immeubles collectifs au nord-ouest, et les îlots de maisons de ville à l'ouest. A part à l'est, où l'on retrouve quelques rues d'architecture et de morphologie traditionnelles, le reste de Calais Nord se compose d'îlots plus ouverts, de grandes tailles et moins denses. En général, les immeubles échappent à l'alignement et souvent la limite entre le public et le privé se matérialise par une clôture. Ces clôtures sont ajourées et laissent entrevoir l'intérieur des îlots végétalisés.

A Saint-Pierre le végétal est beaucoup moins présent qu'à Calais Nord. Les immeubles, les maisons de villes et les bâtiments industriels s'enchevêtrent pour constituer une trame dense et rectiligne très identitaire. L'espace public est très minéral et l'alignement est presque systématique. La distinction entre les espaces publics et les espaces privés est très claire. Elle est matérialisée soit par les édifices, soit par des clôtures en murs. Le canal de Saint-Omer à l'est et le chemin de fer à l'ouest marquent les limites de cette polarité.

La trame urbaine se caractérise par sa dimension linéaire. Elle se constitue essentiellement par les trois boulevards structurants : Boulevard Gambetta, Boulevard Lafayette et Boulevard Jacquard. Ce dernier s'étend sur 3 km, unissant Saint Pierre à Calais. Le lien entre les deux polarités reste encore très limité et l'enjeu majeur aujourd'hui est de renforcer celui-ci et de limiter l'effet de coupure. L'aménagement des espaces publics sur le boulevard est de qualité. Les trottoirs sont larges et plantés d'alignements d'arbres qui rythment la linéarité de la trame.

Cette trame urbaine est ponctuée de « respirations urbaines » constituées par les parcs et les places : Place d'Armes, Parc Richelieu, Parc Saint Pierre, Place de la Mairie, Place Albert 1er, Place d'Alsace, Place Crèvecoeur. Ces « respirations » mettent en scène des polarités secondaires comme : le Port, la gare, le phare, l'hôtel de ville, le théâtre, l'Eglise de la Place Crèvecoeur et les linéaires commerciaux du centre (boulevards).

Les principales promenades publiques s'appuient sur les cours d'eau végétalisés : Canal des Crabes, Rivière Neuve, Bassin des Chasses, Bassin de la Battellerie… Les traversées d'eau marquent les portes d'entrée-sortie du centre-ville.

Le premier développement s'est organisé sous forme de faubourgs autour de Saint Pierre. Ce développement se fait essentiellement vers l'est. Les boulevards deviennent des avenues (Av. Louis Blériot, Av. Antoine de Saint-Exupéry) et les belles demeures et commerces laissent place aux grands ensembles et aux équipements (Beau Marais, la Mivoix).

3.2.LA MORPHOLOGIE URBAINE ET LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE

Les visites et l'analyse de l'occupation du sol ont permis d'appréhender la commune dans sa globalité et sa complexité. Ainsi, plusieurs entités ont pu être définies avec chacune une dimension identitaire spécifique.

3.2.1 Calais Plage

C'est un quartier de front de mer qui affirme son identité balnéaire par sa trame urbaine, ses architectures et ses aménagements.

La trame viaire est simple et ceinture le quartier en longueur parallèlement à la côte. La voirie principale y est large et les îlots de grande taille. Les rues de desserte internes sont plus étroites et plus courbes. On distingue trois entités différentes :

- De grands immeubles typiques des villes balnéaires tiennent la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny. Leur hauteur varie entre R+3 côté sud et R+6 côté nord et l'ensemble de l'îlot est dégagé côté plage accueillant parkings, aires de jeux….
- Une opération de maisons de villes en cœur d'îlot : Elles sont mitoyennes et disposées en décalage le long de la rue. Les parcelles sont étroites et étirées pour former des jardins en longueur.
- Des sections formées exclusivement de logements pavillonnaires.

3.2.2 Calais Nord

Ce quartier constitue le premier centre ancien de Calais. Contenu dans son île, constituée par les multiples bassins et canaux, il se distingue très facilement de Saint-Pierre.

A l'Est, la trame urbaine y est très irrégulière et suit les courbes formées par la configuration des différents bassins. Les îlots sont de petite taille, très denses et de formes multiples. La voie principale formée par la rue Royale relie Calais Plage à Saint-Pierre.

A l'Ouest, la trame urbaine est plus régulière suivant une morphologie de la reconstruction. Les formes géométriques du fort structure l'espace. A l'Est, la reconstruction d'après guerre a suivi le modèle de la trame historique. On y retrouve des îlots classiques composés essentiellement de maisons de ville avec de grands cœurs d'îlot jardinés. Plus au nord, les îlots sont plutôt ouverts et composés de bâtiments collectifs (au nord-ouest). Les rez de chaussée accueillent de nombreux commerces. Sur ce dernier secteur, l'ensemble des espaces publics est d'assez bonne qualité.

3.2.3 Calais Saint-Pierre

Calais Saint Pierre englobe les bassins de vie de Vauxhall, Charost, les Fontinettes et Crèvecoeur-Curie.

Les voies principales formées par les boulevards Lafayette, Léon Gambetta et Jacquard, et la rue de Valenciennes, dessinent d'ailleurs les limites des quatre entités. Ces artères principales composent le cœur commercial de Saint-Pierre et desservent les édifices et les espaces publics les plus prestigieux : l'Hôtel de Ville, Le Théâtre municipal, le parc Saint Pierre, etc… Les boulevards ont fait dernièrement l'objet d'un réaménagement urbain par un traitement spécifique des revêtements de sol, des trottoirs plus larges, des traversées sécurisées et adaptées aux personnes à mobilité réduite, un traitement des terres plains centraux végétalisés, des plantations d'arbres régulières, ainsi que par un mobilier urbain important (intégration des abris bus, esplanade devant le centre commercial, lieux d'attente et de détente, etc…). Sur ces boulevards se concentre une architecture de qualité regroupant tous types d'immeubles urbains, de maisons de ville et d'hôtels particuliers.

La centralité reste affirmée le long des principaux boulevards mais ne pénètre pas véritablement dans le tissu urbain. La Place de l'Hôtel de Ville et le Parc Saint-Pierre, la Place d'Alsace, et la Place Crèvecoeur constituent les seules « respirations urbaines » de cette entité, marquée par la densité. En effet, l'ensemble du tissu urbain est encore plus dense qu'à Calais Nord, composé d'une grande

majorité d'îlots rectangulaires et de petites tailles dans lesquels se mêlent immeubles urbains, maisons de villes et anciennes manufactures. Beaucoup d'entre-elles ont fait l'objet d'une reconversion.

a. Les immeubles urbains

Calais Saint Pierre regroupe une multitude d'immeubles urbains d'époques et d'architectures différentes (variétés de formes, d'échelles et de compositions…). On distingue plusieurs époques de construction :

- les immeubles d'avant guerre qui reprennent les principes de l'architecture traditionnelle, avec de grandes fenêtres en longueur, un rez-de-chaussée haut et des niveaux suivant un ordonnancement traditionnel.
- les immeubles de la reconstruction comprenant les immeubles d'inspiration régionaliste, reprennent les principes de l'architecture traditionnelle tout en introduisant des matériaux et des techniques de mises en œuvre contemporaines.
- les immeubles d'inspiration moderne suivent les modèles de construction standards : panneau béton, toitures-terrasses, fenêtres en bandes, loggia….

b. Les maisons de ville

La maison de ville constitue la forme d'habitat la plus répandue sur la commune et surtout à Saint Pierre. Standard de l'habitat urbain, elle prend également de multiples apparences selon les époques et le statut social de ses habitants. Historiquement bourgeoise, elle évolue pour devenir maison d'ouvrier, maison d'employé ou maison de notable. Elles s'édifient principalement sur des parcellaires très étroits en lanière et en mitoyenneté pour former des séries composées plus ou moins longues. Cependant le mode de production reste individuel et les jeux de matériaux, de modénatures permettent d'éviter une trame trop banalisante.

c. Les bâtiments industriels

Ces bâtiments s'inscrivent, en grande majorité dans le bâti dense, éparpillés un peu partout, au point parfois d'être assimilables à d'autres édifices comme les écoles, les immeubles d'habitation collective…
L'implantation respecte généralement l'alignement et les compositions de façades reprennent celles utilisées dans l'habitation ou pour les édifices publics. Les matériaux utilisés restent la brique, la pierre et s'élargissent parfois au béton, à la céramique et autres matériaux modernes. C'est sur le quartier de Crèvecoeur-Curie que l'on retrouve le plus de friches industrielles ou d'industries encore en activité, surtout le long du Canal de Saint-Omer.

3.2.4 Calais Est

Cette entité comprend les quartiers du Petit Courgain et de Nouvelle France. On peut l'assimiler à un quartier d'extensions anciennes composé de trois zones distinctes : une zone industrielle, une zone d'habitat ouvrier et une zone d'habitat plus dense au sud.
Les voies principales sont la rue Mollien au nord, l'avenue Blériot et le Boulevard de l'Egalité. Ces artères principales traversent l'entité urbaine d'est en ouest et constituent les limites franches entre les trois différentes zones urbaines.

Plan Local d'Urbanisme de CALAIS

DIAGNOSTIC

ENVIRONNEMENT URBAIN 1/2

a. Au nord, la zone industrielle liée au Port

Sur ce vaste espace à vocation industrielle lourde, s'implantent des bâtiments type « hangars ». Les matériaux utilisés sont le béton et les structures métalliques.

b. Au centre, le quartier d'habitat ouvrier

Ce quartier est caractérisé par une trame viaire plutôt régulière, des îlots en longueur et de grandes tailles, avec des cœurs d'îlots jardinés importants qui peuvent constituer des potentiels de développement.

La caractéristique de cette zone est l'habitat ouvrier composé de petites maisons en bandes sur des parcelles laniérées et très étroites. Leur composition est assez hétérogène autant en terme de morphologie qu'en terme d'implantation. Les cœurs d'îlot servent généralement de grands jardins ouvriers en longueur.
Certains cœurs d'îlots ont été redensifiés par des opérations d'ensembles pavillonnaires ou de collectifs, notamment sur les bords est du quartier le long du canal (ou Fossé des Fortifications). Dans ce cas, des voies secondaires desservent les logements pavillonnaires de l'intérieur.

Des opérations importantes de renouvellement urbain ont été identifiées. C'est notamment le cas sur l'îlot compris entre le canal de Saint-Omer et la rue Descartes où une vaste opération de logements collectifs est en cours de finalisation. Non loin de là, des potentiels de renouvellement sont identifiés sur des secteurs fortement mutables comme aux abords de l'avenue Blériot et de la rue Descartes.

c. Au sud, l'extension plus dense de Nouvelle France

Ce quartier a sans doute été la première phase d'extension de Calais Saint Pierre vers l'est car la configuration des îlots et de la trame viaire y est pratiquement similaire. Les îlots sont beaucoup plus petits et plus denses. Le dessin de la trame viaire est irrégulier, suivant des axes diagonaux et formant quelques îlots triangulaires.

On y retrouve majoritairement des maisons de villes et quelques immeubles de ville sur les grands axes comme sur le Boulevard de l'Egalité ou sur le Boulevard Victor Hugo. Dans ce cas, l'épannelage varie parfois de façon très importante. Ainsi, on peut retrouver des bandes de maisons de ville ne dépassant pas les R+1+C, accolées à des immeubles collectifs allant de R+3+C à R+6.

Enfin, plus au sud, quelques poches de logements pavillonnaires ou de maisons de ville récentes sont comprises entre le lycée professionnel du Détroit et le tissu urbain plus ancien.

3.2.5 Les quartiers périphériques

Ces quartiers périphériques sont apparus avec le chemin de fer, à peu près à la même époque que l'extension ancienne de Calais Saint Pierre vers l'est, et se retrouvent aujourd'hui enclavés entre les différentes infrastructures. Il s'agit des quartiers des Cailloux, du Pont du Leu et de Saint-Exupéry Virval.

a. Les cailloux

Ce quartier se retrouve enclavé entre l'emprise ferroviaire à l'est, la Rivière Neuve (ou Canal des Pierrettes) à l'ouest, et l'autoroute au Sud. Ces axes structurants constituent les limites d'implantation de la zone d'habitat.

Le quartier s'organise concentriquement autour d'une place aménagée en square donnant sur la rue du Toul. Celle-ci constitue la rue principale sur laquelle se développe au sud-est une zone d'activités importante. Tandis qu'au sud-ouest s'est développée une poche de logements en bande rappelant l'architecture des maisons ouvrières à vocation sociale. Le reste du quartier est constitué par des îlots irréguliers et de petites tailles. On y retrouve essentiellement des maisons de ville et quelques immeubles de petits collectifs, ainsi que quelques commerces de proximité autour de la place de Condé.

Le reste est constitué des espaces verts marécageux des basses communes (au sud de l'autoroute) et de l'espace tampon au nord de l'autoroute. Celui-ci accueille quelques équipements comme des terrains de sports ou la station d'épuration.

Par ailleurs, une vaste opération de renouvellement urbain a permis d'étoffer l'offre d'équipements via l'implantation de la Scène Nationale du Channel sur le site des anciens abattoirs.

b. Le Pont du Leu

Il s'agit certainement du quartier le plus enclavé par les infrastructures. L'A16 constitue une faille urbaine entre Calais Saint Pierre et Le Pont du Leu. La voie ferrée correspondant à la ligne Calais Fréthun-Lille traverse le quartier en boucle du nord-ouest au sud-est, limitant la zone d'habitat au sud. Le canal de Saint Omer quant à lui matérialise la limite avec Coulogne.

Ce quartier est constitué de plusieurs entités distinctes :

- Le tissu le plus ancien est compris entre la Rue de l'Equateur au nord et la Rue du Québec au sud. Cette portion urbaine est constituée essentiellement de grands îlots de maisons de ville. On y trouve également de remarquables maisons de maître certainement liées aux activités industrielles adossées à la voie ferrée à l'ouest ou à celle de Coquelles un peu plus au sud.
- Un îlot de grands ensembles collectifs de bonne qualité au nord, le long de la voie ferrée. Ces logements collectifs disposent d'espaces publics plutôt bien aménagés (parkings, jardins…)
- Des poches d'ensembles pavillonnaires récents viennent remplir les « vides » au nord, entre la voie ferrée, la RD et la Rue de l'Equateur ; ainsi qu'au sud le long du chemin des Régniers, entre la voie ferrée et Coulogne.
- Un petit bourg s'est formé à l'est de la voie ferrée. Il est constitué essentiellement de petites maisons ouvrières à connotation rurale. Derrière le château d'eau, une opération de logements pavillonnaires ainsi que des lots libres a été aménagée sur l'espace vert tampon.
- Une grande zone industrielle s'est installée à l'extrémité est, le long du canal de Calais. Il s'agit de l'usine chimique « Calaire » classée en site SEVESO seuil haut. Celle-ci dispose d'une zone tampon d'espaces verts boisés pour limiter l'impact sur le petit bourg.

c. Saint Exupéry-Virval

Le bassin de vie Virval-Saint-Exupéry se caractérise par une mosaïque d'occupation des sols, qui engendre de ce fait une grande diversité des formes urbaines.

Entre le cimetière Sud et la ligne ferroviaire Calais Dunkerque, l'habitat ancien mixte des faubourgs domine. Ce dernier est implanté majoritairement en front à rue et de manière continue. La trame viaire dégage des petits îlots assez denses, occupés au coeur par des espaces jardinés. De l'habitat ouvrier organisé en cité est répertorié rue Pierre Puis, au Sud du vétuste complexe industriel implanté chemin Castres. Dans l'ensemble, ce secteur souffre d'un déficit qualitatif du cadre bâti et de l'espace public. On note quelques opérations de renouvellement urbain ou de densification des dents creuses comme dans la rue Beau Marais.
Au Sud de cet îlot, l'urbanisation récente engagée sur la zone VIRVAL contraste fortement par le volume et l'aspect soigné des constructions et par les aménagements de l'espace public (trame viaire large, paysagement…). La transition est assez brutale entre ces deux entités. A terme, le développement des aménagements paysagers devrait adoucir la transition.

Aux abords de la RD943, domine de l'habitat ancien, en front à rue de type R+1+C, entrecoupé ponctuellement par des bâtiments commerciaux, qui se renforcent en se rapprochant du centre.

Un lotissement pavillonnaire est repéré au Sud de l'A16. Ce dernier tourne le dos à la ville et semble fonctionner davantage avec la commune de Coulogne. Il se compose d'un habitat mitoyen homogène de type R+C, implanté en recul de la voirie.

Les quartiers périphériques : un tissu très hétérogène

Habitat ancien en front à rue, Pont du Leu



Habitat ancien en retrait , St Exupery-Virval



Des maisons de maitre, Pont du Leu



Habitat mitoyen années 60, Cailloux



Maisons jumelées, années 80, Cailloux



Habitat pavillonnaire, Pont du Leu



Les quartiers de grans ensembles

De grands immeubles collectif :



Des ensembles de petits collectifs



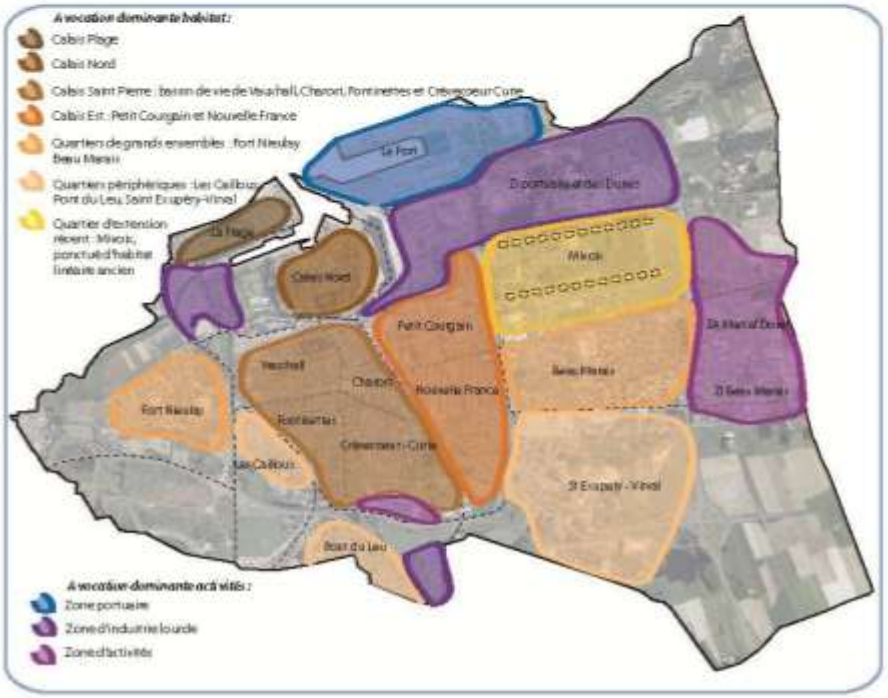
Des ensembles pavillonnaires











Mivoix : un quartier en création



Des équipements publics



Des petits collectifs

Des logements pavillonnaires







3.2.6 Les quartiers de grands ensembles

Il s'agit des quartiers du Beau Marais et du Fort Nieulay qui ont été construits dans les années 60 et 70, caractéristiques d'une nouvelle forme d'urbanisme. Ils se singularisent par une mixité très marquée entre les maisons ouvrières (occupation originelle), les grands ensembles d'immeubles collectifs et les ensembles pavillonnaires.

a. Beau Marais

Le quartier Beau Marais est d'ailleurs le plus marqué par cette mixité. On identifie trois entités distinctes : le tissu ancien, les poches de logements pavillonnaires et les grands ensembles collectifs.

- Le tissu ancien se développe le long de l'avenue Saint-Exupéry et au nord du cimetière. Il est constitué de petits îlots traditionnels plutôt denses et composés essentiellement de maisons de villes mitoyennes en R+C ou R+1+C.

- Les poches d'ensembles pavillonnaires s'insèrent plutôt en cœur de quartier. Les voies de dessertes sont courbes et dessinent des îlots de petites tailles et de formes multiples.

- Les grands ensembles collectifs des années 60/70 sont composés de barres et de tours de type HLM et forment trois cités distinctes, situées sur les extrémités :

    - La cité Marinot présente les plus hautes tours et des bâtiments en étoiles posés aléatoirement.
    - La Cité Gauguin-Matisse est composée de longues barres disposées en équerres. Au pied de ces barres très dégradées, l'espace public est complètement délaissé et laisse planer une impression d'insécurité.
    - La cité Renoir quant à elle est composée également de grandes barres d'habitat collectif mieux entretenues et aux pieds desquelles ont été aménagés des jardins ouvriers de qualité.

Ces trois cités ont fait l'objet de projets de renouvellement urbain (dossiers ANRU).

Par ailleurs, de nombreux espaces verts ponctuent l'ensemble du quartier, comme le parc urbain situé au nord de la piscine tournesol ou encore les terrains de sports et les boisements situés le long de l'autoroute et constituant un espace tampon de qualité.

b. Fort Nieulay

Ce quartier se constitue essentiellement d'un centre ancien, de grands ensembles collectifs et de récentes opérations résidentielles à dominante pavillonnaire.

- Le centre bourg ancien s'est greffé perpendiculairement à l'axe principal constitué par l'avenue Roger Salengro. Ce tissu ancien est composé de grands îlots en longueur et de parcellaires assez réguliers. Plusieurs friches industrielles se confondent aux habitations de type habitat ouvrier. Une bande de maisons de ville se décline le long de l'avenue Roger Salengro.

- De grands ensembles collectifs des années 70 se sont construits au nord. Ces bâtiments sont fortement dégradés et donnent une image fort négative, d'autant plus qu'ils sont situés à proximité du Fort Nieulay, principale attraction du quartier.

- Les récentes opérations résidentielles se situent le long du Canal des Crabes et de la rue de Verdun ; ainsi que sur les Terres Saint Roche plus au sud.

    - La première se compose essentiellement d'ensembles pavillonnaires et de petits collectifs en R+3+C. La partie plus au sud au niveau du rond point de jonction avec Calais Saint Pierre a été achevée récemment et dispose d'un aménagement des espaces publics de très bonne qualité (pistes cyclables, larges trottoirs, revêtement de sol spécifiques, aires de jeu, collectes de tri, etc…).

- La seconde est constituée par des poches d'ensembles pavillonnaires et de petits collectifs récents qui se développent au nord des Terres Saint Roch. Ce dernier constitue d'ailleurs un espace vert important et de qualité.

Ces espaces verts, ainsi que les jardins ouvriers regroupés le long de l'autoroute constituent de véritables corridors verts qui jouent également le rôle d'espaces tampons entre les zones d'habitation et les infrastructures. Enfin, le long de la Rivière Neuve se développent plusieurs zones d'activités.

3.2.7 Un quartier en cours de création : La Mivoix

Le bassin de vie de La Mivoix est marqué à l'extrême nord et au centre, par un développement linéaire ancien de l'habitat (route de Gravelines, Grande rue du Petit Courgain). L'activité agricole est encore perceptible sur les marges orientales de la zone. Cet habitat, implanté le plus souvent en ordre discontinu, offre des fenêtres, sur les cœurs d'îlots composés de jardins familiaux, de champs cultivés et de serres.

Une urbanisation récente s'est développée dans la partie Sud de la zone, entre la Grande rue du Petit Courgain et l'avenue Toumaniantz.

L'extrême Sud se compose d'une façade d'équipements publics très qualitative, offrant une diversité dans les volumes et les implantations des constructions. C'est d'ailleurs sur cette zone que l'on retrouve le premier lycée HQE de la région.

Entre cette zone d'équipements publics et l'urbanisation ancienne de la Grande rue du Petit Courgain, on distingue la principale zone d'extension récente d'habitat. Cette zone s'organise autour d'un plan d'aménagement d'ensemble qui décline une variété d'habitat. On relève des bandes de maisons de ville implantées en retrait, sur le chemin Parmentier et ses abords et le long de la rue Roger Martin du Gard, de l'habitat pavillonnaire, sous forme de lots libres. Ces constructions sont très standardisées en termes de matériaux, d'implantation et offre une qualité moindre qu'autour du giratoire des droits de l'Homme. Cet habitat plus lâche permet toutefois d'assurer une transition plus douce avec le bâti ancien.

3.3 LE RENOUVELLEMENT URBAIN

De nombreuses opérations de renouvellement urbain ponctuent le tissu urbain au travers d'opérations ANRU, d'OPAH….

3.3.1 L'intégration des sites ANRU

a. Sur Beau Marais

Trois secteurs de grands ensembles sont concernés par le renouvellement urbain : Marinot, Renoir et Gauguin-Matisse. La stratégie d'intervention du quartier s'organise autour de 5 grands axes :

- Renforcer la centralité
- Hiérarchiser les voies
- Traiter les abords des équipements
- Créer un parcours vert
- Recomposer le foncier

Secteur Marinot

Le programme comprend la démolition de 242 logements et la reconstruction sur site de 105 logements. Les 137 logements restant seront construits sur des sites associés.
Le projet vise une refonte totale de la forme urbaine par la création d'îlots avec des espaces privatifs.

Les objectifs :

- Ouvrir le quartier vers l'Avenue Toumaniantz
- Améliorer la connexion avec la Mivoix
- Introduire de la mixité urbaine
- Aménager des espaces centraux et requalifier les espaces extérieurs

Secteur Renoir

Le programme comprend la démolition de 216 logements sociaux et la reconstruction sur site de 134 logements. 82 logements seront construits hors site.
Le projet tend à transformer l'îlot en un quartier ordinaire et attractif. Il s'appuie sur l'aménagement d'un mail qui assumera la fonction de centralité et fédèrera l'ensemble.

Les objectifs :

- Ouvrir et développer une image urbaine attractive
- Créer un maillage urbain clair
- Hiérarchiser, structurer et qualifier les espaces publics
- Développer l'attractivité résidentielle
- Faciliter l'accès aux équipements publics, aux services et activités
- Faciliter l'accès aux transports en commun
- Créer un découpage foncier clair en adéquation avec les usages
- Assurer la qualité urbaine et favoriser le développement durable

Secteur Gauguin-Matisse

Le programme comprend la démolition de 357 logements et la reconstruction sur site de 193 logements. 179 logements seront construits sur des sites associés.
Le projet consiste dans un premier temps à une diversification et une amélioration du parc urbain. Dans un deuxième temps, une requalification des espaces publics permet un meilleur liaisonnement des secteurs entre eux.

Les objectifs :

- Ouvrir le quartier vers l'extérieur, relier les différentes parties du quartier et fédérer les espaces autour d'un mail central
- Diversifier l'offre de logements
- Améliorer l'accessibilité aux PMR

- Transformer l'image du quartier à partir de l'entrée sud
- Restructurer le pôle commercial Carrefour
- Requalifier l'entrée nord avenue Matisse

b. Fort Nieulay

A l'ouest, dans le quartier du Fort Nieulay, deux secteurs ont fait l'objet de projet de renouvellement urbain : Constantine et Salengro-Louise Michel.

Le projet du quartier s'appuie sur deux grandes orientations :
- L'insertion du quartier dans un écrin naturel et paysager (Canal des Crabes)
- L'achèvement de l'urbanisation et du renouvellement urbain

Secteur Constantine :

Le programme comprend la démolition de 295 logements et la reconstruction de 404 logements sur site. 49 logements seront construits hors site.
Le projet consiste à rapprocher le quartier du centre-ville, à repositionner la cité au point de convergence des axes structurants et à relier la coulée verte au nord aux espaces de détente et de loisir situés au sud.

Les objectifs :
- Renouveler les 2/3 des logements HLM
- Reconstituer sur le site une offre de logements adaptée à la demande et plus diversifiée
- Revaloriser l'image du quartier
- Densifier le quartier
- Renforcer la centralité
- Renforcer l'offre de services et d'équipements publics
- Améliorer la qualité d'image, la qualité d'usage et la qualité environnementale

Secteur Salengro-Louise Michel

Il s'agit des sites associés. Sur la plaine Salengro, 148 logements individuels et semi-collectifs ainsi que 15 cellules d'activités tertiaires ou commerciales ont été construits. Sur le secteur Louise Michel la construction de 118 logements et l'aménagement d'un espace public de qualité ont été réalisés.

c. Saint-Pierre

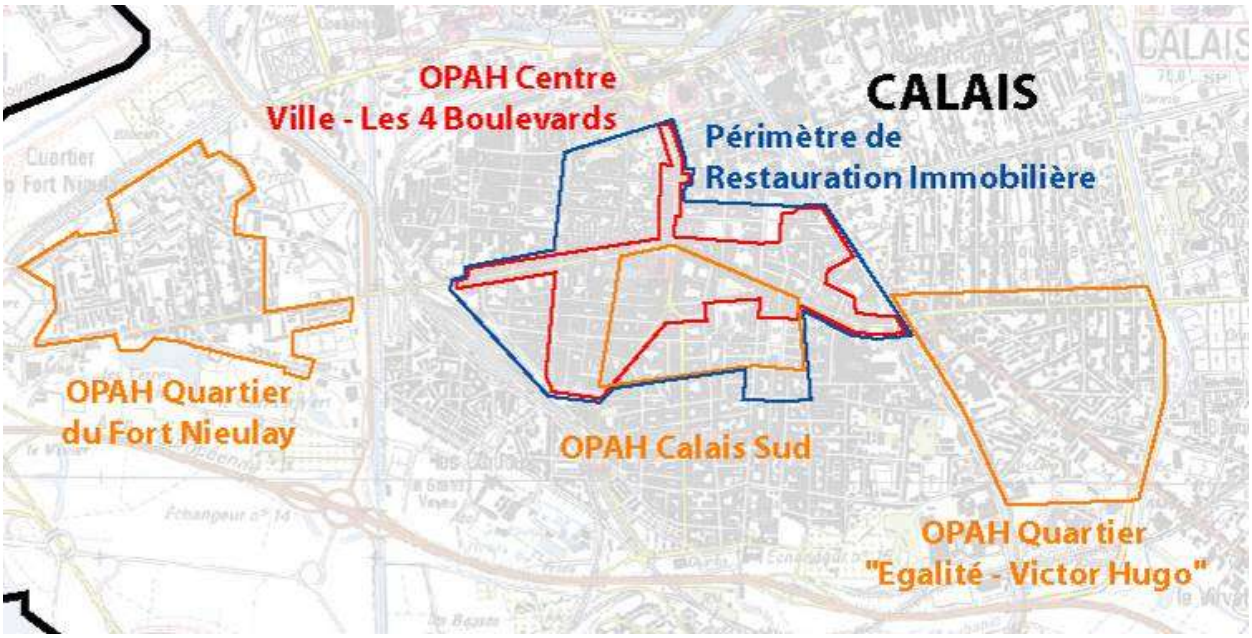
Le secteur Château d'eau à Saint-Pierre fait également l'objet d'un projet de renouvellement urbain. Une étude urbaine permettant de définir les grandes orientations du programme opérationnel est en cours.

Le quartier de Saint Pierre est un quartier ancien. Au vu des statistiques le quartier comptabilise de nombreux logements potentiellement indignes avec 1553 logements. Il a déjà connu une OPAH en 1988 et une seconde procédure est actuellement en cours. Le quartier est concerné par des problématiques importantes autour de l'entretien de l'habitat, de la division de logements et de la vacance. Une étude sur la vacance des immeubles est actuellement en cours.

3.3.2 Les OPAH

Différentes Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat ont été réalisées sur les quartiers anciens de Calais. Elles ont portées successivement sur :

- ✓ Calais Sud « quartier Saint Pierre » en 1988,
- ✓ Le quartier du Fort Nieulay en 1995,
- ✓ Le quartier « Egalité – Victor-Hugo » en 2002,
- ✓ Calais Centre Ville - les 4 Boulevards en 2005.



➢ OPAH de Calais Sud « quartier Saint Pierre » en Octobre 1988

Il existait sur le quartier un processus de dépérissement nécessitant une intervention globale de dynamisation du fait après guerre de la mort l'industrie du tulle et de la dentelle.

Calais Sud se caractérisait par l'inconfort de ces logements s'expliquant en partie par l'ancienneté du parc ainsi que par la fermeture de la plupart des commerces, excepté le long des axes principaux débouchant que les boulevards du centre-ville. La procédure devait donc aboutir à un programme global et coordonné d'actions en faveur de l'habitat dans le quartier, en particulier de réhabilitation des logements privés, principale composante de Calais Sud.
Les mesures de financement de l'OPAH ont été étendus au projet de quartier.

Les résultats de l'opération ont été fructueux avec 142 propriétaires d'immeubles qui ont communiqué l'intention d'engager un programme durant les 3 années opérationnelles. Ces 142 adhésions représentant 183 logements (97 occupés par leur propriétaire et 86 à usage locatif).
Sur le périmètre du projet de quartier, les adhésions ont également été nombreuses avec 150 logements, soit 72 propriétaires occupants et 78 logements locatifs.

Des actions d'accompagnement avait été prévus par la municipalité telles que l'aménagement des place Crèvecoeur, d'Alsace et d'Albert 1er afin de donner un effet d'entraînement sur grand nombre d'habitants du quartier.

➢ OPAH du quartier du Fort Nieulay de Décembre 1995 à Janvier 1993

Cette opération partait du constat de l'organisation spécifique du quartier du Fort Nieulay constitué autour de trois entités un secteur « ancien », un secteur « plus récent » et un secteur « HLM ». Il s'agit un quartier populaire, fortement touché par les problèmes économiques, doublés de difficultés sociales, qui avait bénéficié d'un programme D.S.Q, action qui se perpétue à travers les activités du

C.S.P.S (Centre Social de Prévention Sanitaire), et qui touche plus particulièrement les habitants du secteur HLM.
Plusieurs éléments ont guidé le choix de la réalisation d'une OPAH :

- La situation souvent difficile de la population (revenus modestes, chômage, âge…)
- La méfiance des propriétaires vis à vis des contraintes administratives et financières.
- L'image du quartier quelque peu négative pour les personnes extérieures.

Il apparaissait également les aspects positifs que représentaient l'attachement des habitants à leur quartier et leur souci d'améliorer leur cadre de vie.
Des actions d'accompagnement ont également été mis en œuvre et portaient sur le cadre de vie et l'action sociale.

Les résultats de l'OPAH ont été atteints et même dépassés puisqu'en secteur « de base » de la procédure 183 logements ont été réhabilités et 83 en secteur « étendu » pour un total de 252 immeubles (266 logements). Autre résultat 85% des 266 logements réhabilités possèdent les « normes totales ». On assiste également à une recul de la vacance passant de 6,6% à 3,8% sur le secteur de « base », il était de 4,8% avant opération pour l'ensemble du quartier et est descendu à 2,5% à l'issue de l'opération.

➢ OPAH du quartier « égalité – Victor Hugo » de Octobre 2002 à Fin 2005

La procédure s'est engagée sur le secteur le plus dégradé en partant du constat à l'échelle du quartier que :

- un niveau élevé de l'inconfort des logements dans certains quartiers de Calais, notamment celui de la nouvelle France,
- l'inadaptation des dispositifs de réponse aux besoins de logements des ménages les plus démunis,
- l'insuffisance globale de l'offre locative et de loyers élevés par rapport au niveau de confort des logements.

Les objectifs de l'opération visaient à d'une part améliorer l'habitat privé ancien en aidant les propriétaires à réhabiliter leurs logements, ou ceux de leurs locataires, en favorisant la mise aux normes minimales d'habitabilité, et notamment : les travaux visant à économiser l'énergie, les travaux d'adaptation des logements au handicap pour les personnes dépendantes, les mises aux normes des installations vétustes, les raccordements à l'égout et la mise en valeur des façades. Et d'autre part à lutter contre la vacance et développer l'offre locative privée.

Sur les 3 ans et 2 mois d'OPAH, l'opération a permis de réhabiliter 439 logements dont 324 occupés par leur propriétaire et 115 à usage locatif. Sur les 439 logements 257 pouvaient bénéficier de financement de l'ANAH et de la ville de Calais.

➢ OPAH de Renouvellement Urbain Calais Centre Ville – les 4 Boulevards de 2005 à 2010

Cette procédure a connu son engagement en Octobre 2005. L'objectif principal est de tirer le quartier vers le haut en renforçant ses fonctions : résidentielle, commerciale, l'amélioration de la qualité urbaine.
Des outils particuliers ont été mis en place des données informatiques et un inventaire immobilier pour la mise en place d'un PRI (Périmètre de Restauration Immobilière). Il traduit un positionnement politique de validation de la démarche de travail proposé sur le parc de logements vacants en état d'abandon manifeste.

La rénovation des façades est un dispositif incitatif ne portant que sur les immeubles situés sur les 4 Boulevards (Jacquard, Gambetta, Lafayette, Pasteur, et le pourtour de la place du théâtre). Il vise à la restauration dans le respect des prescriptions de la ZPPAUP, la subvention de 30% d'un montant de travaux provenant pour ½ de la ville et ½ de la région, d'un conseil architectural apporté aux propriétaires.

Les résultats au 23 janvier 2007 révèlent que 17 dossiers de demande de subvention ont été déposés auprès de l'ANAH, 17 dossiers concernant 39 logements locatifs privés dont 50% étaient vacants avant travaux.

La rénovation des façades connaît un renforcement du dispositif :

- Mise en place d'une procédure de ravalement obligatoire sur les axes qui ont fait l'objet d'un aménagement urbain : Bd Jacquard, Bd Gambetta, Bd Pasteur, Bd Lafayette, rue du Cdt Mengin, Rue Charost (de la rue Neuve au Bd Lafayette), rue du Temple et Rue Neuve (dans la portion allant du Bd Jacquard à la rue Charost).
- Maintien du dispositif incitatif hors périmètre obligatoire : rue des Fontinettes, pourtour de la place du théâtre.

3.3.3 Le PNRQAD

Le quartier Saint Pierre se compose des secteurs Vauxhall, Charost, Crèvecœur Curie et Fontinettes. Un Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) couvrant deux secteurs au sein du quartier Saint Pierre : les Fontinettes et Vauxhall a été défini.

Cette démarche a été initiée du fait que ces secteurs connaissent :

- Des contraintes urbaines fortes ne permettant pas la couture avec les quartiers environnants (faisceau ferré…) ;
- La présence d'un parc locatif social inégalement entretenu et d'un parc social de fait ;
- Une déqualification commerciale ;
- Des équipements peu nombreux et mal identifiés ;
- Une absence d'espaces publics de respiration et d'agrément ;
- Une paupérisation de la population installée et départ des populations les plus aisées.



L'objectif de la démarche PNRQAD est de définir une stratégie d'intervention qui garanti la cohérence globale à l'échelle du quartier en terme de :

- Requalification urbaine,
- Réhabilitation de l'habitat et requalification des espaces publics attenants ;
- Développement économique ;
- Accompagnement social.

Dans le cadre de cette démarche des ilots opérationnels ont été déclinés et des études sont en cours de réflexion.

En déclinaison du PNRQAD une OPAH-RU (Renouvellement Urbain) a été mise en place sur le site des Vauxhall-Fontinettes pour la période 2012-2017.

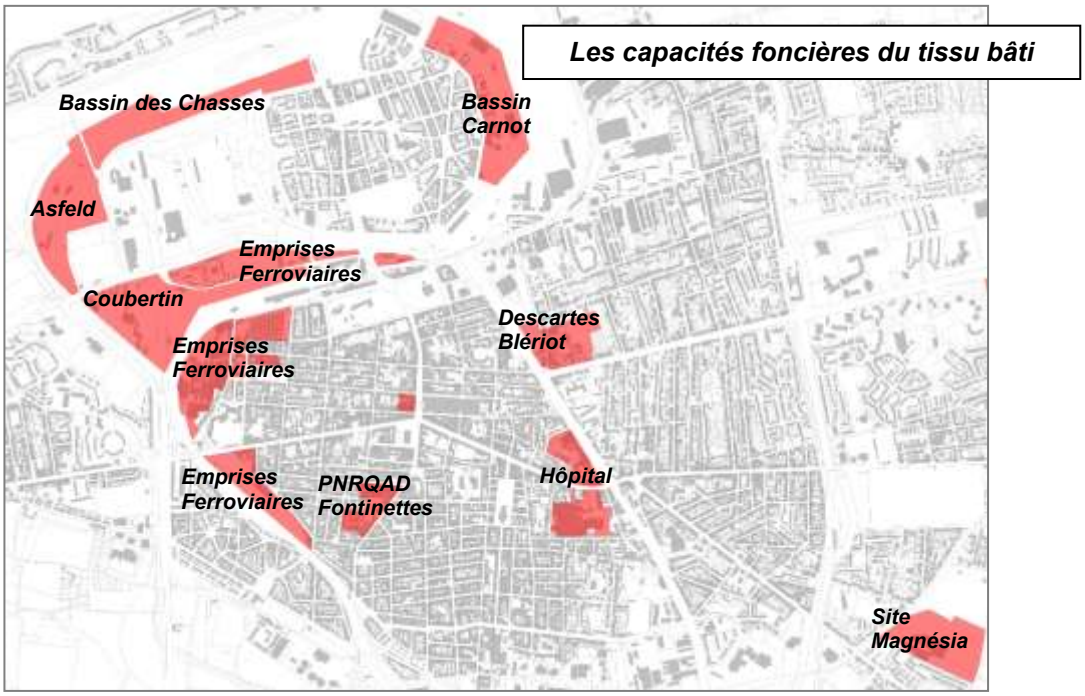
3.4. LES CAPACITES FONCIERES DU TISSU URBAIN

Calais se structure autour d'un espace bâti constitué d'anciennes emprises industrielles et de quelques dents creuses. Différentes études ont mis en valeur ces opportunités de densification et de requalification de l'espace bâti ainsi le Schéma de Développement urbain de Calais a mis en exergue ce potentiel.



Extrait du Schéma de Développement urbain

Un bilan des opérations en cours a aussi été réalisé dans le cadre de la révision du PLH. Il est estimé que 1400 logements pourront être réalisés sur la période du prochain PLH (2011-2016). A ces espaces viennent s'ajouter ceux identifiés dans le cadre du schéma de développement (plan ci-dessous) qui permettront de répondre aux objectifs du PLU à l'horizon 2025.
L'ensemble de ces opportunités représentent un potentiel de 116 ha soit 70% des surfaces nécessaires à l'évolution démographique. Cet objectif de valorisation de la trame bâtie s'inscrit dans les orientations du SCOT en cours d'élaboration.



3.5. LE PATRIMOINE BATI

La ville de Calais compte :
- Le beffroi de l'hôtel de ville inscrit au patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco.
- 5 bâtiments classés Monuments historiques ;
- 9 bâtiments inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques ;
- 1 projet de Site Inscrit.

3.5.1 La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de Calais

Les ZPPAUP ont été créées par la loi du 7 Janvier 1983 et complétées du thème paysager par la loi du 8 Janvier 1993. C'est une servitude annexée au PLU qui en traduit les termes dans son dossier réglementaire. Son élaboration est indépendante et comme toute servitude d'utilité publique s'impose au PLU.

L'histoire n'a jamais cessé de prouver les potentialités énormes de la ville. A la fois ville portuaire, ville forte et ville balnéaire, Calais conserve toujours son rôle de plaque tournante. Aujourd'hui, l'enjeu est en cœur de ville ou des terrains immenses peuvent muter et participer à la construction d'une nouvelle image. L'objectif de la ZPPAUP de Calais est double :

- La préservation des éléments de patrimoine architecturaux ou urbains, végétaux ou paysagers
- La mise en avant des espaces d'enjeu et la réalisation de toutes les premières pistes de réflexion quant à leur encrage patrimonial.

A Calais la ZPPAUP englobe l'ensemble constitué par le front de mer, Calais Nord et Saint-Pierre jusqu'au canal de Saint-Omer, le Fort Nieulay et l'espace naturel attribué au canal des Crabes, ainsi que les axes structurants importants comme la Rivière Neuve (ou canal des Pierrettes), le Fossé des fortifications, le canal de Marck et une partie du boulevard de l'Egalité et de la RN 43.

La ZPPAUP de Calais repose sur trois approches complémentaires :

- La préservation du patrimoine lié à l'eau qui concerne concrètement l'ensemble des canaux, des bassins, mais aussi des berges, du mobilier, des ouvrages d'art…

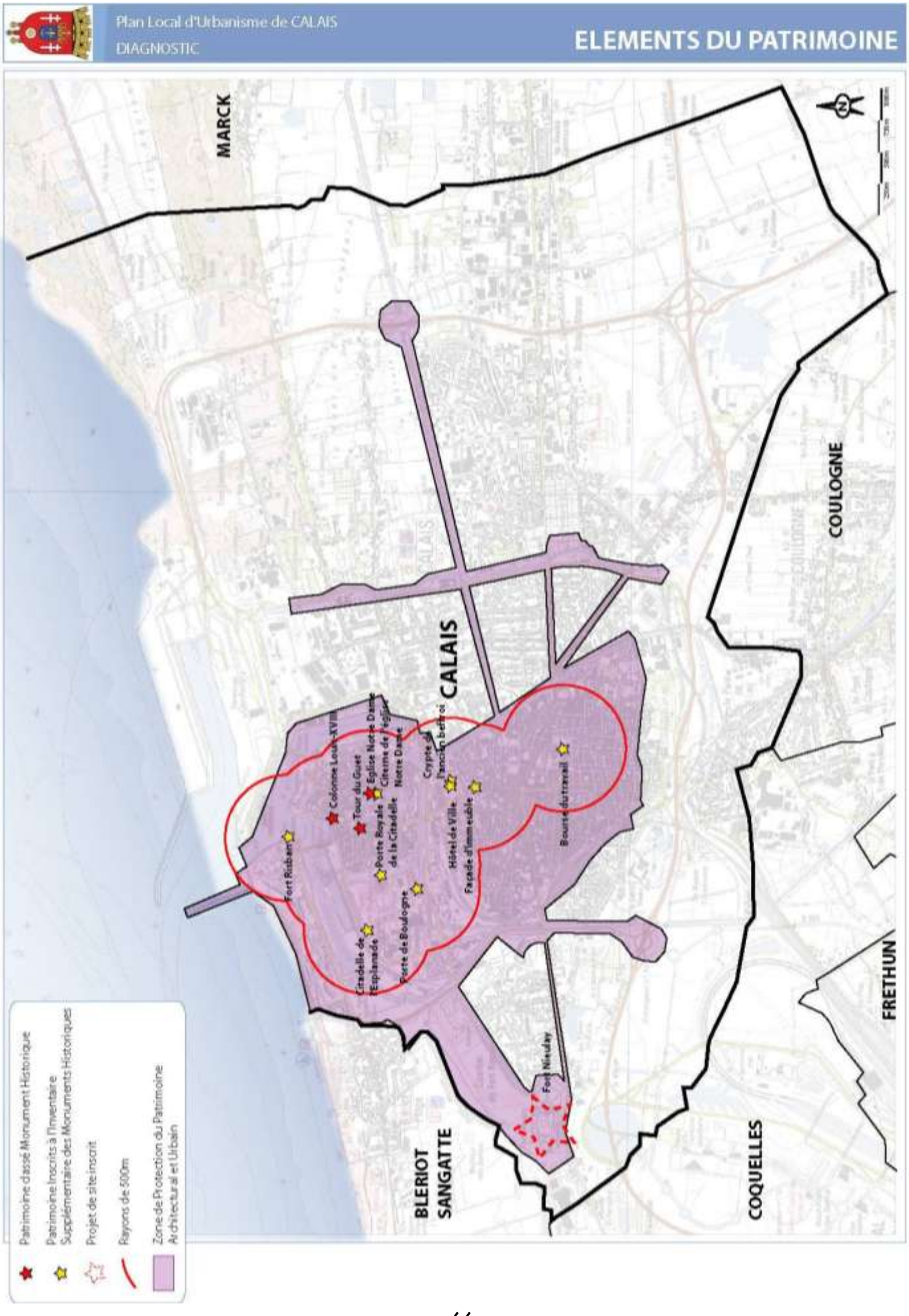
- La préservation du patrimoine urbain et architectural qui concerne Calais Nord et Saint Pierre. Celle-ci vise essentiellement les boulevards structurants, les places, les parcs et les « mises en scènes » de la ville.

- La reconquête et la requalification des espaces mutables qui concernent trois secteurs distincts :

    - Le premier secteur est très vaste et correspond au lien historique entre le Fort Nieulay et les rives est et nord de Calais-Nord, dans le quel a été intégré par extension, la façade portuaire. Ces espaces présentent des enjeux multiples : préservation des espaces ouverts, traitement des transitions entre le bâti et le non bâti, ou encore dans l'image balnéaire que veut développer Calais…

    - Le deuxième secteur concerne les franges portuaires Est de Calais-Nord. Des enjeux de reconquête urbaine des larges quais gravitent autour de cette zone.

    - Le troisième secteur concerne les emprises SNCF qui constituent les limites ouest et nord de Saint Pierre. Il s'agit de réduire ces emprises et de permettre de nouveaux maillages urbains.


Plan Local d'Urbanisme de CALAIS
DIAGNOSTIC
ELEMENTS DU PATRIMOINE
MARCK
CALAIS
COULOGNE
BLERIOT SANGATTE
COQUELLES
FRETHUN
Colonne Louis XVIII
Tour du Guet
Eglise Notre Dame
Porte Royale
Citerne de l'église Notre Dame de la Citadelle
Crypte de l'ancien beffroi
Fort Risban
Citadelle de l'Esplanade
Porte de Boulogne
Hôtel de Ville
Façade d'immeuble
Bourse du travail
Fort Nieulay
Patrimoine classé Monument Historique
Patrimoine Inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques
Projet de site inscrit
Rayons de 500m
Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain

3.5.2 Bâtiments classés Monuments Historiques :

L'Eglise Notre Dame :

Notre-Dame est la seule église ancienne de Calais. L'édifice d'origine, construit au début du XIIIe siècle, était situé à l'emplacement de l'actuel transept. Le bâtiment fut agrandi, puis les travaux se poursuivirent sous l'occupation anglaise dans la deuxième moitié du XIVe siècle et jusqu'au XVIe siècle. Il présente ainsi un caractère architectural le rapprochant des cathédrales britanniques de style Tudor. Au XVIIe siècle, une chapelle absidiale est ajoutée et un important retable baroque est élevé et sculpté en 1628 par le sculpteur flamand Adam Lottmann. Une Assomption de Gerard Seghers en décorait le centre. L'édifice fut bombardé par erreur par les alliés le 23 septembre 1944, une semaine avant la libération de la ville. Le clocher s'effondra sur le transept nord et le retable fut fortement endommagé. L'ensemble de l'édifice fut classé Monument Historique le 10 septembre 1913.

La Tour du Guet :

Avec ces 35 mètres de hauteur, cette tour est l'un des plus anciens monuments de la ville. Certains avancent qu'il s'agirait d'une tour à feu que Charlemagne fit construire vers 810 afin de protéger le littoral contre les invasions normandes, d'autres qu'elle fut érigée vers 1229. La première trace officielle date de 1302. En 1580, la tour menace de s'effondrer suite à un tremblement de terre qui fend la tour en deux. Comme son nom l'indique, la tour du guet abrita jusqu'en 1905 un service de guetteurs. En 1818, la tour est aménagée en phare à feux tournants. Cette lanterne est remplacée en 1848. Classée Monument Historique depuis le 6 novembre 1931, il est impossible de la visiter car elle ne répond plus aux normes de sécurité.

La Colonne Louis-XVIII :

Le monument, élevé avec l'accord de Louis XVIII, en souvenir du débarquement du 24 avril 1814, porte sur une plaque de bronze l'empreinte du pied royal et un texte commémoratif. Classée monument historique le 11 avril 1933, la colonne, démontée au printemps 1939 afin de ne pas gêner les travaux portuaires, échappe ainsi à la destruction. Composée de fûts de pierre juxtaposés, elle quitte enfin son ancien emplacement sur le quai pour être réinstallée en face du Courgain Maritime en en 1965.

3.5.3 Bâtiments inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques :

Citerne de l'Eglise Notre Dame :

La construction de la citerne royale de l'église Notre-Dame, aux murs très épais (de 2 mètres à certains endroits à 4 mètres à la clé de voûte) et d'une contenance de 1800 m³, fut ordonnée en 1691 par Louis XIV afin de recueillir les eaux de pluie de l'église Notre-Dame pour la garnison. Son inscription comme monument historique fut décidée par arrêté du 11 mai 1927.

Crypte de l'ancien Beffroi :

Cette crypte souterraine sous l'emplacement du Beffroi a été inscrite à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 23 mai 1951.

Porte Royale de la Citadelle :

La Porte Royale dite aussi Porte Neptune, Porte de la Ville ou de l'Hermitage date de la première moitié du 17e siècle et du 19e siècle. Elle fut inscrite à l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 15 février 1939.

Porte de Boulogne ;

La porte de Boulogne dite aussi Porte de secours date de la fin du 16e siècle et de la seconde moitié du 19e siècle. Elle fut inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 15 février 1939.

Citadelle de l'Esplanade :

La citadelle avec ses courtines et fossés, et la demi-lune défendant l'entrée vers la ville, au-delà du canal de la citadelle a été inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 27 avril 1990.

Fort Risban :

Longtemps attribué à tort à l'empereur Caligula ou à Charlemagne, le Fort Risban trouve ses origines au Moyen-âge. Il fut assiégé par les Anglais en novembre 1346. Une fois maîtres des lieux, les Anglais restaurèrent le fort et y firent d'importants travaux comme la tour dite de Lancastre construite en 1405. Sous Henry VIII, le Fort est séparé de dunes et la mer le borde de tous côtés. L'intérieur est alors divisé en deux par une courtine logeant des casemates. Le fort redevient français en janvier 1558 grâce au Duc de Guise. Moins de quarante ans plus tard le fort se retrouve au coeur d'une nouvelle guerre et devient espagnol pour deux ans, jusqu'au traité de Vervins en mai 1598. Le fort retint l'attention de Vauban lors de ses passages à Calais en 1675 et 1689. En 1799, le fort subit de graves destructions dues à une explosion du dépôt de poudres. Les souterrains, une chapelle (dont nous recherchons l'origine) et un pan de l'enceinte furent détruits. Le fort servit par la suite d'abri pour la population et devint au lendemain de la seconde guerre mondiale une base nautique. Il fut inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 27 avril 1990.

Bourse du Travail :

Construite de 1937 à 1939 au cœur du quartier ouvrier de Saint-Pierre par l'architecte Poyé, la Bourse du Travail est un ensemble architectural d'importance associé à un marché couvert. Cet ensemble comprend une grande salle des syndicats de 1200 places ornée de staffs et d'une fresque monumentale en cadre de scène, œuvre des peintres Max et Paule Ingrand. La façade en béton recouvert de briques de parement, sur la place Crévecoeur , reçoit une œuvre en bas-relief, du lillois Coin représentant les allégories de la Paix et du Travail. Cette architecture monumentale est un exemple exceptionnel de la place tenue par les syndicats dans la vie urbaine et est une œuvre majeure de l'architecte Poyé. L'ensemble de l'édifice a été inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 28 juin 2000.

Automobile Club :

Cet édifice fut construit par l'architecte calaisien Roger Poyé, en collaboration avec l'architecte roubaisien Gustave Poubel. Immeuble en béton caractéristique, figure les diverses tendances Art Déco, notamment l'abstraction décorative. Il fut inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 28 juillet 2000.

Hôtel de Ville :

En 1885, la fusion de Calais avec Saint-Pierre-de-Calais entraîne la construction d'un nouvel hôtel de ville. Le projet est confié à l'architecte Debrouwer qui privilégie une structure en béton. Les travaux s'étendent de 1911 à 1923. Les décors sont réalisés en 1924 et 1925. L'édifice en briques rouges, est d'inspiration néo-renaissance flamande. Un beffroi de 72 mètres le domine. Les décors des pièces d'apparat, à l'étage, sont d'inspiration Art Déco. Les décors peints sont l'expression d'artistes régionaux dans un style historiciste. L'escalier d'honneur est éclairé par une verrière historiée représentant la prise de Calais par le duc de Guise. L'ensemble de l'édifice fut inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 26 juin 2003.

3.5.4Projet de Site Inscrit :

Fort Nieulay :

L'histoire du Fort Nieulay est très proche de celle du Fort Risban. Après la prise de Calais par les Anglais (1346) des écluses furent construites pour contenir les eaux, le fort fut bâti pour les protéger. Comme pour le fort Risban les troupes du Duc de Guise attaquèrent, les écluses ne furent pas détruites et Calais fut délivrée. Quand Louis XIV et Vauban visitèrent Calais, ils décidèrent de renforcer les défenses de la ville. Le Fort Nieulay fut complètement reconstruit à cheval sur la rivière de façon que les écluses soient placées à l'intérieur du Fort, pour mieux les protéger et permettre l'inondation déjà envisagée par les Anglais en cas d'attaque. L'intérieur du Fort était aménagé de logements pour les officiers, de casernements pour les soldats et il comportait : un arsenal (armes et munitions), des magasins (réserves de nourriture), une citerne, et une chapelle. Après avoir connu

beaucoup d'aventures le vieux Fort est devenu aujourd'hui un endroit très calme, très vert où beaucoup de promeneurs viennent y trouver un peu de tranquillité.

3.6. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

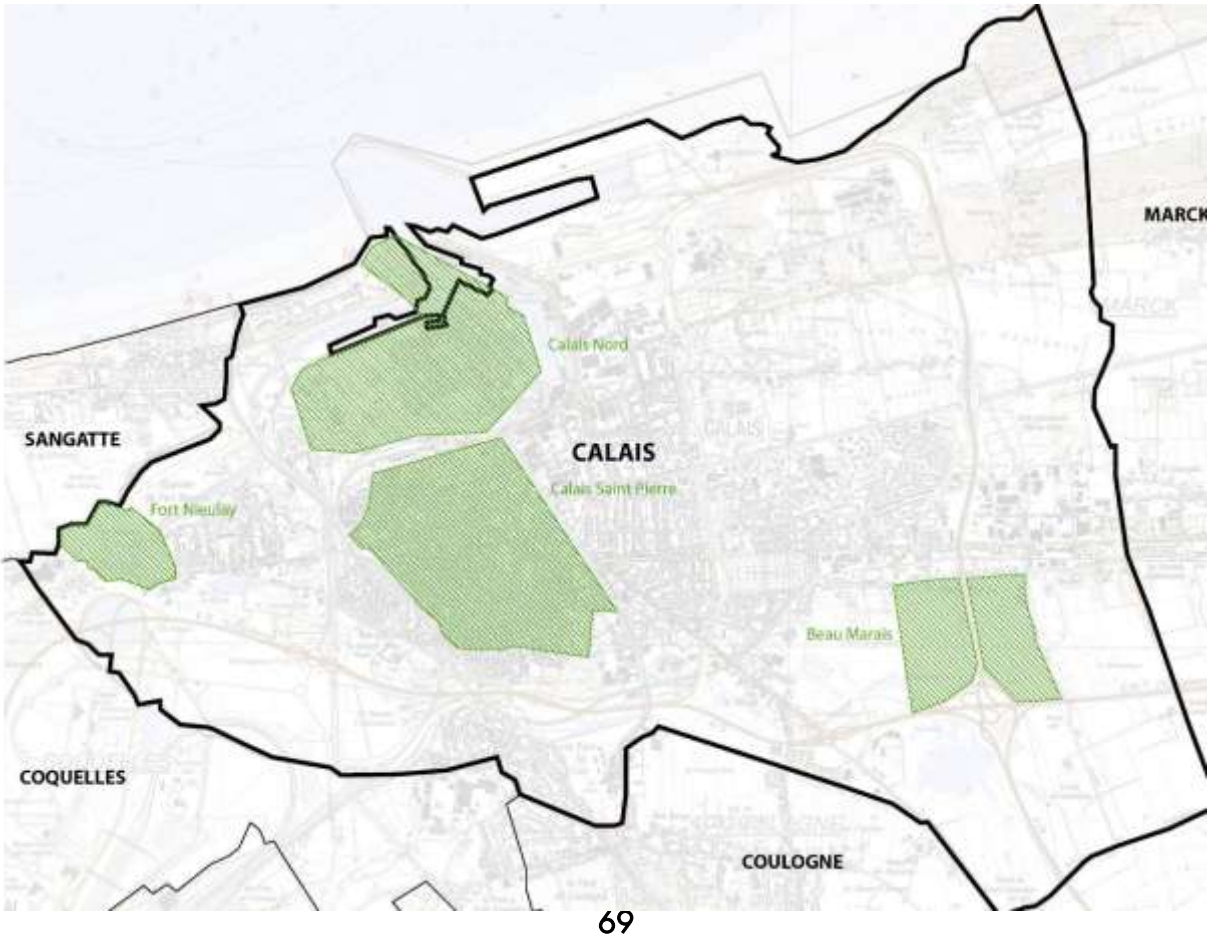
Il convient de rappeler le paragraphe suivant :

« les informations concernant les sites archéologiques recensés sont à considérer comme un simple état d'avancement des connaissances n'excluant en rien la possibilité de découvertes ultérieures. L'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme disposant que le permis de construire ne peut être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales lorsque les constructions envisagées sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » est d'ordre public et d'application générale sur l'ensemble du territoire.
Dans le doute le demandeur éventuel d'une autorisation d'urbanisme est donc invité à prendre contact le plus en avant possible avec la DRAC de la Picardie (Service Régional de l'Archéologie).

De plus, il convient de rappeler les termes de la Loi du 27 septembre 1941 (portant réglementation des fouilles archéologiques validée par l'ordonnance n°58-997 du 23 octobre 1958, le décret n°64-357 du 23 avril 1964, la loi n°80-532 du 15 juillet 1980, la loi n°89-874 du 10 décembre 1989 et le décret n°94-422 du 27 mai 1994) en particulier le titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement :
« Tout découverte de quelqu'ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie…) doit être signalée immédiatement à la mairie ou à la préfecture ».
« Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 332-2 du code pénal ».

Calais comptabilise sur son territoire 4 zones archéologiques susceptibles de receler des vestiges encore inconnus, localisés sur la carte ci-contre :

- Calais Nord ;
- Calais Saint-Pierre ;
- Le fort Nieulay et ses abords ;
- Une partie du Beau Marais au nord de l'échangeur 47 de part et d'autre de l'A16.



Synthèse de l'environnement naturel

Le territoire se localise à l'interface de deux espaces naturels de qualité : le site de la Terre des 2 Caps et le site du Fort vert. Les prescriptions environnementales restent limitée à la bordure Est du territoire avec une ZNIEFF de type 1 et un arrêté de biotope sur le site du Fort Vert.

Différents espaces naturels peuvent être déclinés au vu de leur qualité :

- haute qualité écologique pour le milieu maritime, la frange littorale Est et les Dunes du Fort Vert ;
- milieux naturels à valeur écologique moyenne à importante : les espaces agricoles de watergangs, les canaux, les jardins familiaux, les parcs urbains et les alignements d'arbres ;
- les milieux à faible valeur écologique : les espaces cultivés et l'espace bâti calaisien.

Des corridors écologiques parcours le territoire d'Est en Ouest. Ils doivent nécessairement être pris en compte pour la réalisation d'une trame verte.

Enjeux :

- **Prendre en compte la localisation du territoire entre deux entités naturelles de qualité**
- **Intégrer dans les projets la présence de corridors écologiques**
- **Préserver les éléments paysagers emblématiques (canaux, parcs,…)**
- **Renforcer la place du végétal dans la ville en renforçant la trame verte (le long de l'autoroute, des canaux,…), en créant de nouveaux espaces de découverte de la nature et en facilitant la création d'espaces verts dans les quartiers**

4 L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Calais se trouve à l'interconnexion entre deux espaces de grande qualité :
- la Terre des 2 Caps à l'Ouest
- le site du Fort Vert à l'Est et du platier d'Oye.

Des prescriptions réglementaires sont présentes sur le pourtour de la commune, les interconnexions entre ces deux sites doivent être prises en considération. Cette idée est particulièrement mise en valeur par la ville qui développe sa trame verte de manière importante avec la création de liaisons vertes entre l'Ouest et l'Est du territoire notamment le long de l'autoroute A16 et par l'intermédiaire des canaux.

A l'Ouest de Calais, on retrouve la limite du PNR « des Caps et Marais d'Opale ». Il est la preuve d'une grande richesse écologique et paysagère en lien avec les activités humaines à proximité de la commune.

4.1. LES PROTECTIONS REGLEMENTAIRES ET INFORMATIVES DU MILIEU NATUREL :

On peut recenser sur le territoire 3 ZNIEFF de type 1 :
- « la Dune et la Plage du Fort Vert » à l'Est,
- « Carrière du Virval » au Sud Est,
- « Eurotunnel » au Sud Ouest.

Un arrêté de biotope a été mis en place sur le site des Dunes du « Fort Vert » à Marck en Calaisis. La limite de ce site se trouve sur la limite communale du territoire calaisien. Il représente 400 hectares.

Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur la commune, les sites les plus proches se localisent sur la partie Ouest avec « les falaises et pelouses du Cap Blanc Nez, du Mont d'Hubert, des Noires Mottes, du fond de la Forge, et du Mont de Couples », au Sud « Prairies et marais tourbeux de Guînes » et à l'est « Platier d'Oye ».

4.2. DESCRIPTION DES SITES

Ces milieux se trouvent sur le pourtour de la ville de Calais. Cette proximité implique une prise en compte des échanges entre ces différents sites. L'interconnectivité des milieux naturels est un enjeu primordial pour le territoire.

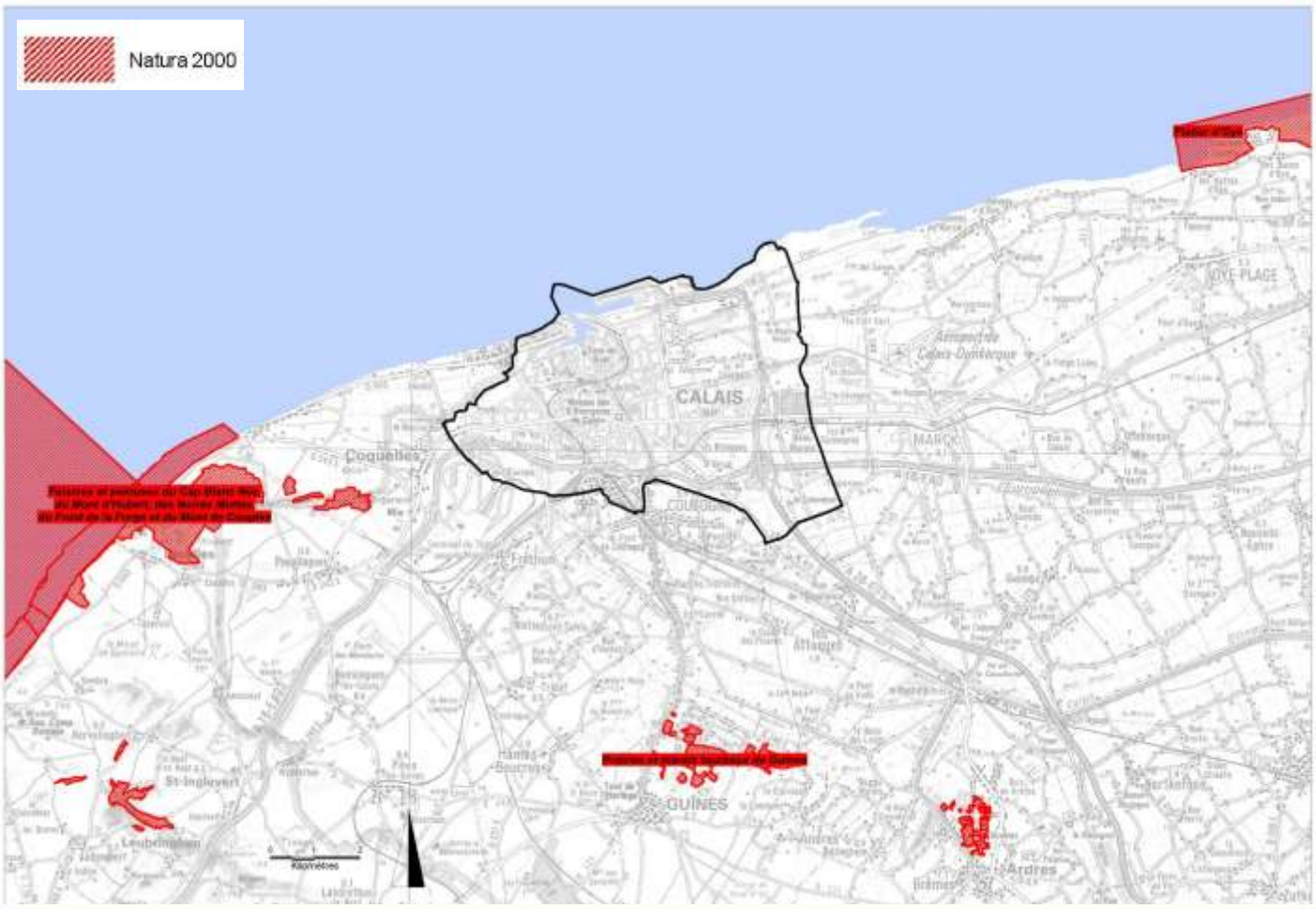
4.2.1. Le milieu naturel à haute valeur écologique :

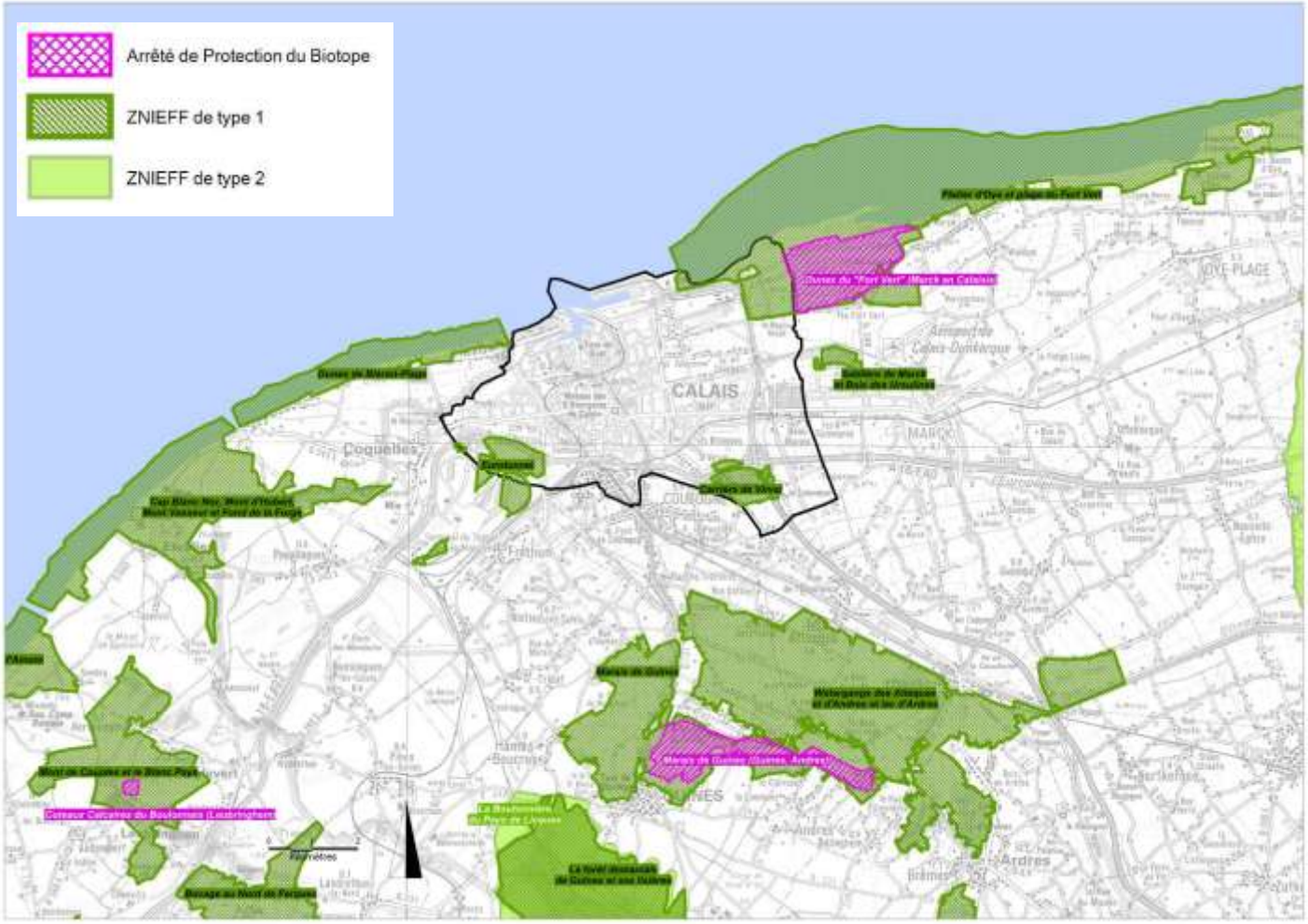
a. La mer :

Bien que les sites répertoriés ne soient pas directement sur le territoire, les liens qu'entretien Calais avec la mer sont importants et doivent être pris en considération. Des habitats de grand intérêt écologique (certains d'intérêt européen) sont présents à proximité :
- Récifs et replats sableux du Cap Blanc Nez,
- Phare de Walde,
- Replat sableux d'Oye-plage,
- Estuaire de l'Aa.

La richesse de ces milieux permet la présence des cétacés (Grand Dauphin, Marsouin commun) et de phoques (Phoques gris et veau-marin), de nombreux canards marins en période hivernale, d'une faune piscicole riche.

Les côtes du Fort Vert sont exclues du trafic maritime à cause des fonds de faible profondeur et des nombreux bancs de sable qui ne permettent pas la navigation. De nombreuses épaves situées tout au long du site témoignent ainsi des risques encourus.
Les bateaux de pêche naviguent suffisamment loin des sites où les phoques sont implantés pour éviter tout dérangement.


Natura 2000
CALAIS
Coquelles
GUÎNES
Ardres


Arrêté de Protection du Biotope
ZNIEFF de type 1
ZNIEFF de type 2
CALAIS
Coquelles
GUÎNES
Ardres

Il faut rappeler également que le détroit est un haut lieu de passage pour la faune, tant pour la faune marine (cétacés, phoques, poissons) que pour les migrations d'oiseaux marins et terrestres (longent la côte).

La plage de Calais, d'une longueur de 1 200 mètres, s'étend de la jetée Ouest du Port de Calais, à l'Est, à la plage de Sangatte-Blériot, à l'Ouest. Elle est bordée sur toute sa longueur par la digue Gaston Berthe. Sa largeur, assez constante d'Ouest en Est est de 400 mètres en moyenne.

Une des caractéristiques de la plage est la présence de cabanes implantées parallèlement à la côte. Ces constructions impliquent une gestion adaptée.

b. La frange littorale Est :

Ce milieu se caractérise par une bande littorale composée de dunes (plus ou moins colonisées par les arbustes) qui lui confère un aspect très naturel. Une forte accumulation de sable est présente sur ce secteur. Un peu en arrière du littoral se situe un espace naturel de grand intérêt écologique, les dunes du fort vert (ZNIEFF de type 1 et arrêté de protection du biotope). Cet espace, propriété du Conservatoire du Littoral, est géré par EDEN 62. On y relève la présence de nombreuses espèces typiques des milieux dunaires dont certaines sont très rares (avec Halimione pedunculata et Liparis loeselii citées en annexe II de la Directive Habitats, et des espèces protégées ou menacées, Dactylorhiza incarata, Epipactis palustris, Juncus maritimus, Limonium vulgare, Littorella uniflora, Medicago minima, Ruppia cirrhosa, Sagina nodosa, Viola curtisii…)

c. Les dunes du Fort Vert

Le milieu se compose de dunes, de massifs boisés, de flasques et de gravières.

Les deux secteurs répertoriés se localisent sur cette entité paysagère.
- Le secteur du « Fort Vert » à Marck en Calaisis classé en arrêté de protection de biotope,
- Le secteur de « la Dune et de la Plage du Fort Vert » classé en ZNIEFF de type 1.

Ces secteurs réunissent en un même site un ensemble de milieux très typique des « Pays Bas » de la Mer du Nord : immense estran découvert à marée basse, plages vertes, prés salés, dunes basses, mares et pannes saumâtres, marais d'eau douce, dunes anciennes décalcifiées et polders.
La configuration originale du cordon littoral, (présence de dunes insulaires constituées d'îlots de sable plus ou moins espacés), permet à la mer de pénétrer encore largement à l'intérieur des terres.

Deux digues de terre du XVIIème siècle (la Digue Royale et la Digue Taaf) séparent le cordon dunaire fossile des dunes plus récentes. Elles sont parmi les dernières à subsister dans la région, et, avec le système de drainage particulier des watergangs, elles illustrent parfaitement le rôle qu'ont joué les hommes dans l'édification de la Flandre Maritime.

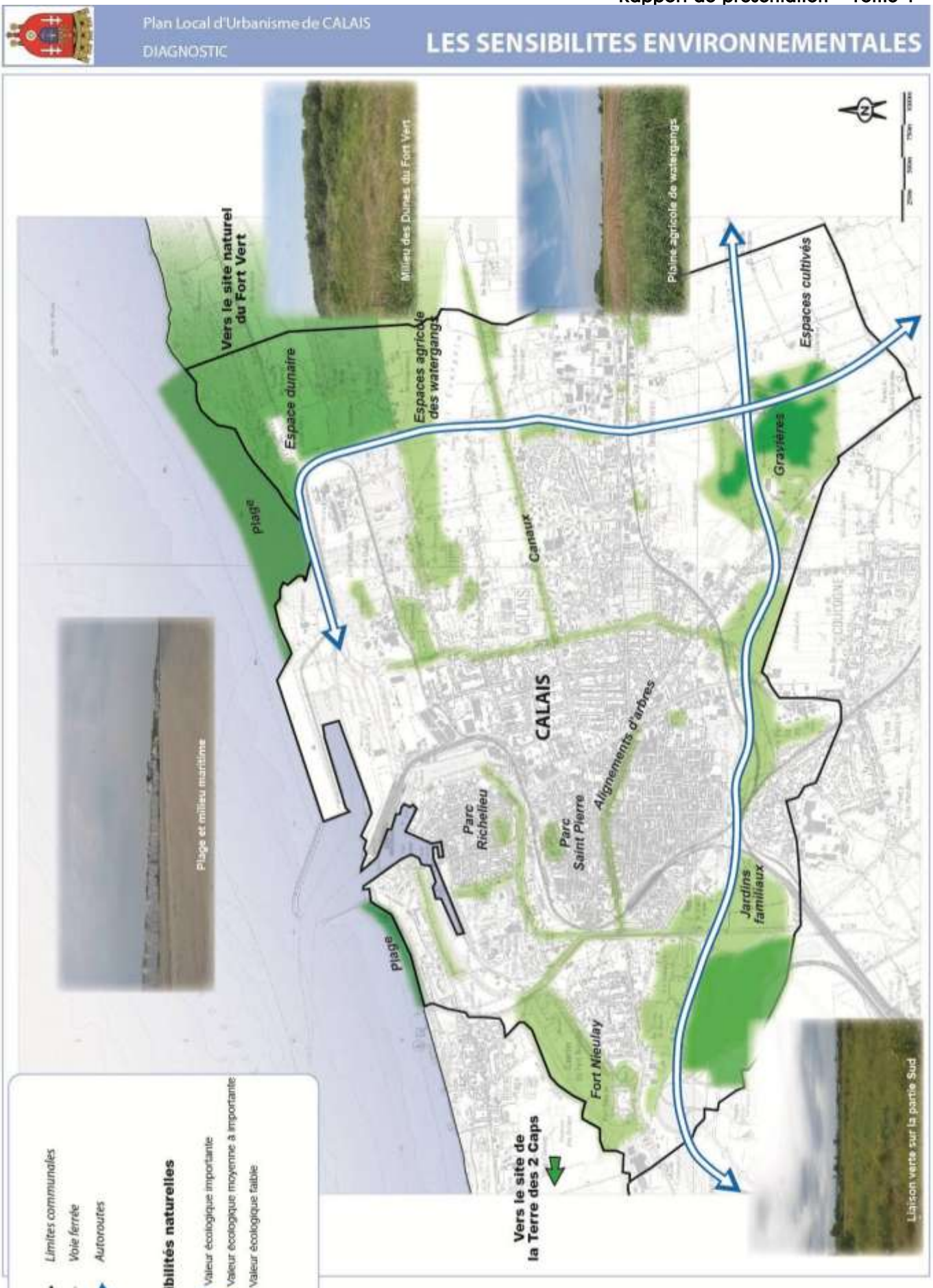
La grande variété de substrats et la multiplicité des gradients topographiques, hydriques et trophiques ont induit une excellente diversité floristique et phytocoenotique.

L'espèce la plus remarquable est l'Obione pédonculée, halophile très rare dont le Fort Vert représente l'une des plus importantes stations du Nord-Ouest de l'Europe. Le Fenouil marin atteint ici les limites septentrionales de son aire de répartition.

De nombreuses autres plantes parmi plus de 300 inventoriées, sont rares pour le littoral du Nord de la France et de la Belgique : Sagine maritime, Laîche naine… et 4 espèces appartiennent à la liste nationale des plantes protégées (Obione pédonculée en particulier).

La mosaïque complexe de communautés végétales halophiles, psammophiles et hygrophiles illustre parfaitement l'originalité du site du Fort Vert dont toutes les potentialités ont pu être exploitées par la végétation.

L'abondance des biotopes amphibies (estran vaso-sableux, vases et prairies salées, végétations rases des dépressions inondables…) est particulièrement favorable à l'avifaune tant nicheuse que migratrice.


Plan Local d'Urbanisme de CALAIS
DIAGNOSTIC
LES SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES
Vers le site naturel du Fort Vert
Milieu des Dunes du Fort Vert
Plaine agricole de watergangs
Espace dunaire
Espaces agricole des watergangs
Espaces cultivés
plage
Canaux
Gravières
CALAIS
Parc Richelieu
Parc Saint Pierre
Alignements d'arbres
Jardins familiaux
Plage et milieu maritime
plage
Fort Nieulay
Vers le site de la Terre des 2 Caps
Liaison verte sur la partie Sud
Limites communales
Voie ferrée
Autoroutes
Sensibilités naturelles
Valeur écologique importante
Valeur écologique moyenne à importante
Valeur écologique faible

Plus de 200 espèces ont déjà été observées dont 70 nichant dans les différents milieux qui composent le site :

- Zone halophile avec le Tadorne de Belon, le Grand Gravelot… ;
- Prairies marécageuses avec le Chevalier Gambette, les Sarcelles d'hiver et d'été… ;
- Dunes blanches et pelouses avec le traquet motteux, le Cochevis huppé ; pour ne citer que quelques exemples remarquables.

Les Anatidés et les Limicoles sont particulièrement bien représentés en raison des vastes surfaces de plage et de vases salées.

Les autres vertébrés et les invertébrés, quoique moins bien connus, sont tout aussi abondants.

Cet ensemble naturel de grande richesse doit en conséquence faire l'objet d'un classement au titre de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme (Loi Littoral).

d. Les restes de dunes et les massifs boisés

Des massifs boisés qui couvraient les dunes à l'Est de Calais, il reste notamment aujourd'hui :

- Un ensemble rue des Garennes, situé entre les bâtiments industriels de Tioxide et Union Carbide de plus en plus attaqué par la pollution des usines voisines. Ces espaces sont couverts par la servitudes A 8.2, de protection des Dunes qui induit une autorisation de coupes de plantes aréneuses sous réserve de mesures de compensation dans d'autres sites (Dunes du Fort Vert, espace du rivage,…).
- Une bande verte le long de la route de Gravelines.

Plus au Sud, un autre massif, moins exposé, constitue, rue du Pont Trouille, un des ensembles boisés les plus denses et les plus importants de Calais.

A l'Est de la commune, quelques propriétés agricoles sont encore dotées de bosquets (Ferme Sabot, Ferme Rivenet, Château Scadet, dans le secteur du Beaumarais).

e. Les flasques et gravières

L'exploitation des carrières de graviers a engendré à l'Ouest et au Sud-Est la formation d'étangs importants qui ne sont pas tous comblés. Il reste ainsi de grandes « flaques » qui constituent maintenant des éléments de l'environnement naturel.

L'une d'entre elle fait l'objet d'une valorisation par la création d'un aménagement permettant de protéger et de permettre la découverte des milieux naturels.

Ce secteur de gravières du Colombier Virval fait l'objet d'une identification au titre de la ZNIEFF de type 1 de la « carrière du Virval ».

La partie Ouest sur le site d'Eurotunnel fait également l'objet d'une protection au titre de la ZNIEFF de type 1 « Eurotunnel ». Ce site en lien avec Eurotunnel a été le lieu de nombreux remblais liés au creusement du tunnel.

Ces deux ZNIEFF de type 1 de création récente sont en lien avec le développement de végétation spontanées sur des sites fortement influencés par l'activité humaine.

f. Les zones humides

La localisation historique de la ville sur une zone de polder, drainée par un réseau de canaux et watergangs, confère à la commune des potentialités fortes de présenter des zones humides.

Le SDAGE et le SAGE localisent un certain nombre de zones humides.

Un inventaire a été réalisé afin d'affiner la présence de ces espaces de qualité. (Voir annexes du dossier PLU présentant le diagnostic zones humides ainsi que la méthodologie employée).

Ensemble des zones humides potentielles pré-localisées



A la suite des études de terrain différentes conclusions ont pu être apportées. Les résultats du travail de terrain ont conduit à la définition de différents zonages, permettant de distinguer zones humides et non humides, ainsi que de localiser les espaces où des difficultés à la réalisation du diagnostic ont été rencontrées. Ces zonages sont les suivants :

- Les zones humides en eau libre

Elles correspondent à des espaces en eau (étangs, lac, mare, bassin,..). Ces espaces sont identifiés à part entière puisque leur appartenance ou non aux "zones humides au sens règlementaire" ne met pas d'accord tous les acteurs des milieux naturels et de l'eau, mais elles sont inclues dans le SAGE.

- Les autres zones humides

Il s'agit des zones humides au sens de la loi sur l'eau (strictement), hors zones en eau. Sur le territoire, il s'agit principalement de zones de marais, de prairies humides, de roselières.

Le contexte particulier de l'inventaire (période, situation), à amené à la définition d'espaces "complémentaires" aux zones identifiées comme humides ou non humides. Ainsi, ont été définies :

- Des zones de transition

Elles correspondent à des espaces globalement non humides mais au sein desquels on pourrait identifier à une échelle encore plus précise des micro-zones humides correspondant à des espaces en dépression.

- Les zones en attente d'investigations complémentaires

Elles correspondent à des zones où le diagnostic n'a pas été rendu possible à la période où le terrain a été effectué car l'occupation des sols ne permet pas l'expression d'une végétation naturelle et les sols carbonatés présents ne marquent pas (alors que l'humidité constatée parait anormale compte tenu des traces d'hydromorphie visibles) -cas du Petit Courgain et Terres Saint Roch-

- Les zones non humides

Ce sont les esapces sans eau ne répondant ni aux critères de végétation, ni aux critères pédologiques de zones humides.

- Les zones inaccessibles et non visitées

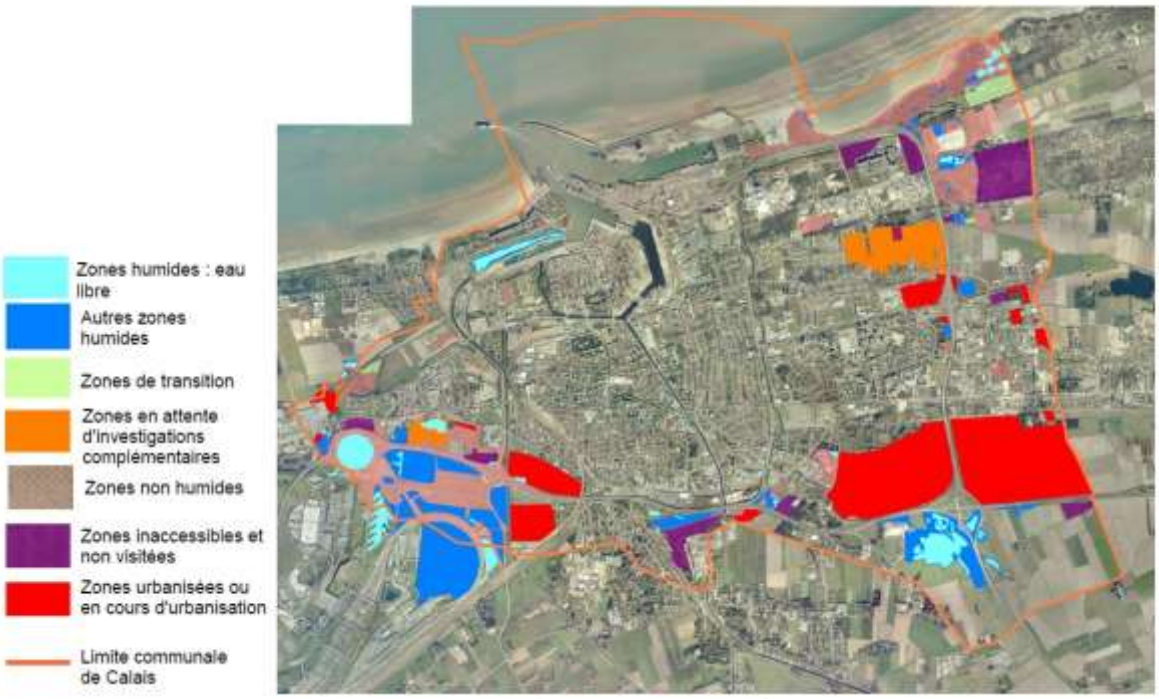
Il s'agit d'espaces qui faisaient partie de la pré-localisation mais pour lesquels l'analyse de terrain n'a pu être conduite car il s'agit d'espaces privés fermés, d'accès interdit.

- Les zones urbanisées ou en cours

Ces sont des espaces qui faisaient partie de la pré-localisation mais qui le jour de l'inventaire terrain se sont avérés être déjà construits ou être en cours de travaux (ex: Virval). Les espaces pour lesquels une autorisation d'urbanisation a été délivrée (ex: zone de la Turquerie) ont été inclus dans cette catégorie.

Les zones de transition, zones en attente d'investigations complémentaires, zones inaccessibles et non visitées sont regroupées sous le terme de "présence potentielle de zones humides".

Détail de l'ensemble des zones inventoriées



Carte des zones humides de la commune de Calais identifiées lors de l'inventaire, précisant la carte du SAGE dans le cadre du PLU



Une échelle d'évaluation a été établie, elle vise à établir de manière la plus objective possible une hiérarchisation des zones humides identifiées au cours de l'inventaire de terrain, et ce en fonction de la qualité et du rôle écologiques de ces zones humides.
Ainsi, cette échelle permet de cibler les critères de hiérarchisation et d'attribuer ensuite à chaque zone une note objective.

Cartographie des zones humides hiérarchisées



Au travers cette analyse des zones humides des mesures visant à protéger ces espaces de qualité ont pu être développées (voir partie impact et mesures compensatoires).

4.2.2. Les milieux naturels à valeur écologique moyenne à importante :

a. Les espaces agricoles de watergangs

Ces espaces agricoles se localisent principalement sur la partie Sud Est du territoire. Implantés sur d'anciens marais, ces espaces présentent une importante richesse écologique. La coexistence entre des espaces plus ou moins naturels (fossés et haies) et des espaces cultivés permet la présence de certaines espèces animales et végétales.

Le milieu agricole se compose autour des watergangs. Ces derniers présentent un intérêt écologique réel (présence d'hélophytes, essentiellement de roseaux, plus localement des joncs), ou potentiel et constituent souvent les seules possibilités de connexions écologiques dans un contexte de production végétale.

Ce milieu agricole de watergangs se compose de cultures et prairies et de boisements.

Les cultures :
Plusieurs problématiques sont en lien avec ce réseau de watergangs : la principale est d'évacuer le plus rapidement possible les eaux vers la mer (pour limiter les risques d'inondation), la seconde est de conserver toute l'année un niveau d'eau compatible avec l'agriculture.

En période d'étiage, les niveaux d'eau sont cependant souvent très bas et l'eau quant elle est toujours présente est stagnante. Cette eau est alors soumise à un risque accru d'eutrophisation. On voit alors souvent se développer une abondante végétation aquatique et notamment des lentilles d'eau.

Ces watergangs sont majoritairement bordés de cultures intensives (parfois encore de pâturage, notamment dans les zones les plus basses). Cet environnement agricole augmente encore les risques d'eutrophisation par ruissellement de produits azotés, depuis les terres agricoles. Le risque de contamination par les pesticides est également élevé. On constate cependant de plus en plus que des bandes enherbées sont mises en place le long des watergangs. Ces bandes enherbées sont le plus souvent des jachères mais elles constituent également des servitudes de passage pour les Wateringues (passage et dépôt des boues de curage).

Ces pratiques d'aménagement de bandes tampons sont à encourager car elles sont utiles à plusieurs niveaux. Ce sont des pièges pour les pesticides et les engrais entraînant une probable amélioration des eaux de surfaces mais aussi des refuges pour la faune et la flore, avec un rôle de corridors écologiques potentiels, voire éventuellement modes de déplacements doux.

Les boisements :
Des zones de boisements peuvent être répertoriées de manière ponctuelle dans la plaine agricole. Ce sont des boisements adaptés aux sols sableux et humides tels que les saules et les frênes.

Ceux-ci constituent des espaces à protéger compte tenu de la valeur écologique des espèces végétales que l'on y trouve et de la diversité de la faune. Ils constituent également des espaces refuges importants à conserver et facilitent l'intégration des masses bâties.

Les prairies :
Les prairies, constituent également des écosystèmes naturels sensibles, principalement à proximité des réseaux de canaux.
Les types de prairies se déploient essentiellement entre deux pôles :

- Les prairies pâturées,
- Les prairies de fauche.

Les prairies pâturées voient fleurir un certain nombre de plantes (Pissenlit officinal, Achillée millefeuille, Luzerne lupuline, Plantain majeur et lancéolé…) et comprennent de nombreuses espèces de graminées.
Les prairies de fauche qui se composent d'espèces fourragères (graminées et légumineuses), sélectionnées par l'homme et destinées à l'alimentation du bétail. Les prairies de fauche sont minoritaires. Sur le plan floristique, elles se distinguent par la présence d'avoine élevée, de brome mou… Ces espèces sont sensibles au pâturage.

b. Les canaux

Le réseau hydrographique a été canalisé par l'homme mais une certaine qualité écologique l'accompagne.
Sur certains secteurs, les rives sont colonisées par une végétation plus ou moins spontanée. Des alignements d'arbres sont également présents. Les canaux permettent d'introduire la nature dans le milieu urbain.

Les rôles des canaux et de la végétation qui l'accompagne sont multiples :
- limitation du développement des algues (eutrophisation) par l'apport d'ombrage limitant le réchauffement de l'eau,
- maintien des berges,
- abris et ressource de nourriture pour la faune et plus particulièrement l'avifaune.
- transition entre les espaces bâtis et les canaux grâce à la végétation.

c. Les jardins familiaux

On peut comptabiliser six secteurs de jardins familiaux principalement situés le long de l'autoroute A16 sur la partie Sud du territoire. Ils occupent une surface d'environ 40 ha et apportent une richesse écologique à proximité de secteurs fortement anthropisés. Ils permettent de renforcer la trame verte du territoire qui constitue le corridor écologique entre le site de la Terre des 2 Caps à l'Ouest et le milieu naturel du Fort Vert à l'Est. Outre leur rôle écologique, ils ont un important rôle dans le lien social car ce sont devenus des lieux de convivialité et d'échanges. Par ailleurs, ils possèdent un intérêt économique d'appoint.

Au vu des différents projets urbains en cours d'étude, leur concentration le long de l'autoroute ne doit que s'accentuer. Les projets de développement et notamment celui du Fort Nieulay dans le cadre de l'ANRU prévoit de déplacer les jardins de ce secteur vers la partie Sud à proximité du Chemin vert. Un second projet celui de la zone du petit Courgain prévoit quant à lui de conserver les jardins familiaux à proximité et de les valoriser.

d. Les parcs urbains

L'impression dégagée par Calais reste celle d'un espace urbain fortement minéralisé sur le centre et davantage végétalisé sur sa périphérie.

La centre de Calais possède deux parcs urbains de tailles importantes : le parc Saint Pierre et le parc Richelieu.
Ces deux éléments donnent un caractère monumental à la centralité.
Des parcs plus modestes accompagnent les monuments historiques notamment les Forts. Ils apportent le recul nécessaire pour apprécier la qualité des bâtiments (quartier du Fort Nieulay).

On relève la présence de nombreux espaces verts fermés au cœur des zones de lotissements comme sur la rue du commandant Mouchotte ou dans les nouvelles réalisations au niveau du Fort Nieulay sur la rue d'Orléansville.

D'autres parcs permettent de constituer un espace tampon tels que sur le quartier du Beau Marais avec une transition avec l'A 216. Le long de l'A16, ils permettent la constitution d'une trame verte.

Des parcs sont également identifiés autours d'éléments naturels de qualité comme l'étang sur les Terres de Saint Roch ou le long du Canal des Crabes à proximité du Fort Nieulay.

De manière générale, le nombre de parc urbain est relativement faible dans la partie urbanisée. Les canaux permettent d'introduire le végétal dans la ville lorsque l'aménagement des berges est réalisé en conséquence. Ils sont également le support à la création de promenades urbaines.

e. L'espace urbain

Il conviendra de préserver, de conforter et d'amplifier la présence du végétal au sein de l'espace urbain que ce soit par la création de nouveaux espaces verts urbains ou par la mise en place de coulées vertes. Cette dernière démarche est déjà bien engagée par la ville avec toute une continuité de trame verte reliant les différents espaces naturels en s'appuyant sur le tracé de l'A16. Une étude a été réalisée notamment sur le secteur des Terres Saint Roch où des mesures de valorisation ont été déclinées.

Sur la zone du Colombier Virval, un vaste programme d'aménagement est envisagé sur 110 hectares. Ce projet mené par la CAC vise à constituer un pôle nature et touristique axé sur la découverte du milieu naturel, la pratique piscicole. Une zone de 9 hectares sera intégralement protégée et inaccessible au public afin de préserver la qualité écologique présente.

Au nord de l'A16, une promenade paysagère est en cours de création sur la zone économique du Virval.

La mise en valeur du végétal dans la ville peut également passer par la création de cheminements verts. Ils peuvent s'appuyer sur la présence de coulées vertes et sur le tracé des canaux qui irriguent la ville.

f. Les alignements d'arbres

Des alignements d'arbres ponctuent le paysage urbain sur les principaux boulevards. Ces derniers structurent la composition des avenues en leur conférant un aspect monumental.

Dans l'ensemble, ces alignements présentent visiblement une bonne qualité phytosanitaire avec des sujets assez jeunes. L'essence utilisée est principalement le platane.

Avec les nombreux projets de valorisation des canaux, la présence des alignements d'arbres et du végétal dans la ville devrait s'accentuer à l'image de l'opération récemment réalisée sur la partie Sud du bassin Carnot. Elle met en scène des alignements d'arbres qui soulignent la présence du minéral.

4.2.3. Le milieu naturel à faible valeur écologique :

a. Les espaces cultivés

Les espaces cultivés occupent la partie Sud au-delà de l'autoroute A16. Ils sont caractéristiques de la plaine maritime flamande. Ces vastes parcelles laissent peu de place à la flore sauvage qui peut difficilement s'exprimer. Ce sont des territoires fortement anthropisés où les activités (agricoles) humaines sont à l'origine d'un appauvrissement et d'une banalisation de la flore.
La gestion de ces milieux est caractérisée par :

- ✓ **un épandage d'engrais souvent responsable de l'eutrophisation du milieu (enrichissement en éléments nutritifs),**
- ✓ une utilisation de produits phytosanitaires (herbicides, fongicides,...),
- ✓ une utilisation des parcelles en cultures annuelles, sélectionnant une flore thérophytique (plantes à vie brève et subsistant sous forme de graine pendant la mauvaise saison) au rythme biologique calqué sur celui des plantes cultivées.

La présence à proximité d'éléments apportant une certaine richesse écologique peut favoriser un apport « naturel » à ces secteurs (fossés, haies bassin d'ancienne gravière).

b. L'espace bâti

Apparaissant comme une vaste zone urbanisée peu favorable au développement de la biodiversité, la ville de Calais est cependant ponctuée et traversée d'entités au visage plus naturel, des espaces en friches aux abords de l'autoroute A16, du tunnel, de zones industrielles ou portuaires…

De nombreux délaissés laissent la place au végétal dans la ville en particulier sur la partie Est du territoire où la trame bâtie beaucoup moins dense est plus favorable à la présence d'espaces verts, de poches jardinées, de friches végétales.

De plus en plus, les constructions laissent une place aux espaces verts. De même, l'aménagement des bords de canaux, des quais (bassin de la Batellerie) permet une renaturation et un renforcement de la trame végétale, élément essentiel de la survie des corridors biologiques.

Plan Local d'Urbanisme de CALAIS

DIAGNOSTIC

LES ESPACES NATURELS



5. L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE ET MARITIME

5.1. L'AGRICULTURE :

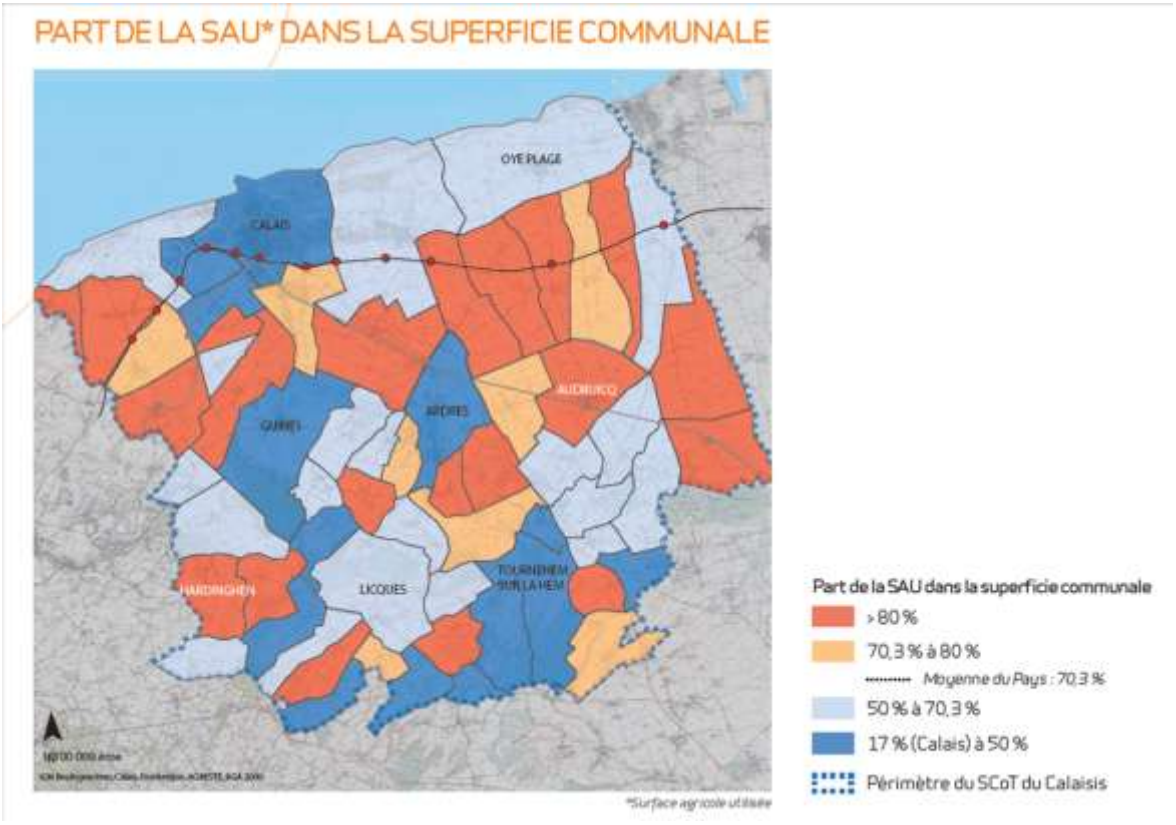
5.1.1. La place de l'agriculture : aspect quantitatif

L'agriculture a largement participé aux caractéristiques du paysage notamment par le réseau de watergangs mis en place pour le drainage et l'irrigation des parcelles.
Il s'agit principalement d'un paysage agricole tantôt semi-ouvert, composé de pâtures à proximité des cours d'eau et de zones humides, tantôt ouvert de parcelles cultivées.

La plaine maritime est marquée par des sols argilo-sableux et par la question centrale de la gestion de l'eau. La polyculture fondée sur les plantes sarclées industrielles (céréales, betteraves, pommes de terre) et des cultures spécifiques (chicorée, lin) est devenue précocement intensive. Elle approvisionnait les entreprises agro-alimentaires de première transformation (sucreries, coopératives linières, séchoir de chicorée).

La maîtrise de l'eau à la fois dans le sens de l'évacuation et de l'irrigation reste complexe. L'évacuation rapide des eaux est une préoccupation principale dans le secteur de watergangs. Le drainage est maintenant très présent. Il induit toutefois un surcoût à l'hectare. Il a encouragé la disparition du pâturage et a effacé certains fossés de wateringues. Aussi l'entretien des wateringues est perçu comme coûteux et la gestion des niveaux d'eau problématique.
Cette « domestication » de l'eau reflète un lien important avec cette ressource. La gestion de l'eau est encore un enjeu important pour l'agriculture calaisienne.

L'enjeu de l'activité agricole s'évalue à l'échelle du pays du Calaisis, ainsi les moyens mis en œuvre pour sa valorisation doit se retrouver sur un territoire plus large. Dans cette logique la démarche engagée dans le cadre du SCOT du Calaisis consiste à un confortement de l'agglomération qui aura une incidence sur les activités agricoles existantes. Néanmoins, cette volonté permet aussi de limiter les l'artificialisation sur les communes rurales où l'activité agricole est la plus présente et ainsi lutter contre la périurbanisation.



Source : Diagnostic du SCOT du Calaisis en cours d'élaboration

A l'échelle du pays du Calaisis, Calais est la commune où la part de la Superficie Agricole Utile (SAU) par rapport à la superficie communale est la plus faible avec 17%.

Les pratiques agricoles identifiées résultent de la présence d'un espace urbain important et d'un manque de foncier. Ainsi sont très présentes des activités hors sol (porcs, volailles). Et enfin, l'activité maraichère et horticole qui profite de la proximité des bassins de vie et des interstices de la trame bâtie. Au titre de la PAC de 2011, 5 exploitations agricoles sont recensées sur le territoire.

Les principaux enjeux autour de cette activité reposent sur l'extension urbaine qui devient de plus en plus importante et les projets d'extensions existants. Le territoire communal est avant tout fortement urbain il s'inscrit également dans un pays où le caractère rural et la vocation agricole des espaces est beaucoup plus affirmé.

5.1.2. Les exploitations agricoles classées pour la protection de l'environnement

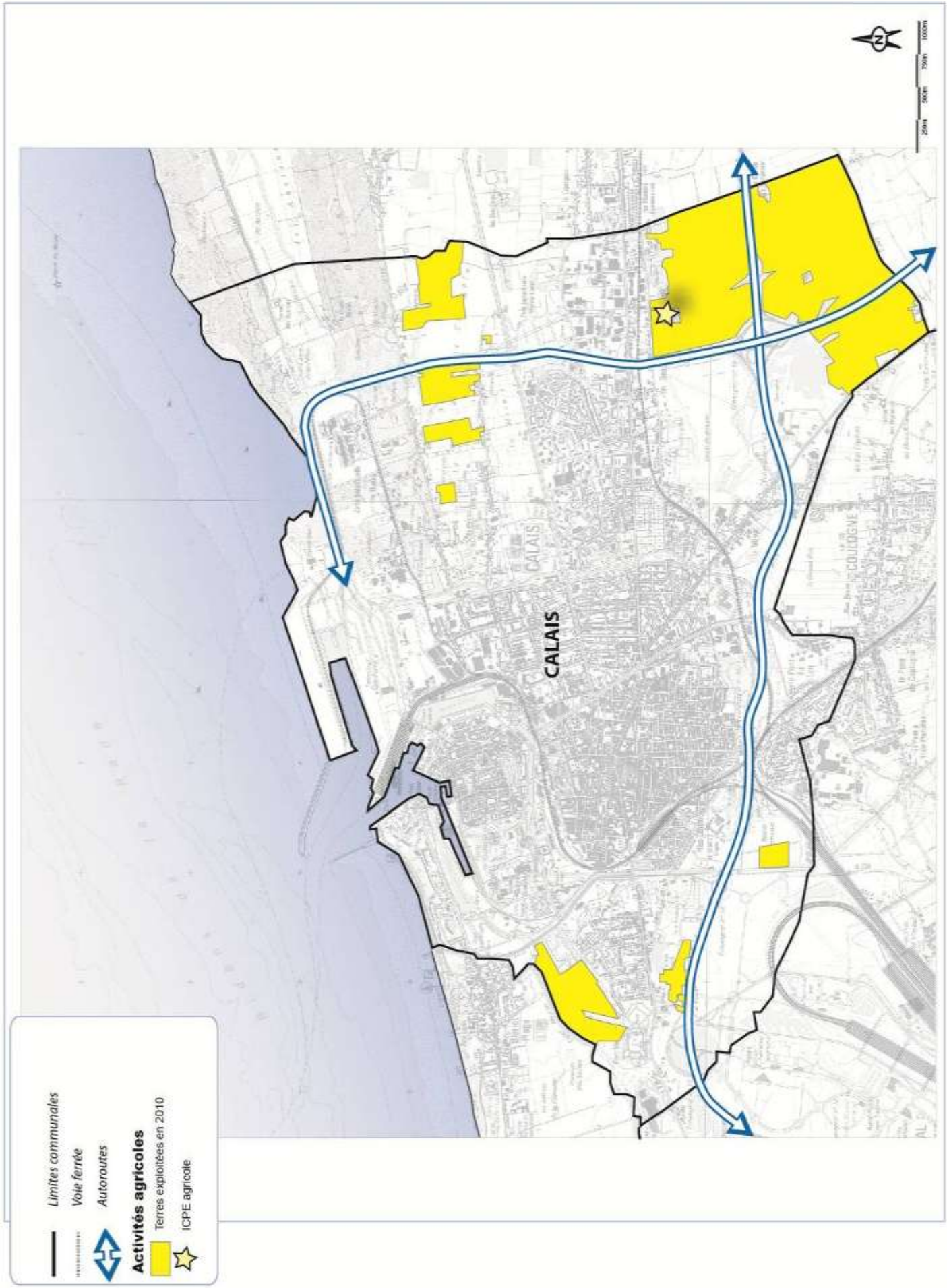
Les exploitations agricoles sont soumises à une réglementation visant à la mise en place d'un principe de réciprocité. Cette mesure impose une distance minimum de construction entre les bâtiments d'élevage et les habitations. Cette mesure permet de garantir l'accès aux sièges d'exploitation et aux parcelles pour les engins agricoles. Elle garantie également la limitation des nuisances propre à l'activité pour les habitants.

On recense sur la commune une exploitation classée en ICPE, il s'agit de l'exploitation ROUSSEZ.

Plan Local d'Urbanisme de CALAIS

DIAGNOSTIC

L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE



5.2. LA PECHE :

Le territoire est fortement marqué par la présence de la mer. De nombreuses activités rattachées à ce secteur se sont développées. Le port de Calais a néanmoins perdu sa vocation « de pêche » pour celui du transport de passagers et de marchandises. On comptabilise malgré tout 13 navires de pêche, principalement concentrés sur le quai de la Colonne autour de la « Matelote ». Un projet de réaménagement des étales de pêche va être prochainement engagé.

Il existe toujours une activité autour de la récolte de coquillage sur la partie Est du territoire tandis qu'un arrêté préfectoral interdit la récolte au phare de Walde à la limite communale entre Sangatte et Calais.
Des élevages de moules sur bouchots sont présents sur la commune de Oye-Plage. Cette portion de littoral a fait l'objet, en juillet 2000, d'un classement de salubrité. Les moules, coquillages non fouisseurs, sont classés B, ce qui oblige les producteurs à faire passer la récolte de coquillages en station de purification pour les commercialiser.

6. LES ESPACES MUTABLES

Un certain nombre de secteurs peuvent connaître des évolutions au vu de leur classement sur le POS actuel. Ils peuvent également être soumis à des périmètres de Zone d'Aménagement Concerté.

Il s'agit de secteurs où les enjeux sont importants du fait de leur proximité avec les grandes infrastructures autoroutières et ferroviaires.
Des enjeux paysagers et écologiques sont présents au vu de la possible mutation de vastes zones naturelles en zones constructibles. Il est important d'être vigilant sur leur devenir afin de garantir leur intégration paysagère, naturelle et urbaine.





Description

Ce secteur se trouve à proximité d'activités industrielles lourdes. Il est occupé par des espaces de landes qui forment une transition avec les espaces naturels de qualité localisés à l'Est (Fort Vert).

Cet espace est marqué par le passage de l'autoroute qui engendre une importante coupure avec la zone d'activité déjà réalisée. La microtopographie engendrée par la Dune est également un élément important qui confère le caractère du secteur et indique implicitement la proximité de la mer.

D'une surface de 39,7 ha, cette zone est classée en tant que ZAC des Dunes extension dans le POS et destinée à recevoir des activités industrielles. Deux tranches sont définies, la première accueille de l'activité et la seconde doit constituer un espace tampon entre la zone et les espaces naturels à l'Est.

Le secteur est grevé de prescriptions environnementales avec une ZNIEFF de type 1, une servitude de protection des dunes de mer (A8.2) mais également d'un périmètre SEVESO. Ces contraintes nécessitent des mesures compensatoires importantes afin de permettre son développement.


1. Espaces de dunes dans la zone industrielle


2. Espaces naturels des dunes


3. Activités industrielles

Enjeux

- Prendre en compte la transition entre des espaces à vocation naturelle et d'autres à vocation industrielle.
- Intégrer la coupure engendrée par la passage de l'autoroute sur la limite Ouest de la zone.





Description

Ce secteur se trouve sur le bassin de vie de Mivoix. Il se caractérise par un espace agricole s'appuyant sur un réseau de Watergangs. On retrouve sur la partie Nord le long de la route de Gravelines et Sud grande rue du Petit Courgain une urbanisation linéaire. Le secteur donne ainsi directement sur les façades arrières et sur les jardins privatifs. La zone est bordée sur sa partie Est par l'autoroute et l'ourlet naturel qui l'accompagne et sur sa partie Ouest par des jardins familiaux. Il s'agit d'une véritable poche verte dans le tissu urbanisé.

Cet espace est marqué par un principe de "poche". La transition entre les différents espaces est primordiale afin d'inscrire le secteur dans une continuité.

D'une surface de 43,8 ha, cette zone est un secteur d'extension définis dans le POS. Un schéma d'aménagement a été réalisé, destiné à recevoir de l'habitat dans une composition mixte, individuel, semi-collectif et collectif. Au vu de la découpe, un vaste espace agricole constituera le cœur de la zone. La dimension écologique du développement est prise en compte par la réalisation d'une zone d'aménagement écologique le long de l'autoroute, la réalisation de noues plantés,...

La présence du périmètre SEVESO est la principale contrainte du secteur. Il est également important de veiller à l'intégration du réseau de watergangs et aux activités de maraîchages dans le projet, ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales.


1. Espaces agricoles en friches


2. Espaces agricoles de prairies


3. Espaces agricoles de prairies

Enjeux

- Prendre en compte la transition avec les espaces végétalisés qui l'entoure.
- Permettre les circulations entre les zones écologiques.
- Intégrer la protection et l'intimité des espaces privatifs qui bordent le secteur.
- Valoriser la perception depuis l'autoroute.





Description

Situé au Sud Est du territoire, en bordure des autoroutes A26 et A16. Ce secteur à vocation agricole ponctué par des canaux et des watergangs. Il s'agit d'une des principales zones agricole avec plusieurs sièges d'exploitations qui témoignent de l'activité. Les parcelles sont occupées par des cultures et de la prairie. C'est un vaste espace où les vues sur le quartier du Beaumarais sont assez nombreuses.

D'une surface de 103 ha, c'est le secteur de la ZAC de la Turquerie défini dans le POS. Cette zone est destinée à renforcer l'activité logistique par la mise à disposition d'une offre foncière confortée avec un accent porté sur la distribution littorale et le marché britannique, à renforcer la base des services aux entreprises logistiques (offre de services sécurisés).

Le secteur est soumis à des contraintes liées à la présence de l'autoroute avec des marges de recul imposées (L111-1-4 et nuisances phoniques). Des servitudes de communications électriques et radioélectriques sont également présentes. Les watergangs sont également des éléments à prendre en compte afin de permettre la circulation naturelle de l'eau pluviale.


1. Espace agricole de la partie Sud


2. Cultures de blé

Enjeux

- Intégrer les contraintes liées à l'autoroute.
- Réaliser une entrée de ville de qualité.
- Veiller à ne pas perturber les perceptions de la zone.
- Intégrer la problématique agricole.
- Travailler sur la transition avec les espaces agricoles et naturels alentours.
- Veiller à la perception de ce secteur depuis l'autoroute.
- Intégrer le prolongement de la trame verte.





Description

Localisé entre l'A26 et A16, il est occupé par des gravières et des espaces agricoles. Les végétaux de milieux humides (boisements et roseaux) confèrent un important caractère naturel. Quelques bâtiments d'activités implantés de manière disparate ponctuent le secteur. L'autoroute A16 domine la zone et offre une importante vue sur ce secteur.

D'une surface de 131 ha, c'est un secteur d'extension défini dans le POS. Il constitue une entrée importante sur le territoire. Sa localisation sur la partie Sud de l'A16 masque les vues directes sur Calais centre. Toutefois c'est un espace d'enjeux vis à vis de la perception de l'entrée de ville.

Le secteur est principalement soumis à des contraintes liées à la présence de l'autoroute avec des marges de recul imposées (L111-1-4 et nuisances phoniques). Des servitudes de communications électriques et radioélectriques sont également répertoriées. Les watergangs sont également des éléments à prendre en compte afin de permettre la circulation naturelle de l'eau pluviale. La mise en valeur des gravières est importante pour la qualité du secteur.


1. Bord de la RD 940


2. Zone de cultures

Enjeux

- Intégrer les contraintes liées à l'autoroute.
- Intégrer dans tous projets la présence des gravières et de leur écosystème.
- Réaliser une entrée de ville de qualité.
- Garantir la continuité de l'activité agricole.
- Travailler sur la transition avec les espaces agricoles et naturels alentours.
- Veiller à la perception de ce secteur depuis l'autoroute.





Description

Cet espace localisé au Sud Ouest est fortement marqué par la présence d'infrastructures routières et ferroviaires. Il s'agit du nœud d'échange entre l'autoroute A16 et le système ferroviaire du tunnel sous la manche avec la gare TGV de Calais Frethun. Il se caractérise par l'emprise des différentes infrastructures mais également par la présence d'espaces naturels tels que des zones humides, le canal de la Rivière Neuve (Nord/Sud) et par des jardins familiaux. Sa localisation stratégique de ce secteur sur la porte Ouest en fait un espace fortement mutable d'après le Schéma Directeur du Calaisis.

D'une surface de 183 ha, c'est le secteur de la ZAC de la rivière neuve et de la "ZAC 2" en zone 11NA au POS. Aucune affectation précise des sols n'a pour l'instant été définie. Autour de cette zone gravite un enjeu fort de liaisonnement urbain entre les quartiers d'extensions périphériques de Calais et la zone Eurotunnel, fonctionnant en autarcie et tournant le dos à la ville centre.

La partie Nord Est du secteur se trouve dans le périmètre de la ZPPAUP le long du canal de la Rivière Neuve. Des servitudes vis à vis du réseau de watergangs et des liaisons radioélectriques sont également présentes.



Enjeux

- Prendre en compte la présence de l'autoroute sur la partie Nord du secteur par une situation de belvédère.
- Veiller à la perception de ce secteur depuis l'autoroute.
- Travailler sur les transitions avec l'espace agricole et les zones d'activités.
- Permettre le maintien des corridors écologiques.
- Garantir la présence des jardins familiaux sur la partie Est.
- Travailler sur le retournement des façades entre le site d'eurotunnel et les extensions périphériques de Calais.





Description

Ce secteur est Situé au Nord de l'A16 d'où se dégagent de nombreuses vues sur l'espace bâti de Calais au Nord. Il se caractérise comme un espace tampon occupé par des prairies humides et quelques boisements éparses qui s'inscrivent dans la continuité des " Terres Saint-Roch ". On relève également la présence de jardins familiaux à l'Ouest. La zone est traversée de manière Nord/Sud par la rue de Villars et le canal de la Rivière Neuve.

D'une surface de 34,3 ha, c'est un secteur d'extension défini dans le POS. La partie Est correspond à la zone des Cailloux à vocation d'activités économiques. C'est un espace de transition formant une continuité verte sur la partie Sud du territoire communal.

Ce secteur présente peu de contraintes. Seule la proximité de l'autoroute implique la prise en compte de marges de recul (L111-1-4 et nuisances phoniques). Les milieux humides et leurs écosystèmes sont des éléments importants à intégrer (gestion eaux pluviales).







Enjeux

- Prendre en compte la présence de l'autoroute sur la partie Sud en situation de belvédère.
- Permettre le maintien des corridors écologiques (coulée verte Ouest/Est).
- Veiller à la circulation des eaux pluviales.

Description

Localisé sur le bassin de vie du Fort Nieulay ce secteur est occupé par des prairies humides et des jardins familiaux sur la partie Nord. Le secteur est traversé sur le Nord par le canal des Crabes situé au pied de la digue Mouron.

D'une surface de 32,2 ha, l'évolution de cet espace est en lien direct avec la transformation du quartier du Fort Nieulay et de l'opération ANRU. Elle est définie comme une zone d'extension au POS destinée à accueillir de l'individuel, de la maison de ville et de l'individuel superposé. La présence d'espaces naturels à proximité implique la prise en compte des liaisons écologiques. Les jardins familiaux existants seront transférés sur les espaces accompagnant l'autoroute, au Sud du chemin vert.

La zone se trouve dans le périmètre de la ZPPAUP qui longe le canal aux crabes et qui rejoint le site du Fort Nieulay. Cette servitude implique une prise en compte des mesures déclinées dans le règlement de la ZPPAUP.

2. Espace naturel à proximité du Canal aux Crabes

1. Secteur Arrière du Fort Nieulay

Enjeux

- Travailler sur les transitions entre le nouveau quartier et les espaces naturels.
- Permettre le maintien des corridors écologiques.
- Garantir la présence des jardins familiaux.
- Prendre en compte les différentes perspectives sur les éléments patrimoniaux tels que le Fort Nieulay.

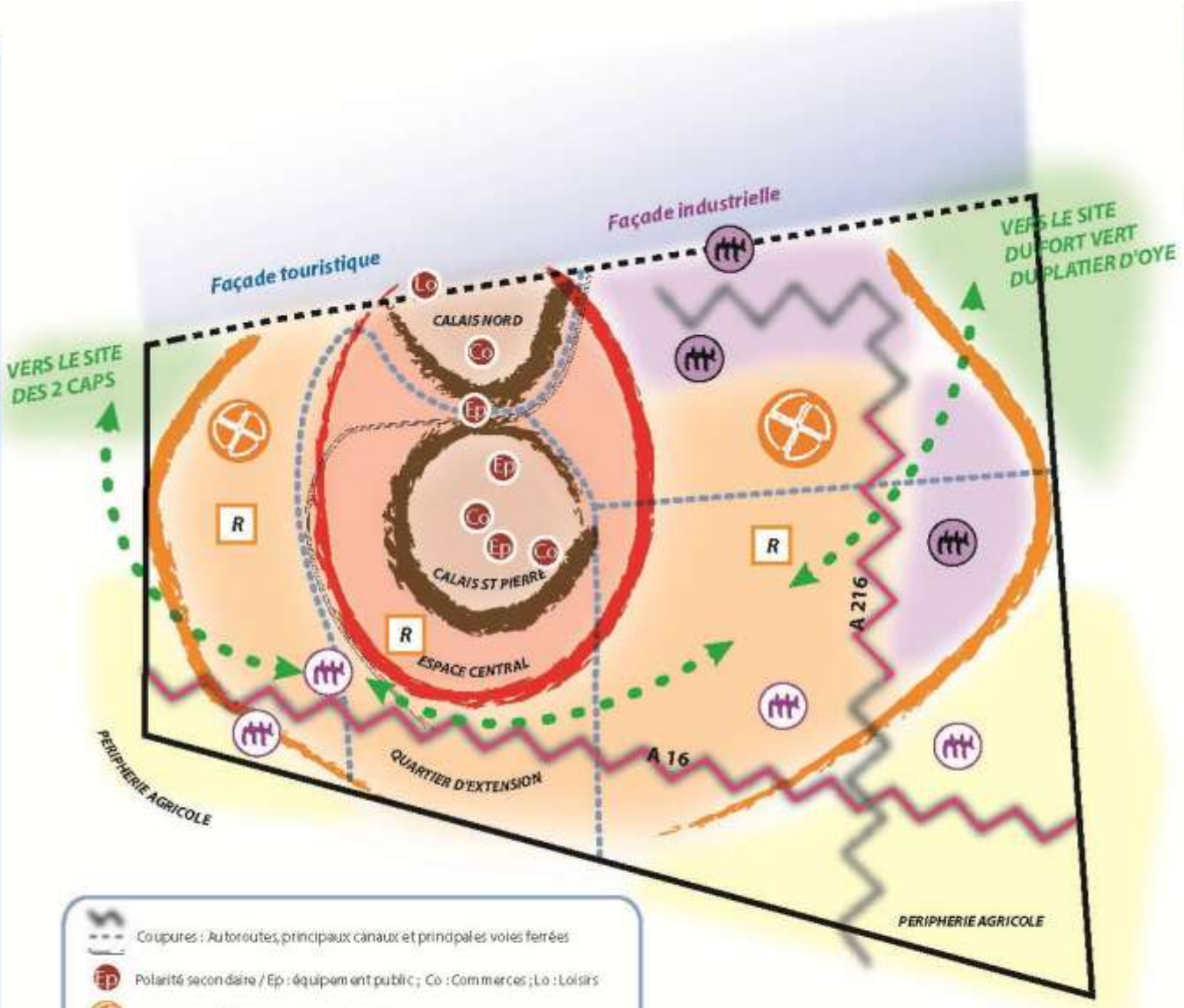
7. SYNTHESE : ORGANISATION URBAINE DU TERRITOIRE

Calais présente **un étalement conséquent de son centre ville** qui pénalise quelque peu son appréhension.
Son histoire et les différentes coupures liés aux canaux et aux transports structurent véritablement l'organisation urbaine.
Deux espaces de centralité distincts : Calais Nord et Calais Saint Pierre ressortent, eux mêmes **organisés autour de polarités secondaires** : les ports, les places commerciales, la gare, l'hôtel de ville, le théâtre….

Son développement organisé sous formes de faubourgs autour de Saint-Pierre, principalement sur l'Est, s'est ensuite **prolongé par des quartiers de grands ensembles**, faisant l'objet actuellement de projet de renouvellement urbain (Fort Nieulay, Beau Marais).
Les projets d'urbanisation se poursuivent sur de vastes dents creuses agricoles, à l'Est et à l'Ouest.

Quant à l'activité économique, originellement très présente dans les faubourgs de façon diffuse et à l'Est, au contact du port puis de la pénétrante sous formes de vastes zones industrielles, **elle se développe aujourd'hui autour de la façade Sud, au contact de l'A16,** dans un souci de préservation de **corridors naturels,** permettant d'assurer une continuité entre les espaces naturels de grande qualité, ceinturant le territoire.

Globalement, les infrastructures autoroutières constituent encore les limites de la zone urbanisée même si certaines continuités urbaines sont déjà relevées au Sud vers Coulogne (le Pont du Leu) et à l'Est vers Marck. Les espaces agricoles sont résiduels et recouvrent les marges méridionales de l'A16 de façon plus ou moins fortes.



DEUXIEME PARTIE : LES ASPECTS DEMOGRAPHIQUES, SOCIO-ECONOMIQUES, LES DEPLACEMENTS ET LES EQUIPEMENTS

Afin de prendre en compte les évolutions démographiques une analyse fine à l'échelle des bassins de vie a été réalisée à partie des données FILOCOM de 2005. Ensuite afin de prendre en compte les évolutions à venir et actualiser au mieux le diagnostic les données INSEE de 2008 ont été intégrées.

La ville de CALAIS – Bassins de vie

Type d'analyse	Source des données	Source des limite des bassins de vie / section cadastrales	Nombre de bassins de vie (BV) / sections cadastrales (SC)	Note
Année 1999	INSEE	Observatoire	15 BV	Les données INSEE de 1999 ont été redécoupées sur le modèle des 15 bassins de vie de l'observatoire de Calais.
Evolution 1990 - 1999	INSEE	Limites IRIS INSEE	15 BV	Les îlots IRIS de Fontinettes, Crévecoeur et Nouvelle France sont fusionnés en un bassin de vie « statistique » dénommé Saint-Pierre Sud / Nouvelle France. Les îlots IRIS de Beau-Marais et de Marcel Doret sont fusionnés en un bassin de vie dénommé Beau-Marais / Marcel Doret
Année 2005	FILOCOM	Cadastre	71 SC et 12 BV	Sur les 85 sections cadastrales, 71 sont renseignées (contenant des données).
Evolution 1999-2005	FILOCOM	Cadastre	71 SC et 12BV	Les sections cadastrales ont été fusionnées sur le principe des limites des bassins de vie de l'observatoire de Calais. De ce fait, les sections cadastrales des bassins de vie Fontinettes, Crévecoeur, Vauxhall et Charost ont été fusionnées en un unique bassin de vie dénommé Saint-Pierre.

Des écarts peuvent apparaître entre les données INSEE issues du recensement de 1999 et les données IRIS. Il en est de même avec les résultats du recensement partiel de 2004.



Source : Observatoire de Calais

Synthèse des aspects démographiques

En 2008, la commune de Calais compte 74 817 habitants selon le recensement de l'INSEE soit une perte de 2 516 habitants et un niveau de population qui équivaut celui de 1968.

Les autres sources statistiques estiment également une baisse mais dans des proportions moindres.

Cette évolution est similaire à Dunkerque (-3,3%) mais moins marquée qu'à Boulogne sur Mer (-7,2%) et est contraire au département (+3,1%). Des évolutions inégales entre les bassins de vie calaisien (baisse importante à Calais Nord et Fort Nieulay/ croissance élevée sur Saint Pierre).

C'est principalement le solde migratoire déficitaire (+ de 10 000 départs) qui est à l'origine de ce déclin démographique. La forte baisse enregistrée depuis 1999 laisse présager que le solde naturel qui permettait jusque là de compenser les effets néfastes du solde migratoire ne suffit plus.

L'indice de jeunesse est en recul (-0,37 entre 1982 et 1999) même s'il se maintient à un niveau supérieur par rapport aux territoires de référence (Boulogne-sur-Mer, Dunkerque et le département). Les indices de jeunesses sont élevés sur Beau Marais (4,1) et Fort Nieulay (2,2).

Le vieillissement est marqué sur les quartiers de la Plage et Calais Nord.

On constate une augmentation continue des ménages de 1982 à 1999, passant de 26 745 à 30 336 unités avec une baisse de personnes par ménages, de 2,9 à 2,4 personnes. Ce phénomène de décohabitation n'est pas propre au territoire. On note également une forte progression des ménages d'une personne (+7 points entre 1982 et 1999).

Ce phénomène a une influence sur la consommation du parc de logements, notamment sur le desserrement. Ainsi, plus les petits ménages augmentent, plus la commune a besoin de logements pour héberger un même nombre d'habitants.

On relève une concentration des ménages de grandes tailles sur les bassins de vie périphériques : Beau Marais, La Mivoix, Fort Nieulay.

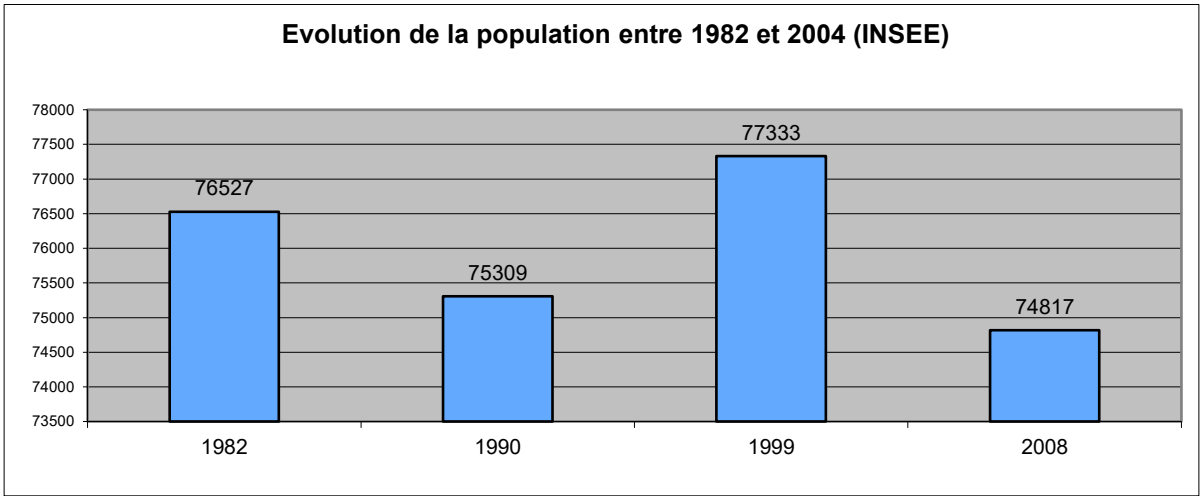
Enjeux :

- **Permettre un maintien de la population et s'inscrire dans un rythme de légère croissance**
- **Intégrer le vieillissement de la population dans l'offre et la répartition des équipements et de l'habitat**
- **Contenir les effets du desserrement en développant une offre de logements adaptés aux besoins**
- **Attirer de la richesse sur le territoire et retrouver une attractivité vis à vis des CSP les plus aisés (cadres et professions intellectuelles supérieures)**

1. LE PAYSAGE DEMOGRAPHIQUE

1.1. EVOLUTION DE LA POPULATION

1.1.1. Analyse à l'échelle communale : 279 habitants en moins par an entre Janvier 1999 et Janvier 2008



Source : INSEE recensement de 2008

	1982	1990	1999	2008	Evolution ABS 1982 - 2008	Evolution % 1982 - 2008
CALAIS	76527	75309	77333	74817	-1710	-2,2
BOULOGNE-SUR-MER	47653	43678	44859	43757	-3896	-8,1
DUNKERQUE	73120	70331	70850	68292	-4828	-6,6
PAS-DE-CALAIS	1412413	1433203	1441568	1459531	47118	3,3

Source : INSEE

Les données sur la population calaisienne en 2004/2005 diffèrent de façon substantielle selon les différentes sources.

Le recensement de l'INSEE met en évidence un recul assez net supérieur à 2516 habitants (soit une baisse de 3,25 %) alors que FILOCOM indique une évolution à la baisse mais beaucoup moins marquée (baisse de 1,4%).

La Direction Générale de Finances estime la population communale à 78 648 en 2005.

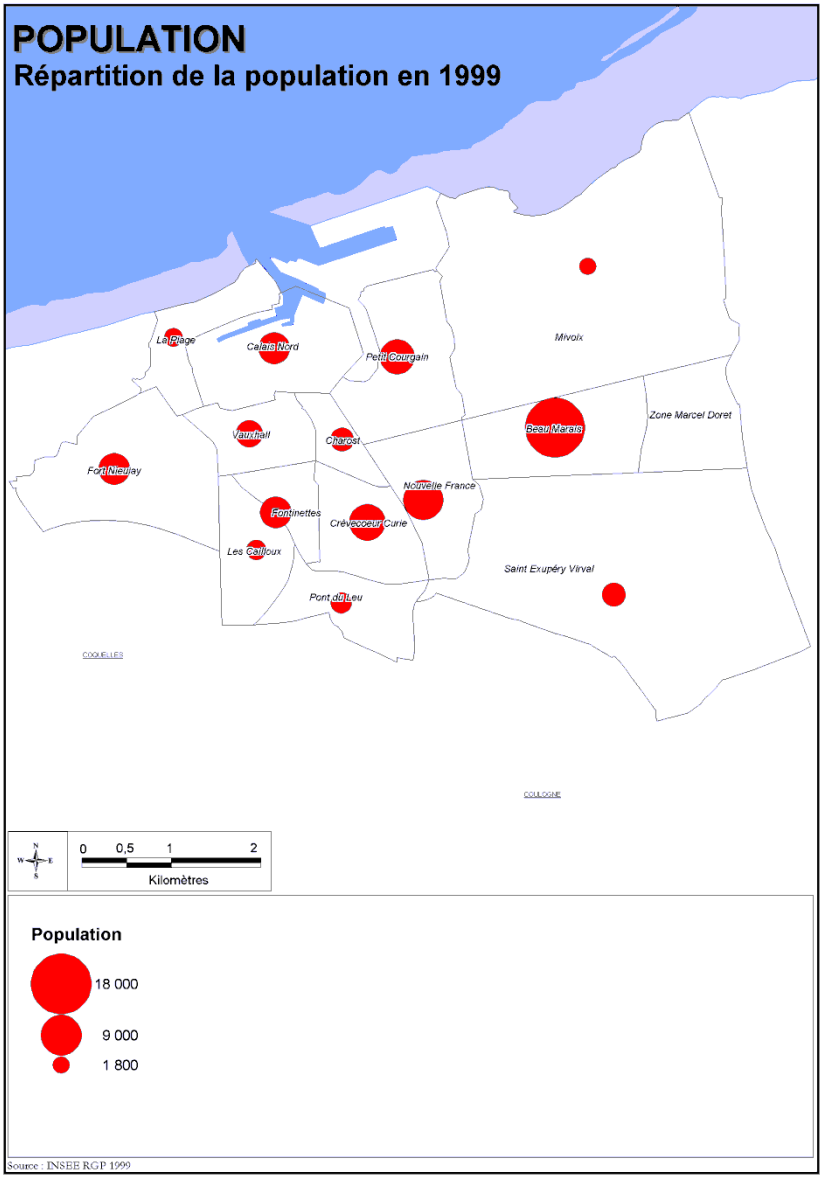
Dans l'ensemble, ces sources indiquent une **tendance à la baisse de la population.**

1.1.2. Analyse de 1999 à l'échelle des bassins de vie

1.1.2 DE VIE (15)	POPULATION 1999 (INSEE IRIS)
BEAU MARAIS	17719
LES CAILLOUX	2497
FORT NIEULAY	5533
LA PLAGE	2173
CALAIS NORD	5601
PONT DU LEU	2674
SAINT EXUPERY VIRVAL	3433
NOUVELLE FRANCE	8551
PETIT COURGAIN	6763
LA MIVOIX	1812
CREVECOEUR CURIE	7293
CHAROST	3341
FONTINETTES	5485
VAUXHALL	4416
ZONE MARCEL DORET	nc
TOTAL	77291

Source : Observatoire de Calais d'après INSEE

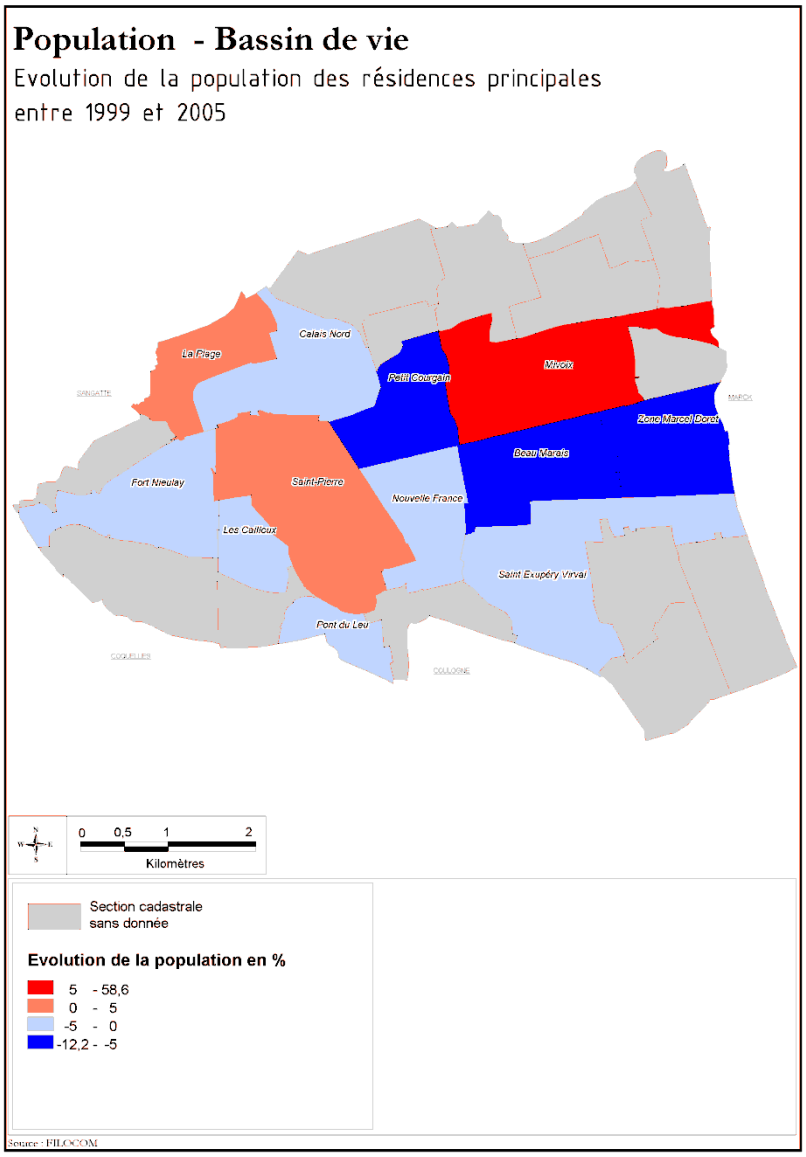
En 1999, la population se concentre principalement sur le bassin de vie du Beau Marais avec 17 719 habitants.
Le bassin de vie de La Mivoix est le moins peuplé avec 1 812 habitants.



1.1.3. Analyse de l'évolution 1999-2005 à l'échelle des bassins de vie

BASSIN DE VIE	Population des résidences principales		Evolution 1999-2005	
	1999	**2005**	ABS	%
BEAU MARAIS	17537	16201	**-1337**	-7,6
CALAIS CENTRE	21068	21183	115	0,5
CALAIS NORD	5528	5325	-204	-3,7
FORT NIEULAY	5547	5545	-2	0,0
LA PLAGE	2139	2192	53	2,5
LES CAILLOUX	2783	2658	-125	-4,5
MIVOIX	1729	2741	1012	58,5
NOUVELLE FRANCE	8865	8844	-22	-0,2
PETIT COURGAIN	6960	6568	-392	-5,6
PONT DU LEU	2687	2587	-101	-3,7
SAINT EXUPERY VIRVAL	3406	3316	-90	-2,6
ZONE MARCEL DORET	123	108	-15	-12,2
TOTAL	**78372**	**77266**	**-1107**	**-1,4**

Source : FILOCOM



Entre 1999 et 2005, la majorité des bassins de vie perdent des habitants.

La baisse la plus significative est enregistrée dans le bassin de vie de Beau Marais qui perd 1 337 habitants des résidences principales, soit 7,6 % de la population des résidences principales. Le bassin de vie de Petit Courgain enregistre la deuxième baisse la plus significative avec une diminution de 392 habitants des résidences principales, soit –5,6 % de la population de 1999.

A l'inverse, entre 1999 et 2005, le bassin de vie de La Mivoix enregistre un doublement de la population des résidences principales (+58,5 %, soit 1012 habitants).

1.2. EVOLUTION DU SOLDE MIGRATOIRE

1.2.1. Analyse à l'échelle communale : un solde migratoire de - 10 314 habitants entre 1982 et 1999

	Population			Evolution		
	1982	1990	1999	Population 82-99	solde naturel 82-99	solde migratoire 82-99
CALAIS	76527	75309	77333	**+ 806**	**11 147**	**-10 341**
BOULOGNE SUR MER	47653	43678	44859	-2794	4772	-7566
DUNKERQUE	73120	70331	70850	-2270	8287	-10557
PAS-DE-CALAIS	1412413	1433203	1441568	29155	114076	-84921

Source : INSEE

L'importance du solde migratoire met en évidence des mouvements de population conséquents. Ainsi près de 1/7 des habitants de Calais se dont déplacés entre 1982 et 1999.

Sur la période 1982 à 1999, le solde migratoire est déficitaire de -10 341 habitants ce qui signifie que la commune a enregistré beaucoup plus de départs que d'arrivées. Néanmoins, ce solde migratoire déficitaire est compensé par un solde naturel positif de **11 147 habitants**. Celui-ci permet donc une augmentation de la population de 806 habitants.

En comparaison des deux autres villes principales du littoral régional, Calais à compensé entre 1982 et 1999 le solde migratoire négatif par un solde naturel positif. A l'inverse, les villes de Dunkerque et Boulogne-sur-Mer ont des soldes migratoires supérieurs aux soldes naturels.

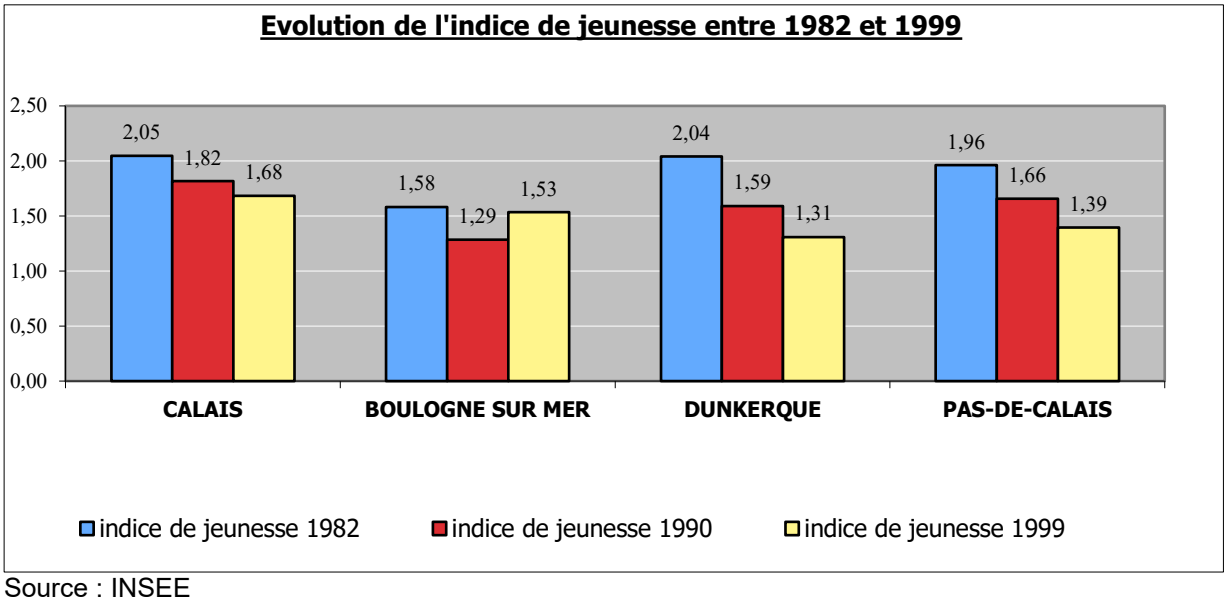
Depuis 1999, on peut supposer que les profils du solde migratoire et du solde naturel ont du s'inverser puisque Calais enregistre un important recul démographique important (selon l'INSEE).

1.3. EVOLUTION DU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

1.3.1. Analyse à l'échelle communale : Un indice de jeunesse1 en baisse entre 1982 et 1999

	1982 en %		1990 en %		1999 en %	
	- de 20 ans	+de 60 ans	- de 20 ans	+de 60 ans	- de 20 ans	+de 60 ans
CALAIS	33,30	16,28	31,20	17,18	29,57	17,57
BOULOGNE SUR MER	30,48	19,27	29	22	27	18
DUNKERQUE	31,01	15,19	28,66	18,01	25,97	19,85
PAS-DE-CALAIS	32,60	16,62	30,63	18,51	27,81	19,95

Source : INSEE RGP



Source : INSEE

a.

La population calaisienne est caractérisée par un part importante de population jeune (30 % de la population à moins de 20 ans contre 28 % au niveau départemental et 26 % sur Dunkerque).

Cependant, un vieillissement de population est en cours.

L'indice de jeunesse est en recul (-0,37 entre 1982 et 1999), mais dans des proportions moindres qu'à l'échelle départementale ou également en comparaison de la ville de Dunkerque.

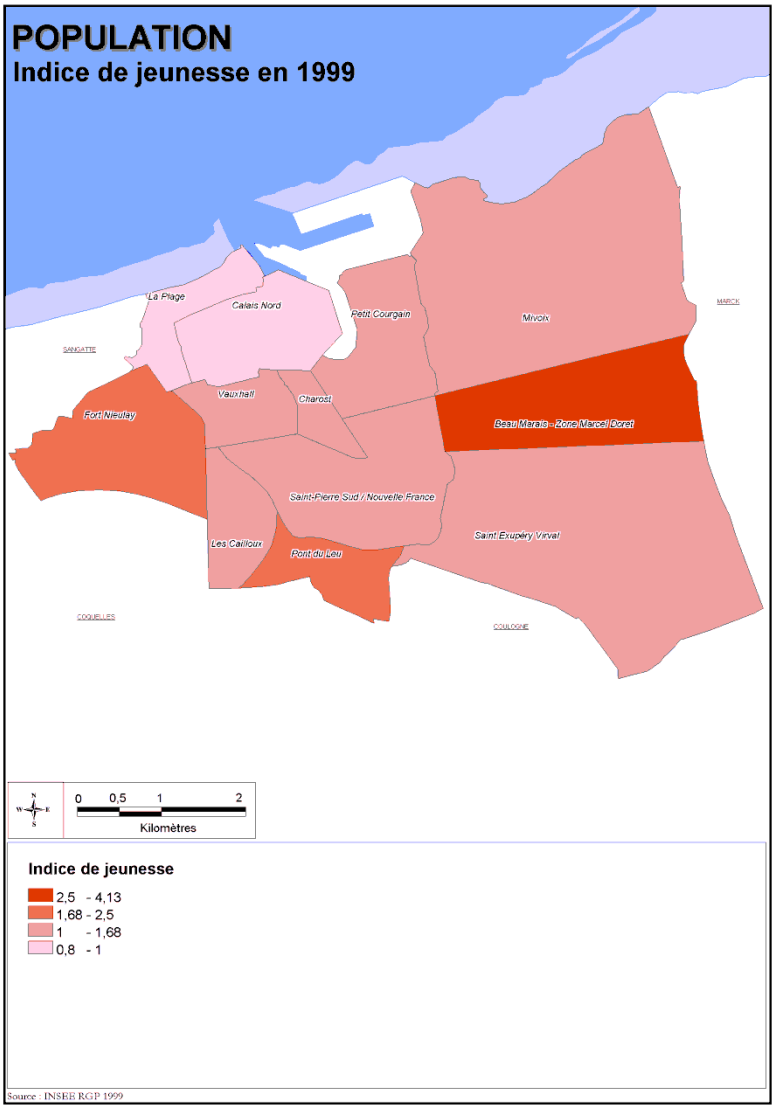
Une tendance au vieillissement de la structure démographique à Calais est donc perceptible, même si **l'indice de jeunesse** se maintien à un **niveau supérieur** par rapport aux territoires de

[1] L'indice de jeunesse est la rapport entre la population des mois de 20 ans sur la population des plus 60 ans.

1.3.2. Analyse de l'Indice de jeunesse par bassin de vie

BASSIN DE VIE	Population en 1999				Indice de jeunesse
	moins 20 ans	%	plus de 60 ans	%	1999
BEAU-MARAIS / MARCEL DORET	7018	39,6	1702	9,6	4,1
CALAIS NORD	1070	19,9	1248	23,2	0,9
CHAROST	878	26,3	595	17,8	1,5
FORT NIEULAY	1934	35,0	861	15,6	2,2
LA PLAGE	424	17,7	525	21,9	0,8
LES CAILLOUX	694	26,9	608	23,5	1,1
MIVOIX	543	29,7	354	19,4	1,5
PETIT COURGAIN	1789	26,5	1357	20,1	1,3
PONT DU LEU	871	32,5	447	16,7	1,9
SAINT-PIERRE SUD / NOUVELLE France	5551	26,1	4337	20,4	1,3
SAINT-EXUPERY / VIRVAL	902	26,3	719	20,9	1,3
VAUXHALL	1192	26,8	836	18,8	1,4

Source : INSEE



Le bassin de vie de Beaumarais / Marcel Doret est caractérisé en 1999, par une part importante de moins de 20 ans, soit 39,6 % de la population (10 points de plus que la moyenne communale).

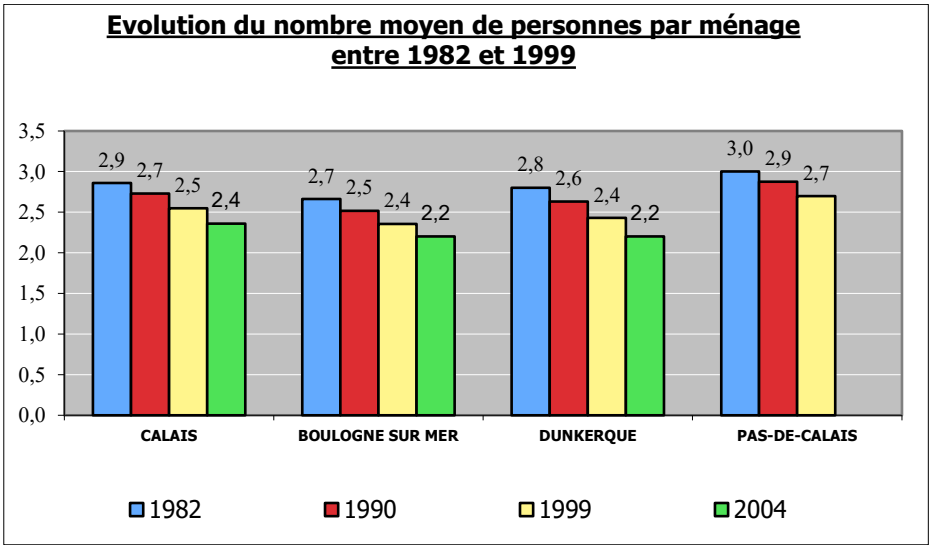
A l'inverse, les bassins de vie de Calais-Nord et de la Plage ont un indice de jeunesse relativement faible. Dans ces deux bassins de vie, le taux de moins de 20 ans est respectivement de 19,9 % et 17,7 %, soit plus de 10 points de moins que la moyenne de Calais.

1.4. EVOLUTION DU NOMBRE ET DE LA TAILLE DES MENAGES[2]

1.4.1. Analyse à l'échelle communale : Une diminution générale de la taille des ménages

	Ménages						
	Total	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou +
1982	26745	6337	7376	5146	3781	2301	1804
1990	27599	7256	7621	5141	3890	2260	1431
1999	30336	9311	8580	5069	3904	2271	1201

Source : INSEE



Source : INSEE

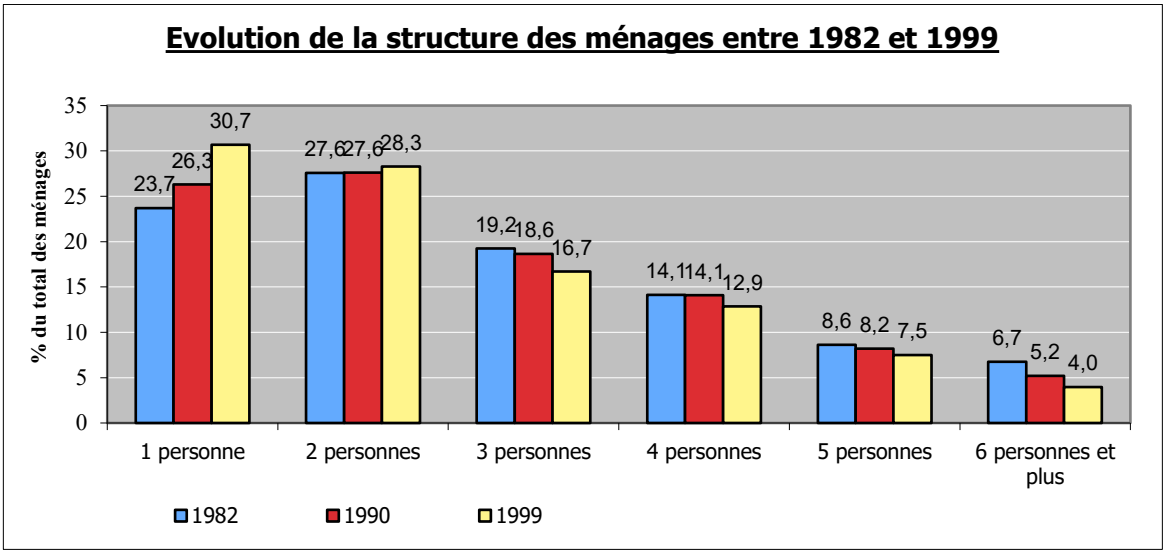
Entre 1982 et 1999, le nombre des ménages augmente de façon constante, passant de 26 745 à 30 336 unités. Cette évolution est à mettre en partie en relation avec l'évolution démographique globale.

Dans le même temps, la taille des ménages s'est réduite (phénomène de desserrement). En 1982, la taille moyenne des ménages était de 2,9 contre 2,4 en 2004. Cette tendance est également constatée dans les villes de Boulogne-sur-Mer et de Dunkerque.

Au niveau départemental, le phénomène de desserrement est moins présent. Il est à mettre en relation avec la structure assez rurale du département.

Au niveau national, le nombre moyen de personnes/ménage en 2004 est de 2,3.

[2] Un ménage correspond à l'ensemble des personnes vivant dans un même logement, quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une personne.



Source : INSEE

La diminution de la taille moyenne des ménages est due principalement à l'importante augmentation du nombre de ménage de 1 personne. Ainsi, la part des ménages d'une personne passe de 23,7 % en 1982 à 30,7 % en 1999.

A l'exception du maintien des ménages de 2 personnes, l'ensemble des ménages de plus de 3 personnes enregistre un recul.

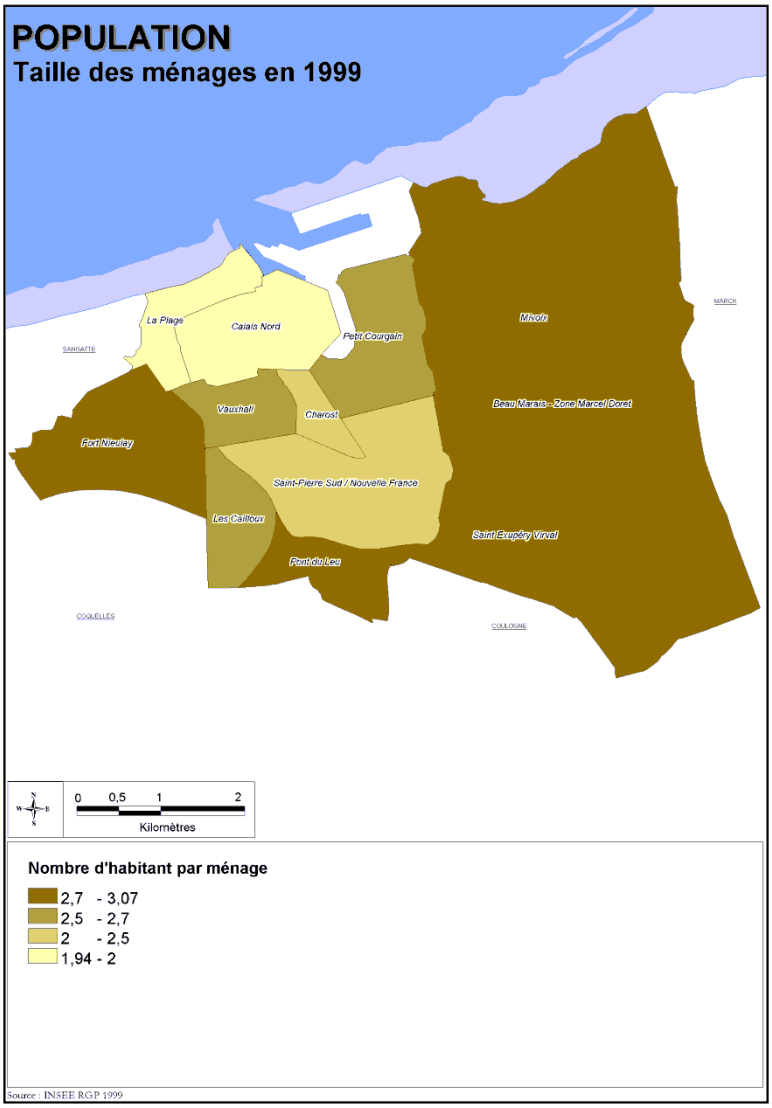
Le nombre croisant de petits ménages est dû à l'augmentation des divorces, l'accroissement du nombre de personnes âgées, le départ des enfants ou des jeunes ménages pour des raisons d'emploi ou de formation.

Ce phénomène a une influence sur la consommation du parc de logements, notamment sur le desserrement. Ainsi, plus les petits ménages augmentent, plus la commune a besoin de logements pour héberger un même nombre d'habitants.

1.4.2. Analyse à l'échelle des bassins de vie

BASSIN DE VIE	Ménages		Nombre d'habitants par ménage	
	1990	1999	1990	1999
BEAU-MARAIS / MARCEL DORET	5671	6001	3,11	2,95
CALAIS NORD	2614	2732	2,23	1,97
CHAROST	1257	1497	2,30	2,23
FORT NIEULAY	1823	1854	3,22	2,98
LA PLAGE	937	1237	2,03	1,94
LES CAILLOUX	981	987	2,79	2,62
MIVOIX	442	596	2,95	3,07
PETIT COURGAIN	2436	2644	2,73	2,55
PONT DU LEU	834	921	2,99	2,91
SAINT-PIERRE SUD / NOUVELLE FRANCE	7989	8916	2,54	2,38
SAINT-EXUPERY / VIRVAL	1169	1207	3,26	2,84
VAUXHALL	1446	1744	2,66	2,55

Source : INSEE



Les ménages de grande taille se concentrent principalement sur la périphérie du territoire communal ; dans les bassins de vie de La Mivoix, Beau Marais /Marcel Doret, Saint Exupéry – Virval et Fort Nieulay.

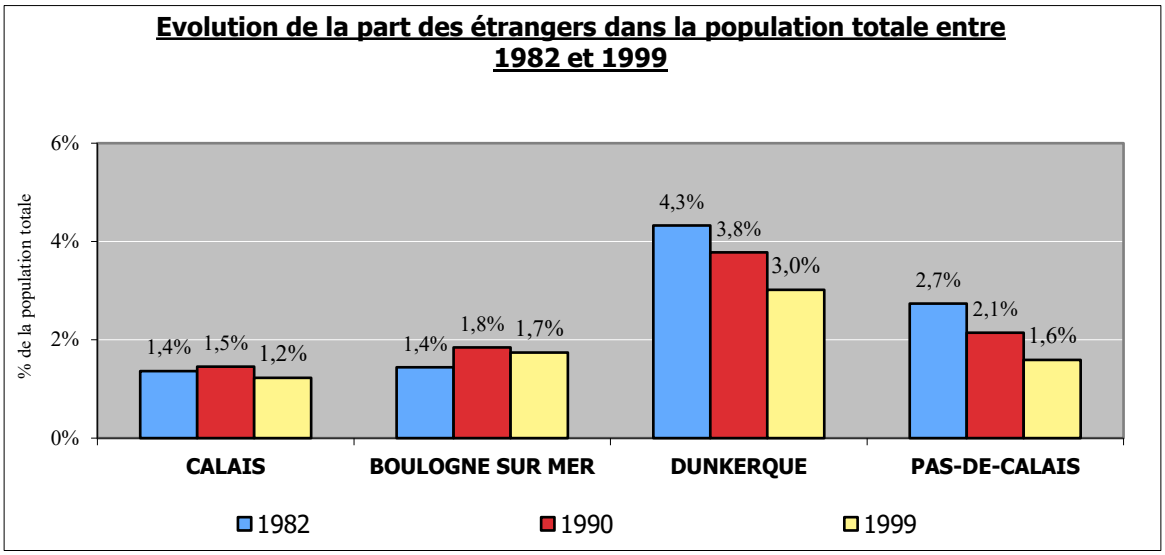
Cette situation est à mettre en corrélation avec l'offre en logements de grande taille ainsi qu'indirectement avec le prix du logement qui est sans doute moins important en périphérie que dans le centre-ville.

1.5. LA NATIONALITE

15.1. Analyse à l'échelle communale : une baisse de 0,3 point du nombre d'étrangers entre 1990 et 1999

	Etrangers		
	1982	1990	1999
CALAIS	1045	1093	951
BOULOGNE SUR MER	687	805	782
DUNKERQUE	3164	2656	2136
PAS-DE-CALAIS	38688	30735	22926

Source : INSEE



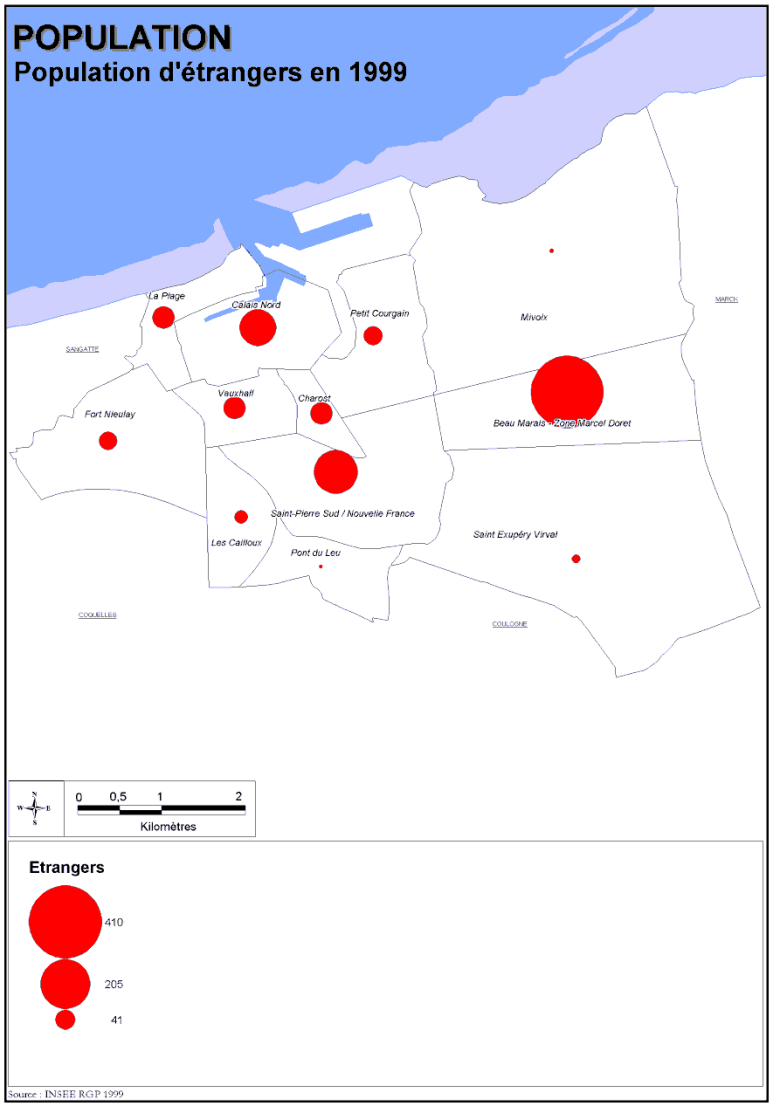
Source : INSEE

En 1999, la population calaisienne compte 1,2 % d'étrangers soit environ 950 habitants. Ce taux est inférieur de 0,4 point à la moyenne départementale. Il est relativement stable depuis 1982.

15.2. Analyse à l'échelle des bassins de vie

BASSIN DE VIE	Etrangers	
	1990	1999
BEAU-MARAIS / MARCEL DORET	577	404
CALAIS NORD	115	120
CHAROST	42	51
FORT NIEULAY	59	36
LA PLAGE	39	50
LES CAILLOUX	9	21
LA MIVOIX	2	3
PETIT COURGAIN	35	37
PONT DU LEU	7	2
SAINT-PIERRE SUD / NOUVELLE FRANCE	133	167
SAINT-EXUPERY / VIRVAL	17	9
VAUXHALL	58	51

Source : INSEE



En 1999, la population étrangère se concentre majoritairement dans le bassin de vie de Beau Marais/ Marcel Doret, ainsi que dans celui de Saint-Pierre et Calais Nord.

Synthèse des aspects logements

Le parc de logements a augmenté de 16,45 % entre 1982 et 2004, passant de 29 147 à 33 943 unités.

Le parc des résidences principales représente 91,4 % du parc total de logements en 2005.

Le taux de vacance entre 1982 et 1999 enregistre un léger fléchissement pour atteindre 6% en 1999. Ce taux correspond à un optimum pour garantir une bonne rotation de la population au sein du parc de logements.

Le rythme de construction est en dent de scie mais enregistre une progression depuis 1999 (+12% avec 237 logements/an réalisés sur la période 1999/2006) contre 211 sur la période 1990/1999 et 344 sur la période 1982/1990.

La part du collectif dans les nouvelles constructions tend à diminuer depuis 1999.

Le parc de logements est relativement ancien puisque seul 23,1% des logements datent d'après 1975 contre 32% à l'échelle départementale.

On constate une baisse notable du taux d'occupation qui est à mettre en relation avec l'évolution des profils des ménages, de 2,8 à 2,5 de 1982 à 1999.

La part des propriétaires est assez faible (42,3% contre 55,6% à l'échelle départementale en 1999.

La part des logements collectifs est élevée avec plus de 43% du parc total de logements (17% à l'échelle départementale mais 67% à Boulogne-sur-Mer).

Malgré une diminution, près de 1 logement sur 10 du parc des résidences principales présente un déficit de confort.

Le parc de logements HLM est important : 31,1% en 2005 du parc total concentré sur certains bassins de vie : Beau Marais, Fort Nieulay

Les phénomènes de renouvellement, de desserrement et l'évolution des résidences secondaires et de la vacance influent directement sur l'évolution du parc de logements.

Aussi pour répondre à ces différents phénomènes et permettre la croissance de la population à 76 000 habitants (population similaire à celle de 1982), il est nécessaire en fonction de l'hypothèse haute retenue de réaliser une moyenne d'environ 350 logements par an entre 2011 et 2016 et 524 logements par an entre 2017 et 2025 afin d'intégrer les orientations du SCOT et du PLH en cours d'élaboration..

Enjeux :

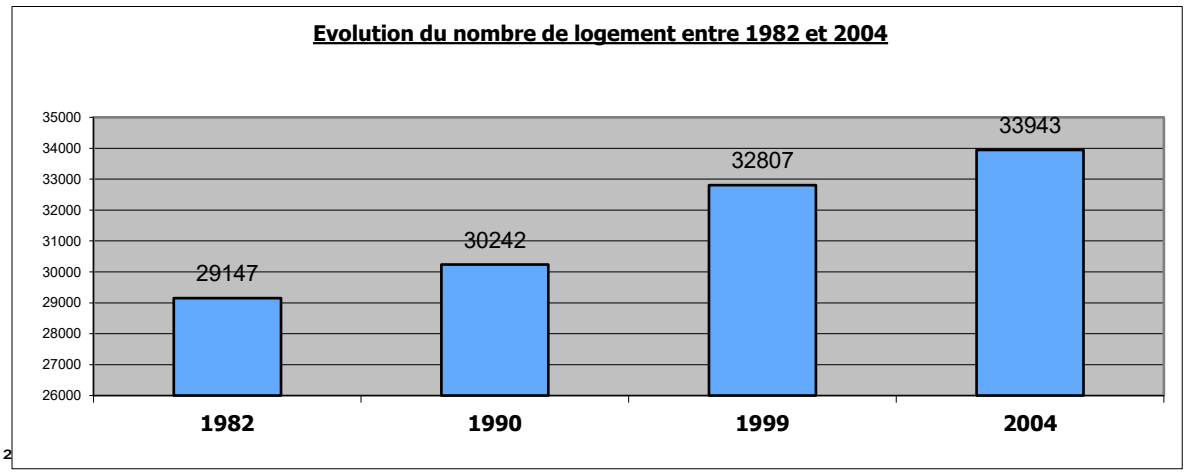
- **Permettre la construction de 6 821 nouveaux logements d'ici 2025 pour permettre la croissance de la population à 76 000 habitants,**
- **Promouvoir le développement d'opérations d'habitat qualitatif offrant une place importante aux espaces verts**
- **Maîtriser la construction de logements individuels afin d'économiser le foncier**
- **Favoriser l'accession à la propriété pour accélérer le processus d'intégration sociale de la population**
- **Adapter et répartir équitablement dans l'ensemble des bassins de vie la production de logements sociaux pour favoriser le processus d'intégration des populations**
- **Diminuer le nombre de logements sans confort pour améliorer le taux de satisfaction des habitants.**
- **Agir sur l'offre de logement de petite taille pour adapter l'offre de logement à la demande.**

2. L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

2.1. EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENT

2.2.1. Analyse à l'échelle communale : Une croissance de 16,5 % depuis 1982

En 2004, la ville de Calais compte 33 943 logements (INSEE)
En 2005, la ville de Calais compte 34 612 logements (FILOCOM)



Source : INSEE

	1982	1990	1999	2004	**Evolution ABS 1982/2004**	Evolution %1982/2004
CALAIS	29147	30242	32807	33943	+ 4796	16,45
BOULOGNE-SUR-MER	18987	19487	20969	21782	+ 2795	14,72
DUNKERQUE	29013	30428	31982	31994	+ 2981	10,27
PAS-DE-CALAIS	534273	575138	606049	nc	nc	nc

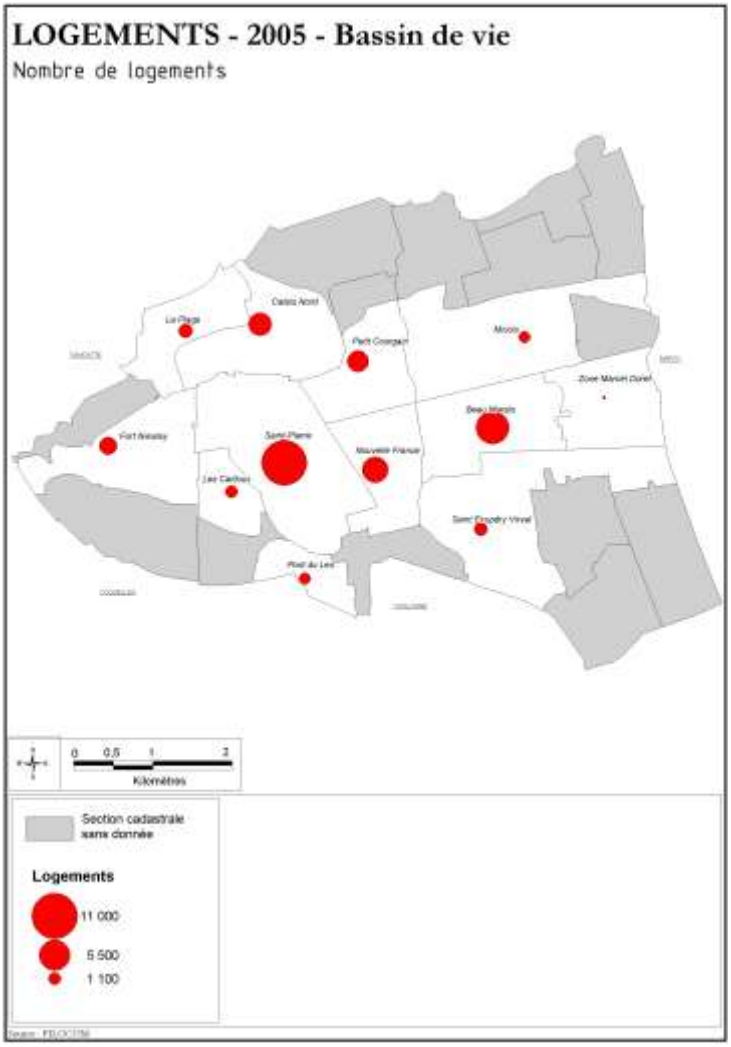
Source : INSEE

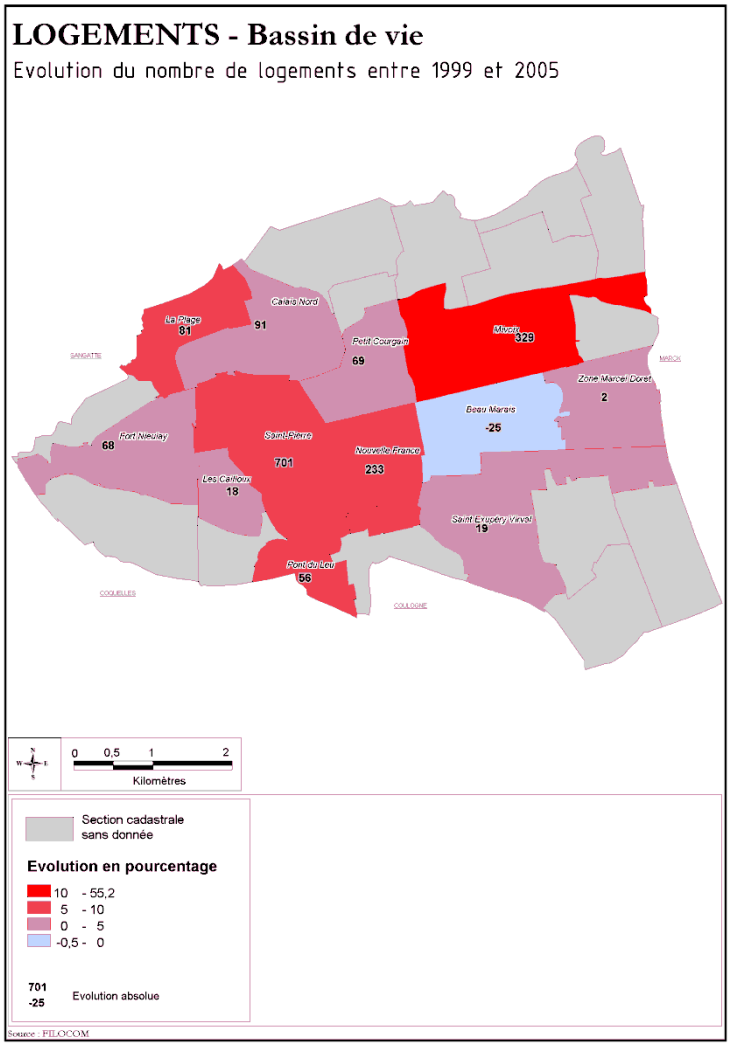
D'après le recensement partiel de l'INSEE, le parc de logements a augmenté de 16,45 % entre 1982 et 2004. Il est passé de 29 147 à 33 943 unités soit une augmentation de 4796 logements.

2.2.2. Analyse à l'échelle des bassins de vie

BASSIN DE VIE	Logement		Evolution 1999-2005	
	1999	**2005**	ABS	%
BEAU MARAIS	6043	6018	-25	-0,4
CALAIS NORD	3201	3292	91	2,8
FORT NIEULAY	1918	1986	68	3,5
LA PLAGE	1298	1379	81	6,2
LES CAILLOUX	1072	1090	18	1,7
LA MIVOIX	597	926	329	55,1
NOUVELLE FRANCE	3824	4057	233	6,1
PETIT COURGAIN	2782	2851	69	2,5
PONT DU LEU	938	994	56	6
SAINT EXUPERY VIRVAL	1233	1252	19	1,5
SAINT PIERRE	9935	10636	701	7,1
ZONE MARCEL DORET	83	85	2	2,4
Autre[3]	35	46	11	
TOTAL	32959	34612	1653	+ 5,0

Source : FILOCOM





[3] Autre : FILOCOM comprend une ligne de données sans section cadastrale associée. Pour cette raison, le total de la somme des données par bassin de vie diffère du total général.

2.2. EVOLUTION DES CATEGORIES DE LOGEMENTS

2.2.1. Analyse à l'échelle communale : Une stabilité de la vacance et des résidences secondaires

	1982		1990		1999	
	ABS	%	ABS	%	ABS	%
Résidences principales	26711	91,6%	27582	91,2%	30370	92,6%
Résidences secondaires (et occasionnelles)	385	1,3%	568	1,9%	478	1,5%
Logements vacants	2051	7,0%	2092	6,9%	1959	6,0%
Total des logements	29147	100 %	30242	100 %	32807	100 %

Entre 1982 et 1999, le parc des résidences principales enregistre une progression d'un point pour atteindre 92,6 % des logements en 1999.

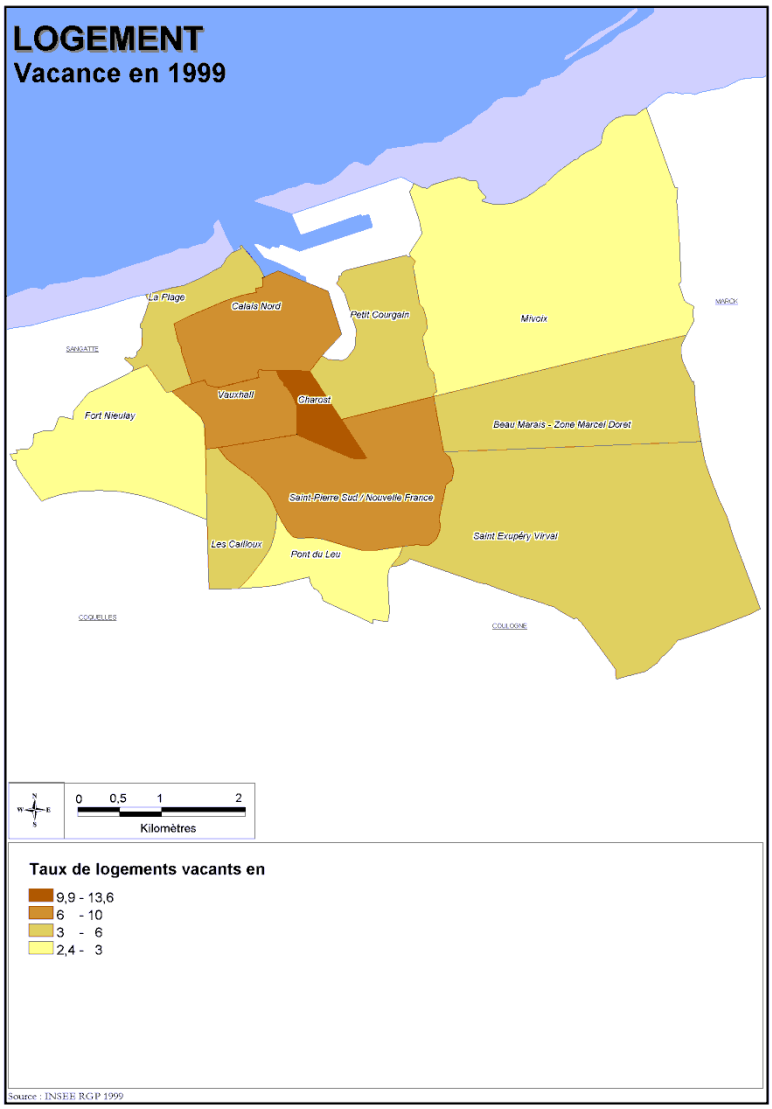
Les résidences secondaires enregistrent un léger recul, moins de 1,5% du parc en 1999 contre 1,9 % en 1999 (soit une diminution de 90 résidences secondaires)

Entre 1982 et 1999, le taux de vacance enregistre un léger fléchissement pour atteindre 6 % en 1999. Ce taux correspond à un optimum pour garantir une bonne rotation de la population au sein du parc de logements.

2.2.2. Analyse à l'échelle des bassins de vie

BASSIN DE VIE	Logements				
	Résidences principales	Résidences secondaires		Logements vacants	
			%		%
BEAU-MARAIS / MARCEL DORET	6001	13	0,2	194	3,1
CALAIS NORD	2732	93	3,0	284	9,1
CHAROST	1497	35	2,0	241	**13,6**
FORT NIEULAY	1854	8	0,4	56	2,9
LA PLAGE	1237	141	**9,6**	87	5,9
LES CAILLOUX	987	8	0,8	33	3,2
MIVOIX	596	9	1,5	15	2,4
PETIT COURGAIN	2644	19	0,7	123	4,4
PONT DU LEU	921	3	0,3	24	2,5
SAINT-PIERRE SUD / NOUVELLE FRANCE	8916	99	1,0	675	7,0
SAINT-EXUPERY / VIRVAL	1207	5	0,4	41	3,3
VAUXHALL	1744	41	2,1	196	9,9

Source : INSEE



Le bassin de vie de la Plage est caractérisé par une part importante de résidences secondaires (9,6 % soit 141 résidences secondaires).

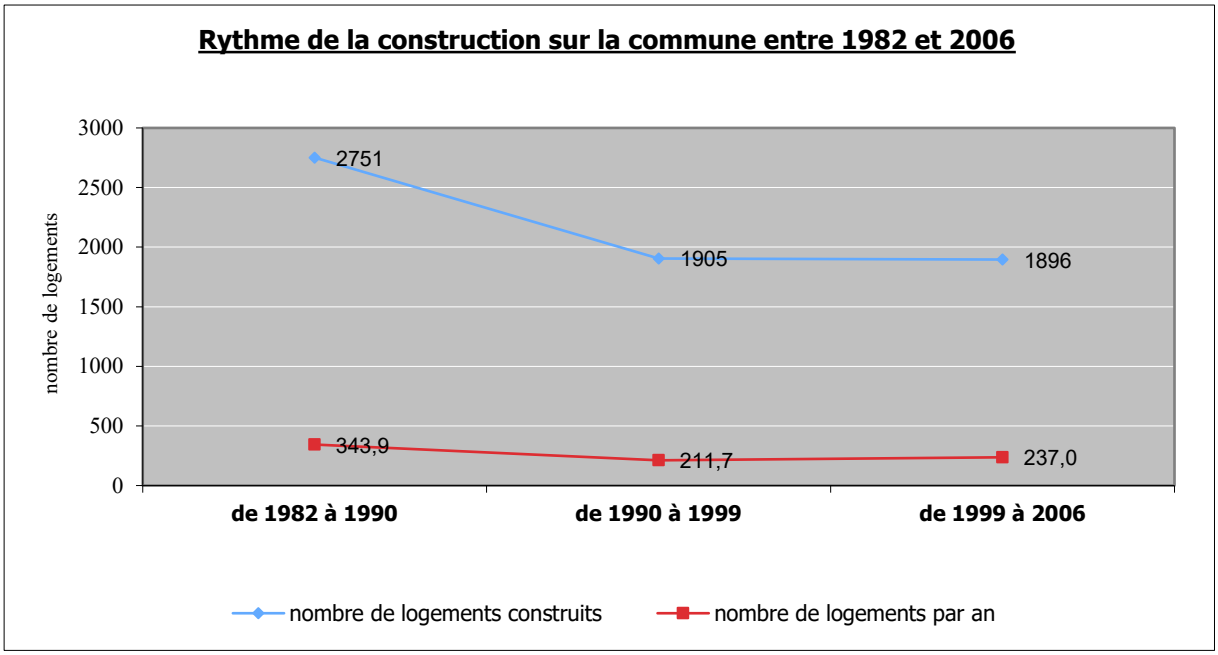
Le bassin de vie de Charost présente une part très importante de logements vacants (13,6 %, soit 241 logements).

2.3. EVOLUTION DU RYTHME DE CONSTRUCTION

2.3.1. Analyse à l'échelle communale : une hausse du rythme de construction de 12 % depuis 1999

	82-90	90-99	**99-2006**
Nombre de logements construits	2751	1905	1896
Nombre de logements par an	343,9	211,7	237,0

Source : INSEE et SITADEL 2006



Source : INSEE RGP et SITADEL 2006

Le rythme de construction de la période 1999-2006 est de 237 logements par an (avec une chute à 83 logements construits en 2003).

Ce rythme est supérieur d'environ 12 % au rythme de construction enregistré sur la période 1990–1999, et inférieur de 31 % au rythme de construction de la période 1982-1989.

Sur la période 1990-1999, 1854 nouveaux logements ont été construits, dont 72 % de collectifs et 28 % d'individuels purs et « groupés.

Entre 1999 et 2006, 1896 nouveaux logements ont été construits, dont 59 % de collectifs et 38 % d'individuels « purs » et « groupés.

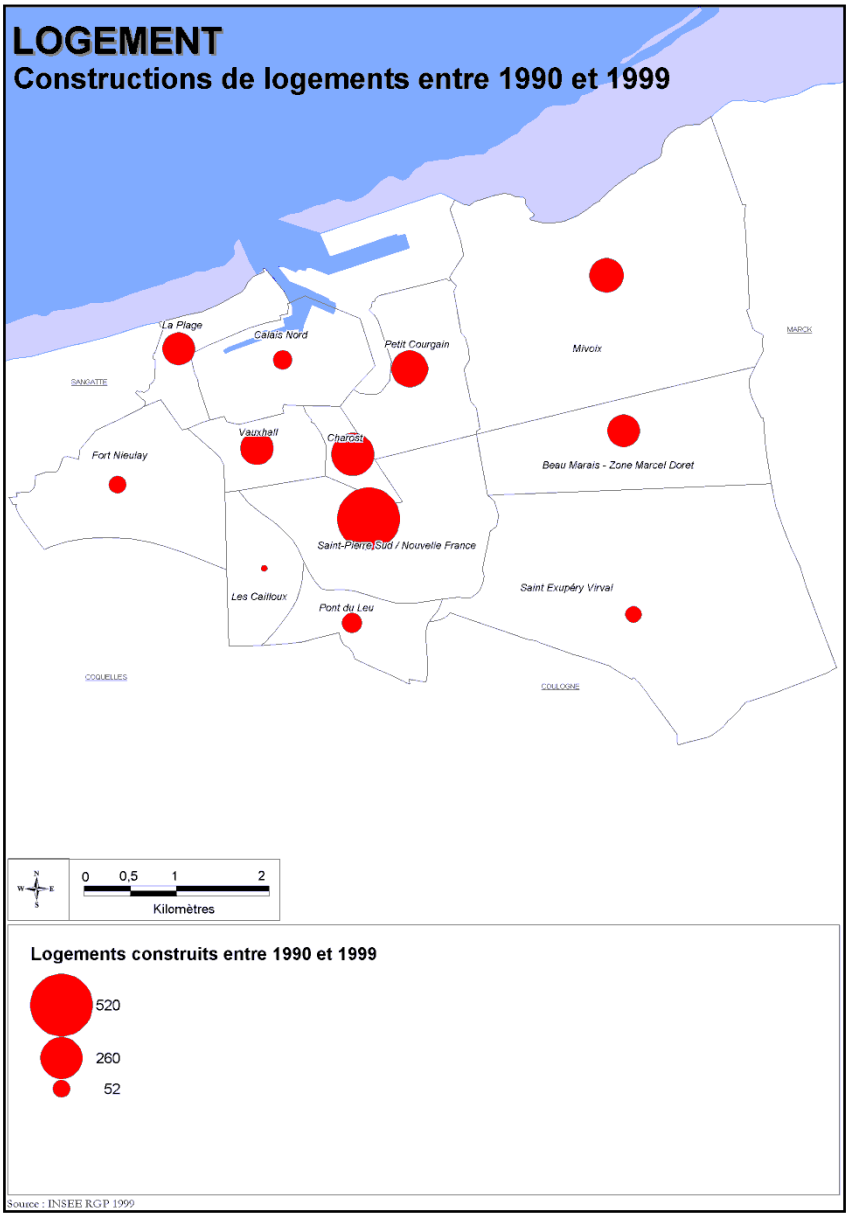
On note donc une diminution de la part du collectif dans les nouvelles constructions entre 1999 et 2006 par rapport à la décennie 1990-1999.

2.3.2. Analyse à l'échelle des bassins de vie

BASSIN DE VIE	Logements construits entre 1990 et 1999
BEAU-MARAIS / MARCEL DORET	165
CALAIS NORD	64
CHAROST	266
FORT NIEULAY	54
LA PLAGE	164
LES CAILLOUX	10
LA MIVOIX	177
PETIT COURGAIN	201
PONT DU LEU	66
SAINT-PIERRE SUD / NOUVELLE FRANCE	517
SAINT-EXUPERY / VIRVAL	49
VAUXHALL	172

Source : INSEE

Entre 1990 et 1999, la construction de logements s'est concentrée dans le bassin de vie de Saint-Pierre Sud / Nouvelle France avec un total de 517 nouveaux logements. Suivent en deuxième et troisième position les bassins de vie de Charost (266 logements) et de Petit-Courgain (201 logements).

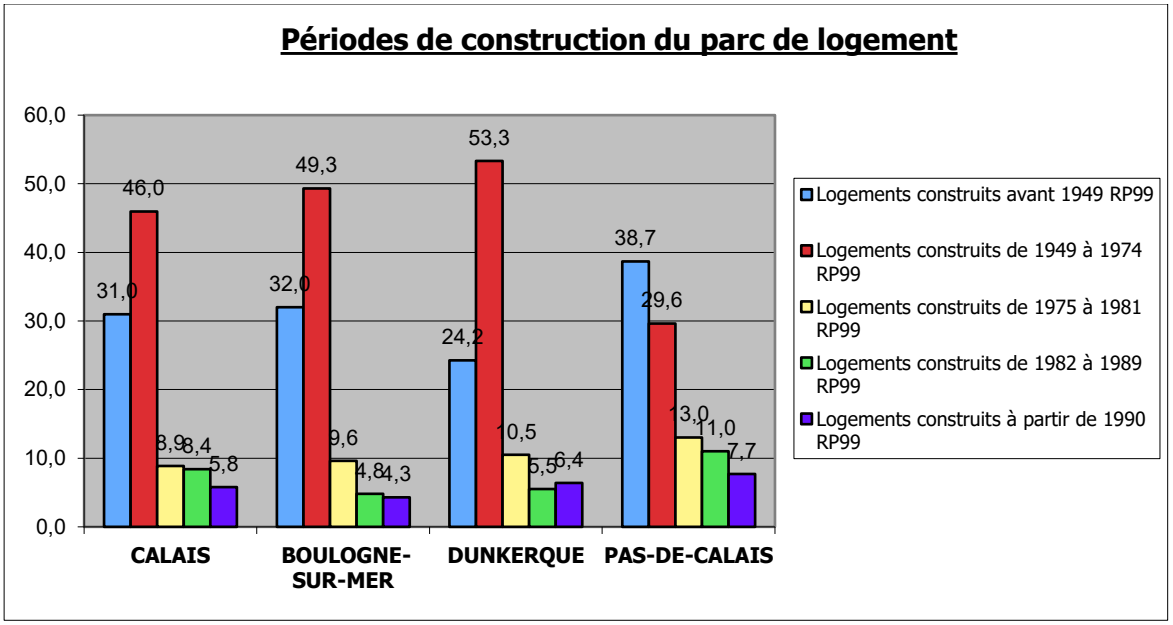


2.4. ANCIENNETE DU PARC DE LOGEMENT

2.4.1. Evolution à l'échelle communale : un parc de logement d'après guerre important

	Logements en 1999					
	Total	avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1981	de 1982 à 1989	à partir de 1990
CALAIS	32779	10152	15066	2905	2751	1905
BOULOGNE-SUR-MER	20952	6706	10328	2011	1009	898
DUNKERQUE	31994	7758	17065	3356	1770	2045
PAS-DE-CALAIS	606134	234360	179618	78950	66641	46565

Source : INSEE



Source : INSEE

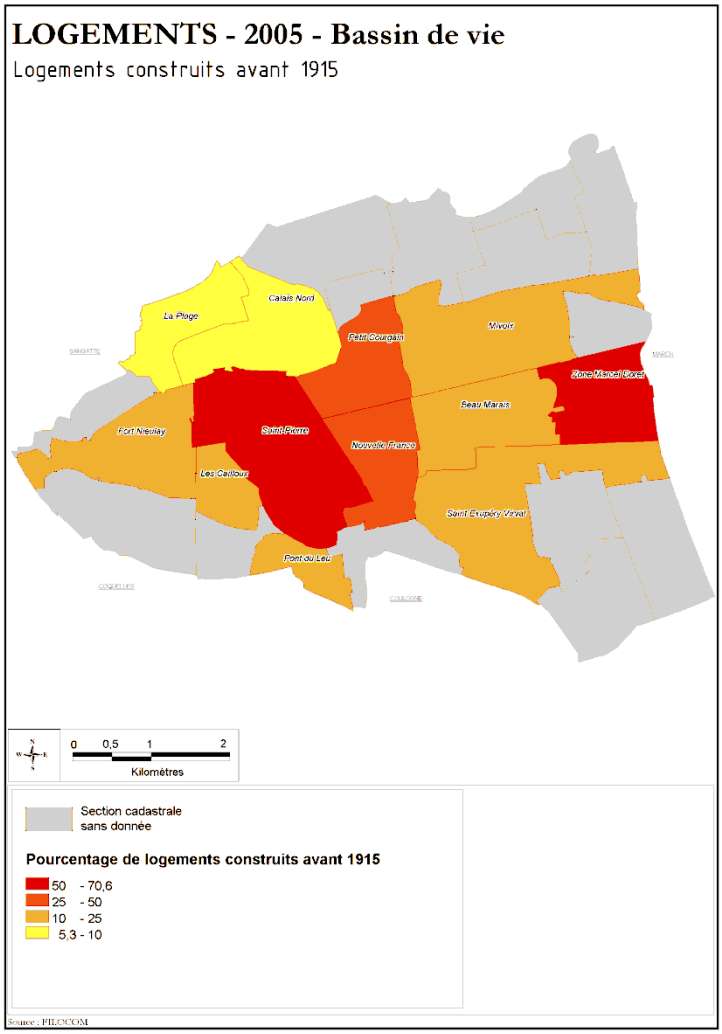
La proportion des logements « anciens », antérieurs à 1949, est de 31 %.
La majeure partie des logements a été construit durant l'après guerre entre 1949 et 1974 (46% des logements construits contre 30% au niveau départemental).

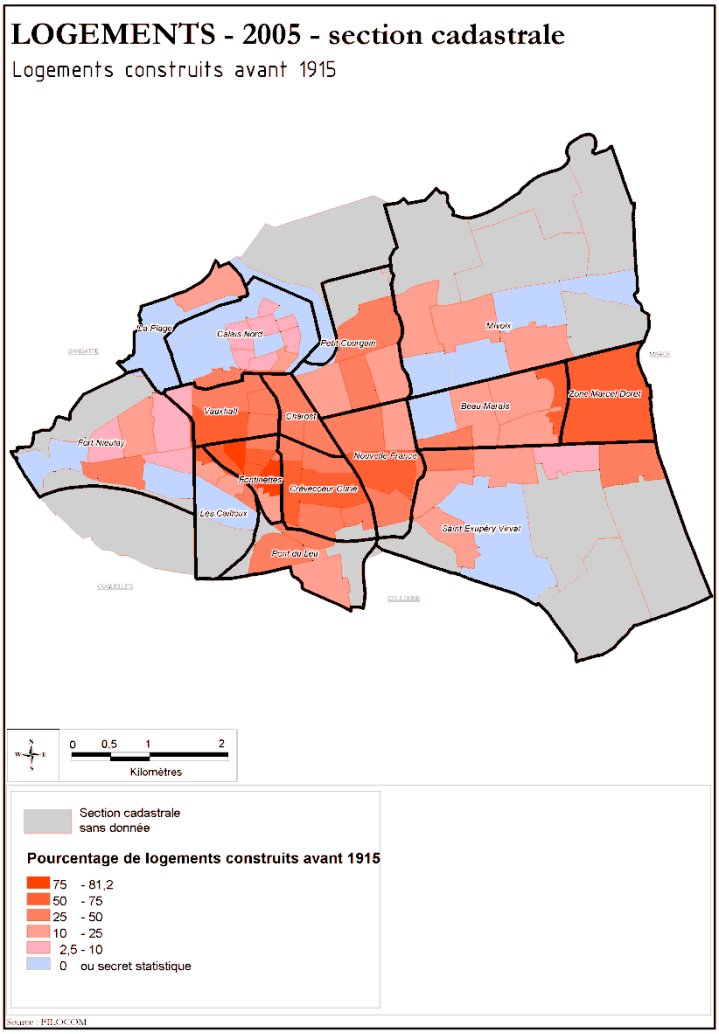
Ce fort taux de construction résulte de la nécessité de reconstruire de l'après guerre. Ce taux est également lié à l'évolution démographique enregistrée (+20 000 habitants environ entre 1946 et 1962).

23,1% des logements datent d'après 1975 contre près de 32% à l'échelle départementale.

En comparaison des villes de référence, l'âge du parc est sensiblement identique à Boulogne-sur-Mer mais plus récent sur Dunkerque.

2.4.2. Analyse à l'échelle des bassins de vie





BASSIN DE VIE	Logement construits avant 1915	
	TOTAL	%
BEAU MARAIS	689	11,4
CALAIS NORD	176	5,3
FORT NIEULAY	251	12,6
LA PLAGE	91	6,6
LES CAILLOUX	246	22,6
LA MIVOIX	106	11,4
NOUVELLE FRANCE	1685	41,5
PETIT COURGAIN	733	25,7
PONT DU LEU	246	24,7
SAINT EXUPERY VIRVAL	178	14,2
SAINT PIERRE	5821	54,7
ZONE MARCEL DORET	60	70,6
Autre	0	0
TOTAL	**10282**	**29,7**

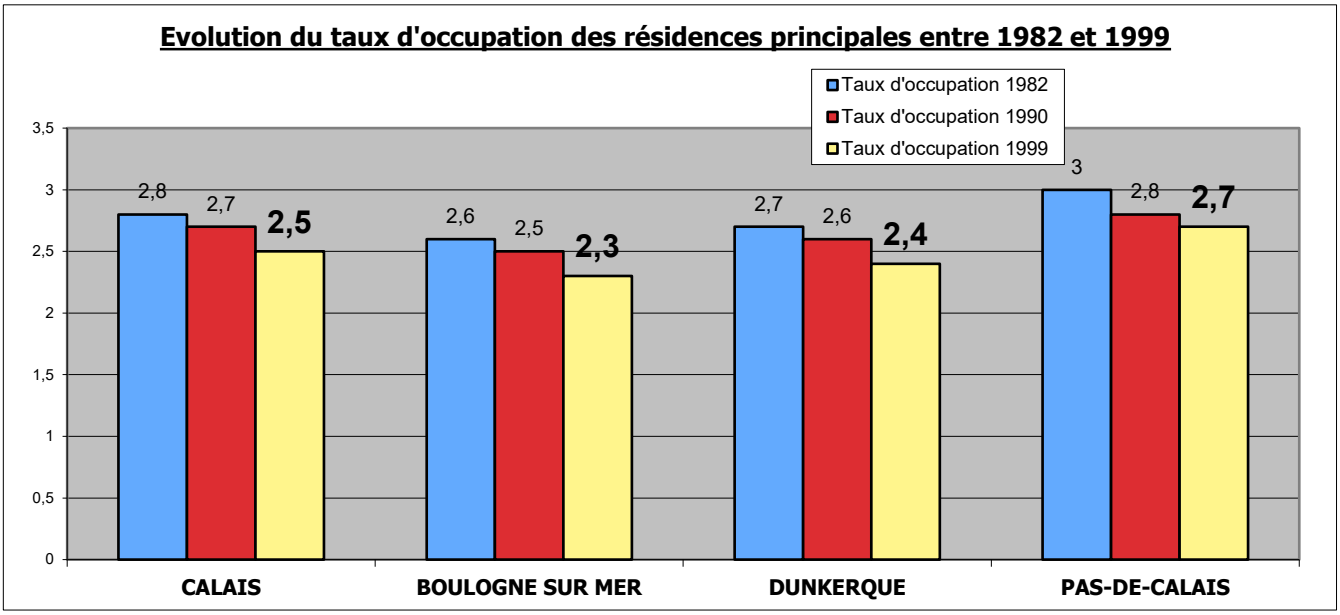
Source : FILOCOM

Saint-Pierre est le bassin de vie significatif qui comprend le plus de logement construits avant 1915. Soit environ 54,7 % de son parc total.

Calais Nord ne comprend que 5,3 % de logements construits avant 1915, soit 5,3 % de son parc total.

2.5. TAUX D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

2.5.1. Analyse à l'échelle communale : Un taux d'occupation des résidences principales inférieur à la moyenne départementale



Source : INSEE

2.5.2.

A Calais comme dans l'ensemble du département, le nombre d'occupants moyen par résidence principale baisse depuis 1982. En 1999, il atteint 2,5 soit 0,2 point de moins que la moyenne départementale.

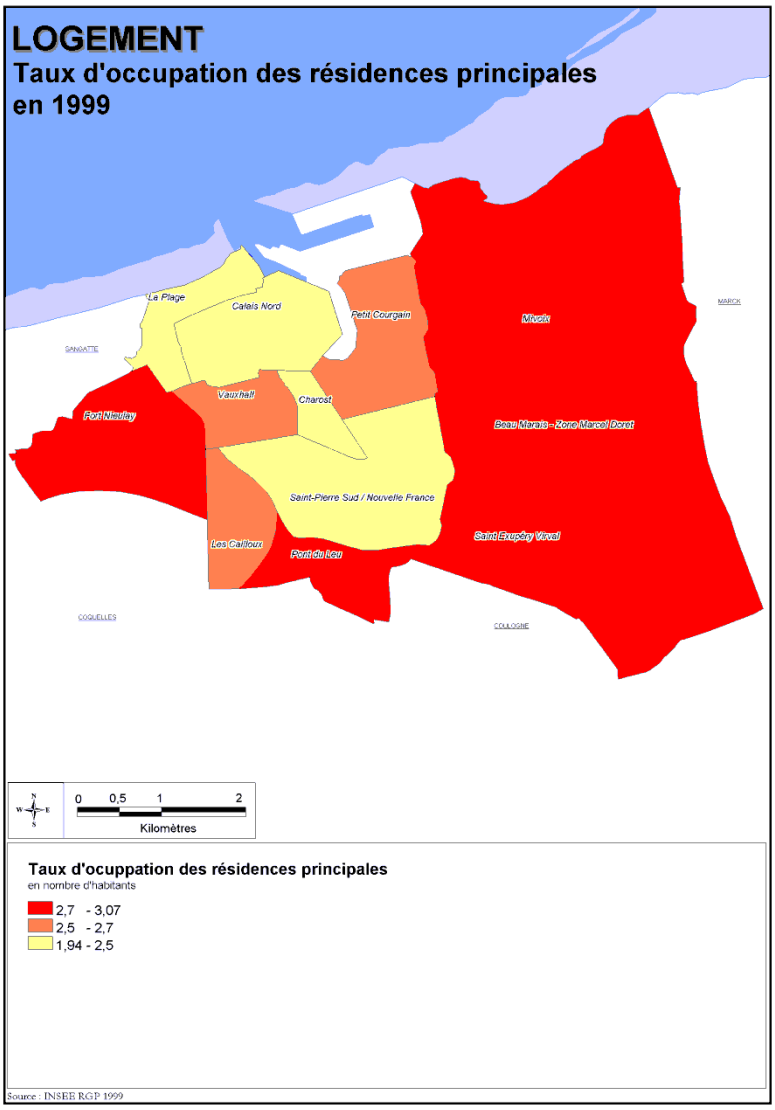
Cette tendance à la baisse traduit la transformation de la structure des ménages, l'augmentation des familles monoparentales, le vieillissement de la population.

Ce mécanisme de décohabitation (ou de desserement) est à prendre en compte dans les perspectives d'évolution de la commune. En effet, en raison de la baisse du nombre d'occupants par logement, il faut prévoir davantage de logements pour héberger une population en nombre équivalent ou croissant.

2.5.3. Analyse à l'échelle des bassins de vie

BASSIN DE VIE	Taux d'occupation des résidences principales	
	1990	1999
BEAU-MARAIS / MARCEL DORET	3,1	3,0
CALAIS NORD	2,2	2,0
CHAROST	2,3	2,2
FORT NIEULAY	3,2	3,0
LA PLAGE	2,0	1,9
LES CAILLOUX	2,8	2,6
LA MIVOIX	3,0	3,1
PETIT COURGAIN	2,7	2,6
PONT DU LEU	3,0	2,9
SAINT-PIERRE SUD / NOUVELLE France	2,5	2,4
SAINT-EXUPERY / VIRVAL	3,3	2,8
VAUXHALL	2,7	2,5

Source : INSEE



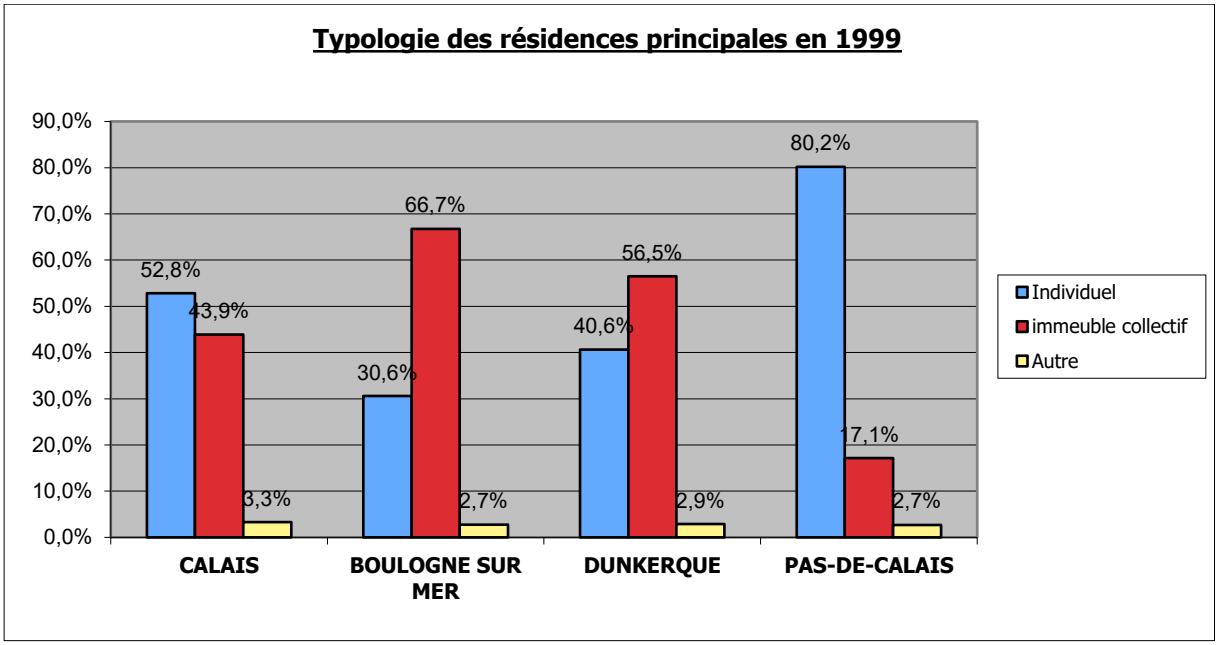
Les bassins de vie périphériques sont caractérisés par des taux d'occupation plus importants que ceux des bassins de vie centraux.

2.6. TYPOLOGIE DES RESIDENCES PRINCIPALES

2.6.1. Analyse à l'échelle communale : une répartition relativement égale de logements individuels et collectifs

	Individuel	immeuble collectif	Autre	Total
CALAIS	16032	13311	993	30336
BOULOGNE SUR MER	5815	12698	518	19031
DUNKERQUE	11844	16470	838	29152
PAS-DE-CALAIS	428279	91592	14434	534305

Source : INSEE



Source : INSEE

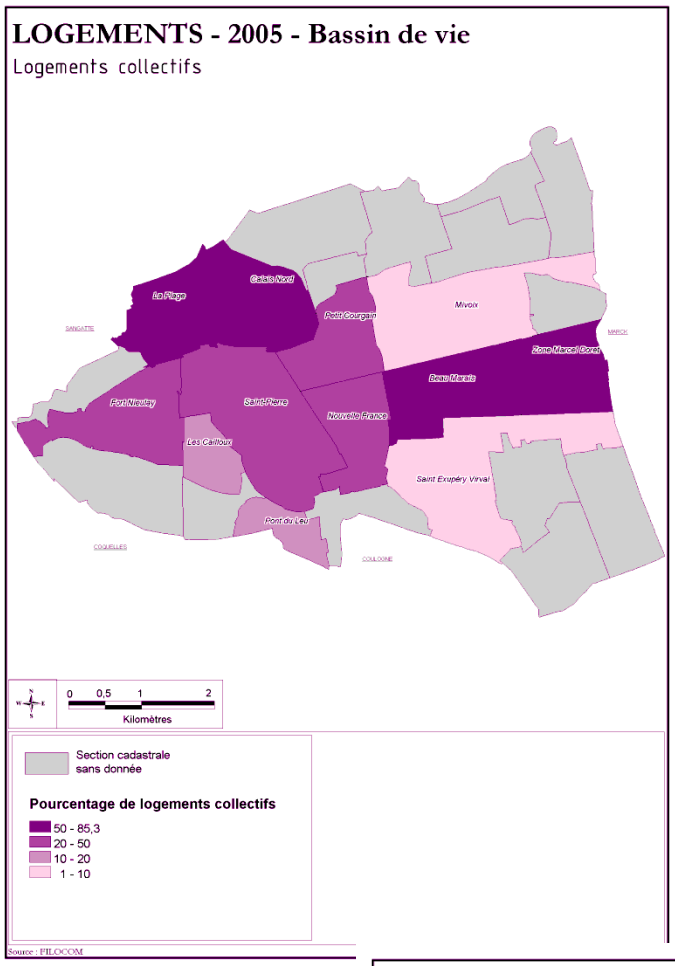
c.

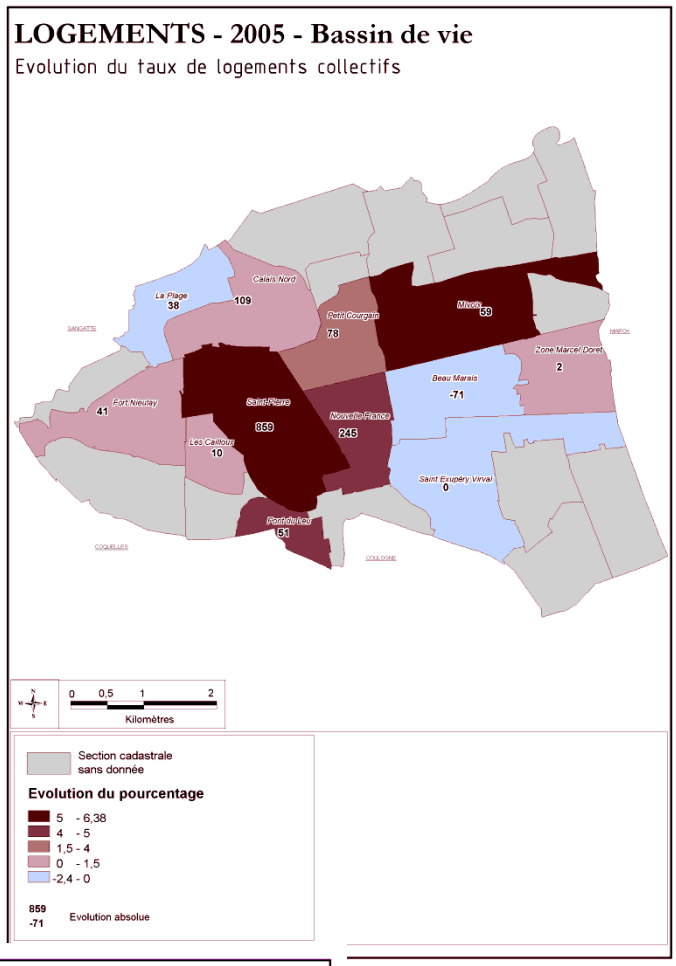
Le parc de logements de Calais comprend 52,8 % de logements individuels en 1999.

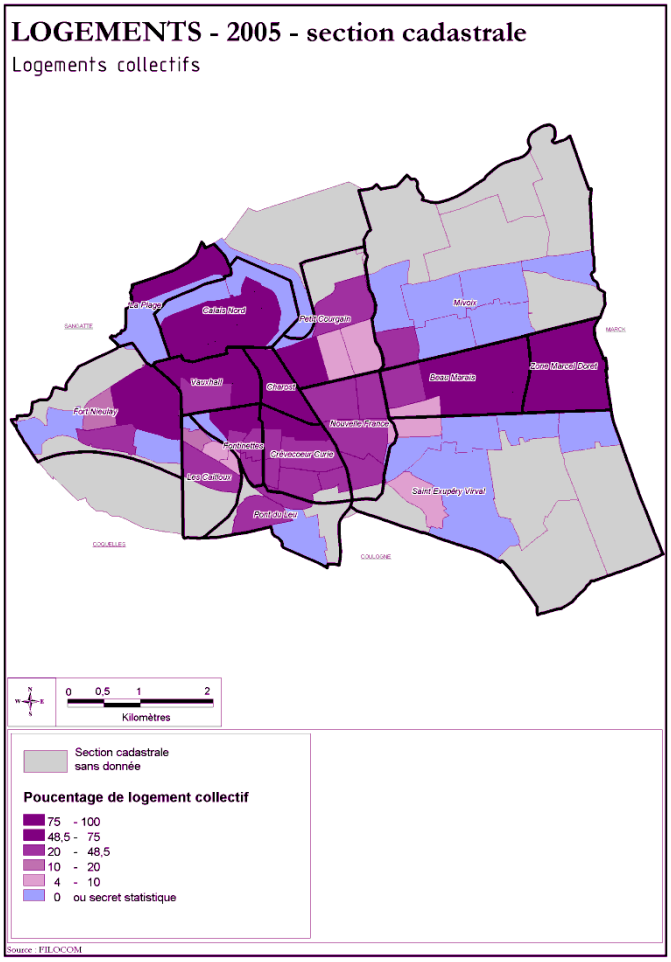
Cette proportion est largement inférieure à la moyenne départementale (80,2 % en 1999) mais supérieure à la moyenne des villes de Boulogne-sur-Mer et Dunkerque.

Cette situation résulte notamment de l'effort de construction d'après guerre, principalement réalisé sous forme de collectifs.

d. Analyse à l'échelle des bassins de vie







Source : FILOCOM

BASSIN DE VIE	Total logement Bassin de vie		Logements collectifs				Logements individuels				Evolution 1999-2005			
	1999	2005	1999	%	2005	%	1999	%	2005	%	Logements collectifs		Logements individuels	
											ABS	TAUX	ABS	TAUX
BEAU MARAIS	6043	6018	4373	72,4	4302	71,5	1670	27,6	1716	28,5	-71	-0,9	46	0,9
CALAIS NORD	3201	3292	2432	76	2541	77,2	769	24	751	22,8	109	1,2	-18	-1,2
FORT NIEULAY	1918	1986	837	43,6	878	44,2	1081	56,4	1108	55,8	41	0,6	27	-0,6
LA PLAGE	1298	1379	1138	87,7	1176	85,3	160	12,3	203	14,7	38	-2,4	43	2,4
LES CAILLOUX	1072	1090	130	12,1	140	12,8	942	87,9	950	87,2	10	0,7	8	-0,7
LA MIVOIX	597	926	0	0	59	6,4	597	100	867	93,6	59	6,4	270	-6,4
NOUVELLE FRANCE	3824	4057	1091	28,5	1336	32,9	2733	71,5	2721	67,1	245	4,4	-12	-4,4
PETIT COURGAIN	2782	2851	773	27,8	851	29,8	2009	72,2	2000	70,2	78	2,1	-9	-2,1
PONT DU LEU	938	994	111	11,8	162	16,3	827	88,2	832	83,7	51	4,5	5	-4,5
SAINT EXUPERY VIRVAL	1233	1252	13	1,1	13	1	1220	98,9	1239	99	0	0	19	0
SAINT PIERRE	9935	10636	4386	44,1	5245	49,3	5549	55,9	5391	50,7	859	5,2	-158	-5,2
ZONE MARCEL DORET	83	85	62	74,7	64	75,3	21	25,3	21	24,7	2	0,6	0	-0,6
TOTAL	32924	34566	15346	**46,6**	16767	**48,5**	17557	**53,3**	17799	**51,5**	1421	**1,9**	242	**-1,8**

D'après les données FILOCOM, le parc de logement a tendance à se densifier.

En 2005, la part des logements collectifs atteint 48,5 % du parc contre 46,6 % en 1999. Entre 1999 et 2005, 1421 logements collectifs supplémentaires ont été recensés dans FILOCOM.

La plus forte concentration de logements collectifs est atteinte dans le bassin de vie la Plage (85,3 %), suivit de Calais Nord (77,2 %), de Marcel Doret (75,3 %) et de Beau-Marais (71,5 %).

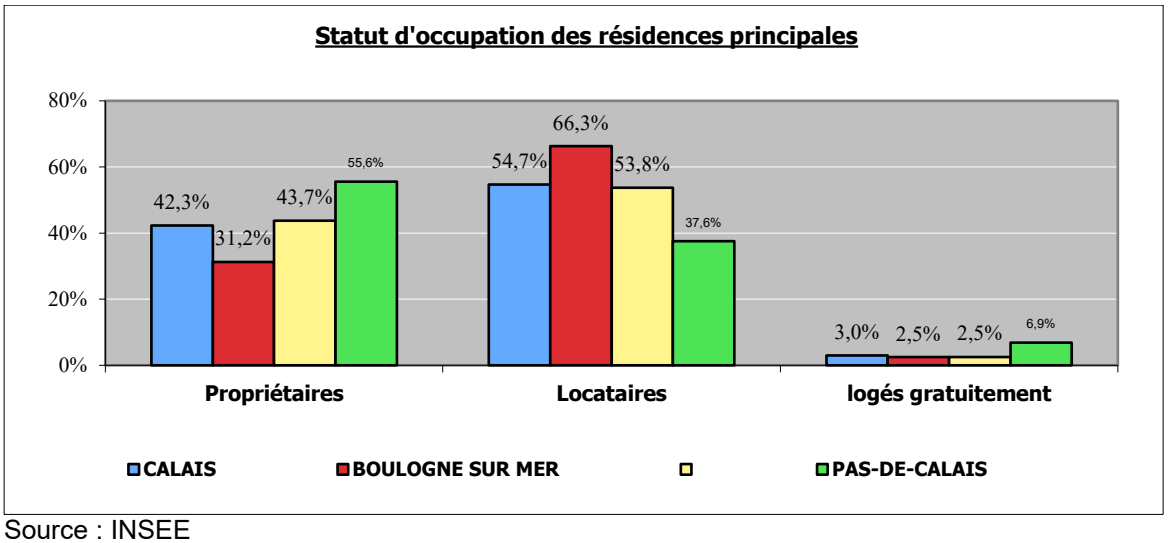
Les bassin de vie de La Mivoix et de Saint-Pierre enregistrent les plus importantes augmentation du taux de logement collectif avec respectivement (+6,4 % et +5,2 %). Il convient toutefois d'atténuer ce constat sur le bassin de vie de La Mivoix car il s'agit d'un quartier en cours de création. L'essentiel de l'habitat sur La Mivoix se caractérise par une typologie orientée vers de l'habitat individuel.

2.7. STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

2.7.1. Analyse à l'échelle communale : une proportion de propriétaire faible

	Propriétaire	Locataire	logés grat	Total
CALAIS	12832	16592	912	30336
BOULOGNE SUR MER	5947	12617	467	19031
DUNKERQUE	12750	15672	730	29152
PAS-DE-CALAIS	296893	200654	36758	534305

Source : INSEE



Source : INSEE

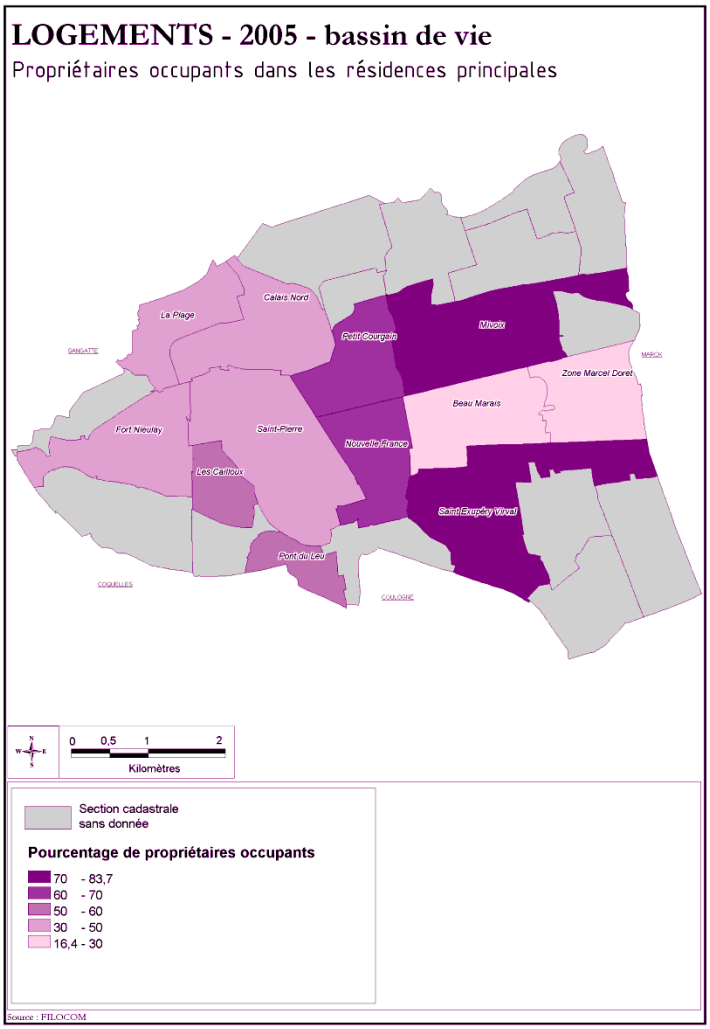
En 1999, d'après l'INSEE, la proportion des propriétaires atteint 42,3 % ; elle est très inférieure au pourcentage départemental (55,6 %).

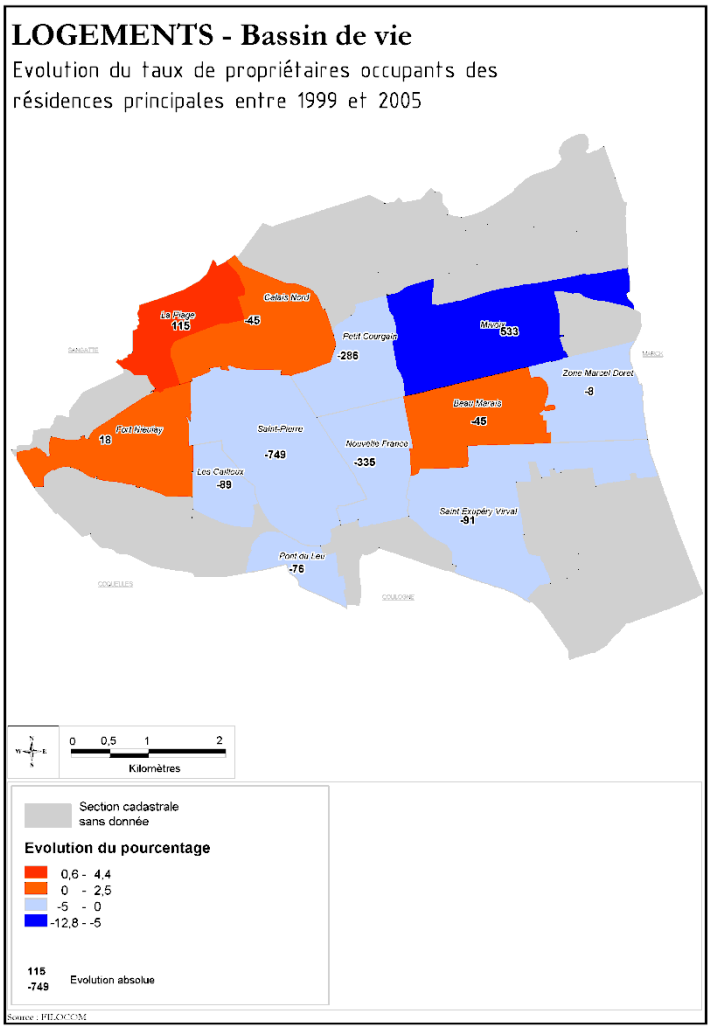
D'après FILOCOM, le pourcentage de propriétaire occupant atteint 44,8 % en 2005 dans la commune contre 46,8 % en 1999.

2.7.2. Analyse à l'échelle des bassins de vie

BASSIN DE VIE	Propriétaires occupants				Evolution 1999-2005	
	1999	%	2005	%	ABS	du %
BEAU MARAIS	2710	15,5	2665	16,5	-45	1
CALAIS NORD	2030	36,7	1986	37,3	-45	0,6
FORT NIEULAY	1808	32,6	1826	32,9	18	0,3
LA PLAGE	776	36,3	891	40,6	115	4,4
LES CAILLOUX	1650	59,3	1561	58,7	-89	-0,6
LA MIVOIX	1508	87,2	2041	74,5	533	-12,8
NOUVELLE FRANCE	5947	67,1	5612	63,5	-335	-3,6
PETIT COURGAIN	4378	62,9	4093	62,3	-286	-0,6
PONT DU LEU	1430	53,2	1354	52,3	-76	-0,9
SAINT EXUPERY VIRVAL	2864	84,1	2773	83,6	-91	-0,5
SAINT PIERRE	11037	52,4	10288	48,6	-749	-3,8
ZONE MARCEL DORET	33	26,8	25	23,1	-8	-3,7
Autre	36		58			
TOTAL	36207	46,8	35172	44,8	-1058	-2,9

Source : FILOCOM





D'après FILOCOM, le nombre de propriétaires occupants a baissé de 1058 entre 1999 et 2005.

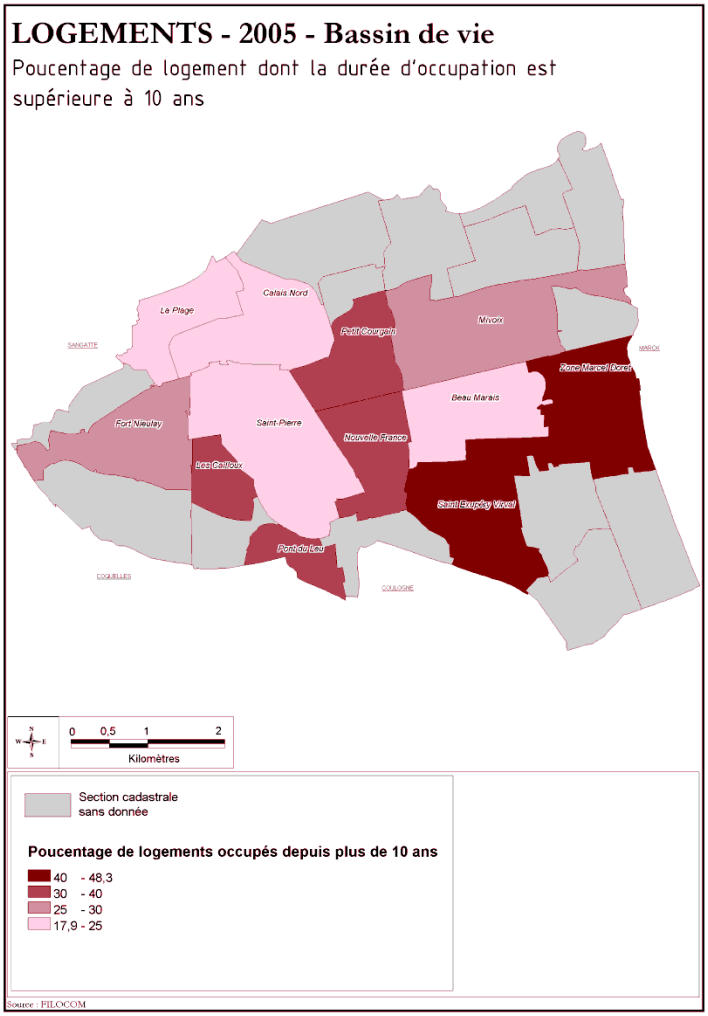
Les bassins de vie de La Mivoix et de Saint-Exupéry-Virval rassemblent les plus grandes proportions de propriétaires occupants avec respectivement 74,5 % et 83,6 %.

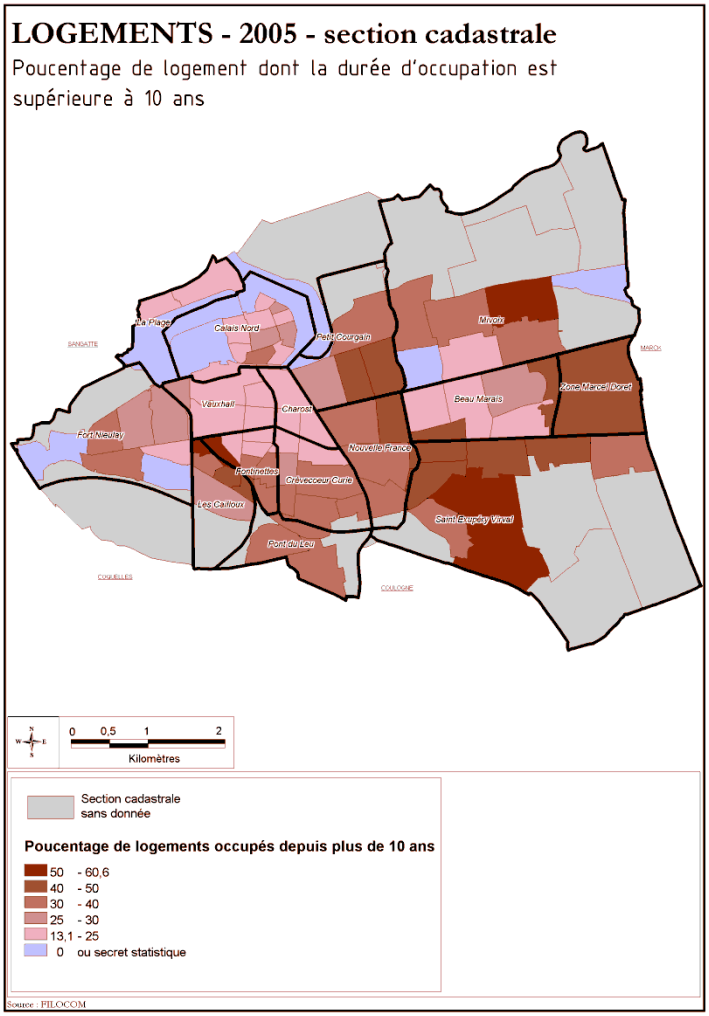
Le bassin de vie de Beau-Marais ne rassemble que 16,5 % de propriétaires occupants (fort taux de logements locatifs HLM/ SEM).

Ces graphiques mettent en évidence un recul du statut d'occupation en propriété. En valeur absolu, on note une augmentation nette des propriétaires sur les bassins de vie de la Mivoix (+533) et sur celui de La Plage (+115).

Cette tendance est à relier à l'évolution de la construction du logement HLM / SEM.

2.8. LOGEMENTS OCCUPES DEPUIS PLUS DE 10 ANS





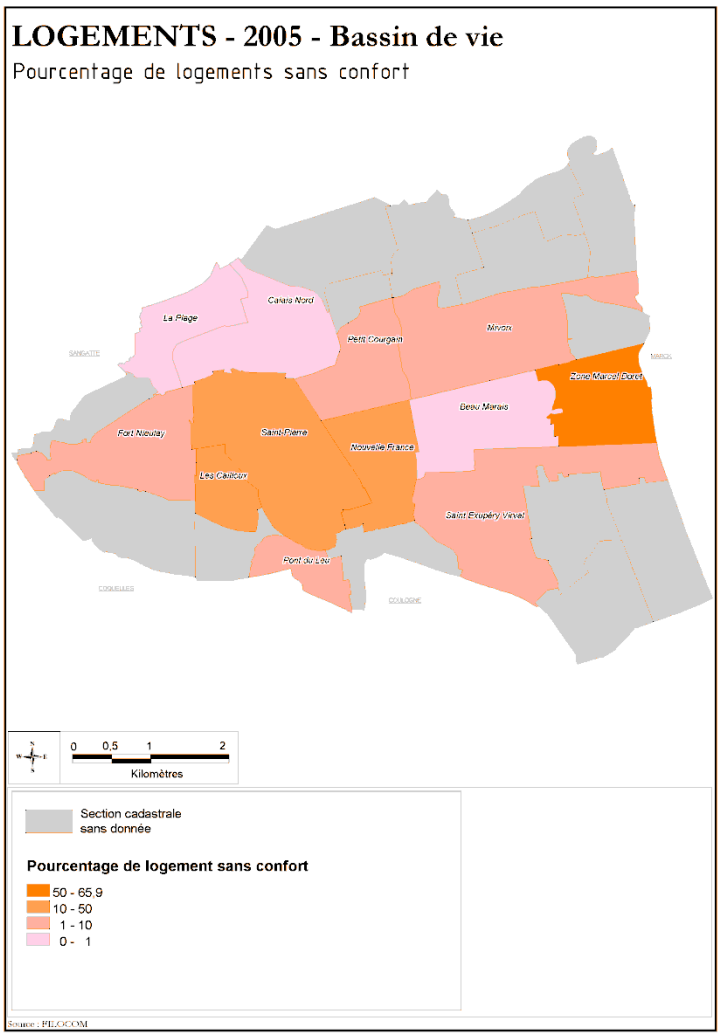
BASSIN DE VIE	Logement occupés depuis plus de 10 ans en %
BEAU MARAIS	25,0
CALAIS CENTRE	24,8
CALAIS NORD	22,3
FORT NIEULAY	28,0
LA PLAGE	18,0
LES CAILLOUX	**39,7**
MIVOIX	26,5
NOUVELLE FRANCE	34,7
PETIT COURGAIN	38,1
PONT DU LEU	38,4
SAINT EXUPERY VIRVAL	**40,8**
ZONE MARCEL DORET	**48,2**

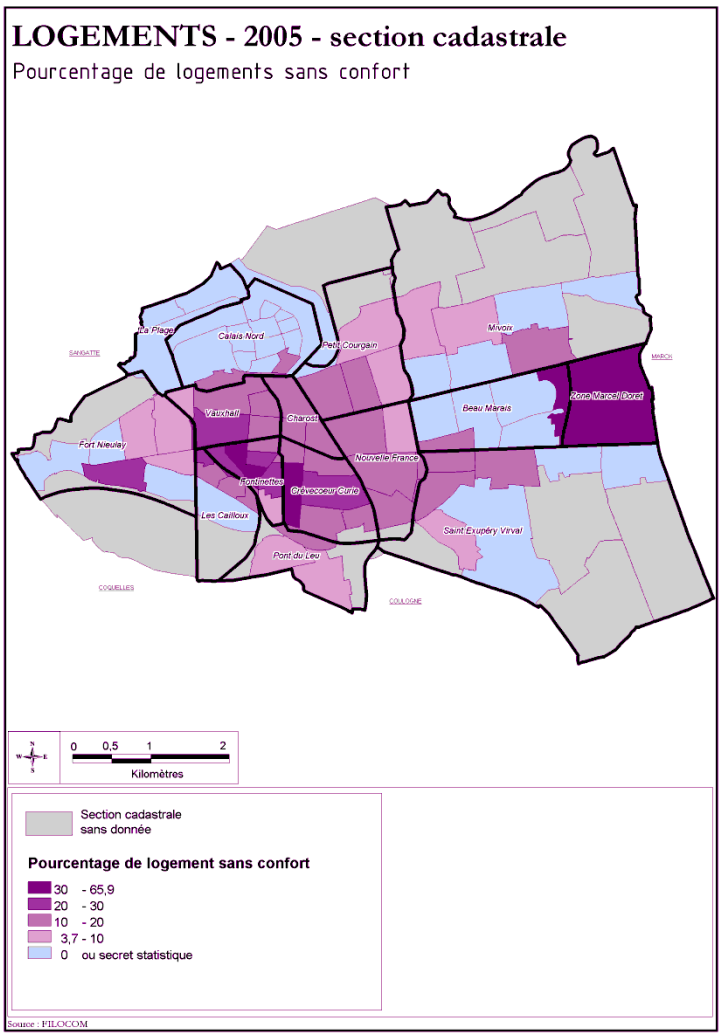
Source : FILOCOM

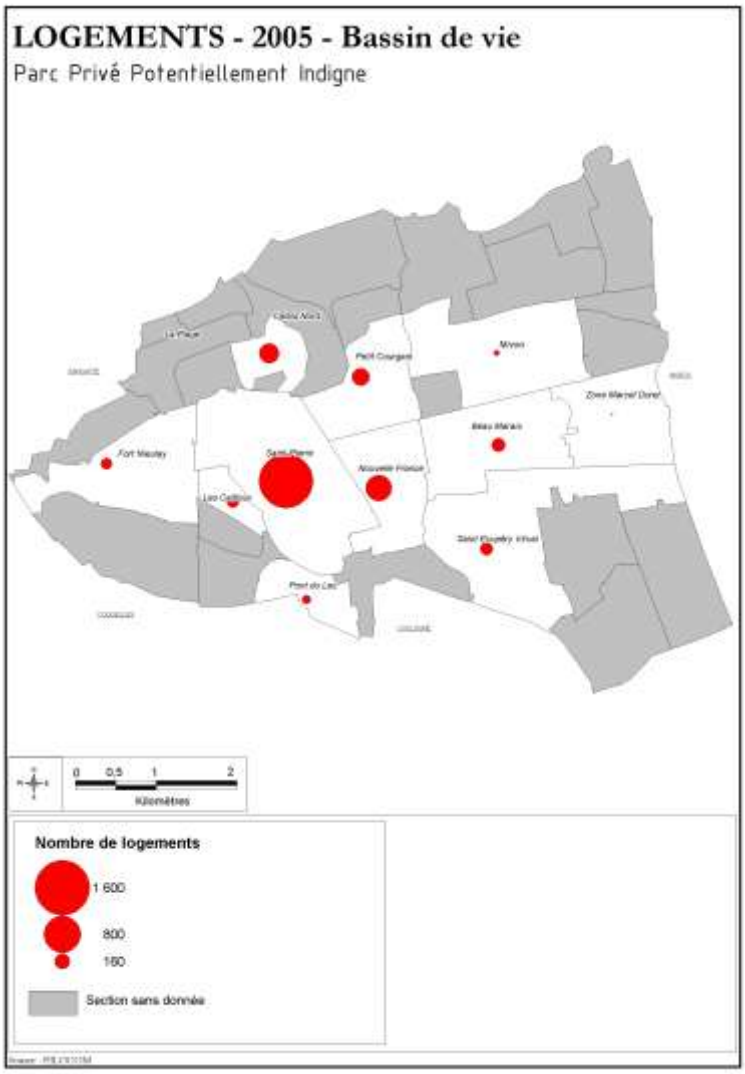
Les logements des bassins de vie de Saint-Exupéry Virval et les Cailloux sont caractérisés par une durée d'occupation supérieure à 10 ans.
A l'inverse, les bassins de vie de Saint-Pierre, de Beau-Marais, de Calais Nord et de La Plage enregistrent des durées d'occupation relativement courtes. Cette situation est directement à relier avec le statut d'occupation des logements (davantage de locatif sur Saint-Pierre, Beaumarais).

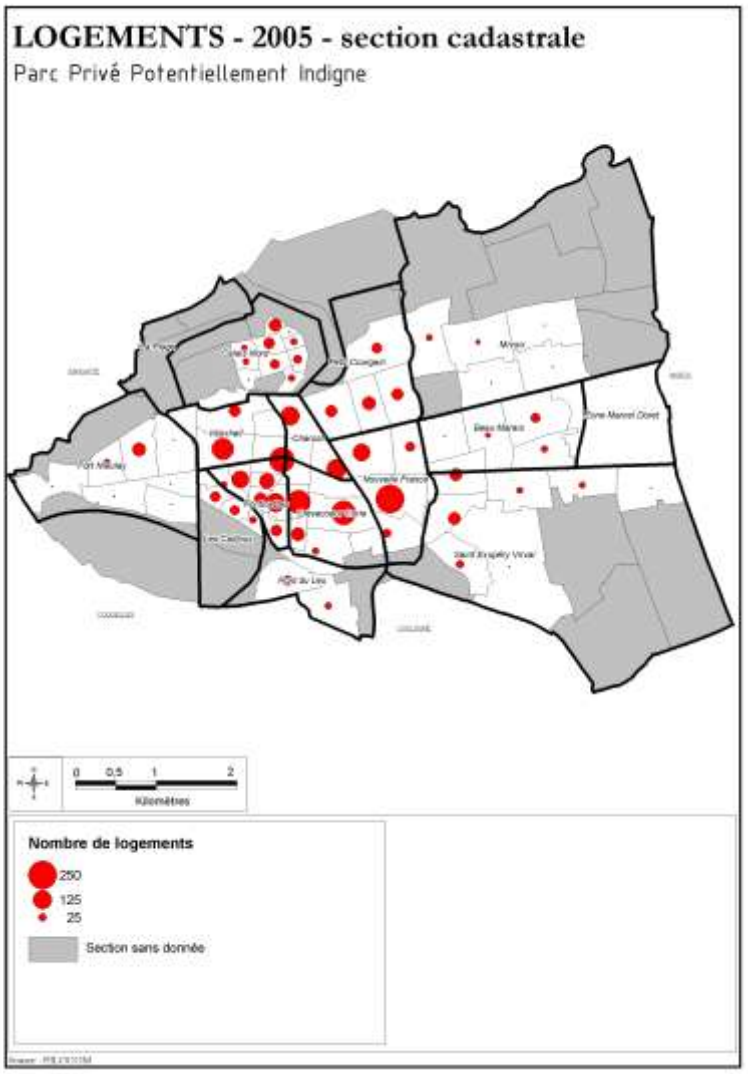
2.9. CONFORT DES LOGEMENTS

2.9.1. Analyse à l'échelle communale : un niveau de logements inconfortable de 10,4 %






LOGEMENTS - 2005 - Bassin de vie
Parc Privé Potentiellement Indigne
Fort Mouley
Saint-Pierre
Petit Courgent
Moyen
Beau Manoir
Nouvelle France
Zone Marcel Dorel
Saint Exupéry Virval
Lac Cadhois
Pont de Lau
0 0,5 1 2
Kilomètres
Nombre de logements
1 600
800
160
Section sans donnée


LOGEMENTS - 2005 - section cadastrale
Parc Privé Potentiellement Indigne
Fort Mouley
Petit Courgent
Moyen
Beau Manoir
Zone Marcel Dorel
Nouvelle France
Saint Exupéry Virval
Lac Cadhois
0 0,5 1 2
Kilomètres
Nombre de logements
250
125
25
Section sans donnée

D'après les données FILOCOM 2005, le parc de résidences principales compte 3618 logements sans confort soit 10,4 % du parc de résidences principale. Ce nombre est en recul de 417 unités entre 1999 et 2005.

BASSIN DE VIE	Logements sans confort				Evolution	
	1999	%	2005	**%**	ABS	du %
BEAU MARAIS	54	0,9	53	0,9	-1	0
CALAIS NORD	0	0	24	0,7	24	0,7
FORT NIEULAY	128	6,7	119	6	-9	-0,7
LA PLAGE	0	0	0	0	0	0
LES CAILLOUX	165	15,4	149	**13,7**	-16	**-1,7**
LA MIVOIX	75	12,6	52	5,6	-23	-6,9
NOUVELLE FRANCE	638	16,7	562	**13,9**	-76	**-2,8**
PETIT COURGAIN	295	10,6	272	9,5	-23	-1,1
PONT DU LEU	95	10,1	81	8,1	-14	-2
SAINT EXUPERY VIRVAL	130	10,5	95	7,6	-35	-3
SAINT PIERRE	2397	24,1	2152	**20,2**	-245	**-3,9**
ZONE MARCEL DORET	55	66,3	56	**65,9**	1	-0,4
BEAU MARAIS	54	0,9	53	0,9	-1	0
TOTAL	4032	12,2	3615	10,4	-417	**-1,8**

Source : FILOCOM

Les bassins de vie de Saint Pierre, de Nouvelle France et dans une moindre mesure les Cailloux ont une part importante de logements sans confort dans leurs parcs de logements respectifs. Le bassin de vie Marcel Doret également mais il concentre peu de logements en valeur absolue.

La tendance 1999-2005 indique une amélioration de la situation, spécialement dans le bassin de vie de Saint-Pierre ou la diminution des logements sans confort atteint –245 logements, soit près de 60 % de la diminution de logements sans conforts enregistrée entre 1999 et 2005. Cette évolution est toutefois à relativiser au vu de la forte concentration de logements sans confort observé sur ce quartier où se concentre encore plus de 2150 logements sans confort.

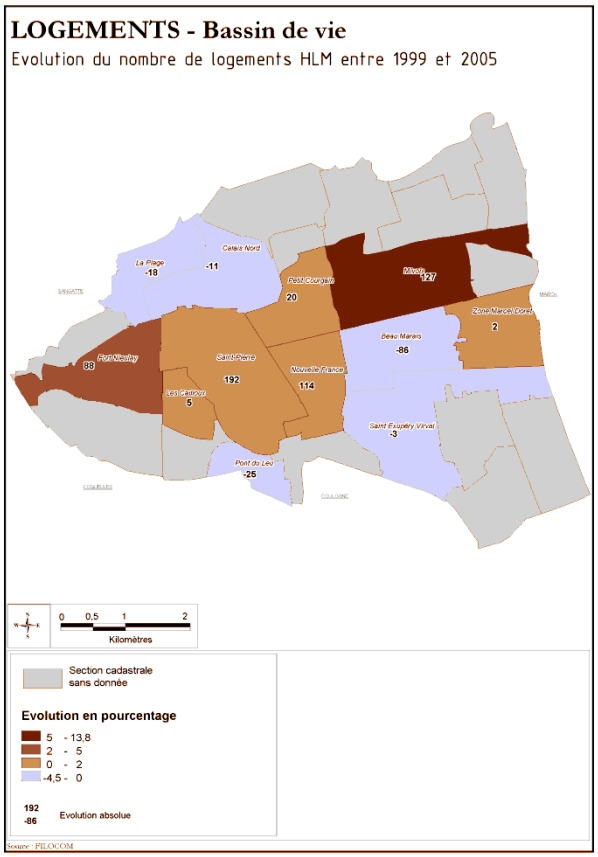
BASSIN DE VIE	Nombre de logement du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPI) en 2005	
	ABS	% / total de PPI
Zone Marcel Doret	0	0
Calais Nord	259	8,6
Fort Nieulay	93	3,1
Saint Pierre	1553	51,5
Les Cailloux	118	3,9
Pont du Leu	63	2,1
Petit Courgain	218	7,2
Nouvelle France	426	14,1
La Mivoix	129	4,3
Saint Exupéry Virval	125	4,1
Mivoix	29	1,0
TOTAL	3013	100

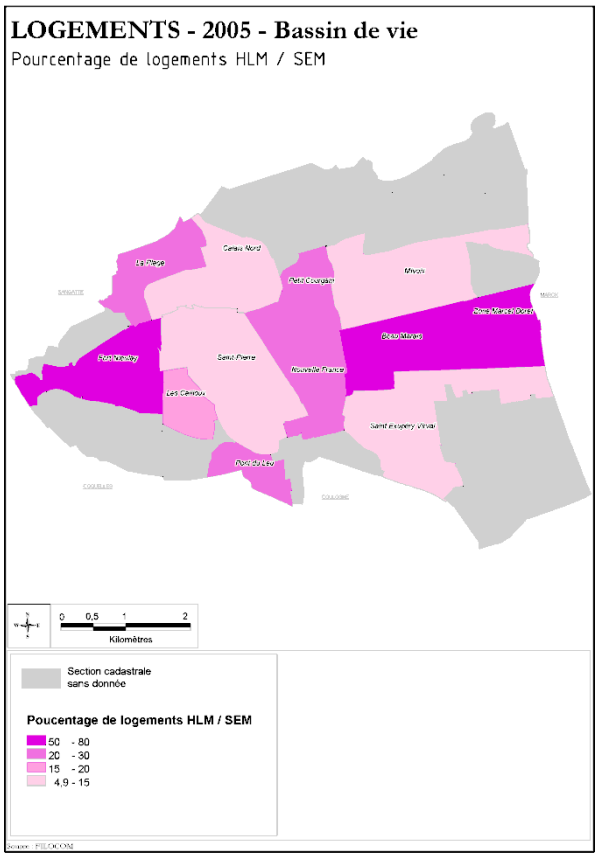
Source : FILOCOM

En 2005, le bassin de vie de Saint-Pierre comptabilise 1553 logements du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPI), soit 51,5 % du nombre total de logement du PPI de la commune.
Le bassin de vie Nouvelle France en compte 426 soit 14,1 % du nombre total de logement du PPI.
Ces statistiques mettent en exergue la nécessité d'intégrer la problématique de l'habitat dégradé dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

2.10.LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAL

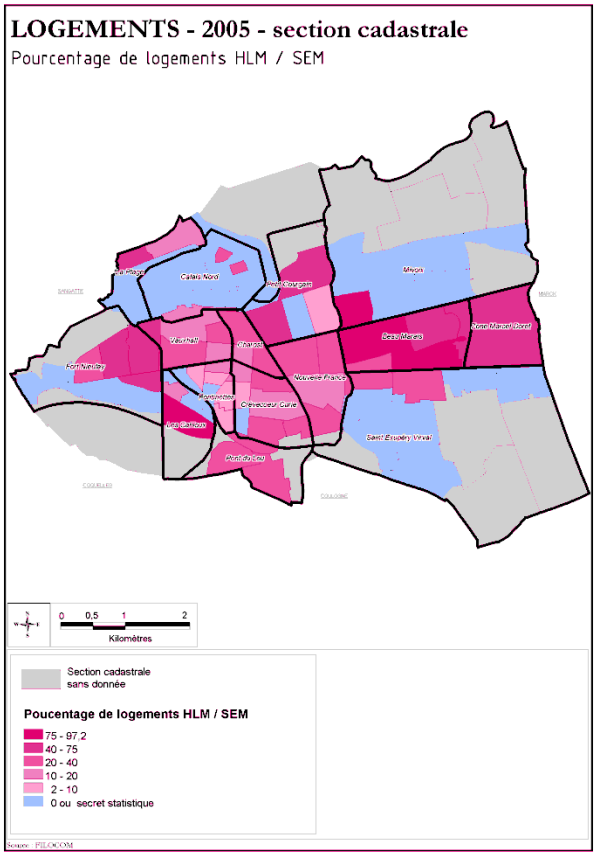
2.10.1. Analyse à l'échelle communale





D'après les données de l'EPLS 1994-2005, et de la DRE, Calais compte 9 855 logements HLM en 2005, soit une augmentation de 742 logements sur la période 1994-2005. La part des logements HLM sur le parc total de résidences principales est de 31,1 %.
Parmi les 9855 logements HLM, on dénombre en 2005 :
- environ 19 % de logements individuels.
- 205 logements très sociaux (PLA-TS) soit 2,1 % du parc total de logements HLM.

D'après FILOCOM, le nombre de logement HLM / SEM a augmenté de 411 unités entre 1999 et 2005, pour atteindre un taux de 35,2 % dans la commune. Il atteint un total de **12 198 logements**.



2.10.2. Analyse à l'échelle des bassins de vie

BASSIN DE VIE	Logements HLM / SEM				Evolution	
	1999	%	2005	%	ABS	du %
BEAU MARAIS	4895	81	4809	79,9	-86	-1,1
CALAIS NORD	176	5,5	165	5	-11	-0,5
FORT NIEULAY	1001	52,2	1089	54,8	88	2,6
LA PLAGE	369	28,4	351	25,5	-18	-3
LES CAILLOUX	209	19,5	214	19,6	5	0,1
LA MIVOIX	0	0	127	13,7	127	13,7
NOUVELLE FRANCE	718	18,8	832	20,5	114	1,7
PETIT COURGAIN	663	23,8	683	24	20	0,1
PONT DU LEU	322	34,3	297	29,9	-25	-4,4
SAINT EXUPERY VIRVAL	65	5,3	62	5	-3	-0,3
SAINT PIERRE	1314	13,2	1506	14,2	192	0,9
ZONE MARCEL DORET	56	67,5	58	68,2	2	0,8
Autre						
TOTAL	11787	35,8	12198	35,2	411	-0,5

Source : FILOCOM

La majeure partie du logement HLM / SEM est concentrée dans le bassin de vie de Beaumarais (4809 logements, soit 40 % du parc total communal), de Saint-Pierre (1506 logements soit 12,3% du parc total communal) et de Fort-Nieulay (1089 logements soit 8,9 % du parc total communal).

Le logement HLM/ SEM est peu représenté dans le bassin de vie de Saint-Exupéry-Virval (62 logements, soit 1,3 % du parc total communal).

Le bassin de vie de La Mivoix qui ne comptait aucun logement de ce type en 1999, se caractérise par une construction de logements HLM / SEM. Entre 1999 et 2005, 127 logements ont été construits soit 13,7 % du parc de logement du bassin de vie.

De manière globale, on assiste à un léger recul du logement HLM/SEM sur le bassin de vie du Beaumarais qui concentre une part excessivement conséquente, une augmentation dans les quartiers du Fort Nieulay, de Saint Pierre (près de 200 logements supplémentaires) et une diversification de l'offre dans le quartier de La Mivoix.

2.11. LES MECANISMES DE CONSOMMATION DU PARC ENTRE 1999 ET 2008

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et consomment une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement,
- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants,
- et la variation du parc de résidences secondaires.

Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années antérieures.

2.11.1. Le Phénomène de Renouvellement

Définition du renouvellement :
Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux…). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.
Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.

2.11.2. Renouvellement à l'échelle communale

➢ Entre 1990 et 1999 :

- Accroissement du parc de logements = + 2565 logements
- Nombre de logements construits = 1905 logements
- Renouvellement des logements = 1905- 2565 = - 660 logements
- Taux annuel de renouvellement de - 0,27 %

Durant cette période, 660 logements ont donc été introduits sur le marché sans passer par la construction neuve. Le phénomène de renouvellement a eu un effet positif en permettant de dégager une offre nouvelle au sein du parc existant.

➢ Entre 1999 et 2008 :

- Variation du parc de logements = + 1 859 logements
- Nombre de logements construits = 2 663 logements
- Renouvellement des logements =2 751 – 1 095= + 804 logements
- Taux annuel de renouvellement de + 0,27 %

Entre 1999 et 2008, 804 logements ont donc été consommés par le phénomène de renouvellement soit un taux annuel de 0,27%. Durant cette période, ce phénomène a engendré une consommation du parc existant.

2.11.3. Le phénomène de Desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux.

Définition du desserrement :
A l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc.… Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale. Un nombre accru de résidences principales est en effet nécessaire, pour faire face à l'augmentation des ménages, bien que chacun d'entre eux soit, en moyenne, composé d'un nombre de personnes de moins en moins important.

A Calais de 1999 à 2008, le nombre moyen d'occupants par résidence principale a baissé, passant de 2,53 à 2,34
Le phénomène de desserrement a contribué à la consommation accrue de logements pouvant être évaluée à :

- 1990-1999 :

Passage de 2,70 à 2,53 personnes par résidence principale.

Formule : Population des résidences principales en 1990 / nombre d'occupants par résidence principale en 1999 = nombre de résidences principales théoriques en 1999.

74 450 (population des résidences principales en 1990 / 2,53 = 29 427 résidences principales nécessaires.

29 427 - 27 582 (résidences principales en 1990) = 1 845 résidences principales ont été consommées uniquement pour compenser le desserrement.

- 1999-2008 :

Passage de 2,53 à 2,34 personnes par résidence principale.

76 675 (population des résidences principales en 1999 / 2,34 = 32 767 résidences principales nécessaires.

32 767 - 30 336 (résidences principales en 1999) = 2 431 résidences principales ont été consommées uniquement pour compenser le desserrement.

2.11.4. Le Phénomène de Vacance

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants..:).

Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- *l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.*
- *au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.*

	Nombre de logements vacants	Part du parc immobilier
1990	2092	6,9%
1990/1999	- 123	
1999	1969	6%
1999/2008	+ 552	
2008	2521	7,2%

Sur Calais, le nombre de logements vacants décroît globalement entre 1990 et 1999. En valeur relative, la part des logements vacants dans le parc total ne cesse de décroître pour atteindre 6%. Ce taux permet encore de répondre aux efforts du marché de logements. Depuis 1999, le taux de vacance a sensiblement augmenté : 7,2%.

2.11.5. Variation des Résidences secondaires

	Nombre de résidences secondaires	Part du parc immobilier
1990	568	1,9%
1990/1999	- 94	
1999	474	1,5%
1999/2008	+ 2	
1999	476	1,3%

Le nombre et la proportion de résidences secondaires restent marginaux à Calais malgré son statut de ville côtière.

Il faut même noter une légère baisse de la proportion des résidences secondaires passant de 568 résidences secondaires en 1990 à 476 en 2008.

2.11.6. Récapitulatif par période intercensitaire

CALAIS / Récapitulatif par période inter-censitaire			
Entre 1990 et 1999		Entre 1999 et 2008	
phénomène de renouvellement	-660	phénomène de renouvellement	804
phénomène de desserrement	1845	phénomène de desserrement	2431
variation des logements vacants	-133	variation des logements vacants	552
variation des résidences secondaires	- 90	variation des résidences secondaires	2
TOTAL	962	TOTAL	3 789
Entre 1990 et 1999, 962 logements étaient nécessaires pour assurer le maintien de la population.		Entre 1999 et 2008, 3 789 logements étaient nécessaires pour assurer le maintien de la population.	
Or, 1905 logements ont été achevés sur la période. 1905 – 962 = 943 Il y a donc eu un excédent de 943 logements. 943 x 2,5 (taux d'occupation de 1999) = 2 357 La population des résidences principales de Calais enregistre, sur la même période, une augmentation de 2 225 habitants. Population des résidences principales 1990 : 74 450 Population des résidences principales 1999 : 76 675		Or, 2663 logements ont été achevés sur la période. 2663 – 3789 = - 1126 Il y a donc eu un déficit de 1126 logements. 1126 x 2,34 (taux d'occupation de 2008) = 2634 La population des résidences principales de Calais enregistre, sur la même période, une diminution de 2 634 habitants. Population des résidences principales 1999 : 76 675 Population des résidences principales 2008 : 74 041	

2.12. HYPOTHESES D'AMENAGEMENT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION D'ICI 2025

Les mécanismes de consommation de logements constatés au cours des périodes précédentes à Calais ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements pour assurer ne serait-ce que le maintien de la population.
Une première estimation du nombre de logements peut être faite par le calcul et le raisonnement suivant.

2.12.1. Hypothèses de renouvellement entre 2008 et 2025

Pour rappel, le taux de renouvellement était de 0,27% entre 1999 et 2008 et sur la période 1990/1999, il n'y a pas eu de phénomène de consommation lié au renouvellement mais au contraire la création de nouveaux logements.

Cette situation devrait se maintenir au vu de l'âge du parc de logements. Seul 23% du parc date d'après 1975 et plus de 30% du parc est antérieur à 1949.
Au niveau national, le taux de renouvellement est estimé à 1% du parc.

Hypothèse 1 : Une légère reprise du renouvellement avec un taux de 0,2 %/ an pendant 17 ans.

34 638 (parc total de logements en 2008) x 1,034 (intérêt composé : 0,2 % sur 17 ans) = 35 815

35 815 – 34 638 = 1 177 logements renouvelés, abandonnés ou détruits soit 69 logements/an.

Hypothèse 2 : Une accélération du renouvellement avec un taux de 0,4 %/ an pendant 21 ans.

34 638 (parc total de logements en 2008) x 1,070 (intérêt composé : 0,4% sur 17 ans) = 37 062

37 062 – 34 638 = 2 424 logements renouvelés, abandonnés ou détruits soit 142 logements/an.

2.12.2. Hypothèse de desserrement entre 2008 et 2025

Il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement dans le parc se poursuivra.

Le recensement de 2008 précise que le nombre d'occupants par logement a diminué pour atteindre 2,34 personnes/logement.

Au niveau national en 2008, le nombre d'occupants par résidence principale est de 2,3 personnes/logement.

Le phénomène de la décohabitation a une incidence très importante sur la consommation du parc. Deux hypothèses peuvent être envisagées :

- ✓ Hypothèse 1 : un nombre d'occupants par résidence principale qui décroît modérément jusqu'en 2025 pour atteindre 2,2

74 041 (population des résidences principales en 2008) / 2,2 = 33 655

33 655 – 31 641 (résidences principales en 2008) = 2 014 résidences principales nécessaires.

- ✓ Hypothèse 2 : un nombre d'occupants par résidence principale qui s'accentue pour atteindre 2,05 en l'an 2025.

74 041 (population des résidences principales en 2008) / 2,05 = 36 117

36 117– 31 641 (résidences principales en 2008) = 4 476 résidences principales nécessaires.

2.12.3. Evolution du nombre de Résidences secondaires

Dans un premier temps, nous prenons comme hypothèse le maintien du nombre de résidences secondaires d'ici 2025 soit 476 résidences secondaires.

2.12.4. Logements vacants

En 2008, le pourcentage de logements vacants est 7,2 % en 2025. On estime que ce taux va diminuer pour atteindre 6%.
Deux hypothèses peuvent alors être faites en fonction du taux de desserrement :

- ✓ Hypothèse 1 avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2,2 :

31 641 (résidences principales en 2008) + 1177 (renouvellement) + 2014 (desserrement) + 476 (résidences secondaires) = 35 308
Cependant, avec un taux de vacance théorique de 6%, les 35 308 logements ne représentent que 94% du parc total d'où :
35 308/0,94 = 37 561
37 561*0,06 = 2 253
2 253 – 2521 (nombre de logements vacants en 2008) = - 268

- ✓ Hypothèse 2 : Avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2,05:

31 641 (résidences principales en 2008) + 2424 (renouvellement) + 4476 (desserrement) + 476 (résidences secondaires) = 39 017
Cependant, avec un taux de vacance théorique de 6%, les 39 017 logements ne représentent que 94% du parc total d'où :
39 017/0,94 = 41 507
41 507*0,06 = 2 490
2 490 – 2521 (nombre de logements vacants en 2008) = - 31

2.12.5. Logements construits entre 2008 et 2010

Nombre de logements construits à Calais entre 2008 et 2010 : 350

2.12.6. Récapitulatif

HYPOTHÈSE 1		HYPOTHÈSE 2
1 177	Renouvellement	2 424
2 014	Desserrement	4 476
- 268	Logements vacants	- 31
0	Résidences secondaires	0
- 350	Logements construits entre 2008 et 2010	- 350
2 695	TOTAL	6 244

Ainsi, d'après ces deux hypothèses, entre 2011 et 2025, ce sont entre 2 695 à 6 244 logements minimum qui sont à édifier uniquement pour préserver le niveau de la population de 2008, soit en fonction des hypothèses retenues une moyenne comprise entre 192 logements et 465 logements/an.

2.12.1. Un développement inscrit à l'échelle du Pays du Calaisis

Le PADD du SCOT du Calaisis a été débattu le 19 mars 2010.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables préfigure les ambitions du Pays à l'horizon 2025. Il doit permettre à l'agglomération d'appuyer une nouvelle dynamique tout en accompagnant le développement harmonieux et solidaire des bourgs et la valorisation de l'espace rural.

Le PADD s'organise autour de trois grandes orientations :

- **Valoriser une économie basée sur les richesses du Pays pour créer et attirer de l'emploi** (en confortant les filières d'excellence existantes, en développant de nouvelles filières, en ajustant l'offre foncière, en optimisant le fonctionnement des infrastructures de transport…),
- **Rééquilibrer le territoire en préservant ses atouts** (en confortant l'agglomération et les bourgs, en maîtrisant la périurbanisation, en assurant le parcours résidentiel de chaque habitant grâce à la diversification du parc de logements, en offrant des solutions de déplacements adaptées aux territoires et alternatives à la voiture…),
- **Utiliser l'environnement comme support de l'aménagement et du développement, par la reconquête d'une qualité environnementale** (en s'appuyant sur la richesse des milieux naturels et la variété des paysages pour accentuer son attractivité (logique de la trame verte et bleue), en intégrant en amont la gestion des risques naturels et industriels).

Après de nombreux débats sur le seuil de la croissance de population, le Conseil Syndical s'est positionné pour une **croissance de 2% à l'horizon 2025.**

Pour faire face à l'érosion démographique de l'agglomération, pénalisante pour le Pays du Calaisis dans son ensemble**, la volonté de recentrage de l'urbanisation sur les pôles urbanisés et notamment la ville de Calais qui concentre l'essentiel des équipements, des services et des emplois du Pays est souhaitée**.

Un principe de répartition de la croissance suivant a été défini afin de limiter le maintien d'une offre importante sur les intercommunalités limitrophes de l'agglomération :

- 70 % de la croissance est à affecter sur l'agglomération,
- 30 % de la croissance sur les intercommunalités limitrophes à l'agglomération.

Cette répartition doit permettre de favoriser ce recentrage sur l'agglomération et la ville-centre et ainsi permettre l'arrivée de population là où les équipements sont largement dimensionnés et à proximité des emplois.

Le projet de développement de Calais doit ainsi s'inscrire dans cette démarche globale du Pays du Calaisis et ainsi permettre le développement du territoire. Ce projet permet de favoriser une logique de gestion économe du foncier à l'échelle du Pays du Calaisis en confortant l'agglomération (densification, renouvellement urbain,…) et en limitant le développement des communes périurbaines.

2.12.2. Permettre la croissance de la population entre 2007 et 2025

Le SCOT affiche comme objectif de renforcer l'attractivité du territoire en développant une offre de logement diversifiée qui permet d'attirer de nouvelles populations et redynamiser le centre ville. Cette orientation passe par une croissance de 2% à l'échelle du pays du Calaisis soit un objectif démographique d'environ 76 000 habitants en 2025 (+1117) pour Calais.

Afin d'estimer les besoins en logements l'hypothèse haute a été retenue.
Le taux de desserrement à 2,05 a été choisi dans la logique de celui identifié dans le cadre du projet de SCOT du Calaisis (*pour rappel il est de 2,34 personnes/logement en 2008 et 2,32 en 2009*).
Ce taux de décohabitation a été défini sur la base de la projection INSEE à l'échelle régionale (-0,30), et en le ramenant à -0,25, du fait que l'échéance du PLU et du SCOT sont plus rapprochée (2025 au lieu de 2030 pour l'INSEE).

Aussi afin de s'intégrer dans l'objectif de croissance définit par le SCOT un objectif de 76 000 habitants en 2025 a été précisé. Cette évolution induit la création de 577 logements.
76 000 (objectif population 2025) – 74 817 (population 2008) = 1 183 habitants.

Soit 1 183 / 2,05 = 577 logements

Au total, ce sont 6 821 logements (6 244 + 577 = 6 821) qui doivent être construits pour permettre la croissance de la population à 76 000 habitants.

Les constructions se répartiront de la manière suivante :

- Sur la période 2011-2016 : **350 logements / an (reprise des objectifs du PLH)**

- Sur la période 2017-2025 : **524 logements / an**

2.12.3. Récapitulatif des Besoins en terrains pour permettre le maintien et la croissance de la population entre 2011 et 2025

Le SCOT précise également une répartition de cette offre à savoir 70% au sein de la trame bâtie et 30% en espace d'extension et une densité de 40 logements par hectare.

Il est à noter que cette densité est une moyenne, ainsi elle pourra être plus importante à l'image de celle envisagée sur l'écoquartier Descartes Blériot avec 90 logements à l'hectare

Ce sont donc 170 hectares qui doivent être prévus pour permettre le maintien et la croissance de la population de 2008 à l'horizon 2025.

Au vue de la répartition du SCOT ce sont 119 ha au sein de la trame urbaine et 51 ha en extension.

Synthèse du paysage socio-économique

Avec 15,7% de chômage en 2006, le tissu économique de Calais est encore marqué par les différentes crises économiques successives.

Malgré cela, Calais demeure l'un des pôles majeurs d'emploi du département avec près de 32 300 emplois et un taux d'emploi est de 1,32. Cette situation induit de nombreuses migrations domiciles travail car la ville concentre plus d'emplois qu'elle n'héberge d'actifs.

Le taux d'activité en 1999 (42,1%) est supérieur à la moyenne départementale (40,7%) et est en progression constante grâce à la progression du taux d'activité féminin.

La tertiarisation de l'économie est de plus en plus marquée. Ce secteur en progression de 9 points entre 1990 et 1999, occupe 74,4% des actifs et a créé près de 3 303 emplois.

Jadis fortement engluée dans le tissu urbanisé, l'activité économique calaisienne se structure de plus en plus autour de zones bien définies.

L'activité portuaire et principalement le trafic transmanche constituent un moteur essentiel de l'activité économique locale avec près de 9000 emplois directs, indirects et induits. Face au développement de nouvelles technologies et de nouveaux navires, le port de Calais doit se moderniser. Un projet d'extension est programmé à l'horizon 2015.

En lien avec le port, des zones d'activités économiques se sont développées au nord et à l'Est du territoire, au contact de la pénétrante A216 (ZI des Dunes, ZI Beau Marais). Ce développement se poursuit vers le Sud-Est au contact du nœud d'échanges avec l'A16 et l'A26. Près de 200 hectares à vocation économique, répartis en 5 zones sont à l'étude au contact de la façade autoroutière Sud.

Les contraintes liées à l'activité économique sont nombreuses. On ne recense pas moins de 25 installations classées pour la protection de l'environnement dont 4 sites SEVESO (« 3 seuils hauts »). Au vu de ces risques, un Plan de Prévention des Risques Technologiques a été prescrit en 2006. Par ailleurs, 19 sites pollués sont répertoriés dans la base Basol.

L'activité commerciale en centre ville est importante et s'organise linéairement sur les principaux boulevards. Depuis peu, cette offre est complétée par un centre commercial, les 4 boulevards. Dans les quartiers périphériques l'offre de proximité est plus ou moins dense.
Les zones commerciales périphériques présentes à Calais (ZAC Curie) et sur les communes limitrophes (Parc de la Française et Cité de l'Europe à Coquelles,) ainsi que les nombreux projets en cours (lotissement commercial du chemin vert, Victory Park) assurent une richesse et une diversité de l'offre commerciale.

Enjeux :

- **Donner la priorité à la création d'emplois, dans le domaine tertiaire notamment pour lutter contre le chômage**
- **Intégrer la stratégie communautaire**
- **Intégrer l'existence de servitudes et de contraintes liées aux activités existantes**
- **Réinvestir de façon qualitative et quantitative les espaces industriels existants (ZI des Dunes, portuaire)**
- **Concentrer les efforts d'aménagement sur les zones économiques existantes et actuellement en projet (Zone 2, façade autoroutière) en maximisant la création d'emplois**
- **Inscrire les projets de zone économique dans une démarche environnementale et qualitative à l'image de la zone VIRVAL (démarche PALME).**
- **Finaliser l'offre commerciale sur Calais afin de conforter son attractivité vis à vis de la population locale mais également du trafic transmanche**

3. LE PAYSAGE SOCIO-ECONOMIQUE

3.1. POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

a. *Analyse à l'échelle communale : un taux d'activité important*

	Taux d'activité - Calais				Taux d'activité		
	Population active totale à Calais	Taux d'activité général	Taux d'activité masculin	Taux d'activité féminin	Pas-de-Calais	Boulogne-sur - Mer	Dunkerque
1982	30267	39,5%	50,0%	29,9%	37,1%	40,4%	31,1%
1990	30432	40,4%	48,1%	33,4%	37,9%	41,5%	35,4%
1999	32563	**42,1%**	49,3%	35,5%	40,7%	41,8%	38,1%

Source : INSEE

Le taux d'activité est de 42,1 % en 1999, soit 1,4 point de plus qu'au niveau départemental (40,7%).

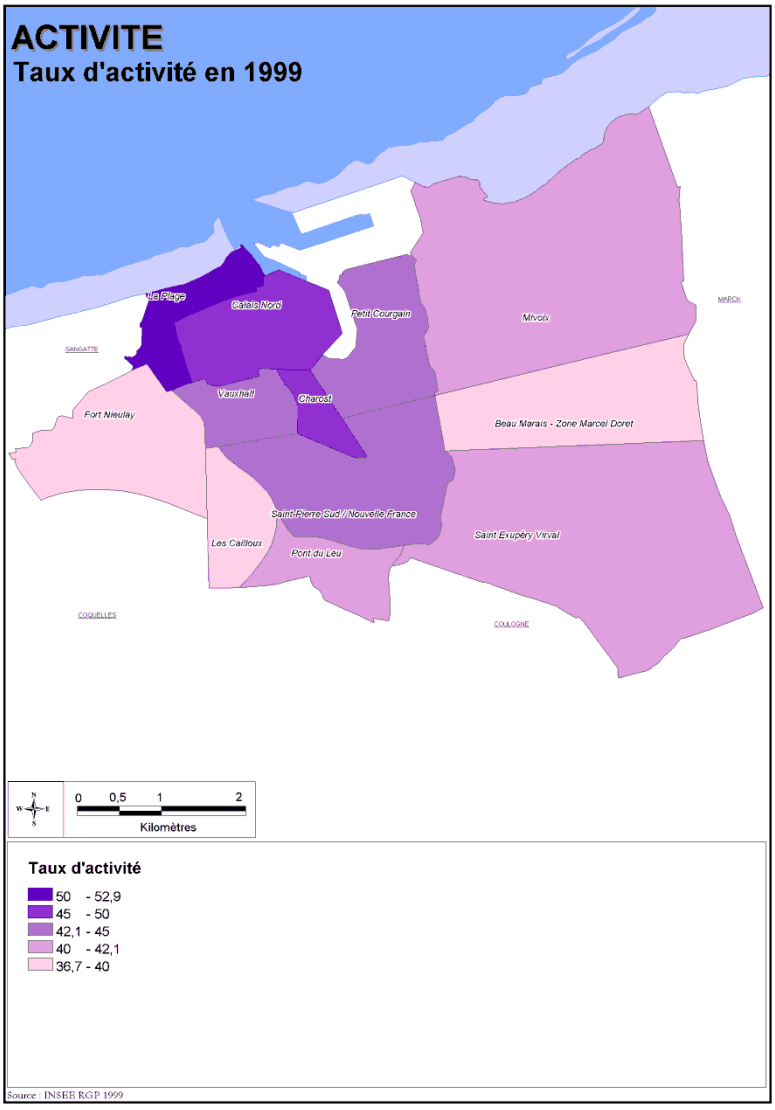
Ce taux est en progression modérée mais progressif depuis 1982. Il est supérieur de 0,4 point au taux enregistré à Boulogne-sur-Mer et de 4 points à celui enregistré à Dunkerque.

L'analyse par sexe, montre que le taux d'activité féminin enregistre une augmentation de 5,6 points entre 1982 et 1999 pour atteindre 35,5 % en 1999. Le taux d'activité masculin se stabilise à 49,3 % contre 50 % en 1982. Il reste largement supérieur à taux d'activité féminin.

b. Analyse à l'échelle des bassins de vie

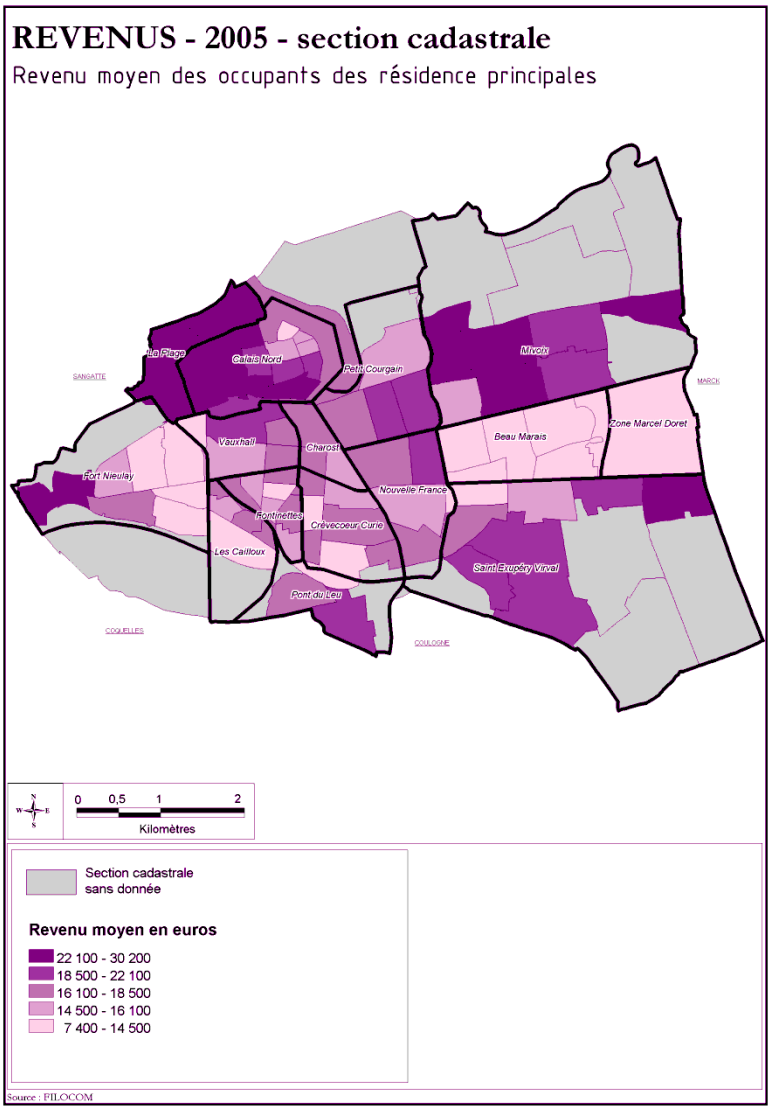
BASSIN DE VIE	Population active		Taux d'activité en %	
	1990	1999	1990	1999
BEAU-MARAIS / MARCEL DORET	6807	6680	38,6	37,7
CALAIS NORD	2613	2610	44,9	48,6
CHAROST	1330	1547	46,0	46,3
FORT NIEULAY	2159	2036	36,7	36,8
LA PLAGE	1013	1269	53,2	52,8
LES CAILLOUX	1051	1028	38,3	39,8
MIVOIX	567	767	43,4	42,0
PETIT COURGAIN	2802	2923	42,2	43,3
PONT DU LEU	937	1099	37,6	41,0
SAINT-PIERRE SUD / NOUVELLE FRANCE	8225	9235	40,5	43,5
SAINT-EXUPERY / VIRVAL	1634	1433	42,8	41,7
VAUXHALL	1678	1936	43,6	43,6

Source : INSEE



Les bassins de vie caractérisés par les taux d'activités les plus importants sont ceux de La Plage, de Calais-Nord et de Charost des taux supérieurs à 45 %.
A l'inverse, les bassins de vie de Beau-Marais / Marcel Doret, les Cailloux et Fort-Nieulay enregistrent des taux d'activités inférieurs à 40 %.

3.2. REVENUS[4]



Les revenus moyens les plus importants des occupants de résidences principales se concentrent dans le bassin de vie de La Plage, de Calais Nord et de La Mivoix (revenus compris entre 22 100 et 30 200 euros).

A l'inverse, les revenus moyens les plus faibles sont enregistrés dans les bassins de vie de Beau-Marais et Fort-Nieulay.

Le bassin de vie de Saint-Pierre est dans une situation intermédiaire.

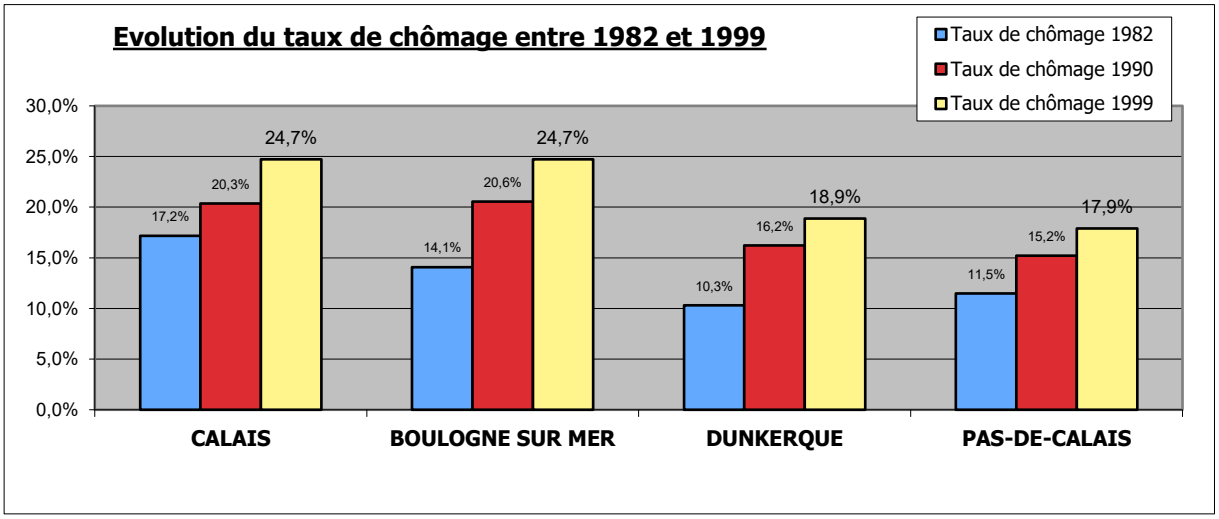
[4] Par foyer fiscal. Les données par bassins de vie ne sont pas calculables à partir des données FILOCOM.

3.3. EVOLUTION DU TAUX DE CHOMAGE

a. *Analyse à l'échelle communale : 24,7 % de chômage en 1999*

	Total des chômeurs			Taux de chômage		
	1982	1990	1999	1982	1990	1999
CALAIS	5196	6192	8054	17,2%	20,3%	24,7%
BOULOGNE SUR MER	2712	3724	4636	14,1%	20,6%	24,7%
DUNKERQUE	3220	4777	5880	10,3%	16,2%	18,9%
PAS-DE-CALAIS	60224	82684	105153	11,5%	15,2%	17,9%

Source : INSEE



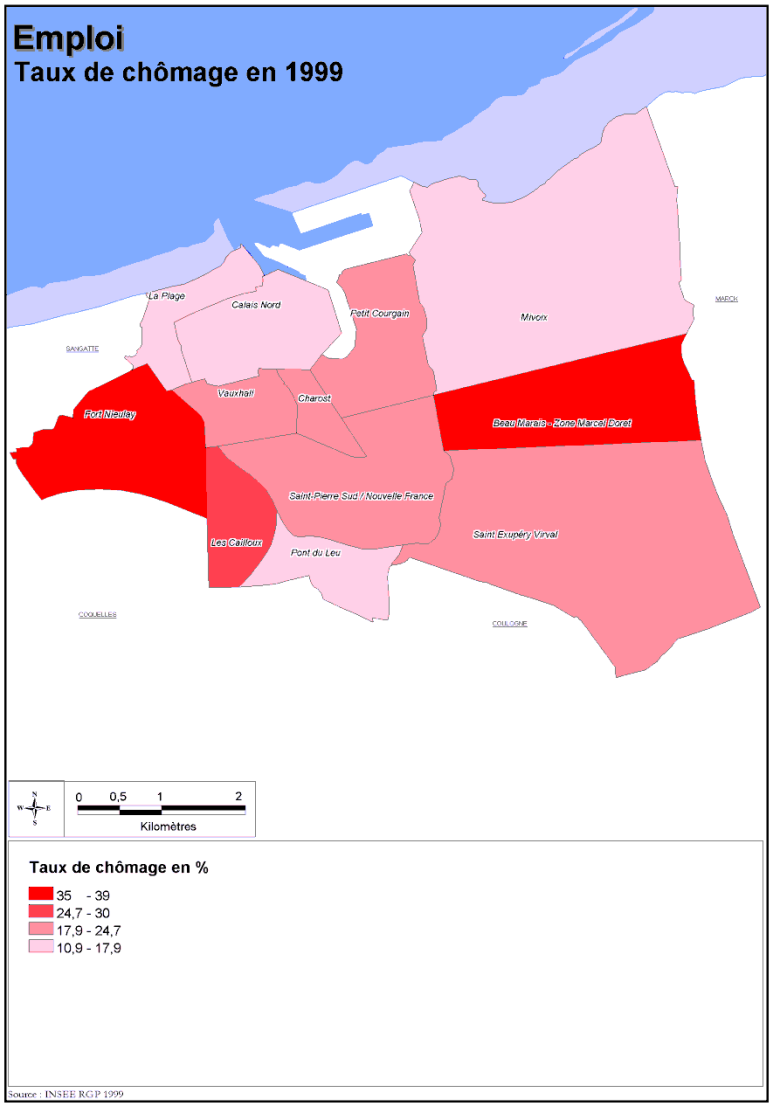
Source : INSEE

Le taux de chômage enregistré une importante hausse entre 1982 et 1999. En 1999, ce taux atteignait 24,7 % de la population active, contre 17,2 % en 1982. Ce taux était beaucoup plus important que le taux départemental mais égal au taux de Boulogne-sur-Mer.

b. Analyse à l'échelle des bassins de vie

BASSIN DE VIE	Chômeurs		Taux de chômage en %		EVOLUTION	
	1990	1999	1990	1999	ABS	%
BEAU-MARAIS / MARCEL DORET	2054	2570	30,2	38,5	516	25,1
CALAIS NORD	292	402	11,2	15,4	110	37,7
CHAROST	202	315	15,2	20,4	113	55,9
FORT NIEULAY	687	760	31,8	37,3	73	10,6
LA PLAGE	82	139	8,1	11,0	57	69,5
LES CAILLOUX	190	287	18,1	27,9	97	51,1
MIVOIX	114	101	20,1	13,2	-13	-11,4
PETIT COURGAIN	416	561	14,8	19,2	145	34,9
PONT DU LEU	132	185	14,1	16,8	53	40,2
SAINT-PIERRE SUD / NOUVELLE FRANCE	1244	1990	15,1	21,5	746	60,0
SAINT-EXUPERY / VIRVAL	328	284	20,1	19,8	-44	-13,4
VAUXHALL	244	460	14,5	23,8	216	88,5

Source : INSEE



En 1999, les bassins de vie de Beau-Marais/Marcel Doret et de Fort-Nieulay sont caractérisés par des taux de chômage très important. Respectivement de 38,5 % et 37,3 %.

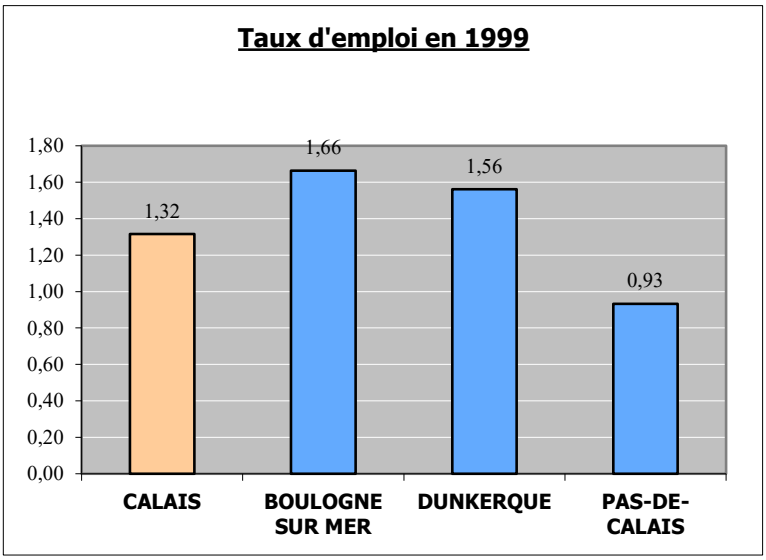
Trois bassins de vie enregistrent une hausse importante du nombre de chômeurs : Saint-Pierre Sud / Nouvelle France (+60 %), La Plage (+69,5 %), et Vauxhall (+88,5 %).

3.4. LE TAUX D'EMPLOI

a. Analyse à l'échelle communale : un taux d'emploi5 supérieur à la moyenne départementale

	1999		
	Total emplois	Population active occupée totale	Taux d'emploi
CALAIS	32248	24509	**1,32**
BOULOGNE SUR MER	23492	14125	1,66
DUNKERQUE	39457	25272	1,56
PAS-DE-CALAIS	449807	482149	0,93

Source : INSEE



Source : INSEE

En 1999, 32 248 emplois ont été recensés sur la commune.
Le taux d'emploi est de 1,32 soit 0,39 points de plus que la moyenne départementale.

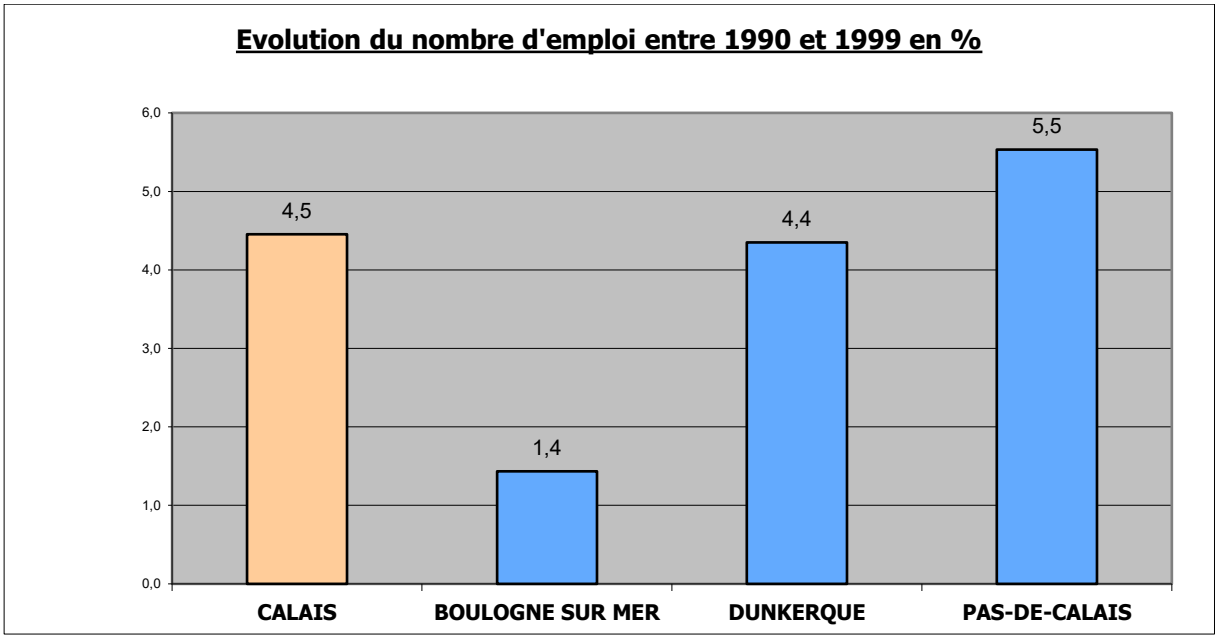
Ce taux d'emploi supérieur à 1 traduit le statut de pôle économique attractif (concentration des emplois et des services). La ville de Calais concentre plus d'emplois qu'elle n'héberge d'actifs.

Ce taux d'emplois est donc synonyme de migrations pendulaires quotidiennes importantes entre Calais et les communes alentours, dont notamment de nombreuses convergent vers les lieux d'emplois (centre-ville et zone d'activités).

[5] Nombre d'emplois/population active

3.5. LA CREATION D'EMPLOI

a. Analyse à l'échelle communale : une augmentation de 4,5 % des emplois entre 1990 et 1999



Source : INSEE

	Emploi		Evolution	
	1990	1999	ABS	%
CALAIS	30873	32248	1375	4,5
BOULOGNE SUR MER	23160	23492	332	1,4
DUNKERQUE	37812	39457	1645	4,4
PAS-DE-CALAIS	426231	449807	23576	5,5

Source : INSEE

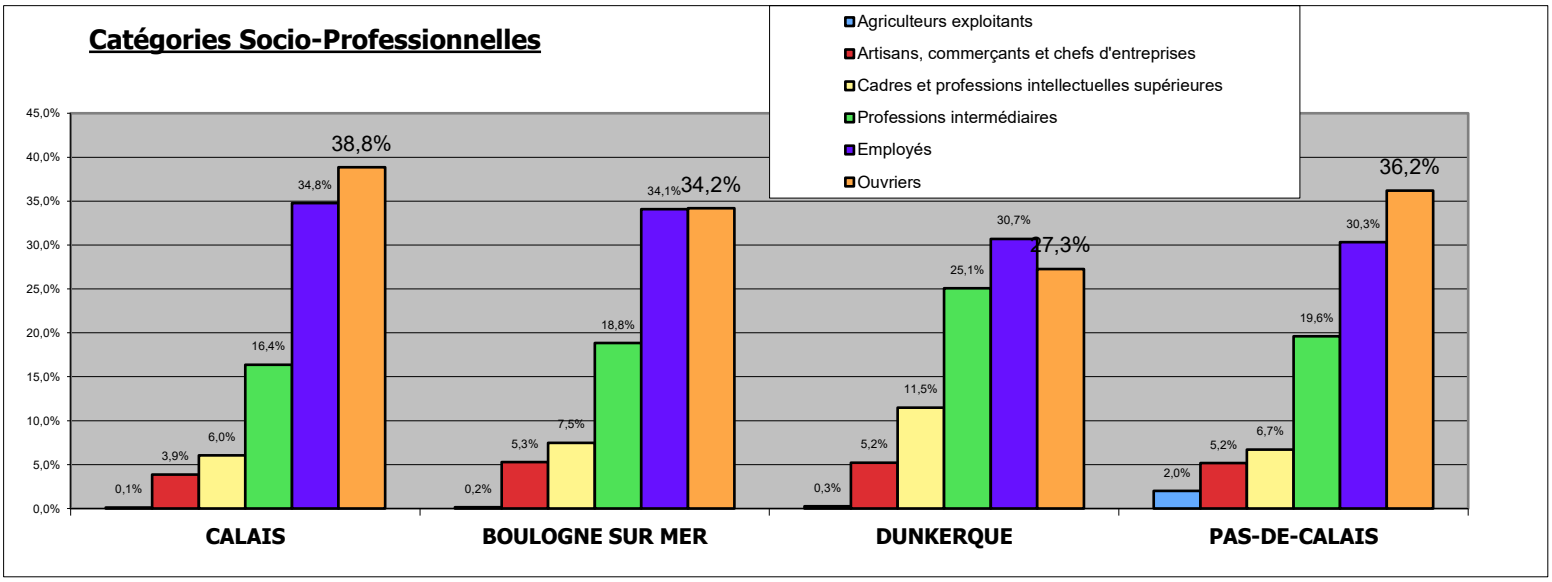
1375 emplois supplémentaires ont été recensés par l'INSEE à Calais entre 1990 et 1999, soit une augmentation de 4,5 %.
Cette augmentation est équivalente à celle enregistrée à Dunkerque sur la même période, mais reste inférieure d'1 point à la moyenne du département.

3.6. LES CATEGORIES SOCIO PROFESSIONNELLES

a. Analyse à l'échelle communale : une part très importante d'ouvriers dans la population

	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants et chefs d'entreprises	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	**Ouvriers**	Total
CALAIS	36	1203	1886	5102	10849	12119	31195
BOULOGNE SUR MER	28	952	1348	3396	6145	6164	18033
DUNKERQUE	82	1585	3502	7641	9360	8316	30486
PAS-DE-CALAIS	11339	29533	38138	111618	172824	206226	569678

Source : INSEE RGP



Source : INSEE

Le profil socio-professionnel des calaisiens est proche de celui du département du Pas-de-Calais. Il est caractérisé par un taux d'ouvrier et d'employés important (cumul de 73,6 %). La part des artisans, commerçants et chefs d'entreprises est relativement faible par rapport aux moyennes comparatives, soit 3,3 % contre environ 5,2 % pour Boulogne-sur-Mer, Dunkerque et le Pas-de-Calais.

Les professions intermédiaires et les cadres sont sous représentés par rapport aux territoires de référence. Ils représentent 22,4% des CSP contre 26,3% au niveau départemental et 36,6% à Dunkerque.

b. Analyse à l'échelle communale : un secteur du tertiaire qui prend de l'importance

Nombre d'emploi par secteur	1990	1999
AGRICULTURE	120	90
INDUSTRIE	8432	6858
CONSTRUCTION	2328	1268
TERTIAIRE	19993	23296
TOTAL	30873	31512

Source : INSEE

	% des emplois dans l'agriculture		% des emplois dans l'industrie		% des emplois dans la construction		% des emplois dans le tertiaire	
	1990	1999	1990	1999	1990	1999	1990	1999
Calais	0,39%	0,29%	27,31%	21,76%	7,54%	4,02%	64,76%	73,93%
Boulogne-sur-Mer	3,56%	3,56%	20,07%	16,72%	3,25%	2,57%	73,13%	77,15%
Dunkerque	0,76%	0,62%	16,18%	15,73%	6,18%	6,57%	76,89%	77,08%
Pas-de-Calais	5,76%	3,93%	26,37%	21,72%	8,20%	6,40%	59,67%	67,95%

Source : INSEE

La structure des emplois est caractérisée par une forte proportion d'emplois dans le domaine tertiaire, soit environ 74 % en 1999. La part de ce secteur a augmenté de 9 points entre 1990 et 1999. Elle a enregistré la création de 3 303 emplois dans ce domaine.
A l'inverse, les emplois industriels et de la construction ont baissé de façon importante entre 1990 et 1999, passant pour le premier de 27,3 % en 1990 à 21,7 % en 1999 et pour le second de 7,5 % en 1990 à 4 % en 1999.

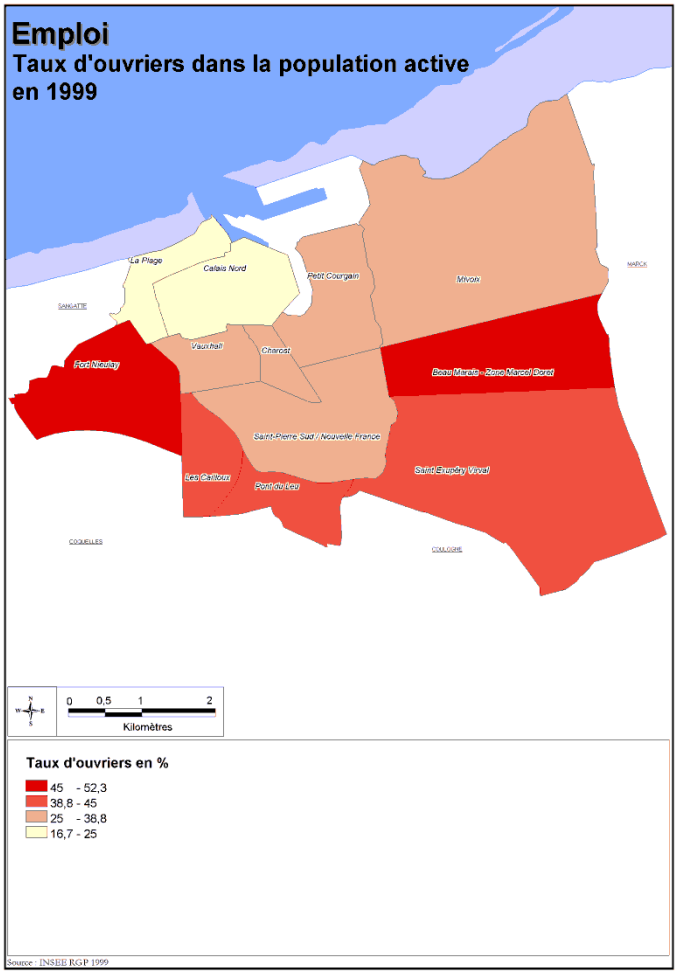
Le secteur de l'industrie a perdu 1574 emplois entre 1990 et 1999. Celui de la construction a perdu 1060 emplois entre 1990 et 1999.

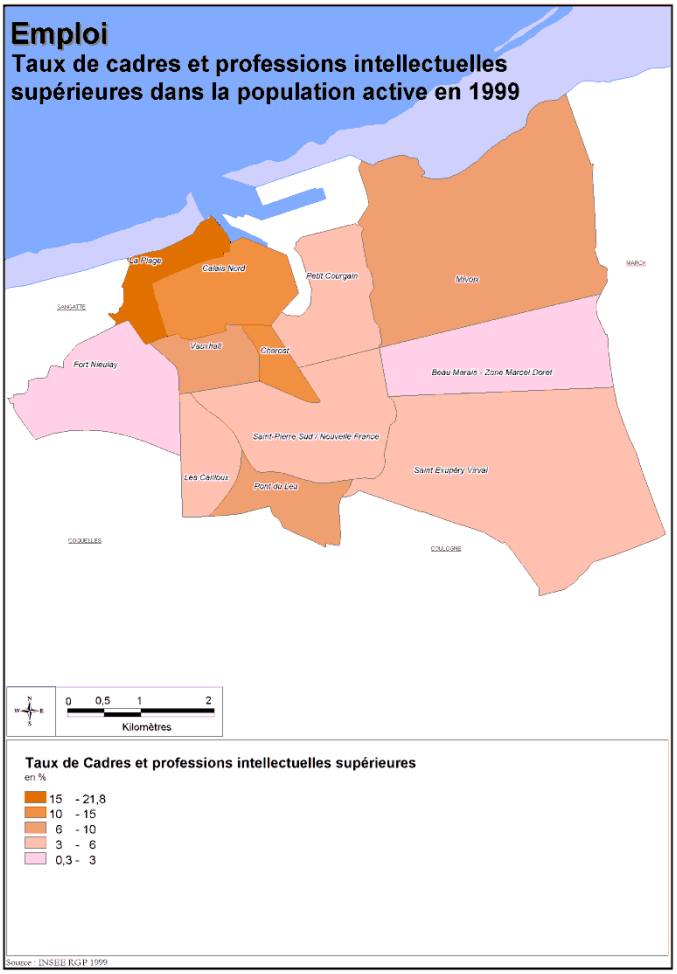
Les emplois dans le secteur agricole sont très faiblement représentés dans la commune, correspondant à 0,3 % en 1999 pour environ 90 emplois.

c. *Analyse à l'échelle des bassins de vie*

BASSIN DE VIE	Cadres et professions intellectuelles supérieures en 1999		Ouvriers en 1999	
		%		%
BEAU-MARAIS / MARCEL DORET	68	1,0	3276	57,6
CALAIS NORD	312	12,0	456	39,3
CHAROST	160	10,3	408	16,9
FORT NIEULAY	8	0,4	1064	38,7
LA PLAGE	276	21,7	212	19,3
LES CAILLOUX	35	3,4	447	19,9
LA MIVOIX	76	9,9	280	15,1
PETIT COURGAIN	136	4,7	1060	54,0
PONT DU LEU	76	6,9	440	14,5
SAINT-PIERRE SUD / NOUVELLE FRANCE	509	5,5	3226	139,5
SAINT-EXUPERY / VIRVAL	46	3,2	598	35,6
VAUXHALL	184	9,5	652	15,5

Source : INSEE





La population ouvrière se concentre principalement dans les bassins de vie de Beau-Marais / Marcel Doret et de Fort-Nieulay.

La population de Cadres et professions intellectuelles supérieures se concentre principalement dans le bassin de vie de La Plage, Calais Nord, Charost et Pont du Leu.

3.7. LES DEPLACEMENTS DOMICILE/TRAVAIL

	1999		Pas de transport		Marche à pied seule		Deux roues uniquement		Voiture uniquement		Transports en commun uniquement		Plusieurs Mode de transport	
	ABS	%	ABS	%	ABS	%	ABS	%	ABS	%	ABS	%	ABS	%
PAS-DE-CALAIS	22911	94,3												
Dont Calais	18697	**77,0**	847	**4,5**	2827	**15,1**	1390	**7,4**	11550	**61,8**	707	**3,8**	1376	**7,4**
Dont Coquelles	2038	8,4	3	0,1	10	0,5	55	2,7	1780	87,3	98	4,8	92	4,5
NORD	1248	5,1												
Dont Dunkerque	470	1,9	0	0,0	3	0,6	4	0,9	323	68,7	104	**22,1**	36	7,7
HORS REGION	132	0,5												
Dont Ile de France	112	0,5	2	1,8	9	8,0	1	0,9	54	**48,2**	19	17,0	27	24,1
TOTAL	24291													

Source : INSEE

L'INSEE enregistre en 1999, 24 291 navettes entre le domicile et le lieu de travail.
- 77 % de ces déplacements s'effectuent à destination de Calais.
- Les villes communes les plus attractives sont Coquelles (8,4 % des navettes) et Dunkerque (1,9 % des navettes).
- 132 navettes (0,5 %) sont comptabilisées vers l'Ile de France.

Parmi les 18 697 navettes à destination de Calais :
- 61,8 % se font en voiture uniquement,
- 15,1 % se font à pied,
- 7,4 % se font en 2 roues,
- 4,5 % ne nécessitent pas de transport (travail à domicile).

La part du transport en commun uniquement est de 3,8 %, et celle du transport multiple de 7,4 %.

La part des déplacements réalisés en direction de Dunkerque atteint 22,1 % en transport en commun uniquement, et 17 % pour déplacements à destination de l'Ile de France.

CONCLUSIONS ET OBJECTIFS DU PLU

a. A l'échelle communale

SYNTHESE	OBJECTIFS ET ENJEUX 2025
Une concentration importante d'emplois qui ne profite pas forcément aux calaisiens au vu de l'importance du taux de chômage enregistré.	Objectif 1 : Agir sur la création de nouveaux emplois pour faire diminuer le taux de chômage
Un secteur industriel et de la construction qui perd de nombreux emplois mais qui est contrebalancé par une forte progression du secteur tertiaire.	Objectif 2 : Favoriser la création d'emplois tertiaires

3.9. L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

3.9.1. L'activité portuaire

Depuis le 1 janvier 2007, l'état a transféré la propriété et l'autorité concédant du port à la région et la Chambre de Commerce à la compétence de gestion des infrastructures portuaires. Les chiffres déclinés ci dessous sont extraits du rapport d'activités portuaires 2006, réalisé par la CCI de Calais.

a. Le port de Calais en 2006

Le port de Calais est le premier port européen pour les échanges avec la Grande Bretagne avec plus de 36 000 mouvements de navires.



source : Site internet Port de Calais

En 2006, le port a enregistré une progression continue en terme de trafic fret Transmanche avec plus de 40 Millions de tonnes sur la ligne Calais Douvres soit une progression de près de 12% par rapport à 2005. Il constitue le 4ème port français dans ce domaine derrière Marseille, Le Havre et Dunkerque.
Le trafic du port de commerce traditionnel est quant à lui en recul avec une baisse de près de 25% de trafic soit 1 million de tonnes de marchandises.

Avec près de 11,46 millions de passagers, le port de Calais constitue le deuxième port mondial pour le trafic passager malgré une baisse de trafic continue depuis 1997. En 2006, la baisse enregistrée est de 2%. Contrairement aux années précédentes, cette baisse n'a affecté que le trafic excursionniste « court séjour ». L'arrêt du Duty free depuis 2000 explique en partie cette situation.

D'après les statistiques de 2006 transmises par le Service Maritime des ports de Boulogne-sur-Mer et de Calais l'activité portuaire génère 1605 emplois directs dont 625 pour l'armement des navires, 1090 emplois indirects dont 960 industriels. Par ailleurs, les emplois induits par l'activité portuaire sont estimés entre 5 766 et 6 588 emplois.

3.9.2. La plaisance

Calais dispose d'un port de plaisance d'environ 250 anneaux dans le bassin Ouest. Il est actuellement sous concession à la Chambre de Commerce et d'Industrie. Cette activité dispose d'un potentiel de développement important et au vu du développement actuel, un triplement de l'offre peut être envisageable.
Toutefois, cette hypothèse se heurte à plusieurs contraintes majeures : gestion du fonctionnement hydraulique très complexe sur cette zone, sécurisation de l'accès au bassin avec l'importance du trafic transmanche. Pour ce dernier aspect, une partie des réponses pourrait être offerte par le projet port 2015 qui offre un nouvel accès.

3.9.3. Les zones d'activités économiques présentes à Calais :

Les zones d'activités couvrent une partie importante du territoire et se concentrent pour l'essentiel à l'Est du territoire. Sur Calais, l'aménagement de l'essentiel des zones d'activités dépend de la Communauté d'Agglomération du Calaisis (CAC). La ville concentre ainsi 5 des 6 zones déclarées d'intérêt communautaire. La CAC ayant compétence sur les zones de plus de 30 hectares.

La plupart d'entre elles ont été réalisées sous forme de Z.A.C. A l'exception de la zone industrielle du Beau Marais où une forte mixité des occupations domine, on constate une spécialisation assez aboutie de l'ensemble des zones d'activités :

- vocation industrielle lourde pour la zone industrielle des Dunes, la zone industrielle du Pont du Leu (Quai d'Amérique), la zone portuaire ;
- vocation mixte non nuisante (tertiaire, industriel) : ZAC Marcel Doret ;
- vocation mixte non nuisante (tertiaire) : zone du VIRVAL (partie Nord-Est : en cours d'aménagement) ;
- vocation commerciale : ZAC Curie, Parc de la Française (essentiellement sur Calais), zone du chemin vert, zone du VIRVAL (partie Sud : en cours d'aménagement) ;
- vocation équipement : zone d'activités du Petit Courgain, zone du VIRVAL (partie Nord-Ouest)

Cette spécialisation des zones d'activités tend à s'accroître encore avec la définition de grands pôles au niveau de l'agglomération : pôle de santé, pôle industriel, pôle transport…

a. Les zones économiques existantes

➔ La zone industrielle des Dunes : 147 hectares, sous compétence communautaire

La zone d'activités industrielle des Dunes a été créée en 1970 au contact du port sous forme de Z.A.C..

Elle rassemble des activités industrielles lourdes orientées majoritairement vers la Chimie, le BTP. Son accessibilité est très aisée depuis le réseau autoroutier via un échangeur sur la pénétrante Est (A216).

Deux établissements SEVESO-seuil haut INTEROR et SYNTHEXIM, un établissement SEVESO seuil Bas TIOXIDE sont répertoriés sur la partie Est, au contact l'A216 ainsi que plusieurs installations classées soumises à autorisation: Sté ENERSTOL, SNC UCAR, LEC Réfrigération. Des servitudes d'urbanisme greffent la majeure partie du site.

En 2002, on dénombrait 34 établissements employant 1 647 salariés. Le plus gros établissement employant près de 500 salariés (source : ORHA Nord Pas de Calais).

L'aménagement de la zone dans son ensemble est très spartiate. Une circulation poids lourds intense est répertoriée. Cette zone d'activités offre un paysage assez original où des espaces dunaires et de landes tampons alternent avec les cheminées et les cuves des usines chimiques.

Le bandeau boisé longeant la route de Gravelines et marquant la limite Sud de la zone forme un espace tampon essentiel à préserver. Il assure une transition douce en occultant fortement les perceptions sur le site industriel depuis la zone potentielle d'extension du Petit Courgain.

En 2006, seul environ 3 hectares sont encore réellement disponibles (une parcelle de 5 588 m² et une parcelle divisible de 27 098m²).

Afin de conserver des capacités d'accueil pour d'activité industrielle, une extension de la zone est actuellement engagée à l'Est de la pénétrante sur une superficie de 39,7 hectares. Ce site d'extension repose pour partie sur un site de dépôt lié à la réalisation de la pénétrante Est.

➔ La zone industrielle du Beau Marais : 58 hectares

La zone d'activité du Beau Marais a été crée en 1960. Sur la partie Est du territoire, dans la continuité du vaste quartier d'extension périphérique portant le même nom, de part et d'autre l'avenue Saint-Exupéry. Cette zone d'activités est occupée par un panel d'activités varié où alternent surfaces commerciales, bâtiments de production industrielle, activités tertiaires, logements. En 2002, on dénombrait 65 établissements pour un total de 1681 emplois. Le plus gros établissement employant près de 200 salariés (source : ORHA Nord Pas de Calais).

Cette zone qui se structure autour d'un réseau viaire orthogonal, sans impasse, offre une image relativement vétuste. A l'exception de l'avenue Saint-Exupéry, récemment aménagée, l'espace public souffre d'un déficit d'aménagement (voirie en mauvaise état, absence de trottoirs aménagés, aucune homogénéité des clôtures, très peu d'aménagements paysagers sur les parcelles).

Au niveau des volumes, l'ensemble est plutôt homogène avec des hauteurs voisines de 7 mètres. Des friches sont identifiées aux abords de l'avenue Saint-Exupéry, notamment dans la partie Sud.

Sur la frange Est de la zone, en limite communale avec Marck, on note l'existence de l'aire d'accueil intercommunale de long séjour.

➔ La ZAC Marcel Doret : 36 hectares, sous compétence communautaire

Située dans la continuité Nord de la zone industrielle du Beaumarais, la zone Marcel Doret a été crée en 1991. Elle offre une physionomie d'aménagement complètement différente. L'aménagement de l'espace public est beaucoup plus abouti avec l'intégration de voies piétonnes, le développement d'un paysagement le long des axes structurants.

Cette zone rassemble des activités mixtes (bureaux, activités commerciales et industrielles) non nuisantes. En 2002, la zone regroupait 40 établissements pour un effectif de 1 114 salariés. Une partie de la zone est classée en Zone Franche Urbaine.

Quelques parcelles non construites aux abords de la rue Bréguet sont identifiées. Ces disponibilités sont estimées à moins de 5 hectares. Sur certaines d'entre-elles, des projets d'implantation sont en cours.

➔ Le pôle d'activité « Courgain Est » : 70 hectares

Dans la continuité Nord de la zone Doret, le pôle d'activités « Courgain Est » rassemble essentiellement des équipements publics. On recense des équipements sportifs, la station d'épuration, une déchetterie du SEVADEC… Des disponibilités demeurent, principalement au nord du pôle déchetterie. Elles peuvent être estimées à 20 hectares.

b. Les zones en cours d'aménagement

➔ La zone d'activités du Virval : 105 hectares, sous compétence communautaire

Située au contact de l'échangeur des autoroutes A16 et A26, la zone d'activités du Virval a été créée sous forme de ZAC en décembre 2005. Elle repose sur un ancien site de gravière. L'aménagement de ce parc d'activités s'appuie sur la démarche environnementale PALME. De nombreux espaces naturels vont être reconstitués (ensemble de roselières, espaces verts….).

Trois principaux secteurs sont à distinguer au sein de cette zone d'activités :

- La partie Nord-Ouest : pôle Santé
- La partie Sud : pôle commerces/loisirs
- La partie Nord-Est : pôle tertiaire/industriel

Une première phase correspondant pour l'essentiel au pôle santé est actuellement en cours d'aménagement au contact de l'impasse du Beaumarais, de la rue Pierre Puis et du chemin Castres. Cet espace de santé couvre une surface de 30 hectares et 10 hectares restent à commercialiser. A terme ce site accueillera à l'horizon 2010, un hôpital de 500 Lits avec un héliport, un établissement

d'accueil pour personnes âgées (déjà en service), une unité mère/enfant. Ce pôle disposera aussi d'un centre logistique technique et énergétique et pourra accueillir des activités complémentaires (bio santé, service hospitalier, formation…). En 2007, l'ouverture de l'EPHAD, de l'hôpital de jour et d'un centre logistique est programmée.

La partie Sud de la zone du Virval, au contact de l'autoroute A16 et de la pénétrante Est (A216) est réservée à l'accueil d'un pôle sport-bien être et commerces sur une superficie de 43 hectares. Un espace de 28 hectares est d'ors et déjà réservé à l'accueil du pôle sport / bien-être, concept novateur, comprenant à la fois des activités sportives de bien être complétées par de l'activité d'hôtellerie et une offre commerciale dédiée et spécifique ayant pour vocation à revitaliser les commerces de proximité.

Une surface de 13 hectares, au Nord-Est, au contact de la rue Beaumarais est réservée au secteur tertiaire et secondaire qualitatif avec une orientation privilégiée pour les entreprises touchant aux nouvelles technologies de l'information et de la communication.

c. Les zones en projet

➔ La ZAC de la Turquerie : 103 hectares, sous compétence communautaire

Cette zone d'activités se positionne sur l'entrée Est de Calais, au Nord de l'A16. Elle s'inscrit dans la continuité de la ZAC Transmarck destinée à accueillir une plate-forme logistique internationale sur 208 Hectares.

Cette zone est destinée à renforcer l'activité logistique par la mise à disposition d'une offre foncière confortée avec un accent porté sur la distribution littorale et le marché britannique, à renforcer la base des services aux entreprises logistiques (offre de services sécurisés).

Pour l'instant, l'aménagement de la partie calaisienne de ce pôle logistique n'a pas encore débuté. Seuls ont été réalisés des aménagements sur la zone Transmarck, au contact de l'échangeur 48 (Truck Stop, zone d'entrepôts…).

➔ La « Zone 2 »

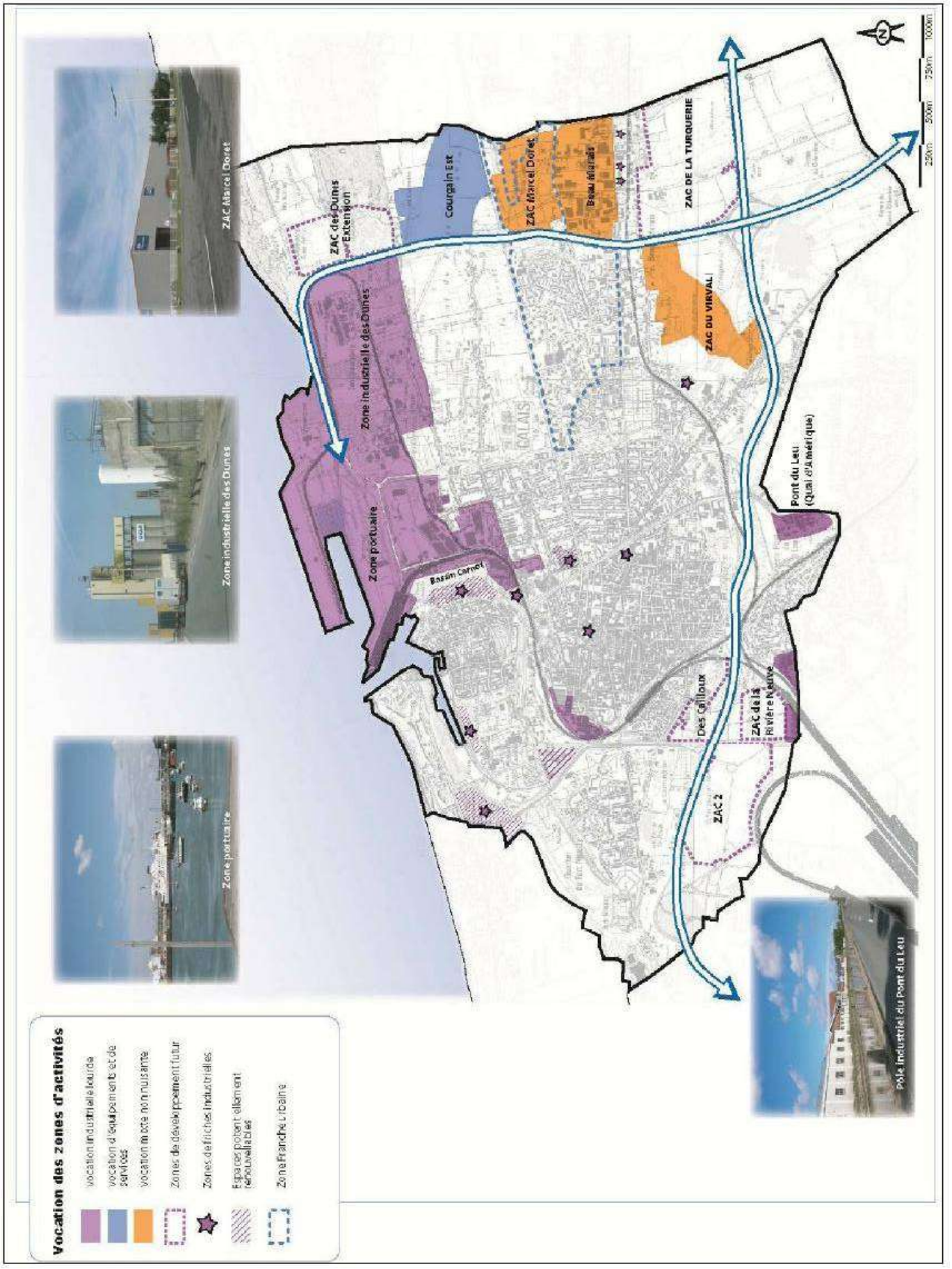
Cette zone actuellement classée 11NA au POS, communément appelée « Zone 2 » se positionne au Sud-Ouest de la commune, au sud de l'A16. Aucune affectation précise des sols n'a pour l'instant été définie. Autour de cette zone reconnue d'intérêt littoral gravite un enjeu fort de liaisonnement urbain entre les quartiers d'extension périphérique de Calais et la zone Eurotunnel, fonctionnant en autarcie et tournant le dos à la ville centre.

➔ La ZAC de la Rivière Neuve : 25,4 Ha

Positionnée au Sud de l'A16, dans la continuité Ouest du quartier du Pont du Leu, cette ZAC d'une superficie de 25,4 hectares est destinée à terme à accueillir des activités légères et tertiaires en façade de l'A16 et des activités industrielles en arrière plan.

➔ La zone d'activités des Cailloux

Positionnée au Nord de l'A16, en vis à vis de la ZAC de la rivière Neuve, cette zone a une vocation d'accueil d'activités économiques à terme. La réalisation d'une déchetterie est envisagée sur la partie Sud-Est, à proximité de la station d'épuration.


ZAC Marcel Doret
Zone industrielle des Dunes
Zone portuaire
Pole industriel du Pont du Leu
ZAC des Dunes Extension
Courgain Est
ZAC Marcel Doret
Beau Marais
ZAC DE LA TURQUERIE
ZAC DU VIRVAL
Zone industrielle des Dunes
Zone portuaire
Bassin Carnot
CALAIS
Pont du Leu (Quai d'Amérique)
Des Cailloux
ZAC de la Rivière Neuve
ZAC 2
Vocation des zones d'activités
Vocation industrielle lourde
Vocation d'équipements et de services
Vocation mixte non nuisante
Zones de développement futur
Zones de friches industrielles
Espaces pouvant ellement être bouleversés
Zone Franche Urbaine

3.9.4. L'offre commerciale :

a. Le commerce de proximité

L'offre commerciale du centre-ville est importante. Elle se caractérise par son étalement sur plusieurs kilomètres le long des principaux grands boulevards (boulevard Lafayette, boulevard Gambetta, boulevard Jacquard, rue Royale, place d'Armes). L'étalement de cette offre limite fortement le phénomène de concentration des chalands, caractéristique de la plupart des centres villes de cette dimension.
Sur ces artères, même si le phénomène est très limité, on note l'existence de quelques cellules commerciales vides (Boulevard Jacquard).
A l'exception de la rue Royale, la majorité des axes commerciaux a fait l'objet d'un réaménagement complet de l'espace public (voirie, espaces verts, éclairage…).

Cette offre commerciale du centre ville est complétée par une offre de quartier plus ou moins riche, regroupée sur des petits linéaires, généralement positionnés sur les carrefours. On retrouve une offre assez importante au sein des quartiers de la Nouvelle France (boulevard de l'Egalité, boulevard Victor Hugo), du Petit Courgain (rue Mollien), du Fort Nieulay (avenue Salengro) et dans une moindre mesure sur le quartier du Pont du Leu (chemin des Régniers).

Sur le quartier de la Plage, on retrouve une offre commerciale spécialisée et directement liée à l'activité touristique de la station balnéaire (activités de restauration, bar, commerces de plages….). Cette activité se concentre le long de l'avenue Poincaré et sur la partie Est de la digue Gaston Berthe.

Il en est de même sur Calais Nord, autour de la place d'Armes, de la rue Royale où se concentre l'activité commerciale nocturne (bar, restaurant, discothèque…).

Afin de dynamiser l'offre commerciale du centre-ville, un programme d'actions s'inscrivant dans la démarche FISAC (Fonds d'Intervention pour la Sauvegarde de l'Artisanat et du Commerce) a été élaboré par la ville de Calais, maître d'ouvrage de l'opération, en partenariat avec la CCI et l'association « Calais Grand Centre » rassemblant les 4 unions commerciales de Calais.
Deux dossiers de demande de subventions concernant les quartiers Saint-Pierre et Calais Nord ont été engagés en 2001 pour un total d'investissement de près de 7 millions d'Euros répartis sur 5 ans.
Ces actions concernent la valorisation de la signalétique, l'assistance technique et financière à la rénovation des immeubles à Rez de Chaussée commercial (jusqu'en 2004), marchés de Noël…).

Une nouvelle étude est actuellement menée sur l'offre commerciale en centre-ville.

b. Les marchés

Deux principaux espaces de marché sont répertoriés, l'un sur la place d'Armes, le mercredi et le samedi et l'autre sur la place Crèvecœur, le Jeudi et le Samedi. On note aussi l'existence d'une halle de marché couverte sur la place Crèvecœur.

c. Le centre commercial des 4 Boulevards

Destiné à revitaliser l'offre commerciale au cœur du centre ville et à répondre à la demande des habitants du calaisis et des trippers anglais, le centre commercial des 4 boulevards a été inauguré en février 2006. Ce centre commercial représente une surface de 15000m² et s'articule autour d'une grande surface alimentaire, de 3 moyennes unités dont une pharmacie mutualiste et d'une galerie de plus de 50 boutiques. En termes d'emplois, le centre commercial emploi près de 300 personnes.
L'objectif assigné au centre commercial est d'impulser un rôle moteur à l'ensemble des linéaires commerciaux contigus et de constituer un véritable lieu de vie.

d. Les zones commerciales périphériques

➔ Le centre commercial Calais-Ouest

Implanté sur l'extrême ouest du territoire, ce Parc d'activités commerciales constitue un centre d'attraction important. Il présente une offre variée, organisée autour de l'enseigne Auchan. La réorganisation de cette zone, actuellement en cours, contribuera à valoriser cette entrée de ville.

➔ La zone commerciale Curie

Créé en 1994, la ZAC Curie s'étend au Sud du quartier Saint-Pierre, sur 14 hectares, au contact du nœud d'échanges 44 sur l'autoroute A16. Cette zone affiche une vocation commerciale et hôtelière affirmée où l'on retrouve une vingtaine d'enseignes. L'effet vitrine de la zone depuis l'autoroute est amplifié par l'éloignement des principaux bâtiments. Au premier plan, les espaces de stationnement des surfaces commerciales bénéficient d'un traitement arboré plutôt satisfaisant. Il en est de même pour l'espace public où des efforts d'aménagements ont été réalisés sur les espaces jouxtant les emprises privées (pelouses, alignements d'arbres, végétation arbustive grimpante..).

➔ La zone du Beau Marais

Au sein de la zone d'activités mixte Beau Marais, on recense des bâtiments commerciaux épars concentrés principalement autour de l'avenue Saint Exupéry et de la rue Marcel Doret. Cette offre est principalement orientée vers l'aménagement de la maison, la vente de boissons, les concessions automobiles….

A coté de ces zones commerciales, on recense de nombreux supermarchés implantés dans les différents quartiers. Certains d'entre eux se sont développés à l'intérieur d'anciens sites d'activités comme sur l'îlot Mollien/Voltaire au sein du bassin de vie du Petit Courgain.

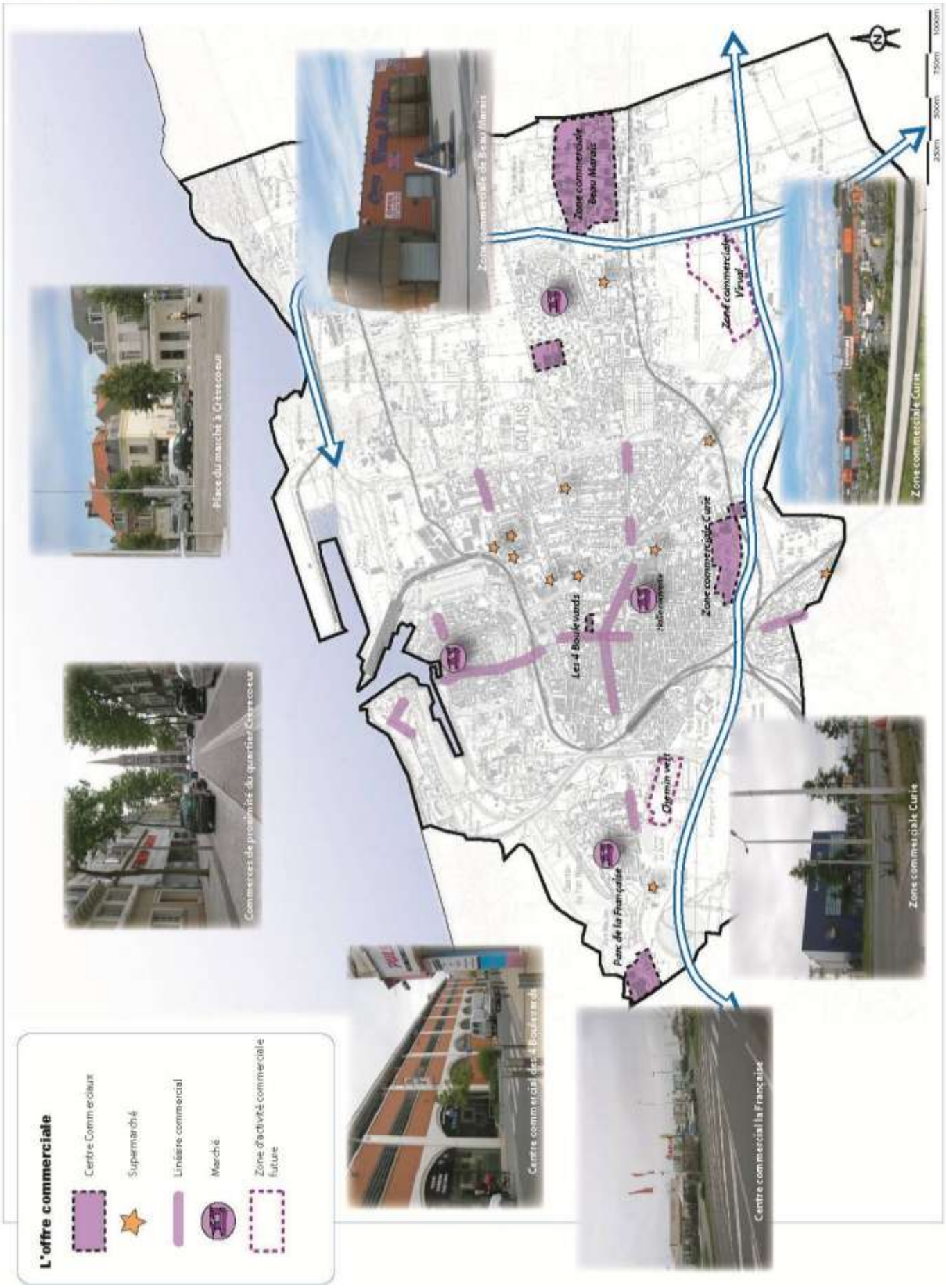
Ce panel d'offre commerciale est complété par les zones commerciales présentes sur les communes limitrophes et notamment le terminal Transmanche sur Coquelles avec la Cité de l'Europe.

e. Les projets : La zone d'activités du Chemin Vert

Cette zone est destinée à accueillir prochainement un lotissement d'activités commerciales orienté autour des thèmes du loisir et de l'équipement de la maison.
Cette zone bénéficie de conditions d'attractivité intéressantes avec une double valorisation de l'effet vitrine depuis la RD 940 et l'A16.
Par ailleurs, les espaces naturels contigus (étang Saint-Roch, jardins familiaux) constituent des atouts d'intégration de la zone.

Plan Local d'Urbanisme de CALAIS
DIAGNOSTIC

LES COMMERCES



3.10. LES CONTRAINTES ET PROTECTIONS PARTICULIERES LIEES A L'ACTIVITE ECONOMIQUE

3.10.1. Les sites SEVESO

Le territoire de Calais compte trois établissements industriels SEVESO seuil Haut concernés par des périmètres de protection.
On recense également un établissement SEVESO seuil Bas qui fait l'objet d'une nomenclature spécifique, s'intercalant entre la demande d'autorisation et la définition de servitudes d'utilité publique.
Ces établissements doivent définir une politique de prévention des accidents majeurs sur la base d'une étude de dangers.

Nom de l'établissement et classement	Activité	Localisation
INTEROR (seuil Haut)	Fabrication de produits intermédiaires pour l'industrie pharmaceutique et l'agrochimie	Zone industrielle des Dunes
SYNTHEXIM (seuil Haut)	Fabrication de produits intermédiaires pour l'industrie pharmaceutique	Zone industrielle des Dunes
CALCAIRE CHIMIE (seuil Haut)	Fabrication de produits intermédiaires pour l'industrie pharmaceutique	Zone industrielle du Pont du Leu
TIOXIDE (seuil bas)	Produits chimiques	Zone industrielle des Dunes

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société Calaire Chimie a été approuvé par arrêté du 23 décembre 2011. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société des Usines Chimiques Interor et Synthéxim de Calais a été approuvé par arrêté du 24 août 2012.

La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages prévoit l'élaboration de plans de prévention des risques technologiques (PPRT).
Les PPRT permettent d'agir sur les coexistences peu souhaitables entre les sites à haut risque et leur environnement, en résorbant les situations difficiles héritées du passé et en limitant l'urbanisation future.
Ils permettent d'agir sur l'urbanisation existante et future par des dispositions d'urbanisme, des dispositions sur le bâti, des mesures foncières et des prescriptions sur les usages.
Les dispositions du PPRT, valant servitude d'utilité publique, s'imposent aux occupations du sol, en sus des dispositions Plan Local d'Urbanisme.

3.10.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation

La Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche en Environnement recense 25 établissements d'activités classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation dont les 4 établissements SEVESO. Il s'agit des établissements suivants :

Etablissement	Secteur d'activité	Adresse
Alcatel Câble France	Fabrication d'équipements électriques, électroniques et de câbles sous-marins de télécommunication.	536 quai de la Loire
Color Biotech en cessation d'activités	Teinturerie	1000 rue Louis Breguet
Brampton Renold SA En cessation d'activités	Fabrication de machines et d'équipements	188 Boulevard Lafayette
Schaeffler Chain Drive Systems	Unité de fabrication de système de distribution pour l'industrie automobile	1000 rue Louis Breguet
Calcaire chimie SA	Chimie fine, produits pharmaceutiques (+ directive SEVESO)	1 quai d'Amérique
Chaufferie Calais Energie	Chauffage	Rue Henri Guillaumet
Desseilles Teintures SA en cessation d'activités	Industrie textile	141 rue du Four à Chaux
Enersol	Installation de compression ou de réfrigération	Zone industrielle des Dunes 1 rue des Garennes
Eurovia Nord	Centrale d'enrobage fixe	2 rue des Mouettes
Interor	Chimie fine, produits pharmaceutiques (+ directive SEVESO)	Zone industrielle des Dunes Rue des Garennes
Merck Santé	Fabrication d'intermédiaires pharmaceutiques	5 Rue Clément Ader
Baudelet Littoral	Exploitation d'un dépôt de ferrailles, d'une déchetterie – dépollution et démontage de véhicules hors d'usage (VHU)	191 rue Marcel Doret
RIPS SA	Recyclage de câbles	770 Quai de la Loire
SANINORD	Vidanges	1901 Rue du Beau Marais
Société Calaisienne Maritime	Dépôt de charbon et de coke	Port Est de Calais
Synthexim	Chimie fine, produits pharmaceutiques (+ directive SEVESO)	Zone industrielle des Dunes
Tioxide Europe SA	Produits chimiques	Zone industrielle des Dunes
Transit Stockage Manutention	Silo de stockage de sucre	170 Quai de la Loire
UCAR SNC		Rue des Garennes
Opale Environnement	Centre de tri	Zone industrielle Marcel Doret
Sevadec	Transit	Rue de Toul
VANDAMME En cessation d'activités	Ferrailles	Impasse des Salines

Au vu des nombreux établissements à risque présents sur le territoire, l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques a été prescrite en 2006.

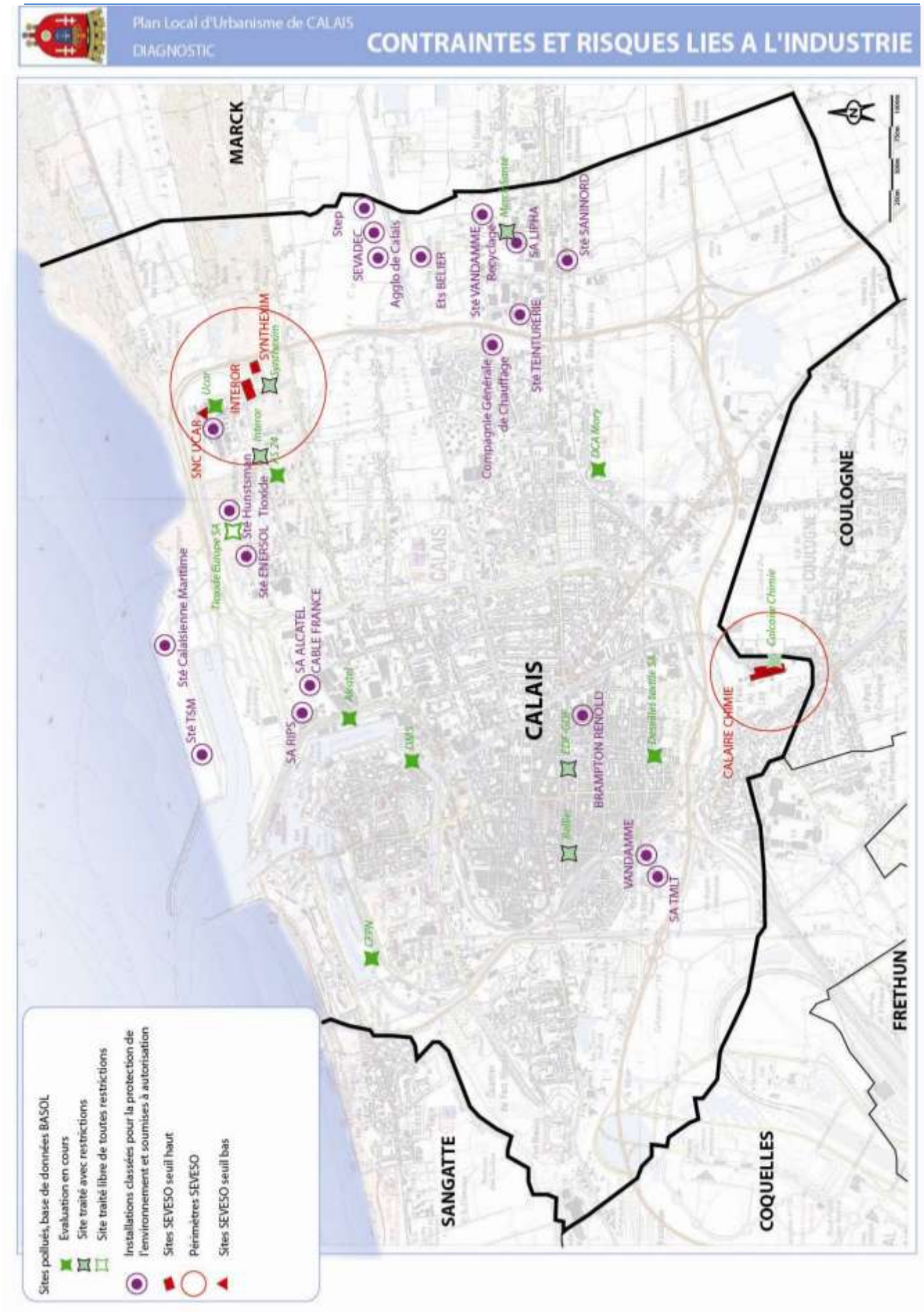
3.10.1. Le risque lié aux munitions anciennes de guerre

Calais est concernée par el risque lié aux munitions anciennes de guerre (obus, mines et autres engins de guerre).

3.10.2. Les sites et sols pollués:

D'après la DRIRE et la base de données BASOL du Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durable 19 sites et sols pollués sont inventoriés.

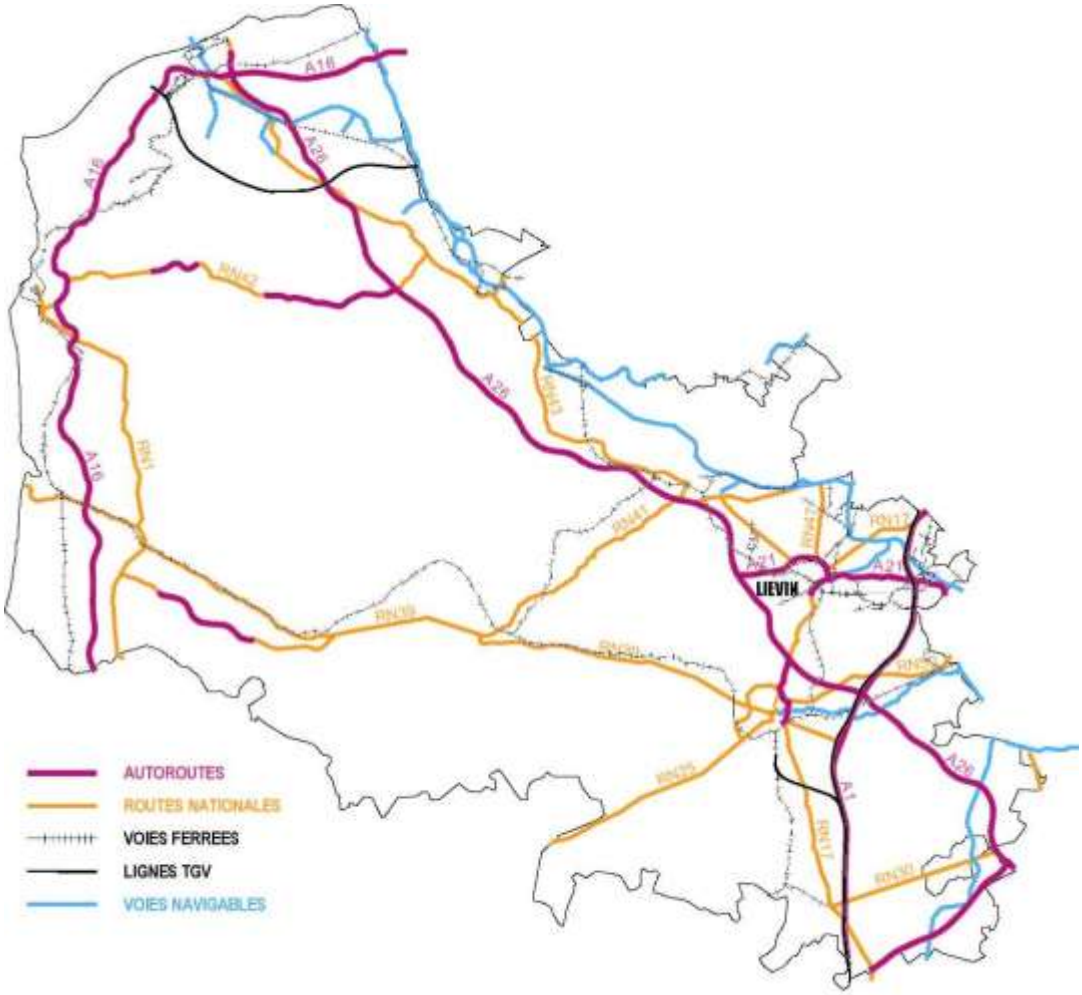
Nom du site	Localisation	Etat de traitement (source Basol) au 19/06/07	Superficie du site (source BASOL)
Alcatel Câbles France	Zone portuaire, Quai de la Loire	En cours d'évaluation	39 000m²
AS24	ZI des Dunes, Angle de la rue des Garennes et des Hoyats	En cours d'évaluation	Non précisé
Bellier Ets (ancien site)	Rue Van Grutten	Site traité avec surveillance et/ou restriction d'usage	8 600m²
Calcaire Chimie	ZIdu Pont du Leu 1 Quai d'Amérique	Site traité avec surveillance et/ou restriction d'usage	Non précisé
Comptoir Français des Pétroles du Nord (CFPN)	Boulevard du 8 Mai	En cours d'évaluation	37 200m²
Courtaulds décharge	Zone Courtimmo	Site non identifié dans la base BASOL	
DCA Mory ship	Rue du Beaumarais	En cours d'évaluation	6000m²
Deseilles Textiles SA	141 rue du Four à Chaux	En cours d'évaluation	6000m²
DMS ex Mory Combustible	Quai de la Meuse	En cours d'évaluation	Non précisé
EDF-GDF (ancienne usine à gaz)	63 rue de la Commune de Paris	Site traité avec surveillance et/ou restriction d'usage	Non précisé
Interor	ZI des Dunes, Rue des Garennes	Site traité avec surveillance et/ou restriction d'usage	Non précisé
Merck santé	Zone Marcel Doret, Rue Clément Ader	Site traité avec surveillance et/ou restriction d'usage	40 000m²
Syntexim	ZI des Dunes, Rue des Mouettes	Site traité avec surveillance et/ou restriction d'usage	Non précisé
Tioxide Europe SA	ZI des Dunes	Site traité libre de toute restriction	
UCAR	ZI des Dunes	Site traité avec surveillance et/ou restriction d'usage	Non précisé
UMPC		En cours d'évaluation	40 000m²
Vandamme	28 rue Pline	En cours d'évaluation	5 500m²


Plan Local d'Urbanisme de CALAIS
DIAGNOSTIC
CONTRAINTES ET RISQUES LIES A L'INDUSTRIE
MARCK
CALAIS
COULOGNE
SANGATTE
COQUELLES
FRETHUN
Step
SEVADEC
Agglo de Calais
Ets BELIER
Ste VANDAMME Recyclage
SA LIPHA
Ste SANINORD
Compagnie Générale de Chauffage
Ste TEINTURERIE
DCA Mory
SNC UCAR
INTERIOR
SYNTHEXIM
Ste Hunstsman
Ste ENERSOL
Tioxide
Tioxide Europe SA
SA ALCATEL CABLE FRANCE
SA RIPS
Ste TSM
Ste Calaisienne Maritime
Alkonat
DWS
EDF-GDF
BRAMPTON RENOLD
VANDAMME
SA TMLT
CEPN
CALAIRE CHIMIE
Calaire Chimie
Sites pollués, base de données BASOL
Evaluation en cours
Site traité avec restrictions
Site traité libre de toutes restrictions
Installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation
Sites SEVESO seuil haut
Périmètres SEVESO
Sites SEVESO seuil bas

3.10.3. Transport de Matières Dangereuses (TMD)

Une matière dangereuse est une substance qui – par ses propriétés physiques ou chimiques ou par la nature des réactions qu'elle est susceptible de mettre en œuvre – peut présenter un danger grave pour l'homme – les biens ou l'environnement.
Le risque de transport de marchandises dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations. Le transport de matières dangereuses concerne principalement les voies routières (2/3 du trafic en tonnes kilomètre) et ferroviaires (environ 1/3 du trafic); la voie d'eau et la voie aérienne participent à moins de 5% du trafic.
Afin d'éviter la survenue d'accidents lors du transport de marchandises dangereuses, plusieurs législations ont été mises en place :

Les transports intérieurs français sont règlementés par l'arrêté interministériel du 1er juin 2001 modifié dit arrêté A.R.D. pour le TMD par route, l'arrêté du 5 juin 2001 modifié dit R.I.D. pour le TMD par voie ferrée et l'arrêté du 5 décembre 2002 modifié dit arrêté A.D.N.R. pour le TMD par voie fluviale.



TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES DANS LE DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

Les transports par canalisations sont réglementés par groupes de produits transportés :

- ✓ Pour les gaz combustibles par le décret n°85-1108 du 15 octobre 1985 relatif au régime de transport et les arrêtés des 11 mai 1970 et 4 août 2006 portant règlement de la sécurité.
- ✓ Pour les hydrocarbures liquide ou liquéfiés par le décret n°59-998 du 14 août 1959 et l'arrêté du 21 avril 1989 fixant règlement de sécurité pour les pipelines.
- ✓ Pour les produits chimiques par le décret n°65-881 du 18 octobre 1965 et l'arrêté du 6 décembre 1982 portant règlement de sécurité.

Trois types de transports sont visés sur Calais : routier (A16, A216, routes nationales), ferroviaire et fluvial.
Aucune infrastructure empruntée pour véhiculer des matières dangereuses ne traverse la zone d'étude.

Il est à noter que le port maritime de Calais fait l'objet d'une étude de dangers concernant les matières dangereuses transitant sur le terminal transmanche et le parking Nord Est. Les premiers éléments d'étude mettent en évidence des risques caractérisés par des effets toxiques, thermiques et de surpression sortant des limites des installations visées. Ces études seront finalisées au 3ème trimestre 2012.

3.11. LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION :

Les potentialités en matière de foncier sont importantes pour le développement économique. Sur Calais, cinq zones d'activités représentant plus de 200 hectares sont en projet avec une volonté de renforcer l'offre au contact de la façade autoroutière et de la rééquilibrer vers l'Ouest, dans la continuité de la zone Eurotunnel.

La nécessité de désenclaver l'Ouest du Calaisis ainsi que la zone de développement du tunnel sous la Manche, apparaît évidente. La création d'une nouvelle voie (la pénétrante Ouest) permettra d'assurer une meilleure desserte de la future zone de loisir des Salines et d'améliorer les liaisons avec Sangatte, Coquelles et l'A16.

Pour Calais, une des volontés économiques est de s'appuyer sur l'excellence de son accessibilité via le terminal Transmanche, les réseaux autoroutiers, ferroviaires et aériens pour renforcer son rôle de plateforme dans le domaine de la logistique. La principale zone d'extension programmée sur Calais (parc de la Turquerie : 103 Ha) affiche cette volonté dans un souci de complémentarité intercommunale avec Marck. Au total, près de 240 hectares sont réservés à la logistique.

Cette offre foncière devra également être exploitée afin de poursuivre la diversification des activités vers les secteurs innovants et porteurs (santé, nouvelle technologie…).

La promotion de la façade autoroutière constitue donc un enjeu essentiel pour le développement économique futur du territoire.

L'aménagement des zones d'activités industrielles traditionnelles est également un chantier conséquent afin de renvoyer une image attractive. Des enjeux importants de valorisation paysagère et de qualification de l'espace public gravitent autour des zones industrielles du Beau Marais et des Dunes, de la zone portuaire.
De même, certaines portions de zones portuaires, aujourd'hui sous exploitées, forment des opportunités de renouvellement urbain. La rive Ouest du bassin Carnot est un site à enjeux important.

Par ailleurs, l'intégration de certains bâtiments d'activité dans le tissu urbain doit être facilitée. Il est essentiel de donner une priorité au traitement des façades et à des formes architecturales permettant de s'intégrer au site. Cette orientation a une double influence : l'intégration paysagère et une image de dynamisme véhiculée par ces préconisations.

La valorisation de l'environnement constitue une autre priorité pour l'avenir. Ainsi Calais, avec l'appui de l'agglomération s'est engagée dans une démarche volontaire de certification PALME (Parc d'Aménagement Labellisé Maîtrise de l'Environnement). La première zone bénéficiant de ces aménagements est la zone du Virval, actuellement en cours d'aménagement. Les principes concernent la gestion de l'eau (maîtrise de la consommation, principe de gestion de l'eau pluviale : rétention, limitation des surfaces imperméabilisées…), la fluidité des circulations (accès au site, aux transports en commun…) la gestion de déchets, la qualité des paysages et des milieux naturels, la gestion de la zone (accueil, gestion des espaces verts…)….

Synthèse des déplacements

Calais bénéficie d'une situation stratégique sans équivalent, au cœur d'un nœud d'échange multimodal à l'échelle européenne. Deux autoroutes, l'A16 et l'A26, permettent de relier l'agglomération aux grandes villes comme Paris, Reims et Bruxelles.
L'A216 supporte de plus en plus un trafic urbain et connaît des problèmes de saturation importants liés au trafic des poids lourds et au lien Transmanche.

Le réseau ferré offre de nombreuses liaisons régionales et trois destinations grandes lignes. La requalification de la gare de Calais-Ville permettra d'ouvrir celle-ci sur la ville et de renforcer les liens entre Calais Nord et Saint Pierre.
L'aménagement d'un pôle logistique sur la zone Transmarck et le projet du port 2015 amènent une réflexion sur le renforcement ou la création de nouvelle desserte ferroviaire.

Le Port de Calais supporte un trafic maritime très important, basé essentiellement sur la liaison Calais-Douvres. Il dispose d'infrastructures portuaires performantes qui devront être adaptées à l'évolution des nouveaux navires (projet port 2015).
Le trafic fluvial occupe une place marginale dans le trafic des marchandises et il présente des marges de développement conséquentes (interface mer/arrière pays).

La couverture des transports en commun est adaptée à l'évolution de la trame urbaine.
La liaison entre Calais Nord et Calais Saint Pierre est renforcée par une navette spéciale visant à rapprocher les deux entités.

Les déplacements en mode doux sont très bien développés, avec en particulier : un itinéraire de grande randonnée traversant le centre, un itinéraire cyclotouristique sur une section de la digue Gaston Berthe, et une promenade sur l'espace naturel des Dunes du Fort Vert. De nombreux aménagements contribuent également à la qualité des circulations douces : requalification des boulevards, réaménagement des berges de canaux et de bassins, mise en place de pistes et/ou voies cyclables…

Enjeux :

- **Intégrer les orientations du Plan de Déplacements Urbains**
- **Renforcer la hiérarchie du réseau viaire et appréhender l'évolution des circulations sur les sections autoroutières urbaines (problématique de l'A16 et l'A216 en lien avec le développement de l'urbanisation)**
- **Travailler sur les effets vitrine des axes structurants**
- **Atténuer les effets de coupure liés aux infrastructures routières et fluviales en améliorant le liaisonnement**
- **Intégrer le projet de port 2015**
- **Renforcer la desserte ferroviaire des projets structurants**
- **Poursuivre la couverture en transport en commun en adéquation avec les projets d'urbanisation**
- **Définir une politique de stationnement à l'échelle de la ville (réglementation de l'article 12, création de poches de stationnement au travers des emplacements réservés…)**
- **Prolonger l'effort de valorisation des modes doux piétons et cycles (trame verte/trame bleue)**

4. LES DEPLACEMENTS

Un Plan de Déplacements Urbains, approuvé en Juin 2003, fixe les grandes orientations en matière d'organisation des déplacements sur le périmètre des transports urbains du SITAC (périmètre CAC + SITAC). Les orientations du PDU s'articulent autour de l'amélioration des déplacements tous modes confondus autour de deux axes majeurs :

- ➔ Un premier axe Est/Ouest, concernant les déplacements quotidiens et permettant de relier les quartiers populaires de la ville de Calais au centre ville,
- ➔ Le second axe, orienté nord-est sud-ouest, plus centré sur les déplacements de loisirs et des visiteurs, relie le port et Calais Nord aux zones commerciales périphériques, actuellement surtout la Cité de l'Europe et le terminal Eurotunnel.

4.1. LA CIRCULATION ROUTIERE

Calais bénéficie depuis très longtemps d'une situation géographique privilégiée (porte sur l'Angleterre). Elle est inscrite au cœur d'un nœud d'échanges mondiaux ferroviaires, autoroutiers et maritimes.

4.1.1 Les principaux axes de communication

La commune de Calais est irriguée par quatre types de voies :

- Les axes autoroutiers :
  - L'A16 traverse la commune à son extrémité sud sur un axe Est/Ouest. Elle relie Calais à Boulogne au Sud-Ouest et au delà à Paris, ainsi que Dunkerque au Nord-Est et au delà à la Belgique;
  - L'A26 relie Calais à Reims ;
  - L'A216 contourne Calais centre par l'Est et permet de desservir directement le Port de Calais

Ce réseau autoroutier, et plus particulièrement l'A216, tend à supporter de plus en plus un trafic urbain qui est à mettre en relation avec l'urbanisation de l'Est Calaisis (La Mivoix) et les nombreux échangeurs.

- Les routes départementales :
  - La RD 943 (anciennement RN43) qui relie Calais à Saint-Omer ;
  - La RD 940 qui relie Calais à Boulogne en longeant la côte, ainsi qu'à Dunkerque.
- Les axes structurants :
  - Le boulevard du Général de Gaulle
  - Le boulevard Jacquard
  - La rue de Verdun
  - Le boulevard Léon Gambetta, le boulevard Lafayette et le boulevard de l'Egalité
  - Le boulevard Pasteur
  - L'Avenue Yervant Toumaniantz

- Les axes de desserte interne qui permettent de rejoindre les grands axes et de desservir les différents quartiers et de les connecter entre eux.

4.1.2. Le trafic routier

L'A 216 dispose d'une situation presque unique en France avec près de 7500 poids lourds / jours, dont + de 60% de trafic Poids Lourds contre 10 à 15 % pour les autres axes autoroutiers. Par ailleurs, ce réseau connaît des problèmes de saturation importants lors de fermetures ponctuelles du lien Transmanche (gestion de stockage des véhicules).

La routes départementales les plus fréquentées sont les RD 940 se prolongeant en RD 304 à l'Ouest et la RD 119 à l'Est, La première le long de la cote et assurant le contournement Ouest du territoire et la seconde assurant le transit à l'Est près des secteurs de transport de fret. Les poids lourds sur ces voies représentent moins de 7% du trafic, seule la RD 940 compte un pic à moins de 14%. La desserte des poids lourds semble de ce fait bien assurée par la présence des nombreuses autoroutes.


Plan Local d'Urbanisme de CALAIS
DIAGNOSTIC
DEPLACEMENTS
MARCK
CALAIS
COULOGNE
BLERIOT-PLAGE
SANGATTE
COQUELLES
FRETHUN
Beau-Marais
Terminal Ca-Ferry
Terminal Fret Eurotunnel Shuttle
RD 119
RD 943
RD 127
RD 304
RD 243
RD 940
Gare de Calais-Ville
Gare Les Fontinettes
axes autoroutiers
grands axes locaux
dessertes importantes
chemin de fer
gare
zone maritime de loisir
zone maritime lié au port des voyageurs
zone maritime lié au port industriel


Plan Local d'Urbanisme de CALAIS
DIAGNOSTIC
COMPTAGES ROUTIERS
MARCK
CALAIS
COULOGNE
FRETHUN
BLERIOT-PLAGE
SANGATTE
COQUELLES
Vers l'aérodrome de Calais-Marck
Vers Boulogne par la côte
Vers Coquelles
RD 119
RD 343
RD 127
RD 245
RD 244
RD 243
RD 940
2060
1274
1834
1831
1621
237
488
494
2625
2513
4921
4674
9639
8957
4110
5074
axes autoroutiers
grands axes locaux
dessertes importantes
4110 comptages routiers
5074

4.1.3. L'accidentologie

Au vu du nombre d'accidents l'A16 et l'avenue Roger Salengro sont les voies les plus accidentgène du territoire

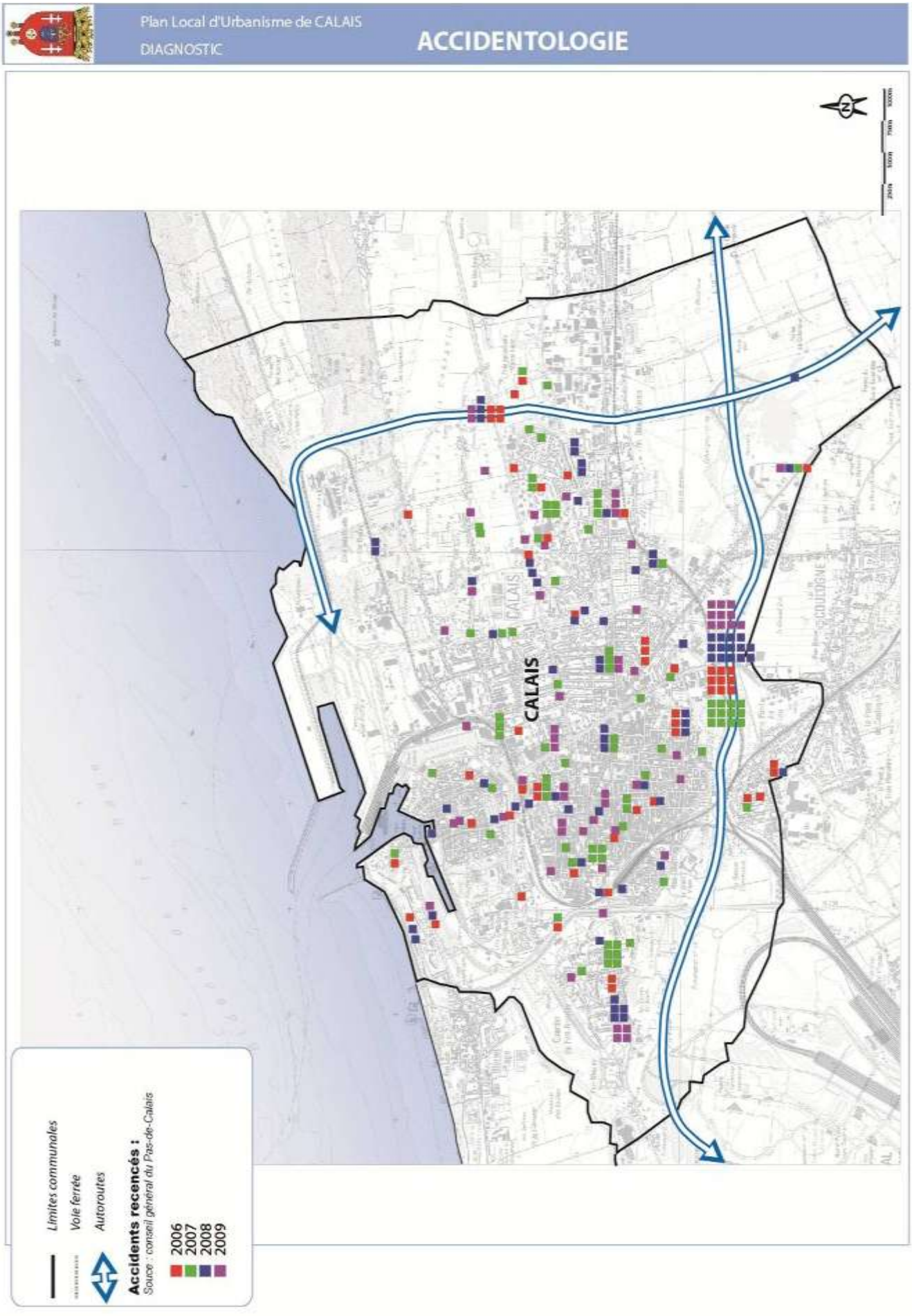
Selon les données du conseil général du Pas-de-calais sur la période 2006-2009 et l'année 2010 uniquement sur les Routes Départementales, les accidents se décomposent de la manière suivante :

2006 :	2 tués	93 blessés (hospitalisés ou non)
2007 :	1 tué	101 blessés (hospitalisés ou non)
2008 :	3 tués	91 blessés (hospitalisés ou non)
2009 :	2 tués	82 blessés (hospitalisés ou non)

2010 uniquement sur les RD : 1 tué 5 blessés (hospitalisés ou non)

Nombre d'accidents sur les routes départementales de Calais :

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
RD119	7	3	2	8	12	9	6	4	2		1	2
RD127	1	2		1	2	1	1					
RD245	2			1				1			4	1
RD245E2	1			1	1	3	1					
RD246				1								
RD247E4							1					
RD304			2		1		1	2	1		1	
RD940	4	9	4	4	4	6	1	3	1		1	4
RD248												1
RN43											1	


Plan Local d'Urbanisme de CALAIS
DIAGNOSTIC
ACCIDENTOLOGIE
CALAIS
Limites communales
Voie ferrée
Autoroutes
Accidents recencés :
Source : conseil général du Pas-de-Calais
2006
2007
2008
2009

4.2. LES TRANSPORTS EN COMMUN

4.2.1. La situation actuelle

La commune est desservie par le réseau Calais Opale Bus du SITAC qui regroupe la Communauté d'Agglomération du Calaisis et la Ville de Guînes. 11 lignes différentes desservent Calais :

- La ligne 1 Coquelles – Marck Mairie dessert 25 arrêts sur Calais, 12 arrêts sur Marck et 11 arrêts sur Coquelles ;
- La ligne 2 Théâtre – Centre Commercial Mi-Voix dessert 29 arrêts sur Calais ;
- La ligne 3 Centre Commercial La Française – Virval dessert 34 arrêts sur Calais, 9 arrêts sur Sangatte et 1 arrêt sur Coquelles ;
- La ligne 4 Fort Nieulay – Utrillo dessert 27 arrêts sur Calais ;
- La ligne 5 Théâtre – Sangatte dessert 17 arrêts sur Calais et 14 arrêts sur Sangatte ;
- La ligne 6 Théâtre – Guînes dessert 8 arrêts sur Calais, 3 arrêts sur Coquelles, 8 arrêts sur Coulogne et 15 arrêts sur Guînes ;
- La ligne 7 Théâtre – Coulogne dessert 17 arrêts sur Calais et 4 arrêts sur Coulogne ;
- La ligne 8 Coulogne – Pôle administratif dessert 21 arrêts sur Calais et 12 sur Coulogne ;
- La ligne Balad'in Jardin des plantes – Matelote dessert 10 arrêts sur Calais ;
- La ligne 10 Renoir – Les Hemmes de Marck dessert 20 arrêts sur Calais et 9 arrêts sur Marck ;
- La ligne 11 Les Hemmes de Marck – Marck Mairie dessert 13 arrêts sur Marck ;

La fréquence de passage des bus varie entre 15 et 45 minutes. Ces lignes de bus desservent Calais tous les jours de la semaine de 6h30 à 21h ainsi que les dimanches et jours fériés jusqu'à 20h30.

Une ligne spéciale Opale nuit assure deux liaisons nocturnes (liaison Nord/Sud, Sud/Nord, Est/Ouest, et Ouest/Est) desservant Calais, Coquelles, Marck, Sangatte, Coulogne et Guînes.

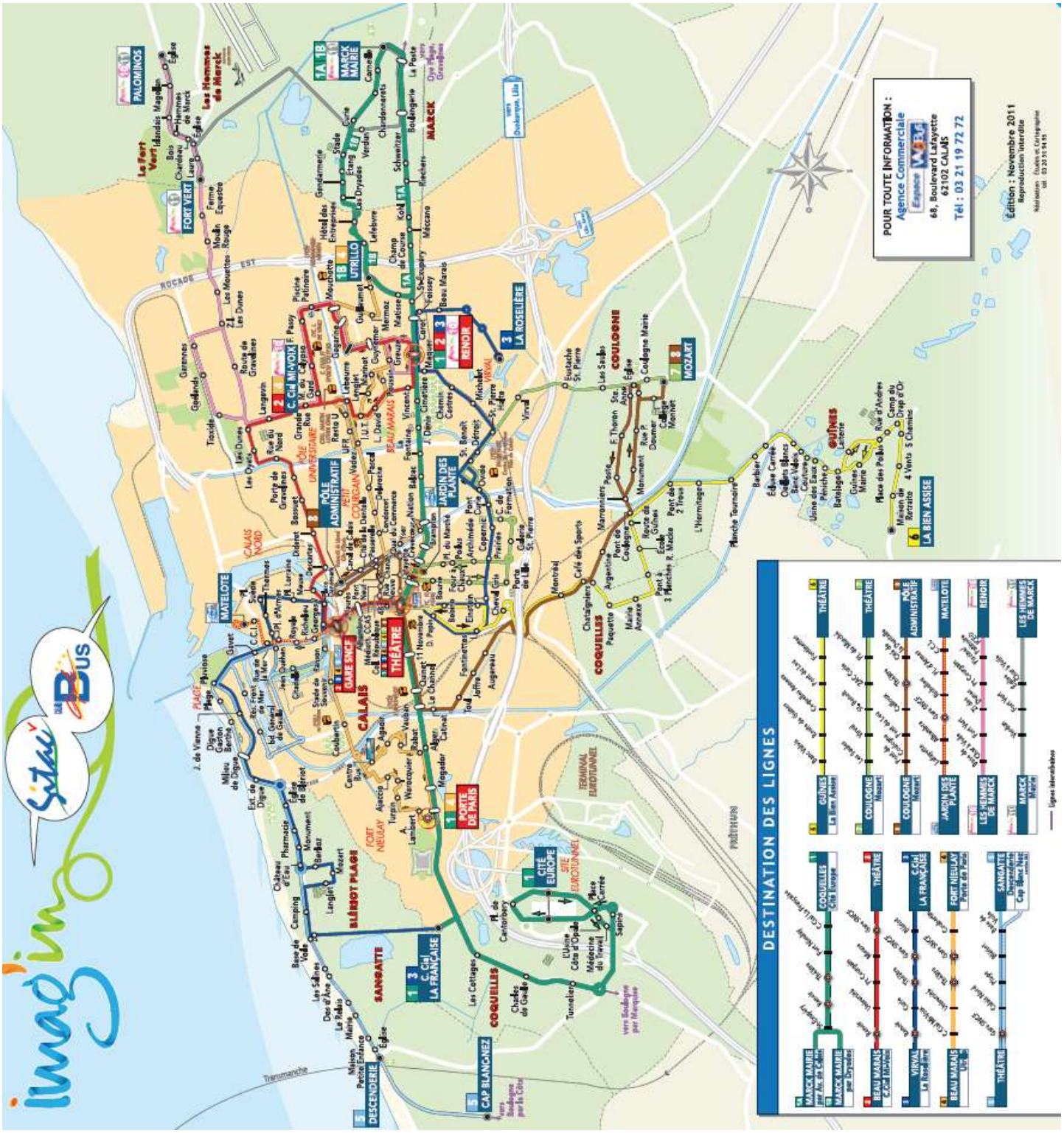
Une navette spéciale assure une desserte gratuite entre la place Crèvecœur et la CCI de Calais en passant par la gare SNCF toutes les 10 minutes du lundi au samedi de 9h à 19h. Cette liaison permet de renforcer les liens entre Calais Nord et Calais Saint Pierre.

Toutes les lignes de bus convergent sur le boulevard Jacquard pour desservir la gare et/ou le Théâtre. L'ensemble du réseau s'étend sur tout le territoire et dessert pratiquement tous les quartiers ainsi que la zone industrielle des Dunes au Nord-Est.

4.2.2. Les projets

Le Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération du Calaisis a permis d'identifier plusieurs orientations de projets dont certaines d'entre elles ont à ce jour été réalisées. Les principales orientations étaient :

- Le déplacement du dépôt situé auparavant sur Saint Pierre
- Le renforcement du réseau bus et l'amélioration des fréquences et des itinéraires dans les lieux à forte densité (Beau Marais et zones d'activités)
- La mise en priorité effective des bus sur tout leur parcours (couloir bus à contresens, sites propres et priorité aux carrefours)
- L'utilisation de véhicules peu polluants
- La desserte de la Gare T.G.V. de Calais – Fréthun
- L'amélioration des arrêts par la création d'aménagements marquant la priorité donnée aux transports publics
- La mise en place d'un service d'aide à l'information en temps réel, en équipant les principaux arrêts de moniteurs ou autres systèmes équivalents


POUR TOUTE INFORMATION :
Agence Commerciale
Espace
68, Boulevard Lafayette
62102 CALAIS
Tél : 03 21 19 72 72
Édition : Novembre 2011
DESTINATION DES LIGNES
CALAIS
COQUELLES
COULOGNE
GUINES
MARCK
THÉATRE
POLE ADMINISTRATIF
MATELOTE
RENOIR
LES HEMMES DE MARCK
MARCK MAIRIE
COULOGNE Mozart
COULOGNE Mairie
JARDIN DES PLANTE
COQUELLES Cité Europe
C.Cial LA FRANÇAISE
FORT NIEULAY Porte de Paris
SANGATTE Dunkerque Nord Cap Blanc Nez
BEAU MARAIS C.Cial
VIRVAL La Rose Jaune
BEAU MARAIS Ulis
MARCK MAIRIE par Ave. de Calais
MARCK MAIRIE par Dryades
Lignes interurbaines

4.2.3. Le réseau cyclable

Calais possède avec le Vél'in une alternative en terme d'offre de transport. 18 points de desserte sont disséminés sur la commune. Ce mode déplacement est particulièrement utilisé par les calaisiens ainsi on comptabilise un taux record de 4 rotations par jour par vélo. De ce fait, il est programmé un passage à 35 stations pour le printemps 2012.




Plan Local d'Urbanisme de CALAIS
DIAGNOSTIC
LIAISONS DOUCES
MARCK
CALAIS
COULOGNE
SANGATTE
Itinéraire de Grande Randonnée (PDIPR 11 sept. 2000)
Passage de piétons sur le littoral (Plan des Servitudes d'Utilité Publique)
Itinéraire cyclotouristique (Plan d'Informations et d'Obligations diverses)
Requalification des boulevards structurants en faveur des modes doux
Aménagements des berges de bassins et traitement végétalisé des canaux
Zone où les aménagements en faveur des modes doux sont nombreux (pistes ou bandes cyclables, cheminements piétons et qualité des trottoirs) ou en cours de réalisation.
SCHEMA DIRECTEUR CYCLABLE

4.3. LA CIRCULATION FERROVIAIRE

4.3.1. La desserte actuelle

Calais est traversée du Sud-Ouest au Nord-Est par une boucle ferroviaire importante desservant les Gares des Fontinettes et de Calais Ville. Une seconde boucle ferroviaire contourne le centre ville de Calais par le Sud et dessert le quartier du Beau Marais à l'Est vers Dunkerque.



Cinq lignes de TER différentes permettent de desservir Calais et de la relier aux agglomérations importantes du Nord-Pas-de-Calais comme Boulogne, Lille, Hazebrouck, Béthune, Lens, Arras, Dunckerque, etc…

Source : Site du TER Nord-Pas-de-Calais ; http://www.nordpasdecalais.fr

- La ligne 12 : relie Calais à Boulogne, Saint-Omer, Hazebrouck et Lille
- La ligne 7 : relie Calais à Saint-Omer, Hazebrouck, Béthune, Lens et Arras.
- La ligne 9 : relie Calais à Dunkerque.
- La ligne 10 : relie Calais à Boulogne et Dunkerque.
- La ligne 11 : relie Calais à Boulogne, Etaples Le Touquet, et Berck jusqu'à Amiens.

On compte deux gares à Calais :

La gare de Calais-Ville :

Il s'agit de la principale gare de l'agglomération calaisienne qui supporte le trafic des trains classiques. Elle est reliée à la gare de Calais-Fréthun (TGV) par les TER à destination de Boulogne-Ville et par des navettes routières. Elle est desservie par les trains TER Nord-Pas-de-Calais (lignes de Calais-Ville à Amiens, à Arras et à Dunkerque et de Boulogne-Ville à Lille-Flandres) et par les autocars TER Nord-Pas-de-Calais (lignes de Boulogne-Ville à Dunkerque).

La gare des Fontinettes :

Il s'agit au départ d'une gare de marchandises liée aux industries de Tulle à Saint Pierre. Aujourd'hui, elle dessert essentiellement les quartiers de Vauxhall et des Cailloux par les trains TER Nord-Pas-de-Calais (lignes évoquées plus haut). Certains trains desservent les Fontinettes deux fois : avant et après le rebroussement dû à la desserte de Calais-Ville.

On distingue également deux gares extérieures mais en lien directe avec Calais :

La gare de Calais-Fréthun :

La gare de Calais-Fréthun est une nouvelle gare située à 7 km de Calais, à proximité immédiate du terminal Eurotunnel de Coquelles. Elle est desservie par des Eurostars vers Londres ou Paris, par des TGV, des TER, mais aussi des TERGV mettant Lille-Europe à 30 minutes (au lieu de 1h30 en TER classique) et desservant également Boulogne-Ville. Des navettes bus SNCF assurent une correspondance avec la gare de Calais-Ville à l'arrivée et au départ des principaux trains.

La gare de frêt Eurotunnel Shuttle :

Une gare frêt est située en parallèle de la boucle des navettes du Shuttle sur la ligne à destination de Calais-Ville. Eurotunnel Shuttle fonctionne entre les terminaux de Calais/Coquelles (France) et Folkestone (Angleterre), et permet à la fois le transport de fret et de voyageurs en voiture et autocars.

4.3.2. Les projets

➔ Requalification de la gare Calais-Ville :

Il s'agit d'un projet de requalification de l'espace public limitrophe qui a pour objet d'ouvrir la gare sur la ville et de renforcer les liens entre Calais Nord et Saint Pierre.

➔ Renforcement de certaines lignes SNCF existantes :

Il s'agit essentiellement de la ligne Calais-Dunkerque qui pourrait être renforcée dans le cadre du projet de développement économique du pole logistique Transmarck à la Turquerie.

➔ Développement des liaisons ferroviaires en parallèle de Calais 2015 :

Il s'agit d'un enjeu important de développement des liaisons notamment avec la restauration d'une ligne vers la gare maritime dans une optique de développement des infrastructures vis à vis du projet Calais 2015.

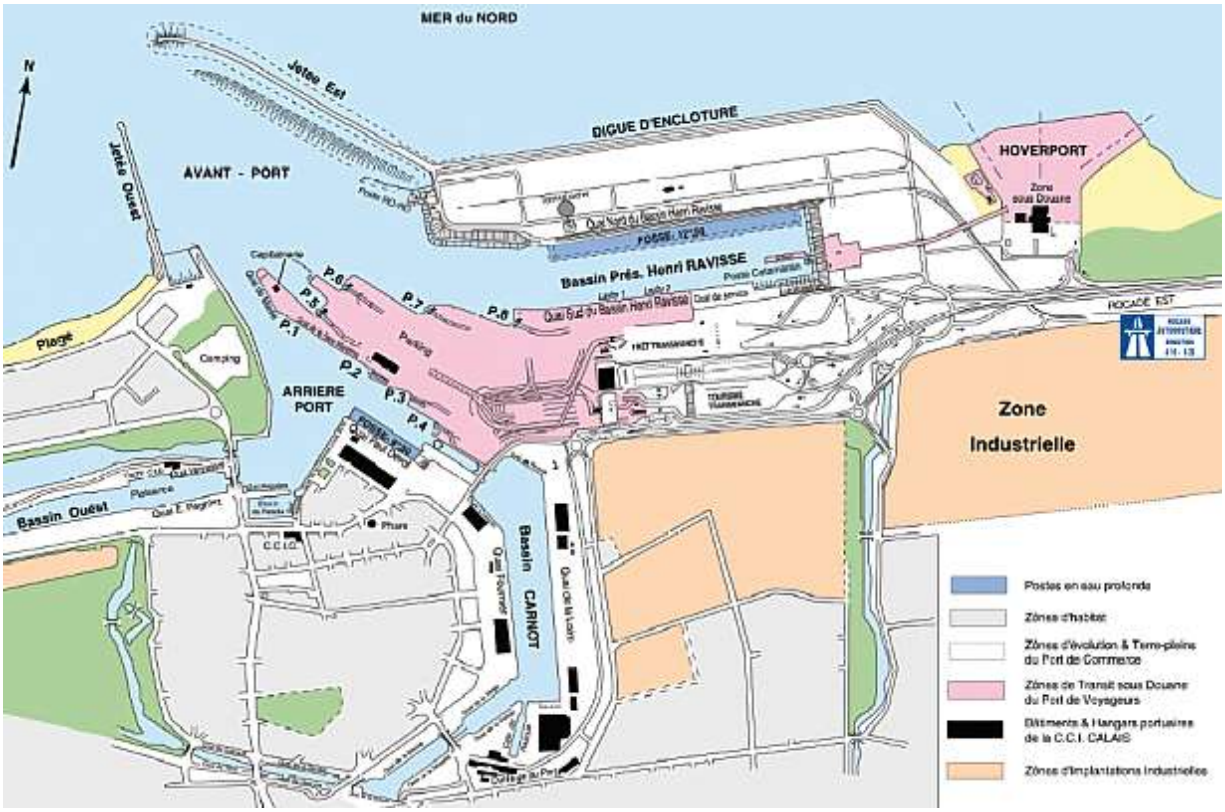
➔ Création d'un TCSP

Actuellement l'opportunité de réaliser un TCSP est à l'étude différents tracés sont étudiés et permettrait à terme de renforcer les liens entre Calais Nord et Saint Pierre par une réutilisation des voies ferrées.

4.4. LES CIRCULATIONS MARITIMES ET FLUVIALES

4.4.1. Situation actuelle

Situé le long du détroit le plus fréquenté du monde par les trafics maritimes internationaux, Calais est le port par excellence pour les échanges entre le continent et la Grande-Bretagne. Chaque jour, environ 60 départs de car-ferries et de "fast ferries" sont proposés au départ de Calais vers Douvres.
On recense deux compagnies de Ferries assurant la liaison Calais-Douvres : Sea-France et P&O Ferries. Seule compagnie française sur Calais Douvres, Sea-France arme six navires et assure jusqu'à 46 traversées quotidiennes dans les deux sens, dont 30 ouvertes au tourisme. P&O Ferries est une compagnie britannique. Elle assure 25 traversées Calais-Douvres par jour dans les deux sens.



Le port de Calais dispose d'infrastructures et d'équipements portuaires modernes et adaptés à la réception de grands navires de commerce traditionnel et au déchargement et chargement des marchandises en vrac et marchandises diverses. La passe d'entrée et l'avant port sont accessibles depuis le rail montant de la mer du Nord grâce à un chenal extérieur. Le bassin en eau profonde ou « Bassin Henri Ravisse », peut accueillir de grands navires de type "PANAMAX" aux trois postes du quai Nord eau profonde. Ce quai, équipé de grues polyvalentes, disposant de toutes les surfaces de terre-pleins nécessaires au transit de marchandises, constitue une infrastructure portuaire importante du port de commerce traditionnel. Enfin, une passe intérieure relie l'avant-port à l'arrière-port, qui donne accès directement au quai en eau profonde Paul Devot, au bassin d'échouage du Paradis et par l'intermédiaire d'écluses aux bassins à flot Carnot et Ouest.

Les bassins du port de Calais communiquent également avec le réseau national et européen des voies navigables grâce à un canal pouvant actuellement accueillir des péniches de 300 tonnes. Après des travaux d'amélioration le canal de Calais pourra bientôt permettre le passage de convois de 700 tonnes.
De plus, les quais du port de Calais sont directement connectés au réseau autoroutier européen grâce aux autoroutes A26 et A16.

4.4.2. Les projets dans le domaine maritime et fluvial

a. Le projet de développement du port « Calais Port 2015 »

A côté des investissements réalisés dans le domaine de l'environnement qui se poursuivront (réalisation de centrale de traitement des eaux pluviales, amélioration des connaissances du réseau d'assainissement), l'ouverture du 9ème poste d'échanges en 2006 est l'un des derniers investissements lourds dans le cadre des limites actuelles du port.

Dans un contexte croissant des échanges entre l'Europe continentale et la Grande Bretagne (+40% en 2020) et avec l'apparition à l'horizon 2013/2015 de nouveaux car-ferries de dimensions plus importantes non adaptées aux infrastructures actuelles, un projet ambitieux d'extension du port de Calais vers la mer est programmé.

Le projet de port 2015 devrait être arrêté par la région d'ici la fin 2007. Selon le projet du concessionnaire, cette extension aboutirait à la création d'un nouveau bassin au Nord du port actuel. La création d'une digue de 2,5 kilomètres abritant un plan d'eau de 110 hectares est projetée. Ce nouveau bassin permettrait l'évolution aisée et sûre des nouveaux car-ferries et de navires rouliers. Entre 70 et 90 hectares pourraient être gagnés sur la mer. La création d'un viaduc de 600 mètres de long à 4 voies entre l'extension et le port actuel devrait être réalisée afin de garantir une liaison fluide et rapide.

Ce projet doit permettre de poursuivre la diversification des activités notamment dans le domaine du Short Sea Shipping et de la co-modalité des acheminements de marchandises.
Il offre une opportunité pour Calais de renforcer son rôle dans les domaines de la logistique et des services aux transports.
Toutefois, afin de perfectionner le lien transmanche, la réponse à plusieurs enjeux d'aménagement devra être trouvée. Il s'agit de :

- L'amélioration des solutions techniques de parcages et de circulation en cas d'interruption brutale du trafic transmanche.
- Le renforcement de la desserte ferroviaire directe du lien transmanche (renforcement de l'inter modalité), avec la zone de la Turquerie, également en projet.

b. Le fluvial : des perspectives de développement nombreuses

Au niveau du trafic fluvial, le doublement du Canal de Calais est actuellement étudié par VNF sur la section située au Sud de Calais, de Coulogne à Saint-Omer. Il s'agit d'un véritable enjeu de développement pour le territoire.

LA CIRCULATION AERIENNE

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Calais assure la gestion de l'aéroport de Calais-Marck. Cet aéroport est accessible à tous les avions de transports régionaux et à la plupart des moyens courriers. C'est un aéroport côtier, frontalier et douanier servant essentiellement aux affaires, mais qui accueille également des associations de loisirs aériens.

Cet aéroport a fait l'objet en 1974, d'un Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs. Un projet d'étude concernant l'établissement d'un nouveau PEB est en cours. Les chiffres élaborés ont été projetés jusqu'en 2010. A ce terme, on prévoit 68 929 mouvements cumulés dans l'année.

4.6. LES BRUITS ENGENDRES PAR LES GRANDES INFRASTRUCTURES

La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit précise dans son article 13 que le Préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

De nombreux axes sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 qui a défini les modalités de classement des infrastructures et l'isolement acoustique minimal des bâtiments d'habitation.
Le tableau ci dessous indique la largeur des secteurs affectés selon leur catégorie :

NIVEAU Sonore de référen Lacq (6h-22h) en dB(A)	NIVEAU Sonore de référence Lacq (22h-6h) en dB(A)	CATEGORIE de l'infrastructure	LARGEUR MAXIMALE des secteurs affectés par le bruit de part et l'infrastructure (1)
L>81	L>76	1	D=300m
76<L<81	71<L<76	2	D=250m
70<L<76	65<L<71	3	D=100m
65<L<70	60<L<65	4	D=30m
60<L<65	55<L<60	5	D=10m
(1) cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2 compté de part et d'autre de l'infrastructure			

A Calais, de nombreuses voies terrestres ont été classées par arrêtés préfectoraux au titre de voies bruyantes.

Catégorie	Largeur des secteurs affectés	Axes terrestres concernés	Arrêtés préfectoraux
Catégorie 1	300m	Avenue Roger Salengro	A. P. du 14 Juin 2005
		RN 216	A. P. du 14 Novembre 2001
		Autoroute A26 Autoroute A16 Autoroute A216 Voie ferrée Boulogne - Calais Maritime	A. P. du 23 Août 1999
Catégorie 2	250m	Boulevard Curie Rue Guillaume Appolinaire Avenue Georges Guynemer Rue Paul Bert Rue de la Mer Rue Royale Boulevard Léon Gambetta Rue Georges Clémenceau Place Maréchal Foch Boulevard Lafayette Boulevard Victor Hugo Boulevard de l'Egalité Boulevard Jacquard Rue de Valenciennes Avenue Antoine de Saint-Exupéry Avenue Louis Blériot Avenue Pierre de Coubertin	A. P. du 14 Juin 2005

Catégorie 3	100m	Boulevard Einstein Rue de Toul Rue Ovide Rue Mollien Rue Descartes Rue de Verdun Rue des Prairies Rue de Chevreul Rue du Four à Chaux Boulevard Pasteur Boulevard des Alliés Place de l'Europe Rue des Fontinettes Quai de la Loire Quai du Danube Boulevard de l'Europe	A. P. du 14 Juin 2005
		RD 119 RD 247 RD 304 RD 940	A. P. du 23 Août 2002
		RD 943	A. P. du 14 Novembre 2001
		Voie ferrée Lille – Les Fontinettes	A. P. du 23 Août 1999
Catégorie 4	30m	Boulevard du 8 Mai Boulevard du Général de Gaulle Rue Yervant Toumaniantz Quai de la Gendarmerie Quai de l'Yser Quai du Commerce	A. P. du 14 Juin 2005
		RD 245 RD 245 E	A. P. du 23 Août 2002

Par ailleurs, un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) concerne l'aéroport de Calais-Marck (cf. paragraphe ci-dessus).

4.7. LES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION ET SOUMISES AUX DISPOSITIONS DE LA LOI BARNIER

Les abords des axes à grande circulation sont soumis aux dispositions du L111-1-4 du code de l'urbanisme qui interdit toute urbanisation, à l'exception des possibilités déclinées au même article. Dans la perspective d'une urbanisation autre, une étude d'aménagement de type Amendement Dupont/Loi Barnier doit être réalisée.

Bande de 100mètres d'inconstructibilité :

- L'autoroute A16
- L'autoroute A26
- L'autoroute A216

Bande de 75 mètres d'inconstructibilité :

- Avenue Saint Exupéry
- La Route Départementale 943 (ex RN 43)
- La Route Départementale 119
- La Route Départementale 247
- La Route Nationale 216
- La Rocade Est
- La Rue du Nord

4.8. LES CIRCULATIONS DOUCES

La commune est concernée par l'itinéraire de Grande Randonnée du Pays du Calaisis dit GRP du Calaisis du projet de Plan Départemental d'Itinéraires de Promenade et de Randonnée (P.D.I.P.R.) adopté le 11 Septembre 2000 par le Conseil Général.

Cet itinéraire traverse le territoire sur un axe sud-est / nord-ouest, longeant précisément la rue du Virval, la RD 943 (ou route de Saint-Omer), le boulevard Victor Hugo, le boulevard de l'Egalité, la rue Watteau, le Quai de l'Yser, le Quai de la Gendarmerie, puis la rue Paul Bert et le boulevard Jacquard jusqu'au Quai du Danube (bassin de la Marne).

Un schéma directeur « cycles » a été élaboré sur le Calaisis. Le P.D.U. prévoit la mise en place de garages à vélo sécurisés aux principaux points d'échange, la mise en place d'une intermodalité avec le mode ferroviaire, et l'aide à l'expérimentation de système de « vélocampus ».

Il est également spécifié sur le Plan d'Informations et d'Obligations Diverses un itinéraire cyclotouristique sur une section de la digue Gaston Berthe. D'ailleurs, des voies et pistes cyclables sécurisées ont été aménagées sur l'ensemble du quartier de La Plage.

Par ailleurs, d'après le Plan des Servitudes d'Utilité Publique un passage des piétons sur le littoral a été identifié sur le côté est de l'espace naturel des Dunes du Fort Vert.

Enfin, plusieurs aménagements sur la commune contribuent à la qualité des circulations douces, et notamment :

- le réaménagement récent des boulevards du centre ville (boulevard Lafayette, boulevard Léon Gambetta et boulevard Jacquard) qui ont permis de dégager de larges trottoirs et de prendre en compte l'accessibilité des personnes à mobilités réduites ;

- le traitement végétalisé des abords du canal des Crabes et de la Rivière Neuve (ou Canal des Pierettes) ;

- l'aménagement des berges du bassin des Chasses ;

- la réalisation du nouveau quartier de La Mivoix au nord du Canal de Marck, qui intègre de nombreuses liaisons douces en cœur d'îlots ;

- la requalification de nombreuses voiries avec l'intégration de voies modes doux (pistes cyclables), des trottoirs rénovés de bonne qualité et conformes aux nouvelles exigences d'accessibilité PMR… ;

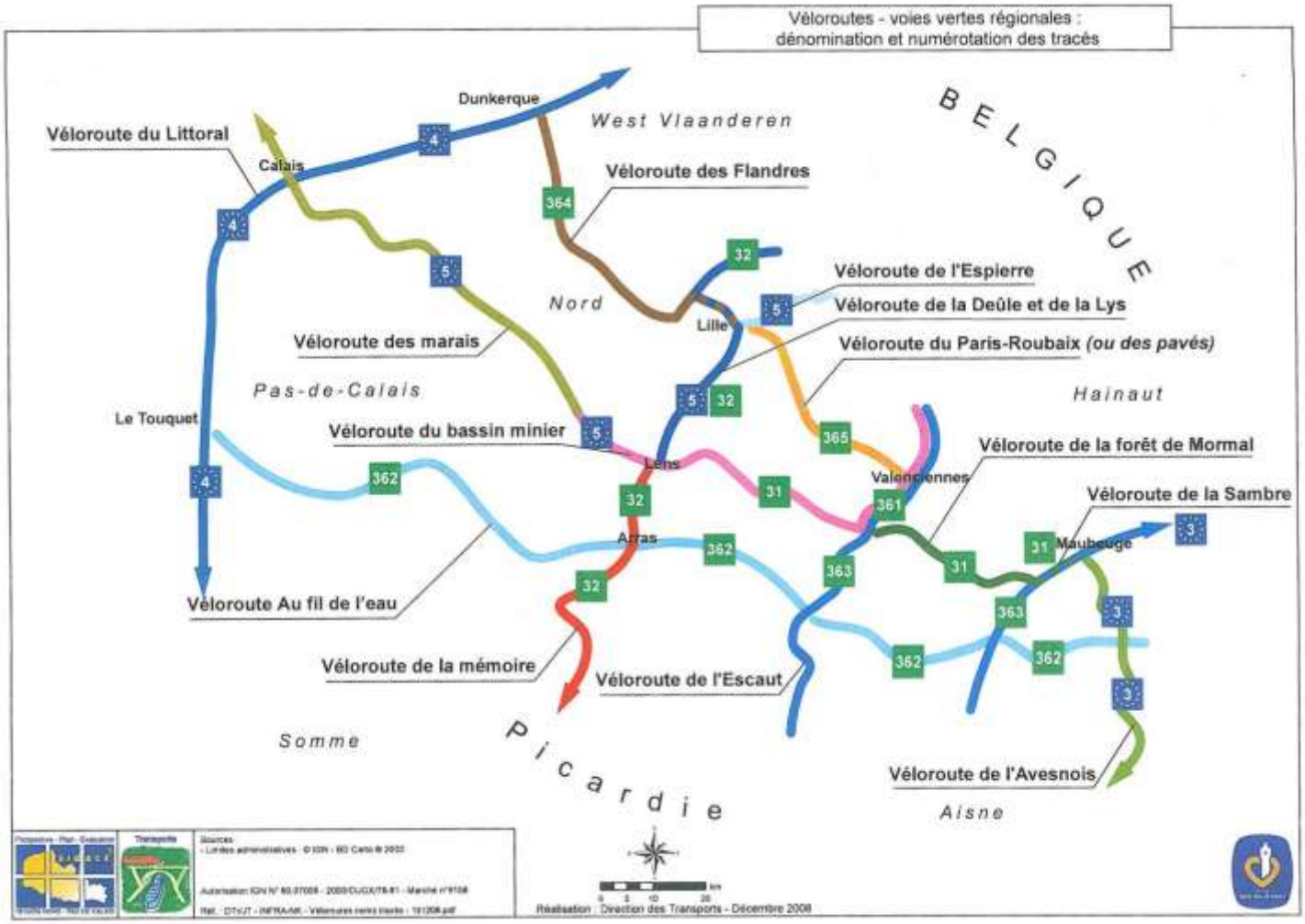
- la mise en place de nombreuses « zones trente » et de circulation en sens unique sur certains sites comme à Crèvecœur et Fort Nieulay ;

- l'aménagement de certaines voiries à Crèvecœur matérialisant les zones sensibles grâce à des revêtements spécifiques et incitant les automobilistes à rouler plus lentement ;

- le projet de « Trame Verte - Trame Bleue » qui vise à développer une trame à la fois paysagère et utilisables par les habitants. En effet, ce projet environnemental a pour objectif d'améliorer l'image et la qualité du territoire, d'offrir aux habitants des espaces de loisirs aménagés et sécurisés et de reconquérir des espaces à vocation naturelle.

- Adhésion de la ville au projet de véloroute du littoral, actuellement en cours d'études, elle reliera Calais à Gravelines (en bleu foncé sur le plan ci-dessous). Des contacts ont été pris avec la Communauté Urbaine de Dunkerque) et les communes du Pas-de-Calais concernées. Une seconde véloroute « des Marais », numérotée 5 au Schéma National des Véloroutes et Voies Vertes est en cours d'études (en vert sur le plan ci-dessous)

- Enfin, le schéma des aménagements cyclables du Pas-de-Calais est actuellement en cours de refonte. Les orientations se déclineront autour des accès vers les collèges, les gares et les zones d'activités. Ce schéma sera intégré dans un schéma de la mobilité.



Synthèse les équipements

Calais dispose d'un panel d'équipements important dans le domaine scolaire, sanitaire, culturel et sportif qui assure le confort et la qualité de vie de ses habitants et qui lui assure un rayonnement qui dépasse largement ses limites administratives.

La ville s'est engagée dans une stratégie de Haute Qualité Environnementale dans la production de ses nouveaux équipements publics à l'image de la façade d'équipements, rue Martin Luther King.

Une forte polarisation de certains équipements est constatée :
- administratifs sur Calais Saint-Pierre,
- scolaires sur la zone Coubertin et Beaumarais/Mivoix (campus universitaire),
- liés aux services publics sur Courgain Est et les Cailloux.

Les équipements sportifs sont quant à eux repartis de façon homogène dans les quartiers périphériques, avec une légère concentration sur la zone Mivoix.

De nombreux projets d'équipements sont en cours et l'on constate une poursuite de la diffusion dans les quartiers périphériques

- Sanitaire : aménagement d'un pôle de santé et de services d'accueil des personnes âgées sur la zone d'activité du Virval ;
- Culturel : construction du Musée de la Mode et de la Dentelle à Saint Pierre ;
- Sportif : construction d'un stade de football sur Mivoix, création d'un pôle « Sport et Bien-être » dans la zone d'activité du Virval.

Des délocalisations d'équipements qui ouvrent des potentialités importantes de renouvellement urbain (équipements de santé notamment).

Enjeux :

- **Valoriser la structure existante d'équipements de proximité**
- **Mettre en place un schéma d'équipements publics global**
- **Renforcer l'accessibilité aux pôles d'équipements notamment la scène du Channel**
- **Intégrer les équipements dans la logique de recomposition des quartiers**
- **Gérer les équipements futurs en adéquation avec les structures existantes et les besoins de la population**

5. LES EQUIPEMENTS

Calais est une commune importante qui dispose d'une multitude d'équipements et de services assurant le confort de ses habitants et allant de pair avec son statut de plus grande ville du département. Cette diversité d'équipements lui permet d'avoir un rayonnement qui dépasse largement ses limites administratives.

5.1. LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS, SCOLAIRES, SANITAIRES, CULTURELS ET SPORTIFS

5.1.1. Localisation des pôles d'équipements

Les équipements se dispatchent sur l'ensemble du territoire. On peut toutefois les regrouper en plusieurs pôles :

- A l'exception de la sous-préfecture (esplanade J. Vendroux) Les équipements administratifs se situent essentiellement à Saint-Pierre, notamment sur les boulevards structurants : l'hôtel de ville (Place du soldat inconnu), la Trésorerie (rue Général de Chanzy), l'Hôtel communautaire (Boulevard Gambetta), la CAF et le Centre Administratif municipal (quai de la gendarmerie)…

- Les équipements scolaires sont dispersés sur le territoire avec une concentration sur certains pôles. On relève « le campus » scolaire à l'Ouest de Calais Nord et le pôle universitaire de la Mivoix. Il rassemble l'université du Littoral, l'IUP et l'IUT.

- En ce qui concerne les équipements de santé, on dénombre un centre hospitalier (quai du commerce), une unité psychiatrique (Grande rue du petit Courgain), une EHPAD (au Virval) la roselière. La ville dispose également de plusieurs maisons de retraites et de foyers pour personnes âgées.

- Le pôle culturel se localise sur Saint Pierre et notamment sur les grands axes structurants. Les équipements culturels les plus importants sont le Théâtre Municipal et le musée des Beaux Arts à Calais-Nord. Il marque une forte centralité, aux croisements des quatre principaux boulevards. De multiples d'équipements culturels structurants est constatée à l'image du Channel (Boulevard Gambetta) école d'Art (rue des soupirants), école nationale de musique et de danse (rue du onze Novembre).

- Les équipements sportifs et de loisirs se localisent sur les quartiers périphériques moins denses et notamment sur Beau Marais et la Mivoix. Par contre on ne dénombre aucun équipement sportif dans le centre ancien de Saint-Pierre.

a. Les équipements administratifs

Nombre	Qualification	Localisation
1	Hôtel de ville	Place du soldat inconnu
2	Centre Administratif municipal	Quai de la gendarmerie
1	Poste	Place Rheims, Place d'Alsace, av. Salengro, av. Guynemer
1	Hôtel de Police	Place de la Lorraine
2	Bureaux de police	Rue du Général Chanzy, Rue Antoine Bourdelle
1	Gendarmerie	Rue Descartes
2	Brigades des douanes	Gare Terminal Est, Rue Lamy
1	Maison de la famille	Rue Antoine Bourdelle
1	Maison des associations	Rue Hagueneau
1	Centre d'animation	Rue Augustin Rodin, Bd Jacquard
1	Ateliers municipaux	Rue de Judée et rue de Toul
1	Trésorerie	Rue du Général Chanzy
1	Centre des Impôts	Rue Descartes
1	Mairie annexe	Rue Rodin

b. Les équipements scolaires et éducatifs

Nombre	Qualification	Localisation
30	Ecoles maternelles	Rue Ajaccio, Chemin Castre, Rue du Commandant Mouchotte, Rue Edgar Degas, Rue Emile Zola, Rue des Fleurs, Bvd Gambetta, Rue Georges Andrique, Rue Hagueneau, Rue Hélène Boucher, Esplanade J. Vendroux,Rue Jean Baptiste Corot, Rue Jean François Millet, Bvd Lafayette, Rue Malherbe, Rue Michelet, Rue d'orléans- Ville, Rue Paul Gauguin, Rue Stephenson, Rue Youri Gagarine, Rue Lecoq, Rue Bayard, Rue Edgar Quinet, Chemin des Régniers, Rue Alexandre Lambert, Rue Maurice Marinot, Rue Delacroix, Rue Eustache, Rue du Four à Chaux, Rue Alfred Delcluze
38	Ecoles primaires	Rue Montréal, Rue Champailler, Rue du Four à Chaux, Av Antoine de St Exupéry, Rue Commune de Paris, Rue Lima, Rue Thermes, Rue Alfred Delcluze, Rue Bossuet, Rue du Commandant Mouchotte, Grande Rue du Petit Courgain, Rue Stephenson, Rue Archimède, Bvd de l'Egalité, Rue Jeanne d'Arc, Rue Pascal, Rue Delaroche, Rue Espérance, Rue Michelet, Rue Jean de Vienne, Rue Brésil, Rue Van Grutten, Rue Georges Andrique, Rue Greuze, Rue Clément Marot, Rue Verte, Rue Philéas Réant, Bvd Gambetta, Rue Vauxhall, Rue Hermant, Rue Eustache de St Pierre, Rue Claude Warocquier, Rue Oran, Chemin Castre
10	Collèges : Collège Jean Macé Collège Les Dentelliers Collège Martin Luther King Collège Jean Jaurès Collège Lucien Vadez Collège privé mixte Jeanne d'Arc Collège privé Saint Pierre Collège République Collège Vauban	 Rue Maréchaux Rue Gaillard Rue Martin Luther King Rue Pont Lottin Avenue Yervant Toumaniantz Rue Champallier Rue du Four à Chaux Place République Rue Orléansville
7	Lycées : Lycée Professionnel Privé Lycée LEP Pierre de Coubertin Lycée HQE Léonard de Vinci Lycée Privé Saint Pierre Lycée S. Barthes Lycée d'enseignement professionnel du bâtiment Lycée professionnel Nouvelle France	 Rue Chantilly Boulevard du 8 Mai Rue Martin Luther King Rue Arago Boulevard Gambetta Rue Normandie Niemen Rue Guillaume Appolinaire
3	Universités : Université du Littoral IUP IUT	(La Mivoix) Rue Ferdinand Buisson Rue Martin Luther King Rue Louis David
1	Ecole d'Art	Rue Soupirants
1	Ecole Nationale de Musique et de Danse	Rue du onze novembre

c. Les équipements sanitaires

Nombre	Qualification	Localisation
1	Centre hospitalier	Quai du Commerce
2	Centres Médico-Psychologiques	Rue Mollien, Bvd Lafayette
3	Maisons de retraite : Les Hortensias Château des Dunes La Roselière Ehpad	 Rue Aristote Rue Pont Trouille Zone du Virval
1	Unité psychiatrique	Grande rue du petit Courgain
8	Foyers pour personnes âgées	Rue Fourcroy, Rue d'Orléans-ville, Rue Pont Lottin, Rue Komarov, Avenue Guynemer, Rue de Toul, Avenue L. Blériot, Rue Notre-Dame
3	Crèches	Rue Chantilly, Rue Aristide Briand, Rue Auguste Rodin

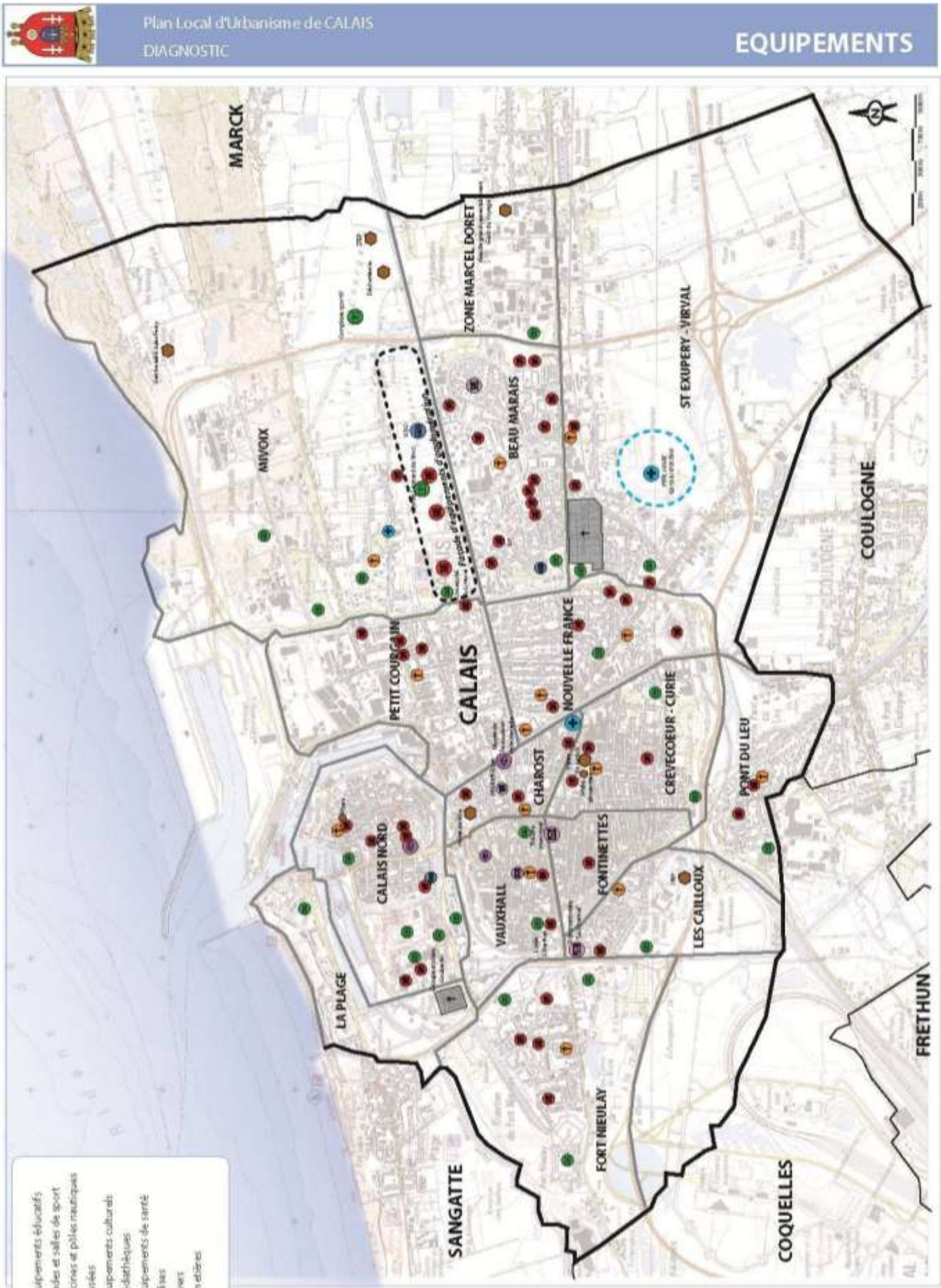
d. Les équipements sportifs, de loisirs et culturels

Nombre	Qualification	Localisation
1	Complexe Piscine-Patinoire ICEO	Rue Roger Martin du Gard
1	Piscines	Place Maréchal
1	Complexe sportif et culturel CALYPSO	Rue Martin du Gard
1	Complexe sportif Coubertin	Avenue Coubertin
1	Complexe GRS	Avenue Raymond Poincaré
1	Boulodrome	Rue Boufflers et avenue Saint Exupéry
11	Salles de sport : COSEC Vauban COSEC VADEZ COSEC Saint Exupery Salle Edgar Quinet Salle Greuze Salle du Marché Couvert Salle Jean Jaurès Salle Porte de Lille Salle République Salle Nouvelle France Salle Pont du Leu	 Rue Boufflers Avenue Toumaniantz Avenue de Saint Exupery Rue Edgar Quinet Rue Greuze Rue du Havre Rue Jean Jaurès Rue de Valenciennes Rue de la Tannerie Rue Guillaume Appolinaire Rue de Québec
17	Stades ou terrains de sport : Stade du Souvenir Terrain Rue de Verdun Terrain Jean Bouin Terrain Deschamps Terrain Géo André Terrain des Garennes Stade Dereuder Stade Julien Denis Terrain Louchez Terrain de la Rivière Neuve Terrain Jacques Monod Terrain Nouvelle France Terrains Mi-voix Terrains Petit Courgain Est Terrains rue Mermoz Terrain rue Ingres	 Avenue Pierre de Coubertin Rue de Verdun Rue de Valenciennes Avenue de Saint Exupery Avenue Roger Salengro Rue des Garennes Rue Michelet Avenue Saint Exupery Boulevard Curie Rue Robespierre Rue Monod Rue Guillaume Appolinaire Rue Martin du Gard Rue Mermoz Rue Ingres
1	MJC	Beau marais
1	Maison pour tous	Boulevard Jacquard
1	Centre culturel Gérard Philippe	Rue Auguste Rodin
1	Médiathèque	Rue du Pont Lottin + Beau-Marais

1	Cinéma Alhambra	Rue Jean Jaurès
1	Théâtre Municipal	Place Albert 1er
1	Scène Nationale Le Channel	Boulevard Gambetta
1	Musée des Beaux Arts et de la Dentelle	Rue Richelieu
1	Musée de la Guerre	Parc Saint Pierre
1	Galerie d'Art	Rue Royale

e. Les équipements de services publics

Nombre	Qualification	Localisation
1	Centre de récupération-recyclage	Impasse Salines
1	Centre de récupérations de produits sidérurgiques	Quai de la Loire
2	Déchetteries	Rue Jacques Monod et rue de Toul
1	Phare	Calais Nord
2	gares	Calais-ville, Fontinettes


Plan Local d'Urbanisme de CALAIS
DIAGNOSTIC
EQUIPEMENTS
MARCK
ZONE MARCEL DORET
ST EXUPERY - VIRVAL
BEAU MARAIS
ANVOIX
COULOGNE
PETIT COURGAIN
CALAIS
NOUVELLE FRANCE
CREVECOEUR - CURIE
CHAROST
PONT DU LEU
CALAIS NORD
FONTINETTES
VAUXHALL
LES CAILLOUX
LA PLAGE
FORT MIEULAY
SANGATTE
COQUELLES
FRETHUN
Equipements éducatifs
Stades et salles de sport
Piscines et pôles nautiques
Musées
Equipements culturels
Médiathèques
Equipements de santé
Eglises
Divers
Cimetières

5.2. LES EQUIPEMENTS DE FONCTIONNEMENT

5.2.1. Distribution de l'eau potable

L'eau potable provient de forages autour de Guînes et constitue une capacité globale de plus de 70 000 m^3/jr.

La distribution d'eau potable s'appuie sur 343 kilomètres de réseau et 5 réservoirs assurant un volume de stockage total de 11 250 m^3.

5.2.2. Assainissement

- La collecte des eaux usées

La collecte et le traitement des eaux usées sont assurés par la CAC. Elle traite également les effluents de Blériot Plage, Coulogne et Coquelles. La collecte est composée d'un réseau de type séparatif dans les quartiers Calais Nord, Fort Nieulay, Pont du Leu et une partie de Mollien. Les autres quartiers sont assainis par des réseaux unitaires.

- Le traitement des eaux usées

Le système de traitement est constitué de deux stations d'épuration :

- La station Jacques Monod est implantée sur la zone du Courgain-Est. Elle a une capacité de traitement de 133 000 équivalents habitants et traite les 2/3 des effluents collectés à Calais.

- La station rue de Toul a une capacité de traitement de 47 500 équivalents habitants et traite le 1/3 des effluents collectés à Calais. Elle est équipée d'un traitement de désodorisation car elle est située dans une zone fortement urbanisée.

Calais possède un zonage d'assainissement et un schéma directeur des eaux pluviales.

5.2.3. Traitement des déchets

Sur Calais, a été mis en place le syndicat de traitement des déchets SEVADEC qui a compétence en matière de recyclage du verre et des emballages et de la valorisation organique des déchets fermentescibles (papiers, déchets de cuisine et de table, déchets de jardin, etc…). Cet organisme intègre une démarche forte de développement durable.

Pour assurer ce système de recyclage, un centre de tri ainsi qu'une usine de biométhanisation ont été construits. Les emballages ménagers sont envoyés au centre de tri HQE, le verre est directement traité à la verrerie de Wingles et les fermentescibles envoyés au centre de valorisation organique.

L'ensemble des équipements du SEVADEC constitue un site unique de valorisation multifilières qui comprend :

- Un réseau de 6 déchetteries couvertes : A terme, chaque habitant du Calaisis disposera d'une déchetterie à moins de 10 minutes de chez lui. Les types de déchet récoltés sont : gravats, bois, tout venant, équipements électriques et électroniques, métaux, déchets verts… Le tonnage réceptionné sur l'ensemble des déchetteries est de 23 000 tonnes/an. Un projet de déchetterie est en cours de réalisation sur la zone des Cailloux.

- Une plate-forme de regroupement du verre : Elle centralise les dépôts provenant des colonnes d'apports volontaires et de la collecte sélective.

- Un centre de tri HQE: Il a été inauguré le 25 juin 2004 et fonctionne selon les normes de haute qualité environnementale. Sa capacité est de 11 000 tonnes/an. Ce centre permet de trier, séparer, les différents types de matériaux puis de les stocker et enfin de les conditionner. Ils sont ensuite transportés jusqu'aux usines de recyclage où ils seront valorisés : les métaux

à Sollac Dunkerque, les cartons dans une cartonnerie régionale, les plastiques sont repris par Valorplast.

- Un centre de transfert des ordures ménagères d'une capacité de 86 000 tonnes/an.

- Une usine de biométhanisation : Elle a été construite à proximité de la station d'épuration Jacques Monod (Zone du Courgain-Est) . Cette usine permet la production d'énergie grâce au biogaz issu du processus de fermentation ainsi que d'un compost de qualité utilisable comme fertilisant du sol. Grâce à cet équipement 27 000 tonnes de bio-déchets par an pourront être valorisées et près de 1 000 000m3 de biogaz sera produite.

L'ensemble de ces équipements permet de respecter le plan départemental d'élimination des déchets prévu pour 2011.

5.3. LES PROJETS D'EQUIPEMENTS

Calais est engagée dans une démarche environnementale forte pour la réalisation de ses équipements publics. Ainsi, c'est sur Calais que fut construit le premier lycée HQE de la région. D'autres équipements comme les réalisations du SEVADEC, l'aménagement du pôle d'équipements de VIRVAL dans le cadre de la démarche PALME traduisent cette volonté.

Sur Calais, plusieurs projets d'équipements structurants sont en cours :

- En matière d'équipements sanitaires, la création d'un pôle santé d'une une superficie de 30 Ha accueillera à terme un hôpital de 500 lits avec héliport, un établissement d'accueil des personnes âgées et une « unité mère-enfant ». Les infrastructures existantes et notamment l'ancienne maison de retraite et l'hôpital le long du canal de Calais à Saint Omer.

- Par ailleurs, la zone du Virval poursuit son développement avec l'accueil d'activités de loisirs.

TROISIEME PARTIE : LE PROJET D'AMENAGEMENT

6. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

6.1. RAISONS ET OBJECTIFS DU PADD DE CALAIS

6.1.1. Raison et objectifs

L'objectif global assigné au Plan Local d'Urbanisme de Calais à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables est de fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis, des équipements publics et touristiques, de l'activité économique, que pour la protection de l'environnement et du paysage.

La mise en révision du Plan Local d'Urbanisme a été motivée par plusieurs objectifs :
- Favoriser un dynamisme économique durable
- Permettre un regain d'attractivité sur la ville centre
- Définir précisément et prendre en compte dans son développement les enjeux environnementaux : risque, nature, eau, paysage…

Pour Calais, cette révision du PLU est l'occasion de définir les conditions d'un renforcement de son attractivité.

6.1.2. Les grands enjeux

Issues du diagnostic, plusieurs familles d'enjeux ont servi de socle pour concevoir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

➢ Développer l'image du territoire :

Ville centre de l'agglomération, Calais dispose d'une grande richesse d'équipements, de zones d'activités importantes mais malgré ses atouts le territoire pâtit d'un déficit démographique important.
Aussi, dans le cadre du PADD, la commune souhaite valoriser les actions qui concourent au regain d'attractivité et à son rayonnement au regard de son rôle de locomotive pour le Pays du calaisis.

➢ Favoriser l'activité économique

Calais est un pôle économique structurant à l'échelle de l'agglomération et du Pays du Calaisis. Son tissu économique est marqué par son passé industriel autour du textile mais également ses activités portuaires. Grâce à son positionnement géographique, au cœur d'un nœud d'échanges d'intérêt européen (eurotunnel, transmanche) le territoire s'est diversifié vers des activités en lien avec cette accessibilité. Calais a ainsi appuyé son développement lors des dernières décennies autour de l'activité logistique, des transports mais aussi des industries de pointe (chimie, électricité…).
Aussi, face à une concurrence internationale accrue Calais se doit de conforter les orientations d'un développement économique qui lui permettent de faire face à ces nouveaux défis dans une recherche d'excellence et de diversification.

➢ Préserver la qualité du cadre de vie et des milieux naturels

Malgré le caractère fortement anthropisé du territoire, Calais recèle des espaces naturels de grande qualité, répertoriés au travers des dispositifs informatifs et/ou réglementaires. Ces derniers sont concentrés sur la partie Est (site naturel du Fort Vert) et la partie Ouest (site naturel des 2 Caps). La richesse du réseau hydrographique et la proximité de l'espace maritime viennent compléter cette présence. L'intégration et la constitution d'une trame verte et bleue constituent un atout primordial du cadre de vie afin de créer des liens entre ces espaces.
Sensible à ces richesses, Calais souhaite mettre en valeur ces composantes.

➢ Définir les conditions d'un regain d'attractivité

Calais est confronté à une diminution de sa population depuis la fin des années 90. La municipalité souhaite redéfinir les conditions de cette attractivité en valorisant ses atouts, notamment son cadre bâti.
Dans cette logique, la recherche d'une mixité et la diversification des typologies sont des enjeux primordiaux.
Pour ce faire, la commune dispose de nombreux atouts :

- une capacité d'équipements (scolaires, culturels, techniques…) élevée et de nombreux projets,
- une offre importante en transports collectifs,
- un cadre de vie de qualité,
- une mixité déjà bien installée (sociale/intergénérationnelle)
- des opportunités importantes de renouvellement urbain à proximité du cœur de ville

➢ Adapter les déplacements aux ambitions du territoire

Calais est une ville traversée par les infrastructures de transport qui participent à son attractivité mais qui semblent également mal adaptées aux enjeux de déplacement des habitants. Ainsi les connexions entre les quartiers doivent être développées.
En outre, dans une logique de valorisation des modes alternatifs à l'automobile, la recherche d'une offre compétitive en transport collectif à la fois entre les quartiers d'emplois et les pôles économiques structurants apparaît comme une priorité.

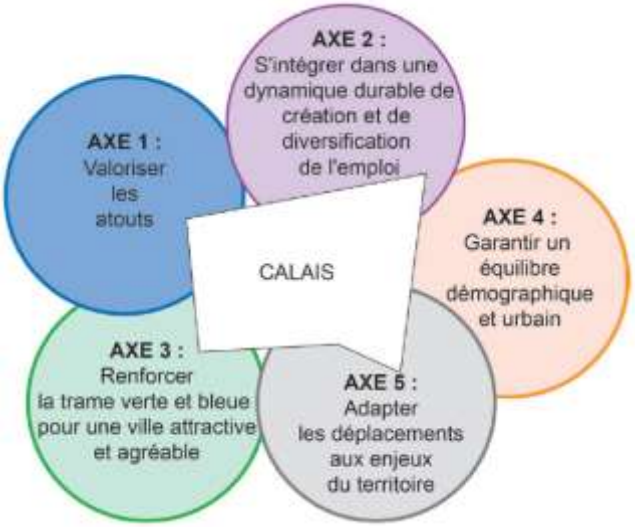
6.1.3. Les axes du PADD

Ces grandes familles d'enjeux ont été hiérarchisées et déclinées pour structurer et constituer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

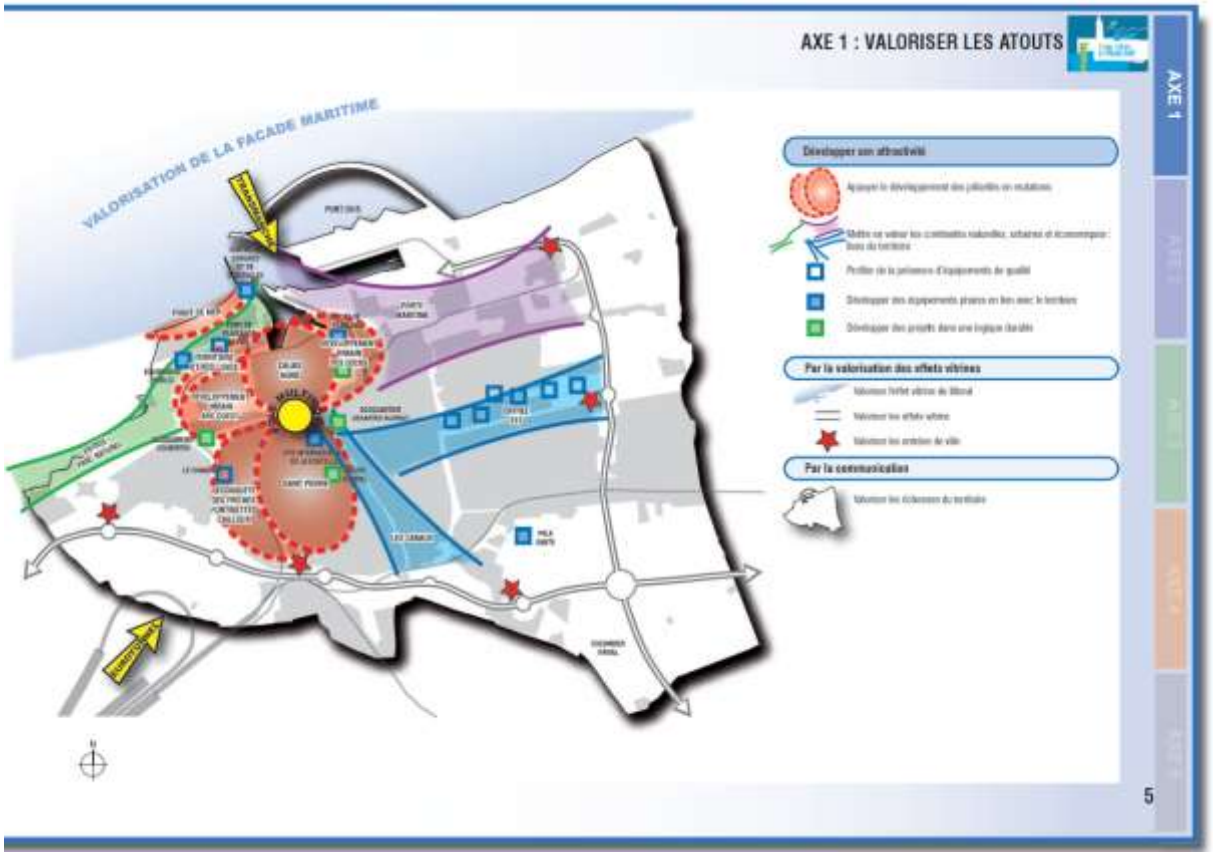
Le PADD s'organise donc autour de 5 axes stratégiques, eux mêmes déclinés en termes d'objectifs et d'actions à mettre en œuvre pour les 15 prochaines années.

Les cinq axes stratégiques sont :

- Axe 1 : Valoriser les atouts ;
- Axe 2 : S'intégrer dans une dynamique durable de création et de diversification ;
- Axe 3 : Renforcer la trame verte et bleue pour une ville attractive et agréable ;
- Axe 4 : Garantir un équilibre démographique et urbain ;
- Axe 5 : Adapter les déplacements aux enjeux du territoire.



L'axe 1, Valoriser les atouts, vise à mettre en œuvre les actions qui concourent au développement des qualités du territoire gage de son attractivité. Cet axe répond à l'objectif du PADD du projet de SCOT, visant à capter véritablement le potentiel touristique.

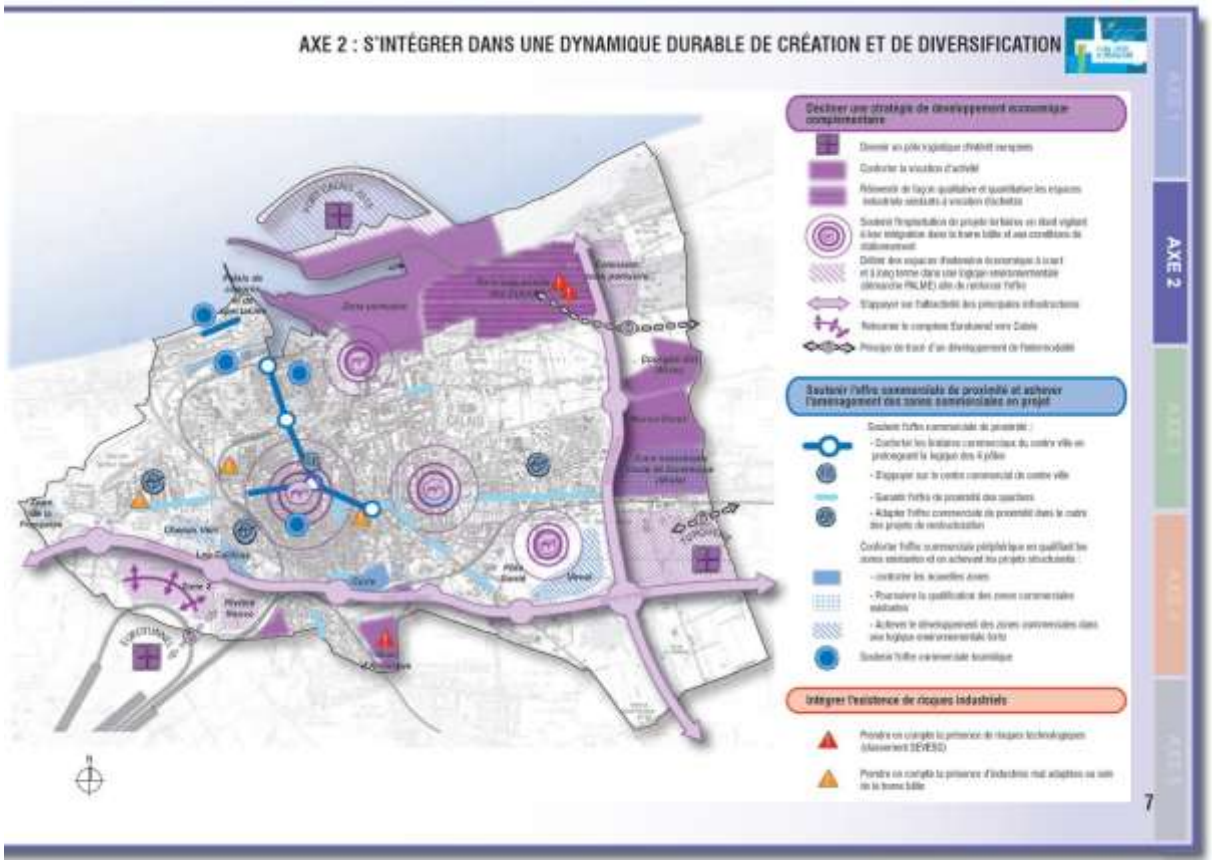


- Développer son attractivité. De nombreux projets d'aménagement engagés ou à l'étude vont venir concourir à la renommée et à l'attractivité du territoire à l'image de Calais Nord, Saint Pierre, des docks, de l'arc Ouest, les Fontinettes-Cailloux mais aussi le projet d'excellence territoriale sur le front maritime.
  Les équipements de qualité et les projets phares (cité internationale de la dentelle, centre de congrès et de spectacles) participeront aussi à cette valorisation.
  Ces objectifs traduisent le parti d'aménagement du schéma directeur, qui prévoit que l'affirmation d'un centre attractif porteur d'identité nécessite une densification des services et la création d'équipements de haute qualité urbaine.
  En outre, les éléments structurants, source parfois de rupture, tels que les infrastructures et les canaux deviendront des éléments de lien. Ainsi différentes portes d'entrées permettront de valoriser ses accès à l'image de la porte maritime, l'entrée est, les Canaux et l'entrée ouest par le Parc Naturel.
  Enfin, cette valorisation s'appuiera également par des interventions qualitatives sur la trame urbaine au travers d'opérations de renouvellement urbain à l'image des projets d'éco-quartiers sur Coubertin, Descartes, Blériot et sur l'emprise de l'ancien hôpital.

- La valorisation des effets vitrines. Le projet s'appuie sur le territoire au travers ses atouts ainsi les perceptions depuis le littoral, les infrastructures autoroutières et les entrées de ville sont des éléments d'appréhension et de communication sur la ville.

- La communication. La valorisation de l'attractivité passe irrémédiablement par la communication sur les richesses du territoire et par la promotion économique ainsi le schéma de développement urbain constitue un premier pas dans cette démarche. Cet objectif traduit la volonté affirmée dans le PADD du projet de SCOT visant à capter véritablement le potentiel touristique du territoire.

L'axe 2 : S'intégrer dans une dynamique durable de création et de diversification. Calais est marquée par les activités en lien avec la présence d'infrastructures majeures et entend valoriser cette excellence et permettre la diversification de ces activités.



- Décliner une stratégie de développement économique complémentaire. L'accent a été mis sur les éléments participant à la définition d'un pôle logistique d'intérêt européen pour faire face à une concurrence internationale accrue en valorisant l'excellence de l'accessibilité au travers de pôles économiques structurants (Eurotunnel, Port 2015 et la Turquerie).
  Cet objectif répond à l'enjeu économique affirmé par le schéma directeur qui souligne la nécessité de réserver des espaces à l'accueil des entreprises qui auront besoin de la proximité du port et de porter le pôle économique de Transmarck et de maitriser l'offre de nouveaux lieux de développement économique.
  Il répond à l'objectif du PADD du projet de SCOT affirmant la nécessité d'appuyer et d'accompagner les projets économiques majeurs : Port 2015, Transmarck/Turquerie, les développements associés à Eurotunnel, le projet de valorisation du front maritime et portuaire…
  Au delà de ces projets majeurs, Calais possède de nombreux espaces d'activités parfois vieillissantes (zone industrielle des Dunes, zone portuaire, route de Dunkerque) qu'il est nécessaire de redynamiser.
  Ces zones s'inscriront dans des démarches de valorisation environnementale (démarche PALME) dans le but de promouvoir le territoire mais également d'attirer les investisseurs par le développement qualitatif.
  Un développement de l'effet vitrine des abords des nombreuses infrastructures (A26/A16) sera également recherché.
  Ces mesures répondent au PADD du projet de SCOT qui prévoient la nécessité de développer l'image du territoire au travers de zones d'activités de qualité et d'inciter au développement des normes environnementales pour les zones d'activités.

- Soutenir l'offre commerciale de proximité et achever l'aménagement des zones commerciales en projet. La commune a mis l'accent sur la valorisation de l'offre commerciale de centre-ville en prolongeant les démarches engagées (démarche de pôles autour des 4 Boulevards,

diversification de l'offre, qualification des espaces publics, démarche FISAC). Il traduit le souhait du schéma directeur de composer un espace résidentiel de qualité, notamment par un accroissement de l'attractivité commerciale du cœur de l'agglomération.
L'objectif est de renforcer son attractivité et la captation du potentiel lié à la chalandise Transmanche. Cette démarcher s'inscrit pleinement dans la lignée du PADD du projet de SCOT qui prévoit l'enjeu de capter efficacement le potentiel commercial en lien avec le trafic transmanche et avec une fréquentation croissante venue d'Europe du Nord mais également la nécessité de conforter l'offre commerciale de l'agglomération en privilégiant notamment le développement commercial du centre-ville de Calais.
Au vue des nouveaux besoins de la population (vieillissement, augmentation de la précarité difficulté de mobilité), le maintien d'une offre de proximité de qualité est aussi une priorité. Ainsi le projet communal envisage le développement d'action en faveur des commerces de proximité dans les quartiers aussi bien dans la qualité des espaces publics que dans les opérations de restructuration urbaine à l'image du quartier Beau Marais.
Afin de conforter l'offre commerciale périphérique la municipalité affirme également l'ambition de qualifier les zones existantes et d'achever les projets structurants dans une logique de complémentarité avec le centre-ville.

- Intégrer l'existence de risques industriels. Liés à la présence d'industries des sites sont classés SEVESO. L'objectif pour la municipalité est d'intégrer la présence de ces risques en amont et en particulier les PPRT
Des anciennes activités sont également implantées au sein du tissu bâtie et elles peuvent présenter des contraintes et des nuisances incompatibles avec la vocation dominante habitat du centre-ville. Ainsi l'un des objectifs est de permettre le déplacement à long terme de ses activités.

L'axe 3, Renforcer la trame verte et bleue pour une ville attractive et agréable, Calais est consciente de la qualité des milieux naturels qui l'entoure. Ainsi différents objectifs concourant à la protection et la valorisation de ses espaces ont été définis. Ils concourent à l'objectif du PADD du projet de SCOT consistant à accentuer les efforts de valorisation du cadre de vie dans les secteurs dépréciés et les secteurs très denses du cœur de l'agglomération et à réintroduire la nature en ville.



- Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel. Calais se trouve à la jonction de nombreux espaces de qualité : site des 2 Caps à l'ouest, site du Fort Vert à l'est, laissant envisager des possibilités de développement dans la logique de la trame verte et bleue du Calaisis.
  Ainsi la protection des espaces emblématiques et la prise en compte des zones humides identifiées concourent à une valorisation du cadre de vie. Le réseau hydrographique est une composante forte, lien entre la mer et l'arrière pays, Calais entend valoriser la présence de cet élément en retournant la ville vers ses canaux par l'aménagement des berges et des abords des bassins.
  Calais désire mettre en avant la présence des continuités naturelles en limitant les effets de rupture. Différentes actions concourent à cet objectif (développement de la coulée verte à l'ouest, affirmation d'une couronne verte à la périphérie de la trame bâtie, valorisation de sites naturels de qualité tel que l'espace dunaire, le site du Colombier Virval, les Terres Saint Roch).
  La commune désire au travers cette richesse introduire la prise en compte de l'environnement et l'introduction de la nature en ville (développement des espaces verts, identification et protection des alignements d'arbres, valorisation des jardins familiaux…)
  Ces éléments naturels sont également le support de développement des modes doux (entrée Ouest, bords de canaux,…)

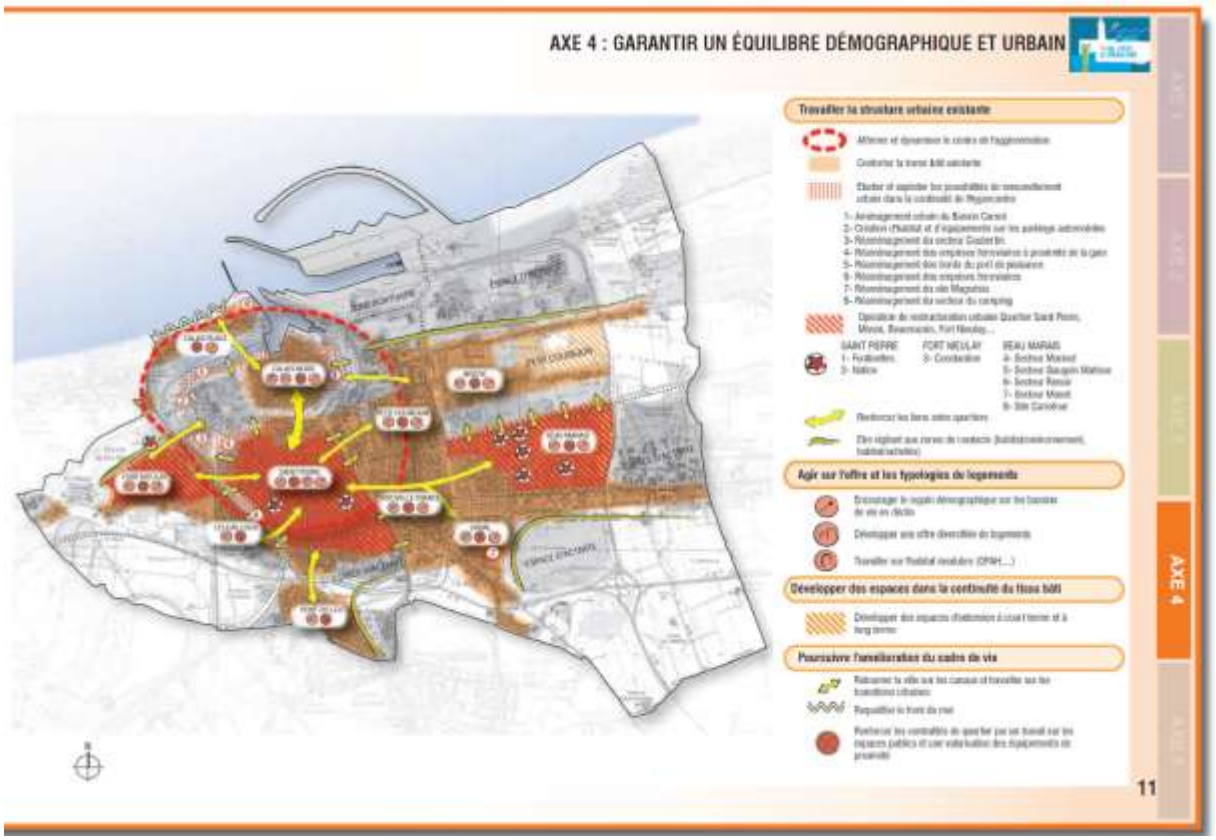
- Mettre en exergue les qualités paysagères du territoire. La platitude est une des caractéristiques du paysage littoral et elle permet de dégager différents points d'appels et de lecture. Des points de repère marquent les paysages ouverts où l'urbanisation n'est pas venue entraver les vues.
  Les transitions entre les espaces naturels et agricoles et les espaces urbains doivent être valorisées.

- Renforcer le potentiel touristique du territoire, la situation littorale et la qualité des milieux naturels sont des opportunités de développement de l'attrait touristique. Ainsi le développement du potentiel touristique de l'espace maritime se retrouve par des projets d'aménagement du front de mer, de confortement du port de plaisance actuel et de création d'un second port sur le bassin Carnot, de valorisation des bassins (du Paradis, Carnot). Le PADD traduit ainsi la volonté de souligner l'identité maritime, affirmée par le schéma directeur.
  Calais est désireuse de partager cette richesse du territoire notamment par la valorisation touristique et/ou écologique du Parc du Colombier Virval. Ce site fera partie intégrante d'une continuité des milieux naturels et d'une démarche de découverte.
  La présence du réseau hydrographique peut aussi être le support d'une démarche de développement du tourisme fluvial à l'image du canal de Saint Omer à Calais qui permet de renforcer les liens entre Calais et son arrière pays.

- Intégrer les risques naturels, la richesse des espaces naturels entrainent également la présence de risques. Le territoire est soumis au risque de submersion marine. La municipalité a intégré ces contraintes dans la définition de ces projets et à introduit un certain nombre de dispositions règlementaires pour réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.

L'axe 4, Garantir un équilibre démographique et urbain

Calais a affirmé un objectif de croissance de sa population autour de 76 000 habitants (population de 1982) dans le but d'endiguer l'érosion constatée ces dernières décennies. Cet objectif s'intègre dans une logique plus large de renforcement de l'agglomération tel qu'il est inscrit dans le projet de SCOT du Calaisis.
Cette orientation passe par une croissance de 2% à l'échelle du pays du Calaisis soit un objectif démographique d'environ 76 000 habitants en 2025 (+1117) pour Calais.
Afin d'estimer les besoins en logements une hypothèse haute a été retenue.
Au total, ce sont 6 821 logements qui doivent être construits pour permettre la croissance de la population.



- Travailler la structure urbaine existante, afin de concourir à un renforcement de Calais en tant que ville centre, la commune a inscrit un objectif fort d'affirmation et de dynamisation du centre de l'agglomération. Cet objectif se traduit par une volonté de conforter la trame bâtie existante tout en développant d'autres formes urbaines dans les futures opérations en s'appuyant sur un objectif moyen de densité de 40 logements / hectare. Cette densité pourra ainsi être largement supérieure à l'image des projets sur les sites d'écoquartier de Blériot Descartes où la densité envisagés est de l'ordre de 90 logements / hectares.
  La trame urbaine présente de nombreuses opportunités de valorisation au travers d'opérations de renouvellement urbain dans la continuité de l'hypercentre. Calais ambitionne de fédérer la centralité par l'exploitation de ces potentialités. On peut ainsi citer :
  - l'aménagement urbain du bassin Carnot,
  - la création d'habitat et d'équipements sur les parkings automobiles,
  - le réaménagement du secteur Coubertin,
  - le réaménagement des emprises ferroviaires à proximité de la gare,
  - le réaménagement des bords du port de plaisance
  - le réaménagement des emprises ferroviaires,
  - le réaménagement du site Magnésia,
  - le réaménagement du secteur du camping.

  Différentes études urbaines sont déjà en cours sur la plupart de ces secteurs.

De mêmes différentes opérations de restructuration urbaine sont engagées sur les quartiers Saint Pierre (Fontinettes, Nation) Fort Nieulay (Constantine) et Beau Marais (Secteurs Marinot, Gauguin Matisse, Renoir, Manet et le site Carrefour). Les objectifs visent à définir des centralités de quartier et à améliorer les liaisons inter-quartiers.
L'affirmation dans le PADD de la volonté de travailler sur la structure urbaine existante répond à la priorité donnée par le schéma directeur à la mise en œuvre de projets et d'actions de rénovation urbaine et au PADD du projet de SCOT qui prévoit la nécessité de développer et reconquérir le rôle de la centralité de l'agglomération par la valorisation des opportunités de renouvellement urbain de qualité.
Enfin pour garantir la cohérence du territoire, les connexions entre les quartiers devront être renforcées. Au même titre, les transitions entre les espaces d'activités, les zones d'habitat et les espaces naturels devront être développées de manière qualitative.

- Agir sur l'offre et les typologies de logement. Calais souffre d'une baisse de la population sur certains bassins de vie et la municipalité souhaite réimpulser une dynamique en développant une offre d'habitat intermédiaire au sein de la trame existante et éviter une arrivée massive des nouveaux habitants.
  Du fait de la part importante de logements locatifs, la population est très mobile. Afin de capter durablement les calaisiens la commune désire développer l'offre à l'accession à la propriété.
  Depuis de nombreuses années Calais enregistre un départ des CSP supérieures creusant ainsi le déficit observé en mixité sociale. L'élargissement de la gamme de logements et en particulier des logements de standings ou l'amélioration de la qualité des espaces constituent des pistes de réflexion. Il traduit l'enjeu identifié dans le PADD du projet de SCOT tenant au développement des logements haut de gamme au cœur de l'agglomération pour retrouver une nouvelle attractivité.
  La population calaisienne connaît des évolutions qu'il est nécessaire d'intégrer, le développement d'une offre diversifiée d'un point de vue quantitatif (273 logements par an sont nécessaires rien que pour le maintien de la population) et qualitatif (recherche de logements plus petits) est programmé.
  Dans un souci de valorisation de la mixité, Calais ne souhaite plus la concentration excessive de certaines typologies de logements, notamment sociaux sur certains quartiers à l'instar de Beaumarais et Fort Nieulay. Au contraire, le projet à la volonté de répartir de façon plus harmonieuse l'offre dans les différents quartiers de la ville.
  La prise en compte des quartiers vieillissant est aussi une priorité des démarches ont été initiées par la commune sur Calais Nord et Saint Pierre telle que la démarche PNRQAD.

- Développer des espaces dans la continuité du tissu bâti. Calais a décidé d'inscrire des espaces d'extension à court et à long terme dans une logique qualitative en complémentarité des opérations sur la trame bâtie. Dans cette optique le site du Petit Courgain a été privilégié du fait de sa continuité avec la trame existante et de la proximité de l'offre en transport en commun et en équipements. Ce site traduit l'objectif du PADD du projet de SCOT qui souligne la nécessité de lier le choix de la localisation des zones de développement de l'urbanisation à la présence des services et à la qualité de la desserte en transports collectifs.

- Poursuivre l'amélioration du cadre de vie. La trame bâtie possède peu de liens avec le territoire qui l'entoure. Calais souhaite valoriser ses atouts dans la logique de recomposition des quartiers. Dans cette optique de valorisation, la garantie d'une mixité architecturale, urbaine et sociale sans pour autant dénaturer les entités existantes est une piste de réflexion développée par la municipalité.

L'axe 5, Adapter les déplacements aux enjeux du territoire, la localisation de Calais au cœur d'un important nœud d'échanges entraine une nécessaire prise en compte des conditions de circulations.



- L'amélioration de l'accessibilité et de la mobilité. L'importance du réseau viaire et les problématiques de congestion impliquent une nécessaire hiérarchisation du réseau afin de faciliter les cheminements. Dans cette optique, la commune a inscrit la volonté de développer à long terme un réseau de boulevards urbains permettant de limiter l'impact des flux de transit.
  La question du stationnement est un enjeu important en centre ville. La définition de règles adaptées et la création de parcs de stationnement doivent permettre de répondre à cette problématique aussi bien à destination des poids lourds que pour les véhicules légers.
  Les futurs projets intègreront la nécessité de développer des liaisons interquartiers facilitant les cheminements tout en réduisant les effets de coupures. Au titre de ces continuités, les liaisons entre le centre ville et le port et la mer sont des liens à développer dans le but de créer de véritables liens entre Calais et son littoral. Cet objectif répond à celui du PADD du projet de SCOT visant à créer des itinéraires continus, directs, sûrs et confortables pour les piétons.
  Dans cette logique de valorisation et d'amélioration des liens entre le centre ville et le terminal maritime, un axe de transport en commun pourra être développé sur l'emprise ferroviaire actuelle.
  Enfin, la création de nouveaux équipements implique une réflexion sur le liaisonnement. Ainsi, la création du nouvel hôpital sur le site du Virval implique l'intégration des problématiques d'accessibilité depuis le centre ville.

- Conforter et valoriser l'utilisation des transports alternatifs. Le pôle gare constitue le nœud d'articulation entre Calais Nord et Saint Pierre. L'inscription de son confortement dans une logique de recomposition urbaine est un enjeu majeur. Cette démarche s'accompagne plus largement d'une recherche de valorisation urbaine des emprises ferroviaires adjacentes (renouvellement urbain).
  En outre la recherche de lien entre les entités urbaines s'accompagne du confortement d'une liaison forte entre Calais Nord - Saint Pierre – Les Fontinettes.

Le développement de la trame bâtie s'accompagnera d'un développement et d'une adaptation de l'offre en transport collectif et par la valorisation de modes doux. Dans ce cadre, Calais a engagé une démarche de valorisation des déplacements cycles au travers le Vel'in.

D'un point de vue économique les liaisons vers les pôles structurants du littoral seront favorisés notamment dans le cadre du développement de la façade portuaire Est. La desserte des pôles économiques constitue également des pistes importantes en particulier entre le pôle Transmarck et le projet d'extension Port 2015.
La richesse du réseau hydrographique implique une action de réflexion sur le devenir des axes fluviaux du point de vue du transport des marchandises et des personnes (navette fluviale) mais également en terme de valorisation touristique.
La valorisation des modes doux est un enjeu important de découverte et de connexions plus lointaines vers le Calaisis. Calais a déjà initié cette démarche au travers les chemins de la cité, d'autres actions suivront et favoriseront la découverte des richesses de la ville et de son territoire.

QUATRIEME PARTIE : LES JUSTIFICATIONS DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

Les justifications de la prise en compte des documents supra-communaux ne font pas l'objet d'un chapitre spécifique mais sont traitées dans les chapitres consacrés aux choix retenus pour établir le PADD, à la présentation du zonage, à la justification des principes réglementaires et aux incidences du PLU sur l'environnement.

1. CADRAGE GENERAL SUR LA REVISION DU POS ET L'ELABORATION DU PLU

1.1. LES OBJECTIFS DE LA REVISION

Le POS de Calais a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 décembre 1983 et révisé le 27 juin 2000.

Par délibération du 21 décembre 2001, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision du POS et l'élaboration du PLU. Les principaux objectifs de l'élaboration du PLU, consiste à :

- assurer efficacement le développement et l'aménagement spatial de la commune, en prenant en compte les études récentes réalisées : plan de déplacement urbain, opérations de renouvellement urbain, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, aménagement de la zone du Virval, etc.
- doter la commune d'un document cohérent avec les nouvelles réglementations et permettre de poursuivre, dans les meilleures conditions les actions nécessaires au développement harmonieux de la commune

1.2. LES PRINCIPALES EVOLUTIONS DU POS AU PLU

Les évolutions du zonage et les dispositions règlementaires définies par le Plan Local d'Urbanisme se justifient par :

- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD,
- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes du territoire communal, tels que l'urbanisation de nouvelles zones, l'adaptation des densités, la réalisation des équipements, etc.
- l'intégration des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'élaboration du POS.

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, la loi Urbanisme-Habitat du 2 juillet 2003 et la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 ont profondément remanié les outils réglementaires du PLU.
Figurent parmi les changements apportés par le PLU :

- la réalisation d'un Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) qui inscrit la notion de projet au cœur du PLU,
- la possibilité de réaliser des orientations d'aménagement et de programmation sur les quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager,
- l'obligation de mener en parallèle de l'élaboration du PLU, une démarche d'évaluation de ses incidences sur l'environnement,
- le changement partiel de dénomination et de nature des zones : zone N (suppression de zone NB) et zones à urbaniser (NA vers AU),
- l'intégration des dispositions applicables aux zones d'aménagement concerté dans le PLU. La loi SRU a supprimé le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), les règles d'urbanisme sont régies par le PLU.
- les modifications dans la structure du règlement : suppression de l'article 15 sur le dépassement de COS, refonte des articles 1 et 2, etc.

L'élaboration du PLU, conduit, par rapport au POS à :

- des évolutions de zonage,
- la mise en œuvre d'outils complémentaires pour la préservation de la diversité commerciale, la diversification de l'offre de logements, etc., et l'adaptation des outils existants, tels que les emplacements réservés,
- l'adaptation des dispositions réglementaires traduisant les objectifs poursuivis dans chaque secteur de la commune.

2 LES PRINCIPES DU ZONAGE

2.1. LES PRINCIPES DU ZONAGE

Le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire communal en 4 types de zones distinctes, auxquelles correspond un règlement d'occupation des sols composé de 14 articles :

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- la zone agricole (A),
- la zone naturelle (N).

Chaque zone réunit des ensembles relativement homogènes, pour lesquels un projet commun d'évolution et de protection a été adopté.
Les spécificités des secteurs de la commune sont restituées par la déclinaison des grandes zones en secteurs : UAa, UAb, UCc, Nb, Nh,…

Le zonage et le règlement sont conçus comme un dispositif de « pilotage » de l'évolution urbaine et un outil de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
Le règlement du PLU s'est attaché à traduire les réalités et les spécificités du tissu urbain existant. Il intègre les nécessaires évolutions des constructions existantes, définit les règles de construction des nouvelles implantations et protège les zones naturelles.

2.2. LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines couvrent à la fois l'ensemble des espaces urbains constitués et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Elles ont vocation à accueillir un tissu qui correspond autant aux fonctions résidentielles qu'à celles d'activités, de services, d'équipements publics ou d'intérêt général.

La subdivision du territoire communal en plusieurs zones vise à :

- tenir compte de la vocation dominante de chacun des territoires, même s'il apparaît qu'elles se caractérisent pour la plupart par leur mixité,
- marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains rencontrés et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : natures, densités, aspect architectural, occupation du sol.

Les zones urbaines sont organisées en deux grandes catégories :

- les zones urbaines mixtes, au sein desquelles peuvent être implantées des habitations, mais également équipements et activités compatibles avec la fonction résidentielle. Appartiennent à cette catégorie les zones UA, UC et UD.
- les zones " spécialisées ", dédiées principalement à des équipements, les zones UE et UZE, ou à des activités : zones UI, UJ, UL, UM, UV et UZBb.

La zone UF du POS, spécifique au domaine ferroviaire est supprimée dans le PLU. Les terrains concernés sont classés selon les cas en zone urbaine, lorsqu'ils sont insérés dans tissu bâti et en secteur Na, dédié aux infrastructures, dans les autres cas.

Les zones urbaines couvrent 2 718,58 ha, soit environ 72,1 % du territoire communal.

2.2.1. Les zones urbaines à vocation mixte

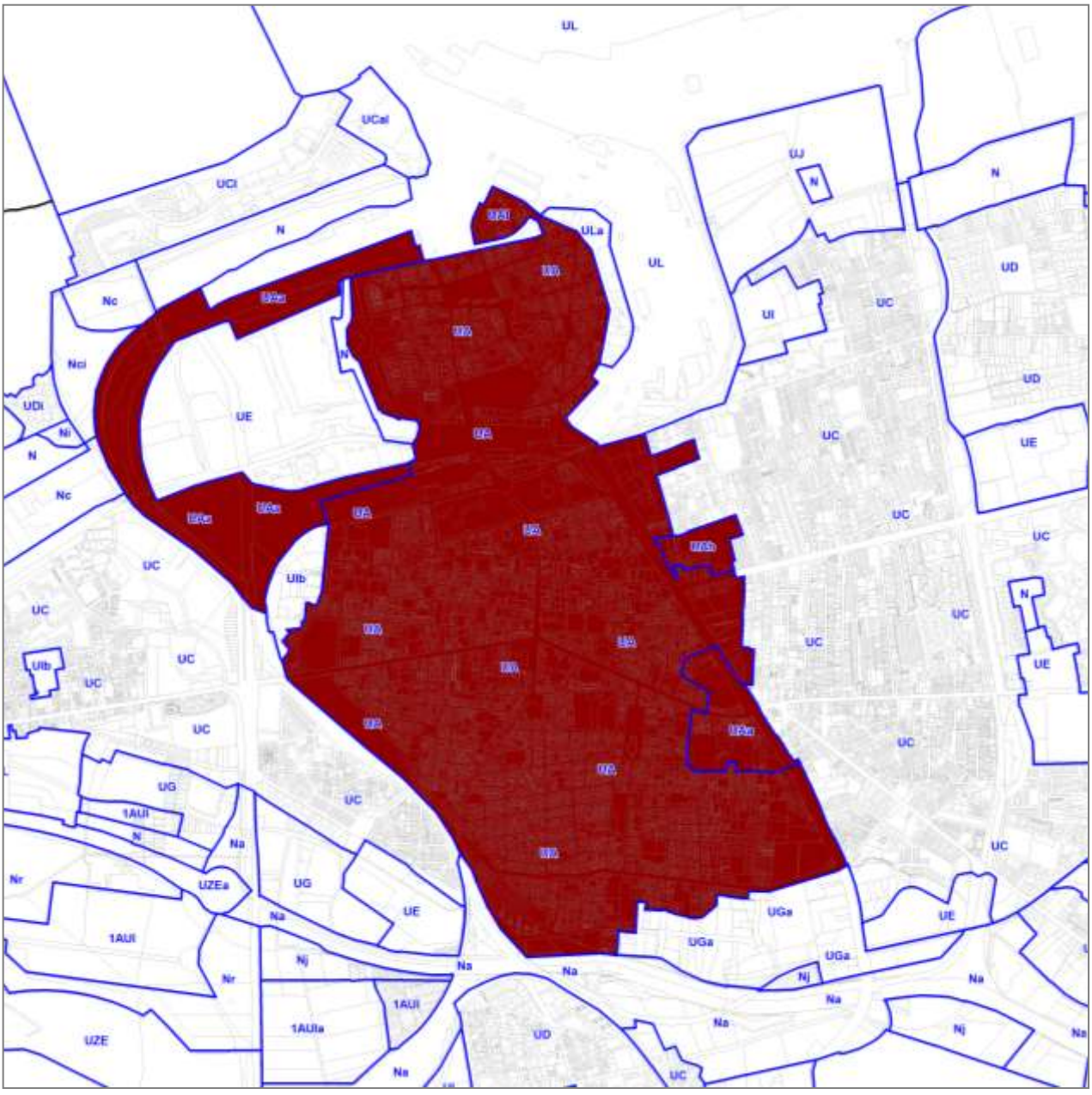
Les zones urbaines mixtes apparaissent comme l'espace privilégié pour développer des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale tout en admettant l'implantation des activités compatibles avec les habitations. Elles sont destinées à accueillir, par renouvellement ou comblement des dents creuses une large partie des besoins en logements résultant des objectifs démographiques du PLU. Elles doivent ainsi répondre à l'objectif du Programme Local de l'Habitat (PLH) de " production d'une offre neuve permettant de proposer de nouvelles formes d'habitat et de diversifier l'offre existantes ".

Le règlement des zones urbaines mixte organise la gestion de l'évolution urbaine selon un principe de graduation des densités et hauteur admise, des quartiers périphériques, vers le centre de Calais.

a. Descriptions et principales évolutions POS-PLU

→ **La zone UA**

La zone UA couvre l'hypercentre de Calais, caractérisé par un tissu de forte densité, elle est spécifique au centre-ville et Calais Saint-Pierre.



Les évolutions du périmètre de la zone UA entre le POS et le PLU résultent principalement du classement en zone UA :

- des terrains situés le long du canal de Calais (entreprise Danone…), qui étaient classés en zone UB au POS, en partie concernés par le projet d'éco-quartier Blériot-Descartes,
    - l'inscription de cet espace dans la zone UA répond notamment à l'enjeu du PADD tenant à " fédérer la centralité par l'exploitation des potentiels de renouvellement urbain ".

- du centre commercial des 4B et à son parking, qui étaient classés en secteur UAa du POS,
    - Le règlement de la zone UA intégrant des dispositions spécifiques pour tenir compte des constructions existantes qui ne respecteraient pas l'ensemble de ses règles, le maintien du zonage spécifique dans le PLU n'est pas nécessaire.

- des espaces situés entre Calais Nord et Calais Saint Pierre, classés en zone UL au POS,
    - L'intégration de ce site en zone UA permet de répondre à l'objectif du PADD visant à renforcer les liens entre les quartiers, et notamment entre les quartiers de Calais Nord et de Calais Saint-Pierre

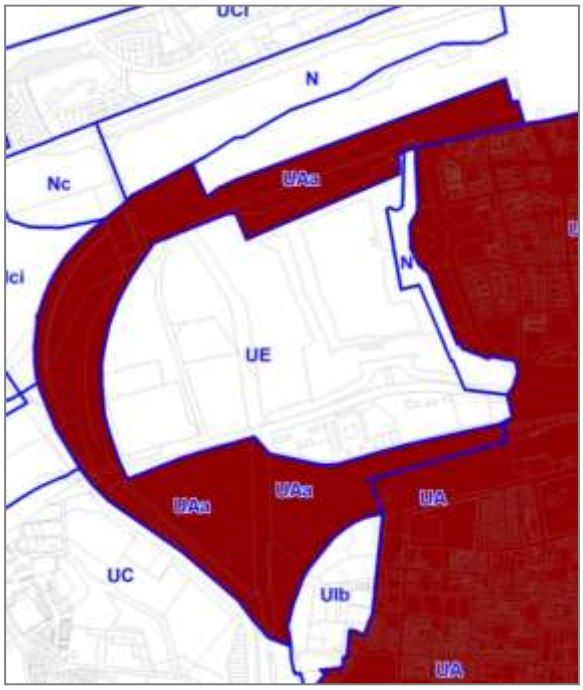
- du secteur de la gare et des voies ferrées situées au nord du Bd Gambetta, classées en zone UF au POS. Seul le parking de la gare figurait en zone UA au POS.
    - L'évolution du zonage du pôle gare traduit l'enjeu énoncé dans le PADD consistant à engager une réflexion d'aménagement autour du pôle gare et à renforcer le lien entre Calais Nord et Saint Pierre.

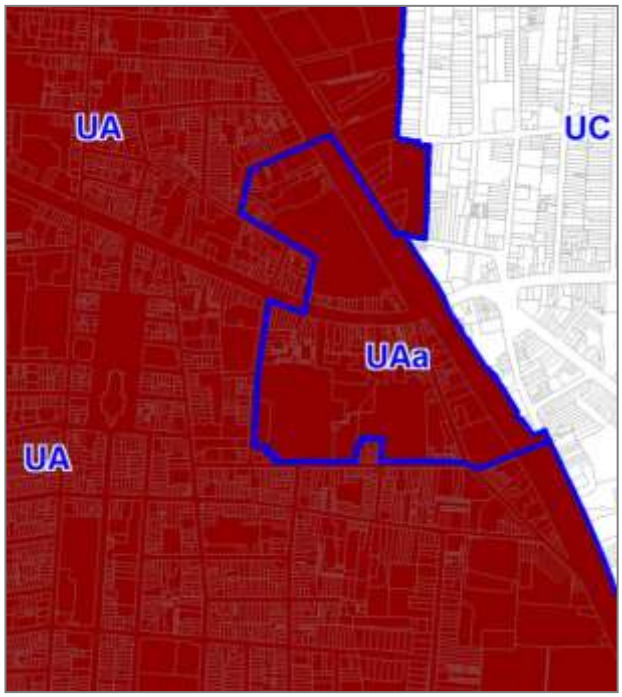
- du secteur situé entre le pôle d'équipement Coubertin et le canal d'Asfeld, classés en zone UE et en zone UL au POS, destinés à accueillir des opérations mixtes,
    - l'inscription de ces terrains en zone UA traduisent les objectifs préconisés dans le schéma de développement urbain : la création d'éco-quartiers en bordure du bassin ouest, tournant la ville vers son port, et sur le site Coubertin, pour répondre à l'enjeu de resserrement urbain. Ces objectifs sont repris par le PADD qui indique que doivent être étudiées et exploitées les possibilités de renouvellement urbain dans la continuité de l'hypercentre.

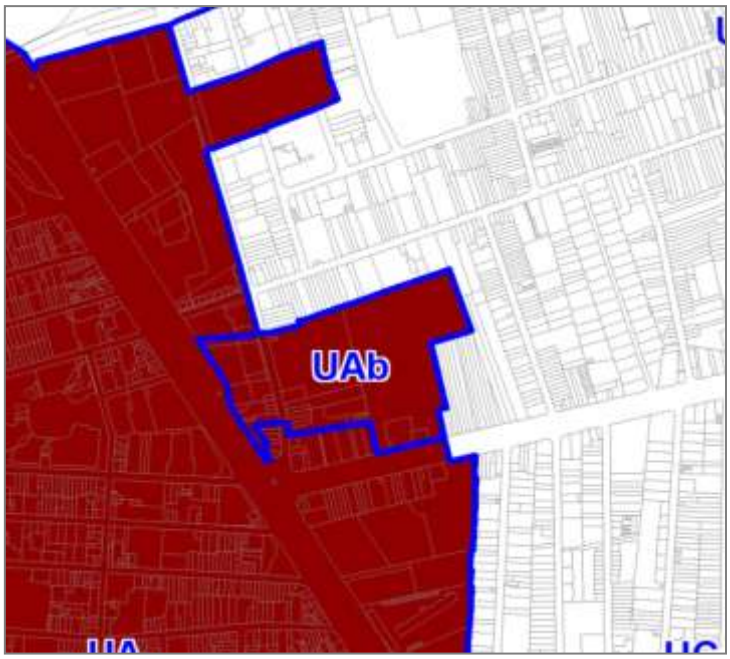
La zone UA comprend trois secteurs :

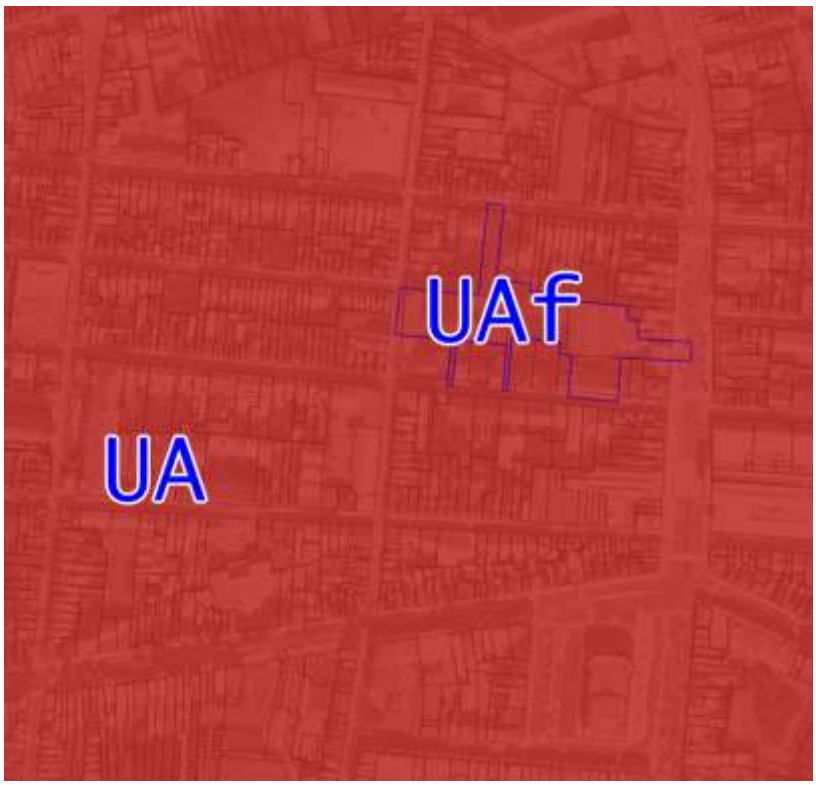
- un secteur UAa, dédié aux secteurs de projet (Hôpital, site de Coubertin).
- un secteur UAb, dédié au secteur du projet de l'écoquartier Blériot Descartes
- un secteur UAf, dédié au secteur du projet de l'écopole et de ferme pédagogique en centre-ville

L'introduction de ces secteurs traduit notamment l'enjeu du PADD visant à développer des projets dans une logique durable, sociale, solidaire, ludique et promouvoir de nouvelles images urbaines, et notamment sur les sites de Coubertin, Blériot-Descartes et de l'emprise de l'ancien hôpital, d'une ancienne imprimerie, permettant de développer la ville avec son environnement.






UAb


UAf
UA

- La zone UC

La zone UC est dédiée aux quartiers situés dans le prolongement du centre-ville : quartiers du Petit Courgain, de Beau Marais, de Nouvelle France, de Fort Nieulay, des Cailloux, etc. Elle est composée de quartiers hétérogènes : forme urbaine, morphologie.



Les principales évolutions du périmètre de la zone UC, entre le POS et le PLU tiennent :

- à la suppression de la zone UB du POS, dédiée aux secteurs d'habitat collectif récents, situés dans les quartiers construits dans les années 60.
    - le reclassement des sites concernés en zone UC vise à traduire la volonté de la commune de développer d'autres formes urbaines dans les futures opérations, et de répondre notamment à l'objectif du PADD visant à travailler la structure urbaine existante.
    - l'introduction de dispositions particulières permettant l'évolution des constructions existantes, qui ne respecteraient pas le règlement de la zone UC, permet de tenir compte de l'existence de constructions présentant une hauteur ou une densité plus importante que celles admises par le PLU.

- de petits pôles d'équipements, classés en zone UE au POS, insérés dans le tissu et n'occupant pas des emprises importantes et par exemple le collège Martin Luther King, les terrains de sport Géo André, etc.

- des petites zones à urbaniser insérées dans le tissu urbain (cœurs d'ilots)
    - les secteurs, classés en zone 30NA par le POS, situés au nord et au sud de l'avenue Louis Blériot, ne présentent pas les caractéristiques permettant de justifier de leur classement en zone à urbaniser, puisque localisés au cœur du tissu bâti.
- des terrains bordant, au nord, le quartier Fort Nieulay,

- ce classement traduit notamment la préconisation du schéma de développement urbain qui prévoit que " le long du quartier du Fort-Nieulay, une bande de bâtiments de faible hauteur permettra :

  - de constituer une façade valorisante pour le parc naturel, en assurant une transition de hauteur avec les tours de logements et de finaliser l'urbanisation de la frange nord du quartier,

  - d'implanter des équipements, liens entre le quartier du Fort Nieulay et le site du parc,

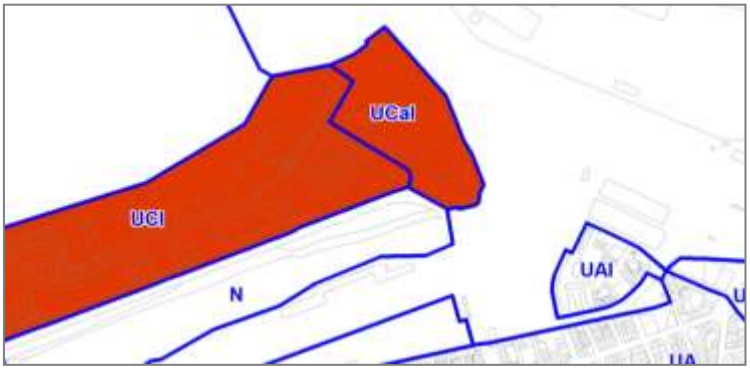
  - de dynamiser et rénover le quartier en offrant davantage de mixité,

  - de constituer une bande active et attractive en limite du parc et du quartier du Fort-Nieulay, lieu animé et de diffusion dans le parc."

- des deux secteurs, classés en zone UD par le POS, insérées dans la zone UC et situées autour des rues Constantin Bancusi et Vincent Van Gogh,

Elle comprend deux secteurs :

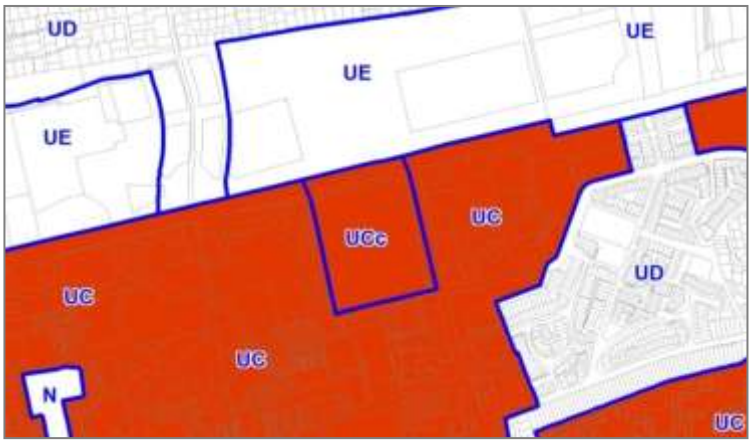
- le secteur UCa, qui couvre le site du projet de Palais des Congrès.



L'introduction de ce secteur dans le PLU répond à l'objectif du PADD visant à permettre le développement " d'équipements phares en lien avec le territoire, et notamment le projet de Palais des Congrès ".

Il reprend également le principe énoncé par le schéma de développement urbain qui prévoit l'implantation d'un équipement majeur attractif en belvédère entre la ville et le front de mer.
Faire de ce lieu, placé en tête de l'axe nord-sud de la ville, face à la mer, en proue sur le trafic Transmanche, un lieu d'attraction touristique qualitatif avec une identité architecturale forte et un programme ambitieux. Construire un équipement multifonctionnel d'activités, culturel, loisirs, hébergement, manifestation, etc.

- et le secteur UCc, dédié au pôle commercial situé au croisement de la rue Y. Tourmaniantz et l'avenue G. Guynemer



L'introduction du secteur UCc résulte de la prise en compte des objectifs du PADD relatifs à l'offre commerciale, visant à soutenir l'offre commerciale de proximité, notamment en renforçant l'attractivité commerciale du centre-ville, tout en confortant l'offre commerciale dans les quartiers.

Afin de ne pas encourager le développement de moyennes et grandes surfaces dans les quartiers, le règlement de la zone UC interdit les commerces de plus de 1 000 m² de SHON. Toutefois, le pôle commercial carrefour constitue une offre commerciale de proximité pour les quartiers Mivoix et Beau Marais notamment, que la commune souhaite conforter.

→ **La zone UD**

La zone UD couvre les quartiers périphériques, dont le tissu urbain est plus aéré, et notamment les quartiers Mivoix, Virval, Pont du Leu, etc.



Les évolutions du périmètre de la zone UD entre le POS et le PLU résultent du classement en zone UD :

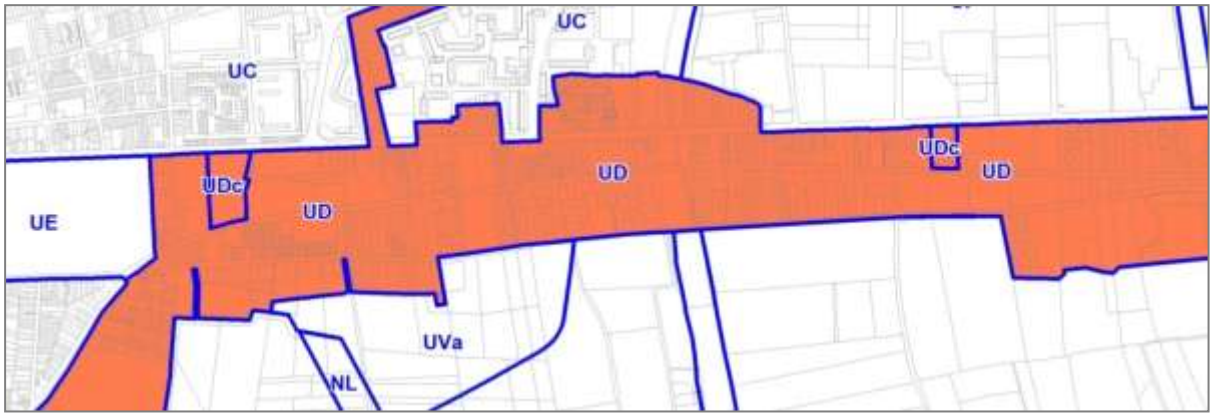
- des zones à urbaniser à vocation mixte, classées en zone 30NA au POS et aménagées et bâties aujourd'hui et notamment de
  - la zone 30NA de la Mivoix de la Grande Rue du Petit Courgain et de la route de Gravelines,
  - la zone 30NA de la rue du Beau Marais,
  - la zone 30NA en limite de la trame bâtie de Blériot-Plage,

- de petits pôles d'équipements, classés en zone UE au POS, insérés dans le tissu et n'occupant pas des emprises importantes et par exemple, le Centre hospitalier psychiatrique, située Grande Rue du Petit Courgain, la Maison de Retraite Château des Dunes, etc.

- du secteur à vocation mixte, urbanisé dans le cadre de la ZAC Mivoix Parmentier, (zone ZA).

Elle comprend un secteur UDc dédié deux pôles commerciaux de l'avenue A. De Saint-Exupéry situés dans le tissu mixte.
Le PLU reprend le principe d'un zonage spécifique pour les emprises commerciales de taille importante, jouant le rôle de commerce de proximité. L'objectif consiste à conforter les moyennes et grandes surfaces existantes situées dans le tissu urbain, tout en limitant l'implantation de nouvelles surfaces commerciales de plus de 1 000 m^2 de SHON dans la zone UD.

L'évolution du périmètre du secteur UDc résulte du classement en zone UG du Parc de la Française, qui constituent davantage une zone d'activités à dominante commerciale, qu'un pôle commercial de proximité, inséré dans le tissu résidentiel.



b. Principaux objectifs et principes règlementaires

Les principaux objectifs et principes règlementaires poursuivis dans les zones urbaines mixtes :

- affirmer le principe de mixité des fonctions, en autorisant les constructions destinées à l'habitation, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et les équipements publics pour maintenir et développer les lieux de vie et d'emploi, tout en interdisant les activités créatrices de nuisances incompatibles avec les fonctions résidentielles,
- conserver les caractéristiques et les spécificités des différents quartiers et une graduation de la densité des quartiers périphériques vers le cœur de ville, tout en favorisant la diversité des formes architecturales des nouvelles opérations,
- favoriser les opérations de renouvellement urbain et de comblement des dents creuses,
- faciliter l'évolution des constructions existantes,
- renforcer, comme le prévoit le PADD, l'attractivité commerciale du centre-ville et le soutien au commerce de proximité dans les quartiers :
    - en mettant en œuvre une protection des linéaires commerciaux du centre-ville,
    - en limitant les possibilités d'implantation des moyennes et grandes surfaces dans les quartiers périphériques,
    - en définissant des règles de densité favorables à l'implantation de commerces en rez-de-chaussée dans les zones UC et UD,
    - en exonérant les petits commerces et locaux artisanaux de l'obligation de réaliser des places de stationnement,
- soutenir l'implantation de projets tertiaires (objectif défini par le PADD) :
    - en supprimant les restrictions à l'implantation de surfaces de bureaux, figurant dans le règlement du POS,
    - en exonérant les petits bureaux de l'obligation de réaliser des places de stationnement,

2.2.2. Les zones urbaines dédiées aux équipements

a. Descriptions et principales évolutions POS-PLU

→ La zone UE

La zone UE couvre les sites d'équipements occupant des emprises importantes, tels que le pôle universitaire de la Mivoix, le pôle d'équipements Coubertin, le lycée professionnel Nouvelle France, les stations d'épuration Jacques Monod (Courgain Est) et rue de Toul, etc.
Le maintien d'une zone spécifique pour les équipements répond notamment à l'objectif du PADD tenant à " valoriser la présence des équipements structurants (façade d'équipements rue Tourmaniantz) ".

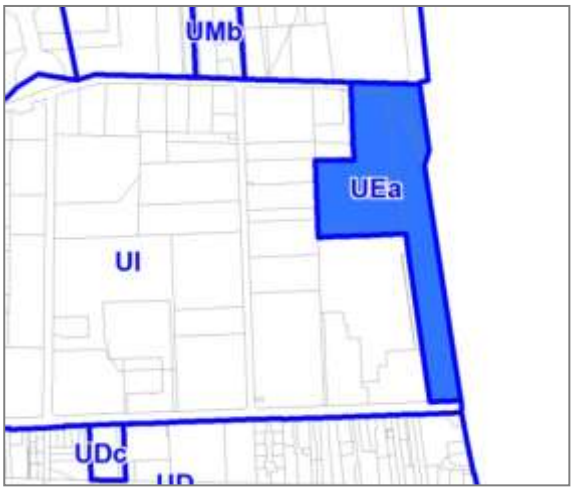


L'évolution du périmètre de la zone UE entre le POS et le PLU tient :

- au classement en zone urbaine mixte des équipements insérés dans le tissu urbain et n'occupant pas une emprise importante. Il s'agit notamment du Centre hospitalier psychiatrique, située Grande Rue du Petit Courgain, de la Maison de Retraite Château des Dunes, du collège Martin Luther King, des terrains de sport Géo André, etc.
- au classement en secteur UCa du site du futur Palais des Congrès, destiné à accueillir un équipement multi-activités mais également des activités.

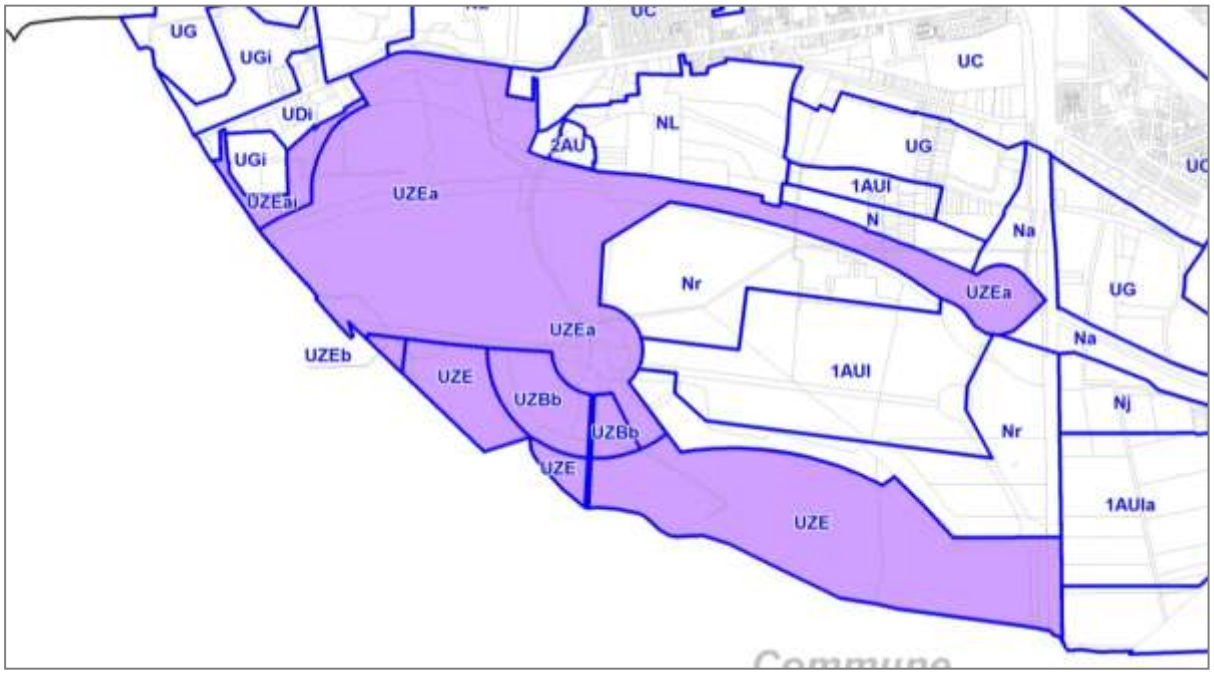
La zone UE comprend un secteur UEa, dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage, aire intercommunale de long séjour, implantée sur la frange est de la commune, en limite communale avec Marck.

- l'aire d'accueil des gens du voyage était classée en zone UI par le POS,



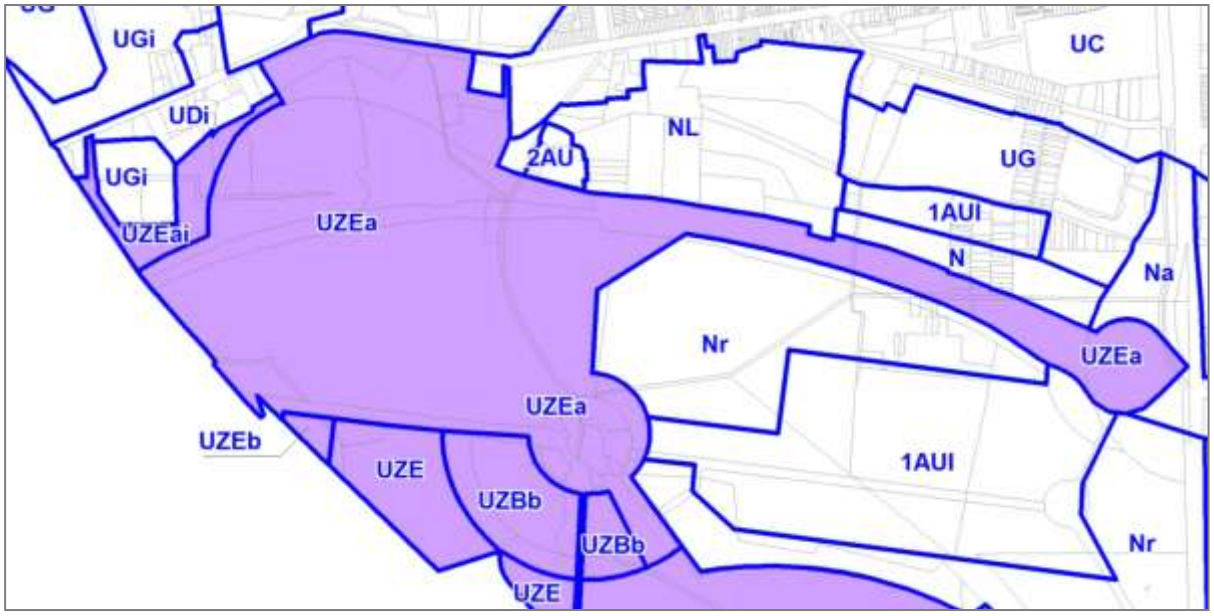
→ **La zone UZE**

La zone UZE couvre les espaces de la ZAC du Tunnel sous la Manche dédiés au système de transport et à ses installations. Elle correspond au périmètre de la zone ZE de la ZAC.



Elle comprend deux secteurs :

- le secteur UZEa, correspondant aux infrastructures de la ZAC et espaces publics les accompagnants. Il couvre le périmètre de la zone ZP de la ZAC,
- et le secteur UZEb, situé à proximité du terminal poids lourds, au sein duquel sont admis les hébergements hôteliers.



b. Principaux objectifs et principes règlementaires

Les principaux objectifs et principes règlementaires poursuivis dans les zones urbaines dédiées aux équipements :

- maintien du principe de spécialité de la zone UE, au sein de laquelle sont seules admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions liées à leur fonctionnement
- définition d'un règlement adapté aux besoins spécifiques de ces équipements,
- reprise de la spécificité de la zone UZE en n'autorisant que les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement du système des transports,
- reprise, dans la zone UZE et ses secteurs, des dispositions particulières de la ZAC du Tunnel sous la Manche,

2.2.3. Les zones urbaines à vocation économique

a. Description et principales évolutions POS-PLU

→ **La zone UG**

Le PLU introduit une zone UG, dédiée aux zones d'activités à dominante commerciale, artisanale ou de bureaux (ex : ZAC Curie).
L'introduction de la zone UG répond aux objectifs du PADD visant à conforter l'offre commerciale périphérique en qualifiant les zones existantes et en achevant les projets structurants et à achever l'aménagement de zones commerciales envisagées sur les secteurs du Virval, du Chemin Vert et des Cailloux.

Sont ainsi classées en zone UG :

- la zone du Parc à la Française, classée en secteur UDc au POS,
  - le zonage de ce site est ajusté pour tenir compte de ses caractéristiques, qui relèvent davantage de celles des zones commerciales périphériques (couvertes par la zone UG), que de celles des pôles commerciaux de proximité, insérés dans le tissu urbain (relevant du classement en secteur UDc),
- la zone d'activités du Chemin Vert, dédiée à l'accueil d'un lotissement d'activités commerciales orientés autour des thèmes du loisir et de l'équipement de la maison, classée en zone 2NA au POS et les terrains urbanisés dans le cadre de la ZAC de la rue de Villars,
- la zone des Cailloux, située au nord de l'A16, classée en zone 2NA au POS,
  - la zone des Cailloux figure parmi les sites identifiés par le PADD dont l'urbanisation doit permettre le développement des zones commerciales,
- la zone près de Virval, classée en 40NA au POS,
  - la zone se localise en continuité avec les constructions implantées sur Coulogne, ainsi une continuité avec le document d'urbanisme existant a été réalisée,

Elle comprend un secteur UGa, dédié à la zone commerciale Curie, aménagée dans le cadre d'une ZAC, qui s'étend au sud du quartier Saint-Pierre et qui affiche une vocation commerciale et hôtelière affirmée. Le règlement du secteur UGa reprend les spécificités de la ZAC Curie.

→ La zone UI

La zone UI couvre les zones économiques accueillant tous types d'activités, à l'exception des industries les plus lourdes. Elle couvre notamment la zone d'activités de la route de Dunkerque, rue du quai de la Loire, route de Fréthun et rue du Virval.
A l'exception du classement de l'aire d'accueil des gens du voyage en secteur UEa, à vocation d'équipements, le périmètre de la zone UI reste inchangé du POS au PLU.

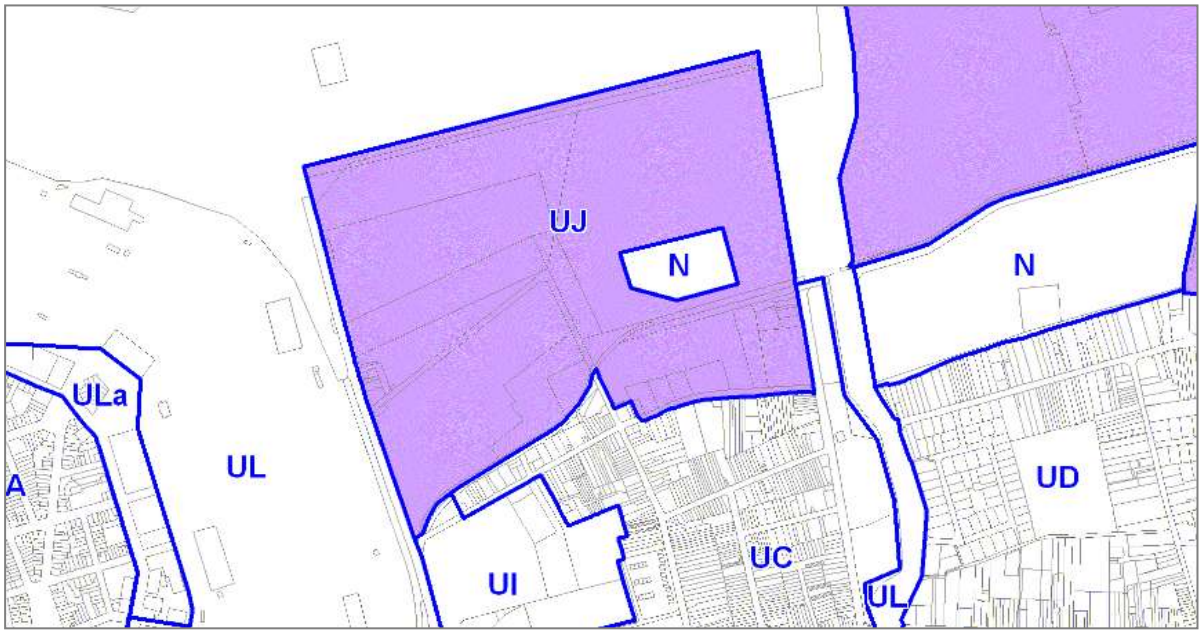
Elle comprend un secteur UIb spécifique aux activités insérées dans le tissu urbain. Sont classés en secteur UIb, le site de l'entreprise Vandamme, situé impasse des Salines, et classé en zone UI au POS, et l'entreprise Carpentier, déjà classé en secteur UIb au POS.
Si le classement en secteur UIb permet de pérenniser l'activité existante sur le site, l'objectif, à long terme, est, comme l'affirme le PADD, la " délocalisation des activités nuisantes du centre-ville vers les zones périphériques ". Lorsque les activités existantes cesseront sur ces sites, une évolution du PLU intégrera ces terrains en zone urbaine mixte.

Ne figurent plus dans le secteur UIb, les activités :

- situées quai G. Lamarle ou Bd Pierre et Marie Curie, classé en zone UG dans le PLU,
- situées rue Mouron, intégré à la zone UC par le PLU, afin de permettre une évolution avec les zones d'habitat contiguës au sud.
- situées quai Lucien Lheureux, intégré à la zone UC par le PLU.
- situées boulevard Lafayette, intégrées à la zone UA par le PLU, afin de favoriser une recomposition urbaine dans la logique du secteur de l'ancien hôpital.

→ La zone UJ

La zone UJ couvre les zones économiques accueillant des activités industrielles lourdes : la zone industrielle des Dunes, située au contact du Port et le site de Calaire Chimie, situé en limite sud du territoire communal.
A l'exception de l'inscription d'une zone Na sur l'emprise de la rocade est en bordure est de la ZI des Dunes, le périmètre de la zone UJ n'évolue pas entre le POS et le PLU.



Seule une zone naturelle destinée à protéger un espace de nidification des Goélands a été basculée en zone N au sein de la zone UJ.

→ La zone UL

La zone UL est dédiée aux espaces portuaires et une partie des canaux. L'enjeu sur le site du Port, énoncé par le PADD, consiste à maintenir une compétitivité de l'activité portuaire, qui génère plus de 9 000 emplois directs et indirects, soit près d'un tiers des emplois calaisiens.

Elle intègre les sites dédiés à l'extension du Port, tels que figurant au dossier de mise en compatibilité du POS, afin de permettre le projet de développement économique et d'extension du port de Calais. Le projet de Port 2015 prévoit, au nord du port actuel, la réalisation d'un nouveau bassin et un accroissement des terre-pleins en partie gagnés sur la mer. Ce projet permettra d'accroître progressivement les capacités du port notamment pour les liaisons transmanche et le cabotage européen (aménagement de quais et terrepleins) et de diversifier les trafics (acheminements ferroviaires, trafic roulier non accompagné).

Le projet d'extension, Port Calais 2015, s'inscrit à l'intérieur de la zone UL. Il comprendra :

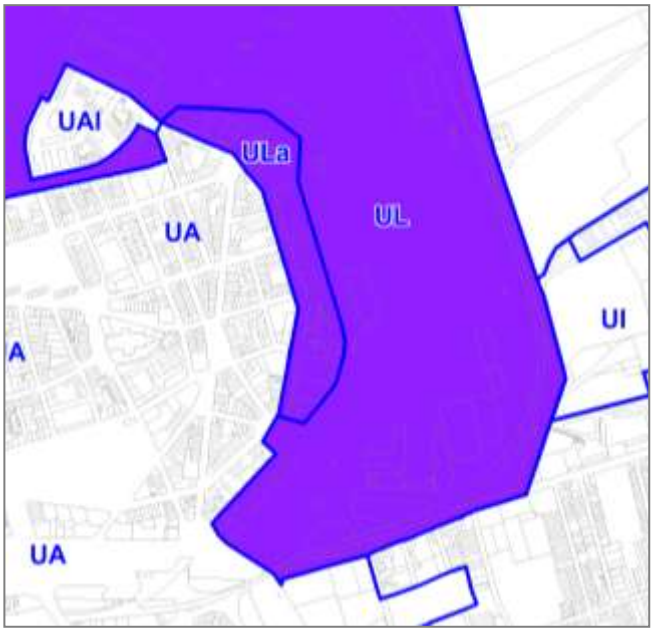
- l'aménagement des infrastructures maritimes structurantes (digue, bassin et terre-pleins)
- la réalisation progressive d'autres aménagements, superstructures et équipements (des postes à quai, des voiries de dessertes et d'accès terrestres et ferroviaires, des zones et bâtiments de contrôle, une nouvelle capitainerie, des aménagements paysagers…)

Les évolutions du périmètre de la zone UL, du POS au PLU, résultent :

- du classement du bassin des Chasses et de ses abords, en zone naturelle, dans un souci de protection de la coulée verte et du classement des terrains bordant le bassin ouest en secteur UAa, afin de permettre le développement d'une opération mixte,
- du classement en zone N du canal de la Citadelle bordant Calais Nord à l'ouest, et du classement en zone UA du bassin de la Marne séparant Calais Nord de Calais Saint-Pierre, dans une logique de renforcement des liens entre les deux polarités.
- du classement en secteur Nb et Nr de la partie est de la zone UL du POS (24 ha), afin de protéger la bande littorale des 100 mètres et les espaces remarquables identifiés en application de la loi littoral.



La zone UL comprend, comme au POS, un secteur ULa, sur lequel est actuellement implantée une structure d'accueil d'urgence, située rue de Moscou.



→ **La zone UM**

La zone UM est spécifique à la zone Marcel Doret, située dans la continuité nord de la zone d'activités de la route de Dunkerque, qui rassemble des activités mixtes non nuisantes. La création, par le PLU, d'une zone spécifique pour ce site permet de reprendre les particularités définies par la ZAC dans le cadre de laquelle elle est aménagée.

→ **La zone UZBb**

La zone UZBb correspond aux espaces situés autour de l'échangeur de la Laubanie, dont l'aménagement est prévu dans le cadre de la ZAC du Tunnel sous la Manche. Elle reprend les spécificités du secteur ZBb de la ZAC.

b. Principaux objectifs et principes règlementaires

Les principaux objectifs et principes règlementaires poursuivis dans les zones urbaines à vocation économique :

- identifier des zones à vocation économique afin d'offrir les conditions du maintien et du développement des activités, et une mixité des fonctions à l'échelle de la commune,
- maintenir le principe de spécialisation des zones d'activités, permettant un développement plus adapté des services aux entreprises, et une meilleure gestion des nuisances,
- maintenir les caractéristiques des zones existantes, tout en renforçant leur qualité paysagère,
- reprendre, dans les zones en cours d'aménagement, les spécificités des ZAC.

2.3. LES ZONES A URBANISER

En vertu de l'article R. 123-6 du Code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser, dites AU, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Le code de l'urbanisme distingue deux catégories selon que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone :

- Les zones 1AU sont destinées à être urbanisées à court terme, dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme,
- Les zones 2AU regroupent les secteurs non équipés destinés à accueillir à moyen ou long terme les projets sous forme d'extensions urbaines futures de la commune. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU se fera dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

Les zones à urbaniser couvrent 234,01 ha, soit environ 6,2 % du territoire communal

Les zones à urbaniser constituent les principaux sites de développement et d'évolution de la commune. Leur urbanisation doit, en s'appuyant sur la trame des équipements existants, contribuer à compléter et finaliser la logique de développement urbain engagée.
L'urbanisation des zones à urbaniser et des sites de renouvellement et terrains libres existants en zone urbaine doit permettre de répondre aux objectifs visant à inscrire le PLU de Calais dans une dynamique durable de création et de diversification de l'emploi et à garantir un équilibre démographique et urbain.

Les zones 1AU se subdivisent en quatre zones :

- une zone mixte, à dominante résidentielle : la zone 1AU, correspondant aux secteurs de développement de la zone nord du Petit Courgain et au site de Magnesia,
- trois zones à vocation économique, les zones 1AUe, 1AUI et 1AUL.

2.3.1. Les zones à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation mixte

L'inscription de zones à urbaniser à vocation mixte vise à permettre le développement de la partie des besoins en logements nécessaires pour répondre aux objectifs démographiques et participe à l'objectif fixé par le PADD visant à garantir un équilibre démographique et urbain.
Elle est prévue par le PADD qui prévoit qu'en " complémentarité des interventions sur la trame bâtie au travers des restructurations du quartier, du renouvellement urbain, Calais doit définir de nouveaux espaces d'extension pour répondre aux enjeux de construction ".

a. Description et principales évolutions POS-PLU

➔ La zone 1AU

Deux zones 1AU, à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation mixte sont inscrites dans le projet de PLU. Elles couvrent la zone nord du Petit Courgain et le site de Magnesia.
La zone Nord du Petit Courgain est située en continuité Est du quartier de la Mivoix, entre la route de Gravelines et la Grande Rue du Petit Courgain. Elle est expressément mentionnée par le PADD qui l'identifie comme " zone d'extension s'inscrivant dans la continuité du tissu urbanisé ".
Couvrant une superficie de 45,3 ha, elle est appelée à accueillir une grande partie du développement résidentiel en extension de la commune et présente un potentiel de plus de 1 800 logements.

La zone nord du Petit Courgain figurait parmi les zones à urbaniser du POS : elle était classée en zone 10NA pour sa partie ouest et 30NA, pour sa partie est. Les évolutions du périmètre de la zone à urbaniser résultent :

- du classement en zone 1AU des terrains situés au nord des jardins partagés, à l'ouest du Chemin des Communes, couvrant près de 7 ha,
- du classement en zone 1AU de la partie sud est du secteur de la zone agricole dédié aux activités maraichères et horticoles,
- du classement de la partie nord est du site en zone naturelle, pour tenir compte de la zone de risque technologique, identifiée par le projet de PPRT,

En terme de raccordement au réseau d'eau potable la zone pourra se raccorder au réseau de diamètre 50 et 100 mm longeant la route de Dunkerque au Nord, de diamètre 110 mm à l'ouest sur la rue François Couteau et de diamètre 150 mm sur la Grande Rue du Petit Courgain sous réserve d'une extension de ces réseaux.

Un renforcement du réseau de défense incendie devra être programmé afin de couvrir la zone d'extension en étendant l'offre présente à l'ouest et au sud.

En terme d'assainissement, la zone pourra se raccorder au réseau d'eaux usées localisé sur la rue François Couteau et donnant sur une canalisation de diamètre 300 mm localisés sur la rue du Pont Trouille. Un second réseau d'eaux usées de diamètre 200 mm est également présent sur la Grande Rue du Petit Courgain. Ces raccordements pourront s'effectuer sous réserve d'une extension de ces réseaux.

Le site de Magnesia est situé à proximité du pôle du Virval, et est bordée par la route de Saint-Omer. Insérée dans le tissu urbain, elle est en partie occupée par une friche industrielle. Elle couvre une superficie de 7,9 ha, représentant un potentiel de plus de 300 logements.
Le périmètre de la zone 1AU reprend celui de la zone 10NA qui couvrait le site dans le POS.

En terme de raccordement au réseau d'eau potable la zone pourra se raccorder au réseau de diamètre 75 mm au sud rue Pierre Puis, de diamètre 63 mm au nord impasse du Beau Marais et de diamètre 315 mm sur le site du Virval sous réserve d'une extension de ces réseaux.

Un renforcement du réseau de défense incendie devra être programmé afin de couvrir la zone d'extension en étendant l'offre présente au nord et au sud.

En terme d'assainissement, la zone pourra se raccorder au réseau d'eaux usées de diamètre 150 mm au sud rue Pierre Puis et de diamètre 200 mm au nord impasse du Beau Marais sous réserve d'une extension de ces réseaux.

b. Principaux objectifs et principes règlementaires

Les principaux objectifs et principes règlementaires poursuivis dans les zones à urbaniser à vocation mixte :

- affirmer les vocations mixtes de ces zones, situées dans le prolongement du tissu urbanisé, à recevoir des opérations comprenant majoritairement du logement, tout en permettant l'implantation de commerces, de bureaux, d'équipements…
- imposer une ouverture à l'urbanisation de chaque zone dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager et de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- assurer la cohérence de l'aménagement de la zone et prendre en compte les contraintes des sites par la définition de principes dans des orientations d'aménagement et de programmation
- assurer l'inscription des nouvelles opérations dans la continuité de la trame urbaine existante, tout en permettant une densité moyenne de 40 logements/ hectare,
- favoriser les dispositifs d'énergie renouvelable et la performance énergétique des constructions,

2.3.2. Les zones à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation économique

Le PLU définit des zones à urbaniser à court ou moyen terme à vocation économique, traduisant l'objectif du PADD de développement d'espaces d'extension économique, permettant à Calais de mettre l'accent sur l'aménagement des zones économiques existantes et actuellement en projet en maximisant la création d'emplois. L'inscription de nouvelles capacités d'accueil économique fait notamment écho au constat dressé dans le dossier d'enuqête préalable à la DUP de la zone de la Turquerie, précisant que la plupart des zones actuelles sont en voie de saturation (zone des Dunes, ou zone Marcel Doret).

Un des enjeux du PLU consiste à appuyer le développement économique de Calais sur l'excellence de son accessibilité, via le Terminal Transmanche, les réseaux autoroutiers, ferroviaires et aériens. L'ensemble des zones à urbaniser à vocation économique prévus dans le PLU est situé près de ces infrastructures.

a. Description et principales évolutions POS-PLU

➔ La zone 1AUe

La zone 1AUe est une zone à urbaniser à court ou moyen terme, spécifique à la zone d'activités positionnée à la croisée de l'autoroute A16 (Dunkerque-Boulogne), A216 (rocade portuaire-M20), A26 (Calais-Arras) et aménagée dans le cadre de la ZAC de la Turquerie. Elle s'inscrit dans la continuité de la ZAC Transmarck destinée à accueillir une plate-forme logistique internationale.

Ce projet doit permettre de développer une offre pour l'implantation logistique sur le Calaisis et ainsi de rééquilibrer l'équipement logistique littoral afin d'éviter la fuite des activités vers les autres ports ou autres territoires. Il répond à l'enjeu fixé par le PADD pour Calais : devenir un pôle logistique d'intérêt européen. Le nombre d'emplois directs créés grâce à la ZAC de la Turquerie est estimé à 2 240.

Le développement du site de la Turquerie s'inscrit dans la charte PALME.

Le périmètre de la zone 1AUe correspond au périmètre du secteur 20NAa du POS.

➔ La zone 1AUI

La zone 1AUI est une zone à urbaniser à court ou moyen terme, dédiée aux extensions à vocation économique.
Elle couvre la zone du Chemin Vert, le site du Courgain Est et l'extension de la zone de la Rivière Neuve.

Les superficies consacrées au développement des activités économiques évoluent entre le POS et le PLU en raison :

- du classement des parties nord et sud de la zone II en secteur Nr, pour tenir compte de leur caractère d'espaces remarquables et de zones humides à protéger. Ces espaces, couvrant plus de 35 ha, étaient classés en zone 11NA au POS,
    - Le classement d'une partie du site de la zone II en secteur Nr répond à l'objectif exprimé par le PADD précisant la nécessité de " valoriser la dimension environnementale dans les projets ", en intégrant " le caractère naturel du site afin de garantir la qualité de vie du projet ".

- du classement de la partie sud du Chemin Vert, bordant l'A16, en zone naturelle. Ce site couvre près de 3,5 ha et était classé en zone 20NA au POS,

- du classement en zone naturelle des espaces situés au nord et au sud de la zone du Courgain Est, identifiés au titre des zones humides protégées. Ces espaces étaient classés en zone 20NA au POS.

- du classement en zone 1AUI des espaces situés en continuité est du site de la Rivière Neuve, destiné à accueillir le même type d'activités que le reste de la zone. Ces espaces, qui étaient classés en zone 40ND par le POS, couvrent près de 4,5 ha.

Elle comprend deux secteurs :
- Un secteur 1AUIa, reprenant les principes d'aménagement de la ZAC de la Rivière Neuve.
- Un secteur 1AUIb permettant l'accueil d'équipements et d'activités liées à l'environnement conformémenent aux dispositions du Schéma Directeur du Calaisis

➔ **La zone 1AUL**

La zone 1AUL couvre le site des Dunes Extension, dédié à l'accueil d'activités économiques. L'aménagement de cette zone d'activités et logistiques présente un lien fonctionnel avec l'extension du Port et l'aménagement d'une desserte ferroviaire.
L'enjeu du développement de cette zone, avec celle de la Turquerie, en lien avec le projet de Port 2015 consiste à doter le Calaisis d'un outil économique multimodal, adapté aux orientations du Grenelle de l'Environnement. Il répond à l'objectif affirmé dans le PADD visant à faire de Calais " un pôle logistique d'intérêt européen ".
Le développement de cette zone sera réalisé dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée.

Le périmètre constructible du site des Dunes Extension est réduit entre le POS et PLU : 23,3 ha sont classés en secteur naturel dédié aux espaces remarquables, secteur Nr. Seule la partie sud du site, qui couvre 16,4 ha est classée en zone 1AUL.

- Le classement d'une partie du site des Dunes Extension en secteur Nr répond à l'objectif exprimé par le PADD précisant la nécessité de " valoriser la dimension environnementale dans les projets ", en intégrant " le caractère naturel du site afin de garantir la qualité de vie du projet ". Elle permet aussi d'intégrer les mesures de compensation déclinée par le projet Calais Port 2015. En outre, afin de valoriser la présence des espaces naturels une étude complémentaire sur les milieux naturels va être engagée par la municipalité.
- la mobilisation de deux outils réglementaires permet de garantir la prise en compte de la proximité des espaces remarquables bordant le site des Dunes Extension : l'inscription d'un espace vert à créer en limite sud de la zone industrielle des Dunes, ainsi que la protection de la zone humide située au cœur de la zone 1AUL.

b. Principaux objectifs et principes règlementaires

Les principaux objectifs et principes règlementaires poursuivis dans les zones à urbaniser à vocation économique :

- définir des zones à urbaniser à vocation économique, en adéquation avec l'objectif de création et de diversification de l'emploi du PLU, et l'enjeu de développement du pôle logistique,
- affirmer le principe de spécialité de chaque zone, en ne permettant que les constructions et installations liées à la vocation économique de la zone,
- adapter le règlement aux besoins spécifiques des activités autorisées sur la zone, et intégrer les spécificités des ZAC, le cas échéant,
- imposer une ouverture à l'urbanisation de chaque zone dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager et de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone,
- assurer la cohérence de l'aménagement de la zone, la prise en compte des enjeux environnementaux et des contraintes des sites par la définition de principes dans des orientations d'aménagement et de programmation.

2.3.3. Les zones à urbaniser à moyen ou long terme

a. Description et principales évolutions POS-PLU

La zone 2AU est une zone à urbaniser, peu ou pas équipée, destinée à accueillir à moyen ou long terme le développement urbain de la commune.
Deux zones 2AU sont prévues par le PLU. Elles concernent la partie sud-ouest de la zone nord du Petit Courgain et des terrains situés aux Terres Saint-Roch.
La partie sud-ouest de la zone nord du Petit Courgain est classée en zone 2AU en raison de l'insuffisance de la voirie desservant la zone. Classée en secteur NCa au POS, elle couvre une superficie de 3 ha.

Le site des Terres Saint-Roch, classé en zone 20ND au POS, sa superficie est de près d'1 ha. Le classement de cette zone en 2AU affirme une volonté communale de maitriser le développement de ce secteur en veillant notamment à ce que le développement de cette zone s'inscrive dans un développement global et ne vienne pas bloquer des possibilités d'accès à long terme à l'A16.

b. Principaux objectifs et principes règlementaires

Les principaux objectifs et principes règlementaires poursuivis dans les zones à urbaniser à moyen ou long terme :

- limiter les prescriptions réglementaires pour tenir compte du caractère inconstructible de la zone. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU nécessitera une procédure de modification ou de révision du PLU. L'évolution du PLU ouvrant la zone à l'urbanisation sera l'occasion de mettre en place des règles plus précises.

2.4. LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole couvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
La zone agricole et ses secteurs couvrent 200,77 ha, soit environ 5,3 % du territoire communal

a. Description et principales évolutions POS-PLU

La zone agricole couvre les terres agricoles situées au sud est de la commune et le site du centre équestre, au nord-est de la commune, localisé, à proximité de la route de Gravelines.
Le classement de ces sites en zone agricole traduit l'objectif exprimé dans le PADD visant à " permettre le maintien d'une agriculture valorisant les paysages et assurant l'entretien des watergangs ".

La zone agricole compte deux secteurs :

- le secteur Ah, crée par le PLU, pour les constructions, situées en limite sud de la commune, isolées dans les espaces agricoles. L'inscription de ces constructions dans le secteur Ah permet leur évolution, sans permettre la réalisation de nouvelles constructions,
- le secteur Am destiné aux activités maraîchères et horticoles. L'identification d'un secteur spécifique aux activités maraichères est reprise du POS (secteur NCa) et traduit la volonté communale de permettre le maintien de cette agriculture péri-urbaine.

L'évolution des superficies entre le POS et le PLU résulte :

- de l'ajustement des périmètres du secteur Am (-7 ha), pour une meilleure adéquation entre le périmètre de ce secteur et les terres réellement affectées au maraichage. Ainsi, une partie du secteur NCa du POS est classé, dans le PLU, en secteur Nj, dédié aux jardins familiaux,
- de l'inscription en secteur Nr, des espaces remarquables du Virval (- 15,7 ha), identifiés au titre de la loi littoral.

b. Principaux objectifs et principes règlementaires

Les principaux objectifs et principes règlementaires poursuivis dans les zones à urbaniser à vocation agricole :

- protéger les terres agricoles et pérenniser l'activité agricole,
- définir un zonage strict où seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires ou liées à l'activité agricole et celles qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- réaffirmer la vocation du secteur maraicher, au nord de la commune

2.5. LA ZONE NATURELLE

Les zones naturelles et forestières couvrent les espaces qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.
La zone naturelle et ses secteurs couvrent 618,55 ha, soit environ 16,4 % du territoire communal.

a. Description et principales évolutions POS-PLU

La zone N correspond aux grandes entités naturelles qu'il convient de protéger strictement et notamment :

- la partie nord de la coulée verte de Fort Nieulay, bordant la Digue Royale et offrant une fenêtre vers le Cap Blanc-Nez, classée en zones 21ND, 30NA et UL au POS,
- la partie sud de la zone du Chemin Vert, située en continuité de l'autoroute A16, classée en zone 20NA au POS,
- deux espaces verts situés à l'entrée sud de la commune, le long de la route de Coulogne, créant une petite zone tampon entre le site de Calaire Chimie et l'urbanisation du Pont Saint Leu. Ces zones étaient déjà classées en zone naturelle au POS.
- l'espace vert situé à l'est de la rue Van Gogh, dans le quartier Beau Marais, classé en zone 20ND au POS,
- l'espace vert bordant l'avenue Jean-Yves Cousteau, au lieu-dit Les Garennes. Il était classé en zone naturelle au POS
- l'espace tampon entre la zone industrielle des Dunes et le quartier de la Mivoix, le long de la route de Gravelines, figurant en zone 40ND au POS,
- la partie nord-est de la zone nord du Petit Courgain, identifiée par le projet de PPRT au titre des zones soumises à l'aléa toxique faible, classée en zone 10NA et 30NA au POS,
- la partie nord du site du Courgain Est, bordant la route de Gravelines, et la partie sud de ce site, située à proximité du giratoire de la Porte de l'Industrie, identifiées au titre des zones humides à protéger, et classées en zone 20 NA au POS,

En application de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, alinéa 3, en vertu duquel « des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages », la zone N comprend 8 secteurs.

Deux secteurs sont créés dans la zone N, au titre de la loi littoral (cf. chapitre relatif à la loi littoral) :

- le secteur Nb, spécifique à la bande inconstructible des 100 mètres,

Le secteur Nb couvre la partie est du littoral Calaisien, seul considéré comme étant situé " en dehors des espaces urbanisés " et donnant lieu au principe d'inconstructibilité de la bande des 100 mètres. Il couvre un espace plus important que celui qui était identifié par le plan de zonage du POS, qui ne représentait la bande des 100 mètres qu'au droit du centre de loisirs Jules Ferry.
Le PLU prolonge la bande des 100 mètres sur toute la partie non bâtie du domaine maritime (jusqu'aux aménagements du Port).
Au sein du secteur Nb, sont seules admises, après enquête publique, les constructions nécessaires aux services publics ou aux activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau,

- et le secteur Nr, secteur naturel dédié aux espaces remarquables identifiés et protégés au titre de la loi littoral,

Le secteur Nr couvre les espaces naturels des sites (identifiés au titre de l'inventaire ZNIEFF) de la Carrière de Virval, des Dunes et de la Plage du Fort Vert et Eurotunnel.

Au sein du secteur Nr, sont seul admis les aménagements légers définis par l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.

Le PLU introduit d'autres secteurs dans la zone naturelle afin de tenir compte de l'occupation et de la vocation réelle de chaque espace :

- le secteur Na, dédié aux infrastructures de transport et leurs abords,

Le PLU reprend le du POS d'un classement des infrastructures de transport et de leurs abords, en secteur naturel, permettant de prendre en compte le rôle écologique joué par les délaissés de l'autoroute
Au sein du secteur Na, seuls sont autorisés les constructions et aménagement liés aux infrastructures de transport,

- le secteur Nc, spécifique à la partie de la coulée verte destiné à accueillir un camping vert, des jardins familiaux et un centre de loisirs,

Afin d'assurer la protection de la coulée verte de Fort Nieulay, tout en permettant la réalisation de constructions et d'aménagements de loisirs, la partie sud de la coulée, située au contact du quartier de Fort Nieulay est classée en secteur Nc.
Au sein de ce secteur, sont autorisés les campings, équipements et abris de jardins sont autorisés à condition que soient pris en compte l'existence et l'intérêt des vues et perspectives et le caractère de coulée verte du site.
Le zonage de la coulée verte répond au schéma de développement urbain qui identifie sur ce secteur un enjeu de création d'une " entrée valorisante de la ville, connectée au site des Deux Caps. implanté dans l'espace ouvrant la ville sur le paysage collinaire des Noires Mottes du Cap Blanc-Nez ". Ce schéma prévoit un " principe d'implantation d'éléments de programmes récréatifs et d'accueil touristique permettant de réorganiser le site (jardins familiaux), d'implanter des équipements éventuellement déplacés (camping municipal, centre aéré Jules Ferry), et de nouvelles activités (jeux, parcours pédagogiques, etc.) ".

Une orientation d'aménagement et de programmation a également décliné sur ce secteur à enjeux afin de permettre une valorisation paysagère, historique et naturelle.

- le secteur Nd, qui couvre le centre de loisirs Jules Ferry, destiné à être déplacé

Au sein de ce secteur, sont seuls admis l'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes sans création de SHOB et les extensions et surélévations des constructions dans la limite de 25 % de la SHON existante.

- le secteur Nj, dédié aux jardins partagés,

Quatre secteurs de jardins familiaux sont classés en secteur Nj par le PLU : les jardins ouvriers de la Porte de Lille (en limite communale avec Coulogne), ceux situés dans la zone du Petit Courgain, au sud de la zone de la Rivière Neuve, et au sud de la ZAC Curie.
Au sein des secteurs Nj, les abris de jardins, dans la limite de 10 m^2 de SHON par parcelle cultivée sont seuls autorisés.

- le secteur NL dédié aux espaces naturels de loisirs,

Le PLU classe en secteur Nl :

- le site de Fort Nieulay,
- les étangs Saint-Roch,
- et la partie ouest du site du Colombier-Virval bordant la RN43

Ce classement répond au PADD qui indique que " le développement de la zone du Colombier Virval constituera à terme un pôle de découverte de la nature et de loisirs structurants ". L'aménagement du site du Colombier-Virval participera à la construction d'une trame verte d'agglomération en lien avec

les autres sites naturels de loisirs : le Grand Site National des Deux Caps, la base de voile de Sangatte et les terres Saint-Roch, articulés autour de la thématique de l'eau et des zones humides.
Sont admis dans ce secteur les équipements liés à des activités sportives, culturelles ou de loisirs, à condition qu'ils soient compatibles avec la préservation des sites, des milieux naturels et des paysages. L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la superficie du terrain et la hauteur absolue limitée à 10 m.

- le secteur Nm qui couvre le domaine maritime et la plage de Calais. Il s'étend sur le domaine public maritime, qui s'étend jusque 12 miles marins.

b. Principaux objectifs et principes règlementaires

Les principaux objectifs et principes règlementaires poursuivis dans les zones naturelles :

- protéger par un classement en zone naturelle inconstructible l'ensemble des espaces naturels de la commune,
- intégrer les principes de protection de la loi littoral dans le PLU,
- admettre une constructibilité dans les secteurs naturels occupés par des équipements sportifs, de loisirs, etc. en limitant toutefois l'impact des constructions admises pour l'environnement,

LE BILAN DES SURFACES

Zonage	Superficie (Ha)
UA	303,03
UA(l)(i)	3,83
UAa	54,88
UAb	11,57
UAf	0,69
Total zones UA :	374,00
UC	462,89
UC(i)	6,56
UC(l)	33,07
UCa(l)	6,65
UCa(l)(i)	1,81
UCc	9,66
Total zones UC :	520,64
UD	277,37
UD(i)	7,13
UDc	36,12
Total zones UD :	290,62
Total zones urbaines à vocation habitat :	1185,26
UE	195,93
UEa	5,80
Total zones urbaines à vocation équipement :	201,73
UG	21,56
UG(i)	28,23
UGa	31,17
Total zones UG :	80,96
UI	69,18
UIb	7,76
Total zones UI :	76,94
UJ	196,47
Total zones UJ :	196,47
UM	20,49
UMa	31,06
UMb	6,57
Total zones UM :	58,12
UV	43,48
UVa	7,66
UVb	10,16
UVc	40,17
Total zones UV :	101,47
UZBb	5,95
UZE	35,21
UZEa(i)	60,71
UZEb	0,47
Total zones UZ :	102,34
Total zones urbaines à vocation économique :	621,56
UL	680
UL(i)	44,15
ULa(i)	2,68
Total zones urbaines à vocation portuaire :	726,83
Total zones urbaines :	**2735,38**

Zonage	Superficie (Ha)
1AU	52,69
Total zones à urbaniser à court terme à vocation habitat :	52,69
1AUe	68,10
1AUe(ii)	34,37
1AUI	27,52
1AUIa	17,29
1AUIb	10,16
1AUL	16,11
Total zones à urbaniser à court terme à vocation économique :	173,55
2AU	3,16
Total zones à urbaniser à long terme :	3,16
Total zones à urbaniser :	**229,40**
A	162,48
A(ii)	33,69
Ah	0,47
Am	6,33
Total zones agricoles :	**202,97**
N	73,25
N(i)	36,95
Na	151,31
Nb	16,52
Nc	11,30
Nc(i)	8,18
Nj	21,25
Nl	14,52
Nl(i)	40,8
Nr	206,02
Nr(i)	37,85
Ntc	8,62
Nm	
Total zones naturelles :	**626,57**
Total commune	3794,32

La différence de surface totale entre le PLU et le POS est liée aux différences de limites communales sur la partie Nord au contact de la façade maritime. La limite a été réajustée dans le cadre du PLU.

2.7. LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

L'évolution du zonage du PLU implique une évolution de la répartition des surfaces. Les zones urbaines n'enregistrent peu d'évolution, elles sont majoritairement liées à des actualisations des emprises au vue des ouvertures à l'urbanisation soit un passage de 64,2% à 72,1% (1 178 ha dans le PLU contre 1 030 ha dans le POS).

Les zones à urbanisation ont enregistré une forte diminution avec un passage de 22% à 6,2% (234 ha dans le PLU contre 833 ha dans le POS). Cette évolution est à mettre en lien avec les volontés de valorisation des opportunités au sein de la trame bâtie (120ha) soit 70% des besoins fonciers du territoire. Le développement des espaces naturels et leur prise en compte dans la démarche PLU a également contribué à cette baisse importante.

Ainsi en lien avec le projet communal et les points explicités ci-avant les zones naturelles ont connu une forte augmentation avec un passage de 7,8% à 16,4% (295 ha dans le PLU contre 618 ha dans le POS). L'intégration des périmètres de protection naturels la valorisation des continuités et la protection des zones humides ont participé à cette évolution.

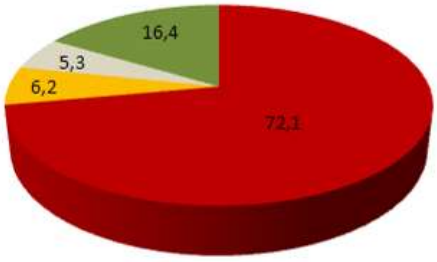
Les zones agricoles ont connue une légère diminution avec un passage de 5,9% à 5,3% (223 ha dans le POS contre 200 ha dans le PLU). Cette évolution est liée à deux évolutions :

- Le réajustement des espaces dédié au maraichage en lien avec les agriculteurs (-7ha).
- L'inscription en secteur des espaces remarquables de la zone du Virval inscrit au sein de la ZNIEFF de type 1 (-15,7ha).

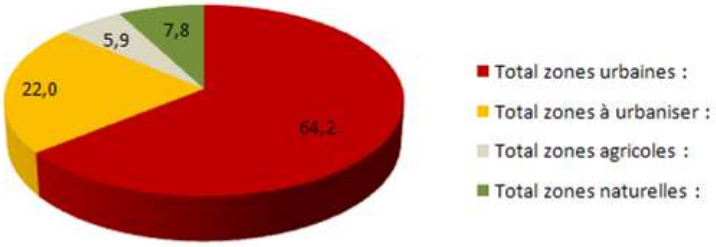
Il est toutefois important de noter que dans une logique de confortement de l'agglomération, inscrite dans le projet SCOT, le développement urbain de Calais permettra de limiter la consommation des espaces agricoles sur l'arrière pays. Le développement des pôles urbains constitués et de l'agglomération va dans une logique de préservation de l'activité agricole à l'échelle du Pays du Calaisis.

On peut ainsi estimer que l'objectif de division par deux la consommation des espaces agricoles à l'horizon 2020 inscrit dans la Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 Juillet 2010 (LMAP) sera respecter à l'échelle du SCOT du Calaisis et notamment par le biais du confortement de l'agglomération.

Surfaces PLU



Surfaces POS



3. LA TRADUCTION DES PRINCIPES DE LA LOI LITTORAL

3.1. PREAMBULE

Le littoral est un espace où se confrontent une pression foncière importante et les nécessités de protection des espaces naturels et des paysages qui en font l'attrait et sur lesquels reposent l'économie touristique et les activités maritimes. La loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite " loi littoral " poursuit un équilibre entre les intérêts divergents qui se manifestent sur le littoral.
Les dispositions de la loi « littoral » sont applicables, en vertu de l'article L.321-2 du code de l'environnement, aux « communes de métropole et des départements d'outre-mer riveraines des mers et océanes, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1000 hectares ».

article L.111-1-1 du code de l'urbanisme
Les PLU " doivent être compatibles avec les orientations des Schéma de Cohérence Territorial et des Schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales directives territoriales d'aménagement. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières au littoral des articles L.146-1 et suivants du code de l'urbanisme. "

dérogation zone portuaire : L.146-8 du code de l'urbanisme
Article L.146-8 du code de l'urbanisme
" Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. "

3.2. LES COUPURES D'URBANISATION

Article L.146-2 alinéa 3 du code de l'urbanisme
" Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir les espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation. "

Le SCOT doit prévoir des coupures d'urbanisation : espaces ni urbanisés, ni aménagés qui séparent des zones d'urbanisation présentant une certaine homogénéité physique et autonomie de fonctionnement. Ces espaces ont pour objet, en empêchant que deux secteurs urbanisés ne se rejoignent, d'éviter notamment la linéarité, la banalisation et la monotonie des espaces urbains le long du littoral et doivent constituer de véritables interruptions de l'urbanisation.
L'étendue de ces coupures doit être suffisante ou significative par rapport à l'environnement pour permettre leur gestion et assurer leur pérennité. Les coupures d'urbanisation concourent à la préservation des perspectives et des paysages et prennent toute leur importance dans des secteurs fortement bâtis.
Les coupures d'urbanisation ont une double définition :

- elles séparent des espaces urbanisés,
- et présentent des caractéristiques naturelles ou agricoles.

La présence de constructions isolées au sein de ces espaces ne contrevient pas à leur caractère de coupures d'urbanisation, qui peuvent comprendre certaines formes d'urbanisation, dès lors que le rapport de proportionnalité ne remet pas en cause les caractéristiques naturelles des terrains. Une réponse du ministère des transports, de l'équipement, du tourisme ou de la mer[6] a précisé la notion de coupure d'urbanisation : « la présence de constructions d'origine agricole et de quelques

6 Réponse ministérielle, JOAN 9 aout 2005, p 7745

constructions d'habitation correspondant au mitage de l'espace ne supprime pas le caractère naturel de coupure d'urbanisation de cet espace ».
Le PLU protège la partie, située sur le territoire de la commune, de la coupure d'urbanisation d'intérêt intercommunal située entre le Fort Vert et les Hemmes de Marck, identifiée dans le projet de SCOT.
Cette coupure d'urbanisation vise à maintenir un espace naturel entre le Fort Vert, implanté le long de la D119 et de l'ensemble boisés des Dunes et les Hemmes de Marck, marquées par une urbanisation linéaire, proche du rivage.
La coupure couvre, sur la commune de Calais, l'espace :

- situé entre la mer et la lisière du Bois des Dunes, s'appuyant à Calais sur la RD119, et le Watergang du Nord
- limité à l'ouest par le chemin des Dunes, qui mène au centre aéré Jules Ferry,
- à l'ouest, par la limite communale avec Marck (la coupure se prolongeant sur la commune de Marck),



Cette coupure d'urbanisation est protégée :

- par un classement, en secteur Nb, secteur naturel dédié à la bande littorale inconstructible des 100 mètres, pour sa partie la plus proche de la mer,
- et par un classement, en secteur Nr, secteur naturel remarquable, pour le reste, le site étant identifié au titre des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral.

Aucune autre coupure d'urbanisation n'est identifiée sur la commune de Calais.

3.3. LE PRINCIPE D'URBANISATION EN CONTINUITE

Le PLU doit repérer les agglomérations et villages existants visés par l'article par l'article L.146-4-I du code de l'urbanisme, qui pourront admettre une urbanisation en continuité.

Situé au cœur de l'agglomération, le tissu fortement urbain de Calais entre intégralement dans ce qui peut être entendu comme " agglomération " au titre de la loi littoral.

L'ensemble des espaces pouvant être considéré comme extension de l'urbanisation au titre de la loi littoral est située en continuité du tissu urbain existant.

3.4. LE PRINCIPE D'EXTENSION LIMITEE DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

En vertu de l'article L.146-4.II du code de l'urbanisme, " l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (…) doit être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. "

La circulaire 14 mars 2006[7] précise que ces dispositions visent à protéger les espaces demeurés naturels ou agricoles à proximité de la mer, à éviter les densifications excessives des zones urbaines existantes situées en front de mer en privilégiant l'extension de l'urbanisation à l'arrière des quartiers existants.

Le PLU doit délimiter les espaces proches du rivage et justifier les extensions admises au sein de ces espaces.

3.4.1. La délimitation des espaces proches du rivage

a. Les critères

La loi ne définit pas ce qu'est un espace proche du rivage. La jurisprudence a permis de mieux cerner la notion d'espace proche du rivage au travers de plusieurs critères repris par la circulaire du 14 mars 2006. Ces différents critères ont été repris par la circulaire du 14 mars 2006 qui précise que doit être pris en compte « l'ensemble des circonstances qui permettent de caractériser les espaces concernés telles que :

- la distance par rapport au rivage de la Mer,
- l'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et la mer,
- l'existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, route, autoroute…).

Le Conseil d'Etat, dans son arrêt Madame Barrière du 3 mai 2004 a précisé que la détermination des espaces proches du rivage ne repose pas sur la prise en compte d'un critère unique. Comme l'a expliqué le commissaire du gouvernement dans cette affaire, « se limiter au seul critère reviendrait à perdre de vue l'objectif du législateur qui était de limiter l'urbanisation en front de mer ou l'urbanisation venant boucher toute perspective sur la mer et non d'interdire aux communes littorales tout développement vers l'arrière ».

La distance au rivage, pour déterminer les espaces proches du rivage, ne s'entend pas comme une simple distance mais comme l'appréciation de l'intensité de la relation entre un espace du territoire et le rivage.

La fixation d'une distance à l'intérieur de laquelle les territoires seraient qualifiés d'espace proche du rivage ne semble pas pertinente, surtout dans un territoire fortement urbanisé comme le territoire de Calais.
La distance au rivage, entendue comme l'intensité de la relation entre l'espace et la mer, doit être regardée en tenant compte des autres critères et notamment des paysages caractéristiques du littoral, de la végétation, du relief, du caractère urbanisé ou non des espaces. La qualification d'espaces proches du rivage doit toutefois être davantage justifiée lorsqu'ils se situent à une distance importante de la mer.

L'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et le rivage suppose que depuis l'espace étudié, la mer ou le rivage soient visibles et inversement. Le rapport de covisibilité est apprécié par rapport à la mer mais aussi par rapport aux dunes bordant le rivage de la plaine maritime.
L'appréciation de la covisibilité est étroitement liée à la topographie du littoral offrant des perspectives plus ou moins profondes sur le rivage mais repose également sur l'importance de la végétation, la densité et la forme urbaine des espaces urbanisés séparant le site de la mer. La covisibilité est souvent modifiée ou perturbée par la présence de végétation ou la présence d'espaces urbanisés. La

7 Circulaire n°2006-31 du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi littoral

détermination des espaces proches du rivage prend en compte la présence d'espaces urbains qui font écran entre la mer et l'espace étudié.

L'existence d'une coupure physique sur le territoire littoral peut permettre de fixer la limite des espaces proches du rivage. Les grandes infrastructures routières ou ferroviaires, l'intensité de l'urbanisation ou les coupures naturelles, telles que les ensembles boisés, peuvent créer des ruptures sur le territoire permettant d'exclure des espaces proches du rivage tous les terrains situés au-delà.

b. L'application des critères au littoral Calaisien

La territoire de Calais fait partie de la plaine maritime gagnée tardivement sur la mer. Le relief est assez plat sur l'ensemble de la commune, l'altitude varie de -5 mètres à +10 mètres.

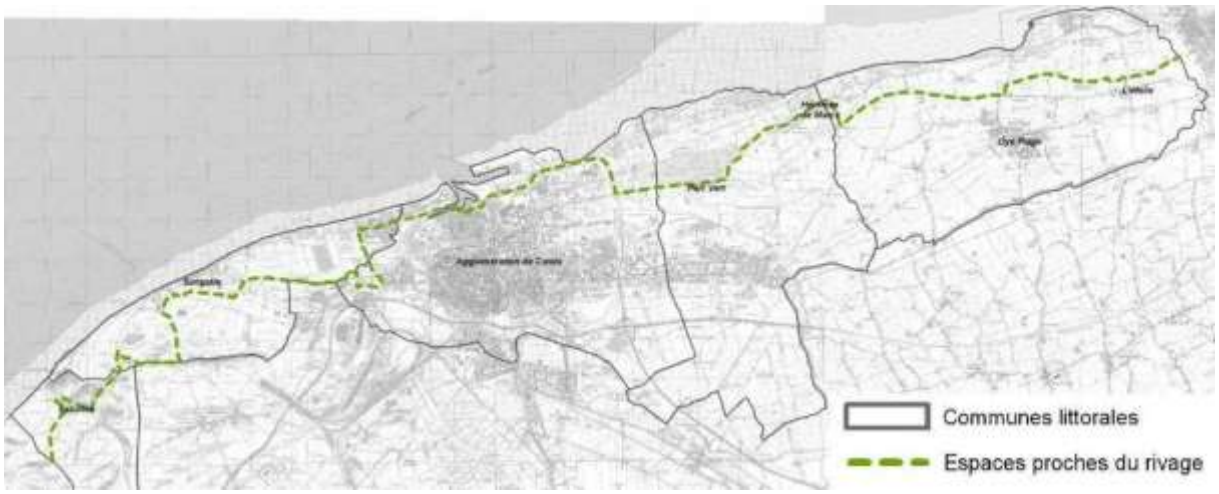
Il s'agit d'un espace très artificiel : à l'ouest, le front de mer est bordé de constructions, à l'est, un front d'activités industrielles et portuaires a repoussé la ville au second plan. De grandes infrastructures de transport créent des ruptures au sein du territoire : l'autoroute A16 traverse la commune à son extrémité sud, l'autoroute A26 contourne Calais par l'est.
En l'absence de relief, la présence visuelle du rivage en milieu urbanisé dense s'exerce sur une distance très courte. L'absence de percées visuelles engendrées par la présence de constructions en front de mer entraine une faible relation entre le rivage et les espaces urbanisés de l'agglomération.

La limite des espaces proches du rivage, d'ouest en est

- En limite ouest du territoire calaisien, la limite des espaces proches du rivage intègre le Fort Nieulay, " fort écluse ", œuvre de Vauban, constituait la pièce maîtresse de défense du Calaisis. Il constitue un témoin de l'histoire maritime de la commune et offre des perspectives sur la mer.
- A Calais Plage, au nord du bassin des chasses, l'urbanisation dense marquée soit par des immeubles collectifs de hauteur importante ou des habitations individuelles accolées empêchent toute covisibilité et perception du rivage à l'arrière des constructions. La limite des espaces proches du rivage s'appuie à l'entrée de Calais sur la RD940. Elle s'appuie ensuite sur la limite sud du bassin des Chasses, excluant le bassin Ouest.
- Au sein du Courgain Maritime, ancien quartier de marins-pêcheurs, reconstruit après la seconde guerre mondiale, le boulevard des Alliés constitue la limite des espaces proches du rivage. Ces derniers comprennent le phare, qui par sa présence constitue un signal fort du littoral dans le paysage et le fort Risban, site fortifié qui permettait de surveiller les abords du port.



- Dans le prolongement du boulevard des Alliés, la limite des espaces proches du rivage rejoint l'avenue du Commnandant Cousteau, la rocade Est, puis la RD119. Les infrastructures routières jouent le rôle de coupure physique : ne sont intégrés aux espaces proches du rivage que les activités industrielles et portuaires comprises entre le port et l'A26, qui participent au paysage marin produit par l'homme.



3.4.2. Le respect du principe d'extension limitée

Le principe édicté à l'article L.146-4-II du code de l'urbanisme ne s'applique que dans l'hypothèse d'une extension de l'urbanisation. Toute construction n'est pas, en elle-même constitutive d'une extension de l'urbanisation.

Si le projet en cause ou le zonage envisagé par le PLU ne se situe pas à l'intérieur d'un espace aggloméré ou urbanisé, mais dans un espace naturel de périphérie d'urbanisation, toute construction nouvelle significative située dans un espace proche du rivage constituera une extension de l'urbanisation et devra respecter la règle d'extension limitée et être justifiée dans le PLU.
Si le projet se situe dans un espace aggloméré dense, il n'y a d'extension de l'urbanisation imposant le respect du principe d'extension limitée que si le projet excède par ses caractéristiques les hauteurs et les densités des immeubles périphériques.

Dans les espaces situés à l'intérieur des espaces proches du rivage, à vocation mixte et classé en zone UC par le PLU, le règlement s'assure que les opérations qui seront menées au sein de la trame urbaine existante ne constitueront pas des extensions de l'urbanisation au titre de la loi littoral.
Il introduit sur ces quartiers un indice "l" qui prévoit que les constructions doivent :

- s'inscrire dans le gabarit des constructions existantes voisines (caractéristiques, hauteurs, et densité),
- ou respecter le principe d'extension limitée de l'urbanisation, défini par une orientation d'aménagement et de programmation.

Ainsi, seul le site du front de Mer, faisant l'objet d'une orientation d'aménagement, peut recevoir une opération constituant une extension de l'urbanisation au titre de la loi littoral.

Le PLU classe en secteur UCa, secteur urbain mixte, le site de l'actuel camping, classé en zone UE au POS.
Le site étant actuellement occupé par un camping, la réalisation de constructions dans ce secteur situé au sein des espaces proches du rivage constituera une extension de l'urbanisation, au titre de la loi littoral.

L'admission, par le PLU, de constructions sur ce site vise à permettre, comme le précise le schéma de développement urbain, l'implantation d'un équipement majeur attractif en belvédère entre la ville et le front de mer. L'enjeu de ce site consiste à faire de ce lieu, placé en tête de l'axe nord-sud de la ville, face à la mer, en proue sur le trafic Transmanche, un lieu d'attraction touristique qualitatif avec une identité architecturale forte et un programme ambitieux. Construire un équipement multifonctionnel d'activités, culturel, loisirs, hébergement, manifestation, etc.

L'urbanisation de ce site doit traduire l'objectif du PADD visant à permettre le développement "d'équipements phares en lien avec le territoire, et notamment le projet de Palais des Congrès". La configuration des lieux, répondant à l'ambition que se fixe la commune de Calais en terme de

valorisation de son image et de son attractivité, justifie les possibilités d'implantation de constructions sur ce site.

Le PLU limite, conformément à la loi littoral l'extension de l'urbanisation admise sur ce site. Il recourt à une orientation d'aménagement et de programmation qui encadre la constructibilité du site, en prévoyant que :

- la hauteur est limitée aux hauteurs maximales des constructions implantées sur le front de mer. Ponctuellement, l'équipement pourra dépasser les constructions existantes, afin de constituer un signal architectural.
- l'équipement doit s'inscrire dans l'enveloppe maximum d'extension de l'urbanisation admise dans les espaces proches du rivage, fixée à environ 20 000 m² de surface de plancher.

Une réflexion sur la définition de l'enveloppe maximum de l'urbanisation admise dans les espaces proches du rivage a été engagée dans le cadre de l'élaboration du SCOT du Calaisis.
Cette définition découle d'un travail avec les services de l'état sur le repérage de l'occupation actuelle de ces espaces. L'objectif a été de définir pour l'ensemble des communes du littoral (Escalles, Sangatte, Calais, Marck et Oye Plage) une surface maximale d'extension. Pour l'ensemble de ces communes une croissance a été déterminée en fonction des dernières évolutions démographiques et des enjeux des différents sites. Ainsi pour Calais la croissance a été fixée à 15% du fait qu'il s'agit d'un espace proche du rivage stratégique puisqu'il existe une volonté forte de valoriser la façade maritime.
A partir de cette ambition un nombre de logements et donc une surface de plancher a été déterminée à partir d'hypothèses de répartition de logements (40% de logements individuels et 60% de logements collectifs). L'enveloppe maximum d'extension de l'urbanisation admise dans les espaces proches du rivage de Calais est ainsi fixée à environ 20 000 m² de surface de plancher

La zone industrialo-portuaire et le site des Dunes Extension sont destinées à accueillir des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ou des installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires, répondant à une nécessité technique impérative.

3.5. LE PRINCIPE D'INCONSTRUCTIBILITE DE LA BANDE LITTORALE DES 100 METRES

L'article L.146-4.III du code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

La bande inconstructible des 100 mètres est calculée à partir du rivage de la mer (limite des plus hautes eaux) en dehors des circonstances météorologiques exceptionnelles, à une distance de 100 mètres comptée horizontalement, sans tenir compte des obstacles ou accidents de relief.

La règle de l'inconstructibilité de la bande littorale des 100 mètres n'est pas applicable dans les espaces urbanisés.
L'application de cette disposition comprend donc deux étapes :

- la détermination des espaces urbanisés de la commune,
- la traduction de l'inconstructibilité de la bande des 100 mètres dans les autres espaces.

3.5.1. La détermination des " espaces urbanisés "

Le caractère urbanisé des espaces repose sur l'existence d'équipements publics, voiries, réseaux et la présence de constructions.

L'ensemble du littoral calaisien est bâti ou artificialisé, à l'exception de la frange littorale est.
Les espaces urbanisés couvrent, d'ouest en est, sur le territoire de Calais :

- l'urbanisation dense de Calais Plage, marquée notamment par la présence d'immeubles collectifs, bordant la plage de Calais,



- les installations du port et activités industrialo-portuaires.








3.5.2. La traduction du principe d'inconstructibilité de la bande des 100 mètres dans les autres espaces

Seule la frange littorale Est, en limite avec la commune de Marck, est située en dehors des espaces urbanisés et bénéficie du principe d'inconstructibilité de la bande des 100 mètres au titre de la loi littoral.

L'inconstructibilité de la bande des 100 mètres se traduit par le classement de cet espace dans le secteur Nb au sein duquel sont seuls autorisés, comme le prévoit le code de l'urbanisme :

- les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.
- et les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

3.6. LA PROTECTION DES ESPACES REMARQUABLES OU CARACTERISTIQUES DU LITTORAL

En vertu de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, " les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation ou l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, (…).
Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. "

Les espaces remarquables doivent être préservés et bénéficier d'une protection particulière en tant qu'espaces les plus caractéristiques, riches ou sensibles du point de vue écologique. Leur préservation et leur valorisation participent au maintien et au renforcement de l'attractivité du territoire littoral du fait de leur valeur biologique ou écologique, assurent la pérennité d'écosystèmes spécifiques et contribuent en partie à conserver une mixité des usages du littoral.

3.6.1. La délimitation des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral

L'article R.146-1 du code de l'urbanisme précise qu'en " application du premier alinéa de l'article L. 146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

a) Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
b) Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
c) Les îlots inhabités ;
d) Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
e) Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
f) Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
g) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 ;
h) Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables ;
i) Les récifs coralliens, les lagons et les mangroves dans les départements d'outre-mer.

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique. »

L'identification d'un site comme espace remarquable suppose :

- qu'il appartienne à la liste des milieux ou espaces mentionnés à l'article R.146-1 du code de l'urbanisme,

Le juge considère que cette liste est limitative : un terrain jouxtant immédiatement un site classé et un site inscrit mais qui n'est pas situé dans le périmètre de ces sites n'entre pas dans les prévisions de l'article R.146-1, et ne peut ainsi bénéficier du régime de protection aménagé par l'article L.146-68.

- et qu'il présente une valeur en tant que site ou paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, ou pour le maintien des équilibres biologiques, ou pour son intérêt écologique.

L'existence de protections ou d'inventaires (ZNIEFF, Natura 2000…) sur les sites concernés constituent une présomption de leur valeur écologique ou paysagère.
Toutefois, la définition des espaces remarquables doit conduire à écarter les espaces sans intérêt notable. Tout espace naturel proche du rivage ne doit pas être systématiquement considéré comme remarquable s'il ne présente pas d'intérêt particulier. Certains modes d'occupation des sols disqualifient ponctuellement le caractère d'espace naturel remarquable. Doivent être exclus des espaces remarquables les secteurs urbanisés ou les secteurs déjà altérés par l'activité humaine9.

Sur le territoire de la commune de Calais, constituent des espaces, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, ou des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques :

- les espaces naturels du Fort Vert, situés en limite est du territoire communal, qui constituent une des zones naturelles intéressantes du littoral, tant par la richesse du paysage que par la variété de faune et de flore, comme en l'inventaire ZNIEFF de type 1 : « Platier d'Oye et Plage du Fort Vert ».

Si la ZNIEFF constitue une présomption d'espaces remarquables, elle ne doit pas conduire à protéger, à ce titre, des espaces qui ont perdu leur caractère naturel et ainsi leur intérêt. Est ainsi exclue des espaces remarquables la partie du site des Dunes dégradée, altérée par les activités humaines dont elle a fait l'objet. Les causes de la dégradation de ce milieu sont mises en avant dans le rapport sur les zones humides :

- circuit de quad dans la partie ouest,
- décharges sauvages, parfois en bordure ou dans les étangs (pneus, vêtements, hydrocarbures, plastiques)
- pratique d'une chasse non respectueuse (braconnage ?) au bord des étangs, induisant une pollution très importante par le cuivre des cartouches de tir qui jonchent le sol,
- proximité de l'autoroute (pollution de l'air, et de l'eau de ruissellement par les gaz d'échappement,
- présence d'espèces invasives.

Toutefois, la réduction très significative de la zone à urbaniser par rapport au POS traduit une volonté de préservation réelle.
Par ailleurs, la proximité des espaces remarquables se traduit, dans la partie du site des Dunes qui ne présente pas de caractère naturel en raison des altérations qu'elle a subi, par la mobilisation de deux outils réglementaires permettant de garantir la prise en compte de la proximité des espaces remarquables bordant le site industriel des Dunes : l'inscription d'un espace vert à créer en limite sud de la zone industrielle des Dunes, ainsi que la protection de la zone humide située au cœur de la zone 1AUL.

- les espaces naturels de la Carrière du Virval, situés sur la partie sud-est du territoire communal, identifié par l'inventaire ZNIEFF de type 1 " Carrière du Virval ". Ce site d'anciennes carrières possède des milieux naturels de qualité. Toutefois, ne font pas l'objet de protection au titre des

[8] CE 30 juillet 2003, syndicat de défense du Cap d'Antibes
[9] CE 25 nov. 1998, n°168029, Cne de Grimaud

espaces remarquables du littoral les espaces concernés par le dossier de déclaration d'utilité publique (DUP), qui a donné lieu à la réalisation d'une étude d'impact. En effet, l'ensemble du site du Virval, sur lequel a été crée la ZAC du Virval, était constitué en grande majorité par un ancien site de dépôt de dragage réalisé sur les anciens polders cultivés, caractéristiques de cette partie de la Flandre maritime. Il s'agir d'une vaste friche herbeuse qui évolue et s'est développée au gré des travaux de dépôts et de nivellement qui y étaient pratiqués. Cette partie de la ZNIEFF reprise en zone UV est totalement isolée du site de la carrière du Virval, l'A16 et l'échangeur de la porte de Saint Omer séparant les deux milieux.

Bien que séparé des milieux naturels voisins, cet espace participe à l'accueil de la flore et de la faune classiques des zones agricoles et périurbaines.

Cette contribution à l'accueil de la faune et de la flore a fait l'objet d'un examen approfondi dans le cadre de l'étude d'impact réalisée pour le dossier de création de la ZAC du Virval et reprise dans le dossier de déclaration d'utilité publique de cette même ZAC ainsi que dans celui du dossier loi sur l'eau.

La prise en compte de ces études a abouti à la mise en œuvre d'importantes mesures de compensation.

Ces compensations ont porté sur des mesures intérieures et extérieures à la zone.

En ce qui concerne les mesures extérieures celles-ci se sont concentrées sur le site dit du Colombier Virval, qui recouvre l'essentiel de la ZNIEFF dont il est question.

Cet ancien site industriel a fait l'objet d'une maitrise foncière de la part de la collectivité ainsi que d'un important travail de requalification.

Une part importante de cet espace a été sanctuarisée dans l'optique de création d'une réserve naturelle régionale qui couvrira la quasi-totalité du site soir 42 des 45 ha déjà en maîtrise foncière par la Collectivité. Pour mémoire le site du Colombier Virval s'étend sur 110 ha environ.

Ainsi, dans le projet de réaménagement global du site, déjà fortement orienté sur la restauration écologique, la préservation et la restauration d'une zone de 13 ha sanctuarisés ont été plus précisément dédiés à la mise en œuvre de cette mesure compensatoire. A terme au gré des acquisitions foncières futures vers le sud de la zone, actuellement exploitées en terres agricoles et au prix de travaux de renaturation en accompagnement, cette zone sanctuarisée sera portée à près de 30 ha.

En ce qui concerne les mesures internes à la zone, l'opportunité de la mise en œuvre d'importants ouvrages de rétention des eaux pluviales a été saisie afin de recréer sur le site des milieux humides propices au développement de la faune et de la flore. Ainsi, la partie sud des bassins, en bordure de l'autoroute A16, sera traitée en zone humide naturelle, sous forme de roselières qui contribueront au maintien de la richesse écologique.

- la bande ouest du site du Colombier Virval ne fait pas l'objet d'une identification au titre des espaces naturels remarquables et est classé en zone NL. Cet espace est utilisé par l'agglomération afin de permettre de stationnement et des espaces d'accueil des exploitants du site et des visiteurs.

- les espaces naturels d'Eurotunnel, situés en limite sud du territoire communal et inventoriés par la ZNIEFF de type 1 " Eurotunnel ". Ne sont pas identifiés au titre des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, les espaces situés à l'intérieur du périmètre de la ZNIEFF, qui sont situés dans la Zone d'Aménagement Concertée du Tunnel sous la Manche, et les espaces situés au sein de la zone II qui ont perdu leur caractère naturel en raison des importants mouvements de terrain (remblais calcaires sur plus de 2 mètres de hauteur) dont ils ont fait l'objet.

3.6.2. La protection des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral

La protection des espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral est assurée par un classement en secteur Nr, secteur qui leur est spécifique.

Au sein du secteur Nr, sont seul admis les aménagements légers définis par l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, à savoir que " peuvent être implantés, après enquête publique dans les cas prévus par le code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et

leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- les cheminements piétonniers, cyclables, les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, et les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (sanitaires, postes de secours, …) :
- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux,
- et lorsque leur localisation en zone NI est rendu indispensable par l'importance de la fréquentation du public,
- ils doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition :
- qu'elles n'entraînent pas un accroissement des capacités effectives de stationnement,
- qu'elles ne soient ni cimentées, ni bitumées,
- et qu'aucune autre implantation ne soit possible,
- elles doivent être paysagées et conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, et de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement. ".

Le PLU rappelle également que peuvent être admis, comme le prévoit l'article L.121-4 du code de l'urbanisme, les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

3.7. LA PROTECTION DES PARCS ET ENSEMBLES BOISES LES PLUS SIGNIFICATIFS

Le PLU doit, en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, protéger au titre des espaces boisés classés de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Pour déterminer les « parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs », doivent être pris en compte :

- l'importance et les qualités de cet espace au regard de tous les espaces boisés de la commune,

- l'existence d'une importance intrinsèque quantitative ou qualitative du boisement considéré, qu'il soit public ou privé,
- la configuration des lieux, et notamment la proximité immédiate d'un tissu urbanisé pouvant éventuellement miter ou disqualifier le boisement considéré.

Sont protégés au titre des espaces boisés classés (EBC) les principaux espaces boisés de la commune et notamment le parc Richelieu, le parc Saint-Pierre, l'esplanade Jacques Vendroux, les boisements de la rue des Fontinettes, l'espace vert bordant l'avenue Jean-Yves Cousteau, au lieu-dit Les Garennes, et l'espace situé entre l'A216 et la rue du Groupe Normandie Niemen.

3.8. LA DETERMINATION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DES ESPACES URBANISES OU A URBANISER

Le PLU doit déterminer les capacités d'accueil du territoire concerné et justifier des équilibres à préserver entre urbanisation et développement d'une part, et protection et mise en valeur des espaces naturels d'autre part.
L'instruction du 24 octobre 1991 sur la protection et l'aménagement du littoral précisait que " la capacité d'accueil est une notion fondamentale mais de quantification délicate. Son estimation doit découler d'une approche globale portant sur des unités de territoire qui par leur homogénéité de caractéristiques géographiques, naturelles, paysagères et d'usage constituent des entités résidentielles et touristiques. Son estimation porte sur la totalité des urbanisations existantes ou à créer et prend en compte les espaces naturels qu'il faut préserver d'une fréquentation excessive. Elle est également importante à définir lorsque la population saisonnière augmente considérablement, mettant en péril l'équilibre des espaces naturels et des plages en particulier. "

La notion de capacité d'accueil vise la capacité en nombre d'hébergements mais également l'utilisation de l'espace. Elle conditionne la part de l'urbanisation existante et à venir par rapport à celle des espaces non urbanisés qu'ils soient naturels, agricoles ou forestiers. Elle met en relation la pression de l'urbanisation qui s'exerce sur un territoire avec la capacité de ce territoire à la recevoir, au vu notamment de ses caractéristiques et ressources naturelles, de sa particularité paysagère.
La capacité d'accueil détermine ce que le territoire peut supporter comme activités et usages sans qu'il soit porté atteinte à son identité physique, économique, socioculturelle et aux équilibres écologiques. Elle prend également en compte le niveau général d'équipement du territoire.

La détermination de la capacité d'accueil repose sur une démarche en trois temps :

- la délimitation des espaces sensibles à protéger,
- la définition d'objectifs démographiques et économiques en adéquation avec la capacité des équipements, des réseaux, etc.
- la confrontation des prévisions démographiques et économiques et aux besoins fonciers qui en résultent avec les espaces pouvant recevoir un développement urbain.

3.8.1. La détermination des espaces sensibles à protéger

La détermination des espaces sensibles à protéger repose sur :

- la délimitation des espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral, faisant l'objet d'une protection stricte dans le règlement du PLU (secteur Nr).

- la protection des espaces nécessaire au maintien ou au développement des activités agricoles.

L'activité agricole concerne les terres agricoles situées au sud est de la commune et le site du centre équestre, au nord-est de la commune. Elle recouvre également l'activité maraichère située à proximité de la route de Gravelines.
La volonté du maintien de l'activité agricole se traduit par le classement de ces terrains en zone A.

L'évolution des superficies entre le POS et le PLU résulte de l'inscription en secteur Nr, des espaces remarquables du Virval (- 15,7 ha), identifiés au titre de la loi littoral et de l'ajustement des périmètres du secteur Am (-7 ha), pour une meilleure adéquation entre le périmètre de ce secteur et les terres réellement affectées au maraichage. Ainsi, une partie du secteur NCa du POS est classé, dans le PLU, en secteur Nj, dédié aux jardins familiaux.
A l'exception de l'ajustement des périmètres du secteur dédié aux activités de maraîchage, qui entrent, en partie dans la zone 1AU du Petit Courgain, la préservation du potentiel du POS au PLU se traduit par l'absence de désaffectation d'une zone agricole du POS au profit d'une zone dévolue à l'urbanisation (zones urbaines ou à urbaniser).
La commune de Calais n'est pas concernée par des activités forestières, pastorales ou maritimes nécessitant une protection d'espaces. Le développement des activités maritimes de la commune suppose le classement des espaces concernés en zone urbaine ou à urbaniser (zones UL et 1AUL).

- la prise en considération de la fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés,

Cet enjeu consiste à prendre en compte et rationaliser la fréquentation du public, notamment sur le rivage. Le rivage de Calais connaît une situation particulière en raison du caractère fortement urbanisé de la commune, il se scinde en trois parties : la plage, le port et la frange littorale est.
La plage de Calais, d'une longueur de 1 200 mètres, s'étend de la jetée Ouest du Port de Calais, à l'Est, à la plage de Sangatte-Blériot, à l'Ouest. Elle est bordée sur toute sa longueur par la digue Gaston Berthe. Une des caractéristiques de la plage est la présence de cabanes implantées parallèlement à la côte. Elle est au contact direct du tissu urbain, et n'est pas isolée dans les espaces naturels.
La fréquentation de la plage de Calais est donc liée à la fréquentation de la ville. L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement n'identifie pas d'incidences négatives qui résulteraient d'une hausse de la fréquentation de la Plage par le public.
Le Port de Calais est le premier port européen pour les échanges avec la Grande Bretagne avec plus de 36 000 mouvements de navires. Il constitue un espace fortement artificialisé, qui fait l'objet d'un projet d'extension, le projet " Calais Port 2015 ". Le PLU intègre ce projet, comme le faisait le POS. L'impact de ce projet sur la fréquentation des espaces naturels (et notamment le site Natura 2000 en mer), du rivage et des équipements qui y sont liés, est apprécié dans le cadre de l'étude d'impact du projet.
La frange littorale Est a conservé son caractère naturel. La présence de la mer est marquée par les dunes et les digues qui se succèdent. Le classement de cette frange en secteur Nb (bande littorale des 100 mètres) et en secteur Nr (espaces remarquables) assure la préservation du site et l'encadrement des aménagements qui pourraient être réalisées en vue de sa fréquentation par le public.
L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement n'identifie pas d'incidences négatives qui résulteraient d'une hausse de la fréquentation de cet espace par le public.

3.8.2. La définition d'objectifs démographiques et économiques en adéquation avec la capacité des équipements et des réseaux

L'appréciation de l'adéquation entre les objectifs démographiques et économiques avec la capacité des équipements et des réseaux suppose de prendre en compte les prévisions d'évolution du nombre d'habitants, de logements et d'emplois.

Le PLU poursuit un objectif de croissance de sa population autour de 76 000 habitants dans le but d'endiguer l'érosion constatée ces dernières décennies. Cet objectif s'intègre dans une logique plus large de renforcement de l'agglomération tel qu'il est inscrit dans le projet de SCOT du Calaisis.

- une augmentation de la population actuelle à 76 000 habitants permettrait à Calais de retrouver son niveau de population de 1990. La commune ayant déjà accueilli une telle population, cela laisse supposer que cet objectif semble adapté à ce que les équipements et les réseaux sont adaptés.

Afin de répondre à l'objectif de croissance démographique et de faire face au phénomène de desserrement des ménages, le PLU évalue les besoins en logements à environ 6 800 logements à

l'horizon 2025. Cet objectif de production de logements tient compte de celui fixé par le PLH sur la période 2011-2016, qui prévoit la réalisation d'environ 350 logements / an à Calais.

Sur la base d'une densité moyenne de 40 logements (densité moyenne affectée à Calais dans le cadre du projet de SCOT), ce sont 170 hectares qui doivent être prévus pour satisfaire ces objectifs de production de logements. Le PLU évalue à 70% (environ 120 hectares) la part de ces logements pouvant être réalisée au sein de la trame bâtie existante. 50 hectares en extension de l'urbanisation doivent donc être inscrits dans le PLU.

La définition d'une répartition de la production de logements en renouvellement et en extension répond notamment aux Directives Régionales d'Aménagement du Nord-Pas de Calais qui définit un objectif visant à " proportionner renouvellement urbain et extension urbaine ", en fixant et en respectant " une clé de répartition entre renouvellement urbain et extension urbaine, selon la capacité du territoire à renouvellement favorisant le renouvellement urbain aux extensions ".

Le PADD affirme l'ambition de la commune de s'intégrer dans une dynamique durable de création et de diversification des emplois, notamment en :

- maintenant une compétitivité de l'activité portuaire,
- confortant les pôles logistiques existantes et prévoir l'aménagement de la Zone II, du projet Transmarck et le secteur de la Rivière Neuve,
- réinvestissant les espaces industriels existants,
- et en définissant des espaces d'extension économique.

A titre d'exemple en matière de création d'emplois le projet de Transmarck dans sa globalité (160 ha) permettra l'accueil à court terme de 1000 emplois directs et 3000 emplois indirects à long terme.
Ainsi on peut estimer que sur ce type d'activité de logistique, consommatrice de beaucoup d'espace, le ratio est 6 emplois directs à l'hectare et 18 emplois indirects à l'hectare. De ce fait sur les 180 ha à vocation économique du PLU uniquement dans le cadre du développement d'une activité logistique on peut estimer un potentiel de 1080 emplois directs et 3240 emplois à long terme. Ces chiffres sont donnés à titre d'exemple, le développement d'activités moins consommatrices en espaces génèreront un ratio d'emplois à l'hectare plus important.

Ces objectifs de développement sont cohérents avec la capacité des équipements à satisfaire les besoins, notamment en matière d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales ainsi qu'en matière de collecte et de tri des déchets. Il est également à signaler que l'objectif tend à atteindre un objectif de population similaire à celle de 1982, à cette époque les équipements étaient existants étaient déjà adaptés :

- eau potable : l'évaluation environnementale du PLU précise que la diminution continue des besoins en eau par abonné a conduit à une diminution de la consommation globale entre 2004 et 2008. Ainsi, malgré le développement envisagé par le projet, l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités, la pression sur la ressource en eau devrait être maitrisée. Les besoins en eau sont de 13 116 m3/jour à l'échelle de l'aire d'alimentation en eau potable (Calais, Guînes, Coulogne, Coquelles et Blériot) en 2025 et les capacités de production sont actuellement de 31 368 m3/jour. De ce fait les ambitions de développement sont en adéquation avec les capacités de la ressource en eau potable.
- eaux usées : la capacité épurative est assurée par deux stations d'épuration, qui disposent d'une capacité suffisante pour répondre aux besoins induits par les objectifs de croissance du PLU : les capacités étant de 133 000 EH pour la station de Monod et 47 500 EH pour la station de Toul. Ces capacités sont largement suffisantes pour absorber l'évolution démographique communale.
- eaux pluviales : Le développement des nouvelles zones du territoire se constituent autour d'un système d'assainissement séparatif qui permet ainsi une meilleure gestion des eaux pluviales. De même, les nouveaux projets développent des techniques alternatives et qualitatives de gestion des eaux pluviales.

  Le PLU met en place des mesures pour améliorer la gestion des eaux pluviales et atténuer l'impact du développement de l'urbanisation sur la gestion des eaux : une atténuation et une maitrise des rejets pluviaux dans le milieu récepteur, la prise en compte du fonctionnement

hydraulique naturel du territoire, notamment par une prise en compte des zones humides et la maitrise de l'artificialisation des sols par la mise en œuvre des mesures de renouvellement urbain et d'augmentation des densités.

- collecte des déchets : le territoire est bien doté en équipements de traitement des déchets. L'évaluation environnementale précise malgré l'augmentation de la population communale envisagée, la poursuite de la diminution de la production de déchets et la hausse de la valorisation contribueront à réduire les incidences sur l'environnement.
- autres équipements : Calais possède une offre d'équipement importante aussi bien d'ampleur intercommunale avec en particulier la façade d'équipement rue Toumanianz qui attire de nombreuses personnes que des offres de proximité ainsi chaque quartier possède une offre importante. A titre d'exemple la commune possède 30 écoles maternelles, 38 écoles primaires, 10 collèges, 7 lycées, 3 universités et écoles supérieures. En ce qui concerne l'offre sanitaire l'offre va se développer et s'améliorer avec la création du nouvel hôpital qui favorisera une offre mieux adaptée et aux normes.

3.8.3. La confrontation des prévisions démographiques et économiques et aux besoins fonciers avec les espaces pouvant recevoir un développement urbain

Les besoins fonciers en extension nécessaires pour satisfaire les objectifs démographiques et économiques sont estimés à environ 50 hectares pour le développement résidentiel et à près de 180 hectares pour les besoins économiques.

Le PLU classe environ 50 hectares en zone à urbaniser à vocation mixte, en extension de l'urbanisation, dans la zone nord du Petit Courgain (45,3 ha en zone 1AU, 3,1 ha en zone 2AU).
Le site de Magnesia, classée en zone 1AU à vocation mixte n'est pas comptabilisé dans les sites en extension de l'urbanisation, entrant dans le potentiel de renouvellement urbain.
Les surfaces inscrites par le PLU en extension de l'urbanisation à vocation mixte ne remettent pas en cause un espace remarquable ou nécessaire au maintien de l'activité agricole. Si la zone 1AU nord du Petit Courgain affecte un secteur affecté par le POS aux activités maraîchères, cette désaffectation résulte d'une concertation avec les maraichers permettant d'identifier leurs besoins réels sur ce site.

Si le PLU ouvre 4,4 ha à l'urbanisation en continuité de la zone de la Rivière Neuve (classée en zone naturelle au PLU), il réduit, par rapport au POS, les surfaces ouvertes à l'urbanisation dévolues aux activités. Il inscrit ses objectifs forts en matière de création d'emplois dans les surfaces déjà ouvertes à l'urbanisation par le POS. Le volume de zone à urbaniser dédiée aux activités est réduit notamment pour tenir compte des enjeux :

- de protection des zones humides (partie nord et sud de la zone II, etc.),
- et de protection des espaces remarquables (classement en secteur Nr des parties naturelles des ZNIEFF).

Les surfaces dédiées au développement économique dans le PLU n'entrainent pas de réduction des espaces classés en zone agricole par rapport au POS.

4. LES JUSTIFICATIONS DES PRINCIPES REGLEMENTAIRES

4.1. PRESENTATION GENERALE DU REGLEMENT

4.4.1. Mode d'emploi du règlement

Le règlement permet de connaître les règles applicables à un terrain donné.
Préalablement à la lecture des règles applicables à la zone qui couvre le terrain, il est nécessaire de se référer au titre I « Dispositions générales ». Ce titre I présente les législations relatives à l'occupation des sols s'appliquant en sus des dispositions du PLU et les dispositions qui s'ajoutent à celles définies par le règlement de la zone.
Après avoir relevé le nom de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage, la lecture du document s'effectue de la manière suivante :

- lecture du chapitre correspondant à la zone présentant le corps de règles applicables au terrain, et dans certains cas, les dispositions propres à certains secteurs de la zone,
- lecture, le cas échéant, de l'orientation d'aménagement et de programmation se rapportant au terrain concerné,
- lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU, et qui peuvent préciser les règles applicables sur certains terrains.

Le lexique, annexé au règlement, définit un certain nombre de termes utilisés dans le règlement. Lorsque les termes sont définis dans le règlement, ils sont soulignés dans le corps du règlement.
Le préambule du lexique précise que les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement du PLU et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

4.1.2. Les dispositions générales

Ce titre I a pour objectif de rappeler les législations qui s'imposent en sus des dispositions du Plan Local d'urbanisme mais contient aussi les règles édictées par le PLU, applicables dans toutes les zones.

Le titre I précise notamment les dispositions applicables :

- aux adaptations mineures,
- à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du règlement,

  Le PLU reprend, dans les dispositions générales, le principe de la jurisprudence Sekler (Conseil d'Etat, 27 mai 1988, Sekler, n°79730), qui prévoit que " la circonstance, qu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions d'un plan d'occupation des sols régulièrement approuvé ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions de ce plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions ".
  Il précise ainsi que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour :

  - des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,

- ou des travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 30 cm d'épaisseur,
- ou des travaux qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

- à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans,
- à la performance énergétique et aux énergies renouvelables dans les constructions,
- aux emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- aux espaces boisés classés, repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme,
- aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages,
- aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.

Le PLU fait application des dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, en précisant que, dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les règles qu'édicte le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

- et aux entrées de ville

Le règlement du PLU rappelle les dispositions applicables aux entrées de ville, énoncées par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
Ces dispositions résultent de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et visent à protéger les entrées de ville situées le long des axes classés à grande circulation en instaurant des bandes inconstructibles de 75 à 100 mètres de part et d'autre de l'axe des voies concernées. Elles prévoient, qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande :

- de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière
- et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.SEPSEPElle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune .L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.
Le PLU, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Il est précisé, pour rappel, dans les dispositions générales du règlement que Calais est concernée par les infrastructures suivantes :

- les autoroutes A 16, A 26 et A 216,
- et les routes à grande circulation : Avenue Saint Exupéry, RD 943, RD 119, RD 247, RN 216, Rocade Est et Rue du Nord.

4.1.3. Les règlements de zone

Dans chacune des zones, le préambule, après une définition générale de la zone, attire l'attention des constructeurs sur l'existence des risques marquant le territoire communal.
Le préambule précise qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.
Il est également rappelé que des sites et sols pollués sont recensés sur le territoire de Calais. Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Chaque règlement de zone se décline en quatorze articles :

- les articles 1 et 2 déterminent ce qu'il est interdit de construire dans la zone ou le secteur donné et ce qui est soumis à conditions particulières,

Il résulte de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme que le PLU peut réglementer « les occupations et utilisations du sol interdites et les occupations du sol soumises à des conditions particulières ». Ainsi, l'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, urbanisme.
Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée.

- les articles 3 et 4 précisent comment le terrain doit-il être desservi par les réseaux pour être constructible (accès, voirie, réseaux d'eau potable, d'assainissement, etc.)
- l'article 5 précise si une superficie minimale est exigée pour qu'un terrain soit considéré comme constructible,
- les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur le terrain : par rapport à la voie, par rapport aux limites séparatives, et entre elles sur un terrain,
- l'article 9 fixe l'emprise au sol maximale des constructions,
- l'article 10 indique la hauteur maximale des constructions,
- l'article 11 fixe des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions,
- l'article 12 permet de déterminer le nombre de places de stationnement exigé en fonction du projet de construction,
- l'article 13 définit les règles applicables aux espaces libres, et par exemple, les obligations de végétalisation pour chaque terrain,
- l'article 14 fixe le coefficient d'occupation des sols admis, qui détermine le nombre de m^2 de surface constructible pouvant être réalisé en fonction de la superficie des terrains.

4.2. PRESENTATION DES PRINCIPES REGLEMENTAIRES

Les principes de développement durable ont guidé l'élaboration du dispositif réglementaire qui intègre notamment :

- la prise en compte des principes de diversité des fonctions et de mixité dans l'habitat,
- la maîtrise du développement urbain,
- la protection des espaces naturels et agricoles,

- la prise en compte des risques,
- le souci de favoriser une utilisation économe et valorisante des ressources.

4.2.1. La diversité des fonctions urbaines et la mixité dans l'habitat

Le projet de PLU de Calais définit :

- un principe de mixité fonctionnelle à l'échelle des zones à dominante résidentielle, en admettant les destinations compatibles avec la présence d'habitation,
- et un principe de mixité à l'échelle de la commune : en identifiant des zones à vocation économique ou destinées aux équipements, le projet de PLU organise les conditions du maintien et du développement des activités et des équipements.

a. La mixité des fonctions dans les zones UA, UC et UD

➔ La vocation mixte des zones UA, UC, UD et 1AU

Le PADD précise que " Calais a toujours connu un mélange d'activités et d'habitat dans son tissu bâti. L'ambition est de prolonger cette mixité des fonctions en facilitant l'implantation d'activités tertiaires au sein des différents tissus ".
Les zones urbaines mixtes sont, par définition, des zones où la mixité fonctionnelle prévaut.
Le contenu des articles 1 et 2 du règlement des zones mixtes vise à permettre le maintien d'une diversité des fonctions urbaines, nécessaire au renforcement de l'attractivité urbaine et la réduction des déplacements automobiles. Le règlement permet l'implantation d'habitations mais également de commerces, d'activités artisanales, de bureaux, des équipements, etc.
Dans les zones mixtes, zones UA, UC, UD et 1AU, seules les constructions non compatibles avec leur vocation résidentielle comme celles destinées à l'industrie, sont interdites.
Si elles ne sont pas interdites par l'article 1 des règlements de zone, l'article 2 soumet à conditions particulières la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence d'habitation,
- que des dispositions soient prises pour éviter une aggravation des nuisances et des risques pour le voisinage,
- et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.

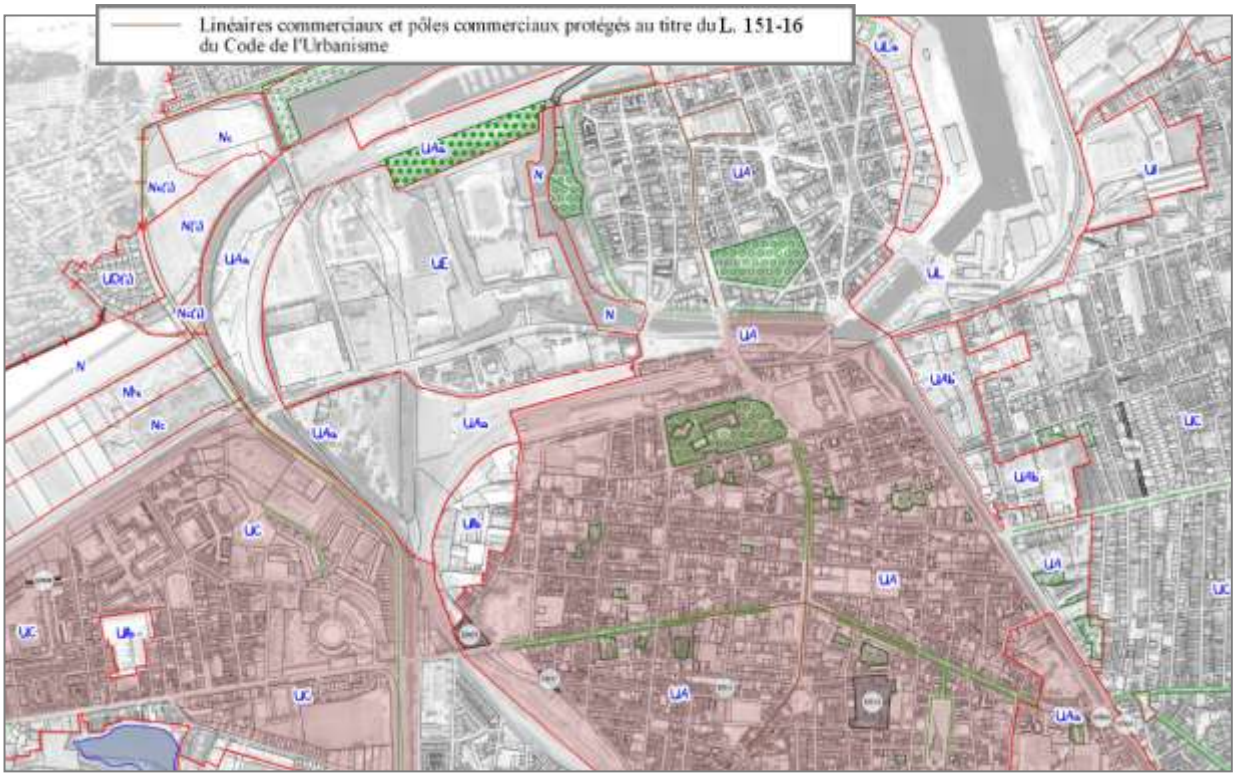
Cette disposition vise à ne pas interdire de manière générale les ICPE, afin de ne pas empêcher l'installation de celles qui seraient nécessaires au fonctionnement d'activités de proximité (laverie, boulangerie, pressing, par exemple).
Les entrepôts sont également soumis à conditions particulières afin que ne puissent être implantés dans ces zones, que des entrepôts nécessaires au fonctionnement d'une activité (commerce, artisanat, etc.)

Les zones mixtes sont reconnues par le PLU comme étant l'espace privilégié pour développer les fonctions résidentielles tout en encourageant une diversification des fonctions économiques. Ce principe vise à développer l'offre urbaine de proximité : la recherche d'une multifonctionnalité des espaces par une dispersion dans le tissu résidentiel d'activités non génératrices de nuisances permet de diminuer les déplacements au sein de la commune. L'affirmation de la mixité répond pleinement à l'objectif du SCOT visant à maitriser les besoins en déplacements en veillant à raccourcir les distances : rapprocher les lieux d'habitat, de travail, de services et de loisirs (créer " la ville des courtes distances").

➔ **La préservation de la diversité commerciale**

Le PADD définit un enjeu de soutien de l'offre commerciale de proximité et de renforcement de l'attractivité du centre-ville.
L'article L.151-16 du code de l'urbanisme précise que le règlement du PLU peut " identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. "
Le projet de PLU identifie des linéaires commerciaux et un pôle commercial présentant un enjeu de préservation de la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

- Cette mesure concerne la rue Royale, la Place d'Armes, la rue de la Mer, le boulevard Jacquard, la rue des Fontinettes (jusqu'à la rue Denis Papin), le boulevard Gambetta (jusqu'à la rue du 11 novembre), le boulevard Lafayette (jusqu'à la rue des Prairies) et l'intersection des boulevards Victor Hugo et de l'Egalité.



Sur ces linéaires et pôle, l'objectif poursuivi par le PLU consiste à empêcher que des locaux, situés en front de rue, adaptés à l'exercice d'une activité commerciale, ne soit transformés en logement. Le code de l'urbanisme précise que le PLU définit les " prescriptions de nature à assurer " l'objectif de préservation, sans limitation des mesures pouvant être définies.
L'article 1 du règlement des zones UA et UC, dans lesquelles se situent ces linéaires, prévoit pour cela l'interdiction des changements de destination vers l'habitation des rez-de-chaussée commerciaux et de ceux destinés à l'artisanat, situés en front à rue.
Le projet de PLU de Calais vise à interdire la transformation en logement de locaux commerciaux, pour éviter les lourds travaux et modifications de façades qu'entrainent le plus souvent des changements de destination (fermeture de vitrine, etc.) rendant impropre le local au retour d'une activité commerciale. Il vise également les locaux artisanaux, qui sont souvent également adaptés à l'exercice d'une activité commerciale.
La mise en œuvre de cette mesure vise à répondre à l'objectif énoncé dans le PADD du projet de SCOT, visant à conforter l'offre commerciale de l'agglomération en privilégiant notamment le développement commercial du centre-ville de Calais.

En dehors du centre-ville, couvert par la zone UA, le PLU prévoit, comme au POS, des mesures visant à inciter la réalisation de commerces en rez-de-chaussée dans les quartiers périphériques. Il édicte, en zone UC et en zone UD, des règles d'emprise au sol spécifique dans le cas de

constructions comprenant des rez-de-chaussée ou parties de rez-de-chaussée destinés au commerce :

- l'emprise au sol est portée à 100% pour ces constructions en zone UC, alors qu'elle est fixée à 60% de la superficie du terrain dans les autres cas,
- l'emprise au sol est portée à 70% pour ces constructions en zone UD, alors qu'elle est fixée à 60% de la superficie du terrain dans les autres cas.

Le règlement prévoit toutefois que la bonification d'emprise au sol prévue pour de telles constructions n'est applicable qu'au rez-de-chaussée de la construction. L'emprise au sol formée par la projection des étages ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Outre la mise en œuvre de l'outil de préservation de la diversité commerciale sur les principaux axes commerciaux et des mesures incitant le commerce en rez-de-chaussée, le PLU reprend les principes du POS visant à ne pas encourager le développement de moyenne et grande surfaces dans les quartiers, tout en maintenant les pôles commerciaux qui constituent une offre commerciale de proximité pour les quartiers.
Il prévoit pour cela :

- l'interdiction, dans les zones UC et UD, en dehors des secteurs UCc et UDc, des commerces de plus de 1 000 m^2 de surface de plancher,
- et l'identification de secteurs UCc et UDc, dédiés aux pôles commerciaux de proximité, dans lesquels une telle interdiction n'est pas prévue.

➔ **La suppression des restrictions à l'implantation des bureaux**

Le POS limitait l'implantation des bureaux dans les zones UC et UD. Il interdisait ainsi :

- les bureaux de plus de 500 m^2, dans la zone UC, à l'exclusion de certains axes : rue Mollien, Avenue Louis Blériot, Boulevard Gambetta, etc.,
- les bureaux de plus de 300 m^2, dans la zone UD.

Contraires au PADD, indiquant la volonté de la commune de " soutenir l'implantation de projets tertiaires en étant vigilant à leur intégration dans la trame bâtie et aux conditions de stationnement ", ces dispositions sont supprimées dans le PLU. Les constructions destinées aux bureaux sont admises sans limitation de surface sur la commune.

➔ **L'exonération de places de stationnement pour les activités de faible superficie**

Répondant également aux objectifs de soutien à l'implantation de projets tertiaires et à l'offre commerciale de proximité, le PLU introduit des mesures d'exonération de places de stationnement pour les commerces, constructions destinées à l'artisanat et bureaux d'une superficie inférieure à un certain seuil. Cette disposition vise à ne pas freiner, par les règles de stationnement, l'implantation de petits bureaux ou d'activités de proximité.
L'article 12 du règlement des zones mixtes prévoit ainsi que les normes de stationnement ne sont pas applicables :

- aux constructions destinées au commerce de moins de 150 m^2 de surface de vente ou 200 m^2 de surface de plancher, la solution la plus favorable au constructeur s'appliquant,
- à tous travaux, tels que changements de destination vers une destination commerciale, aménagement, extensions d'une construction existante, etc., portant sur une surface de moins de 150 m^2 de surface de vente ou 200 m^2 de surface de plancher, la solution la plus favorable au constructeur s'applique,
- aux constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux de moins de 150 m^2 de surface de plancher et à tous travaux (changements de destination vers une destination artisanale ou de bureaux, aménagement, extensions d'une construction existante, etc.) portant sur une surface de moins de 150 m^2 de surface de plancher

➔ **Les mesures facilitant la mise aux normes et l'implantation des équipements**

Le PADD fixe des objectifs visant à conforter l'implantation et le développement des équipements de proximité. Il organise les conditions permettant l'accueil d'équipements dans tous les secteurs de la commune et ainsi une répartition équilibrée des équipements sur le territoire.
Répondant à cet objectif, le règlement du PLU autorise les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif sans restriction dans les zones mixtes. Il définit des dispositions relatives à l'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8) différentes pour les équipements de celles applicables aux autres constructions, afin de ne pas empêcher leurs implantations ou leurs mise aux normes.
Toutefois, l'application des dispositions spécifiques pour les constructions nécessaires aux services publics sont soumises à deux conditions :

- que leur implantation réponde à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité liés à leur destination et que leur intégration dans leur milieu environnant soit assurée,
- et s'agissant des dispositions de l'article 7, que la surface de plancher de ces constructions soit inférieure à 20 m^2.

Lorsque les constructions nécessaires aux services publics ne respectent pas ces conditions, les dispositions générales leur sont applicables.
Le règlement prévoit, par ailleurs que les dispositions fixant la hauteur maximale des constructions ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (château d'eau, pylônes, etc.)

b. La diversité de l'offre de logements dans les zones urbaines mixtes

➔ **Le secteur de mixité, dans lequel est imposé un pourcentage minimum de logements en accession à la propriété**

La loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL) a introduit dans le code de l'urbanisme un outil en faveur de la mixité sociale, pouvant être institué par le PLU en zone urbaine ou à urbaniser, et consistant :

- à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit, dans le respect des objectifs de mixité sociale (article L.151-15 du code de l'urbanisme).

Figurent parmi les objectifs du PADD celui de la diversification de l'offre de logements et dans le PADD du projet de SCOT, la volonté de privilégier la diversité dans l'offre de logements afin de permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel et d'attirer des nouveaux ménages dans le Pays du Calaisis.
Le diagnostic du PLU précise que les quartiers de Beau-Marais, de Saint-Pierre et de Fort-Nieulay présentent un taux important de logement locatif sociaux. Il identifie un enjeu tenant à " favoriser l'accession à la propriété pour accélérer le processus d'intégration sociale de la population ".
Poursuivant cet objectif de diversification de l'offre de logements, le projet de PLU met en place, au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme) sur les quartiers du Fort-Nieulay et du Beau-Marais présentant le plus fort taux de logements locatifs sociaux de la commune où s'applique la politique de la ville, une obligation, pour les opérations de plus de dix logements, de comporter un minimum de 25% de logements en accession à la propriété. Sur les quartiers Centre-Ville et Saint-Pierre où la difficulté à commercialiser est plus importante, l'obligation est, pour les opérations de plus de trente logements, de comporter un minimum de 25% de logements en accession à la propriété.Cette disposition traduit la prise en compte du constat énoncé par le PADD et de l'enjeu de fidélisation des habitants en découlant : " Calais est un territoire où les populations sont très mobiles. cette situation est liée en particulier à la composition du parc où l'offre de logements locatifs est prépondérante. Aussi, afin de capter durablement les calaisiens, l'offre à l'accession à la propriété devra être renforcée ".

La mise en œuvre de cet outil répond également aux orientations du PLH, qui définit expressément un objectif de diversification de l'offre de logements dans les quartiers d'habitat social. Il précise que " l'ambition de la politique habitat sur la durée de PLH peut être de contribuer progressivement à la diversification des statuts d'occupation au sein des quartiers d'habitat social ". Il prévoit par ailleurs, dans la fiche communale de Calais parmi les priorités de la commune en matière d'habitat :

- " soutenir l'accession à la propriété en règle générale et particulièrement l'accession sociale "
- et " fidéliser et réattirer sur la commune les ménages familiaux « classes moyennes » et supérieures, qualitativement, en développant des offres d'habitat nouvelles et alternatives au départ en péri-urbain : offres en accession à la propriété, notamment aidée, avec des prestations adaptées (maisons de ville), amélioration globale du cadre de vie ".

➔ La gestion de la mixité dans les opérations

En dehors de l'utilisation de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, pour introduire des logements en accession dans les opérations de plus de 20 ou plus de 30 logements, réalisées dans les quartiers d'habitat social, du Centre-Ville/Saint-Pierre la diversification de l'offre de logements (typologies, tailles des logements, etc.) sera organisée opération par opération, en fonction des caractéristiques du quartier, de l'offre existante.

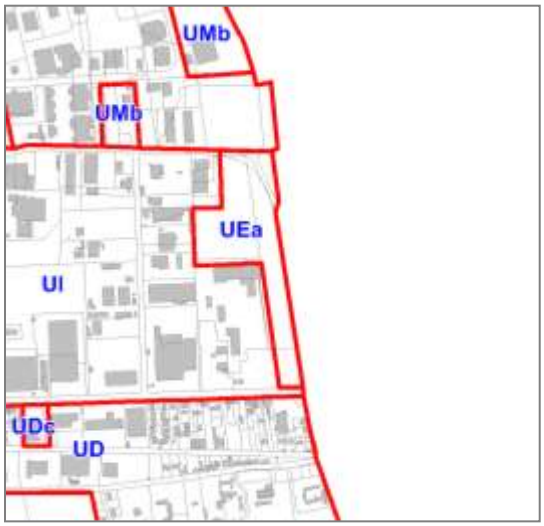
Comme le souligne le PLH, " la ville de Calais dispose d'un outil majeur pour les prochaines années : le PNRQAD. Ce dispositif permettant de dégager des moyens financiers et techniques exceptionnels doit être calibré pour donner un véritable nouveau souffle au centre ancien de Calais ".
Le PNRQAD concerne le quartier Vauxhall / Fontinettes situé dans la partie ouest de Saint Pierre, centre ancien de la ville, délimité au nord et au sud par des voies ferrées. La typologie du bâti est variée avec la présence de bâtiments industriels, d'immeubles urbains, de maisons de maître et de maison de ville et de tullistes. De type faubourg mixte industriel, il se caractérise par des disponibilités foncières dues à la forte diminution de la production dentellière.
Le PNRQAD s'inscrit en complémentarité avec les démarches de renouvellement urbain engagées par la ville, dans les cadres des OPAH qui ont été réalisées, mais également dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier du Beau-Marais.

Dans les zones à urbaniser à vocation mixte, qui couvrent la zone nord du Petit Courgain et le site de Magnesia, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent des principes de diversification de l'offre de logements.

➔ L'accueil des gens du voyage

Faisant suite à la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été approuvé par le Préfet et le Président du Conseil Général du Pas-de-Calais, le 16 avril 2002.

La commune de Calais est concernée par la mise en œuvre de ce schéma qui prévoyait d'aménager sur l'arrondissement de Calais 80 places en aire d'accueil et 200 places en aire de grand passage.
Depuis 2005, deux aires d'accueil de 30 places chacune et une aire de grand passage de 200 places ont été réalisées sur le territoire de la Communauté d'agglomération du Calaisis. La CAC a ainsi rempli ses obligations fixées par le schéma départemental.
Le PLU identifie, par un secteur spécifique de la zone UE, à vocation d'équipements, l'aire d'accueil des gens du voyage, classée par le POS en zone à vocation économique. Il prévoit dans le secteur UEa ainsi crée, que seules sont admises les constructions liées à l'accueil des gens du voyage.



c. *Le maintien d'une diversité des fonctions à l'échelle de la commune : les zones à vocation économique et les zones dédiées aux équipements*

Les zones urbaines et à urbaniser à vocation économique et celles destinées aux équipements ne répondent pas au principe de mixité fonctionnelle à l'échelle de la zone mais à l'échelle de la commune. La définition de zones à vocation d'activités permet de maintenir et pérenniser les sites économiques sur la commune, en leur offrant les conditions nécessaires à leur maintien. Le maintien de zones spécifiques pour les équipements occupant des emprises importantes permet d'ajuster les dispositions réglementaires à leurs besoins.

➔ Les zones dédiées aux équipements

La zone UE est une zone urbaine qui couvre les emprises importantes occupées par des équipements et les constructions qui leur sont liées, tels que le pôle universitaire de la Mivoix, ou le pôle d'équipements de Coubertin. La zone UE ne couvre pas l'ensemble des équipements de la commune, mais seulement les pôles d'équipements et les équipements présentant des besoins spécifiques (aire d'accueil des gens du voyage, cimetière,…). Leur classement en zone UE assure du maintien de la vocation d'équipements de ces emprises.

Les zones UE sont principalement dédiées aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif. Pour tenir compte de leurs besoins, sont toutefois autorisés, à condition d'être liés à leur fonctionnement, la création, l'extension, et la modification des ICPE, les commerces de moins de 300 m^2, les constructions destinées à l'artisanat, aux bureaux et les entrepôts.
L'article 2 de la zone UE autorise également les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité d'une construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette disposition permet, par exemple, les logements de fonction pour les enseignants. Par ailleurs, les caravanes sont autorisées en zone UE.
Dans le secteur UEa, seules sont autorisées les constructions et installations liées à l'accueil des gens du voyage.

➔ Les zones à vocation économique

Les zones UG, UI, UJ, UL, UM, UV, UZBb, 1AUe, 1AUI et 1AUL sont des zones à vocation d'activités.

L'inscription de la vocation spécifique d'activités permet de tenir compte de la difficile cohabitation entre le logement et certaines activités, en termes de circulation, de nuisances,…La fonction habitat, lorsqu'elle n'est pas liée aux activités (logements de fonction) est interdite dans ces zones économiques pour ne pas exposer les populations aux risques et nuisances que peuvent engendrer ces activités. Les logements de fonction ne sont pas admis dans les zones UZBb et UZE, comme indiqué dans les règlements des ZAC.
Dans une même logique, les hébergements hôteliers sont interdits dans les zones susceptibles de recevoir les activités les plus lourdes (zones UI, UJ, UL, 1AUL, etc.).
Pour tenir compte du caractère fortement urbanisé dans lequel s'inscrivent les différentes zones d'activités, le règlement soumet à conditions particulières la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
Dans le secteur 1AUIb, sont seules admises les activités et équipements liés à l'environnement.

Le règlement traduit l'objectif du PADD tenant à conforter l'offre commerciale périphérique en qualifiant les zones existantes et en achevant les projets structurants. Pour cela, il inscrit la vocation de la zone UG est destinée à accueillir des activités commerciales, artisanales ou tertiaires, en y interdisant des activités industrielles.

Dans les zones correspondant aux sites aménagés dans le cadre de zones d'aménagement concerté, les articles 1 et 2 des règlements, le PLU reprend les spécificités énoncées par les règlements de ZAC.
Présentation simplifiée des destinations admises, soumises à conditions ou interdites dans les zones à vocation économique

Destination	- admise (sans condition)	- soumise à condition ou à des restrictions	- interdite

	Industrie	Artisanat	Commerce	Bureaux	Entrepôts	Hôtels	Habitations	CINSPIC*	ICPE	Dépôts
UG										
UI										
UJ										
UL										
UM										
UMa										
UMb										
UV UVa										
UZBb										
UZE										
UZEa										
UZEb										
1AUe										
1AUI 1AUIa										
1AUIb										
1AUL										

*CINSPIC : constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

4.2.2. La maitrise du développement urbain

Le dispositif réglementaire du PLU met en œuvre un développement urbain maîtrisé en encourageant le renouvellement du tissu urbain, l'évolution des constructions existantes, etc.
La volonté de réduire l'étalement urbain entre le POS et le PLU apparaît notamment à travers la recherche, pour répondre à une grande majorité des besoins en logements issus des objectifs démographiques, des capacités foncières à l'intérieur de la trame urbaine (renouvellement urbain, dents creuses, etc.). Près de 70% des superficies nécessaires à la réalisation des besoins en logements sont situés dans le tissu urbain.

La maitrise du développement urbain est également traduite par la réduction des superficies ouvertes à l'urbanisation entre le POS et le PLU. Plus de 230 hectares destinés à être urbanisés dans le POS, à vocation mixte ou économique, ont été classés en zone naturelle par le PLU.

d. La suppression des dispositions relatives aux caractéristiques des terrains

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains, complétée par la loi Urbanisme et Habitat, a considérablement réduit la faculté d'édicter des superficies minimales pour les terrains constructibles. En vertu de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, la détermination d'une telle règle n'est possible que lorsque celle-ci est justifiée par des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, par la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager.
Le PLU ne reprend donc pas les dispositions du POS concernant les caractéristiques des terrains subordonnant la constructibilité à des caractéristiques minimales :

- l'article 5 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UI, 11NA, 20NA, 30NA et le RAZ de la ZAC du Tunnel sous la Manche, indiquait que "si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire ".
- il disposait également, dans les zones UA, UB, UC et UD qu'un " terrain ne peut recevoir une habitation que s'il a une largeur de façade supérieure à 5,5 mètres ", sauf pour le comblement ou la reconstruction de dents creuses.

La suppression de ces dispositions conduit à rendre constructibles des terrains qui ne pouvaient être urbanisés en raison de leurs caractéristiques sous l'empire du POS.
L'absence d'édiction de minima parcellaires, en dehors des cas lié au mode d'assainissement, vise à limiter l'étalement urbain par la recherche d'une densité plus importante au sein du tissu bâti et des zones à urbaniser.

e. La gestion de la densité dans les zones mixtes

➔ **Des règles de densité adaptées à une intensification urbaine…**

Dans les zones urbaines mixtes, les règles édictées par le PLU permettent le maintien et l'accentuation d'un tissu dense et reprend le principe de graduation de la densité, qui s'accroit de la périphérie vers le centre-ville. Le règlement du PLU s'inscrit dans l'objectif fixé par les Directives Régionales d'Aménagement du Nord-Pas de Calais qui souligne la nécessité d'optimiser l'utilisation du foncier disponible dont le gisement foncier du renouvellement urbain et favoriser la requalification urbaine.

Dans la zone UA, qui outre le tissu ancien dense, couvre d'importants sites de renouvellement urbain, le règlement du PLU :

- admet expressément les constructions de deuxième rang,
    - si l'article UA 6 impose une implantation des constructions à l'alignement des voies, le règlement du PLU lève toute ambigüité sur la lecture de la règle. Il prévoit expressément la possibilité d'implanter des constructions en deuxième rang

lorsqu'une construction édifiée à l'alignement est existante ou en cours ou que l'accès est le seul rapport qu'entretient le terrain avec la voirie,10

- supprime la règle d'emprise au sol du POS, qui limitait à 80% de la superficie de tout terrain de plus de 300 m^2, l'emprise au sol des constructions.
    - l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée en zone UA,
- maintient la règle de hauteur absolue fixée par le POS,
    - la hauteur des constructions ne peut excéder 19 mètres, au point le plus haut,
- réduit les obligations relatives à la création d'aires de stationnement (cf paragraphe 4.2.6),
- reprend le principe d'un coefficient d'occupation des sols non réglementé.

Dans la zone UC, le règlement du PLU reprend les règles d'emprise au sol, de hauteur et de coefficient d'occupation des sols

- l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain. Toutefois, dans le cas de constructions comprenant des rez-de-chaussée ou parties de rez-de-chaussée destinés au commerce, le rez-de-chaussée de la construction peut occuper la totalité du terrain,
- la hauteur absolue des constructions est limitée à 15 mètres.
    - Le règlement précise toutefois qu'une hauteur plus importante peut être admise pour permettre la réalisation d'un signe architectural dans le secteur UCa, dédié au site du futur Palais des Congrès.
- le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1,30. Un coefficient de 1,80 est toutefois admis pour les constructions comprenant des rez-de-chaussée ou parties de rez-de-chaussée destinés au commerce.
    - Ces dispositions ne sont pas applicables dans le secteur UCa, dont la constructibilité est encadrée par l'orientation d'aménagement et de programmation.

Dans la zone UD, le règlement du PLU fait évoluer les règles de densité applicables, pour une intensification du tissu urbain :

- en augmentant l'emprise au sol maximale des constructions, limitée à 50% de la superficie du terrain par le POS,
    - l'emprise au sol maximale est limitée à 60% de la superficie du terrain par le PLU,
    - dans le cas de constructions comprenant des rez-de-chaussée ou parties de rez-de-chaussée destinés au commerce, le rez-de-chaussée de la construction peut occuper 70 % de la superficie du terrain, comme au POS.
- en maintenant la hauteur absolue applicable dans la zone UD à 10 mètres au sommet du bâtiment

[10] Précision :
Le code de l'urbanisme ne semble pas exclure la possibilité de préciser les règles applicables aux constructions de deuxième rang.
Dans un arrêt du 21 juillet 2009, le Conseil d'Etat indique que "considérant qu'en statuant ainsi, après avoir relevé que le projet litigieux qui comportait l'édification d'une construction à l'alignement la voie publique méconnaissait l'article UA 6 du règlement du plan d'occupation des sols, alors que les dispositions de cet article ont pour objet - sous réserve de la possibilité de retrait jusqu'à 5 mètres - de créer un front bâti continu le long de la voie, sans distinguer suivant la destination des constructions, et non de réglementer l'implantation des constructions situées au second rang par rapport aux voies publiques, la cour administrative d'appel a commis une erreur de droit ".
Dans cet arrêt le Conseil d'Etat n'interdit pas au PLU de réglementer les constructions de deuxième rang, mais précise seulement que l'article 6 du règlement visé, tel qu'il était rédigé, ne visait pas l'implantation des constructions situées en deuxième rang. C'est pour lever ce type d'ambigüité que la possibilité d'implanter des constructions en deuxième rang est expressément prévue par le projet de règlement.

  - toutefois, afin d'assurer une plus grande harmonie entre les hauteurs admises dans la zone UD et celle autorisée sur les pôles commerciaux existants, la hauteur absolue dans les secteurs UDc est réduite de 15 mètres à 12 mètres par le PLU,

- en augmentant la règle de coefficient d'occupation des sols applicable en zone UD, offrant des capacités constructibles plus importantes que le POS :
  - le coefficient d'occupation des sols fixé à 0,60 par le POS est de 0,80 dans le PLU.

Dans la zone 1AU, le PLU reprend les règles générales applicables en zone UD, en continuité duquel elle s'inscrit. L'enjeu consiste à instaurer une cohérence urbaine sur les zones d'urbanisation future, qui, une fois achevées, formeront des quartiers qui s'intégreront à la ville. Le règlement de la zone 1AU prévoit ainsi :

- une emprise au sol maximale limitée à 60% de la superficie du terrain,
- une hauteur ne pouvant excéder 10 mètres au sommet de la construction.

Le PLU ne fixe pas de COS en zone 1AU, lui préférant la définition de deux principes assurant une végétalisation minimum et une gestion des eaux pluviales à la parcelle :

- 40 % de la superficie du terrain minimum doivent être non imperméabilisés
- 20% de la superficie du terrain minimum doivent être maintenus en espaces de pleine terre et être plantés ou traités en espaces verts aménagés ou jardins d'agrément.

Les gabarits autorisés par les règles d'emprise au sol et de hauteur permettent de répondre aux objectifs fixés par le PLH, qui prévoit, dans la fiche communale dédiée à Calais, la nécessité de fidéliser et réattirer sur la commune les ménages familiaux « classes moyennes » et supérieures, qualitativement, en développant des offres d'habitat nouvelles et alternatives au départ en péri-urbain : offres en accession à la propriété, notamment aidée, avec des prestations adaptées (maisons de ville) ; amélioration globale du cadre de vie.

L'ensemble des dispositions du PLU encadrant la densité dans les zones mixtes permet la réalisation d'opérations d'une densité moyenne de 40 logements / hectare, comme le prévoit le projet de SCOT pour la ville de Calais.

Cap Calaisis a engagé une démarche d'estimation de la densité sur le territoire. Il apparaît que la densité moyenne des constructions varie de 6 à 20 logements par hectare sur les quartiers périphériques à 101 à 200 logements par hectare sur les quartiers plus dense de Calais Saint Pierre et Calais Nord. La densité moyenne existante est de l'ordre de 35 à 50 logements par hectare. Ainsi la densité inscrite de 40 logements par hectare permet de renforcer et de poursuivre un développement avec une densité adaptée à l'existant.

Il est à noter que certains projets, tels que sur les secteurs d'écoquartiers, pourront envisager des densités largement supérieures concourant ainsi à un renforcement de la densité à proximité des équipements et de l'offre en transports collectifs. Sur ce dernier point le projet de SCOT envisage l'instauration d'un principe de seuil de densité minimale dans un rayon de 300 mètres autour des haltes de transports collectifs, dont la fréquence aux heures de pointe des déplacements pendulaires est au moins égale à 3 passages de bus/heure ou programmée. Ainsi, la densité devra être supérieure de 25% minimum au seuil défini autour des points d'arrêt de la ligne 1 de Bus. Sur ce secteur, la densité est portée à 50 logements par hectare.

➔ … complétées par des dispositions relatives à l'évolution des constructions existantes

Le PLU accroit les possibilités de réhabilitation, d'évolutions des constructions existantes, participant à une densification du tissu mixte et aux opérations de renouvellement. Il répond au PADD du projet de SCOT qui prévoit la nécessité de développer et reconquérir le rôle de la centralité de l'agglomération par la valorisation des opportunités de renouvellement urbain de qualité. Il tient également compte des Directives Régionales d'Aménagement du Nord-Pas de Calais qui prévoient la nécessité de favoriser le renouvellement urbain aux extensions.

Le règlement tient compte de la diversité et de l'hétérogénéité du tissu qu'il couvre et avec l'ensemble duquel les règles qu'il édicte ne peuvent être en adéquation.

Le PLU prévoit ainsi que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour :

- des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
    - cette disposition reprend le principe énoncé dans la jurisprudence Sekler du Conseil d'Etat, du 27 mai 1988,
- ou des travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 30 cm d'épaisseur,
- ou des travaux qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

Le PLU prévoit des dispositions qui facilitent et favorisent la réhabilitation des constructions existantes, en permettant :

- dans toutes les zones urbaines, l'extension et la surélévation des constructions existantes implantées non conformément aux dispositions des articles 6, 7 et 8, à condition qu'elles respectent la règle dérogatoire qu'il énonce,
- dans toutes les zones urbaines, les surélévations et changements de destinations de constructions existantes ne respectant pas la règle d'emprise au sol, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions,
- dans toutes les zones urbaines, les travaux de changement de destination, d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas la règle de hauteur définie par le PLU
- dans les zones UC et UD, les travaux d'amélioration (extension de type vérandas, etc.) et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas la règle d'emprise au sol, à condition que l'emprise au sol après travaux n'excèdent pas 80 % de la superficie du terrain en zone UC, 70% en zone UD.
- dans les zones UA, UC et UD, une exonération d'obligation de créer des places de stationnement pour toux travaux (aménagements, divisions, changements de destination, extensions d'une construction existante, etc.) aux termes desquels une construction comporte moins de trois logements.

Si le PLU facilite et encourage les opérations de renouvellement et de réhabilitation du tissu existant, il prend également en compte l'objectif de lutte contre l'habitat insalubre énoncé par le PADD, qui précise que " lié à une trame bâtie relativement ancienne notamment dans les faubourgs et le centre, les logements insalubres sont encore trop nombreux malgré d'importants efforts engagés au travers les OPAH et les dispositifs d'aides aux logements. Aussi, la lutte contre l'habitat insalubre et la division excessive de logements (marchands de sommeil) constituent des priorités du projet. "
Les exonérations applicables pour certaines règles tiennent ainsi compte du nombre de logements réalisés, afin de ne pas pénaliser les petites opérations de divisions de constructions existantes, sans inciter à des divisions trop importantes et inadaptées. Le règlement prévoit ainsi que :

- les normes de stationnement sont exigées, dans les zones UA, UB et UC, pour tous travaux (aménagements, divisions, changements de destination, extensions d'une construction existante etc.) aux termes desquels une construction comporte trois logements ou plus,
- les dispositions imposant la réalisation d'un emplacement pour les conteneurs de déchets sont applicables pour tous travaux entrainant la création d'un logement et plus

f. Les règles de densité dans les zones à vocation économique et d'équipements

Dans les zones à vocation économique, zones urbaines UG, UI, UJ, UL, UM, UV, UZBb et les secteurs de projet couverts par les zones 1AUe, 1AUI et 1AUL, le règlement du PLU reprend les règles définies par le POS, qui se sont révélées cohérentes et adaptées et par les RAZ, dans les zones d'aménagement concertée :

- en dehors de zone UL, dédiée à la zone portuaire, la densité est réglementée par une règle d'emprise au sol maximale des constructions, variant de 50% à 75% de la superficie de la parcelle, selon les zones,
- la limitation de la hauteur absolue des constructions varie entre 12 mètres et 20 mètres au point le plus haut de la construction, selon les zones et secteurs, sauf :
    - en zone UV, où la hauteur maximale, fixée à 36 m, admise par le règlement de la ZAC du Virval a été reprise,
    - et dans les zones UJ, UL et 1AUL, où une expression de la hauteur maximale des constructions est peu adaptée à l'accueil d'activités industrielles lourdes et industrialo-portuaires,
    - l'absence de règle de coefficient d'occupation des sols. Seules les surface de plancher maximales constructibles définies par les règlements des ZAC sont reprises, le cas échéant, dans le règlement de la zone correspondante du PLU (en zone UM, aménagée dans le cadre de la ZAC Marcel Doret, par exemple).

Afin de faciliter la réalisation des projets d'équipements dans la zone UE, le PLU limite seulement la règle de hauteur des constructions, qui ne peuvent pas excéder 25 mètres. Il ne définit ni règle de coefficient d'occupation des sols, ni emprise au sol.

g. Les possibilités d'évolution des règles de densité durant la vie du PLU

L'article L.153-27 du code de l'urbanisme prévoit qu'un débat devra être organisé au sein du Conseil Municipal trois ans après la délibération approuvant le PLU sur l'application du PLU au regard de la satisfaction en besoins en logement.

Durant toute la vie du PLU, et notamment à cette occasion, la commune pourra, au regard de l'application de son document d'urbanisme, faire évoluer les règles de constructibilité en faveur de la construction de logements, notamment sociaux :

- en vertu de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient des sols est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.

  La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement qui ne peut excéder 20% pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20 % à la surface habitable existante.

- par ailleurs, une délibération motivée permettra de faire évoluer la majoration de COS mise en place sur la commune en faveur des logements sociaux au titre de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme. Elle pourra délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'elle résulte non seulement du COS mais aussi des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe pour chaque secteur cette majoration qui ne peut excéder 50%.

La possibilité pour la commune de recourir à ces outils lui permettra notamment d'ajuster les règles de constructibilité en fonction de l'évolution du parc de logement et de la construction nouvelle.

4.2.3. La protection des espaces naturels, agricoles et paysagers

a. La protection des espaces agricoles

La vocation des zones agricoles est précisément définie par l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, qui indique que " les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ".

Faisant application de cette disposition, le PLU interdit, dans la zone A, l'ensemble des occupations et utilisations du sol qui ne relèvent pas des catégories suivantes :

- la création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- la création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone,

Il est rappelé par ailleurs que l'implantation d'activités agricoles est soumise aux prescriptions du règlement sanitaire départemental, qui peut exiger des distances d'éloignement entre les activités agricoles et les habitations.
Le titre I du règlement, relatif aux dispositions générales, rappelle le principe de réciprocité résultant de l'article L.111-3 du code rural :

- lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.
- par dérogation à ces dispositions, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

Toutefois, afin de tenir compte de l'existence, au sud du territoire communal, de constructions sans lien avec l'activité agricole, le PLU créer un secteur Ah.

Depuis la loi du 12 juillet 2010, dite (Grenelle II), le code de l'urbanisme prévoit, à l'article L 151-13, que " dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ".

Le secteur Ah fait une stricte application de cet article, en autorisant, en plus des constructions et installations liées aux activités agricoles et aux services publics, et à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les travaux suivants :

- l'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes sans création de surface de plancher
- les extensions et surélévations des constructions dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante, à condition qu'il n'y ait pas création de nouveau logement
- les abris de jardins, dans la limite de 10 m^2 d'emprise au sol par terrain, à condition que ce soit des constructions légères.

L'enjeu, dans le secteur Ah, consiste à admettre l'évolution des constructions existantes, sans permettre la création de nouvelles constructions. Les capacités d'accueil du secteur Ah sont déterminées par l'article 2 rappelé ci-dessus, qui, pour chaque type de travaux, limite la constructibilité.

Il n'est pas fait application, dans le PLU, des dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, permettant au règlement d'autoriser le changement de destination de certains bâtiments agricoles. Il n'a pas été identifié de bâtiment agricole réunissant les conditions exigées par le code de l'urbanisme :

- que le bâtiment présente un intérêt architectural ou patrimonial,
- et que son changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.

Avec le secteur Am, le PLU reprend le principe du POS prévoyant un secteur spécifique dédié aux activités maraichères et horticoles. La reprise de ce secteur vise à affirmer la volonté de la commune de pérenniser l'activité maraichère péri-urbaine.

Le règlement de la zone A précise que, dans le secteur Am, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient liées à une activité maraichère et horticole.

Il est important de signaler que, dans une logique de préservation de l'activité agricole, le confortement du développement de l'agglomération inscrit dans le projet de SCOT du Calaisis permet une limitation de la consommation des espaces agricoles à l'échelle du Pays du Calaisis telles qu'elle est inscrite dans la Loi de Modernisation de l'Agriculture et la Pêche du 27 Juillet 2011 (LMAP). Ainsi le développement inscrit dans le PLU permet, par une renforcement de la Ville Centre, de limiter la diminution sur les communes de l'arrière pays.

b. La protection des espaces naturels

Le PLU protège par un classement en zone naturelle, zone N, inconstructible les espaces à caractère naturel de la commune :

- Une partie de la coulée verte de Fort Nieulay,
- les espaces de la couronne verte qui ne figurent pas dans le secteur propre aux infrastructures et à leurs abords, ni dans les secteurs identifiés au titre de la loi littoral (par exemple, la partie sud de la zone du Chemin Vert),
- des zones humides à protéger (celles situées au Courgain Est notamment)
- les masses boisées situées au nord et le long de la route de Gravelines,
- mais également des espaces verts qui ponctuent le tissu urbain de la commune (l'espace vert situé à l'est de la rue Van Gogh par exemple)

Le PLU fait application des dispositions de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, alinéa 3, en vertu duquel « des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».
Pour répondre à l'objectif du PADD visant à " renforcer la trame verte et bleue pour une ville attractive et agréable ", s'ajoutent aux espaces classés en zone naturelle stricte, des secteurs de la zone naturelle, définis en fonction de la vocation des espaces, mais qui répondent tous à un enjeu de préservation des sites, des milieux naturels et des paysages.

Il reprend le principe d'un secteur Na, dédié aux infrastructures de transport et leurs abords, qui figurent dans la couronne verte à renforcer dans le PADD. Au sein du secteur Na, seules sont admises les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux infrastructures de transport.

Il introduit, au titre de la loi littoral :

- un secteur Nb, qui couvre les espaces concernés par l'inconstructibilité de la bande des 100 mètres, principe qui s'appliquent en dehors des espaces urbanisés.

En application de l'article L.121-17, le règlement du PLU précise que l'inconstructibilité ne s'applique pas " aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. "

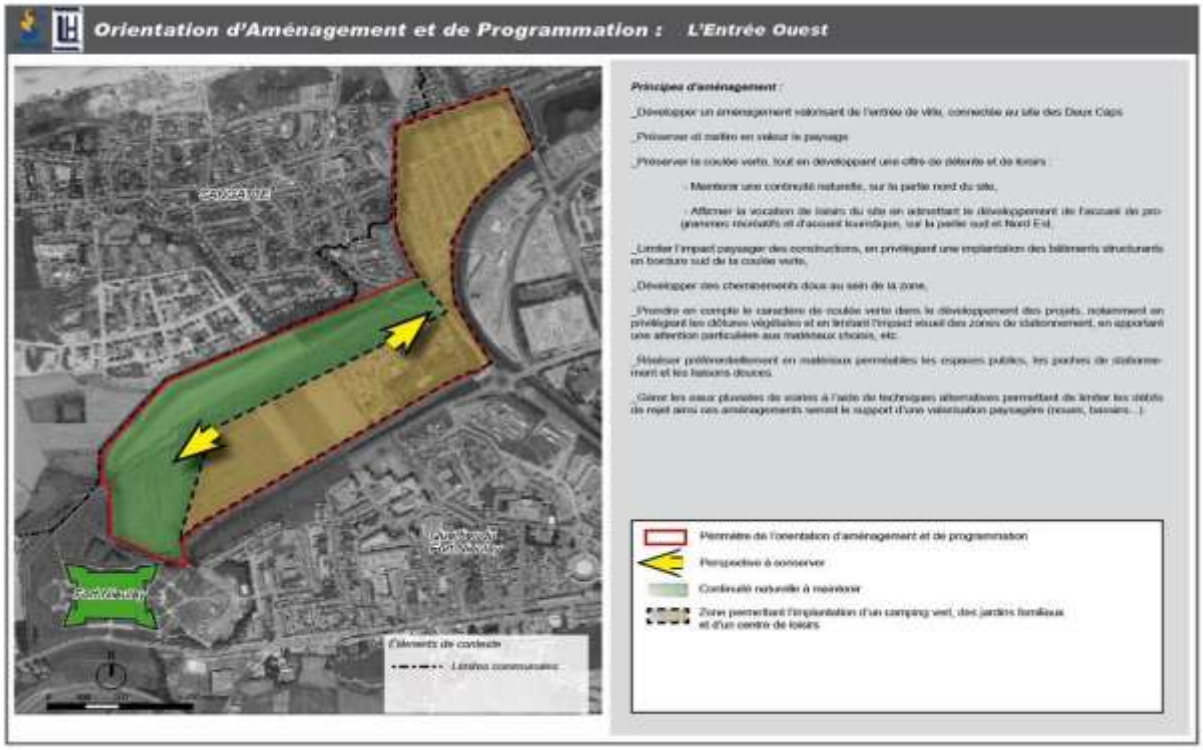
- un secteur Nr, dédié aux espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, en application de la loi littoral.

Le règlement de la zone N interdit dans le secteur Nr l'ensemble des occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises par l'article R.146-2 du code de l'urbanisme. Il précise ainsi les aménagements légers qui peuvent être réalisés dans les espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Le règlement rappelle également, dans les secteurs Nb et Nr, l'exception prévue par l'article L.146-8 du code de l'urbanisme, selon lequel les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumises aux dispositions de la loi littoral, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Le PLU introduit également un secteur Nc pour la partie sud de la coulée verte de Fort Nieulay. Le règlement assure, dans ce secteur, la prise en compte des objectifs de prise en compte du caractère de coulée verte et des qualités du site, tout en permettant des aménagements de loisirs, tels qu'envisagés dans le schéma de développement urbain et répondre à l'enjeu de valorisation, énoncé dans le PADD.
L'article 2 du règlement admet dans ce secteur, à condition que soient pris en compte l'existence et l'intérêt des vues et perspectives et le caractère de coulée verte du site, et à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les campings, les équipements, à condition qu'ils soient liés à des activités de loisirs et les abris de jardins, dans la limite de 10 m^2 de surface de plancher par parcelle cultivée ou par terrain. Ce secteur a ainsi vocation à accueillir le centre de loisirs Jules Ferry et le camping, destinés à être déplacé et des jardins partagés.

Une orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée afin de permettre de prendre en compte les grands enjeux naturels et paysagers du site.



Un secteur particulier de la zone naturelle est crée pour l'actuel Centre de loisirs Jules Ferry, qui est destiné à être déplacé dans les prochaines années. Afin de permettre la gestion des bâtiments existants, le règlement prévoit, dans le secteur Nd, qui lui est spécifique, l'entretien, la réfection et la rénovation des constructions existantes sans création de surface de plancher, et les extensions et surélévations des constructions existantes, dans la limite de 25% de la surface de plancher existante.

Dans le secteur Nj, dédié aux jardins ouvriers, seuls les abris de jardins, dans la limite de 10m^2 de surface de plancher par parcelle cultivée ou par terrain sont admis.

Le secteur Nl est dédié aux espaces naturels à vocation de loisirs. L'article 2 du règlement prévoit ainsi que peuvent être implantés les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés à des activités sportives, culturelles ou de loisirs, et qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,

Le secteur Nm, dédié au domaine public maritime, au sein duquel est seul admis le passage des câbles souterrains et sous-marins.

Afin de s'assurer que le principe de " capacité d'accueil limitée " énoncé par l'article R.123-8 du code de l'urbanisme est respecté, les articles 9 et 10 du règlement de la zone N limitent la constructibilité. Si la règle de hauteur est applicable dans l'ensemble de la zone naturelle, la règle d'emprise au sol, de fait, ne s'applique que dans les secteurs dans lesquels une constructibilité est admise et n'est pas encadrée par l'article 2 du règlement :

- l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % dans la zone naturelle,
- la hauteur des constructions ne peut pas excéder 10 mètres au point le plus haut de la construction.

c. La protection des espaces boisés et des éléments de paysage

La combinaison des protections édictées au titre des espaces boisés classés et des éléments de paysage (article L.151-23 du code de l'urbanisme permettent d'assurer la protection de la trame verte de la commune et de répondre au PADD qui prévoit la nécessité de renforcer la présence de la nature en ville. Le PLU tient ainsi compte de l'objectif fixé par les Directives Régionales d'Aménagement du Nord-Pas de Calais, qui prévoit la nécessité de " consolider une trame verte et bleue intra urbaine permettant l'accès à la nature en ville, le renforcement de la biodiversité et la production d'aménités à l'intention des ménages ".

Le classement des espaces boisés, au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, vise à préserver les boisements existants, de maintenir le velum arboré du paysage. Il répond au PADD qui énonce parmi ses objectifs " le renforcement et le développement des masses boisées ".
Ce classement interdit tout changement d'affectation des terrains et soumet à contrôle les coupes et abattages des arbres concernés conformément aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme :

- « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.
- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I- Livre III du code forestier. »

Sont protégés au titre des espaces boisés classés (EBC) les principaux espaces boisés de la commune et notamment le parc Richelieu, le parc Saint-Pierre, l'esplanade Jacques Vendroux, les boisements de la rue des Fontinettes, l'espace vert bordant l'avenue Jean-Yves Cousteau, au lieu-dit Les Garennes, et l'espace situé entre l'A216 et la rue du Groupe Normandie Niemen.



Les seules évolutions apportées par le PLU au périmètre des espaces boisés classés concernent :

- l'espace boisé situé aux abords de l'A216, afin de tenir compte de l'état existant des boisements. Il a ainsi été réduit, la protection couvrant 4,2 ha au PLU (5,2 ha au POS).
- sortir les bâtiments des EBC afin de permettre les travaux sur les constructions existantes.
- Sur la partie Est le long de l'A216, une redécoupe au vue de l'implantation d'une enseigne commerciale.





Les espaces boisés classés représentent 21,6 ha, soit 0,57 % du territoire communal.

Le PLU peut, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, protéger des éléments de paysage, qu'ils soient naturels ou architecturaux, qui ne font pas l'objet de protection particulière au titre de législations, telles que celle de 1913 sur les monuments historiques ou celle de 1930 sur les sites.
En vertu de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, les PLU peuvent " identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ".

Le PLU offre ainsi la faculté de repérer sur les documents graphiques les éléments, qui ont un intérêt suffisant pour justifier leur préservation par un dispositif réglementaire spécifique. Le PLU doit définir

les prescriptions propres à assurer la protection des éléments qu'il identifie au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
L'article 10 du titre I du règlement énonçant les dispositions générales précise que :

- les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : espaces verts paysagers protégés, espaces verts paysagers à créer, cœurs d'ilots protégés, alignements d'arbres protégés et zones humides protégées, identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques,
- toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Répondant à l'objectif du PADD visant à " protéger les espaces verts existants et faciliter la création de nouveaux espaces de proximité ", le PLU reprend le principe du POS de protection des espaces verts paysagers au titre de l'article L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme.
Le règlement admet au sein de ces espaces verts paysagers protégés et à créer seulement pour ceux identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (corridor écologique, trame verte et bleue, espace vert remarquable) les aménagements nécessaires à la gestion des espaces verts, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air, à condition qu'ils soient compatibles avec le maintien du caractère des lieux. Pour ceux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (espace vert classique), il limite, dans ces espaces, l'emprise au sol à 10% de la superficie des terrains.
Sont identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- les espaces verts paysagers protégés, qui couvrent notamment le parc de Fort Nieulay, la Place du Maréchal Joffre, et des espaces verts urbains, tels que celui bordant le canal, rue de Maubeuge, l'espace vert de la Maison de Retraite et du Centre hospitalier, au Petit Courgain, ou encore l'espace tampon route de Gravelines, entre le site des Dunes et les quartiers résidentiels…

Le PLU précise, à l'article 13 des zones concernées, que les espaces verts paysagers protégés doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée. Les arbres de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Ces espaces été déjà identifiés au POS, ils ont été maintenus et ajustés au vue de l'occupation réelle.

Les espaces verts paysagers protégés identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



Les espaces verts paysagers protégés identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



- les espaces verts paysagers à créer, sont identifiés sur le plan de zonage du PLU, afin de répondre à l'enjeu énoncé par le PADD, visant à " faciliter la création de nouveaux espaces de proximité ". Figurent au titre des espaces verts à créer la promenade des Squares, le long du bassin des Chasses, l'espace situé entre le bassin ouest et le boulevard du 8 mai, ou encore l'espace tampon entre la zone des Dunes et les quartiers résidentiels, destiné à prolonger, vers l'ouest, celui qui existe route de Gravelines.

Le règlement dispose que les espaces paysagers à créer doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain.

Ces espaces sont similaires à ceux du POS, seuls ceux localisés sur le site d'eurotunnel ont été inscrits en espaces verts à créer afin de prendre en compte les orientations du règlement de ZAC.



Le PLU complète ces mesures de protection avec un principe de préservation des cœurs d'ilots. Cette protection concerne les cœurs d'ilots insérés dans le tissu urbain (à l'arrière de la rue Michel-Ange, protégés au POS par un classement en zone naturelle (10ND). Leur situation au cœur de la trame bâtie, justifie davantage un classement en zone urbaine de ces espaces. Toutefois ce zonage est complété par une identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, afin d'assurer leur préservation.
L'article 2 de la zone UC précise que seules sont admises, au sein des cœurs d'ilots protégés, les annexes de type abris de jardins, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol. L'article 13 du règlement ajoute que ces cœurs d'ilots doivent être préservés et mis en valeur et que leur dominante végétale doit être préservée. Les arbres de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.



Le PLU introduit une protection des alignements d'arbres les plus remarquables au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, conformément à l'objectif énoncé dans le PADD : " en accompagnement, les alignements d'arbres présents sur les grands boulevards seront protégés. Ils sont essentiels car ils confortent le végétal dans la trame bâtie et prolongent les continuités naturelles amorcées par les canaux ".
Sont identifiés comme alignements d'arbres protégés les alignements d'arbres qui ponctuent les boulevards Jacquard, Gambetta, La Fayette, Pasteur, de l'Egalité, Victor Hugo, les rues des Fontinettes et de Verdun, la place Crève-Cœur, les avenues Saint-Exupéry et Louis Blériot ainsi que les alignements ceinturant Calais Nord.
Le PLU précise qu'au sein des alignements identifiés, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en respectant un principe d'alignement. Toutefois, le règlement admet la suppression de plantations à condition qu'elle soit nécessaire à la création d'accès.



4.2.4. La prise en compte des risques, la préservation et la valorisation des ressources naturelles et le respect de l'environnement

a. La prise en compte des risques et des nuisances

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme énonce parmi les objectifs du développement durable devant être intégrés dans la démarche du PLU la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures.

Le PADD porte deux objectifs relatifs aux risques : la prise en compte des risques SEVESO, et du risque de submersion marine, prendre en compte l'aléa déplacement de dune.

Compte tenu du Plan de Prévention des Risques Littoraux du secteur du Calaisis approuvé par arrêté préfectoral du 24 juillet 2018 (risque de submersion marine), le PLU intègre les éléments de connaissance relatif aux risque littoraux en :

- reportant, sur le plan de zonage, la bande de 100 mètres débordement et rupture du cordon dunaire, au sein de laquelle sont également interdits les nouvelles constructions et les travaux et activités, de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux permettant de réduire le risque. Les travaux permettant la gestion et l'entretien de l'existant sont seuls autorisés,
- délimitant l'enveloppe des zones d'aléas de submersion marine. Dans ces secteurs indicés " i ", le règlement précise que les constructions sont admises à condition que soit pris en compte le risque lié à la submersion marine, en se référant à l'information qui figure en annexe du PLU. La cartographie des zones d'aléas, ainsi que la grille de lecture pour les actes d'urbanisme au regard de cet aléa définissant les mesures propres à chaque niveau d'aléa figurent en annexe du PLU.

  Compte-tenu de l'échelle des cartes relatives à l'aléa submersion marine dont dispose la commune, il n'est pas possible de reporter les niveaux d'aléa sur le plan de zonage du PLU. Le secteur " i " correspond donc à l'enveloppe maximale du risque aléa submersion marine, sans distinction du niveau d'aléa.

Le PLU répond ainsi aux dispositions du SDAGE qui prévoit la nécessité de prendre en compte les risques liés aux inondations en préservant le caractère inondable des zones définies et en maîtrisant les aménagements de l'urbanisation dans les territoires fortement exposés aux risques d'inondation.

- liés aux mouvements de terrain. Le Plan de Prévention des Risque Naturel Mouvement de terrain de Calais a été prescrit par arrêté du 7 février 2003,

- liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. L'information relative à ce risque figure en annexe du PLU,

- sismique. La commune figure en zone de sismicité 2 (faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU,

- technologiques. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société Calaire Chimie a été approuvé par arrêté du 23 décembre 2011. Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Société des Usines Chimiques Interor et Synthéxim de Calais a été approuvé par arrêté du 24 août 2012.

Les dispositions du PPRT, valant servitude d'utilité publique, s'imposent aux occupations du sol, en sus des dispositions du règlement du PLU et figurent en annexe du PLU. Les enveloppes du zonage réglementaire des PPRT sont identifiées au plan de zonage.
Le PADD prévoit l'intégration des périmètres de risques et notamment les PPRT en cours de réalisation dans le choix des espaces d'urbanisation future et des règles d'urbanisme applicable.

La prise en compte du projet de PPRT Interor – Synthexim a conduit à classer en zone naturelle la partie de la zone nord du Petit Courgain en zone naturelle.

Il est par ailleurs précisé, dans la zone UJ, que les prescriptions résultant de la servitudes d'utilité publique SAS UMICORE France, annexée au présent PLU, affectant notamment les occupations et utilisations du sol admises sur la zone.

- liés à la présence de canalisations de transport de gaz. Le territoire de Calais est traversé par des canalisations de transport de gaz et soumis aux dispositions de l'arrêté du 4 aout 2006.

Le préambule précise qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Un indice " ii " vient compléter cette information afin d'identifier sur le plan de zonage les zones présentant un risque d'inondation et correspondant aux Zones Inondées Constatées (ZIC). Au sein du secteur " ii ", sont interdites les caves et sous-sols et les constructions dont le premier de niveau de plancher est situé à moins de 0,50 m par rapport au TN.

Un avertissement figure également sur le plan de zonage pour rappeler que la commune est concernée par :

- le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la constructions projetée,
- le risque sismique d'aléa 2, des règles de construction parasismiques doivent être appliquées,
- le risque naturel de remontée de nappe,
- le risque lié au transport de marchandises dangereuses,
- et le passage de canalisation de transport de gaz.

Enfin, le préambule de chaque règlement de zone rappelle que des sites et sols pollués sont recensés sur le territoire de Calais. Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

b. La gestion des eaux pluviales et les mesures limitant l'imperméabilisation

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.
Le règlement du PLU précise que les eaux pluviales doivent être gérées conformément aux dispositions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Calaisis et du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement.

Le règlement encadre, dans l'ensemble des zones, la gestion des eaux pluviales, afin de limiter les apports aux réseaux collecteurs. Il reprend les normes différenciées du zonage d'assainissement :

- dans les secteurs sensibles qu'il définit, aucun rejet des eaux pluviales, pour un projet de surface globale de terrain supérieure à 1000 m² quel qu'il soit et pour un projet de surface globale de terrain inférieure à 1000 m² dont l'imperméabilisation est augmentée par rapport à la situation avant travaux, ne peut être accepté en direct dans le réseau,
- en dehors des secteurs sensibles, tout projet d'urbanisation supérieur à 1 ha, quel qu'il soit et tout projet de surface globale inférieure à 1 ha dont l'imperméabilisation est augmentée par rapport à la situation avant travaux devra respecter les mêmes prescriptions que celles applicables aux secteurs sensibles.

Par ailleurs, le règlement impose que toute construction ou installation nouvelle évacue obligatoirement ses eaux usées sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, en les séparant des eaux pluviales, que le réseau soit unitaire ou séparatif.

S'inscrivent en complément de ces dispositions celles de l'article 13 qui précisent que les surfaces libres de constructions, non affectées aux voiries et au stationnement, dans leur totalité ou selon un pourcentage défini soient non imperméabilisés et traités en espaces verts plantés.

Dans les zones UC, UD, UG et 1AU, la superficie devant être non imperméabilisées est définie en fonction de la superficie du terrain (ex : 40% de la superficie du terrain en zone 1AU) et non déterminées par référence aux surfaces libres de construction.

Ces dispositions s'ajoutent au principe général énoncé par l'article 13 dans tous les règlements de zone, précisant que le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer, notamment, à la gestion des eaux pluviales.

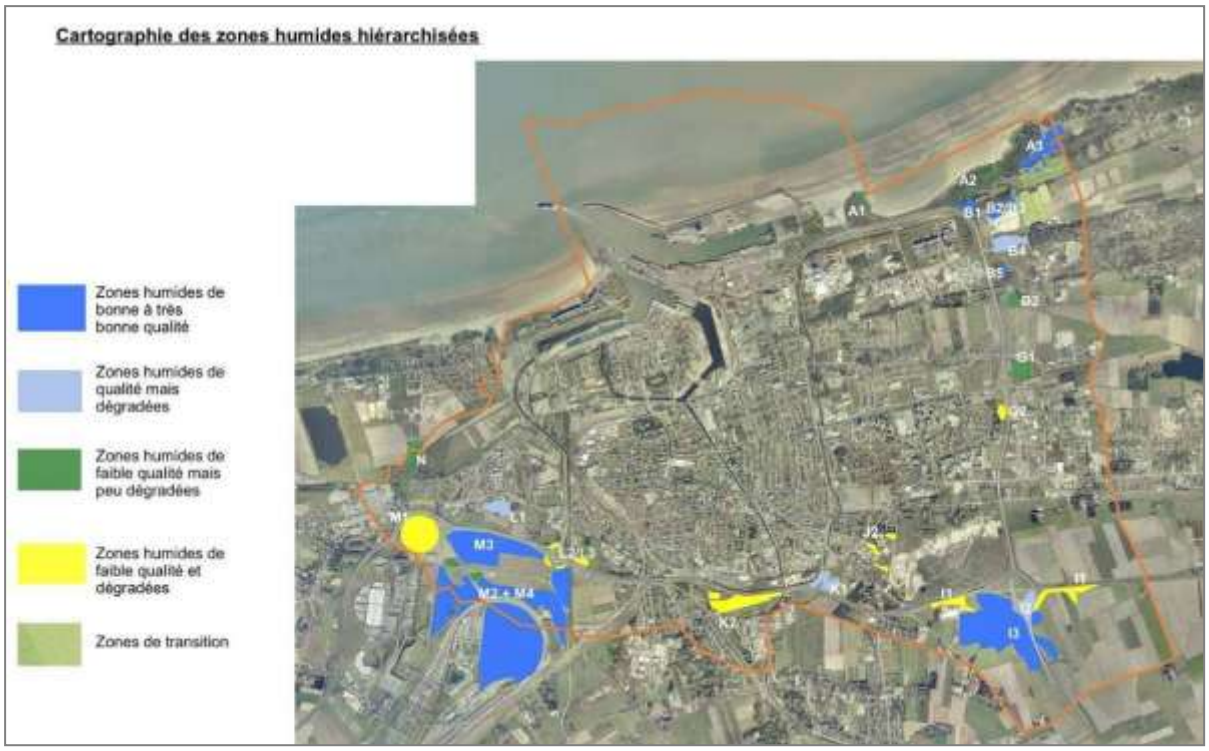
L'ensemble des mesures relatives à la gestion des eaux pluviales contribue à satisfaire les objectifs du SDAGE qui prévoient la nécessité de maîtriser les rejets d'eau pluviale en prévenant l'imperméabilisation et favorisant l'infiltration à la parcelle ou à défaut la rétention des eaux pluviales. Elles répondent également au PADD du projet de SCOT qui prévoit la nécessité de développer en priorité de nouvelles messires pour la lutte contre l'imperméabilisation des zones bâties en privilégiant une gestion naturelle des eaux pluviales et en incitant à la gestion de l'eau pluviale par infiltration à la parcelle ou au projet. Elles

c. La protection des zones humides

Le PLU met en œuvre de mesures de protection des zones humides afin de répondre aux objectifs du SDAGE, qui prévoit la nécessité de prévoir dans les PLU les conditions nécessaires pour préserver les zones humides et ceux du SAGE, qui prévoit la préservation, la reconquête et la gestion des zones humides.

La protection des zones humides est assurée par la définition d'une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme de l'ensemble des zones humides identifiées par la carte de repérage des zones humides, à l'exception de celles ayant fait l'objet de mesures de compensation dans le cadre d'étude d'impact spécifique (projet de la Turquerie, du Virval).
Dans les règlements des zones concernées, le PLU précise qu'au sein des zones humides protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdites toutes constructions ainsi que tous travaux de drainage, remblaiement, comblement ou susceptible d'entrainer la dégradation des fonctions hydrologiques et écologiques de la zones humides ainsi protégées.

Cette mesure de protection est complétée par le classement en zone N ou en secteur Nr, dédié aux espaces remarquables du littoral, certaines zones humides, et notamment les zones humides de "bonne à très bonne qualité " : celles situées au sein de la zone II, une parties de celle identifiées dans le site du Fort Vert, la zone humide du Colombier. Toutefois, la zone humide de bonne qualité à très bonne qualité située dans la ZAC d'Etat du Tunnel sous la Manche ne bénéficie pas de la protection par un classement en zone naturelle, pour ne pas compromettre l'aménagement du site.



L'affirmation du principe de préservation, dans les orientations d'aménagement et de programmation, des zones humides situées dans les sites des Dunes Extension, vient compléter ce dispositif réglementaire.

Le dispositif de protection des zones humides mis en place par le PLU répond à l'objectif énoncé dans le PADD du projet du SCOT qui souligne la nécessité de protéger les zones humides essentielles à la purification de la ressource en eau.

Le PLU reprend, dans les zones concernées, la règle du POS imposant un retrait de 4 mètres minimum des constructions par rapport aux berges des watergangs. Cette disposition vise à permettre l'entretien et la gestion des watergangs et de leurs berges. Elle contribue à l'objectif du SAGE visant à " gérer, entretenir, valoriser les watergangs, rivières et canaux".

d. La gestion des déchets

Le Grenelle de l'environnement a retenu des objectifs ambitieux en matière de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments. L'un des objectifs du PLU consiste à concourir à la limitation des consommations d'énergie des bâtiments existants et nouveaux.
L'article L.151-39 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dispose que le règlement peut " fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements ".

Le règlement du PLU tente d'apporter une réponse aux difficultés liées au stockage des conteneurs de déchets sur la voie publique, faute d'emplacements prévus à cet effet dans les constructions.
Est ainsi exigé, dans les zones urbaines mixtes, qu'un emplacement suffisamment dimensionné soit prévu pour accueillir les conteneurs de déchets, y compris de tri sélectif (en fonction de la nature de l'activité, du nombre de logements, etc.) pour toute nouvelle construction principale. Cette obligation s'impose également pour tous travaux (changement de destination, division, aménagement, extension d'une construction existante, etc.).

- Ces dispositions imposent que la localisation d'un espace pour le stockage des conteneurs de déchets soit prévue dès lors qu'un projet entraine la création d'un ou de plusieurs logements.

Dans les zones à vocation économique, le règlement du PLU dispose qu'un emplacement suffisamment dimensionné pour accueillir les conteneurs de déchets doit être prévu en fonction de la nature de l'activité, etc. pour toute construction principale.
Dans toutes les zones, le règlement ajoute que dans le cas d'une opération d'ensemble, il peut être réalisé sous la forme d'un emplacement mutualisé, à condition d'être facilement accessible.

Les mesures introduites dans le règlement du PLU permettent de répondre à l'objectif énoncé par le PADD du projet de SCOT qui vise à compléter les dispositifs de diminution des déchets, de rationalisation du ramassage, de sécurisation de l'élimination, de traitement ou de valorisation, de transport alternatifs et de vigilance des stockages.

e. Le recours aux énergies renouvelables

Le règlement du PLU, traduit les objectifs du PADD en faveur du recours aux énergies renouvelables et celui du PADD du projet de SCOT visant à diminuer les consommations énergétiques et valoriser les énergies renouvelables dans leur diversité.
L'article 7 du titre I du règlement, précise les dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions, issues de la loi du 12 juillet 2010, codifiée à l'article L.111-16 du code de l'urbanisme.
Il rappelle ainsi que :

- Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par l'article 1 du décret n°2011-830 du 12 juillet 2011, codifié à l'article R.111-23 du code de l'urbanisme. Les dispositifs, matériaux ou procédés sont
    - les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
    - les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme,
    - les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités,
    - les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
    - les pompes à chaleur,
    - les brise-soleils.
- Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.
- Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines

Le PLU complète cette disposition en précisant à l'article 5 du titre I que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de

construire peut être accordé pour des travaux d'isolation thermique par l'extérieur, dans la limite de 30 cm d'épaisseur.

L'article 10 relatif à la hauteur maximale des constructions précise, dans toutes les zones, que sont notamment admis en dépassement des hauteurs absolues et relatives maximales fixées, les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable. Cette disposition permet de ne pas pénaliser, en terme de hauteur, une construction qui comporterait des dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture.

L'article 11 du règlement de chacune des zones précise ainsi les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

En outre, les orientations d'aménagement et en particulier celles sur les zones à vocation habitat 1AU du Petit Courgain et de Magnésia définissent des principes vis à vis de la réalisation de constructions durables :
« L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre.
Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et anticiper les normes thermiques en vigueur. »

4.2.5. L'intégration des constructions dans la trame urbaine et l'environnement bâti

a. Une implantation des constructions différenciée selon l'ambiance urbaine recherchée dans les zones mixtes

Les articles 6, 7 et 8 du règlement permettent de fixer l'implantation des constructions et autres occupations et utilisations du sol par rapport :

- aux voies et emprises publiques (article 6),
- aux limites latérales entre deux propriétés aboutissant au domaine public ou aux voies privées, ainsi qu'aux limites du fond de propriété (article 7),
- aux constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (article 8).

Les dispositions de l'article 6 permettent de traduire le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics, celles des articles 7 et 8 ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain. La combinaison de ces dispositions permet de déterminer la morphologie urbaine, c'est-à-dire la structure du tissu urbain.
L'harmonie entre les nouvelles constructions et le tissu urbain est recherchée, l'implantation des constructions est définie selon l'environnement bâti du projet. Le PLU reprend certaines des dispositions du POS afin de composer une trame urbaine cohérente et de conserver la morphologie existante. Toutefois, ces règles font parfois l'objet d'évolutions, soit dans un souci de simplification ou d'harmonisation entre les zones, soit pour poursuivre un objectif précis quant à la morphologie souhaitée de certains quartiers.

➔ Les principes d'implantation dans les zones mixtes

- **Les principes applicables en zone UA**

Dans la zone UA spécifique à l'hypercentre de Calais, caractérisé par un tissu dense et un parcellaire de petite taille. Elle présente un tissu urbain resserré, composé de constructions mitoyennes implantées le plus souvent en front de rue.

Le règlement du PLU perpétue les caractéristiques du tissu de centre ancien en imposant, à l'article 6, une implantation des constructions à l'alignement des voies (à l'exception de l'autoroute A16). Il ne reprend pas le principe de règles différenciées selon la largeur de la façade (inférieure ou supérieure ou égale à 20 m), énoncé par le POS.
Trois nuances sont toutefois apportées par rapport au POS.
Le règlement du PLU précise ainsi que les décrochés et retraits partiels de façade en implantation ou en élévation, sont autorisés si les parties de façades concernées sont implantées en retrait de deux mètres maximum de l'alignement. Cette disposition vise à permettre explicitement les animations de façades.
Il énonce les cas dans lesquels une implantation en retrait de l'alignement est admise :

- lorsque le terrain n'est en contact avec la voirie que par l'accès à la parcelle (parcelle dite " en drapeau ")
- ou lorsqu'une construction principale, déjà édifiée ou en cours de réalisation, est à l'alignement des voies.

Ces dispositions permettent expressément l'implantation de constructions dites de deuxième rang.
Le PLU reprend la disposition du POS selon laquelle une implantation en retrait des constructions par rapport à l'alignement est admise lorsqu'existe sur le ou les terrain(s) contigu(s) une construction implantée en retrait. Il précise la règle en indiquant que dans ce cas, les nouvelles constructions doivent observer un retrait identique à celui des constructions existantes.

L'article 7 du règlement du PLU reprend les principes d'implantation définis par le POS. Il définit des règles différentes dans une bande de 20 mètres comptée par rapport à l'alignement et au-delà. Il s'agit d'assurer une densité des constructions plus importantes en front de rue qu'en cœur d'ilot.
Il prévoit, dans la bande de 20 mètres :

- une implantation des constructions sur les limites séparatives latérales aboutissant aux voies énumérées (ex : bd Jacquard) ou aux tronçons de voies bordant les espaces publics énumérés (ex : place de l'Hôtel de Ville).
    - le PLU permet toutefois qu'une partie de la construction soit implantée en retrait des limites, si la partie la plus proche de l'alignement est implantée sur les limites séparatives latérales. Cette disposition vise à assurer le maintien d'un front urbain continu, sans empêcher les décrochés ou retraits à l'arrière des façades.
- une implantation possible mais non obligatoire sur les limites séparatives latérales aboutissant aux voies non énumérées et des limites séparatives de fond de terrain.
- les règles de retrait applicables pour toute construction ou parties de construction implantée en retrait des limites séparatives.
    - le PLU prévoit que la distance minimale du retrait par rapport aux limites séparatives, fixée en mètre, est moins importante lorsqu'il s'agit d'une intervention sur une construction existante (≥1,90 m) que dans les autres cas (≥2,50m). Cette disposition vise à offrir une marge d'évolution aux constructions existantes,
    - il ajoute aux distances exprimées en mètres, comme au POS, une règle de prospect, qui lie le retrait devant être observé à la hauteur de la construction (L≥H/2). Le règlement diminue d'un mètre le retrait imposé par l'application de cette règle de prospect lorsque la façade en retrait de la limite séparative ne comporte pas de baies principales.

Au-delà de la bande de 20 mètres, les règles du PLU, comme celles du POS, diffèrent :

- une implantation en retrait des limites séparatives (qu'elles soient latérales ou de fond de parcelle) est imposée. Cette disposition, complétée par la règle de prospect applicable, vise à assurer des cœurs d'ilot plus aérés, et une graduation de la densité de la rue vers l'intérieur des ilots.
    - une implantation en limite est toutefois autorisée lorsqu'il existe en limite séparative une construction ou un mur, d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement. Cette disposition permet, en cœur d'ilot, la réalisation d'une construction dans l'héberge d'une construction existante.
- si les distances en mètres sont identiques à celles applicables dans la bande des 20 mètres, la règle de prospect est plus exigeante au-delà de cette bande : L≥H. Si la façade en retrait ne comporte pas de baies principales, la distance exigée par l'application de cette règle est minorée de 2 mètres.

- **Les principes applicables en zone UC**

Dans la zone UC, qui couvre les quartiers situés dans le prolongement du centre-ville, le tissu bâti est également caractérisé par un parcellaire étroit (parcelles en lanière), des constructions souvent mitoyennes, implantées à l'alignement des voies mais également en retrait.

L'article 6 du règlement du PLU reprend les principes d'implantation des constructions énoncées par le POS, qui se sont révélées adaptées :
Hormis certains axes, pour lesquels le règlement définit le retrait minimum devant être observé par les constructions, l'article UC 6 lie la règle d'implantation applicable à la largeur des voies :

- une implantation en retrait (retrait fixe) est imposée pour les voies les moins large : les constructions doivent être implantées en retrait de 4,5 mètres lorsque la distance axe – alignement de la voie est inférieure à 4,5 m.
- une implantation à l'alignement est imposé dans les autres cas : elles doivent être implantées à l'alignement des voies lorsque la distance entre l'axe de la voie et l'alignement est supérieure à 4,5 mètres,

Comme dans la zone UA, le PLU admet :

- des animations de façade, en autorisant les décrochés et retraits partiels de façade, en implantation ou en élévation, à condition que les parties de façades concernées soient implantées avec un retrait n'excédant pas 2 m de l'alignement ou du retrait fixe imposé,
- les constructions de " deuxième rang ",
- une implantation différente pour tenir compte de l'implantation des constructions édifiées sur les terrain(s) contigu(s)

Dans le secteur UCa, le PLU prévoit une implantation en retrait de 4,5 m minimum de l'alignement, ou selon les prescriptions intégrées à l'orientation d'aménagement et de programmation, le cas échéant.

Le PLU reprend également, à l'article 7, les principes du POS relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Des règles différentes sont énoncées dans une bande de 15 mètres calculée par rapport à l'alignement et au-delà de cette bande.
Dans la bande des 15 mètres de l'alignement, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.
Au-delà de la bande des 15 mètres, l'implantation en retrait des limites est obligatoire, sauf s'il existe, en limite séparative, une construction, ou un mur, d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ou lorsqu'il s'agit de bâtiments ou parties de bâtiments dont la hauteur totale est inférieure à 3 mètres.
Les règles applicables aux constructions implantées en retrait des limites séparatives sont identiques à celles applicables dans la zone UA :

- la distance minimale imposée, définie en mètres, est moins importante pour les extensions des constructions existantes (≥ 1,90 m) que pour les nouvelles constructions (≥ 2,50 m),
- elle s'ajoute à une règle de prospect plus exigeante au-delà de la bande des 15 m (L≥H/2) que dans cette bande (L≥H) et minorée si la façade en retrait de la limite ne comporte pas de baie principale.

Dans le secteur UCa, des règles différentes sont édictées pour permettre notamment la réalisation d'un équipement signal. Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

- **Les principes applicables en zone UD**

La zone UD est dédiée aux quartiers mixtes situés en périphérie. Le règlement du PLU perpétue les caractéristiques de cette zone, marquée par un tissu urbain plus aéré que dans les autres secteurs.

L'article 6 reprend les principes d'implantation des constructions par rapport aux voies énoncés par le POS : les retraits spécifiques édictées par rapport à certaines voies (avenues Salengro, Saint-Exupéry, rue de Verdun, etc.) et le retrait de 8 mètres minimum de l'axe des autres voies.

L'article 7 permet, comme au POS, dans la zone UD, une implantation sur les limites séparatives ou en retrait dans la bande de 15 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement. Il impose une implantation des constructions en retrait de l'alignement au-delà de la bande des 15 mètres.

Le règlement définit une seule règle de prospect, dans la bande des 15 mètres et au-delà, qui conduit à imposer que la distance de tout point d'une construction à la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L≥H/2). Cette distance peut être minorée d'un mètre lorsque la façade concernée ne comporte pas de baies principales.
La hauteur absolue admise dans la zone UD étant inférieure à celle autorisée dans les zones UA (19 m) et UC (15 m), le règlement de la zone UD ne reprend pas le principe applicable fixant une règle de prospect plus exigeante à l'arrière des parcelles.
Les distances minimales de retrait fixées par le règlement sont identiques à celles applicables dans les zones UA et UC.

Dans le secteur UDc, spécifique aux pôles commerciaux, une implantation en retrait des limites séparatives est imposée, selon la même règle de prospect que celle applicable dans le reste de la zone UD.

- **Les principes applicables en zone 1AU**

Le PLU édicte dans la zone 1AU des règles cohérentes avec celles définies dans la zone UD, afin que les nouvelles opérations s'inscrivent en continuité du tissu bâti existant.
Toutefois, le règlement de la zone 1AU préfère une expression de la règle de retrait minimum par rapport aux voies et emprises publiques faisant référence à l'alignement de la voie, qu'à l'axe. Il fixe le retrait minimum des constructions à 3,5 m de l'alignement des voies et emprises publiques. L'implantation des constructions en retrait des voies participera à la composition d'un tissu urbain aéré.

Le PLU étend les dispositions de la zone UD relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives à la zone 1AU. La possibilité, dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement d'implanter les constructions sur les limites séparatives ou en retrait permet la mise en œuvre de formes urbaines diversifiées (maisons de ville, petits collectifs, etc.).
Dans la zone 1AU, le PLU prévoit que les constructions non contiguës doivent respecter une distance en tous points de la façade de 4 mètres minimum. Elles doivent être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie de construction, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

- **Les dispositions communes**

Dans les zones UA, UB, UD et 1AU, l'article 6 du règlement définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux domaines ferroviaire et fluvial et par rapport aux berges des watergangs :

- le PLU reprend la règle du POS fixant à 6 m dans la zone UA, 10 m dans les autres zones, le retrait minimum devant observer les habitations, par rapport à la limite du domaine ferroviaire et fluvial. Toutefois, le POS exprimait la règle en faisant référence aux bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables par leur mode d'occupation, expression qui n'est pas reprise au PLU en raison des difficultés qu'elle peut poser à l'instruction.
- le PLU nuance la règle en prévoyant que les annexes non accolées des habitations, d'une emprise au sol inférieure à 10 m^2 et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres, doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum du domaine ferroviaire et fluvial.
- il indique explicitement que l'implantation des autres constructions doit respecter un retrait minimum de 2 mètres du domaine ferroviaire et de 4 mètres minimum du domaine fluvial. Ces dispositions correspondent aux distances minimum imposées par les servitudes d'utilité publique T1 et A4.

Le PLU prévoit dans l'ensemble des zones mixtes, à l'article 7, une disposition spécifique pour les annexes non accolées, dont l'emprise au sol est inférieure à 10 m^2 et la hauteur totale inférieure à 3 m, afin de permettre leur implantation en limite séparative ou en retrait d'un mètres minimum. Cette disposition vise à permettre notamment la réalisation de petits locaux annexes, de type abris de jardins, abris bois, etc.

Le PLU, dans ces zones, reprend la règle édictée par le POS concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, qui se sont avérées cohérentes.
L'article 8 de ces règlements de zone prévoit que les constructions non contiguës doivent :

- être implantées de manière que les baies ne soient masquées par aucune partie de construction, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal,
- et respecter une distance minimale, qui varie selon les constructions :
  - 6 m minimum pour les constructions à vocation économique : commerces, bureaux, artisanat et entrepôts,
  - 2 m minimum pour les locaux de faible dimension (dont la hauteur est inférieure à 3 m et l'emprise au sol inférieure à 40 m^2),
  - 3,5 m minimum dans les autres cas.

Ces règles sont destinées à organiser la cohabitation entre les constructions non contiguës pouvant être implantées sur une même propriété, selon la destination des constructions. La disposition relative aux constructions de faible dimension vise à offrir une souplesse pour la réalisation d'annexes (de type garages, abris de jardins, par exemple).

➔ Les modulations permettant la prise en compte de la trame existante

De nombreuses dispositions, héritées du POS, ou nouvellement introduites, sont définies dans le PLU pour permettre de tenir compte du contexte, des caractéristiques de la trame bâtie, dans lesquels s'insère la construction à édifier. Elles contribuent à assurer l'insertion des constructions nouvelles dans leur environnement urbain.

- **Les modulations de la hauteur**

Dans l'ensemble du règlement, le PLU, comme le POS, définit, à l'article 10, une règle de hauteur relative, qui lie la hauteur de la construction édifiée à la distance la séparant de l'alignement opposé.
Ainsi, dans toutes les zones, le PLU énonce, préalablement à la règle de hauteur absolue, une règle de hauteur imposant que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance, comptée horizontalement, entre ces deux points (H≤L). Cette disposition permet la prise en compte, pour la détermination de la hauteur de la construction, de la largeur de la voirie, mais également de l'éloignement entre la construction et cette voirie. Une hauteur de construction plus importante sera admise pour les constructions édifiées en bordure des voies les plus larges, ou observant un retrait important par rapport à la voie.
Des règles de modulation de cette règle de hauteur relative sont toutefois prévues dans les zones UA, UB, UD et UE pour permettre :

- l'édification d'un nombre entier d'étages droits,
- pour obtenir une continuité dans les lignes d'égout en façade, avec les constructions qui existent sur les parcelles voisines,
- ou pour tenir compte de pointes de pignons en façade.

Ces trois cas permettent de justifier un accroissement de la hauteur relative d'1,5 mètres, à condition que la construction ainsi réalisée respecte la règle de hauteur absolue définie.
Le PLU admet un autre ajustement à la règle de hauteur relative, applicable dans l'ensemble des zones, dans la limite de 0,8 m, pour permettre l'édification de saillies, tels que balcons, bow-windows, loggias, en avant de la façade, à condition qu'elles ne soient pas réalisées en rez-de-chaussée.

Dans la zone UC, le PLU reprend la disposition du POS en admettant qu'une hauteur absolue plus importante pour obtenir une continuité des lignes d'égout en façade avec les constructions existantes sur les terrains voisins.

- **La recherche d'une harmonie avec les constructions voisines**

Le PLU précise, à l'article 10 des règlements des zones UA, UC et UD, qu'une harmonisation de la hauteur d'une construction édifiée dans une dent creuse avec celle des constructions voisines doit être recherchée. Cette disposition vise à éviter les pics de hauteur et à assurer la prise en compte de l'existant, lors de la réalisation d'une construction s'insérant dans une dent creuse. Elle ne doit toutefois pas conduire à déroger aux règles de hauteur relative et absolue définies par chaque règlement de zone.
Cette disposition apporte une réponse à une fragilité du patrimoine mise en lumière par la ZPPAUP, signalant un risque de rupture de gabarit : " cette disproportion peut se révéler dans les deux sans : trop haut ou trop bas ".

Poursuit le même objectif la règle de l'article 6 énoncée dans les zones urbaines mixtes, admettant une implantation différente de celle imposée par la règle générale pour permettre une harmonisation de l'implantation avec les constructions existantes. Cette règle permet un alignement de la construction à réaliser avec la construction existante.

- **La prise en compte des terrains situés à l'angle de deux voies**

Le PLU édicte des dispositions spécifiques afin d'adapter les règles d'implantation aux cas particuliers des terrains implantés à l'angle de deux voies.

Il reprend, aux articles 6 des zones UC et UD, les dispositions du POS relative aux constructions édifiées à l'alignement à l'angle de deux voies. Il impose dans ce cas un pan coupé à l'angle et précise les règles d'implantation qui lui sont applicables. Cette disposition perpétue une caractéristique du tissu bâti de Calais dans ces quartiers.

Dans l'ensemble des zones, il prévoit, à l'article 10, une disposition spécifique pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies d'inégales largeurs. Cette disposition vise à éviter toute rupture brutale de hauteur aux intersections. Elle permet pour cela, le long de la voie la plus étroite, sur une longueur de 15 m, l'application de la hauteur relative telle qu'elle résulte de la prise en compte de la voie la plus large.

➔ Les principes d'implantation dans les zones dédiées aux équipements et les zones à vocation économique

Dans la zone UE dédiée aux pôles d'équipements, le règlement définit des règles d'implantation souple, adaptée à la diversité des équipements qu'elle couvre. En dehors de la reprise des retraits spécifiques par rapport à certaines voies (la pénétrante sud-ouest par exemple), l'article UE 6 admet une implantation des constructions à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.
Le PLU reprend les principes d'implantation définis par le POS. Il admet, à l'article 7, une implantation sur les limites séparatives ou avec un retrait modulé en fonction de la hauteur de la construction.

Les règles d'implantation des constructions dans les zones à vocation économique varient en fonction des sites concernés. Ces règles sont déterminées, en fonction de l'existant ou des règles définies dans les ZAC dans le cadre desquelles ils sont aménagés.
En dehors du secteur UIb, correspondant aux activités insérées dans le tissu urbain, et des certains règlements de zone issus des ZAC, l'article 6, dans les zones d'activités, impose une implantation des constructions en retrait des voies et emprises publiques.
Dans ces zones, cette obligation d'implantation des constructions en retrait est accompagnée d'une disposition à l'article 13 imposant que les marges de retrait par rapport aux voies fassent l'objet d'un traitement paysager (végétalisées, plantées, engazonnées, etc.). Cette obligation de traitement des marges vise à améliorer l'aspect des zones d'activités.

S'agissant de l'article 7, le principe général dans les zones à vocation économique est l'implantation en retrait des limites séparatives. Seule la reprise des principes des ZAC (ex : ZAC du Tunnel sous la Manche) et des caractéristiques spécifiques du secteur UIb entrainent la définition d'une règle générale d'implantation sur les limites séparatives ou en retrait.
Dans les autres zones, le PLU définit un principe d'implantation avec un retrait des limites séparatives, déterminé par l'application d'une règle de prospect : la distance du retrait est modulée en fonction de la hauteur de la construction.
Il reprend, dans les zones UI et UJ, la règle du POS imposant un retrait plus important lorsque les limites jouxtent une zone urbaine ou à urbaniser à vocation mixte (L≥H/2 et L≥5m) que dans les autres cas (L≥H/3 et L≥3,5 m). Cette disposition vise à assurer une meilleure cohabitation entre les zones d'activités et les quartiers résidentiels. Elle est complétée, dans la zone UJ, dédiée aux industries les plus lourdes, par la règle imposant que les espaces de retrait par rapport aux limites séparatives jouxtant une zone à vocation mixte (UA, UC, UD, 1AU) soient plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m^2.

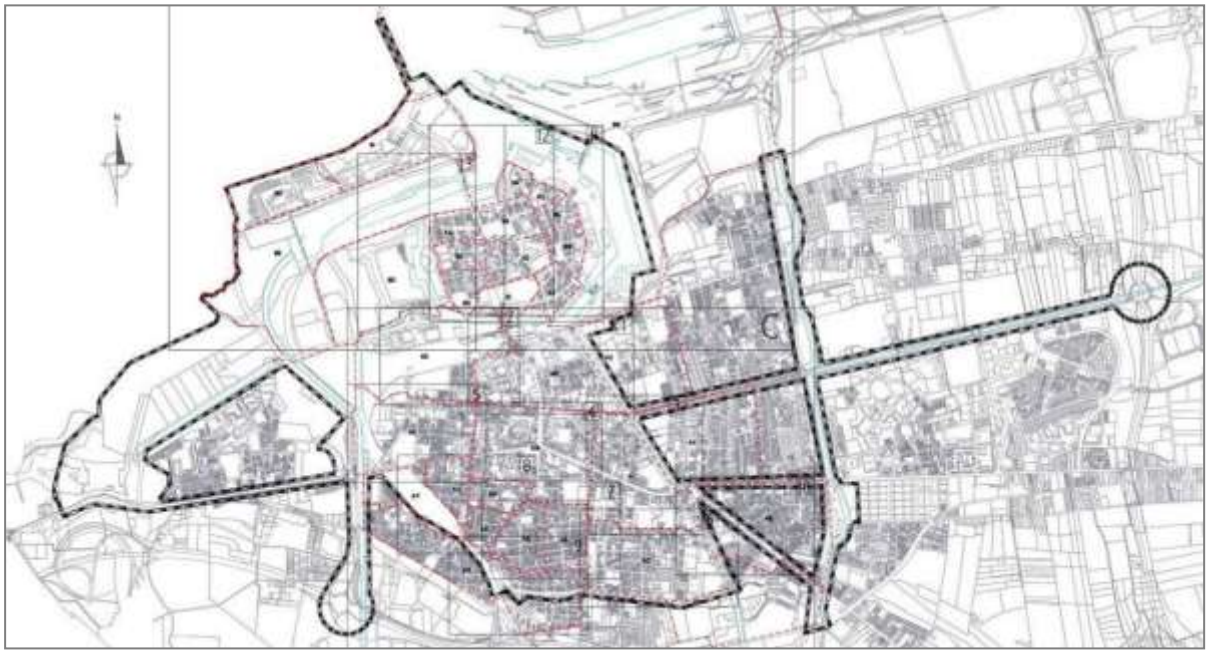
Cette disposition n'est pas édictée en zone 1AUI qui ne jouxte aucune zone mixte (UA, UC, UD et 1AU).
Si le principe dans ces zones est l'implantation en retrait des limites séparatives, une implantation sur ces limites est autorisée pour les constructions de hauteur limitée (7 m dans les zones UI, UJ, et 1AUI).
Dans la zone UG, qui couvre les zones à dominante commerciale, le règlement admet une implantation des constructions sur les limites séparatives lorsqu'il existe en limite une construction ou un mur, d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement. Cette règle permet la réalisation d'une construction dans l'héberge d'une construction voisine.

Dans toutes les zones, le PLU reprend, à l'article 8, les principes d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, définis par le POS ou les règlements des ZAC. Une distance minimale est définie dans chaque zone entre deux constructions non contiguës. Dans les zones UI et UJ, les distances minimales varient en fonction de la destination des constructions. Une distance plus importante est exigée entre une industrie et une construction destinée au bureau ou à l'habitation (logement de gardien).

b. Des constructions et leurs abords intégrés à l'environnement

En sus des dispositions visant l'adaptation du projet au contexte urbain dans lequel il s'insère (largeur de la voirie, constructions voisines, etc.), le règlement du PLU poursuit un objectif de bonne insertion des constructions dans leur environnement bâti, par la définition de règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et au traitement des espaces libres et des plantations.

Sur une partie du tissu urbain, les dispositions du règlement s'ajoutent aux règles et recommandations de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), créée sur la commune par arrêté préfectoral du 10 mai 2005. Le titre I " Dispositions générales " rappelle que la ZPPAUP s'impose au PLU en tant que servitude d'utilité publique (SUP).



Périmètre de la ZPPAUP (en pointillé noir)

➔ L'aspect extérieur des constructions

L'article 11 permet de réglementer l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords dans un souci d'intégration des constructions nouvelles à l'environnement urbain et naturel ou d'un respect de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications.

Les règlements de zone disposent, en en-tête de chaque article 11, que les " constructions et installations ne doivent pas, pas leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ".

Dans les zones UA et UC, les dispositions de l'article 11 visent à pérenniser et perpétuer les caractéristiques du tissu ancien. Cet objectif est traduit par des règles encadrant les bâtiments neufs, mais également des dispositions sur les bâtiments existants.

Le PLU impose aux bâtiments neufs :

- que le traitement architectural d'une façade dont la longueur est notablement supérieure à celle des façades avoisinantes qu'elle s'harmonise avec le rythme des bâtiments bordant la voie,
- une hauteur minimum des rez-de-chaussée,
- des dispositions spécifiques pour les parkings en rez-de-chaussée,

  L'attention portée aux surfaces de stationnement et à leur impact paysager apparait également dans l'interdiction des groupes de garages individuels de plus de 30 box, à l'exception des parkings en ouvrage tels que les silos ou les souterrains et la soumission à conditions particulières des groupes de garage de 30 box au plus.
- une obligation de traiter en harmonie avec la construction principale les bâtiments annexes, ajouts et clôtures

  Il prévoit des dispositions spécifiques pour les bâtiments existants et notamment :

- le respect des caractéristiques architecturales lors des transformations de façades,
- le maintien des lucarnes, balcons, garde-corps et balconnets s'ils sont d'origine et si leur état sanitaire le permet,
- le maintien des modénatures lors du ravalement des façades,
- l'absence d'utilisation de matériaux de recouvrements s'ils remettent en cause la qualité architecturale de l'immeuble,
- la réalisation de fenêtres selon les modèles d'origine.

L'ensemble de ces dispositions vise à éviter une dégradation du bâti par une perte progressive des caractéristiques architecturales, des éléments de modénatures, etc.
Complètent ces dispositions les règles relatives aux couleurs des matériaux de couverture, et aux conduits de cheminée.
Dans les zones UA et UC, le PLU précise les formes de toitures admises. Dans les autres zones, tous les types de toitures sont admis.

Dans ces deux zones, le PLU définit des prescriptions précises sur les clôtures, élément de composition important du paysage urbain.
Les mêmes dispositions s'appliquent aux clôtures sur rue et aux clôtures en limite séparative qui sont implantées entre la voie et la construction, lorsque celle-ci est implantée en retrait.
Trois types de clôtures, d'une hauteur maximum de 2 m, portail et pilastres compris, sont admises en zone UA : les murs pleins, qui permettent notamment d'assurer la continuité du front bâti, les ferronneries, pourvues ou non d'un soubassement et les haies végétales.
Le règlement précise que les grillages et dispositifs destinés à constituer un pares-vues sont interdits, sauf s'ils sont doublés d'une haie végétale persistante d'égale hauteur.
Les types de clôtures autorisées en limite séparative ne sont pas encadrés. Seule leur hauteur est limitée, à 2,2 m.

Dans les autres zones, le principe, s'agissant des clôtures sur rue, est l'obligation de réaliser une clôture végétale, éventuellement doublée d'un grillage (ex : zones UC, UD, UG, UI, UJ, UV, UZBb, 1AU, etc.).
Dans les zones UD et 1AU, le PLU limite la hauteur des clôtures sur rue à 2 m et celle d'un éventuel soubassement à 1 mètre. Comme en zone UA et UB, il interdit les dispositifs de pares-vues.

Dans l'ensemble des zones (hors ZAC), le souci d'aboutir à des constructions intégrées à leur environnement tout en recherchant une diversité du paysage urbain afin d'éviter un tissu indifférencié, se traduit notamment :

- par les dispositions sur l'aspect des matériaux, interdisant l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,
- par l'obligation d'un traitement harmonieux des murs séparatifs et aveugles avec les façades et des murs et toitures des bâtiments annexes avec ceux des constructions principales,
- par l'obligation de porter une attention particulière à la conception et à la réalisation des clôtures et d'un traitement harmonieux de ces clôtures avec la construction principale, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- par la volonté d'intégration des éléments techniques (branchements au réseau de télécommunication, enseignes, antennes paraboliques, éléments de climatiseurs, coffrets, compteurs …)

Dans les zones couvertes par des zones d'aménagement concerté, les règles qui leur sont propres sont reprises dans le PLU.

par la diversité de type de clôtures sur rue offerte par le PLU : mur de soubassement surmonté d'un dispositif ajouré, dispositif ajouré doublé d'une haie, mur plein enduit,

➔ Le paysagement des terrains

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il permet de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou à la valorisation des zones à d'activités. Il permet de traduire la volonté du PADD visant à renforcer la trame verte dans la ville ". Il répond également au PADD du projet de SCOT qui prévoit l'accentuation des efforts de valorisation du cadre de vie dans les secteurs dépréciés et les secteurs très denses du cœur de l'agglomération, la réintroduction de la nature en ville et l'accompagnement de la densité urbaine avec une garantie de qualité paysagère et d'intégration de la biodiversité dans les espaces aménagés et bâtis.

Le PLU introduit dans toutes les zones un principe général précisant que le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le règlement précise que le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction. Il indique que les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction.
Dans les secteurs de projet, les principes de paysagement sont complétés par les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans toutes les zones, le PLU impose qu'un pourcentage de la superficie du terrain ou des surfaces libres de constructions, non affectées aux circulations et stationnement soient végétalisées, plantées ou traitées en espaces verts ou jardins. Dans la zone UD, caractérisée par un tissu plus aéré, il est imposé que ces surfaces soient plantées à raison d'un arbre pour 100 m^2.

Selon les zones, le PLU fixe un pourcentage de la parcelle devant demeurer non imperméabilisé (par exemple, dans les zones 1AU, UM, UV, etc.) ou précise que les aménagements sur les surfaces libres doivent être conçus pour limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux. Cette mesure répond au PADD du projet de SCOT qui souligne la nécessité de développer en priorité de nouvelles mesures pour la lutte contre l'imperméabilisation des zones bâties sur l'ensemble du territoire en privilégiant une gestion naturelle des eaux pluviales et en incitant à la gestion de l'eau pluviale par infiltration à la parcelle ou au projet.

Le PLU, dans la plupart des zones, définit un principe de plantation des aires de stationnement découvertes, à raison, selon les zones d'un ratio d'un arbre pour quatre ou six places de stationnement. Les plantations doivent être uniformément réparties.

Des dispositions spécifiques sont introduites dans les règlements des zones d'activités. Elles consistent :

- à imposer que es emplacements techniques (destinés aux dépôts, déchets, etc.) soient masqués par des écrans végétaux, composés d'arbres de haute tige ou d'arbustes, d'essences indigènes, par exemple dans les zones UG, UI, UJ, 1AUI, 1AUL,
- à reprendre le principe de plantation énoncé dans certaines zones de la ZAC Marcel Doret, imposant que les fonds de jardins soient plantés à raison d'un arbre de haute tige, d'essences indigènes, tous les quatre mètres de façon à former un écran végétal continu.

Dans la zone agricole, le règlement impose qu'une haie arborée, composée d'au moins deux essences indigènes soit plantée autour des bâtiments d'exploitation agricole, afin de favoriser leur insertion dans le paysage.

L'obligation de planter des espèces d'essences indigènes permet notamment de répondre à l'enjeu identifié par les Directives Régionales d'Aménagement du Nord-Pas de Calais qui prévoit, pour créer et renforcer les liaisons écologiques, la plantation d'essences régionales.

4.2.6. L'organisation de la desserte des constructions et du stationnement

a. L'insertion des constructions dans la trame viaire

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Il a pour finalité de permettre un accès aux voies comprenant toutes les mesures de sécurité et d'assurer une bonne accessibilité des différentes occupations et utilisations du sol admises par le règlement par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.
Concernant la desserte des terrains par les voies, qu'elles soient publiques ou privées, l'article 3 reprend l'essentiel des dispositions prévues par le POS qui se sont avérées cohérentes et adaptées.
Ainsi, l'article 3 s'est attaché à s'assurer que les accès et la voirie sont adaptés à l'opération et aménagés de telle sorte qu'ils tiennent compte des exigences de la sécurité et de la protection civile et qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
Le règlement précise ainsi que les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être réalisé sur la voie où la gène pour la circulation sera la moindre.
Il soumet la création de voiries en impasse à condition, qu'elles comportent à leur extrémité une aire de retournement permettant le demi-tour aisé des véhicules. Il prévoit toutefois, que si l'aire de retournement ne permet pas le demi-tour des véhicules de ramassage des ordures ménagères, un point de regroupement des déchets en tête de voie, aménagé en limite d'alignement et conforme aux prescriptions des services compétents.

Dans les zones mixtes (UA, UC, UD et 1AU), le règlement prévoit que l'accès, qu'il soit direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, doit avoir une largeur minimum de 3,5 m. Afin d'assurer qu'il est adapté à la construction qu'il dessert, sa largeur doit être de 5 mètres minimum pour tout accès desservant plus de deux logements.
Il comporte des dispositions particulières interdisant les accès ou limitant les accès sur certaines voiries.
Le PLU prend en compte les problèmes de sécurité posés par les sorties des parkings et des groupes de garages individuels comprenant au moins 6 box, dans les zones urbaines. Il leur impose une sortie unique sur la voie publique, située à au moins 10 mètres des intersections.

A l'exception des zones agricoles et naturelles et de celles aménagées dans le cadre de ZAC, le PLU énonce les caractéristiques minimales que doivent respecter les voiries nouvelles :

- une largeur minimale de plate-forme de 9 mètres,
- une largeur minimale de la chaussée de 6 mètres, encadrée de trottoirs de 1,50 mètres minimum chacun,
- lorsque la largeur de la plate-forme est inférieure à 9 mètres, il doit être aménagé l'espace libre nécessaire à son élargissement à 9 mètres,
- un profil assurant un bon écoulement des eaux

b. Les obligations relatives au stationnement

L'article 12 définit les normes de stationnement exigées par type de constructions. Il ne peut pas entrer dans un niveau de détails identique à celui du POS, mais doit se contenter des neuf destinations prévues à l'article R. 123-9, alinéa 18 du code de l'urbanisme. Le PLU ne peut pas reprendre les normes différenciées du POS pour l'habitat individuel et l'habitat collectif.
Les normes exigées par le PLU constituent un minimum : les constructeurs ont la liberté de réaliser un nombre plus important de places de stationnement. Le règlement rappelle que l'opposabilité des normes de stationnement définies par le PLU n'est pas subordonnée à l'existence d'un régime d'autorisation ou de déclaration de travaux, mais s'applique à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux.

En application de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues en cas d'impossibilité technique pour le constructeur d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement :

- l'acquisition des surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- l'obtention d'une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- ou le versement d'une participation pour non réalisation d'aires de stationnement.

Toutefois, à compter du 1er janvier 2015, cette participation n'existera plus. La réforme de la fiscalité de l'urbanisme, portée par la loi de finances rectificatives pour 2010, prévoit l'entrée en vigueur de la Taxe d'Aménagement, à partir du 1er mars 2012. Elle se substituera à un certain nombre de taxes et de participations d'urbanisme, au titre desquels figure la participation pour non-réalisation des aires de stationnement (PNRAS).

Pour une meilleure lisibilité des places de stationnement devant être réalisée, le PLU précise les modalités d'application et modalités de calcul des normes de stationnement.

Il précise ainsi que lorsque un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places à réaliser est déterminé pour chaque destination au prorata des surfaces de plancher, et/ou du nombre de logements et/ou du nombre de chambres.

Le règlement précise également l'application des normes aux cas des changements de destination, des divisions foncières.

Il indique que le calcul des places de stationnement par tranche de surface de plancher, de nombre de logements, etc. se fait par tranche entière échue. La place de stationnement n'est due que si la tranche est complète. A titre d'exemple, lorsque le règlement exige une place pour 50 m^2 de surface de plancher :

- aucune place n'est exigée pour une construction de 40 m^2 de surface de plancher,
- une construction de 80 m^2 donne lieu à la réalisation d'une place de stationnement.

Dans toutes les zones, le PLU indique que les places de stationnement pour véhicules légers doivent avoir une largeur minimale de 2,5 m et être facilement accessibles. Cette disposition vise à éviter les projets dans lesquels une place de stationnement n'est accessible qu'en empruntant une autre place. Les emplacements destinés au stationnement des cycles doivent être couverts et facilement accessibles.

Le PADD définit un objectif d'amélioration de la gestion du stationnement, et notamment en ne pénalisant pas le renouvellement urbain.

Dans l'ensemble des zones mixtes, le PLU exige pour les constructions destinées à l'habitation une place de stationnement par logement. Ce principe général est complété :

- par une exonération, dans la zone UA, d'obligation de réaliser des normes de stationnement pour toute opération comprenant un seul logement. Cette disposition vise à prendre en compte les particularités de la trame parcellaire en zone UA, empêchant la réalisation de stationnement sur les petites parcelles.
- par une exonération, dans les zones urbaines, pour les travaux (aménagements, divisions, changements de destination, extensions d'une construction existante etc.) aux termes desquels une construction comporte trois logements ou plus. Cette règle évite d'empêcher la transformation de constructions existantes en raison de l'insuffisance des possibilités de stationnement, sans encourager les divisions abusives de logements.
- par l'obligation que soit réalisée une place visiteur par tranche de 5 logements dans le secteur UAa et dans les zones UC, UD et 1AU,
- par l'obligation, pour toute construction principale comprenant au moins cinq logements, que soit affecté au stationnement des cycles motorisés, une superficie minimum de 1 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher,
- par la définition d'une norme spécifique pour les constructions destinées aux publics spécifiques, pour lesquels le principe d'une place par logement est peu adapté. Le seuil est défini à une place par tranche de 2 chambres,
- par le rappel de la disposition du code de l'urbanisme selon laquelle il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs sociaux.

Le PLU encourage, par les normes de stationnement, l'implantation de petites activités dans les zones mixtes :

- en exonérant les commerces de 150 m^2 de surface de vente ou de 200 m^2 de surface de plancher et dans les zones urbaines, les travaux (changements de destination vers un commerce, aménagements, etc.) aboutissant à ces surfaces, d'obligation de réaliser des places de stationnement. La solution la plus favorable, entre la référence à la surface de vente et à la surface de plancher, s'applique,
- en exonérant d'obligation de réaliser des places de stationnement les locaux artisanaux et les bureaux de 150 m^2 de surface de plancher, et, dans les zones urbaines, les travaux aboutissant à ces surfaces.

Ces exonérations tiennent compte de la qualité de la desserte par les transports en commun de ces quartiers.
Pour les constructions pour lesquelles elles s'appliquent, le PLU impose la réalisation d'une place de stationnement pour 50 m^2 de surface de plancher pour l'artisanat et les bureaux, et pour 50 m^2 de surface de vente ou 100 m^2 de surface de plancher pour les commerces.

Il impose aux seuls bureaux l'obligation de réaliser un emplacement pour le stationnement des cycles non motorisés.

Le PLU prévoit des normes plus favorables pour les hôtels dans l'hypercentre, couvert par la zone UA, (1 place pour 4 chambres), que dans les autres zones (1 place pour 2 chambres).

Dans les zones d'activités, le PLU reprend les dispositions propres aux ZAC, le cas échéant.

Il impose généralement que soient réalisées, pour le commerce et l'artisanat, que soient réalisées au minimum une aire de livraison et une aire de stationnement pour le stationnement des cycles non motorisés, dimensionnées en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes

accueillies, etc.). Les normes s'ajoutant à ces dispositions varient selon les zones (une place / 50 m^2 de surface de plancher en zone UG par exemple).
Il fait ainsi application des dispositions du Plan de Déplacements Urbains (PDU) élaboré par le SITAC a été approuvé le 8 décembre 2003 et est actuellement en cours de révision, qui exige que :

- soient menées préalablement à la réalisation d'opérations d'urbanisme comportant la réalisation de commerces ou d'activité une réflexion sur les conditions de livraison,
- soient prévus des équipements nécessaires au garage des deux roues. Les normes chiffrées du PDU, faisant référence à des destinations ne figurant pas à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, ne sont pas reprises dans le PLU.

Le PLU ne définit pas de normes chiffrées pour le stationnement des cycles dans les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, en raison des importantes différences de besoins, selon la nature de l'activité exercée. Une telle norme est en revanche définie pour les constructions destinées aux bureaux.
Dans la plupart des zones, le PLU précise, pour tenir compte de la diversité des usages des constructions, que :

- le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.)
- une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction doit être aménagée pour les véhicules du personnel, de services et de livraison.

Concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics, le POS édictait des normes précises, selon la nature de l'équipement : équipements hospitaliers et cliniques, établissements médicaux et paramédicaux pouvant accueillir plus de 10 personnes, établissement d'enseignement du second degré, etc.
Le PLU n'a pas la possibilité d'édicter de telles normes. Il est donc fait référence, dans le règlement de l'ensemble des zones, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics :

- que le nombre de places de stationnement pour les véhicules automobiles et le stationnement des cycles non motorisés est déterminé en fonction des besoins de la construction (personnel, personnes accueillies, etc.)
- qu'il est recommandé, pour déterminer le nombre de places de stationnement à réaliser, de se référer aux recommandations figurant en annexe du règlement. Cette annexe reprend les normes détaillées du POS.

4.3. PRESENTATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public, sur un périmètre délimité par le PLU.
Conformément à l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, un terrain ne peut être classé en emplacement réservé que s'il est destiné à recevoir les équipements d'intérêt public suivants :

- voies publiques : autoroutes, routes, chemins, passages publics, cheminements, places, parcs de stationnement publics…
- ouvrages publics : équipements publics d'infrastructures et de superstructures de transport réalisés par une personne publique,
- équipements d'infrastructures : grandes infrastructures de transport (canaux, voies ferrées, aérodromes) et les ouvrages des réseaux divers (station d'épuration, stations de traitement, transformateurs, collecteurs d'assainissement...),
- équipements de superstructure de type établissements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs…,
- installations d'intérêt général, ces installations doivent présenter un caractère d'utilité publique,
- espaces verts publics.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de construction à caractère précaire.
Il n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

La liste des emplacements réservés a été mise à jour dans le cadre de la révision du PLU :

- les équipements réalisés ou caducs ont retirés de la liste,
- les emplacements réservés maintenus sont, si besoins, modifiés (périmètre, objet, bénéficiaire)
- de nouveaux emplacements sont inscrits.

Cette liste figure sur le plan de zonage du PLU. Le tableau des emplacements réservés présente ceux définis au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, leurs destinations, superficies, bénéficiaires et la zone du PLU concernée.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
N°	**DESTINATION**	**BENEFICIAIRE**	**SUPERFICIE**
EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE			
1	INTERSECTION BOULEVARD GAMBETTA / RUE DES SALINES: AMENAGEMENT DE VOIRIE ET STATIONNEMENT	COMMUNE	4 900 m2
2	CHEMIN DES FORTIFICATIONS : CREATION DE VOIRIE - EMPRISE 14M / RIVE DU CANAL	COMMUNE	3 900 m2
3	DIGUE ROYALE: AMENAGEMENT ITINERAIRE PEDESTRE ET VTT	COMMUNE	16 470 m2
4	QUARTIER DU FORT-NIEULAY: AMENAGEMENT DE VOIRIE AU DROIT DE L'ECOLE "PORTE DE PARIS"	COMMUNE	580 m2
5	ANGLE CHEMIN CASTRES / RUE DU BEAU-MARAIS: MODIFICATION DU TRACE DE VOIRIE	COMMUNE	520 m2
6	RUE MASSENA: ALIGNEMENT A 10 M	COMMUNE	310 m2
7	RUE DU CANADA: ALIGNEMENT A 10 M	COMMUNE	11 m2
8	QUAI LHEUREUX: ALIGNEMENT DROIT	COMMUNE	260 m2
9	ELARGISSEMENT DU PONT DE SAINT-PIERRE	COMMUNE	207 m2
11	PROLONGEMENT RUE CAILLETTE ENTRE LES RUES AUBER ET DU CHÂTEAU D'EAU:CREATION D'UN ESPACE VERT, D'UN PARC DE STATIONNEMENT ET D'UNE LIAISON PIETONNE	COMMUNE	1 410 m2
12	ILOT RUES DE LA COMMUNE DE PARIS ET DU MOULIN BRULE: CREATION D'UN PARC DE STATIONNEMENT ET D'UN ESPACE VERT	COMMUNE	14 490 m2
13	ROUTE DEPARTEMENTALE 43 - AMENAGEMENT DU CARREFOUR DES 3 COMMUNES	CONSEIL GENERAL DU PAS DE CALAIS	14 200 m2
14	ROUTE DE SAINT OMER/ RUE DU VIRVAL : CREATION D'UN GIRATOIRE	COMMUNE	586 m2
15	AVENUE BLERIOT/ RUE DIDEROT PROLONGEE : CREATION D'UNE VOIE	COMMUNE	2 596 m2
16	RUE VINCI/MICHEL ANGE : CREATION D'UNE VOIE	COMMUNE	671 m2
17	RUE COLBERT : CREATION D'UNE VOIRIE	COMMUNE	1 250 m2
18	ROUTE DEPARTEMENTALE 943 - CREATION D'UN GIRATOIRE	VILLE DE COULOGNE	6 863 m2
20	GRANDE RUE DU PETIT COURGAIN : CREATION D'UNE VOIRIE FRANCOIS MAURIAC PROLONGEE	COMMUNE	1 054 m2
EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE			
19	ZONE DU VIRVAL: AMENAGEMENT D'UNE ZONE DE LOISIRS COMPORTANT DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS	COMMUNAUTE D'AGGLO-MERATION DU CALAISIS	656 730 m2

4.4. PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sont créées par d'autres législations ou réglementations que celles d'urbanisme, affectant directement l'utilisation des sols, bien qu'applicables indépendamment des règles du PLU.

Les servitudes relatives aux risques, font l'objet d'un rappel dans le préambule des règlements de zone. Après une définition générale de la vocation de la zone, il attire l'attention des constructeurs sur l'existence des risques naturels et technologiques marquant le territoire communal, répondant ainsi à l'objectif du PADD visant à prendre en compte les risques.

Les servitudes d'utilité publique sont par ailleurs cartographiées sur un plan intégré dans les annexes du PLU.

A4 Servitudes applicables ou pouvant être rendues applicables aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux (Police des eaux)

3ème Section des Wateringues - A.P. du 23/04/1981
Canal de Marck
Watergang de Coulogne
Watergang de la Turquerie
Watergang des Accrues
Watergang des Dunes
Watergang du Grand Duc
Watergang du Petit Gourgain
Watergang du Plein Fossé
Watergang du Sud
Watergang Fossé des Fortifications
Watergang Vieille Rivière de Gravelines
Watergang de la Rocade Watergang Beaugrand

4ème section des Wateringues - A.P. du 05/03/1982
Watergang Gadble,
Watergang de Laubanie Est

Direction Départementale des territoires et de la Mer 100, avenue Winston Churchill 62022 ARRAS SP7

A8.1 Servitudes de protection des dunes du Pas de Calais

Interdiction de fouilles dans la bande des 200 mètres de la laisse de haute mer

Direction Départementale des territoires et de la Mer 100, avenue Winston Churchill 62022 ARRAS

AC1 Servitudes de protection des monuments historiques (classés, inscrits) suspendues au profit de la ZPPAUP SP7

- *Classé Colonne commémorative du débarquement de Louis XVIII à Calais, Quai de la Colonne 11/04/1933 (Edifice situé dans la zone couverte par la ZPPAUP (AP du 10/05/2005), la servitude des 500 mètres est donc suspendue)*
- *Classé Eglise Notre Dame, Place Notre Dame et Rue du Seigneur de Gourdan 10/09/1913 (Edifice situé dans la zone couverte par la ZPPAUP (AP du 10/05/2005), la servitude des 500 mètres est donc suspendue)*
- *Classé Tour du Guet, rue Royale et Rue de la Paix 06/11/1931 (Edifice situé dans la zone couverte par la ZPPAUP (AP du 10/05/2005), la servitude des 500 mètres est donc suspendue)*
- *Inscrit Bourse du Travail et son Marché Couvert, Place Crèvecœur 28/06/2000 (Edifice situé dans la zone couverte par la ZPPAUP (AP du 10/05/2005), la servitude des 500 mètres est donc suspendue)*

- *Inscrit Bureau annexe de l'Automobile Club du Nord de la France (Ancien), Immeuble, 74 Boulevard Jacquard (façade) 28/07/2000 (Edifice situé dans la zone couverte par la ZPPAUP (AP du 10/05/2005), la servitude des 500 mètres est donc suspendue)*
- *Inscrit Citadelle, Boulevard de l'Esplanade 27/04/1990 (Edifice situé dans la zone couverte par la ZPPAUP (AP du 10/05/2005), la servitude des 500 mètres est donc suspendue)*
- *Inscrit Citerne de l'Eglise Notre Dame, Place Notre Dame et Rue du Seigneur de Gourdan 11/05/1927 (Edifice situé dans la zone couverte par la ZPPAUP (AP du 10/05/2005), la servitude des 500 mètres est donc suspendue)*
- *Inscrit crypte souterraine de l'Ancien Beffroi 23/05/1951 (Edifice situé dans la zone couverte par la ZPPAUP (AP du 10/05/2005), la servitude des 500 mètres est donc suspendue)*
- *Inscrit Fort Risban, Bd Poincaré 27/04/1990 (Edifice situé dans la zone couverte par la ZPPAUP (AP du 10/05/2005), la servitude des 500 mètres est donc suspendue)*
- *Inscrit Hôtel de Ville, Place du Soldat inconnu 26/06/2003 (Edifice situé dans la zone couverte par la ZPPAUP (AP du 10/05/2005), la servitude des 500 mètres est donc suspendue)*
- *Inscrit Porte de Boulogne dite « de Secours de la Citadelle », Boulevard de l'Esplanade 15/02/1939 (Edifice situé dans la zone couverte par la ZPPAUP (AP du 10/05/2005), la servitude des 500 mètres est donc suspendue)*
- *Inscrit Porte Royale ou de Neptune ou de l'Hermitage de la Citadelle, Boulevard de l'Esplanade 15/02/1939 (Edifice situé dans la zone couverte par la ZPPAUP (AP du 10/05/2005), la servitude des 500 mètres est donc suspendue)*
- *Inscrit, Phare de Calais avec son bâtiment d'assise, bd des alliés et rue Constant Dupont, AP du 10 avril 2011, (Edifice situé dans la zone couverte par la ZPPAUP (AP du 10/05/2005), la servitude des 500 mètres est donc suspendue)*

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine 100, avenue Winston Churchill 62022 ARRAS

AC4 Servitudes relatives aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) autour des monuments historiques et dans les quartiers et sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique

ZPPAUP de CALAIS/AP de Région du 10/05/2005

EL7 Servitudes d'Alignement

RD 119/ Plan d'alignement approuvé le 16/04/1899
RD 247 E 4/ Plan d'alignement approuvé le 28/09/1914 Conseil Général du Pas-de-Calais
Angle de la Rue de Tunis et de l'Avenue Roger Salengro (21/11/51)
Rue Bossuet (11/05/48)
Rue de l'Equateur (21/05/52)
Rue de Tunis (21/11/51)
Rue du Canada (27/01/50)
Rue G. Pierru (08/07/78)
Rue Le Gall (08/07/78)
Rue Masséna (21/11/58)
Rue Miraumont (15/09/58)
Rue Philéas Réant (08/07/78)
Commune de CALAIS

EL8 Servitudes relatives aux centres de surveillance de la navigation, aux amers, aux feux et aux phares

Phare de Calais
DIRM Manche Est-Mer du Nord (régions Nord – Pas-de-Calais, Picardie, Haute-Normandie et Basse-Normandie) 4 rue du colonel Fabien – BP 34 76083 LE HAVRE

EL9 Servitude de passage des piétons sur le littoral

Direction Départementale des territoires et de la Mer 100, avenue Winston Churchill 62022 ARRAS SP7

I3 Servitudes relatives à l'établissement de canalisations de distribution et de transport de Gaz

Branchement de la SEMAUCAL/DUP du 26/12/1974
Canalisation Branchement Courtaulds (Diamètre 150)/DUP du 05/02/1985
Canalisation Branchement de la société Tioxide (Diamètre 150)/conventions amiables
Canalisation Branchement d'UNION CARBIDE (Diamètre 100)/autorisations administratives
Canalisation Coulogne – Calais ZUP (Diamètre 250)/DUP du 23/04/1974
Canalisation Eperlecques – Coulogne (Diamètre 250)/DUP du 23/04/1974
Canalisation Loon – Calais (Diamètre 200)/AP de DUP du 29/05/2000
GRT Gaz Nord – Région Nord – Direction Transport – Département Réseau Ouest
Boulevard de la République BP34 62232 ANNEZIN

I4 Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques

Ligne 2x90 kV Marck Les Attaques-Calais Garennes 1 et Marck Les Attaques – Calais Garennes 2 Ligne 2x90 kV Calais/ – Les Attaques et Calais 2 – Les Attaques
Ligne 90 kV Calais-Mandarins
Ligne souterraine 90 kV Calais Garennes-Les Guerlettes
Ligne 90 kV Garennes-Riden
RTE– GIMR
6, Boulevard Vauban – 59041 LILLE CEDEX

Int1 Voisinage des cimetières

Cimetière de Calais Nord/ art. L361-4 du Code des communes Commune de CALAIS

PT1 Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques

SH CALAIS le Phare : rayons de 1000m et 3000m (ANFR n° 9075) décret du 19/07/1983
Service Maritime des Ports de Boulogne et Calais
SH DE MARCK EDF : Rayons de 500m & 1500m (ANFR n°9063) décret du 19/04/1995
France-Télécom URR du Pas-de-Calais
Rue Paul Sion – SP2 62307 LENS CEDEX

PT2 Servitudes de Protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat

LH CALAIS-GUIN ES, Tronçon GUINES-CALAIS - Couloir de 100m (ANFR n° 8981 et 8979) décret du 03/02/1984
LH FIENNES/MONT DE RENNES, Tronçon FIENNES-MARCK - Couloir de 100m (ANFR n° 8955) décret du 10/04/1990
LH FIENNES/MONT DE RENNES, Tronçon FIENNES-CALAIS Alsace (ANFR n° 9037) décret du 10/04/1990 France-Télécom –URR du Pas-de-Calais Rue Paul Sion – SP 2 62307 LENS CEDEX
LH du Centre d'Escalles- Le Mont d'Hubert à Dunkerque – Tour de Reuze Marine - couloir de 200m (ANFR n° 8522) Décret du 20/11/1992
Préfecture Maritime – Direction des Travaux Maritimes 50100 CHERBOURG

PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

Câble National 6.62.60 Calais-Bossuet
Câble National 84/04 Saint Orner-Calais
Câble Régional 84/04 C Calais-La Rescousse
Câble Régional F 106/04 Dunkerque-Calais
Câble Régional F 106/05 Calais-Boulogne
Câble Régional F 62120 Calais CERN-Bossuet
Câble Régional F 62U01 Calais-Eurotunnel
Câble Régional FO 62235 T Calais-Marck
Câble Régional UP 6244 Calais-Audruicq
Câble Régional UP 6255 Calais-Guemps

Câble Régional UP 6256 Calais-Marck
France-Télécom –URR du Pas-de-Calais
Rue Paul Sion – SP 2 62307 LENS CEDEX

T1 **Servitudes relatives aux chemins de fer**
Voie ferrée Calais Maritime
Voie ferrée Ligne Boulogne-Calais
Voie ferrée Coudekerque-Les Fontinettes
Voie ferrée Lille-Les Fontinettes
Voie ferrée Raccordement des Fontinettes
SNCF – AIR Agence Immobilière Régionale
33, avenue C harles St Venant 59043 LILLE

T5 **Servitudes Aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne,** servitudes de dégagement (aérodromes civils et militaires)
Aérodrome de Calais-Dunkerque/Arrêté Ministériel du 10/01/1979
Délégation Régionale de l'Aviation Civile Nord-Pas-de-Calais
Aérodrome de Lille-Lesquin – BP 429 59814 LESQUIN CEDEX

5. LES JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

5.1. DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation sont prévues par l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme, elles doivent respecter les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Au total, 10 orientations d'aménagement et de programmation ont été mises en place :

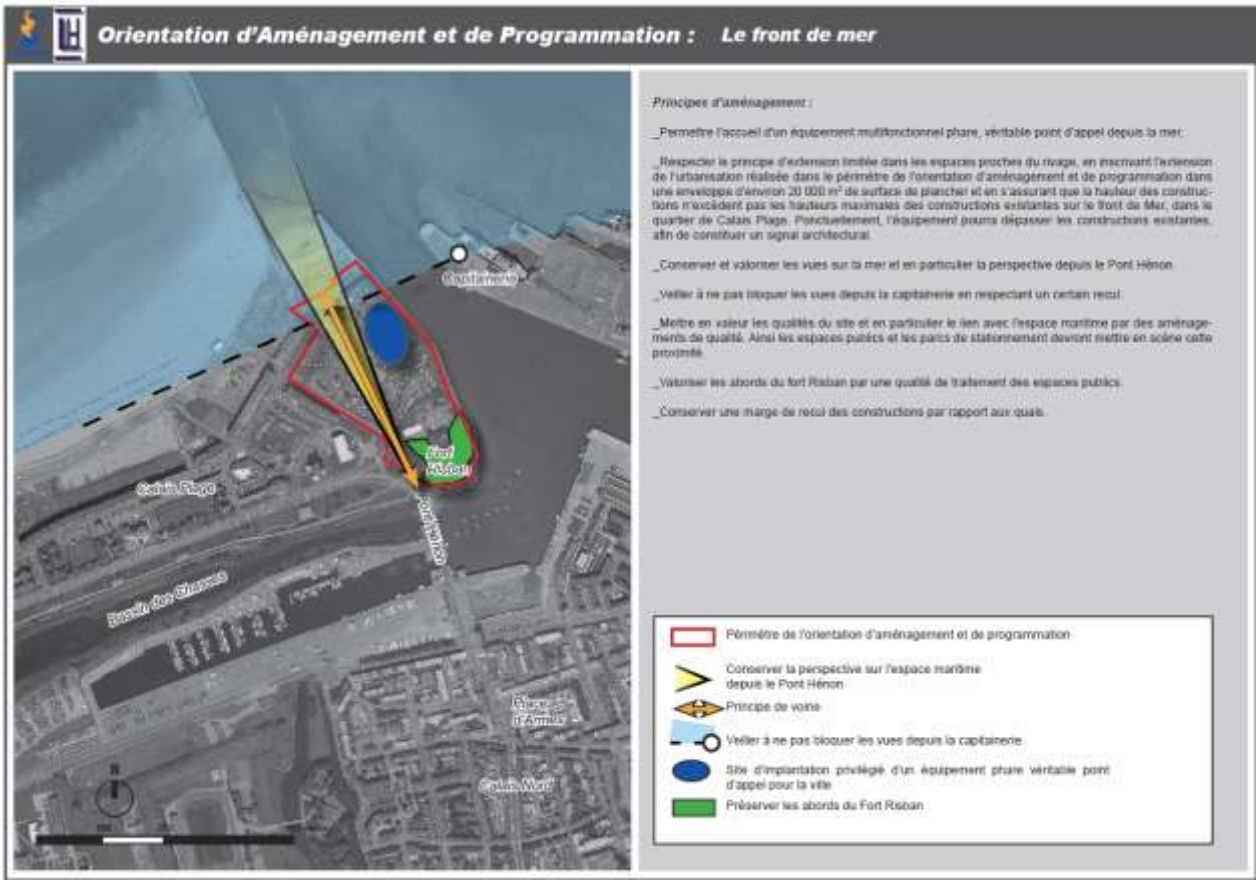
- sur les zones urbaines et naturelles à enjeux,
- sur les zones d'urbanisation à court terme à vocation habitat,
- sur les zones d'urbanisation à court terme à vocation économique.

5.2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LES ZONES URBAINES ET NATURELLES A ENJEUX

5.2.1. Le Front de Mer

Dans soucis de valorisation de ses atouts et en particulier de la façade maritime, la municipalité au travers l'agglomération envisage la réalisation d'un équipement majeur véritable vitrine du territoire.

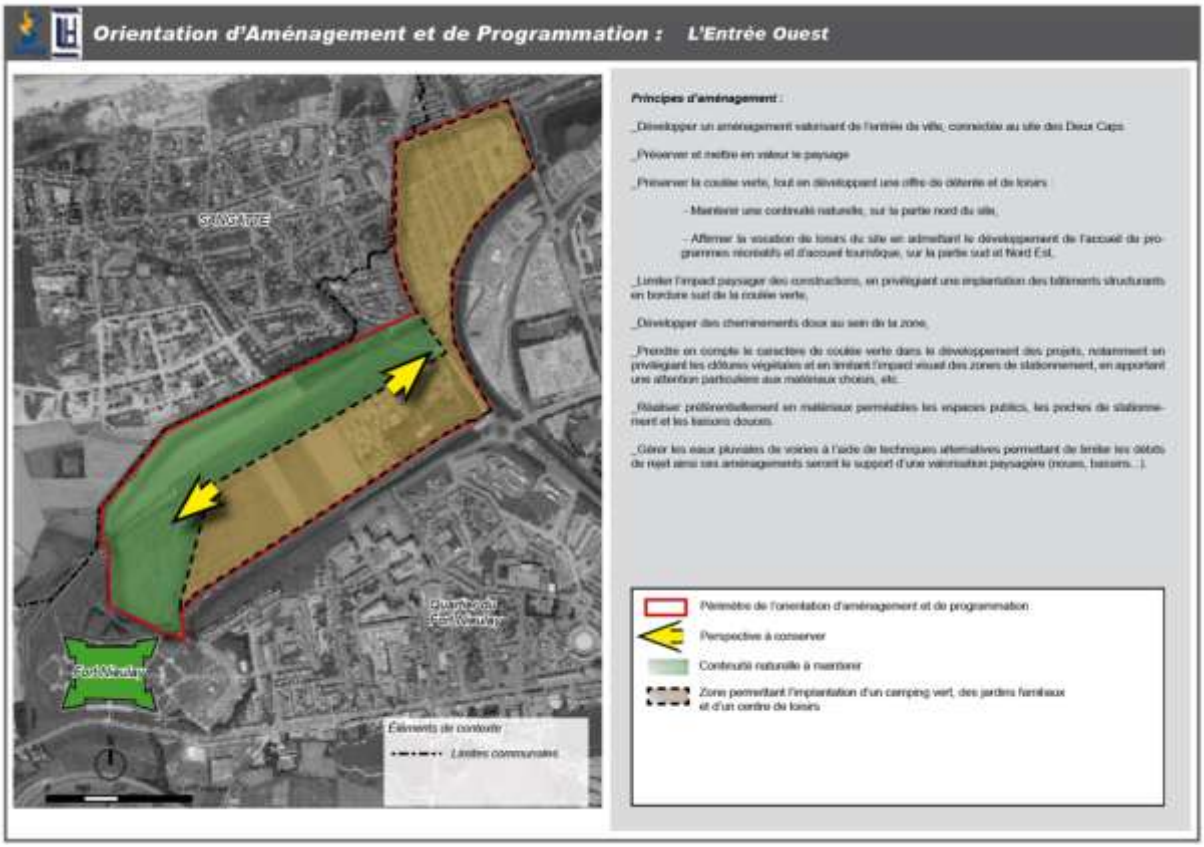
L'objectif sur ce secteur est de créer un signal architectural tout en prenant en compte les enjeux et les qualités du site. Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation précise des principes de perspectives favorisant une valorisation à la fois de l'espace maritime et du lien avec les quartiers de Calais Plage et Calais Nord. L'aménagement du site veillera à renforcer le lien avec le Fort Risban en développant des espaces publics de qualité. Les perspectives depuis la capitainerie seront conservées afin de prendre en compte l'activité portuaire et ses prescriptions techniques.



5.2.2. L'entrée Ouest

Calais est localisée à proximité du site naturel des Deux Caps à l'Ouest. La municipalité est désireuse de développer les continuités à la fois naturelles et paysagères vers cette entité majeure.

L'orientation d'aménagement et de programmation définit des principes visant à conserver ces continuités visuelles. Sur ce secteur est envisagé à terme la réalisation d'une offre de détente et de loisirs de type camping vert et le déplacement du centre de loisirs localisé actuellement au Nord du site des Dunes, à l'Est du territoire communal. Afin de garantir la prise en compte du site les espaces dédiés à cette offre sont précisés sur la partie Sud tandis que la partie nord conserve un caractère naturel affirmé qui permet de développer le principe d'une coulée verte.



5.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES A VOCATION HABITAT

5.3.1. Le Petit Courgain

Afin de permettre l'évolution du territoire et répondre aux objectifs de diversification de l'offre de logement, différentes zones destinées à l'ouverture à l'urbanisation à vocation habitat ont été développées dans un soucis de valorisation des sites existants.

Ainsi la zone du Petit Courgain fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, elle se trouve sur un espace propice du fait de la proximité de nombreux équipements avec la façade d'équipement de l'avenue Toumanianz au Sud et d'une importante offre de transport collectif permettant de donner des solutions alternatives au mode routier.
La configuration du site et la proximité du site industriel des Dunes au Nord ont été intégrés dans les principes d'aménagement ainsi que le périmètre SEVESO Interor/Synthexim. Une bande naturelle est programmée au Nord afin de reprendre le périmètre de recul du PPRT inscrit dans le préimètre règlementaire de Septembre 2011. Un recul de 75 m instituté par le L111-1-4 du Code de l'Urbanisme a aussi été pris en compte, par le maintien d'une bande naturelle aux abords de l'A216.
Le maintien des activités existantes de maraîchage et de jardins familiaux est également un des principes retenus dans un soucis d'aération du site et de conservation d'activités participant à la qualité du cadre de vie. Les surfaces en eau seront protégés et mis en valeur. Une étude complémentaire révèle l'absence de zones humides sur ce secteur.
Un principe de trame viaire a été identifié afin de permettre une desserte du site. Les accès existants seront conservés dans le but de développer des continuités piétonnes et motorisés avec les quartiers alentours. Une étude urbaine menée en 2013 a permis d'approfondir la problématique liée aux accès et au maillage du site. Aussi, il en a découlé la création d'une armature hiérarchisée, structurée autour d'un axe primaire Est-Ouest débouchant sur les voies existantes. A ce titre, la voie est connectée au Sud à la rue François Mauriac, dans le but de permettre un écoulement fluide du trafic routier. En conséquence, un emplacement réservé est inscrit au plan de zonage dans le but de mettre en œuvre ce débouché routier.
Une densité moyenne de 40 logements par hectare sera recherchée dans un soucis de gestion économe du foncier tel qu'il est précisé dans le projet de SCOT du Calaisis. En outre, le développement d'une implantation des constructions afin de gérer de manière économe les énergies sera développée.
Enfin, afin de garantir un aménagement cohérent sur l'ensemble du secteur, la zone 2AU localisée au Sud a été insrite dans l'orientation d'aménagement et de programmation assurant ainsi la cohérence à long terme de ce secteur.

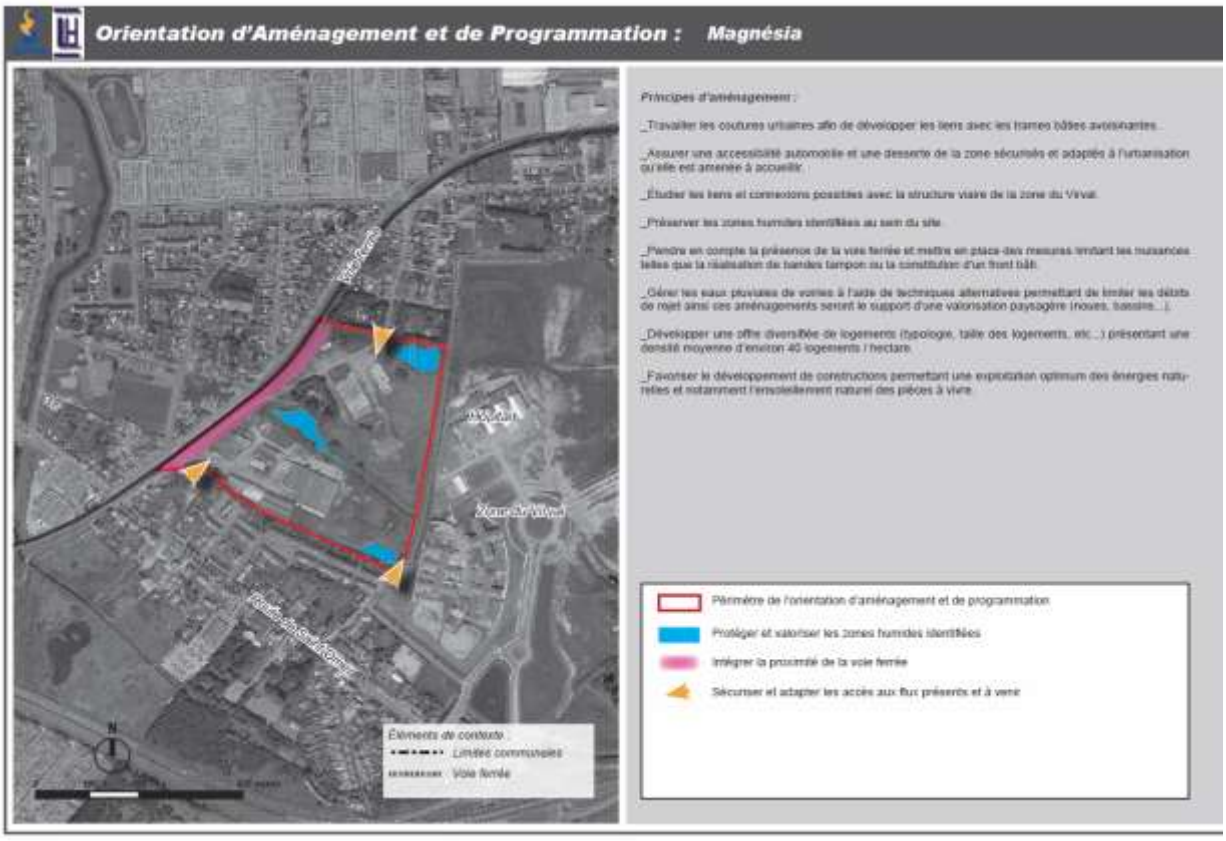
Orientation d'Aménagement et de Programmation - LE PETIT COURGAIN



5.3.2. Magnésia

Le site magnésia est le second secteur dédié au développement de l'urbanisation. Ce site est localisé au sein de la trame bâtie et permet une valorisation d'un ancien site d'activité dans une logique de renouvellement urbain.

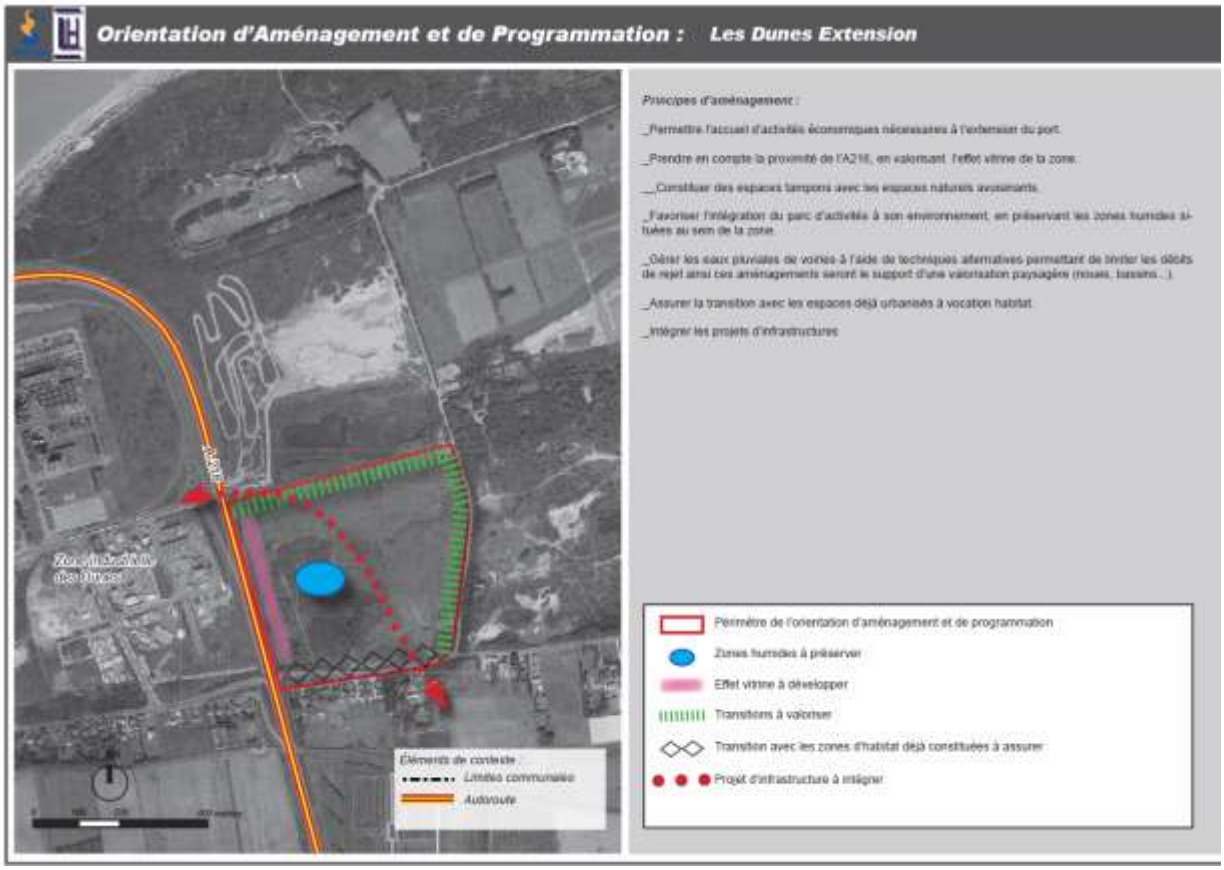
L'orientation d'aménagement et de programmation permet de garantir la prise en compte des accès au site et des continuités avec les quartiers avoisinants au Nord et au Sud.
Le passage de la voie ferrée sera également intégrée afin de limiter les nuisances engendrées par une implantation adaptée des constructions ou par une bande paysagère.
Le site présente des espaces de zones humides, l'orientation d'aménagement veille à leur conservation et à leur protection dans le cadre d'un futur projet. Ces espaces participeront à la qualité du cadre de vie dans un soucis de renforcement des espaces verts de proximité.
Dans la même logique que sur le site du Petit Courgain une densité de 40 logements à l'hectare sera recherchée et le développement d'une implantation des constructions favorisant la gestion économe des énergies sera favorisée.



5.4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ZONES A VOCATION ECONOMIQUE

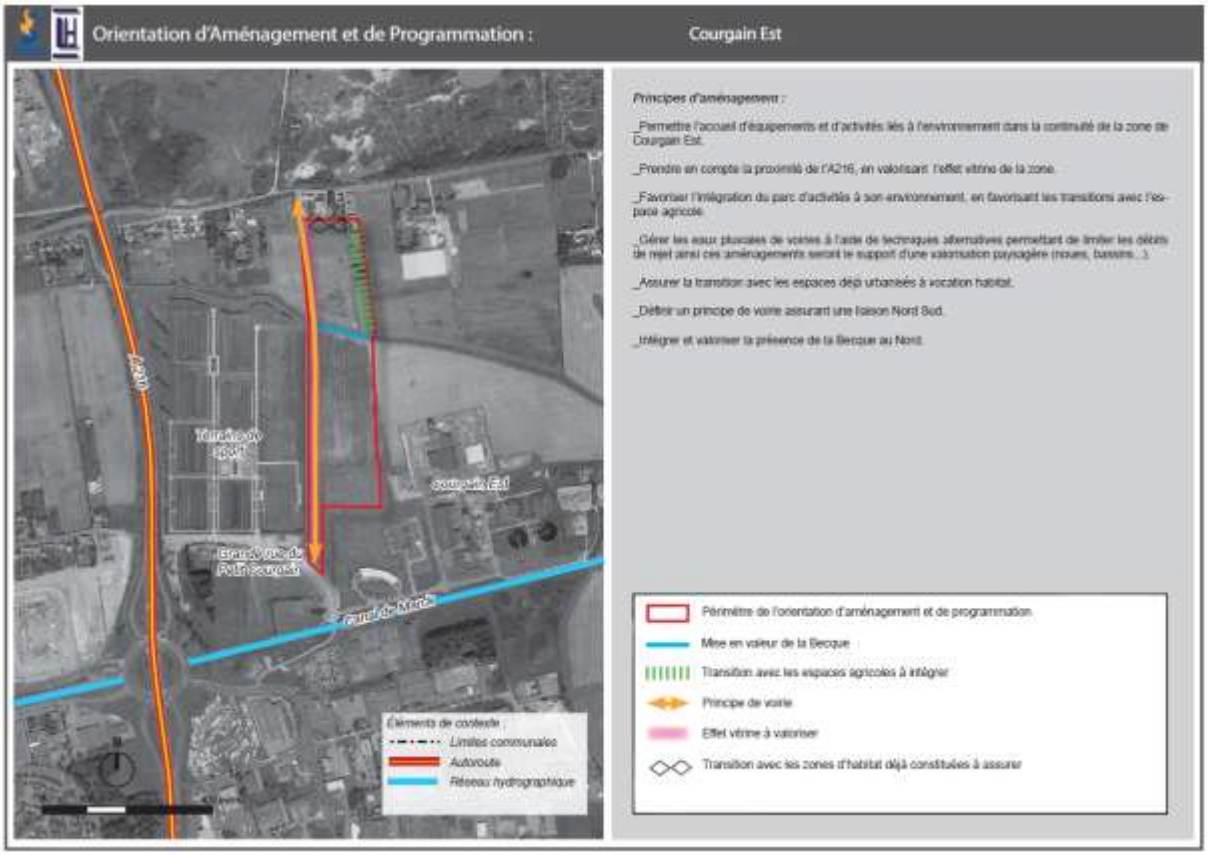
5.4.1. Les Dunes Extension

Le site des Dunes Extension est un site de développement à vocation d'accueil d'activités industrielles en lien avec l'extension du port. Ce site profite de la proximité de l'autroroute ainsi un traitement qualitatif dans un soucis de valorisation de l'effet vitrine sera développé.
Les opportunités de création de connexions au moyen notamment d'une infrastructure ferroviaire seront prises en compte dans l'aménagement, l'orientation d'aménagement incrit ce principe.
Une attention particulière sera prise vis-à-vis des espaces alentours ainsi les transitions avec les espaces naturels seront favorisés ainsi que celles avec les constructions à vocation habitat localisées au Sud.
Dans un soucis de prise en compte de la Trame Verte et Bleue et d'introduction des mesures d'accompagnement liées au projet Calais Port 2015, la partie Nord du Site des Dunes Extension a été classé en zone narturelle Nr afin de valoriser ce site.
Les zones humides localisées au sein de la zone seront préservées et participeront à la qualité du site. Une étude complémentaire sera engagée par la commune afin de poursuivre la réflexion sur un développement adapté au vue de la présence des milieux naturels alentours. Ainsi, un inventaire des mileiux naturels et des espèces animales en présence sera réalisé.



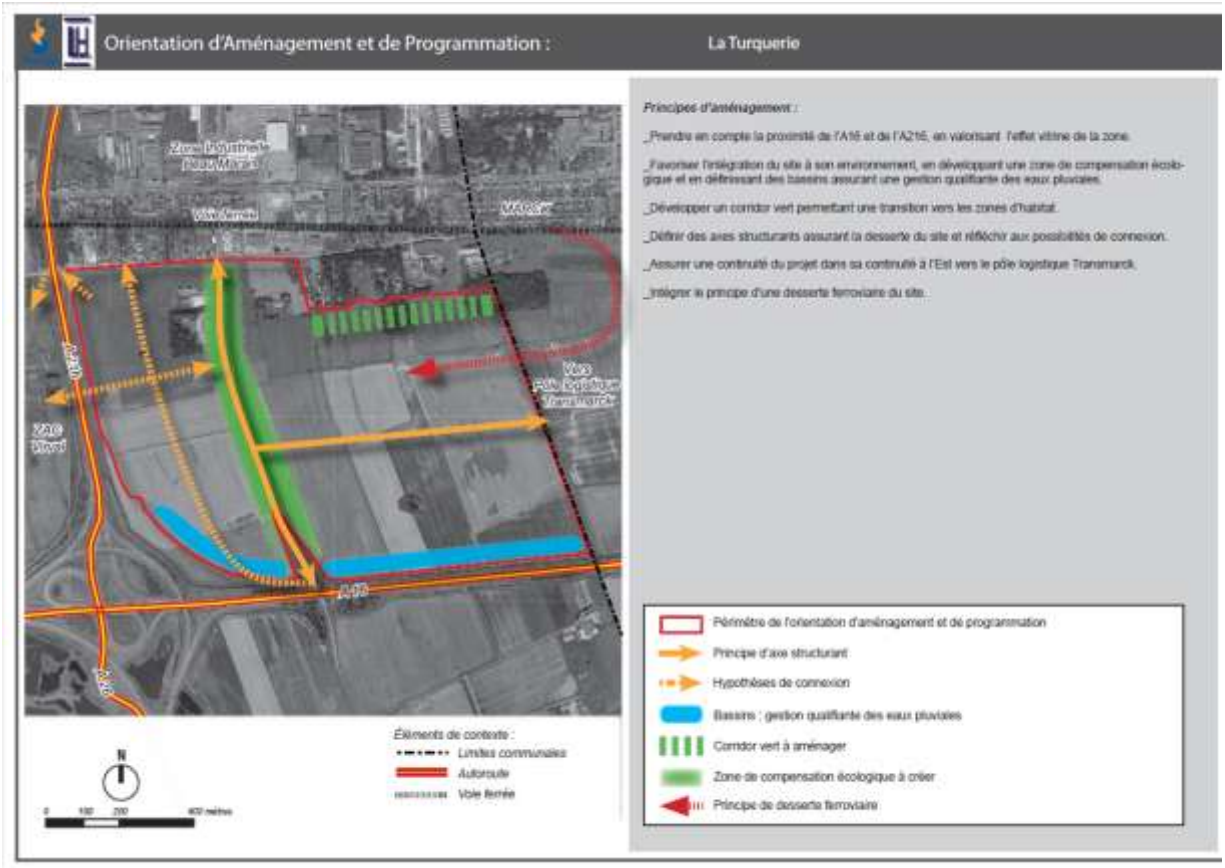
5.4.2. Courgain Est

Le site d'extension de Courgain Est s'inscrira dans la continuité de la zone existante. Les occupations du sol autorisée sont dédiées aux équipements et activités liées à l'environnement conformément aux dispositions du Schéma Directeur du Calaisis à l'image d'activités de loisirs et sportifs ou d'équipements publics tels que les stations d'épuration. Une logique de développement d'un bouclage de la voirie sera recherchée avec une connexion Nord Sud entre la Grande rue du Petit Courgain au Sud et la route de Gravelines au Nord.
Localisé à proximité de l'autoroute la valorisation de l'effet vitrine devra être développé.Cette action passe par une intégration et une valorisation de la Becque au Nord.
La transition avec les constructions à vocation habitat localisées au Nord sera favorisée.
L'aménagement du site veillera à prendre en compte la transition avec les espaces agricoles localisés au Nord Est.



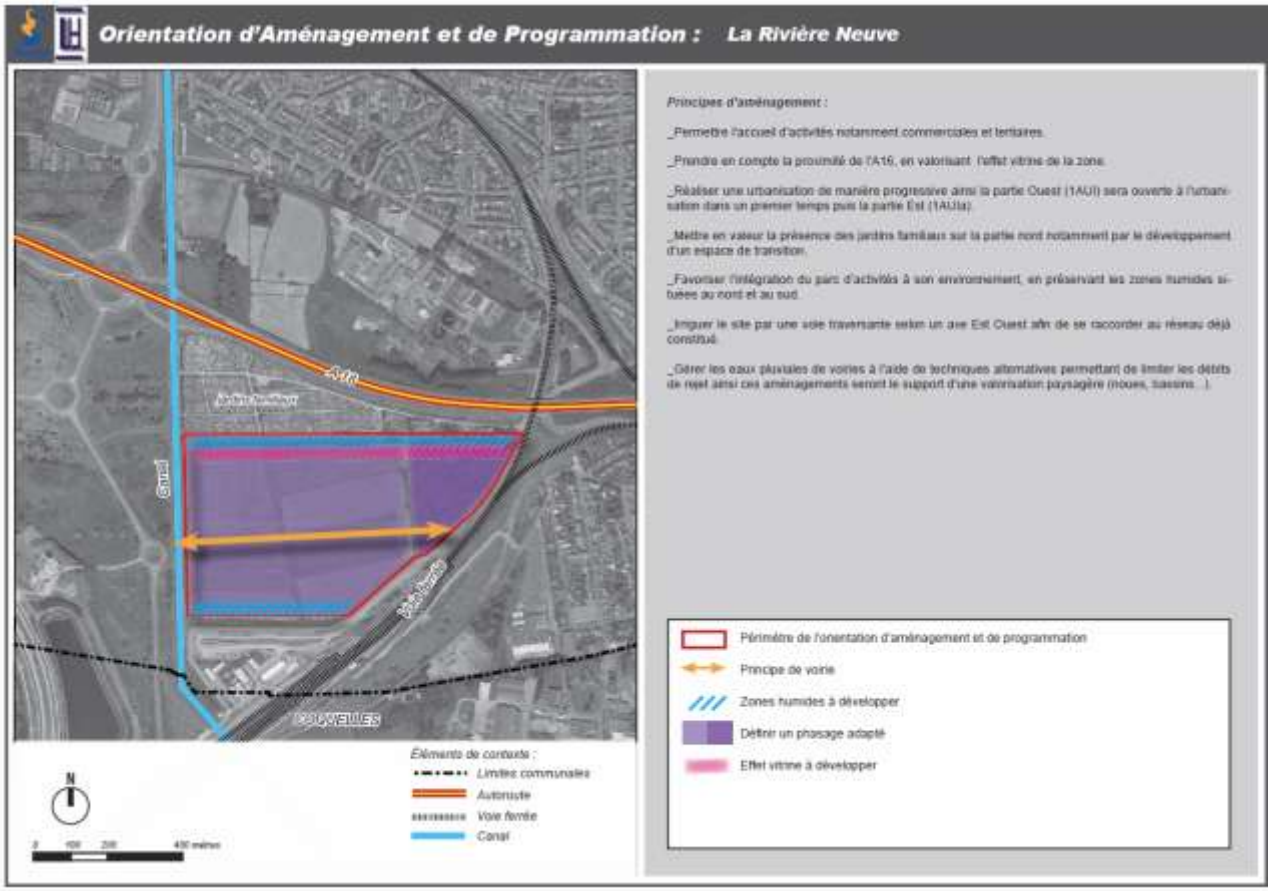
5.4.3. La Turquerie

Le site de la Turquerie s'inscrit dans la continuité du projet de Transmarck. Le projet, développé par l'agglomération, fait déjà l'objet d'une étude d'impact. L'objectif est de favoriser le développement de l'intermodalité. L'orientation d'aménagement et de programmation intègre de ce fait le principe d'une connexion ferroviaire avec la voie existante au Nord.
Le site veillera à intégrer la présence des insfrastructures et en particulier avec l'A216. Un principe d'axe structurant a été précisé et des hypothèses d'accès supplémentaires pourront être envisagées.
La transition avec les espaces à vocation habitat au Nord sera développée par la réalisation d'une bande tampon.
La zone possède des zones humides leur présence a été valorisée et prise en compte dans les principes d'aménagement. Dans cette logique une zone de compensation écologique à créer a été inscrite dans les principes d'aménagement. En outre, des bassins permettant une gestion qualifiantes des eaux pluviales sont à créer.



5.4.4. La Rivière neuve

Le site de la Rivière Neuve permettra l'accueil d'activités notamment commerciales et tertiaires. L'aménagement se réalisera de manière progressive dans un sens Ouest Est.
Le site se trouve à proximité d'un réseau de fossés au Nord et au Sud. Les principes d'aménagement définis permettront de mettre en valeur ces espaces au Nord et au Sud. Outre leur rôle paysager et écologique, ils pourront participer à une gestion qualitative des eaux pluviales. Sur la partie Nord, ils permettront de développer la transition avec les jardins familiaux. Ces espaces précédemment décrits participeront aussi à l'aménagement d'un effet vitrine vis-à-vis de l'A16.
Un principe de voirie Est Ouest devra être développé afin de se connecter au réseau déjà constitué à l'Ouest.



5.4.5. La Zone 2

La zone 2 permettra la création d'activités notamment commerciales et tertiaires. Ce site se localise sur les terrains dans la continuité du site eurotunnel et notamment sur les espaces de remblais liés au creusement du tunnel sous la Manche.
L'aménagement s'appuiera sur la voie déjà réalisée de l'avenue de l'Europe. Une valorisation de l'effet vitrine sera recherchée dans cet optique la transition avec les espaces alentours sera favorisée. De manière générale une prise en compte des contraintes environnementales avoisinants le site sera recherché. Ainsi, les zones humides seront préservées. La gestion des eaux pluviales sur le site permettra de créer des aménagement paysagers de types fossés et noues participant à la qualité du site.

