



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Principe général : développer un nouveau quartier multifonctionnel

Le secteur de la plaine de loisirs sera à vocation d'habitation, de commerce et d'activités de service et d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Le développement du nouveau quartier doit être fait dans un souci de cohérence afin de le rattacher à la structure urbaine existante (équipements, commerces, formes urbaine, maillage routier et piéton, ...). L'offre à vocation touristique est renforcée grâce à la plaine de loisirs, au golf et à l'aménagement du front de mer (aménagement de la descenderie, animation le long de la plage, ...).

Principe d'aménagement et de mixité fonctionnelle et sociale

L'aménagement se fait en continuité urbaine du tissu urbain existant conformément au respect de la loi littoral. L'urbanisation est plus dense à proximité de l'enveloppe urbanisée et devient de plus en plus lâche à proximité des espaces golfiques et naturels. L'aménagement doit permettre l'implantation de logements pour répondre aux besoins de la population permanente. Il permet aussi la structuration du développement touristique (hébergement, aménagement front de mer, golf, ...). En termes d'objectifs de production de logements, le secteur permet la création de 275 à 345 logements. Un taux minimum de 20% de logements aidés devra être assuré pour les résidences principales. A cela s'ajoute, 230 hébergements à vocation touristique. Le développement ou la restructuration d'équipements (reconversion de la salle des fêtes, aménagement d'une poche d'équipement) et de commerces doit compléter l'offre actuelle.

Principe de desserte par les voies et les transports en commun

L'aménagement du site se structure autour de 2 axes primaires (l'un Nord/Sud piéton et le second Est/Ouest) devant assurer un bouclage avec les axes existants (rd 940, rd243e3 et la route vers Peuplingues). Le secteur sera desservi par les transports collectifs. Des aires multimodales et l'aménagement de la trame viaire intégreront les aménagements nécessaires aux modes doux (transport en commun, itinéraires doux, ...).

Qualité environnementale et paysagère et prévention des risques

Le principe paysager du secteur est spécifique à l'aménagement de la plaine de loisirs. L'intérêt d'une urbanisation en «peigne» permet de multiplier les points d'accroche entre habitat et espace golfique, valorisant ainsi les secteurs urbanisés. Ce principe d'aménagement est un point clé de la plaine de loisirs de Sangatte. Afin de promouvoir un traitement paysager qualitatif, le secteur doit assurer une transition équilibrée entre le nouveau quartier et les espaces agricoles et naturels immédiats. La topographie fera l'objet d'une attention particulière afin de réussir l'intégration au grand paysage. Afin de préserver les cônes de vue vers la mer et les co-visibilités, une variation des hauteurs des constructions sera élaborée. Le traitement paysager du projet de golf et le concept d'aménagement retenu sera aussi l'occasion de valoriser l'entrée sur le territoire. Le site n'est soumis à aucun risque naturel. Une attention particulière sera cependant portée sur la gestion des eaux pluviales afin de ne pas augmenter les ruissellements.

Principe d'aménagement

- Périmètre de la Plaine de Loisirs
- Espace naturel et paysager du golf
- Aire d'accueil du Cap Blanc Nez
- Aménagement du front de mer (digue, accès plage, ...)
- Reconversion de la salle des fêtes
- Développement d'équipements
- Hébergement touristique

Principe de densité et d'organisation

- Densité et hauteur plus élevée (R+2+C) autour de la place et au niveau de l'équipement
- Densité et hauteur élevée (R+2) grâce à des formes urbaines adaptées (habitat collectif, habitat intermédiaire) et des modes d'accès variés
- Densité et hauteur (R+1) moins forte en périphérie du secteur (lots libres, maisons de ville, ...)
- Orientation du développement de l'urbanisation sous réserve d'une évolution des comptes foncier du SCoT

Principe de desserte

- Principe d'axe structurant viaire
- Principe d'axe secondaire viaire
- Maillage doux primaire et structurant piétons et cyclistes
- Maillage doux secondaire piétons et cyclistes
- Aménagement de la desserte vers les 2 Caps (itinéraires de randonnées)
- Gestion de l'accueil des différents modes de déplacements
- Réaménagement de la descente à la mer

Principe paysager

- Perspectives visuelles à préserver et traitement paysager vers les espaces naturels et agricoles
- Traitement paysager

INTÉGRATION DU SITE

