

Plan Local d'Urbanisme

applicable au territoire de la commune de

SANGATTE – BLERIOT-PLAGE

Nom du fichier : 62774_orientations_aménagement_20250314.pdf

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 & 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
Historique du Plan Local d'Urbanisme applicable au territoire de la commune de SANGATTE – BLERIOT-PLAGE	
Date de la dernière validation ¹ de 62774_orientations_amenagement_20250314.pdf : 29 mars 2018	
<small>(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</small>	

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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 noeuds 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 : 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.

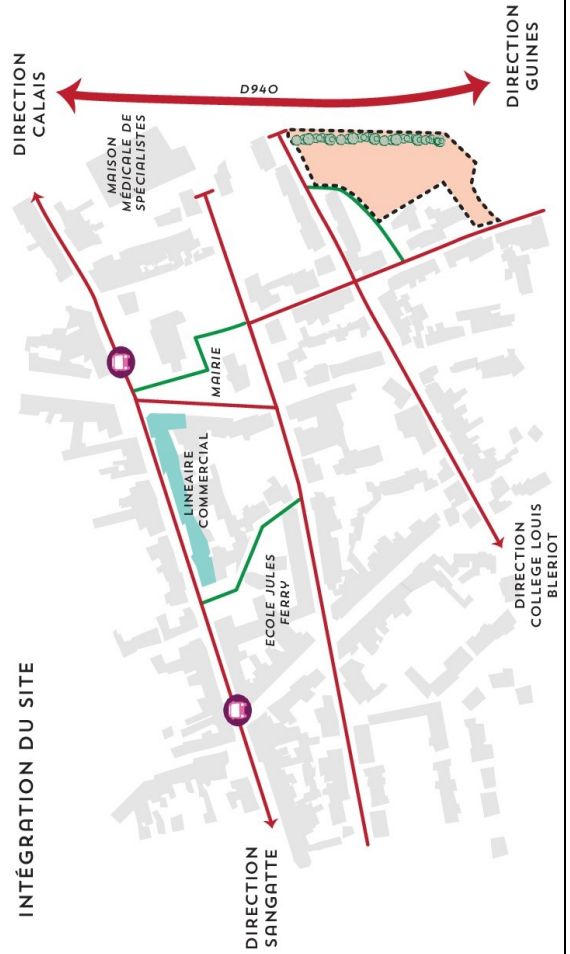
Principe paysager

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



PLU SANGATTE-BLÉRIOT PLAGE



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

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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 façage 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.

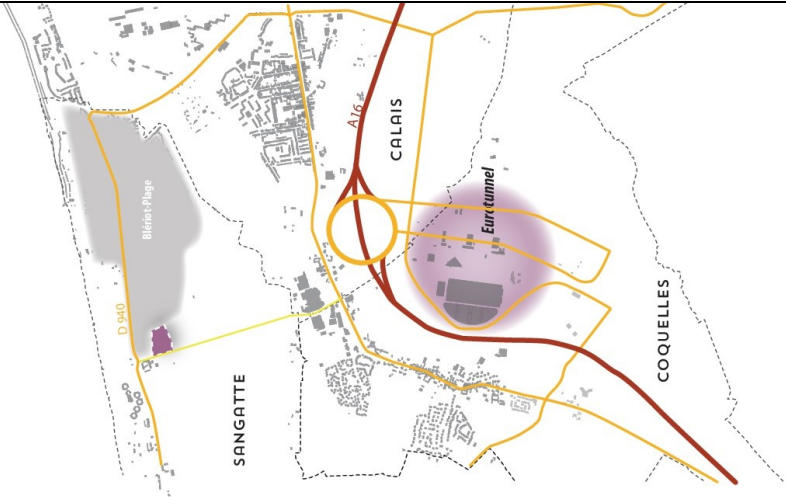
Principe de desserte

Le site se structure autour de deux entrées : l'une au nord se rattachant à la D940 et l'une à l'ouest se rattachant 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 noeuds 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





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



Principe de desserte par les voies et les transports en commun

L'aménagement du site se structure autour de 2 axes principaux (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, ...).



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

Conformément à la Littoral, l'urbanisation devra se réaliser en continuité du bâti existant. L'urbanisation est plus dense à proximité de l'enveloppe urbanisée et devient de plus en plus lâche à proximité des espaces golfeurs 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 reconstruction d'équipements (reconversion de la salle des fêtes, aménagement d'une poche d'équipement) et de commerces doit compléter l'offre actuelle.



Destination des constructions :

- 1AU1 :** secteur naturel destiné à accueillir des habitations.
- 1AU2:** secteur naturel destiné à accueillir des habitations, des commerces et équipements de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics et des activités de bureau.
- 1AU3 :** secteur naturel destiné à accueillir des habitations, des commerces et équipements de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics et des activités de bureau.
- 1AU4 :** secteur naturel destiné à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics liés à la pratique du golf.

Les besoins en matière de stationnement

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Disposition spécifique :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface plancher avec au minimum 1 place par logements. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface plancher (y compris pour les bâtiments publics).
- Pour l'hébergement hôtelier et touristique, il est exigé 1 place de stationnement pour 3 chambres.
- Pour les établissements d'enseignement, il est exigé 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degrés et 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degrés.
- Pour les autres types de commerces et activités de service : les aires de stationnements, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.
- Pour le stationnement des cycles, il est exigé au minimum 1m² pour 100 m² de surface plancher pour les constructions d'équipements publics. Par ailleurs, les constructions à usage collectif devront intégrer la création d'un local cycle avec un ratio d'une place par logements.

Qualité environnementale et paysagère et prévention des risques

L'intérêt d'une urbanisation en « peigne » permet de multiplier les points d'accroche entre habitat et espace golfique et favorise un cadre fortement paysager. Ce principe d'aménagement est un élément clé de la plaine de loisirs de Sangatte. Il permet en outre de valoriser l'entrée du territoire. Ainsi, la départementale D 243E3 sera bordée par des espaces naturels et paysagés et par le golf qui repose sur un principe naturaliste. Des landes et broussailles seront notamment mises en place, dans la continuité de la trame végétale existante sur le Fond Pignon et les Noires Mottes.

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. Pour ce faire, les surfaces libres de toute construction ou dépôt doivent être obligatoirement plantées, traitées en jardin potager ou d'agrément. L'utilisation d'essences locales devra être privilégiée. Une liste informative sera jointe dans les annexes documentaires.

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, une variation des hauteurs des constructions sera recherchée.

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. Les abords des ouvrages (noues, bassins ...) devront faire l'objet d'un traitement paysager avec des essences adaptées au milieu.

La desserte des terrains par les voies et les réseaux

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Tout accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Toute construction doit être accessible depuis les voies publiques. Les accès ne peuvent avoir moins de 4 mètres.

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes. Il conviendra de gérer les eaux conformément aux dispositions du volet eaux pluviales du zonage d'assainissement. Conformément aux avis des administrations et services techniques compétents, le constructeur doit réaliser des aménagements nécessaires et normalisés garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.

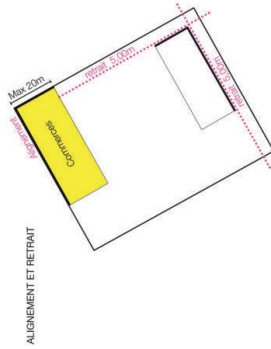
Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Tous les branchements en électricité et de télécommunications doivent être enterrés. Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoie la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

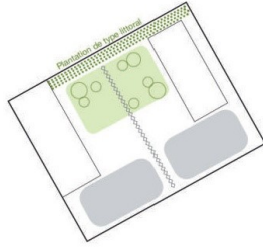


Principe d'implantation par typologie de construction

Principe d'implantation des collectifs et des commerces



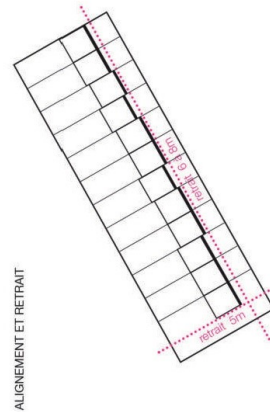
OCCUPATION DU SOL



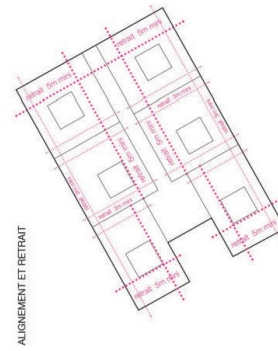
- Implantation du bâti avec une distance de 5m,
- Une implantation à l'alignement est permis pour les constructions comprenant des cellules commerciales.

- Préserver 20% de la parcelle en pleine terre,
- Entre les constructions, un jardin résidentiel peut être implanté,
- Le parking doit être planté à hauteur d'un arbre à haute tige pour 5 places.

Principe d'implantation des constructions groupées à usage d'habitation



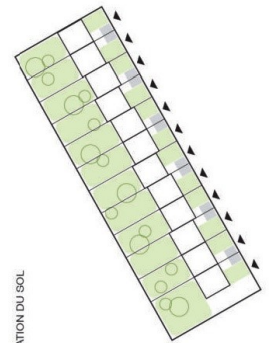
ALIGNEMENT ET RETRAIT



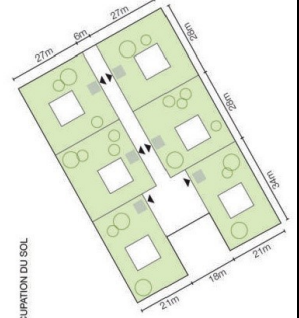
ALIGNEMENT ET RETRAIT

- Implantation du bâti sur deux limites séparatives (sauf aux extrémités),
- Retrait de 6 à 8 mètres par rapport aux voies d'accès, perpendiculaire,
- La façade sur voirie fera l'objet d'une attention particulière.

- Implantation du bâti à 3 mètres minimum des limites séparatives et 5 mètres de la limite avec la voie et du golf.



OCCUPATION DU SOL



OCCUPATION DU SOL

- Un seul point d'accès sur la parcelle
- La surface du parking devra permettre l'infiltration des eaux
- Préserver 20% de la parcelle en pleine terre.

- Un seul point d'accès sur la parcelle
- La surface du parking devra permettre l'infiltration des eaux
- Préserver 20% de la parcelle en pleine terre.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RÉGLEMENTAIRE

PLU SANGATTE-BLÉRIOT PLAGE

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

GENERALITES

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

CLOTURES

Pour façonner un espace public qualitatif et diversifié, les clôtures seront divisées en trois types (voir illustration ci-dessous) :

- Type 0 : Clôture à alignement —
- Type 1 : Clôture haute à claire voie et une ganivelle basse —
- Type 2 :
 - — clôture haute à claire voie et une ganivelle basse,
 - - - clôture en serrurerie sur muret + claire voie,
 - — clôture en ganivelle basse + haie paysagère,
 - - - clôture basse ou grillage + double haies basse.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m. La hauteur des ganivelles basses ne peut excéder 0.50 m.



Source : Cahiers des Charges - Agence UP

Sont proscrits :

- des murets maçonnés (hors pare-voie en cas de mitoyenneté),
 - des grillages nus et treillis soudés et barbelés,
 - des barreaudages simplement défensif,
 - de matières plastiques ou les matières synthétiques imitant le végétal,
 - les matières naturelles fines et peu robustes et faiblement qualitative (canisse, brandes ...),
 - les haies monospécifiques.
- Les haies paysagères doivent être composées d'essences locales (liste annexée au règlement). Sont notamment préconisées : l'aubépine, le troène commun, le saule cendré (Salix Cinerea), le cornouiller, le fusain, le cyrisme à baies, le lierre grimpant (Hedera Hélix).

MATERIAUX

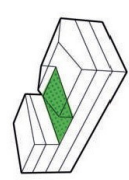
Les matériaux devront s'accorder avec ceux déjà utilisés sur la commune. Les matériaux recommandés sont la maçonnerie enduite, le mortier traditionnel, les enduits à base de matériaux naturels (chaux, chanvre,...), la terre crue ou cuite, le béton (matricé, teinté dans la masse, lissé,...), le bardage bois, le bardage métallique ...

Les enduits plastiques, les enduits mono-couches, les matériaux d'imitation (fausses briques, faux pans de bois), le bardage PVC, la pierre agrafée, l'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts et les murs rideaux à l'aspect réfléchissant ou teinté sont proscrits.

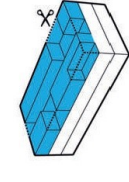
TOITURE

Pour ne pas entrainer un paysage monotone et pour conserver certaines perspectives visuelles vers le littoral et le Cap Blanc Nez, une grande attention sera portée sur l'architecture de la toiture.

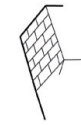
- Plusieurs types de mesures seront recherchées :
- la discontinuité du dernier niveau,
 - l'aménagement de toitures terrasses,
 - la végétalisation des toitures.



Toiture terrasse végétale ou accessible



Découpe du dernier niveau



Exemple des panneaux solaires
Panneaux solaires intégrés à l'architecture de la toiture
Source : Cahiers des Charges - Agence UP



Contre exemple des panneaux solaires
Panneaux solaires posés sur la toiture

Les toitures ne pourront pas excéder deux pans.

TRAITEMENT DE L'ESPACE PUBLIC ET INSERTION PAYSAGERE

Pour le traitement de l'espace public et des aires de stationnement extérieur, sont préconisés : les pavés engazonnés, le mélange terre-pierre, le béton balayé ou désactivé.

Les espaces verts devront être plantés avec des espèces locales (liste annexée au PLU). Sont préconisées : l'Aulne, le Saule, l'Erable Champêtre, l'Orme ...

Image de référence à vocation d'illustration du projet n'ayant pas de portée réglementaire



Image de référence à vocation d'illustration du projet n'ayant pas de portée réglementaire



Source : Agence UP

