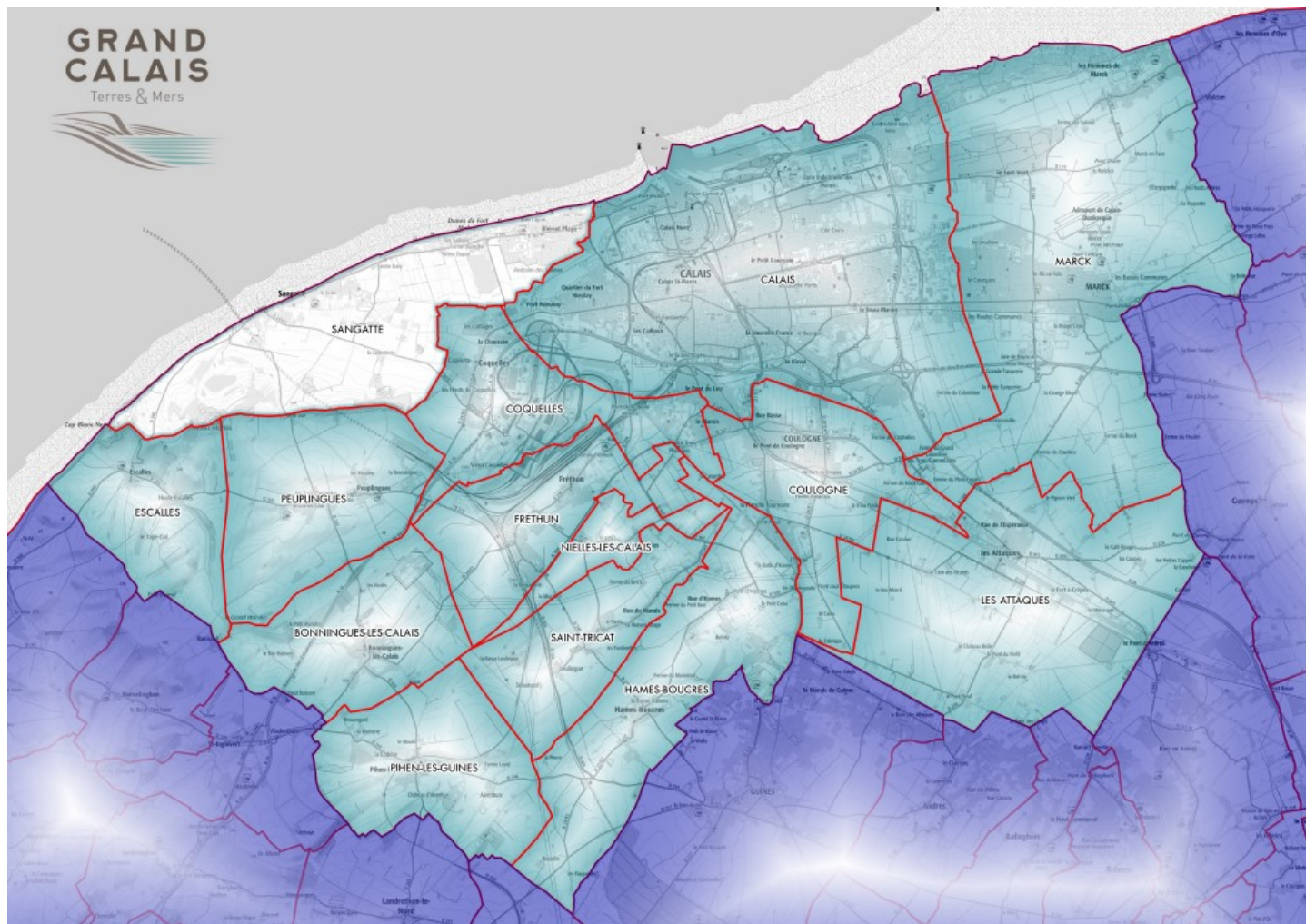


GRAND  
CALAIS

Terres & Mers



# Plan Local d'Urbanisme

applicable au territoire de la commune de

## SANGATTE – BLERIOT-PLAGE

Nom du fichier : 62774\_padd\_20250314.pdf

Projet d'Aménagement et de Développement Durables 2

Mise à jour approuvée par arrêté communautaire (AST_URB_2025-004)	14 mars 2025
Mise à jour approuvée par arrêté communautaire (URB_2023-001)	16 janvier 2023
Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire	7 juillet 2022
Mise à jour n°5 approuvée par arrêté communautaire	5 novembre 2020
Mise à jour n°4 approuvée par arrêté communautaire	22 mai 2020
<i>Transfert de compétence à la communauté d'agglomération Grand Calais Terres &amp; Mers</i>	
Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal	15 octobre 2019
Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal	29 mars 2018
Nature	Date
<p><b>Historique du Plan Local d'Urbanisme</b>  <b>applicable au territoire de la commune de SANGATTE – BLERIOT-PLAGE</b></p> <p>Date de la dernière validation<sup>1</sup> d e 62774_padd_20250314.pdf : 29 mars 2018</p> <p>(1) Date de la dernière validation du document. Cette date correspond à celle du dernier changement apporté au présent document. La date de validation est donc antérieure ou égale à la date d'approbation de la modification actuelle du Plan Local d'Urbanisme</p>	

## Sommaire

<b>RAPPEL DES ENJEUX IDENTIFIES DANS LE DIAGNOSTIC .....</b>	<b>3</b>
EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE .....	3
HABITAT ET ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS .....	4
DEPLACEMENTS .....	5
ACTIVITES ECONOMIQUES ET EMPLOIS .....	6
OCCUPATION DES SOLS .....	6
CARACTERISTIQUES PAYSAGERES .....	6
MILIEUX NATURELS .....	7
CONTRAINTES ET RISQUES.....	7
<b>AXES RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES POUR SANGATTE-BLERIOT-PLAGE.....</b>	<b>8</b>
<b>AXE 1. CONFORTER LA QUALITE RESIDENTIELLE ET AFFIRMER LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DE SANGATTE-BLERIOT-PLAGE AUX PORTES DE L'AGGLOMERATION CALAISIENNE.....</b>	<b>12</b>
VALORISER LES EQUIPEMENTS ET SERVICES EN LES ADAPTANT AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES .....	14
CONFORTER UN DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE AFFIRME .....	15
POURSUIVRE L'AMENAGEMENT DES CENTRES-BOURGS.....	16
SECURISER LES DEPLACEMENTS AU SEIN DES BOURGS ET LE LONG DES AXES DE CIRCULATION IMPORTANTS.....	16
AMELIORER L'ACCES AUX TRANSPORTS EN COMMUN ET AUX POLES GARES, POUR LES HABITANTS ET POUR LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE .....	17
<b>AXE 2. PRESERVER L'IDENTITE PAYSAGERE, NATURELLE ET AGRICOLE DU TERRITOIRE POUR UN CADRE DE VIE DE QUALITE ET UN DEVELOPPEMENT</b>	

**TOURISTIQUE AFFIRME .....20**

AMELIORER L'ACCES AUX SITES NATURELS REMARQUABLES PARTICIPANT AU DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE.....21

PRESERVER LES ELEMENTS NATURELS ET LES TERRES AGRICOLES EN LIMITANT LES EXTENSIONS URBAINES .....21

DECLINER LOCALEMENT LA TRAME VERTE ET BLEUE.....22

VALORISER LES ENTREES DE TERRITOIRE ET PRESERVER LES PERCEPTIONS PAYSAGERES ENTRE LES DIFFERENTS ESPACES .....22

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES IDENTIFIES LIES A LA SUBMERSION MARINE DANS LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT .....23

## RAPPEL DES ENJEUX IDENTIFIÉS DANS LE DIAGNOSTIC

Le diagnostic a permis de mettre en valeur les forces et les faiblesses du territoire et de déterminer les orientations générales du projet communal. Des enjeux ont été identifiés au regard de plusieurs grandes thématiques.

familles monoparentales, divorce, célibat, décohabitation, ... Aujourd'hui, un ménage est composé en moyenne de 2,47 personnes (3,3 personnes en 1968).

Ainsi, les premiers enjeux apparaissant à propos de la démographie sont :

- Maintenir la croissance démographique en permettant l'accueil de nouveaux ménages grâce à une offre en logements et équipements adaptés
- Permettre l'installation de nouveaux ménages, notamment des ménages jeunes
- Appréhender les besoins liés au vieillissement de la population

### 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 Calais (-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,

logements vacants et dégradés sont aussi à réintégrer au parc de logements pour permettre à chacun de se loger.

Ainsi, les enjeux en termes d'habitat sont :

- Intégrer les disponibilités foncières présentes au sein des deux bourgs,
- Favoriser les opérations de diversification du parc pour répondre aux besoins des ménages et diversifier l'offre en petits logements et en petits collectifs,
- Intégrer une programmation de logements variées et adaptés sur l'espace de la Plaine de Loisirs.

### 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 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 une 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

## DEPLACEMENTS

Les déplacements sur la commune sont facilités grâce à maillage clair et cohérent. Les deux bourgs sont reliés par la route départementale 940. Le bourg de Blériot-Plage est relié directement à Calais grâce à la départementale 940. L'entrée au sud de Sangatte se fait par la RD 243<sup>52</sup>. 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 randonnée desservent les espaces naturels de la commune et constituent de véritables chemins de promenade.

Les enjeux en termes de mobilité sont :

- Valoriser le potentiel des liaisons notamment vers les sites touristiques des Deux Caps,
- Valoriser les accès aux transports en communs
- Sécuriser les déplacements le long de la RD 940
- Gérer les stationnements aux abords de sites touristiques notamment
- Sécuriser les traversées des bourgs, notamment pour les piétons et cyclistes.

## 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.

Pour les équipements et commerces, les enjeux sont les suivants :

- Valoriser les équipements existants et en développer de nouveaux pour conforter la qualité résidentielle de la commune, notamment à Blériot-Plage,
- Renforcer l'offre en équipements touristiques notamment grâce au projet de la Plaine de Loisirs,
- Valoriser le tissu commercial dense.

### 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 quotidien en dehors de Sangatte-Blériot-Plage pour exercer leur activité. Les déplacements domiciles-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.

### OCCUPATION DES SOLS

L'organisation de l'espace à Sangatte-Blériot-Plage est organisés 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 km<sup>2</sup>.

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 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 identifiée 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 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 à l'Ouest. En termes de paysage, les enjeux sont les suivants :

- Respecter les caractéristiques propres à chaque entité,
- Décliner les orientations de la charte du PNR,

- Valoriser et préserver chacune des entrées de territoire.

### MILIEUX NATURELS

Les milieux naturels sont riches sur le territoire, les deux bourgs se situant au cœur d'un écriin 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 manière 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.

Les enjeux concernant les milieux naturels :

- Intégrer les zonages réglementaires aux projets,
- Décliner localement la trame verte et bleue à l'échelle communale,
- Valoriser les accès et la découverte des sites naturels et remarquables.

### 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, 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 à l'aléa de submersion marine qui limite, voire interdit, les nouveaux projets sur une large partie du territoire.

Les enjeux pour cette thématique sont :

- Intégrer les servitudes liées au périmètre de protection des captages en eau,
- Intégrer les prescriptions liées à l'aléa de submersion marine pour garantir la sécurité des personnes et des biens sur l'ensemble des zones vulnérables à une crue centennale.

AXES RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES POUR SANGATTE-BLERIOT-PLAGE



**AXE 1. CONFORTER LA QUALITÉ RÉSIDENTIELLE ET AFFIRMER LE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE DE SANGATTE-BLÉRIOT-PLAGE AUX PORTES DE L'AGGLOMÉRATION CALAISIENNE**



**LEGENDE**

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

- Habitat**

Accentuer la vocation résidentielle des bourgs, et notamment Biériot-Plage en systématisant les opérations de reconquête des bords vacants et dégradés, et en urbanisant dès que possible les dents creuses n'étant pas contraintes par l'axe de submersion marine.  
Diversifier davantage l'offre nouvelle en termes de typologies (petits logements, habitat groupé, habitat collectif, ...) et d'accès pour permettre à chacun de trouver un logement adapté à ses besoins.  
Aménager la disponibilité foncière Sentier des Jardiniers au sud est de Biériot-Plage dans un souci de développement résidentiel.  
Intégrer le développement d'une offre de logements pour la population permanente au cœur du projet d'éco-village de la Plaine de Loisis comme source principale de construction de nouveaux logements.  
Prévoir les possibilités de développement futurs, au delà de 2028 sur la Plaine de Loisis.
- 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 Loisis 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 artisans.  
Requalifier la zone économique à l'entrée de Biériot-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 Loisis 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 Loisis.  
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.  
Limiter 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 Loisis.

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

### PERMETTRE UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE MAITRISEE ET ATTIRER DES JEUNES MENAGES

La commune de Sangatte-Blériot-Plage connaît une croissance démographique positive depuis les années 1990, portée par un solde naturel et un solde migratoire positif. A l'horizon du PLU, ce poids démographique doit être maîtrisé pour permettre une croissance raisonnée de la station. Les jeunes ménages sont les publics davantage ciblés pour venir s'installer à Sangatte-Blériot-Plage, afin d'anticiper le phénomène de vieillissement qui tend à s'accélérer ces dernières années.

L'ambition de croissance démographique retenue pour Sangatte-Blériot-Plage est de 2%, ce qui représente une augmentation de la population de 94 habitants d'ici 2028. Ce taux est retenu est celui établi par le SCoT (2%)

### CONFORTER LA QUALITE RESIDENTIELLE DE LA COMMUNE EN LIMITANT LES EXTENSIONS URBAINES ET EN AGISSANT DAVANTAGE SUR LE PARC EXISTANT ET LES DISPONIBILITES FONCIERES

Le confortement de la vocation résidentielle de la commune, et notamment du bourg de Blériot-Plage passe par une mobilisation des espaces vacants disponibles identifiés : dents creuses repérées, logements vacants, ... La reconquête des espaces libres et des logements aujourd'hui inhabités doit s'exercer en priorité afin de limiter les extensions urbaines. Les disponibilités foncières seront analysées au regard de différents critères, et notamment leur localisation, ou non, en secteur d'aléa de submersion marine. La commune étant largement soumise à l'aléa de submersion marine, une vigilance accrue sera portée à chaque projet, pour garantir la sécurité des personnes et des biens, et ne pas augmenter leur vulnérabilité.

Les hypothèses de besoins en logements à l'horizon 2028 sont estimés en respectant les objectifs fixés par le SCOT. Ainsi, la composition des ménages est fixée à 2,25 habitants par foyer en 2028. La croissance de la population est de 2% soit 94 habitants en plus. Ainsi, au vu des hypothèses de desserrement et de croissance de population, les besoins en logements sont de 367 unités pour répondre aux besoins de la population permanente.

Parallèlement, les élus souhaitent conforter le secteur du tourisme. En 1999, les résidences secondaires représentaient 15.7% du parc de logement contre 9.7% en 2011. Pour inverser cette tendance, la commune projette de construire 100 résidences secondaires, dont 70 implantés sur la Plaine de Loisirs ce qui permettrait de renouer avec le parc de résidence secondaire constaté en 1999 au vu des atouts touristiques du territoire.

Ainsi le total du besoin en termes de résidence principale et secondaire s'élève à 467 logements. Parallèlement, le SCoT établit une enveloppe de logements de 496 logements pour Sangatte-Blériot-Plage à l'horizon 2028.

Si l'urbanisation passe dans un premier temps par l'aménagement des dents creuses identifiées, non contraintes et proches des équipements, la construction des logements nécessaires aux besoins de la population sera à réaliser en extension. En effet, la majorité des deux bourgs sont soumis à l'aléa de submersion marine, rendant toute construction à usage d'habitation notamment, impossible.

Depuis 2004, près de 35ha ont été consommés sur les espaces naturels et agricoles pour des projets à vocation habitat (19.8 ha) et à vocation d'équipement (14.9 ha). La commune se montrera vigilante dans les années à venir pour limiter cette consommation. Le SCoT définit une consommation foncière en extension limitée à 14ha pour l'habitat et l'équipement. Pour ralentir le rythme d'urbanisation actuel et encourager à la densification, ce sont au maximum 14 ha qui pourront être urbanisés en dehors de la trame urbaine. Le rythme d'artificialisation des sols est donc divisé par plus de la moitié d'ici 2028 : la diminution est de 60% par rapport à la période passée. Il s'avère donc important de réfléchir à un espace de développement complémentaire permettant entre autre une diversification de l'habitat (petites typologies, logements collectifs, ...), tout en s'inscrivant dans une maîtrise de l'étalement urbain. L'urbanisation de la poche située au Sud Est de Blériot-Plage, sur le sentier des Jardiniers, est une opération permettant de développer du logement dans la trame urbaine et de favoriser la densification. De même, l'intégration de l'offre de logements pour la population permanente au sein du projet de l'écoquillage de la Plaine de Loisirs est un projet permettant de répondre principalement aux besoins en nouveaux logements.



**Nouvelles opérations, Gloriettes 3**



**Accès à la plage depuis Sangatte**

Enfin, en termes de densité, la densité de 25 logements à l'hectare est appliquée afin de favoriser la densification des espaces urbanisés.

En termes de typologies, le logement social est consolidé pour répondre aux besoins de la population est aux exigences réglementaires. Le taux actuel supérieur à 20% est maintenu dans les années à venir. Les petites typologies sont privilégiées pour permettre aux jeunes ménages et aux personnes âgées de se maintenir sur la commune grâce à une offre plus adaptée aux nouvelles compositions familiales.

Parallèlement, les espaces naturels et agricoles seront confortés par un zonage et un règlement adaptés. Les activités existantes ou en projet seront encadrés par des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Leurs possibilités de développement seront fortement réduites afin de sauvegarder les paysages et l'intérêt environnemental de la zone.

### **VALORISER LES EQUIPEMENTS ET SERVICES EN LES ADAPTANT AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES**

Le caractère de ville familiale se reflète dans les équipements dont dispose la commune : écoles maternelles et primaires, collège, école de musique, médiathèque, nombreux équipements sportifs, ... et qui sont autant d'atouts à valoriser pour mettre en avant la qualité de vie sur l'ensemble des deux bourgs. Au vu des ambitions démographiques, la capacité d'accueil des équipements cités et indispensables à un quotidien familial seront à examiner afin de réfléchir au développement de nouveaux sites. L'aménagement de sites à vocation d'équipement doit être accompagné d'un aménagement d'espaces publics de qualité permettant un accès facilité et sécurisés aux équipements.

Le vieillissement de la population doit être intégré pour développer une offre nouvelle en termes de prise en charge des personnes vieillissantes, pour leur permettre de se maintenir sur la commune. En termes médical, la valorisation de la maison de santé des spécialistes et la création d'une maison de santé pluridisciplinaires sont des éléments essentiels. Le développement d'un béguinage ou d'une maison de retraite est à intégrer au projet de développement pour une meilleure prise en charge des personnes vieillissantes.

Les équipements, tant à vocation citoyenne que sociale, familiale, sont des atouts à mettre en valeur pour satisfaire les besoins des habitants et assurer un cadre de vie de qualité sur la commune.

Enfin le déploiement des Nouvelles Technologies de l'Information et de Communication est systématisé à l'ensemble des opérations pour répondre aux



*Des prés salés*



*Les abords de la plage de Sangatte*

besoins en termes de télécommunication et de connexion.

**DEVELOPPER LES ACTIVITES GENERATRICES D'UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DURABLE ORIENTE VERS LE TOURISME ET L'AGRICULTURE**

Le développement économique doit passer en priorité par le maintien de l'agriculture sur le territoire et le renforcement de l'économie touristique, aujourd'hui développée. D'un point de vue de l'agriculture, la **physionomie de l'activité actuelle est maintenue dans la mesure du possible. Les projets de diversification et de circuits courts sont encouragés.** L'aménagement d'un espace de vente regroupant des exploitants est en cours de réflexion pour valoriser les productions locales et rapprocher les consommateurs du monde agricole. Le tourisme est lui aussi renforcé et créateur d'emplois.

Aucun projet économique n'a impacté d'espace agricole ou naturel depuis 2004. Dans le cadre du PLU, l'aménagement d'une petite zone de moins de 3 hectares, au nord du chemin de la Française, permettrait d'offrir une nouvelle zone économique mixte à l'entrée du bourg de Blériot-Plage tout en requalifiant globalement l'entrée de ville marquée par un espace économique peu qualitatif.

**CONFORTER UN DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE AFFIRME**

L'un des leviers majeurs de développement la commune est le confortement de l'activité touristique. Le tourisme est indispensable au dynamisme de la station. Si Blériot-Plage connaît un développement plutôt résidentiel, le bourg de Sangatte est lui porteur du développement touristique de la station. Le développement touristique passera en grande partie par l'aménagement de la Plaine de Loisirs au sud de Sangatte. L'hébergement touristique est lui aussi conforté.

Les équipements de tourisme sont valorisés, notamment la base de loisirs située le long de la RD 940 entre Blériot-Plage et Sangatte. Aussi, le projet de la plaine de loisirs est l'occasion de doter la commune d'un golf, élément majeur dans une station balnéaire de la côte d'Opale. **L'aménagement du golf permet de disposer d'un équipement à vocation touristique supplémentaire et il constitue une véritable porte d'entrée sur la station.**



**Base nautique du Plan d'eau des Salines**



**Aménagements place de la mairie à Sangatte**

Les atouts du territoire (les 2 descentes à la mer, les 17 accès à la plage, le spot dédiés aux sports nautiques, ...) sont aménagés afin de les valoriser et de faciliter leur utilisation.

L'aménagement de la Plaine de Loisirs permet aussi de renforcer l'offre d'hébergement touristique. Il s'agit donc de répondre aux exigences des touristes et **d'augmenter les capacités d'accueil afin de conforter l'économie touristique**. D'autres formes d'accueil peuvent être étudiées, afin de proposer des solutions innovantes pour les touristes dans le cadre de courts ou longs séjours. Les campings et le VVF du côté de Blériot-Plage ont les moyens d'évoluer et sont valorisés.

Aussi, **le développement d'une offre commerciale ou de restauration le long de la plage** participera au développement touristique de la station, sur la frange située du côté de Sangatte.

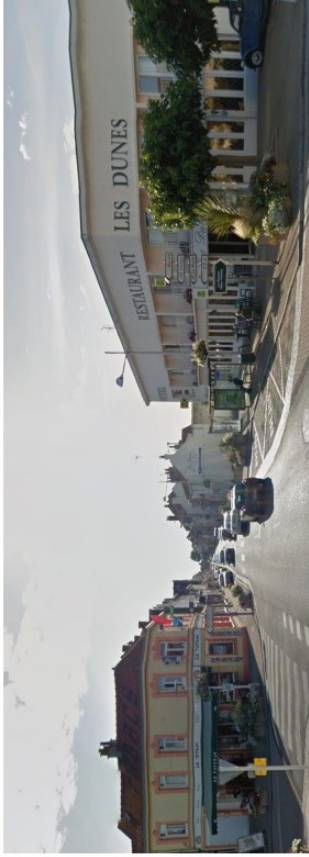
L'offre commerciale est elle aussi renforcée au centre des bourgs. Aujourd'hui, 30% des commerces ont une vocation touristique. Il s'agit de conserver à minima ce taux pour une station de proximité. Enfin, **les savoirs faire locaux sont valorisés**, grâce aux circuits courts (cueillettes, vente à la ferme) et par l'organisation d'un regroupement d'agriculteurs en un lieu dédié à la vente et la valorisation des productions locales.

### **POURUIVRE L'AMENAGEMENT DES CENTRES-BOURGS**

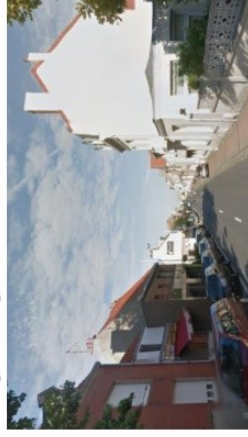
Les centres bourgs constituent des éléments moteurs pour un cadre de vie dynamique. Leurs aménagements doivent permettre des circulations piétonnes sécurisées et rendre accessibles les commerces et équipements. **Les aménagements doivent être faits, à l'image notamment de ceux aux abords des mairies, pour rendre les espaces publics qualitatifs et conviviaux.**

### **SECURISER LES DEPLACEMENTS AU SEIN DES BOURGS ET LE LONG DES AXES DE CIRCULATION IMPORTANTS**

La gestion des flux notamment le long de la RD 940 est essentielle pour garantir un cadre de vie apaisé. **Les circulations piétonnes sont davantage sécurisées** le long de cet axe, notamment aux heures de pointe et lors des périodes de grande affluence (tourisme estival, vacances, jours fériés ...). Il s'agit donc de gérer au mieux les flux



*Offre de restauration à Blériot Plage le long de la RD940*



*Traversée de Blériot-Plage par la RD940*



*Cohabitation de tous les modes*

engendré par les migrations pendulaires et l'activité touristique. La proximité des équipements dans des bourgs denses, et le cadre naturel de la commune incitent à la pratique des modes doux (piétons, cyclistes). Les circulations douces sont davantage encouragées par des aménagements sécurisants (traitement des voiries, ...), dans les centres bourgs, le long de la route de la Française et entre le bourg de Sangatte et la Plaine de Loisirs. Le chemin du Littoral est valorisé, dans un souci de développement touristique permettant la découverte de la côte.

#### **AMELIORER L'ACCES AUX TRANSPORTS EN COMMUN ET AUX POLES GARES, POUR LES HABITANTS ET POUR LE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE**

La commune dispose d'un maillage en transports collectifs facilement accessible. La desserte est plutôt bonne. Afin de réduire les flux automobiles aux heures de pointe, l'utilisation des bus est encouragée. De même, cette desserte, qui est un atout, est à valoriser afin d'attirer de nouveaux ménages sur la commune. De même, la proximité avec les gares SNCF de Fréthun et Calais est à mettre en avant dans le cadre à la fois d'un développement résidentiel et du confortement de l'activité économique de la station.



**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 cœur 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 RD990 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 fondations modes doux permettant de découvrir la richesse des milieux de la station.  
 Valoriser le sentier du Littoral dans le cadre du développement touristique.

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

### GERER LES FLUX DE CIRCULATION ET LES STATIONNEMENTS

Les trajets quotidiens, mais aussi les déplacements touristiques engendre une augmentation des flux à prévoir dans le cadre du projet de territoire. L'attractivité résidentielle et le fait que les actifs travaillent en dehors de la commune augmente les flux automobiles sur les axes. De même, l'attractivité touristique de Sangatte génère de nouveaux flux à intégrer.

Le développement d'une offre nouvelle de stationnement, en des endroits stratégiques du territoire et notamment à l'intersection RD 940 / Digue Camin doit permettre de rationaliser et sécuriser les espaces de stationnement. L'aménagement de l'aire d'accueil du Cap blanc Nez est une opportunité, pour gérer le stationnement et trouver une solution afin de permettre la découverte des Caps, le lieu étant un point de départ des randonnées.

### RENFORCER ET SECURISER LES ITINERAIRES DOUX

La véloroute voie verte, le sentier du littoral, les chemins de randonnées, ... sont autant d'atouts à valoriser afin de découvrir la richesse du territoire (richesse paysagère grâce à une variété de paysage, écologique, ...).

Dans le cadre d'un développement touristique doux, les itinéraires doux sont valorisés et aménagés de telle sorte que leur fréquentation est renforcée. Les aménagements concernent les 4 itinéraires de randonnée identifiés traversant les dunes, les terres agricoles le long de la Digue Camin et de la RD940, et celui vers les Caps. Ils deviennent de véritables lieux de promenade accessibles pour les randonneurs aguerris, les touristes et les habitants permanents. Les circulations piétonnes et cyclistes le long de la Française, entre le camping et le centre commercial de Coquelles sont sécurisées par des aménagements. Enfin, la Plaine de Loisirs est



Vue depuis la route vers les Deux Caps

connectée au bourg de Sangatte par plusieurs voies aménagées pour les circulations actives.

Le projet de la **véloroute verte** est un itinéraire servant de support à la découverte touristique du territoire. Les accès à la plage, par les dunes, sont des itinéraires à préserver pour garantir un développement touristique équilibré, respectueux de l'environnement et des espaces naturels.



*Des prés salés*

### **AMELIORER L'ACCES AUX SITES NATURELS REMARQUABLES PARTICIPANT AU DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE**

Dans le cadre du projet Grands Sites, la commune de Sangatte est une porte d'entrées vers les sites des Deux Caps. L'accès au site se fait dans un souci permanent de conservation des milieux naturels. Les corridors dégradés sont restaurés. Le paysage est valorisé, tout comme l'accès au site. L'accès à la plage du côté des dunes est aménagé pour limiter les impacts de la fréquentation touristique sur la qualité du milieu.

La gestion de l'accès aux sites se fait par **l'organisation d'aires de stationnement** à leur porte. Ces aires de stationnement sont réparties le long de la RD940, en **des points stratégiques**, permettant de maîtriser au mieux les conflits d'usage (au croisement de la digue Camin et de la RD940 notamment). La création d'aire de stationnement permet aussi de sécuriser les déplacements et les accès au site et lutter contre les stationnements sauvages pouvant compromettre la qualité des espaces.

### **PRESERVER LES ELEMENTS NATURELS ET LES TERRES AGRICOLES EN LIMITANT LES EXTENSIONS URBAINES**

Le territoire dispose d'un riche socle d'éléments naturels, liés à sa position littorale (dunes, falaises) et à l'activité agricole encore aujourd'hui très présente (65% du territoire communal est occupé par les terres agricoles). Dans le cadre d'une politique de limitation de consommation des espaces naturels et agricoles, renforcée par les lois Grenelles et la loi ALUR, ces espaces sont préservés face à une urbanisation trop forte.



*Abords des dunes côté Blériot-Plage*

Les espaces de pâtures et de prés salés, nécessaires à l'activité agricole (élevage) et aux circulations des espèces faunistiques et floristiques sont maintenues, leur présence étant indispensable à la bonne qualité écologique du territoire. Les prés salés participent aussi à l'ambiance paysagère de la commune. Le réseau des pelouses calcicoles sont elles aussi préservées au titre de leur intérêt végétal avéré. Le réseau hydraulique composé de watergang et le système d'irrigation des terres mis en place sont eux aussi à intégrer et protéger dans le cadre du projet de territoire pour la qualité des milieux. Les dunes sont des éléments aujourd'hui fragilisés, il s'agit d'en prendre soin et d'optimiser leur utilisation afin de limiter leur dégradation.

Dans un souci de protection de ces milieux, les coupures d'urbanisation sont préservées. Aussi, les zones humides font l'objet d'une attention particulière et des mesures sont prises pour les préserver. Enfin, les corridors écologiques identifiés sont maintenus et confortés pour faciliter la circulation des espèces.

#### DECLINER LOCALEMENT LA TRAME VERTE ET BLEUE

La Charte du PNR Caps et Marais d'Opale décline des orientations en termes de trame verte et bleue à l'échelle de la commune. Ainsi, les corridors entre les différents espaces sont à conforter pour permettre la sauvegarde des espèces de faune et de flore. La coupure écologique en direction des Deux Caps est à restaurer. De même, la fréquentation des dunes est maîtrisée pour limiter leur invasion. Enfin, les haies jouant un rôle hydraulique et ayant un intérêt paysager sont préservées de toute destruction. Des plantations de haies sont encouragées là où des problèmes de ruissellement sont constatés.

#### VALORISER LES ENTRES DE TERRITOIRE ET PRESERVER LES PERCEPTIONS PAYSAGERES ENTRE LES DIFFERENTS ESPACES

Le caractère de chaque entrée de territoire est préservée : continuité urbaine directe avec Calais depuis Blériot-Plage ; espaces agricoles et naturels de part et d'autre des entrées situées route de la Française, le long de la RD243E3 et depuis les Deux Caps le long de la RD940.

Les perspectives depuis ces axes sur les milieux naturels et agricoles sont à préserver, par des aménagements



*Paysage vers les 2 Caps*



*Paysage en entrée de ville*

qualitatifs et des entretiens réguliers. Les perspectives depuis la Plaine de Loisirs doivent aussi permettre de découvrir les espaces naturels et agricoles du territoire. Les perspectives visuelles jouent majeur dans la découverte des espaces et sur la qualité générale du territoire.

#### **PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES IDENTIFIES LIES A LA SUBMERSION MARINE DANS LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT**

Les risques identifiés lors du diagnostic, et notamment ceux liés à l'aléa de submersion marine sont systématiquement intégrés aux aménagements afin de garantir la sécurité des personnes et des biens. *Une grande partie du territoire est identifiée comme vulnérable à la submersion marine*, ce qui contraint d'autant plus la sortie de projets sur ces secteurs identifiés, aussi bien des opérations à vocation d'habitat que des projets liés à l'activité agricole.