

PA2 NOTICE (Art.R441-3 du code de l'urbanisme)

A-Description du terrain

-situation générale

D'une surface cadastrale de 90824m², le terrain se situe sur la Commune de CALAIS, au lieu-dit Le Bout du Petit Courgain. Il correspond aux parcelles référencées DT n°15, 1, 16, 37p, 17 et 32, DS n°65, 72, 68p, 74, 91p et 73, DR n° 264p au cadastre.

Le terrain fait partie de la zone 1AU dans sa majorité et de la zone UD au regard du PLU de la commune.

- Les limites

Le terrain est délimité :

- au Nord : par des pâtures, des champs
- au Sud : par des parcelles bâties, la rue Léon Jouhaux et la Grande rue du Petit Courgain.
- à l'Ouest : par des parcelles bâties et la rue Pierre-François Bauvois
- à l'Est : par des parcelles bâties et une zone boisée.

- Les données topographiques

Le terrain est relativement plat.

- La végétation

Le terrain comprend quelques arbres isolés ainsi qu'une zone boisée et une zone arbustive.

- Les accès

Sur le plan viaire, le terrain est accessible depuis la Grande rue du Petit Courgain, la rue Léon Jouhaux et la rue Jean Louis Vital.

- Le bâti existant

Le terrain comprend une maison et des annexes.

Le tissu urbain environnant est pavillonnaire. Il se caractérise par des maisons individuelles d'architecture traditionnelle et de type R+Combles le long de la Grande rue du Petit Courgain et de la rue Léon Jouhaux et d'architecture plutôt moderne et de type R+1/R+combles dans le nouveau lotissement au Nord-ouest du projet.

Les façades sont enduites dans des teintes de beiges, sables, blanc etc.

Les toitures sont à deux ou quatre pans et couvertes de tuiles d'aspect plat et à côtes de ton rouge ou ardoisé.

Les occultations sont traitées par des volets roulants.

- Hydrologie

Un dossier loi sur l'eau sera réalisé.

B- Le projet d'Aménagement

PROJET

Le projet d'aménagement porte sur la réalisation de 54 terrains à bâtir libres de constructeurs (lots 1 à 54) et de 13 macrolots destinés à recevoir du logement permettant ainsi de créer une mixité maisons individuelles et maisons groupées/collectif.

Il sera réalisé en trois phases :

- Phase 1 : lots 8 à 54 et macrolots A, B et C.
- Phase 2 : lots 1 à 7 et macrolots D, E, F, G, K, L et M.
- Phase 3 : macrolots H, I et J.

L'hypothèse de plan masse (PA9) représentée propose pour les 13 macrolots le programme suivant :

- Macrolot A : environ 8 maisons groupées.
- Macrolot B : environ 20 maisons groupées.
- Macrolot C : environ 10 maisons groupées.
- Macrolot D : environ 8 maisons groupées.
- Macrolot E : environ 21 maisons groupées.
- Macrolot F : environ 44 maisons groupées.
- Macrolot G : environ 10 maisons groupées.
- Macrolot H : environ 6 maisons groupées.
- Macrolot I : environ 4 maisons groupées.
- Macrolot J : environ 8 maisons groupées.
- Macrolot K : environ 10 maisons groupées.
- Macrolot L : environ 10 maisons groupées.
- Macrolot M : environ 9 logements seniors

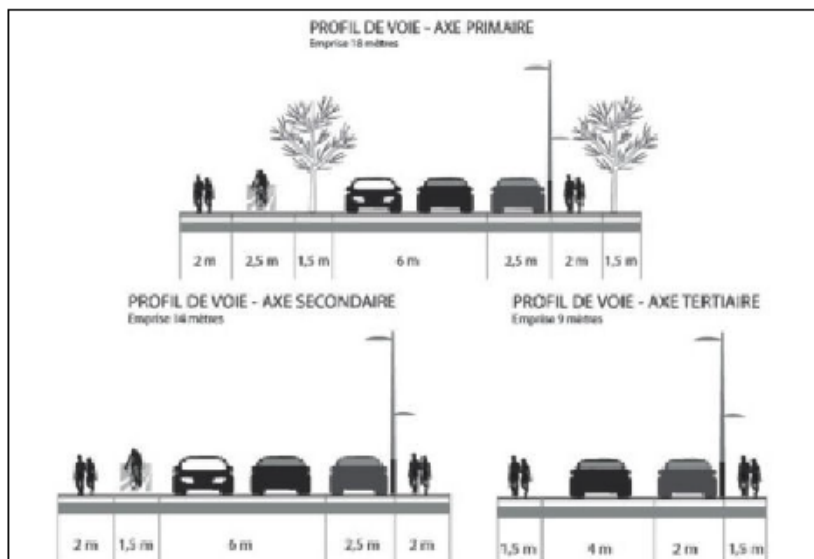
Soit un total d'environ 222 logements pour cette hypothèse (lots libres et macrolots confondus).

Pour les besoins du projet, la maison et ses annexes de la parcelle 32 seront démolis et des arbres seront abattus. (voir plan PA39A1)

ACCES ET VOIRIE

La desserte de la zone s'appuie sur les accès existants (Grande Rue du Petit Courgain, rue Léon Jouhaux et rue Jean-Louis Vital). Le projet s'articule depuis ces voies afin d'assurer une continuité dans la trame viaire.

Les différents profils de voiries créées dans le projet d'aménagement, respectent les gabarits imposés par l'OAP :



Des cheminements doux et cyclables sont développés afin de mettre en lien le projet avec les quartiers existants.

TRAITEMENT VEGETAL

Un parc est aménagé au cœur du projet afin de garantir un cadre de vie agréable et durable. Cette zone de verdure ne se contente pas d'embellir le paysage urbain : elle participe activement à la biodiversité, améliore la qualité de l'air et favorise le bien-être des habitants.

La végétalisation du site, avec la plantation de 39 arbres le long des voies (respectant 1 arbre pour 4 places) et d'environ 15 arbres dans le parc, sera réalisée avec des essences locales : platane commun, hêtre, érable, orme blanc, chêne....

IMPLANTATION ET CLOTURES

L'implantation des constructions par rapport à l'alignement respectera à la fois les contraintes du PLU et celles de l'OAP :

CONTRAINTES PLU

- *Les constructions doivent être implantées en retrait de 3,5 mètres minimum de l'alignement des autres voies (autres que l'axe de la Rocade Est)*

CONTRAINTES OAP

- *Les constructions devront s'implanter en retrait de 8 mètres minimum de l'axe primaire.*
- *Sur les axes secondaires et tertiaires, les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. Un retrait est toutefois autorisé, dans la mesure où il ne dépasse pas 5 mètres mesurés depuis l'emprise publique et lorsqu'il existe sur le terrain contigu, une ou plusieurs constructions existantes implantées en retrait (harmonisation des implantations)*

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, les constructions devront respecter uniquement le PLU.

Les clôtures en limites de terrain respecteront le PLU et seront uniquement situées sur les lots à bâtir.

STATIONNEMENT

Le stationnement privé est géré à la parcelle. Le plan de composition (PA4) impose pour chaque lot (hors macrolot) une place de jour.

Les places visiteurs sont gérés le long des voies comme représenté sur les profils de voiries ci-dessus. Elles sont au nombre de 84 respectant ainsi la proportion 1 place visiteur par tranche de 5 logements.

EQUIPEMENT

Le projet privilégie l'individualisation des équipements. Les équipements communs se caractérisent surtout par les voies et réseaux décrits dans le programme des travaux. Des aires de collecte OM sont prévues à proximité :

- du lot 22 pour les lots donnant sur la voie partagée,
- du macrolot D,
- du macrolot G.

DURY
9 décembre 2025