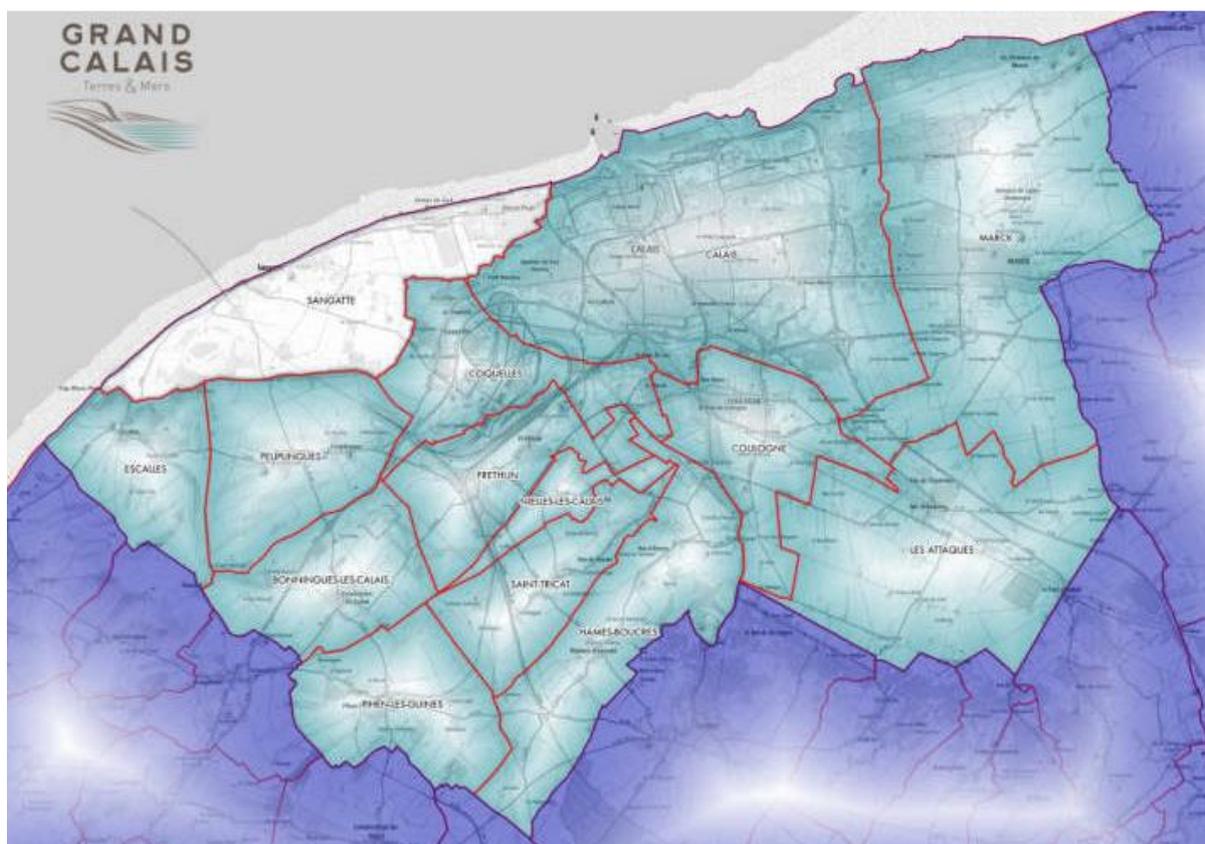


Communauté d'Agglomération Grand Calais

Terres et mers

Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SANGATTE-BLERIOT-PLAGE



CONCLUSION et AVIS MOTIVES



PREFECTURE DU PAS-de-CALAIS
DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS
ARRONDISSEMENT de CALAIS
VILLE de CALAIS

<u>RAPPORT</u> <u>D'ENQUÊTE PUBLIQUE</u> <u>CONCLUSIONS et AVIS</u> <u>MOTIVES</u>	<p>Décision du Président du Tribunal Administratif de LILLE du 15 décembre 2021 n° E21000108/59, désignant le Commissaire-enquêteur</p> <p>Arrêté communautaire du 18 février 2022 de Madame la Présidente de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres et Mers portant organisation de l'enquête publique sur la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sangatte-Blériot-Plage du 14 mars 2022 au 15 avril 2022 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs</p> <p>Siège de l'enquête : Mairie de SANGATTE-SANGATTE-BLERIOT-PLAGE</p>
<u>OBJET</u>	Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SANGATTE-BLERIOT-PLAGE.
<u>COMMISSAIRE</u> <u>ENQUÊTEUR</u>	Luc GUILBERT

SOMMAIRE

Cadre général de l'enquête

Déroulement de l'enquête

Conclusion et Avis motivés

CADRE GENERAL de l'ENQUÊTE

La Communauté d'agglomération « Grand Calais Terres et Mers » regroupe quatorze (14) communes. Elle a été créée par arrêté préfectoral du 25 novembre 2019. Elle a fusionné le 1^{er} décembre 2019, la Communauté d'agglomération du Calaisis avec l'ancienne Communauté de communes du Sud-Ouest de Calais.

L'élaboration et l'évolution des plans locaux d'urbanisme (PLU) relève de la compétence de la nouvelle structure intercommunale « **Communauté d'agglomération Grand Calais Terres et Mers** ».

De nouveaux enjeux sont apparus sur la **commune de SANGATTE** qui nécessite d'apporter des ajustements au **Plan Local d'Urbanisme**, au rapport de présentation, au plan de zonage (règlement graphique), de compléter le règlement graphique, le règlement écrit et ses annexes pour lui permettre de **répondre aux obligations de l'article 55 de la loi Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU)**, de le rendre plus conforme aux souhaits de la municipalité et de l'adapter aux exigences induites par le développement de la commune.

La **commune de SANGATTE** dispose d'un document d'urbanisme, un **Plan Local d'Urbanisme**, 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 mises à jour par arrêté communautaire en date du 22 mai 2020 et du 5 novembre 2020.

La **commune de SANGATTE** a souhaité modifier son **Plan Local d'Urbanisme pour procéder à certains ajustements sur le plan de zonage**. Elle a sollicité, par courrier du 29 mars 2021, la compétence de la **Communauté d'agglomération « Grand Calais Terre et Mers »**. Elle portera la procédure, choisie en commun accord, de modification de droit commun du PLU, conformément aux articles L.153-36 à L.153-40 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification de droit commun est prescrite par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme. L'évolution du PLU de la commune de **SANGATTE-BLERIOT-PLAGE** n'a pas pour effet de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances, ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives.

L'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme stipule que « **le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre 3 du titre 2 du livre 1^{er} du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :**

- 1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, l'application de l'ensemble des règles du plan,**
- 2. Soit de diminuer ces possibilités de construire,**
- 3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,**
- 4. Soit d'appliquer l'article L. 319-9 du présent code »**

Ces modifications portent sur :

- Le classement de la zone UE en UD et du secteur 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 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.

La commune de **SANGATTE BLERIOT-PLAGE** est une commune littorale du département du Pas-de-Calais, à l'Ouest de CALAIS, située dans la région des Hauts de France, d'une superficie de 14,28 Km². Elle est située en limite des contreforts du Boulonnais et 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, elle dispose d'un caractère typiquement littoral avec des plages sableuses qui s'étendent aux pieds de **Sangatte et Blériot-Plage**. Plus à l'ouest, le relief s'accroît. Le Cap Blanc Nez émerge face à la mer sous forme de falaises crayeuses.

Elle est limitrophe avec les communes de : Calais, à l'Est, Coquelles, au Sud-Est, Peuplingues, au Sud et Escalles, au sud-Ouest.

Elle est à 8 km de Calais, 32 km de Boulogne-sur-Mer, 51 km de Dunkerque, 56 km de Saint-Omer, 119 km de Lille, à 28 km de Douvres (Angleterre) par la gare TGV ou les ferries.

Elle est membre de la **Communauté d'Agglomération « Grand Calais-Terres et Mers »**. Elle est concernée par :

- **SRADDET des Hauts de France,**
- **SDAGE Artois-Picardie,**
- **SAGE du Delta de l'Aa,**
- **Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Calaisis (SCoT),**
- **La trame Verte et Bleue du SCoT du Pays du Calaisis,**
- **PPRL des falaises entre Equihen-Plage et Sangatte,**

- **PPRL du secteur du Calaisis,**
- **Le Plan de Déplacement Urbain du SITAC,**
- **Le Plan Climat Energie Territorial du Calaisis**
- **Le Programme Local de l'Habitat de Cap Calaisis Terre d'Opale (devenu Communauté d'agglomération « Grand Calais-Terres et Mers).**
- **Elle est située dans le périmètre du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.**

DEROULEMENT de la PROCEDURE

Par décision du 15 décembre 2021, n° E 21000108/59, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE m'a désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative à **la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SANGATTE-BLERIOT-PLAGE (62)**.

Au préalable, le greffe du Tribunal Administratif m'avait transmis la note de présentation de la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme.

Cette décision a permis à **Madame la Présidente de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres et Mers** de prendre un arrêté communautaire daté du 18 février 2022 prescrivant la nature et les modalités de l'enquête publique.

Celle-ci s'est déroulée sur une durée de 33 jours, du 14 mars 2022 au 15 avril 2022 inclus, et avait pour siège la mairie de SANGATTE-BLERIOT-PLAGE. Durant cette période, les citoyens avaient le loisir de consulter l'entier dossier et de rédiger leurs observations sur les registres ouverts à cet effet en mairie et sur le site internet **de la Communauté d'Agglomération Grand Calais, Terres et Mers**. Pour faciliter la consultation, un poste informatique leur a été mis à disposition à l'accueil en mairie. Ils pouvaient, également, consigner leurs observations par voie électronique.

En ma qualité de Commissaire-enquêteur, je me suis mis à la disposition du public aux jours et heures suivants :

- **Lundi 14 mars 2022 de 9 h 00 à 12 h 00, en mairie de Sangatte-Blériot-Plage**
- **Mardi 22 mars 2022 de 14 h 00 à 17 h 00, en mairie de Sangatte**
- **Mercredi 6 avril 2022 de 13 h 30 à 16 h 30, en mairie de Sangatte-Blériot-Plage**
- **Vendredi 15 avril 2022 de 13 h 30 à 16 h 30, en mairie de Sangatte-Blériot-Plage**

Ces permanences ont fait l'objet d'une publicité dans les organes de presse locaux, d'un affichage réglementaire, sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Grand Calais, Terres et Mers et de la mairie de **SANGATTE-BLERIOT-PLAGE**, ainsi que sur son réseau social « Facebook ».

Malgré, une faible mobilisation du public, **13 personnes se sont connectées** pour prendre connaissance du dossier mis en ligne sur le site internet de la **Communauté d'Agglomération Grand Calais, Terres et Mers et de la commune de SANGATTE BLERIOT-PLAGE**.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVES

Conclusion partielle sur l'étude du dossier

J'ai analysé le contenu de l'entier dossier. J'ai rencontré la responsable du projet au service de l'urbanisme de la Communauté d'Agglomération Grand Calais, Terres et Mers et le Maire de la commune de **SANGATTE BLERIOT-PLAGE** qui m'ont explicité, clairement, le projet. Je me suis rendu à plusieurs reprises sur les sites concernés par la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme. Une observation a été mentionnée sur le registre d'enquête, il n'y a eu ni courrier ni courriel reçus. J'ai consulté les documents suivants :

- **Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT),**
- **La note de présentation non technique au titre de l'article L. 123-12 du code de l'environnement,**
- **La notice explicative,**
- **L'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Douai du 3 juillet 2019,**
- **La lettre du Préfet du Pas-de-Calais explicitant les conséquences de l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Douai,**
- **La liste des modifications,**
- **Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SANGATTE BLERIOT-PLAGE,**
- **L'arrêt préfectoral portant approbation du plan de prévention des risques littoraux,**
- **Le règlement du Plan de Prévention des Risques Littoraux du secteur du Calaisis,**
- **La note sur les textes qui régissent l'enquête publique,**
- **La consultation des personnes publiques associées,**
- **Le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme,**

En conclusion, la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme répond aux obligations réglementaires.

Conclusion partielle relative à la concertation

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme a été soumise pour avis aux **Personnes Publiques Associées (PPA)**.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la région Hauts de France, après en avoir délibéré collégalement le 8 février 2022, a estimé que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. Elle a précisé que **la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de SANGATTE BLERIOT-PLAGE**, présentée par **la Communauté d'Agglomération Grand Calais, Terres et Mers** n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Le Conseil Départemental du Pas-de-Calais précise que le projet n'appelle pas de remarque de la part du Département.

Le Comité Syndical du SITAC a émis un avis favorable à la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de **SANGATTE BLERIOT-PLAGE**.

La Chambre d'Agriculture du Nord Pas-de-Calais a bien compris l'intérêt de modifier le secteur UE en secteur UD, la surface de la zone UE (70 ha) ne semble pas avoir été affectée dans le nouveau tableau. Elle prend acte des différents points sur lesquels porte la modification pour la mise à jour des différentes pièces du PLU, elle se satisfait de la modification relative à la largeur des voies, permettant de densifier davantage les zones urbaines UC et UD, mais s'interroge sur le tableau des surfaces après modification du zonage.

Le SDIS 62 conseille de référencer au sein du document, le règlement départemental de la DECI du Pas-de-Calais.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain, informe que, sur le territoire couvert par le document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité et en communique la liste.

Le RTE attire l'attention sur les observations formulées sur le report des servitudes d'utilité publique et le règlement. Après étude du plan de servitudes, il constate que les ouvrages électriques ne sont pas bien représentés, notamment au niveau des ouvrages : « *les liaisons souterraines 270 000 volts Courant Continu NO 1 et NO 2 MANDARINS-SELLINDGE* », qu'il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de **SANGATTE**. Il recommande de corriger la liste mentionnée dans **l'annexe du PLU**.

En ce qui concerne le règlement, il indique que les règles de construction et d'implantation présentes au sein du document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par **RTE**. Néanmoins, il demande d'indiquer dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport d'électricité les mentions pour les lignes électriques HTB, s'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, celles soumises à des conditions particulières, des règles de hauteur des constructions, des règles de prospect et d'implantation et celles d'exhaussement et d'affouillement de sol.

L'Agence de l'Eau Artois Picardie attire l'attention sur les problématiques de gestion des eaux dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme. Le code de l'urbanisme instaure une obligation de compatibilité des documents d'urbanisme avec le **SDAGE** et le **SAGE**. Le **SDAGE 2022-2027** entre en vigueur au 1^{er} trimestre 2022, elle recommande, si le PLU aboutit après cette date, de surveiller l'état d'avancement des préconisations du nouveau document pour la période 2022-2027.

Dans le cadre de la modification, **le PLU de la commune de SANGATTE BLERIOT-PLAGE** doit tenir compte en particulier des treize éléments qu'elle explicite et qui sont relatifs à la gestion des eaux pluviales, à la mise en place les moyens pour veiller à éviter le retournement des prairies et préserver les éléments fixes du paysage, à la nécessité de mettre en place des mesures pour éviter l'implantation d'habitations légères de loisirs, à prendre en compte les zones humides pour éviter leur disparition, réduite ou compensée, à préserver le caractère inondable de zones prédéfinies, de la nécessité de préserver et de restaurer des zones naturelles d'expansion de crues et d'éviter d'aggraver les risques d'inondations, le ralentissement dynamique des inondations par la préservation des milieux dès l'amont des bassins versants en veillant à limiter les effets négatifs des inondations, le PLU portera une

attention particulière pour préserver le caractère naturel des annexes hydrauliques, les collectivités veilleront à limiter les activités polluantes sur leur territoire et sur les zones de captages, d'adapter l'usage des sols sur les parcelles les plus sensibles des aires d'alimentation des captages, les projets d'urbanisation seront à mettre en regard avec la ressource en eau et les équipements à mettre en place, de prendre en compte la protection du littoral dans tout projet d'aménagement, enfin, de préserver les milieux riches et diversifiés ayant un impact sur le littoral.

SAGE Delta de l'Aa communique les remarques émises par la commission permanente et donne un avis favorable au projet sous réserve de la prise en compte des remarques formulées.

Celles-ci concernent les modifications envisagées. Elles ne doivent pas rendre techniquement et financièrement plus difficile l'entretien voire le renforcement des ouvrages de protection contre la submersion marine, favoriser la remontée du sel préjudiciable au milieu dans les zones susceptibles de recevoir des aires étanches, faire disparaître les éventuels couloirs perpendiculaires au rivage empruntés par l'avifaune pour se nourrir.

Le Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale estime que le dossier présenté n'appelle pas de remarque particulière et suscite un avis favorable.

La région Hauts de France précise que la Région a décidé de concentrer son accompagnement sur les Schémas de Cohérence Territoriaux et c'est à travers le SCoT du territoire que le SRADDET s'appliquera.

En conclusion, les organismes précités ont donné un AVIS FAVORABLE. Certains ont formulé des remarques qui devront être prises en compte par le service de l'urbanisme de la Communauté d'Agglomération Grand Calais, Terres et Mers. Je donne un AVIS FAVORABLE.

Conclusion partielle relative à la contribution publique

Le public a manifesté de l'intérêt durant l'enquête publique. Au cours des permanences de l'enquête publique tenues en mairie de **SANGATTE BLERIOT-PLAGE**, **huit personnes** se sont présentées, **une seule personne a exprimé** par écrit une observation sur le registre d'enquête, ouvert à cet effet, en mairie de **SANGATTE BLERIOT-PLAGE**, aucun courrier ou courriel n'ont été déposés. Seules, **13 personnes** se sont montrées intéressées par les modifications proposées en se connectant sur les sites internet de la **Communauté d'Agglomération Grand Calais, Terres et Mers** et sur celui de la commune de **SANGATTE BLERIOT-PLAGE** présentant le dossier, mais n'ont formulé aucune remarque. Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, l'observation a été transmise au **service urbanisme de la Communauté d'Agglomération Grand Calais, Terres et Mers** qui a rédigé un mémoire en réponse.

Une seule personne a consigné une observation sur le registre d'enquête. Elle souhaitait connaître la suite qui sera réservée, après le 22 juillet 2022, à la Plaine de Loisirs et s'interrogeait sur les conséquences. Elle estime que *« le charme, l'attractivité de Sangatte avec son côté sauvage, il serait dommage d'y construire des maisons et immeubles sur ce site »*. Par ailleurs, *« les riverains s'inquiètent des conséquences d'un développement d'habitations vue du golf, sur une zone naturelle et protégée. Conscient de la nécessité d'un développement, celui-ci doit se faire dans le respect de la nature. Chaque habitant a le droit à un certain bien être. Le développement de cette zone développerait des nuisances (automobiles, etc... irrespectueux des limitations de vitesse) »*.

En conclusion, des personnes de SANGATTE BLERIOT-PLAGE se sont intéressés à cette enquête publique dont l'information a bien été relayé sur le réseau social « Facebook » de la commune de SANGATTE BLERIOT-PLAGE. Les visites sur les sites internet de la Communauté d'Agglomération Grand Calais, Terres et Mers ont permis à 13 personnes de recevoir l'information et de découvrir les modifications.

En ce qui concerne la remarque formulée sur « l'après 22 juillet 2022 », le Plan d'Occupation des Sols ne s'appliquera pas à cet endroit qui sera régi en matière d'urbanisme par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) figurant dans le Code de l'Urbanisme. Le site restera un espace naturel. Nous ne pouvons présager de l'avenir, un projet d'aménagement peut toujours naître. Je donne un AVIS FAVORABLE.

Conclusion générale

La situation stratégique, touristique et son cadre de vie exceptionnel ont donné un attrait à la commune de **SANGATTE BLERIOT-PLAGE** qui a connu un développement démographique important entre 2006 et 2011. Cela nécessite d'apporter au Plan Local d'Urbanisme de la commune quelques modifications au rapport de présentation, au plan de zonage (règlement graphique), de compléter le règlement pour rendre le Plan Local d'Urbanisme plus conforme aux souhaits de la municipalité et de l'adapter aux exigences induites par le développement de la commune.

Les Plans locaux d'Urbanisme ont été créés par la loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en décembre 2000. Les communes et les intercommunalités doivent concilier les besoins en logements, services et activités avec la protection de l'environnement, la consommation économe de l'espace, la réduction des déplacements, les économies d'énergie, etc...

Les projets s'inscrivent dans la politique communale, et pour répondre aux obligations de la loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) qui vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige les communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel.

D'ailleurs, un bailleur social est en négociation avec le propriétaire des parcelles AK 9 et AK 11 pour les acquérir et y construire un second immeuble collectif.

1 - 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 zone UE est une zone urbaine du **PLU**. Elle correspond à des secteurs équipés et bâtis dans le **PLU**. Elle accueille d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires qui, en fonction de leurs nuisances, peuvent être tolérées sur des terrains jouxtant les quartiers d'habitation. **La zone UE** correspond à une zone d'activité destinée à l'accueil d'activités non-nuisantes.

La zone UD est, également, une urbaine du **PLU**. Elle correspond à des secteurs équipés et bâtis dans le **PLU**. Elle est une zone de moyenne densité à vocation dominante habitat, pouvant accueillir des services, des commerces et des équipements liés au fonctionnement des quartiers. Elle recouvre les quartiers périphériques de **Blériot-Plage et le bourg de Sangatte**. Le périmètre a été dessiné pour délimiter les espaces urbanisés du **Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) littoraux du Calaisis**. Elle est affectée essentiellement à l'habitation, aux commerces et activités de services, équipement d'intérêt collectif de services publics et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Ce classement de la zone UE en UD et du secteur urbain UE 3.6 et la suppression de la zone UE relève du champ de la modification de droit commun pour lequel je donne un AVIS FAVORABLE

2 - 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 zone UD comporte plusieurs secteurs déterminés en fonction de l'aléa identifié par le PPRN littoraux du Calais et de la côte de référence imposée suite aux études hydrauliques. Les règles UD 3.6 sont les mêmes que l'UD avec une particularité : « *Toutes les constructions à usages d'habitation, de commerce et d'activités de services, d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, et d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires dès lors que le niveau le plus bas comportant des pièces d'habitation ou de travail se situe au-dessus de la côte de référence suivante : 3.6 mètres en UD 3.6* »

La zone 1AUe est une zone à urbaniser à destination du développement économique de la commune. Elle correspond à la future zone économique de la Française, située au carrefour de la RD 940 et de la rue de la Française.

La clarification de la délimitation de la zone UD et du secteur urbain par côte de référence UD 3.2 sur le règlement graphique relève du champ de la modification simplifiée mais intégré à la modification de droit commun. Je donne un AVIS FAVORABLE.

3 - La correction d'une erreur matérielle dans le règlement écrit de la zone UC :

La zone UC correspond à une zone urbaine et au centre-ville Blériot-Plage qui se caractérise par un habitat dense formant un front bâti le long des voies. Dans le règlement écrit de la zone UC, il est fait référence à la zone UD 5.70. Il s'agit d'une erreur matérielle, un « copier-coller » du bureau d'études lors de la rédaction du PLU. Le secteur UD 5.70 n'existe pas au sein du document.

La correction de l'erreur matérielle dans le règlement écrit de la zone UC relève du champ de modification simplifiée mais intégré à la modification de droit commun. Je donne un AVIS FAVORABLE.

4 - La modification de l'article 8 des zones UC et UD relatif à la largeur des accès sur la voie publique :

L'article 8 des zones UC et UD concerne la desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Il précise que « *l'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de long.* »

Pour permettre une densification dans les zones urbaines UC et UD, la modification prévoit de diminuer cette largeur d'accès à 3 mètres

Au titre des Personnes Publiques Associées (PPA), le SDIS a été consulté et a rendu un avis favorable à la modification du PLU avec une demande d'annexion d'un règlement propre à la sécurité incendie absent au PLU en vigueur. Je donne un AVIS FAVORABLE.

5 - La modification des annexes du règlement écrit du PLU par la suppression d'un règlement de lotissement devenu caduque :

Dans les annexes du règlement écrit du **PLU** est annexé le règlement du lotissement « *Le Domaine du Fort de la Gloriette II* » qui a été accordé par arrêté municipal du 31 mars 2010. L'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, instauré par la loi pour l'Accès à un logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 précise que les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager.

Le règlement du lotissement est devenu caduque à compter du 31 mars 2020. Il convient de procéder au retrait de ce document des annexes du règlement écrit du PLU. L'annexion au PLU des règlements de lotissements accordés n'est pas une obligation réglementaire. La démarche de la commune de Sangatte est volontaire pour éviter que les lecteurs du règlement du PLU puissent penser que certaines règles sont applicables alors que cela n'est pas le cas et qu'il puisse y avoir confusion, le règlement de lotissement n'ayant aucune valeur réglementaire doit être retiré. Je donne un AVIS FAVORABLE.

6 - 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 :

Ce jugement comprend l'annexion à titre d'information du **Plan d'Occupation des Sols (POS)** de la commune de **SANGATTE BLERIOT-PLAGE** 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**.

Les zones 12 NAa, 20 ND, 20 NDL sont des zones du P.O.S. de Sangatte. La zone 12 NAa : zone naturelle 12 NA correspond à l'emprise des terrains ayant servi de base opérationnelle au creusement des galeries du tunnel sous la Manche. **La zone 20 ND : zone naturelle : 20 ND** recouvre l'ensemble du site des collines qui mérite une protection absolue, toute construction y sera interdite. **La zone 20 NDL : zone naturelle 20 NDL** est le secteur où s'applique l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme (Loi Littoral).

Le site du projet de la Plaine de Loisirs reste une zone et un espace naturel. Cette modification relève du champ de la mise à jour. Je donne un AVIS FAVORABLE.

7 - 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 :

Les Collectivités Locales sont soumises à des obligations concernant la numérisation de leurs documents d'urbanisme et la publication de ces documents. Celles-ci ont été introduites par l'ordonnance 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique transposées dans le code de l'urbanisme.

Les données produites en matière de planification doivent répondre aux spécifications relatives à la production normalisée des données CNIG (Conseil National de l'Information Géographique) pour permettre la publication du PLU sur le Géoportail de l'Urbanisme. Le PLU doit être sous format numérique conforme aux prescriptions nationales pour la numérisation des documents d'urbanisme établies par le Conseil National de

l'Information Géographique (CNIG). Les données du PLU sont conformes au cahier des charges national. Ce cahier des charges est disponible sur le site : www.cnig.gouv.fr

Cela relève du champ de modification simplifiée mais intégré à la modification de droit commun. Je donne un AVIS FAVORABLE.

8 - 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 :

Le règlement graphique du **PLU de SANGATTE BLERIOT-PLAGE** cartographie l'aléa du PPRL a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 octobre 2007.

La modification supprime 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 sur le règlement graphique relève du champ de la mise à jour. Je donne un AVIS FAVORABLE.

9 - L'annexion du PPRL du secteur du Calaisis au PLU :

Le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Environnement prévoient, lorsqu'un Plan de Prévention des Risques (PPR) a été approuvé, l'autorité compétente en matière de gestion des documents d'urbanisme doit annexer ce PPR au document d'urbanisme opposable.

L'annexion du PPRL du secteur du Calaisis approuvé au PLU impliquant la suppression de l'aléa de subversion marine sur le règlement graphique et le report du périmètre de la servitude du PPRL sur le règlement graphique relève du champ de la mise à jour. Je donne un AVIS FAVORABLE.

L'objectif est d'asseoir le développement de **SANGATTE BLERIOT-PLAGE** qui est au cœur d'un espace naturel et agricole préservé et valorisé, conformément aux objectifs du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et de la Charte du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale.**

Deux enjeux majeurs ont guidé la réflexion dans l'élaboration du **Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** : les risques naturels et la diversité des milieux naturels de grande qualité. Deux axes ont été déterminés : conforter la qualité résidentielle, affirmer le développement touristique de **SANGATTE BLERIOT-PLAGE** aux portes de l'agglomération calaisienne et préserver l'identité paysagère, naturelle et agricole du territoire pour un cadre de vie et un développement touristique affirmé.

Je considère que les modifications de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SANGATTE BLERIOT-PLAGE viennent apporter des corrections et des éclaircissements. Elles n'apportent pas de bouleversements majeurs au Plan Local d'Urbanisme.

J'émet un AVIS FAVORABLE sur l'ensemble des modifications de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SANGATTE BLERIOT-PLAGE de CALAIS, sans réserve, ni recommandation.

PAR CES MOTIFS et CONSIDERANT

Que vu,

- Le code de l'environnement, le code de l'urbanisme, le code général des Collectivités Territoriales, des relations entre le public et l'Administration,
- Les articles 7 à 21 du décret modifié n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- La loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages,
- La Directive européenne 2001/42/du 27 juin 2001,
- La décision du 15 décembre 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille, désignant le commissaire-enquêteur,
- L'arrêté communautaire du 18 février 2022 de Madame la Présidente de la Communauté d'Agglomération Grand Calais, Terres et Mers, portant organisation de l'enquête publique sur la modification de droit commun **du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**,

Attendu que,

- Les éléments fournis dans le dossier de la modification de droit commun du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** sont conformes à la réglementation en vigueur dans la période de l'enquête,
- Les dispositions relatives à la modification de droit commun du **Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune SANGATTE BLERIOD-PLAGE** ne s'opposent pas à la réglementation et sont compatibles avec les orientations des documents supra-communaux en vigueur,
- Le concours technique apporté par la responsable du dossier au service de l'Urbanisme de la **Communauté d'Agglomération Grand Calais, Terres et Mers, ainsi que du service de l'Urbanisme de la commune de SANGATTE BLERIOD-PLAGE** au Commissaire-enquêteur dans ses différentes recherches nécessaires à l'argumentation de son avis a été très satisfaisant,
- L'enquête publique s'est déroulée sans difficulté, conformément aux dispositions des articles de l'arrêté communautaire de **Madame la Présidente de la Communauté d'Agglomération Grand Calais, Terres et Mers**, la prescrivant,

Considérant,

- Que la note de présentation **de la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** montre la volonté de la commune de **SANGATTE BLERIOD-PLAGE** de le mettre en conformité avec les documents supra-communaux, **de l'actualiser et le compléter avec les modifications au rapport de présentation, au plan de zonage qui y sont apportées,**
- Que les modifications projetées justifient la procédure de modification employée, conformément à l'article L. 153-36 du code de l'Urbanisme

- Que le projet présenté au public a fait l'objet de remarques justifiées des services de l'Etat et organismes auxquels il a été notifié,
- Que le public appelé à émettre son avis n'a présenté qu'une seule observation légitime,
- Les conclusions développées,

Je donne un AVIS FAVORABLE à la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SANGATTE BLERIOT-PLAGE dans le cadre du projet présenté dans le dossier d'enquête soumis à la consultation publique, sans réserve, ni recommandation.

BOULOGNE-sur-MER, le 10 mai 2022

LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR,



Luc GUILBERT