

PLAN LOCAL D'URBANISME

0

SANGATTE-BLERIOT-PLAGE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
en date du :

6 janvier 2017

Le Maire,



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Guy Allemand', written over the official stamp.

Guy ALLEMAND

VERDI conseil
80 rue de Marcq
B.P.49 59 441 Wasquehal Cedex



Sommaire

AVANT-PROPOS	3
DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS AU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	4
CONSTITUTION DU DOSSIER PLU	5
LA PROCEDURE DE REVISION	6
SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX IDENTIFIES.....	7
EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	8
HABITAT ET ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS	8
DEPLACEMENTS.....	9
ACTIVITES ECONOMIQUES ET EMPLOIS	11
OCCUPATION DES SOLS	11
CARACTERISTIQUES PAYSAGERES.....	12
MILIEUX NATURELS	12
CONTRAINTES ET RISQUES	14
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	15
LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.....	21

LES GRANDS OBJECTIFS POURSUIVIS DANS L'ELABORATION DE LA PHASE REGLEMENTAIRE	22
UN ZONAGE FIDELE AU PROJET URBAIN	22
UN ZONAGE ADAPTE ET SIMPLIFIE	22
LA MISE EN PLACE D'UN ZONAGE EN CONFORMITE AVEC LE PROJET DE TERRITOIRE.....	27
ZONES URBAINES MIXTES	27
LES SECTEURS D'EXTENSION DE L'URBANISATION A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	30
LES SECTEURS D'EXTENSION DE L'URBANISATION A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES.....	31
LES ZONES AGRICOLES.....	34
LES ZONES NATURELLES.....	34
BILAN DES SURFACES	37

AVANT-PROPOS

DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le P.L.U., 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 P.L.U. trouvera son fondement juridique dans les dispositions de l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme.

En 2014, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du POS et l'élaboration du PLU. Cette procédure réglementaire poursuit plusieurs objectifs :

- Doter la commune d'un document cohérent avec les nouvelles réglementations et les mises à jour des documents supra communaux comme le SCoT du Pays Calaisis et la charte du Parc Naturel régional des Caps et Marais d'Opale,
- Réaffirmer sa vocation balnéaire et constituer la centralité du développement touristique du Calaisis,
- Conforter l'attractivité résidentielle en prônant un urbanisme durable et vertueux,
- Intégrer les différents risques naturels qui pèsent sur le territoire.

CONSTITUTION DU DOSSIER PLU

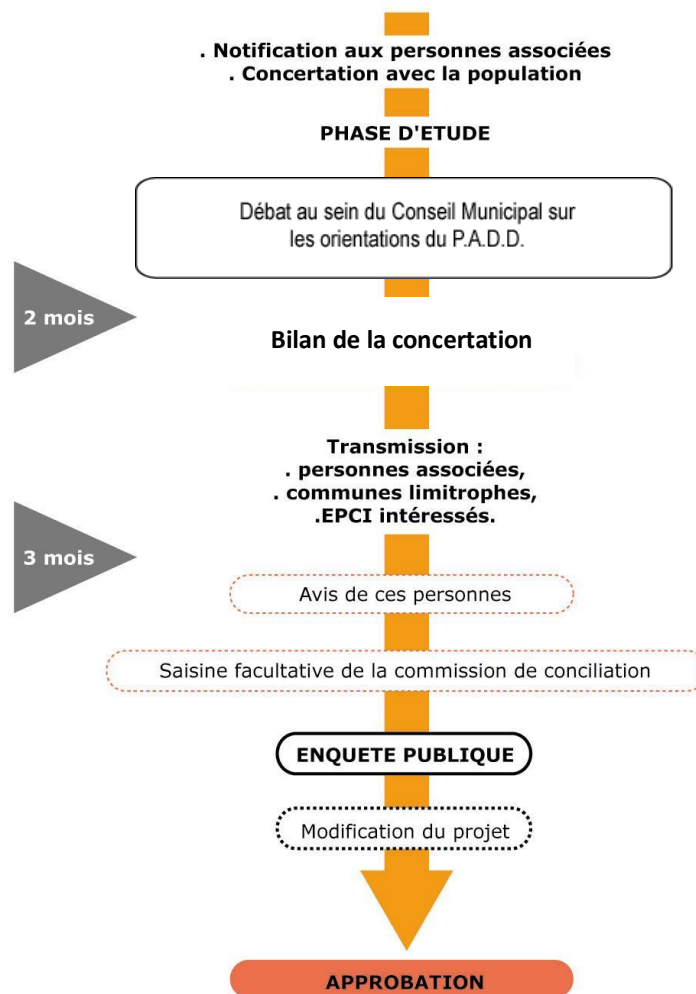
Le Plan Local d'Urbanisme comprend plusieurs documents distincts :

- **Le rapport de présentation** qui rassemble de façon organisée le diagnostic global de la commune avec les grands enjeux, le projet retenu ainsi que les grandes lignes du zonage réglementaire.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** de la commune (P.A.D.D) qui définit le plan de développement stratégique de la commune à long terme.
- **Le plan de zonage** qui définit les différents espaces (urbanisé, agricole, naturel) ainsi que les emplacements réservés (E.R.).
- **Le règlement** qui fixe les règles d'utilisation du sol dans les différentes zones.
- **Les documents techniques annexes.**

Chaque pièce constitutive du P.L.U. apporte des données complémentaires sur la commune et permet de définir un véritable projet à longue échéance pour la commune. Cependant, il faut préciser que seules les orientations particulières d'aménagement et de programmation du P.A.D.D., le règlement et le plan de zonage ont un caractère réglementaire opposable aux tiers. Les informations comprises dans les autres documents graphiques sont inscrites à titre informatif.

LA PROCEDURE DE REVISION

**Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
(la délibération précise les modalités de concertation avec la population)**



SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX IDENTIFIES

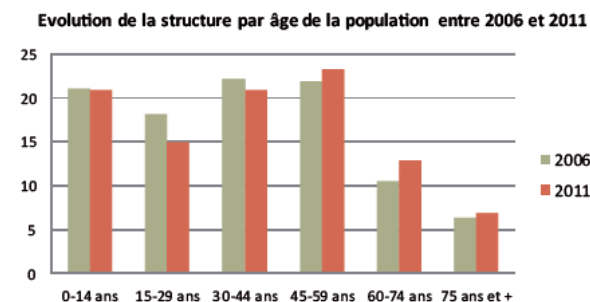
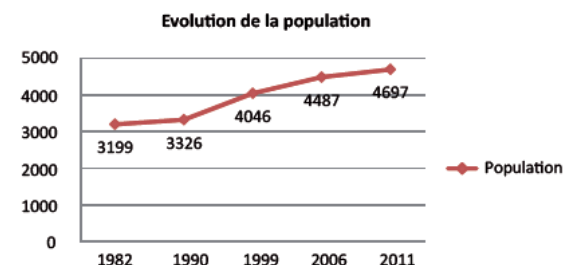
EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

La population permanente n'a cessé de croître depuis le début des années 1990, pour atteindre aujourd'hui 4 700 habitants. Entre 1999 et 2012, la population s'accroît de 2,58%, ce qui est supérieur au taux de la communauté d'agglomération du Calaisais (-3,1%) et du département (1,4%).

La croissance démographique de Sangatte-Blériot-Plage s'explique par une forte attractivité résidentielle de la commune, aux portes de Calais. Les habitants y trouvent un cadre de vie résidentiel entre mer et terres agricoles, tout en profitant des avantages liés à sa position géographique (proximité immédiate avec Calais, axes routiers majeurs desservant toute la région, gares SNCF à Calais et Fréthun, ...).

A l'image des tendances actuelles constatées à l'échelle nationale, la population de la commune tend à vieillir, l'indice de jeunesse étant en baisse et les tranches d'âge 60-75 ans et 75 ans et + étant en augmentation sur la période.

Les ménages sont de taille de plus en plus réduite, ce qui s'explique par la mutation des modes de vie et des schémas familiaux : vieillissement, familles monoparentales, divorce, célibat, décohabitation, ... Aujourd'hui, un ménage est composé en moyenne de 2,47 personnes (3,3 personnes en 1968).



HABITAT ET ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

En tant que commune ayant une vocation résidentielle forte, des opérations récentes ont eu lieu, à l'image des différents programmes des Gloriettes (1,2,3) à Blériot-Plage et l'aménagement du lotissement rue Jacques Yves Cousteau à Sangatte dans une moindre mesure. Le rythme de construction est soutenu, puisque ce sont 545 logements qui ont été construits entre 2003 et 2012 (54,5 logements par an).

Le parc de logements est relativement récent sur l'ensemble des deux bourgs puisque près de 40%



de ce parc a été construit entre 1991 et 2008.

Le taux de vacance est plutôt moyen et stable, aux alentours de 5,9% du parc. Ce taux assure une relative bonne rotation des parcours résidentiels.

Les modes d'accès sur la commune sont diversifiés, bien que l'on trouve une majorité de propriétaires (58,8%). Le nombre de locataires est néanmoins important, puisque 39,1% des ménages vivent dans un logement en locatif (dont 21,3% de logement HLM).

Le parc de logements est composé en majorité de logements individuels puisque 85% sont des maisons. Les logements sont grands puisque près de 60% du parc comptent au minimum 5 pièces.

En termes de besoin en logements à l'horizon du PLU, le nombre de logements nécessaires est évalué à :

- **367 logements pour le maintien et la croissance de 2% de la population**

Afin de répondre à ses besoins en logements, les disponibilités foncières disponibles au sein de la trame urbaine ont été identifiées pour permettre une densification des bourgs et limiter la consommation d'espace. Les logements vacants et dégradés sont aussi à réintégrer au parc de logements pour permettre à chacun de se loger.

DEPLACEMENTS

Les déplacements sur la commune sont facilités grâce à maillage clair et cohérent. Les deux bourgs sont traversés et reliés par la route départementale 940. Cette dernière permet également de relier Bléruit-Plage à Calais. L'entrée au sud de Sangatte se fait par la RD 243^{E2}. Le chemin de la Française permet de rejoindre le centre commercial de Coquelle, à la fois par les modes motorisés et doux.

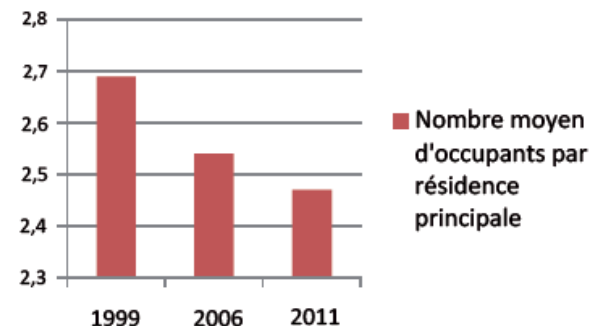
Le réseau de transport en commun rejoignant Calais passe par les deux bourgs, le long de la RD 940 et du Chemin de la Française. Les gares de Calais et de Fréthun sont facilement connectées aux deux bourgs.

Les 4 chemins de randonnées desservent les espaces naturels de la commune et constituent de véritables chemins de promenade.

Parallèlement, le programme d'action de **l'Opération Grand Site du site des caps**, prévoit des aménagements sur la commune de Sangatte et notamment :

- La création d'un nouveau parking à Sangatte

Nombre moyen d'occupants par résidence principale



- La création de chemins de découvertes balisés, sécurisés et accessibles à tous et le réaménagement du sentier des « Noires Mottes »

Ces aménagements permettront de gérer la surfréquentation du site des caps (environ 2 000 000 visiteurs par an) et de le mettre en valeur.



EQUIPEMENTS ET COMMERCES

La commune dispose d'un solide socle d'équipements qui facilitent le quotidien des habitants et assurent une qualité de vie familiale : écoles maternelles et primaires, collège, équipements sportifs, école de musique, médiathèque, ... La commune dispose aussi d'une maison médicale des spécialistes et un projet de maison médicale pluridisciplinaire est à l'étude. Les équipements sont davantage sur Blériot-Plage, du fait de sa vocation davantage résidentielle.

De nombreux équipements touristiques aussi sont bien implantés sur la station et favorisent son développement : hôtels, chambre d'hôte, restauration, ... Le projet de la Plaine de Loisirs viendra conforter ses équipements.

Le nombre de commerces est lui aussi important, puisqu'on compte près de 60 commerces sur les 2 bourgs, et qui sont des commerces de proximité. 30% des commerces sont liés à l'activité touristique.

Les élus souhaitent conforter le secteur du tourisme en aménageant « la Plaine des Loisirs », dans la continuité du bourg de Sangatte. Cette opération est doit pouvoir intégrer les ambitions démographique tout en développant une nouvelle offre d'hébergements touristiques (230 hébergements touristiques et 70 résidences secondaires). Pour diversifier le futur quartier, de nouveaux équipements et commerces dédiés à la fois aux habitants permanents et aux touristes pendant les périodes estivales seront implantés. Enfin, le projet des élus est de faire émerger un nouvel équipement fédérateur, au rayonnement intercommunal : un golf. Ce dernier permettra la création d'un nouvel espace de loisirs à proximité immédiate du Cap Blanc Nez et du littoral.

ACTIVITES ECONOMIQUES ET EMPLOIS

Le dynamisme économique est porté par plusieurs secteurs : l'agriculture, le tourisme, les services. Ce trio assure un développement économique permanent pour la commune.

En termes d'emplois, le nombre d'actifs est en augmentation, expliqué par l'augmentation globale du nombre d'habitants. En revanche, le taux de chômage est en augmentation, le contexte de crise étant généralisé à l'ensemble des secteurs.

Les habitants travaillent en grande partie à l'extérieur du territoire, puisque 81,4% des actifs se rendent quotidiennement en dehors de Sangatte-Blériot-Plage pour exercer leur activité. Les déplacements domicile-travail, appelés migrations pendulaires, sont nombreux mais stables, du fait de cette répartition des emplois. L'indice de concentration de l'emploi explique en partie ce nombre important de migrations pendulaires, puisqu'il est de 0,38, ce qui signifie qu'il y a sur commune 38 emplois pour 100 actifs.

Le projet de la Plaine de Loisirs et du golf devrait permettre la création de 150 à 200 emplois.

OCCUPATION DES SOLS

L'organisation de l'espace à Sangatte-Blériot-Plage est organisée autour d'espaces urbains tout au long du nord du territoire, et par des espaces naturels et agricoles répartis sur l'ensemble de la partie centrale et sud. L'organisation urbaine historique s'établit autour de la départementale 940 et grâce à des axes perpendiculaires à cette voie desservant des quartiers.

La consommation foncière ces 10 dernières années s'élève à près de 35 hectares, à vocation principalement d'habitat. L'enveloppe urbaine en 2015 représente 179 ha, et la surface totale de la commune est de 14,28 km².

L'enjeu principal en termes d'occupation des sols et la réduction de la consommation sur la période à venir, en densifiant davantage les bourgs dès que possible, afin de conserver la surface d'espaces naturels et agricoles disponibles.

CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

Le paysage est marqué par la position littorale de la station, entre Calais et les Deux Caps. Cordon littoral entre l'agglomération et l'ultime rebord du plateau sur la mer, cette séquence constitue la porte d'entrée entre du Grand Site des Deux caps. Elle joue un véritable rôle tampon entre la ville dense et les sites naturels.

La commune est rattachée au PNR Caps et Marais d'Opale qui dispose d'une charte en termes de paysage. Sangatte-Blériot-Plage y est identifié comme un village littoral à développer dans l'esprit de la démarche Grand Site.

La topographie est peu marquée, elle est faible à l'Est sur la partie poldérisée, mais plus élevée à l'Ouest à l'approche des Deux Caps.

Plusieurs entrées de territoire sont identifiées (4) et sont chacune caractérisées par différents traits : des entrées urbaines à l'Est du côté de Blériot-Plage/Calais et depuis le chemin de la Française, des entrées plus rurales et au cœur des milieux naturels au Sud du territoire et l'Ouest.



MILIEUX NATURELS

Les milieux naturels sont riches sur le territoire, les deux bourgs se situant au cœur d'un écrin naturel exceptionnel. On retrouve des espaces dunaires le long de la partie nord, reliant les bourgs et ouvrant le territoire sur la plage. Les espaces de falaises sont à l'Ouest, à l'approche des Deux Caps. Les espaces agricoles marquent le territoire de façon prononcée dès l'entrée du territoire par le sud jusqu'aux espaces urbains.

La Trame Verte et Bleue régionale est déclinée à l'échelle du PNR. La commune est au cœur de corridors biologiques terrestres à conforter, et d'espaces naturels dunaires, de falaises et de pelouses calcicoles.

La commune compte deux ZNIEFF de type 1 (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) et deux sites d'intérêt communautaire (site NATURA 2000), aux abords des Deux Caps. La commune compte aussi un site inscrit et un site classé.

Localisation des sites Natura 2000 sur la commune de Sangatte



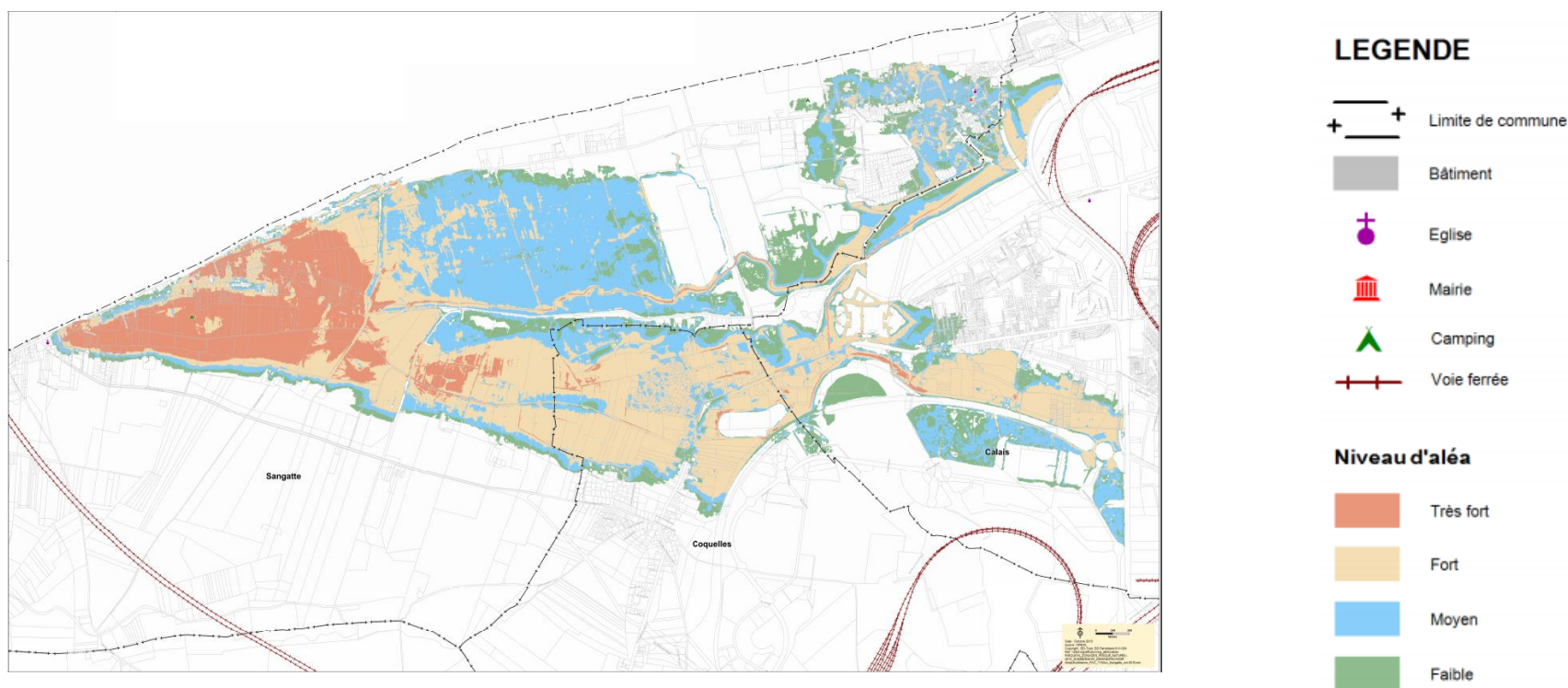
CONTRAINTES ET RISQUES

Le projet de territoire doit s'inscrire dans le respect des contraintes et l'intégration des risques dans les projets d'aménagement.

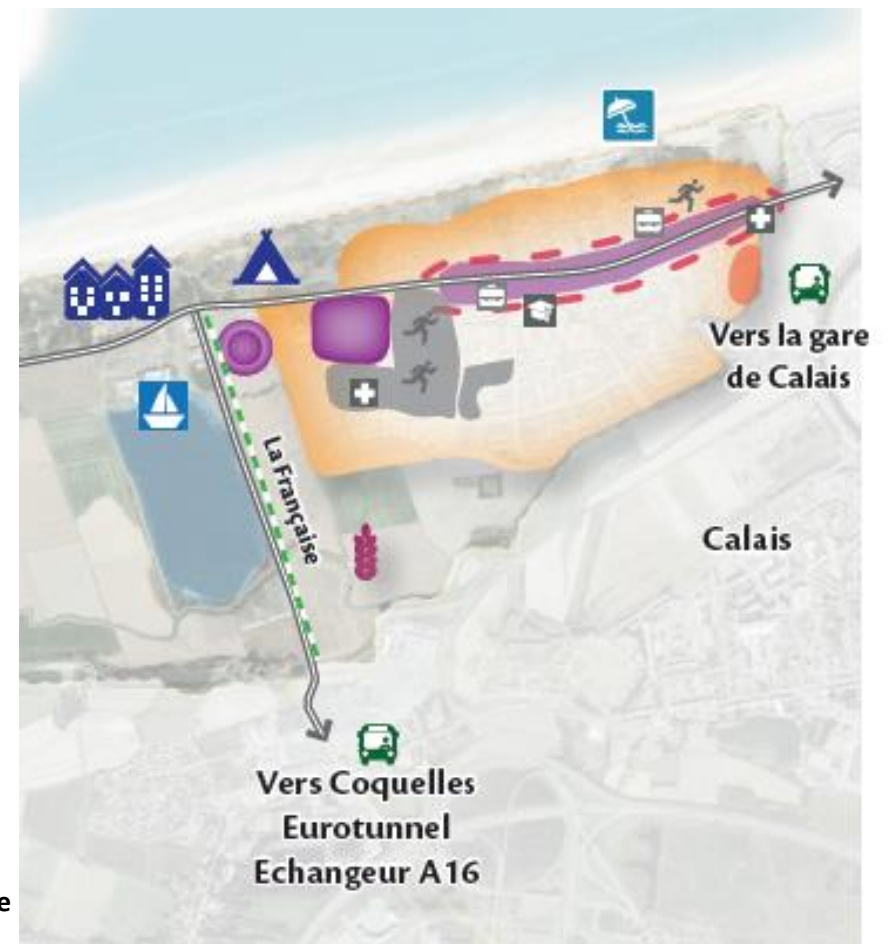
Le risque sismique sur la commune est faible. La commune est concernée, comme l'ensemble des communes du Nord-Pas-de-Calais sont concernée par les risques liés aux munitions anciennes de guerre et aux transports de matières dangereuses.

Les servitudes autour des périmètres de captage en eau potable sont à préserver (2 des 6 points de captages sont soumis à un périmètre. Les risques de ruissellement au cœur des terres agricoles doivent être identifiés et gérer.

Enfin la commune est soumise à la fois au risque d'érosion du trait de côte et par l'aléa de submersion marine qui limite, voire interdit, les nouveaux projets sur une large partie du territoire.



LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



LEGENDE

Axe 1. Conforter la qualité résidentielle et affirmer le développement touristique de Sangatte-Blériot-Plage aux portes de l'agglomération calaisienne

Habitat



Accentuer la vocation résidentielle des bourgs, et notamment Blériot-Plage en systématisant les opérations de reconquête des bâtis vacants et dégradés, et en urbanisant dès que possible les dents creuses n'étant pas contraintes par l'aléa de submersion marine. Diversifier davantage l'offre nouvelle en termes de typologies (petits logements, habitat groupé, habitat collectif, ...) et d'accession pour permettre à chacun de trouver un logement adapté à ses besoins.



Aménager la disponibilité foncière Sentier des Jardiniers au sud est de Blériot-Plage dans un souci de développement résidentiel.



Intégrer le développement d'une offre de logements pour la population permanente au cœur du projet d'écovillage de la Plaine de Loisirs comme source principale de construction de nouveaux logements.



Prévoir les possibilités de développement futurs, au delà de 2028 sur la Plaine de Loisirs.

Equipements



Poursuivre l'aménagement de la zone à vocation d'équipement au niveau des Gloriettes. Créer une zone d'équipement sur le projet de Plaine de Loisirs à Sangatte au contact entre la Plaine et le bourg.



Valoriser l'offre en équipements scolaires et sportifs, dans le cadre d'une ville familiale, et renforcer les atouts en termes de services et d'équipements à la personne pour permettre aux personnes vieillissantes de se maintenir sur la commune (maisons de santé des spécialistes, maison de santé pluridisciplinaire, logements adaptés ...). De façon générale, favoriser le déploiement des Nouvelles Technologies de l'Information et de Communication aux équipements.



Réfléchir au devenir de la salle des fêtes (déplacement, reconversion, ...).

Développement économique et commercial



Renforcer l'offre commerciale au cœur des bourgs, par des aménagements des espaces publics et une valorisation des commerces et artisanats.



Requalifier la zone économique à l'entrée de Blériot-Plage.



Permettre le développement d'une zone économique mixte au croisement du chemin de la Française et de la départementale 940.



Préserver l'activité agricole notamment entre les deux bourgs et soutenir les projets de développement des exploitants.



Valoriser et développer les actions en faveur des circuits courts : cueillette, vente à la ferme, dans un souci de proximité entre monde agricole et consommateurs.

Développement touristique



Aménager le projet de la Plaine de Loisirs pour renforcer le caractère touristique de Sangatte et affirmer son image de station balnéaire.



Valoriser le projet de golf, équipement indispensable pour le développement touristique de la station.



Renforcer l'offre en hébergement, par des structures innovantes et répondant aux exigences des touristes sur la Plaine de Loisirs.



Conforter l'évolution des campings et du VVF.



Permettre le développement d'une structure d'accueil touristique.



Développer une offre commerciale, de restauration le long de ou à proximité de la plage à Sangatte.



Valoriser et permettre une fréquentation croissante des équipements de loisirs notamment la base nautique sur le plan d'eau des Salines.



Valoriser l'accès pour les sports nautiques (kitesurf, planche, ...).

Mobilité quotidienne



Gérer les flux au cœur des bourgs et sécuriser les traversées pour tous les modes, notamment les modes actifs.



Limitier les conflits d'usage entre tourisme/déplacements agricoles à l'entrée de la Digue Camin depuis la RD940, en partie liés à l'accès à la mer depuis cet espace.



Renforcer l'utilisation des transports en commun et mettre en valeur la proximité du territoire avec les gares SNCF de Calais et Fréthun.



Créer, valoriser et sécuriser les déplacements piétons et cyclistes le long du chemin de la Française, et entre Sangatte et le Projet de la Plaine de Loisirs.












AXE 2. PRÉSERVER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE, NATURELLE ET AGRICOLE DU TERRITOIRE POUR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET UN DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE AFFIRMÉ



LEGENDE

Axe 2. Préserver l'identité paysagère, naturelle et agricole du territoire pour un cadre de vie de qualité et un développement touristique affirmé

■ Patrimoine naturel

-  Préserver les dunes d'une anthropisation excessive.
-  Valoriser l'accès au site des Deux Caps tout en veillant à conserver la qualité des espaces dans le cadre de l'opération des Grands Sites.
-  Conserver les espaces de prés salés de part et d'autre des bourgs, jouant un rôle majeur dans les perceptions paysagères.
-  Préserver le réseau de pelouses calcicoles aux franges sud du territoire.
-  Conforter le corridor écologique vers les Deux Caps et assurer la pérennité des espaces naturels.
-  Conforter les communications entre les différents espaces naturels du territoire pour permettre une meilleure circulation des espèces.
-  Préserver le système d'irrigation des terres au coeur de la commune.
-  Préserver le réseau de watergang.
-  Conserver les coupures d'urbanisation.








■ Paysage

-  Préserver la qualité de perspectives vers les espaces naturels et agricoles sur l'ensemble de la station.
-  Préserver les ambiances propres à chaque entrée de territoire.

■ Risques naturels

-  Intégrer le périmètre d'aléa de submersion marine à l'ensemble des projets d'aménagement quelle que soit leur nature.

■ Stationnement et déplacements doux

-  Organiser le stationnement le long de la RD940 et sécuriser l'axe.
-  Intégrer le développement de l'aire d'accueil du Cap Blanc Nez, et conforter le point de départ des randonnées.
-  Organiser des aires de stationnement à des points stratégiques en termes de fréquentation touristique.
-  Valoriser l'itinéraire de véloroute voie verte.
-  Aménager et préserver les accès à la plage.
-  Valoriser les itinéraires modes doux permettant de découvrir la richesse des milieux de la station.
-  Valoriser le sentier du Littoral dans le cadre du développement touristique.

LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

LES GRANDS OBJECTIFS POURSUIVIS DANS L'ELABORATION DE LA PHASE REGLEMENTAIRE

UN ZONAGE FIDELE AU PROJET URBAIN

Sangatte bénéficie d'une situation stratégique sur le littoral calaisien. La commune assoit sa popularité sur ses paysages exceptionnels et ses sites naturels singuliers à l'instar du Cap Blanc Nez qui domine la façade maritime du Calaisis. Ces caractéristiques rendent le territoire très attractif aussi bien sur le plan démographique que touristique. Pourtant, de nombreux sites sont fragiles au regard de l'écologique, de l'environnemental mais également des risques inondation (par submersion marine). Le projet de territoire œuvre donc pour maîtriser cette affluence et trouver un équilibre entre développement et protection des espaces naturels.

UN ZONAGE ADAPTE ET SIMPLIFIE

Lors du lancement de la procédure, le souhait de la commune était d'avoir un document adapté aux spécificités territoriales et lisible.

L'analyse du P.O.S. en vigueur a mis en évidence la nécessité de le faire évoluer afin de se mettre en adéquation avec les nouvelles orientations de développement mais également l'évolution du contexte législatif.

▪ **Evolution du secteur habitat**

La limite de la zone urbaine, sur le bourg de Sangatte notamment, a été réduite par rapport au POS. En effet, le tracé de la zone UC et UD reprend le périmètre des zones actuellement urbanisées définies dans le Plan de Prévention des Risques Naturels Littoraux du Calaisis. Les principales modifications se font surtout ressentir sur les fonds de jardins qui basculent en zone N ou A.

Les zones UC et UD ont également évolué en intégrant des opérations achevées ou des secteurs présentant des similarités en termes d'occupation des sols :

- Le lotissement Cousteau sur le bourg de Sangatte bascule de la zone 30 NA en zone UD,
- Les Gloriettes sur Blériot basculent de la zone 30 NA en zone UD
- Le secteur ouest de Blériot bascule de la zone 30 NA1, 21 NA, 10 UH en zone UD.

▪ **Evolution des zones naturelles**

La zone naturelle a aussi évolué. Elle intègre désormais les équipements sportifs tels que les terrains de sport (plein air) présents sur les deux bourgs. Au POS, ils étaient classés en zone urbaine (10 UG ou 10 UH).

La zone naturelle intègre également le camping de Sangatte et le Village Vacances de Blériot-Plage anciennement classés en zone 10 UG.

Le projet de plaine de loisirs ayant été modifié depuis le POS, certaines parcelles anciennement classées en zone 13 NA sont désormais classées en zone N.

Enfin, l'ancien secteur 20NDa, destiné à être aménagé en coupure verte ou en parc urbain en prolongement de la zone verte du Fort Nieulay et en relation avec l'urbanisation sur Calais conformément au SD du Calais, est désormais en zone N stricte.

▪ **Evolution des zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser ont été très largement réduites. Les anciennes zones 30 NA et 30 NA1 ont été basculées en zone urbaine en cas d'urbanisation ou en zone agricole et/ou naturelle. Les zones à urbaniser se limitent désormais à la plaine de loisirs dont le périmètre a été diminué pour correspondre au compte foncier du SCoT (soit 14ha).

▪ **Transition POS/PLU : Synthèse**

Type de zone	Appellation POS	Appellation PLU
<u>Zone urbaine mixte à vocation principale habitat</u>	<p>UC : Zone urbaine qui constitue le centre actuel de l'agglomération affectée essentiellement à l'habitation et aux activités</p> <p>UCa : zone de protection du cimetière militaire</p>	<p>UC : zone urbaine centrale de Blériot dont la vocation est polyvalente : habitation, commerces et activités de services, équipement d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</p> <p>UCa : secteur présentant un potentiel de densification et faisant l'objet d'une OAP</p> <p>UCb : secteur présentant un potentiel de renouvellement urbain à vocation de parking, de commerces et d'équipements.</p>
	UD : zone urbaine de densité moyenne affectée essentiellement à l'habitation et aux activités qui en sont le complément	UD : zone urbaine de densité moyenne affectée essentiellement à l'habitation et aux activités qui en sont le complément.
<u>Zone urbaine mixte à vocation touristique et sportif</u>	<p>10 UH : terrains affectés essentiellement à des équipements publics tels que des équipements administratifs, municipaux, sportifs, éducatifs, culturels et de loisirs.</p>	//
	<p>UG : zone de caractère touristique qui englobe des terrains réservés aux équipements sportifs (centre équestre, tennis..), aux terrains de camping caravanning, aux équipements commerciaux ou d'accueil liés à l'activité touristique.</p> <p>10 UGa : ancien corps de ferme pouvant être transformé en centre équestre ou en gîte rural</p> <p>10 UGb : secteur destiné à l'aménagement d'un parking pour le cimetière militaire.</p>	//
<u>Zone urbaine mixte à vocation économique</u>	UI : zones industrielles équipées regroupant des industries non nuisantes ou des entrepôts au sein du tissu urbain ou à proximité.	UE : zones industrielles équipées regroupant des industries non nuisantes ou des entrepôts au sein du tissu urbain ou à proximité.
<u>Zone d'extension à vocation habitat</u>	<p>13 NA : zone correspondant au projet de Plaine de Loisirs à vocation dominante touristique et d'habitat.</p> <p>13 NAc : lieux de vie de la plaine de loisirs au sein desquels sont autorisées en complément les activités tertiaires et commerciales.</p>	1 AU : Zone à urbaniser dont la vocation est polyvalente : habitation, commerces, équipement d'intérêt collectif et services publics et touristique.

	<p>30 NA : zone inconstructible dans l'état actuel des équipements. Dans l'immédiat, il est nécessaire d'y interdire les constructions isolées. Toutefois, une urbanisation immédiate limitée est laissée par le présent règlement. Il ne serait pas raisonnable, en effet, au moment où les besoins en logements s'exprimeront, de ne pas favoriser des implantations de logements individuels groupés dans les zones 30 NA par anticipation sur l'urbanisation future.</p> <p>30 NA1 : Cette zone peu ou non équipée est destinée à une urbanisation future pour l'habitation.</p>	
Zone d'extension à vocation économique	21 NA : zone est destinée à une urbanisation future qui n'est pas prévue, à priori, sous la forme d'un aménagement concerté. Sa vocation est l'activité industrielle, artisanale ou commerciale, éventuellement hôtelière.	1AUe : Zone à urbaniser à vocation économique
Zone naturelle	<p>12 NA : zone correspondant à l'emprise des terrains ayant servi de base opérationnelle au creusement des galeries du tunnel sous la Manche, à la fabrication et à la mise en oeuvre des voussoirs et à la construction des installations de ventilation et de réfrigération des galeries du tunnel sous la Manche déclaré d'utilité publique le 6 Mai 1987.</p> <p>40 NA : Il s'agit de la base nautique et de loisirs de BLERIOT-PLAGE prévue dans le cadre du Schéma Directeur du Calaisis. Les occupations et utilisations du sol à usage de loisirs sportifs et culturels, de détente et d'agrément et de tourisme, et celles nécessaires à la fréquentation et au fonctionnement de ces activités sont admises.</p> <p>40 NAa et 40 NAb : susceptibles d'accueillir en plus des équipements sportifs, des capacités d'hébergement ou des activités commerciales liées aux caractéristiques de la zone.</p>	<p>N : zone naturelle non équipée, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et des sites, notamment des espaces dunaires ou associés à influence maritime, des espaces de collines mais aussi de leur rôle dans le fonctionnement hydraulique du territoire (zone des Bas Champs ...).</p> <p>Na : secteur correspondant à un secteur à caractère naturel lié au tunnel sous la mer.</p> <p>Nc : secteur correspondant aux espaces de camping.</p> <p>Ner : secteur correspondant aux espaces naturels remarquables identifiés au titre de l'article L121-23 du code de l'Urbanisme. Il regroupe le site natura 2000 des « <i>Falaises et pelouses du Cap Blanc Nez, du Mont d'Hubert, des Noires Mottes, du Fond de la Forge et du Mont de Couple</i> », le périmètre du site classé « <i>Site des caps Blanc Nez Cap Gris Nez Baies Wissant dunes de la Manchue et DPM</i> », du site inscrit « <i>Cap Blanc Nez et Gris Nez</i> » à</p>

	<p>20 ND : zone recouvrant l'ensemble du site des collines qui mérite une protection absolue. Toute construction y sera interdite. Seuls les aménagements à caractère léger (cheminements piétonniers, pistes cavalières) pourront y être autorisés ainsi que les opérations prévues dans le cadre de la procédure "Site National".</p> <p>20 NDL : secteur dans lequel s'applique l'article L 146-6 du code de l'Urbanisme.</p> <p>20 NDa : zone naturelle à vocation agricole destinée à être aménagée en coupure verte ou en parc urbain en prolongement de la zone verte du Fort Nieulay et en relation avec l'urbanisation sur Calais conformément au SD du Calaisis.</p> <p>20 NDg : secteur permettant la réalisation du Golf dans le cadre de l'aménagement de la Plaine de Loisirs.</p> <p>30 ND : zone recouvrant les dunes et arrières de dunes de SANGATTE-BLERIOT dont la flore, la faune et la qualité des paysages méritent d'être protégées.</p> <p>30 NDL : secteur 30 NDL où s'applique l'article L 146-6 du code de l'Urbanisme.</p>	<p>l'exception des espaces urbanisés, de la ZNIEFF de type 1 « <i>des dunes de Blériot Plage</i> » et de la ZNIEFF de type 1 « <i>du Cap Blanc Nez, Mont d'Hubert, Mont Vasseur et Fond de la Forge</i> »,</p> <p>Ng : secteur correspondant à un secteur naturel permettant l'aménagement du golf.</p> <p>Nm : secteur correspondant au secteur des douze milles nautiques.</p> <p>Np : secteur correspondant à l'aménagement d'une aire naturelle de stationnement dans le cadre du label du Grand Site des Deux Caps.</p> <p>Nt : secteur correspondant au village vacances de Blériot-Plage ;</p> <p>Ntb : secteur correspondant à la base nautique.</p> <p>Ns : secteur correspondant aux équipements sportifs.</p>
<u>Zone agricole</u>	<p>10 NC : zone naturelle comporte des terres qui, en raison de leur intérêt agricole, doivent rester affectées à la culture ou à l'élevage.</p>	<p>A : zone naturelle, non équipée, à vocation agricole.</p> <p>Aer : secteur agricole concerné par la présence de zones humides remarquables identifiées au sein du SAGE du Delta de l'Aa</p>

LA MISE EN PLACE D'UN ZONAGE EN CONFORMITE AVEC LE PROJET DE TERRITOIRE

ZONES URBAINES MIXTES

▪ Conforter la centralité

La zone UC couvre le centre historique de Blériot-Plage. Elle se caractérise par un tissu de forte densité et se compose des principales rues commerçantes ainsi que des équipements structurants tels que la mairie, le centre médical, les écoles Ce zonage traduit la volonté des élus de conserver cette centralité en facilitant l'aménagement de commerces, de services, d'habitats ...

Afin de faciliter le renouvellement urbain et les projets de développement dans la zone, deux sous-secteurs sont instaurés :

- Le secteur UCa permettant la réalisation d'une opération en cœur d'îlot faisant fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Le secteur UCp permettant la réalisation d'un parc de stationnement ainsi que des commerces et des équipements. Cet aménagement est important puisqu'il se situe aux porte de la ville, dans la continuité de Calais et à proximité immédiate de la plage.

Des sous-catégories en fonction des côtes de références ont été rajoutées pour limiter les risques d'inondation par submersion marine. Ainsi, en fonction de l'aléa défini dans le PPR Littoraux du Calais, les constructions devront s'élever à hauteur indiquée sur le plan de zonage. Cette mesure fait référence à l'objectif de prise en compte des risques liés à la submersion marine du PADD.

Sur le secteur UCa, l'aménagement du cœur d'îlot le long du sentier des jardiniers répond à l'objectif de densification de la trame bâtie, entre des habitations le long de la rue du Dr Perrin et la D940. Rappelons que la réduction de la consommation foncière est un enjeu fort identifié dans le diagnostic. Le site profite également d'une situation intéressante, à proximité du centre de Blériot-Plage, de la rue commerçante, des transports en commun et des principaux équipements (mairie, école ...).


Le cœur d'îlot a également été sélectionné comme secteur de développement parce qu'il n'est concerné que par un risque moyen de submersion marine. Pour autant, des aménagements spécifiques devront être entrepris pour garantir la sécurité des biens et des personnes. Ainsi, les constructions devront être surélevées par rapport à la côte de référence. Le site de projet fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



LÉGENDE

Principe d'aménagement


 Périmètre de l'OAP

 Espace à vocation habitat


Principe de desserte


 Intention de desserte routière

 Maillage doux

 Gestion de l'accueil des différents modes de déplacements

Principe paysager

 Maintien d'un filtre végétal pour créer un masque paysager

 Traitement paysager des limites parcellaires

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Principe général : développer un secteur à vocation d'habitat

Le secteur participe à la réponse aux besoins en logements en termes de diversification de la trame bâtie dans continuité du tissu urbain existant conformément à la loi littoral.

Par ailleurs, le site bénéficie d'une position stratégique dans la ville, à proximité immédiate des principaux équipements communaux, des nœuds de transport en commun et des commerces de proximité.

Le nouveau secteur doit être aménagé dans un souci de cohérence afin de le rattacher à la structure urbaine existante (équipements, commerces, formes urbaine, maillage routier et piéton, ...).

Principe d'aménagement

Le projet sur l'ilot des Jardiniers vise à développer un aménagement d'ensemble.

L'aménageur veillera à développer une mixité programmatique en termes de typologie et de modes d'appropriation pour permettre à chacun de se loger.

Le secteur étant soumis à un risque faible à fort de submersion marine, la surélévation des constructions par rapport à la côte de référence sera nécessaire afin de limiter la vulnérabilité du site.

Principe de desserte

L'aménagement du site se structure autour d'un bouclage de voirie rattachée à la rue des Lilas et à la rue du Dr Perrin. Cette dernière est structurante dans le sens où elle dessert les principales polarités de Blériot-Plage à savoir la mairie, la rue nationale, les arrêts de bus ...

La place des cheminements piétons est importante. L'ilot à aménager est bordé au nord par le sentier des Jardiniers à préserver. Une vigilance particulière devra être portée sur la sécurisation des accès.

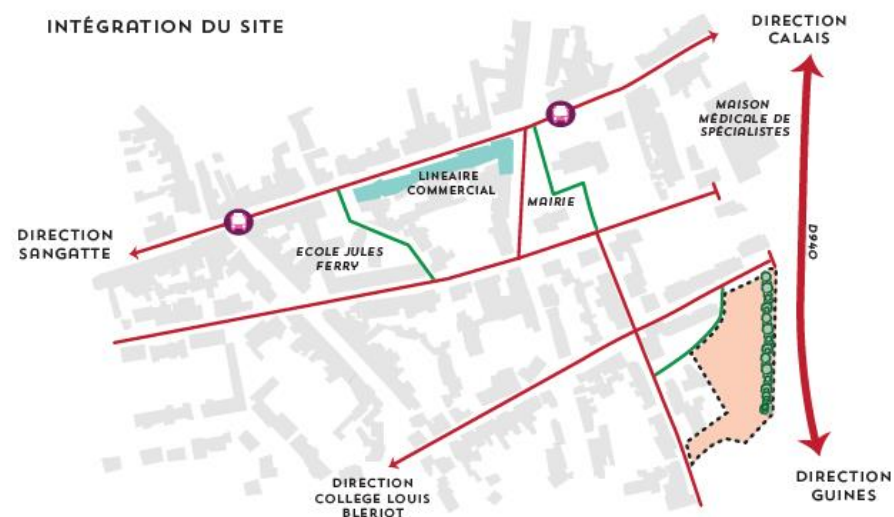
Principe paysager

Le traitement paysager doit assurer une transition entre les habitations limitrophes et les futures constructions. Les arbres et haies existants seront dans la mesure du possible conservés.

De la même manière, le maintien d'un filtre végétal sera assuré aux abords de la RD940. Il constitue une barrière visuelle masquant l'infrastructure et limitant les nuisances sonores des flux routiers sur les futurs habitants.

Le traitement de la voirie et des poches de stationnement feront l'objet d'un accompagnement paysager réalisé avec des essences locales.

INTÉGRATION DU SITE



- **Développer les polarités secondaires**

La commune dispose de plusieurs polarités périphériques à l'instar du quartier des Gloriettes sur Blériot-Plage qui est une opération récente majoritairement composée d'habitats individuels (type pavillonnaire) ou individuels groupés. La densité du quartier est plus faible que celui du centre historique de Blériot-Plage. Au regard de sa morphologie et de sa composition, le quartier des Gloriettes a été classé en zone UD. De la même manière, le bourg de Sangatte a été classée en zone UD du fait de sa vocation plus résidentielle et de sa densité plus faible.

Mais la zone UD se caractérise également par sa mixité fonctionnelle. Ainsi, des entreprises, commerces et équipements sont également présents à l'instar de l'activité en entrée de ville de Blériot-Plage (entreprise Joly).

Une petite zone UD est inscrite à l'est de la commune. Elle concerne quelques habitations situées dans la continuité du tissu urbain de Coquelles (rue de la Capelette). Afin de ne pas bloquer leurs évolutions et de conserver la cohérence urbaine de la ville voisine, les habitations sont classées en zone UD.

Par rapport au POS, la zone UC a été modifiée pour se caler sur le périmètre des zones à urbaniser réglementées par le PPR Littoraux du Calais. De la même manière.

Par ailleurs, des sous-catégories en fonction des côtes de références ont été rajoutées pour limiter les risques d'inondation par submersion marine. Ainsi, en fonction de l'aléa défini dans le PPR Littoraux du calais, les constructions devront s'élever à hauteur indiquée sur le plan de zonage. Cette mesure fait référence à l'objectif de prise en compte des risques liés à la submersion marine du PADD.

- **Renforcer les zones économiques**

La zone UE est destinée à accueillir des industries non nuisantes ou des entrepôts. Elle concerne un secteur dans le tissu urbain de Blériot-Plage, le long de la rue des Sycomores. Il est majoritairement composé d'entrepôts ce qui engendre des règles d'urbanisme différentes et adaptées aux activités économiques. C'est la raison pour laquelle, la zone UE dispose d'articles moins restrictifs sur la hauteur et la disposition des bâtiments.

Au POS, le secteur était classé en zone UI (zones industrielles équipées regroupant des industries non nuisantes ou des entrepôts au sein du tissu urbain ou à proximité.). Le périmètre est inchangé.

LES SECTEURS D'EXTENSION DE L'URBANISATION A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

L'objectif démographique souhaité par la commune est d'atteindre 2794 habitants d'ici 2028. Il est pour cela nécessaire de prévoir la construction de 367 résidences permanentes. En outre, 100 résidences secondaires seront implantées pour conforter la vocation touristique de la commune. Au total donc, 467 logements seront à construire. Les opérations se feront préférentiellement au sein de la trame bâtie et en dehors des zones à risque d'inondation. En effet, Sangatte est presque entièrement concernée par un aléa très fort de submersion marine ce qui exclue tout projet de constructions. Dans ce cadre, un secteur de développement est identifié dans l'enveloppe bâtie de Blériot-Plage, à proximité du centre-ville.

Les dents creuses ne suffiront donc pas à absorber la totalité de la demande de logements. C'est la raison pour laquelle un secteur en extension a été identifié, dans la continuité urbaine de Sangatte : **la plaine de loisirs**.

Outre sa position stratégique dans la commune, **le site n'est pas soumis au risque d'inondation** et notamment de submersion marine comme c'est le cas pour le centre de Sangatte ou encore la plaine agricole maritime. **Par ailleurs, aucune sensibilité environnementale particulière n'a été identifiée** (zone Natura 2000, zone humide, ZNIEFF, coupure d'urbanisation de la loi littorale ...). Le site est donc propice à une urbanisation en extension dans la limite des 14ha inscrits dans le SCoT.

Dans un premier temps, l'aménagement de la plaine de loisirs va permettre de recréer un ensemble urbain harmonieux entre l'enveloppe bâtie existante de Sangatte, le nouveau lotissement le long de la rue Cousteau, le site Eurotunnel et la future aire naturelle de stationnement. Ainsi, 275 à 345 logements et 230 hébergements touristiques seront construits. Ils s'articuleront autour d'un nouveau maillage accroché aux voiries existantes et permettant aux habitants et aux touristes d'accéder facilement à toutes les centralités de Sangatte (parking, plage, centre bourg ...) que ce soit en voiture, en empruntant les transports en commun ou en se déplaçant par des modes actifs.

L'implantation du golf, dans la continuité de la plaine de loisirs, conduit à un aménagement original permettant aux deux entités de fonctionner harmonieusement. C'est la raison pour laquelle, une densité plus élevée sera établie au contact de la trame bâtie de Sangatte jusqu'à l'artère principale de desserte. En face de la salle des fêtes, autour d'un futur espace public, seront implantés les bâtiments les plus élevés. A l'inverse, au sud de l'artère principale, une densité et un bâti plus lâche seront instaurés. Le sud de la plaine de loisirs se structurera selon l'urbanisation dite « en peigne ». Cette morphologie multiplie les points d'accroche entre habitat et espace golfique en favorisant des transitions paysagères douces et intelligentes entre l'espace golfique et l'enveloppe bâtie. Par ailleurs, cette graduation de la densité permet de prendre en compte la topographie initiale du site. Les cônes de vue vers la mer seront ainsi préservés.

Afin de garantir le respect de ce parti pris d'aménagement, la zone 1AU (à urbaniser) est scindée en quatre sous-secteurs : 1AU1, 1AU2, 1AU3 et 1AU4.



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 descente, 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 golfeux 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 golfeux, 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



LES SECTEURS D'EXTENSION DE L'URBANISATION A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES

La zone économique de La Française bénéficie d'une situation stratégique, en entrée de ville de Blériot-Plage entre la D940 et la Chemin de la Française. Cette proximité avec les voiries structurantes communales lui assure une bonne visibilité et une bonne accessibilité.

Le contexte urbain de la future zone économique lui est également favorable. En effet, elle se situe dans la continuité d'une zone mixte existante accueillant actuellement l'entreprise JOLY et à proximité immédiate des habitations de Blériot-Plage et de la base Nautique. L'aménagement du site va donc permettre de conforter le développement urbain qui s'est déroulé ces dernières années.

L'aménagement de la zone présente plusieurs avantages. Tout d'abord, elle va permettre de valoriser l'entrée de ville, offrant ainsi aux habitants et aux touristes une entrée « vitrine » du territoire. Pour ce faire, les constructions seront disposées comme des « plots » de façon à conserver les perspectives visuelles vers l'espace dunaire au nord. Sur les franges de la zone, des aménagements paysagers seront mis en place de façon à créer des transitions douces et créer un cadre verdoyant. La voie douce traversant le site sera conservée afin de faciliter les déplacements et les liens entre la zone économique, la base nautique et les quartiers environnants.

Par ailleurs, la zone économique permettra de conforter l'économie sur la commune en proposant des emplois dans le domaine tertiaire. Une fois encore, le contexte urbain est favorable puisque Blériot Plage se situe non loin du site Eurotunnel. C'est pourquoi la zone se rattachera à la D 940 qui est un axe structurant permettant d'accéder rapidement et facilement à Calais mais également au site Eurotunnel.

La zone économique de la Française est classée en zone 1AUe.



LÉGENDE

Environnement urbain

Zone urbaine à dominante habitat

Zone mixte existante

Commerces de proximité

Arrêt de bus

Principe de desserte

Axe structurant viaire

Maillage doux primaire et structurant piétons et cyclistes

Principe de desserte de la zone économique

Principe d'aménagement

Secteur à urbaniser à vocation économique

Principe de gestion des eaux pluviales

Principe d'implantation des lignes de faitage pour conserver les perspectives visuelles vers les dunes du nord

Principe paysager

Traitement paysager de la frange du territoire et de la RD

Perspectives visuelles à conserver vers les dunes

Entrées de ville à valoriser

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Principe général : Implanter une petite zone d'activités
D'une surface inférieure à 3ha, la zone économique La Française, à vocation tertiaire, se situe dans le prolongement du tissu urbain existant ce qui la rend admissible au SCoT.
Par ailleurs, elle bénéficie d'un contexte urbain favorable au contact de la D940 et du réseau de transport en commun. Cette position stratégique lui assure une bonne visibilité et une bonne accessibilité.
La future zone économique s'insère dans un contexte urbain dynamique à proximité de la zone mixte existante et de la Base Nautique de Sangatte.

Principe d'aménagement

Le parti d'aménagement se rapproche d'un concept d'un petit centre d'affaire organisé sous la forme de plots au sein d'un environnement fortement paysager. Des liens entre le nouvel espace aménagé et la zone existante seront étudiés à termes afin d'assurer un développement cohérent de la zone.
De par ses caractéristiques physiques, le site accueillera dans sa partie sud les ouvrages dédiés à la gestion des eaux pluviales.

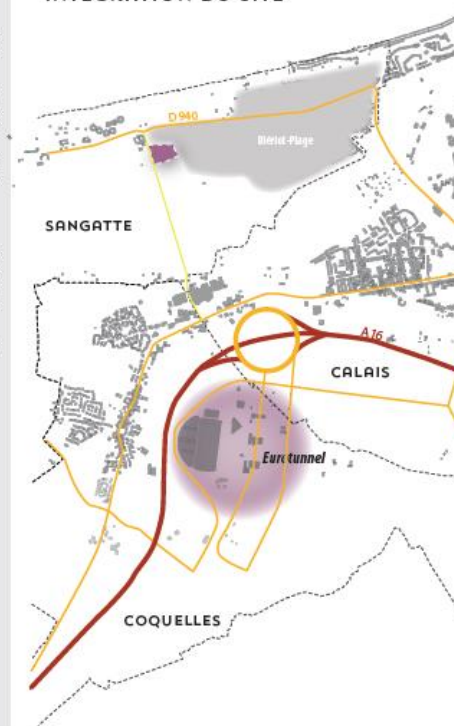
Principe de desserte

Le site se structure autour de deux entrées : l'une au nord se raccrochant à la D940 et l'une à l'ouest se raccrochant au Chemin de la Française.
Une voie douce borde la zone et permet d'accéder au front de mer. Le développement de la zone renforcera ce maillage en créant de connexions avec le réseau existant ainsi qu'avec les nœuds de transport en commun.

Principe paysager

L'implantation des futures constructions devront permettre de maintenir des perspectives visuelles vers les dunes au nord.
Le principe paysager consiste à créer une transition entre la future zone et l'environnement agricole environnant. L'objectif est de créer une entrée de ville qualitative depuis le sud de la commune.
Le traitement des voies et des poches de stationnement feront l'objet d'un accompagnement paysagé réalisé avec des essences locales.

INTÉGRATION DU SITE



LES ZONES AGRICOLES

L'agriculture couvre une surface importante du territoire. Elle joue pourtant un rôle important notamment pour la préservation des perspectives paysagères et le maintien de la profession qui est l'un des piliers économiques du territoire. Cet enjeu, identifié dans PADD, motive le classement en zone A de tous les espaces agricoles situés entre le bourg de Sangatte et la RD 243^{E3}. La zone englobe également les sièges d'exploitation isolés le long de la RD940. Ce classement permet de faire évoluer les exploitations dans un périmètre restreint.

Enfin, le classement en zone A permet de limiter l'urbanisation par submersion marine particulièrement sensible le long du Watergang de Sangatte. Les exploitations comprises dans le périmètre de l'aléa du PPRI disposent d'un sous-secteur indiquant la côte de référence. Toute construction devra respecter la hauteur indiquée au plan de zonage et au règlement.

La zone A comporte un sous-secteur Aer qui correspond aux espaces agricoles identifiés en tant que zones humides par le SAGE de l'Aa. D'après la loi littoral, les espaces remarquable du littoral - dont les zones humides et les mangroves font partie, doivent être préservés de l'urbanisation par les documents d'urbanisme, notamment par un classement en zone N ou A du PLU. Seuls des aménagements légers peuvent y être implantés, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur économique ou à l'accueil du public.

LES ZONES NATURELLES

L'analyse fine du territoire, lors de la phase diagnostic, a permis d'identifier de multiples entités naturelles aux caractéristiques spécifiques : les prairies, les prés-salés, les pelouses calcicoles, le Cap Blanc Nez, les zones humides ... La protection de cette richesse et de cette diversité est au cœur du projet de territoire qui stipule que les espaces naturels doivent être préservés et que la trame verte et bleue doit être déclinée.

De fait l'ensemble de ces secteurs ont été classés en zone N. Plusieurs sous-secteurs ont été créés afin de respecter le projet de territoire ainsi que la diversité des usages, des occupations des sols et des milieux naturels.

- **Protéger les espaces réglementés par la loi Littoral**

La loi Littoral est traduit par le SCoT du Pays Calaisais qui délimite plusieurs types de secteur :

- Les coupures d'urbanisation,
- Les principes de l'extension en continuité des zones agglomérées et des villages existants,
- Les espaces proches du rivage,
- Les espaces littoraux remarquables.

Le PLU reprend l'ensemble des préconisations du SCoT en délimitant chacun de ces espaces. Un sous-secteur a également été créé afin de garantir la protection stricte des espaces littoraux remarquables :

- **Ner** correspondant aux espaces naturels remarquables identifiés au titre de l'article L121-23 du code de l'Urbanisme. Il regroupe le site natura 2000 des « Falaises et pelouses du Cap Blanc Nez, du Mont d'Hubert, des Noires Mottes, du Fond de la Forge et du Mont de Couple », le périmètre du site classé « Site des caps Blanc Nez Cap Gris Nez Baies Wissant dunes de la Manchue et DPM », du site inscrit « Cap Blanc Nez et Gris Nez » à l'exception des espaces urbanisés, de la ZNIEFF de type 1 « des dunes de Blériot Plage » et de la ZNIEFF de type 1 « du Cap Blanc Nez, Mont d'Hubert, Mont Vasseur et Fond de la Forge »,

- **Limiter les risques d'inondation par submersion marine**

Cette mesure découle du PADD qui stipule que les risques identifiés à la submersion marine doivent être pris en compte dans les opérations d'aménagement. Certains équipements (camping, équipements sportifs ...) sont soumis à un aléa très fort de submersion marine. Leur classement en sous-secteur de la zone N pour limiter leur extension tout en laissant une marge de manœuvre pour des évolutions sommaires :

- **Nc** correspondant aux espaces de camping.
- **Ns** correspondant aux équipements sportifs.

- **Renforcer le secteur du tourisme de la commune**

Pour renforcer le secteur du tourisme, les élus prévoient plusieurs opérations comme l'aménagement du golf. Ce projet est parallèle à celui de la plaine de loisirs qui vient conforter le caractère balnéaire du territoire. Le futur golf est stratégiquement positionné à proximité des axes structurants et des sites emblématiques du territoire (Cap Blanc Nez, littoral ...). Par ailleurs, le périmètre se situe en dehors des zones inondables par submersion marine. Il est identifié par un sous-secteur Ng :

- **Ng** correspondant à un secteur naturel permettant l'aménagement du golf.

Parallèlement, la commune souhaite aménager une aire de stationnement à l'ouest du bourg de Sangatte afin d'améliorer la gestion du stationnement et des flux sur le cap blanc Nez. Ce projet fait partie des actions menées dans le cadre du label Grand Site des Deux Caps. Il est identifié par un sous-secteur Np :

- **Np** correspondant à l'aménagement d'une aire naturelle de stationnement dans le cadre du label du Grand Site des Deux Caps.

Enfin, le PLU permet l'évolution de certains équipements existants. Ainsi deux secteurs sont identifiés :

- **Nt** correspondant au village vacances de Blériot-Plage.
- **Ntb** correspondant à la base nautique.

- **Protéger les eaux territoriales**

Conformément à la convention des Nations Unies sur le droit de la mer, une zone de 12 miles marins est identifiée sur la mer côtière. Un sous-secteur lui est affecté :

- **Nm** correspondant au secteur des douze milles nautiques.

- **Tenir compte de l'activité d'Eurotunnel**







Eurotunnel dispose d'un site à l'ouest du bourg de Sangatte. Y est aménagée l'usine de réfrigération du Tunnel sous la Manche. Afin de permettre son évolution, un sous-secteur spécifique à cette activité a été créé :

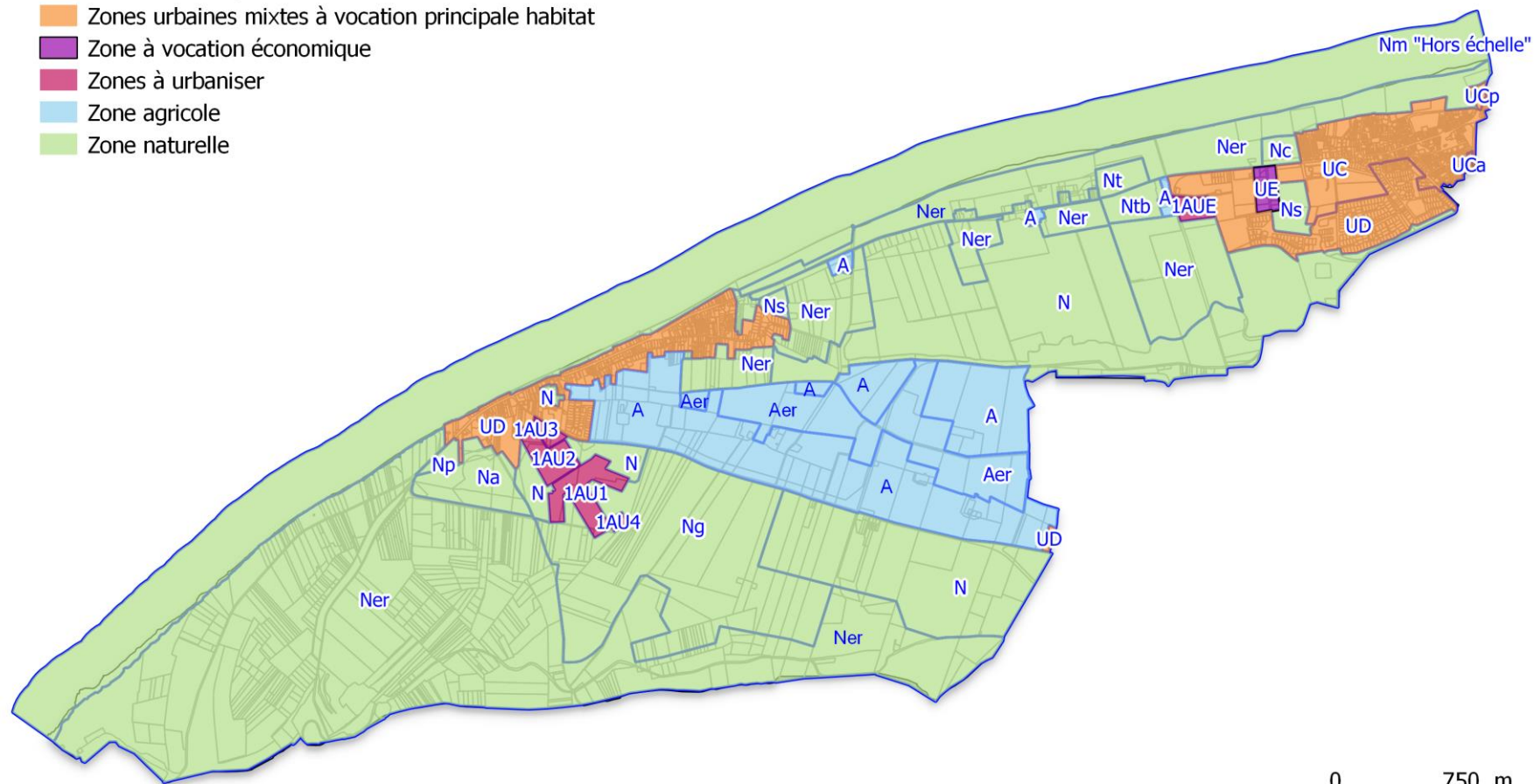
- **Na** correspondant à un secteur à caractère naturel lié au tunnel sous la mer.

Sous le POS, la surface recouverte par zones dédiées à la protection des espaces naturels (12 NA, 40 NA, 20 ND, 30 ND) était plus faible. Le PLU traduit la volonté des élus de protéger les espaces naturels et littoraux de la commune.

Identification des zones du PLU

Légende

-  Limite du zonage
-  Zones urbaines mixtes à vocation principale habitat
-  Zone à vocation économique
-  Zones à urbaniser
-  Zone agricole
-  Zone naturelle

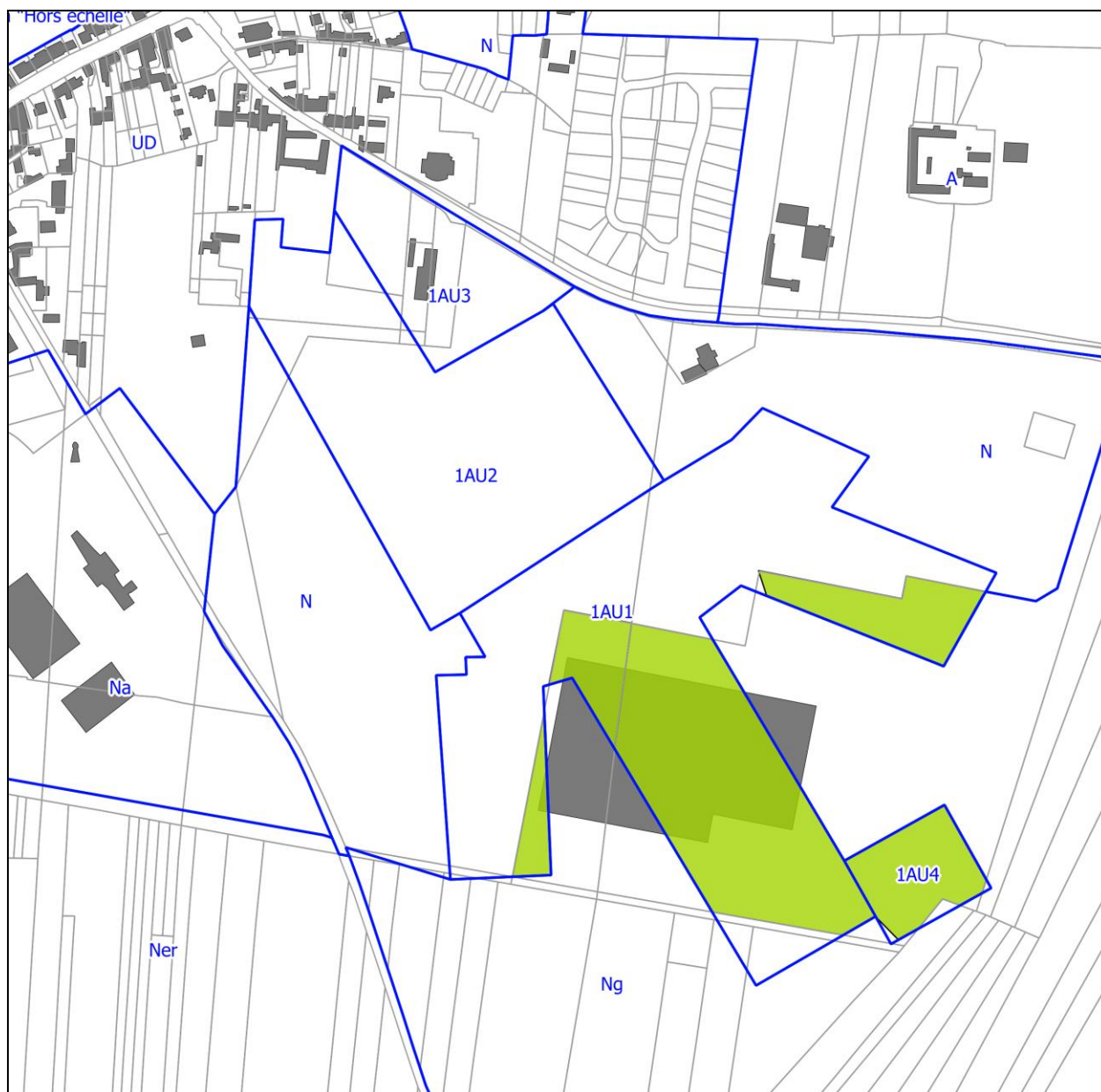


0 750 m

BILAN DES SURFACES

Surfaces inscrites au POS					
Zones urbaines		Zones à urbaniser		Zones naturelles	
UC	45	13 NA	38	12 NA	20,28
<i>UCa</i>	<i>0,7</i>	21 NA	<i>3,06</i>	40 NA	
UD	55,08	30 NA	<i>31,46</i>	<i>40 NAa</i>	<i>135,59</i>
10 UG	17,06	30 NA1	23,6	<i>40 NAb</i>	<i>6,9</i>
<i>10 Uga</i>	<i>1,68</i>			20 ND	120
UI	3,8			<i>20 NDα</i>	<i>27,33</i>
10 UH	11,42			<i>20 NDg</i>	<i>122</i>
				<i>20 NDL</i>	<i>369</i>
				30 ND	24
				<i>30 NDL</i>	<i>56</i>
				<i>32 ND</i>	<i>3,49</i>
Total : 1407 ha					

Surfaces inscrites au PLU					
Zones urbaines		Zones à urbaniser		Zones naturelles	
UC	48,07	1AU1	10,49	N	284,49
<i>UCa</i>	<i>0,55</i>	1AU2	6,12	<i>Na</i>	<i>17,40</i>
<i>Ucp</i>	<i>1,08</i>	1AU3	1,80	<i>Nc</i>	<i>3,62</i>
UD	93,39	1AU4	0,82	<i>Ner</i>	<i>580,89</i>
UE	3,68	1AUE	3,00	<i>Ng</i>	<i>129,52</i>
				<i>Nm</i>	<i>302,84</i>
				<i>Np</i>	<i>2,40</i>
				<i>Ns</i>	<i>7,73</i>
				<i>Nt</i>	<i>4,97</i>
				<i>Ntb</i>	<i>6,60</i>
Total (sans la zone Nm) : 1407 ha					



Compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays du Calaisis

Rappel des préconisations du SCoT :

- Sangatte est une commune agglomérée,
- Son enveloppe foncière maximale est de 6 ha dans la trame urbaine et de 14 ha en extension.

Or, la surface totale de la zone à urbaniser dédiée à l'aménagement de la Plaine de Loisirs est de 19.23 ha ce qui est supérieur au compte foncier du SCoT.

Cependant, une partie du périmètre de la zone à urbaniser repose sur une parcelle anciennement bâtie (figuré vert ci-contre). L'urbanisation de ce secteur relève donc du renouvellement urbain et non d'une artificialisation des sols. Par conséquent, la surface artificialisée (5.25 ha) a été décomptée de la surface totale de l'opération (19.23 ha).

Soit : 19.23 ha (surface totale de l'opération de la Plaine de Loisirs) - 5.25 ha (surface déjà artificialisée) = 13.92 ha.

Le PLU est donc conforme au compte foncier du SCoT Pays du Calaisis.

Légende

- Limites parcellaires
- Bâti
- Zonage du PLU
- Renouvellement urbain