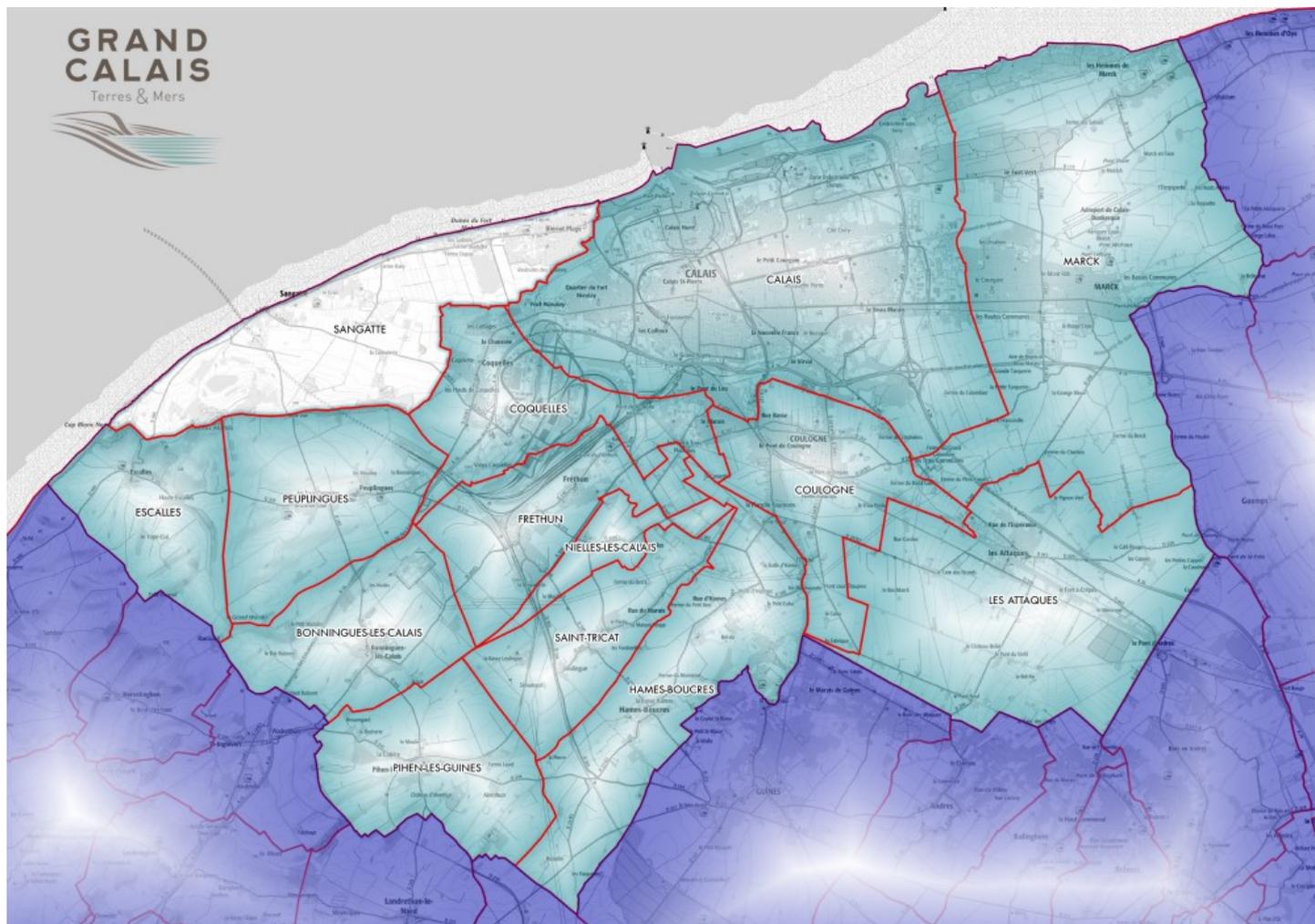


GRAND
CALAIS

Terres & Mers



PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU

Plan Local d'Urbanisme

applicable au territoire de la commune de

SANGATTE BLERIOT-PLAGE

NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE
L. 123-12 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

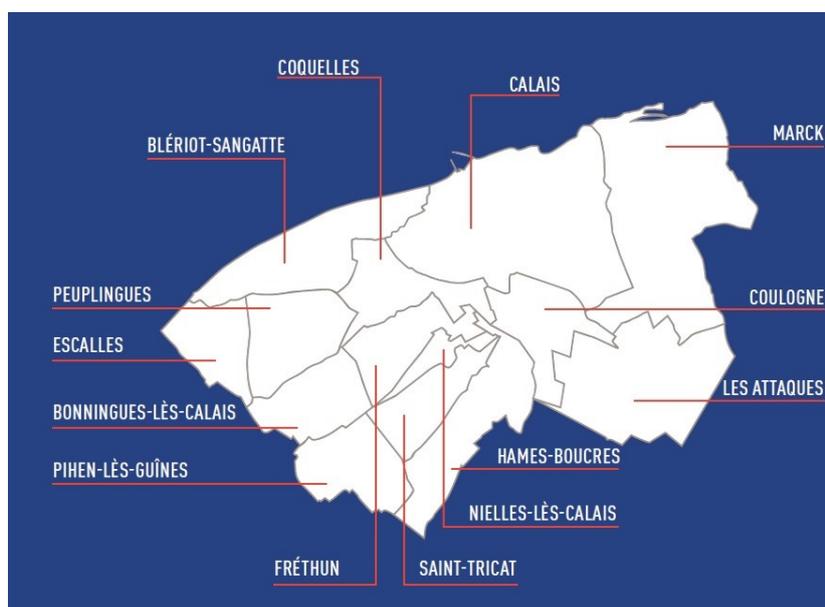
Maître d'ouvrage : Communauté d'agglomération Grand Calais Terres et Mers, Hôtel communautaire, 76 boulevard Gambetta, CS 40021 62 101 Calais.

Objet de l'enquête : Modification du Plan Local d'Urbanisme applicable au territoire de la commune de Sangatte

La commune de SANGATTE se situe dans le département du Pas-de-Calais à l'Ouest de Calais.

Les communes limitrophes sont les suivantes :

- Calais, à l'Est ;
- Coquelles, au Sud-Est ;
- Peuplingues, au Sud ;
- Escalles, au Sud-Ouest.



D'une superficie de 14,28 km², la commune compte 4 719 habitants en 2012. La densité moyenne est de 330 habitants/km². Sangatte se situe à 8 km de Calais, 32 km de Boulogne-sur-Mer, 51 km de Dunkerque, 56 km de Saint-Omer, et 119 km de Lille. La ville se situe à 28 km de Douvres (Angleterre), par la gare TGV ou les ferries.

La commune est membre de la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres et Mers dans laquelle elle est établie en bordure du littoral.

Située en limite des contreforts du Boulonnais, la commune présente un relief marqué, allant d'une altitude de 2 à 152 mètres. Le cadre naturel et paysager est exceptionnel. Bordée au nord par la côte d'Opale, la commune dispose d'un caractère typiquement littoral avec des plages sableuses qui s'étendent aux pieds de Sangatte et de Blériot Plage. Plus à l'ouest, le relief s'accroît. Le Cap Blanc Nez émerge face à la mer sous forme de falaises crayeuses.

La partie urbanisée de Sangatte se décompose en deux secteurs : Sangatte à l'ouest et Blériot-Plage à l'est. Les bourgs se sont tous deux développés le long de l'axe historique (D 940), parallèle au littoral. Les deux bourgs sont très proches de la côte.

Les centres historiques se caractérisent par un bâti relativement dense et mixte en termes de fonction. On y retrouve des secteurs commerciaux, des activités, des équipements et de l'habitat. Certaines constructions ont une vue directe sur la mer. Cette situation est bien sûr stratégique et attire de nombreux ménages.

Cette attractivité a conduit la ville à s'étendre. Les nouveaux quartiers sont composés d'habitats individuels groupés ou espaces faisant ainsi varier les densités. La place dédiée aux espaces publics, aux cheminements doux est plus importante. Par contre, la mixité est beaucoup plus faible. Ces nouveaux quartiers sont positionnés au sud des bourgs historiques et côtoient les espaces agricoles.

Les Plans Locaux d'Urbanisme respectent les principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme, que l'on peut résumer par : le principe d'équilibre, le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, le principe de respect de l'environnement. Ils doivent être selon les cas compatibles ou conformes avec les documents supra-communaux lorsqu'ils existent.

En l'espèce, la commune de Sangatte est couverte par un plan d'urbanisme et est concernée par le SRADDET des Hauts-de-France, le SDAGE Artois-Picardie, le SAGE du Delta de l'Aa, le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Calais, la Trame Verte et Bleue du SCOT du Pays du Calais, le PPRL des falaises entre Equihen-Plage et Sangatte, le PPRL du secteur du Calais, le Plan de Déplacement Urbain du SITAC, le Plan Climat Énergie Territorial du Calais et le Programme Local de l'Habitat de Cap Calais Terre d'Opale (aujourd'hui devenu la Communauté d'agglomération Grand Calais Terres et Mers). La commune est aussi située dans le périmètre du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale.

Selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU est composé d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant, d'un règlement, d'un zonage et d'annexes.

Selon l'article R.153-8 du code l'urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles R. 123-7 à R. 123-23 du Code de l'Environnement.

Le dossier est composé des pièces mentionnées à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme et des avis émis par les collectivités ou organismes associés ou consultés. Il peut être complété par tout ou partie des documents mentionnés à l'article R. 132-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir les éléments portés à la connaissance de l'autorité compétente par le préfet.

Le dossier comprend donc un rapport de présentation, qui a pour objet d'apporter une connaissance générale du territoire et d'identifier les besoins et enjeux du développement de la commune, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues.

Il est également composé d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce dernier définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme. Ce document a pour fonction de présenter le projet d'aménagement de la municipalité pour les années à venir.

Ces orientations générales concernent l'organisation du territoire communal; elles définissent une politique d'ensemble apportant des réponses aux problématiques de la commune et des mesures de préservation à ses atouts.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables et le PLU de la commune de Sangatte a pour objet d'encadrer le développement démographique ayant connu une augmentation importante entre 2006 et 2011 de par son cadre de vie exceptionnel et sa position stratégique mais aussi touristique de façon raisonnée, tout en préservant les milieux littoraux et les espaces naturels conformément aux objectifs du SCoT et de la charte du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale. A terme, l'objectif est d'appuyer le développement de Sangatte au cœur d'un espace naturel et agricole préservé et valorisé.

Deux enjeux majeurs ont servi de socle et ont guidé la réflexion du Plan d'Aménagement et de Développement Durables : les risques naturels et la diversité des milieux naturels de grande qualité. A partir de ces enjeux, deux axes, qui sont les suivants, ont été déterminés :

AXE 1 : CONFORTER LA QUALITE RESIDENTIELLE ET AFFIRMER LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DE SANGATTE - BLERIOT-PLAGE AUX PORTES DE L'AGGLOMERATION CALAISIENNE

- Permettre une évolution démographique maîtrisée et attirer des jeunes ménages
- Conforter la qualité résidentielle de la commune en limitant les extensions urbaines et en agissant davantage sur le parc existant et les disponibilités foncières
- Valoriser les équipements et services en les adaptant aux évolutions démographiques
- Développer les activités génératrices d'un développement économique durable orienté vers le tourisme et l'agriculture
- Conforter un développement touristique affirmé
- Poursuivre l'aménagement des centres-bourgs
- Sécuriser les déplacements au sein des bourgs et le long des axes de circulation importants
- Améliorer l'accès aux transports en commun et aux pôles gares, pour les habitants et pour le développement touristique

AXE 2 : PRESERVER L'IDENTITE PAYSAGERE, NATURELLE ET AGRICOLE DU TERRITOIRE POUR UN CADRE DE VIE DE QUALITE ET UN DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE AFFIRME

- Gérer les flux de circulation et les stationnements
- Renforcer et sécuriser les itinéraires doux
- Améliorer l'accès aux sites naturels remarquables participant au développement touristique
- Préserver les éléments naturels et les terres agricoles en limitant les extensions urbaines
- Décliner localement la trame verte et bleue
- Valoriser les entrées de territoire et préserver les perceptions paysagères entre les différents espaces
- Prendre en compte les risques identifiés liés à la submersion marine dans les opérations d'aménagement

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2018. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération municipale du 15 octobre 2019 et de mises à jour par arrêté communautaire en date du 22 mai 2020 et du 05 novembre 2020. Il apparaît aujourd'hui souhaitable d'apporter au Plan Local d'Urbanisme de la commune quelques modifications au rapport de présentation, au plan de zonage (règlement graphique), et de compléter le règlement pour rendre le Plan Local d'Urbanisme plus conforme aux souhaits de la municipalité de SANGATTE, et de l'adapter aux exigences induites par le développement de la commune. Par conséquent, la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres et Mers a lancé une procédure de modification de droit commun du PLU de la commune de SANGATTE.

La Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres a prescrit l'enquête publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sangatte Blériot-Plage, par arrêté communautaire en date du 18 février 2022.

La modification de droit commun proposée concerne des ajustements et adaptations mineures permettant de clarifier le PLU de la commune de Sangatte Blériot-Plage. Les modifications portent sur :

- le classement de la zone UE en UD et du secteur urbain UE 3.6 en secteur urbain UD 3.6 et la suppression de la zone UE ;
- la clarification de la délimitation de la zone UD et du secteur urbain par côte de référence UD 3.2 sur le règlement graphique ;
- la correction d'une erreur matérielle dans le règlement écrit de la zone UC ;
- la modification des annexes du règlement écrit du PLU par la suppression d'un règlement de lotissement devenu caduque ;
- la traduction du jugement de la Cour administrative d'appel de Douai du 3 juillet 2019 annulant la Déclaration d'utilité publique relative à l'aménagement du site de la Plaine de loisirs annulée par jugement comprenant l'annexion à titre d'information du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Sangatte au PLU applicable jusqu'au 22 juillet 2022 et la matérialisation sur le règlement graphique par une représentation surfacique du périmètre de la DUP annulée ;
- l'ajustement des limites de zones à l'axe des voies et de leurs représentations graphiques figurant au règlement graphique permettant d'appliquer les prescriptions du Standard CNIG ;
- la suppression de l'aléa du PPRL liés à l'évolution des falaises entre Equihen-Plage et Sangatte sur le règlement graphique et le report du périmètre de la servitude du PPRL liés à l'évolution des falaises entre Equihen-Plage et Sangatte sur le règlement graphique ;
- l'annexion du PPRL du secteur du Calaisis approuvé au PLU impliquant la suppression de l'aléa de submersion marine sur le règlement graphique et le report du périmètre de la servitude du PPRL sur le règlement graphique.