

DEPARTEMENT DU PAS DE CALAIS

Arrondissement de Calais

Commune de SANGATTE
Projet construction d'un écovillage balnéaire
de la porte des 2 Caps & Plaine de Loisirs

Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique
avec
Mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols (P.L.U)
et du Schéma Directeur du Calaisis

CONCLUSIONS
AVIS
du Commissaire Enquêteur

A- L'OPERATION :

Le projet d'écovillage avec la plaine de loisirs des 2 caps constitue un projet phare qui marquera l'entrée du Grand Site des 2 caps pour les visiteurs en provenance de l'Europe du Nord, la métropole lilloise et la clientèle britannique. Ce projet porte sur l'aménagement de 160 ha sur un territoire communal de 1428 ha soit plus de 10% de la superficie de la commune.

Le projet intègre un complexe touristique et résidentiel qui se décline comme suit :

- Un golf de niveau international avec ses équipements annexes,

Tableau de composition du Programme Prévisionnel Golfique				
ILOTS		Programme de l'espace Golfique		
N°	Superficie m ²	Fonction	Surface de Plancher	Nb. De Chambres
7	1200000	Golf		
	3650	Résid. Hôtelière	33 00 m ²	50
	1500	Club House	1200 m ²	
		Accueil/Boutiques		
		Restauration		
		Locaux Techniques		
9	4800	Aires : Végétalisées/parking		
Total	1209950		4500 m²	50

- Un ensemble hôtelier et de remise en forme,

Tableau de composition du Programme Prévisionnel Centre Balnéothérapie				
ILOTS		Programme Résidences Principales & Commerces		
N°	Superficie m ²	Fonction	Surface de Plancher m ²	Nb. de Chambres
5	3 700	Résidence Hôtelière	3200	50
		Espace remise en forme	1000	
Total	3 700		4 200	193

- Une zone d'habitations à vocation résidentielle et touristique

Tableau de composition du Programme Prévisionnel Immobilier			
ILOTS		Programme Résidentiel "Villas Bord à Golf"	
N°	Superficie m ²	Surface de Plancher m ²	Unité Bâtie
C1	9 217	1 530	9
C2	12 947	2 210	13
C3	13 137	2 040	12
C4	16 376	2 720	16
C5	4 032	680	4
C6	14 112	2 380	14
C7	11 808	1 870	11
C8	10 800	1 700	10
Total	92 429	15 130	89

Tableau de composition du Programme Prévisionnel Immobilier			
ILOTS		Programme Résidences de Tourisme	
N°	Superficie m ²	Surface de Plancher m ²	Unité Bâtie
B1	6 300	1 890	42
B2	8 280	2 484	55
B3	7 060	2 118	47
B4	7 840	2 352	52
B5	8 500	2 125	47
Total	37 980	10 969	243

- **Des commerces et services.**

Programme Prévisionnel Equipements Publics		
ILOTS		Fonction
N°	Surface m ²	
4	10 000	Equipement à vocation scolaire ou sociale
6	20 200	Parc Public vert à vocation détente / sportif
9	4 800	Aire de stationnement temporaire public (golf)
10	300	Equipement d'accueil et d'information du public
Total	35 300	

- **Programme Immobilier**

Tableau de composition du Programme Immobilier				
ILOTS		Programme Résidences Principales & Commerces		
N°	Superficie m ²	Fonction	Surface de Plancher m ²	Unités Bâties
A1	6 150	Petits Collectifs /Lgt Intermédiaires	2890	39 dont 25 locatifs sociaux
		Commerces/boutiques	800	8 à 10
A2	6 975	Petits Collectifs /Lgt Intermédiaires	4185	52 dont 25 loc. Sociaux
A3	3 120	Petits Collectifs ou Lgt Intermédiaires	1072	14 dont 6 loc. sociaux
		Commerces/Supérette	800	1
A4	3 905	Individuel denses	1953	18 dont 3 accessions sociales
A5	4 300	Individuel denses	2150	20 dont 4 accessions sociales
A6	5 670	Individuels	1985	17
A7	7 800	Individuels	2730	23
Total	37 920		18 565	193
		sous total Rés. Principales	16964	

Le coût approximatif de l'opération s'évalue à ce jour comme suit (HT) :

- Acquisitions foncières ; 3, 615 M€ arrondi à 4 M€
- Travaux ; 23,5 M€

Comme il est dit précédemment, le projet d'aménagement de la plaine de Loisirs et d'écovillage porté par la ville de Sangatte tel qu'il est détaillé ci-dessus porte sur près de 160 hectares soit environ 10% du territoire communal.

Ses incidences influenceront inévitablement sur la vie des habitants de Sangatte comme sur l'organisation de la commune. Plus largement les communes avoisinantes auront à connaître des adaptations dans leur organisation au quotidien, en particulier celles liées au Site des Deux Caps labellisé depuis 2011 Grand Site de France.

De ce contexte découlent pour les porteurs du projet, des obligations et donc des objectifs opérationnels exigeants, pour ce qui concerne la qualité des programmes à réaliser, leur connexion au tissu urbain existant, mais aussi et au-delà des problématiques intra communales, la question des conditions d'accessibilité au Grand Site des Deux-Caps est posée.

« L'organisation des déplacements devient un enjeu à la fois environnemental et économique et c'est bien la question de l'accessibilité du Site des Deux Caps qui devient cruciale. » (Voir Annexes - Magazine du Grand Site des Deux-Caps : VUE des CAPS n°2 –Novembre 2012).

Rappelons que de par sa situation géographique et la nature ambitieuse du projet Sangatte devrait apparaître comme le signal visuel d'accès par le nord, au Site des Caps pour tous les visiteurs en provenance de l'Angleterre, de la métropole lilloise, des pays du Benelux et du nord de l'Europe.

Dans le cadre de cette enquête, il importe donc d'apprécier la prise en compte de ces différents paramètres tels que ceux-ci sont repris et définis dans le dossier au travers des remarques formulées par les Personnes Publiques Associées comme de celles qui se sont exprimées durant l'enquête par les habitants.

B – AVIS / CONCLUSIONS :

Sur l'information du public la Publicité

Concertation Préalable

Dans le cadre de la conduite de cette opération, une phase de consultation préalable a été organisée. Celle-ci a été décidée par délibération du Conseil Municipal de la commune de Sangatte en date du 22 septembre 2009 et visait à engager les discussions auprès des habitants de Sangatte Blériot plage, des propriétaires et exploitants agricoles dont les exploitations étaient touchées par le projet, des représentants de la profession agricole, et enfin des services de l'Etat (Préfecture, Sous Préfecture, DREAL, DTME 62) et services associés (Parc Naturel, Cap Calais).

Le dispositif mis en place est plus largement présenté dans mon rapport relatif au déroulement de l'enquête (page 6 du rapport).

Par délibération en date du 14 décembre 2010 le conseil Municipal de la commune a approuvé le bilan de concertation. Néanmoins, considérant l'impact du projet sur le monde agricole, la commune a décidé de poursuivre cette concertation avec les exploitants et les représentants de la profession agricole afin d'aboutir à l'élaboration d'un protocole d'accord portant sur les modalités d'indemnisation des acquisitions foncières et à la restructuration des exploitations.

Cette dernière phase de concertation s'est conclue par la délibération du Conseil Municipal du 20 février 2012.

Publicité.

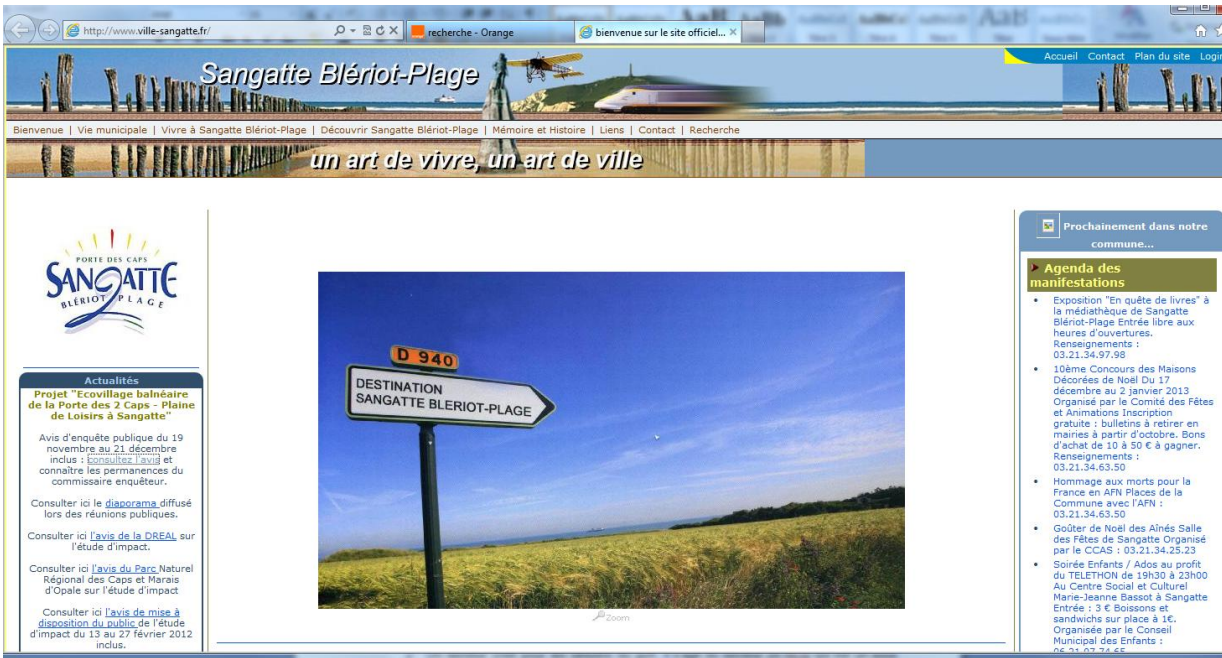
La présente enquête, relative à la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération comme à la mise en conformité des P.O.S (P.L.U) de la commune de Sangatte et du Schéma Directeur du Calais a été portée à la connaissance du public quinze jours avant l'ouverture par un avis au public inséré le 2 novembre 2012 dans les journaux régionaux ou locaux ; à savoir La Voix du Nord et Horizons Nord Pas de Calais.

Cet avis fut rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête à savoir le 23 novembre 2012 dans les mêmes journaux.

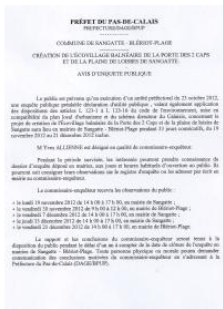
Information du Public

A dater du 8 novembre 2012 et durant toute la durée de l'enquête il a été procédé à l'affichage en mairie de Sangatte et de Blériot-Plage comme à plusieurs endroits en bordure de la RD 243 – route de Coquelles de l'arrêté en date du 23 octobre 2012 de Monsieur le Préfet du Pas de Calais prescrivant l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet d'éco-village et de la plaine de loisirs de Sangatte, valant mise en compatibilité du P.O.S (P.L.U.) et du Schéma Directeur du Calaisis.

Enfin, en application des nouvelles dispositions prévues aux articles L 123-10 et R123-11 l'information complète sur le dossier a été mise sur le site de la commune de Sangatte comme cela apparaît sur les « captures d'écran » présentées ci-après.



- Commissions et Délégations
- Décisions et Réunions
- Conseil Municipal des Enfants
- Marchés publics
- Services municipaux
- Offres d'Emplois
- Démarches administratives



- [Diaporama du projet de Plaine de Loisirs](#)
Taille : 18026 ko - Dernières modifications : 04/10/2010
- [Avis de l'autorité environnementale, la Dreal du Nord-Pas-de-Calais par délégation du Préfet de Région, sur l'étude d'impact.](#)
Taille : 4877 ko - Dernières modifications : 09/09/2011
- [Avis du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale sur l'étude d'impact](#)
Taille : 4242 ko - Dernières modifications : 10/02/2012
- [Avis - mise à disposition du public de l'étude d'impact du 13 au 27 février 2012 inclus](#)
Taille : 128 ko - Dernières modifications : 01/02/2012

Enfin signalons qu'à plusieurs reprises la presse locale a rendu compte du déroulement de l'enquête en particulier le journal Nordlittoral dans ses éditions des 25 et 30 novembre, 13 et 22 décembre 2012, La Voix du Nord édition du 7 décembre 2012.

AVIS du Commissaire Enquêteur

Il convient de souligner l'importance des moyens employés pour informer très largement le public et donner accès aux données du dossier de cette opération et informer la population du déroulement de l'enquête.

Il me paraît important aussi de signaler l'implication des médias locaux qui durant l'enquête, à plusieurs reprises ont dépêché journalistes et reporters à mes permanences afin de sensibiliser et mobiliser la population sur la procédure.

Plusieurs articles NordLittoral y ont été consacrés à savoir : Edition des 25 et 30 novembre 2012 ; 3 et 22 décembre 2012 ;

La Voix du Nord édition du 7 décembre 2012.

Une copie des ces articles est jointe en annexe au rapport d'enquête.

De même Radio 6 qui a envoyé un reporter durant une permanence pour échanger en direct avec une personne présente.

Sans aucune réserve je puis donc dire que tout a été fait pour informer la population locale.

Sur le contenu des dossiers

La composition du dossier est reprise en détail dans le rapport d'enquête (page7) . Il n'est donc pas ici besoin de reprendre la liste exhaustive des éléments constitutifs dudit dossier.

Toutefois, je me dois de relever qu'en raison de l'abondance des documents, de leur technicité comme de leur complexité, les personnes qui ont consulté ce dossier n'ont pas manqué de me faire observer qu'il leur était souvent difficile de trouver réponse à leurs questions dans l'abondance des informations, et qu'après quelques minutes, voire heures, passées à parcourir le dossier «elles ne s'y retrouvaient plus ».

Comme il est dit dans le rapport d'enquête, la richesse de l'étude d'impact, par les multiples thématiques abordées, permettait de poser un diagnostic aussi complet que précis sur l'opération d'aménagement dont les impacts sont multiples : agricole, social, économique, environnemental, écologique (impact sur la faune, l'eau), mais aussi urbanistique, transport, logement etc.

AVIS du Commissaire Enquêteur

Les éléments techniques du dossier tels qu'ils sont repris au chapitre « Composition du dossier d'enquête » page7 du rapport d'enquête se sont montrés explicites et d'une très grande qualité et permettaient à tous ; personnes initiées aux problématiques d'aménagement comme aux citoyens béotiens, d'appréhender le dossier dans toutes les problématiques qu'il soulève, et de s'exprimer le cas échéant.

Sur les observations formulées par les PPA

Par courrier en date du 13 juillet 2012, monsieur le Préfet du Pas de Calais transmet les avis des Personnes Publiques Associées tels que ceux-ci sont repris ci-après :

Compte tenu des nombreuses remarques formulées, pour faciliter la compréhension du dossier, celle-ci seront numérotées.

A - Chambre de Commerce et d'Industrie Côte d'Opale : lettre du 29/5/2012 - Avis Favorable.

B - Chambre d'Agriculture Région Nord pas de Calais : Lettre du 31 mai 2012

Sur la DUP- la Chambre fait remarquer que :

1. Le projet est consommateur d'espace ;
2. Le retrait de 120 ha d'espace productif au profit d'un espace golfique ne peut se concevoir pour ses ressortissants ;
3. Le volet agricole de l'étude d'impact paraît léger voir inexistant ;
4. Manque l'analyse des résultats de l'enquête menée par la SCET ;
5. L'additif à l'étude d'impact (protocole du 23 mars 2012) consiste en une approche indemnitaire du dossier et ne traite pas de l'impact de l'opération sur l'économie agricole ;

C - Direction Générale des Services - Dép. du Pas de Calais : Lettre du 9/07/2012

Confirme la cohérence du projet avec :

6. Les politiques publiques du CG62 (Grand Site de France) ;
7. Les orientations majeures du projet stratégique du Département en matière d'environnement, d'équilibre de l'activité agricole, prise en compte des problématiques économique, solidaire, touristique et sportive.
8. Souhaite une approche partagée du dossier pour ce qui touche à la mobilité (vélo).

D - DDTM 62 : lettre du 27/06/2012 : voir chapitre sur la Compatibilité Documents d'Urbanisme p 28.

E - Parc Naturel régional des Caps et Marais d'Opale : lettre du 24/10/2011

Emet un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses nombreuses recommandations qui se trouvent largement développées dans la réponse et que l'on peut synthétiser comme suit :

14. Le projet doit s'inscrire dans une ambition politique forte et partagée du territoire (tourisme, environnement, mixité sociale), et pour se faire
15. Il doit être accompagné de près par les puissances publiques (collectivités locales),
16. Souhaite le recours à la procédure de la ZAC, enfin
17. Il doit permettre une transition paysagère en douceur avec le Grand Site des deux caps mitoyens,
18. L'intégration du projet dans la trame Verte et Bleue, reste à vérifier,
19. Le devenir de l'activité agricole.

Ainsi, dans le cadre de l'enquête relative à la DUP de l'opération, les observations formulées par les Personnes Publiques Associées abordent les thèmes suivants :

- ✓ L'agriculture ;
- ✓ L'harmonisation des politiques publiques ;
- ✓ Le pilotage opérationnel

Réponse du Maire Sangatte lettre du 30 août 2012.

✓ **Sur la question agricole :**

Aux remarques formulées le Maire fait observer comme cela ressort du « bilan de concertation » du 12 janvier 2012 que 7 réunions se sont tenues avec la participation des instances représentatives du monde agricole. Ces réunions ont abouti à la signature d'un Protocole fixant les indemnités d'éviction allouées aux ayants droits (propriétaires, propriétaires exploitants).

De plus une convention avec la SAFER a été signée afin que cette société d'aménagement foncier puisse mener une étude agricole foncière préalable à la mise en œuvre des dispositions (propositions) de matière à faciliter les opérations de compensation et de restructuration foncières.

Sur la faiblesse de l'étude d'impact évoquée au point 3, le Maire de Sangatte répond que cette faiblesse fait suite à l'impossibilité d'obtenir les renseignements du RGA 2010. Pour les autres observations et en particulier pour celles relatives à la consommation de l'espace agricole, des questionnaires ont été adressés transmis aux exploitants. Au regard de la confidentialité des sources, le Maire n'a pas eu de retour, ce qui lui aurait permis une analyse plus fine de l'impact économique du projet sur les exploitations.

✓ **Sur l'Harmonisation des politiques publiques**

Sur ce point il est répondu qu'il y a cohérence du projet avec les objectifs qualitatifs qui résultent de la labellisation Grand Site de France attribué au site des Deux-Caps dans la mesure où les équipes opérationnelles Grand Site ont été associées au projet dès l'origine.

✓ **Le pilotage opérationnel**

Aux remarques faites sur la nécessité d'inscrire le projet dans une « ambition politique forte et partagée » et d'un « accompagnement par les puissances publiques », il est répondu que le cahier des charges auquel le futur concessionnaire sera soumis, obligera ce dernier à mettre en place un Comité de Pilotage, sur la durée de la concession, associant la Commune, le Concessionnaire, les Collectivités territoriales concernées (CdG 62, Cap Calais) **ou** leurs outils (Parc Naturel Régional), ainsi qu'un représentant de l'Etat si Mr le Préfet en est d'accord.

AVIS du Commissaire Enquêteur

Pour une large part, les observations trouvent réponses dans le courrier du Maire (30/8/2012). Les réponses aux P.P.A sur l'impact agricole sont abordées dans l'additif n°2 à l'étude d'impact rajouté au dossier.

On peut être amené à considérer que le devenir de la filière agricole a été appréhendé essentiellement au travers d'un protocole d'accord qui traite surtout de l'indemnisation, renvoyant la question de la restructuration des exploitations touchées à un dispositif à venir, sur la base d'une étude confiée à la SAFER et devant être repris par le concessionnaire désigné.

On notera enfin l'imagination dont ont fait preuve les rédacteurs du protocole d'accord qui identifie pas moins de 16 critères d'indemnisation !

Sur les observations portées au registre d'enquête - mairie de Blériot-Plage

1. Madame LELEU Hélène, 41 rue Littré à Calais. Cette personne est propriétaire d'un chalet sur la plage de Blériot. Elle se plaint des désagréments causés par des individus de passage dans les dunes et à proximité des chalets, ce qui occasionne selon ses dires, de graves problèmes de sécurité. Mme LELEU porte une remarque sur le registre.
Observation qui porte sur une polémique étrangère au dossier.
2. Madame THOMAS, qui habite 10 rue de la Capelette à Coquelles. Cette personne voulait quelques renseignements sur l'équipement golfique. Elle a émis un avis sur le registre d'enquête.
Se prononce favorablement pour le projet eu égard à l'impact économique du projet pour le Calaisis.
3. Monsieur VASSEUR-Président du Centre Social et Culturel - Sangatte .Se prononce en faveur du projet en raison des retombées économiques touristiques pour la commune et le Calaisis.
4. Messieurs BURY et DEGALLAIX Communauté d'Agglomération Cap Calais – consultation du dossier préalablement à un vote du conseil qui interviendra ultérieurement.
5. Monsieur POURE Pierre – Blériot Plage. Se prononce en faveur du projet pour le rayonnement touristique et son impact social sur la commune. Souhaite qu'il y soit intégré un projet de musée « des traversées de la Manche » et se déclare disposé à prêter sa collection personnelle sur Blériot pour ce musée.

6. Monsieur BLET Philippe – Président de la Communauté d'Agglomération Cap Calaisis.
Se prononce favorablement sur le projet qui « s'inscrit totalement dans les objectifs de l'agglomération en matière de développement économique, touristique, développement durable ».
7. Monsieur ROGNERAY – Calais. S'exprime en faveur du projet. « Très beau projet avec un intérêt majeur pour l'emploi et le développement du territoire ».
8. Madame DECAUX M.F. Est favorable au projet pour son intérêt économique et touristique pour la commune et le Calaisis, dans une démarche qui respecte l'environnement.
9. Monsieur HAMY Michel – Conseiller Général, Maire de Coquelles. Considère que c'est un magnifique projet pour le territoire qu'il apportera beaucoup en matière de tourisme, développement économique, pour l'emploi dans une démarche environnementale bien conçue.
10. Monsieur BOGAERT Dany – Président de l'Association de Défense de l'Environnement du Calaisis. L'intéressé n'émet pas d'avis défavorable mais dans sa remarque portée au registre l'association, prend en compte l'intérêt économique et touristique du projet. Toutefois elle attire l'attention sur quelques aspects du dossier à savoir :
 - L'emprise du golf sur les terres agricoles et souhaite des « compensations rigoureuses »
 - Veiller à une bonne maîtrise de l'utilisation de l'eau ;
 - L'accès des scolaires aux installations golfs ;
 - Préservation du paysage exceptionnel
 - La nécessité de voir se mettre en place un Comité de suivi ;Remarques pertinentes qui pour beaucoup trouvent réponses dans le dossier.
11. Monsieur MOREL Philippe – rue Carnot Blériot Plage. Se prononce en faveur du projet en raison des retombées économiques touristiques et l'emploi sur la commune et le Calaisis.
12. Monsieur BOULOGNE Daniel Calais. Apporte son soutien au projet. Pour son impact sur le tourisme local, sur l'économie du Calaisis, pour la côte d'Opale.
13. Madame et Monsieur MARTEL – Agriculteurs à Sangatte. Ces personnes, de par leur situation professionnelle se déclarent farouchement opposées au projet. Plusieurs motifs sont évoqués sur un ton particulièrement polémique (situation en zone 3 de dangerosité - usine de refroidissement - bombes – gaz - présence militaire - risque de terrorisme et.) .
Le ton employé ne fait que traduire l'inquiétude que les requérants ont dans la perspective de la perte de leurs terres agricoles, ce qui rejoint toutes les questions que ce dossier soulève sur son volet agriculture.
14. M .BOITELLE. Remarque quelque peu désobligeante sur l'emploi.
15. Monsieur VAN HAECKE Damien. Agriculteur à Sangatte. Dans une longue inscription au registre l'intéressé fortement touché par l'opération, fait part de sa totale opposition au projet et en donne les raisons majeures, à savoir :
 - Le golf lui prendra ses meilleures terres agricoles pour près de 80 ha
 - Il a investi avec un associé près d'1 million d'Euro dans cette exploitation qui emploie 5 salariés ;
 - Son outil de production sera complètement démantelé par le projet et s'interroge sur sa capacité à faire face à ses engagements industriels (grosse production de plants de pomme de terre) et financiers (remboursement d'emprunts)
 - Dénonce une opération immobilière à caractère spéculatif au profit d'Eurotunnel ;
 - Conteste le recours à la D.U.P. pour la réalisation d'un golf ;
 - Demande à ce que lui donne en compensation des terres agricoles de même qualité et si ce n'est pas possible que l'on compense par des terrains constructibles dans le nouveau site.Cette remarque résume à elle seule la problématique agricole du dossier sur laquelle il reste beaucoup à travailler.
16. Monsieur ORIENT agriculteur retraité, peu concerné par le projet, mais cette personne évoque à son tour la question de la justification du recours à la D.U.P pour un golf, et considère que ce dossier vise à la réalisation d'une opération immobilière. Evoque enfin la situation particulière d'un bien (blockhaus – symbole de mémoire) lui appartenant et touché par l'opération.
17. Madame DESCAMPS B. se prononce en faveur du projet sans autre commentaire.
18. Madame VAECKEN Christelle. Cette personne aborde la pratique de la randonnée cavalière.

Sur les observations portées au registre d'enquête - mairie de Sangatte

1. Madame ALVAREZ Maria –Présidente de l'association « Sauvons la plage que nous aimons à Blériot ». cette personne doute de la capacité de la commune à porter un projet de station balnéaire propice à l'accueil d'une population importante au regard des difficultés qu'elle pointe en matière de sécurité.
Observation qui porte sur une polémique étrangère au dossier.
2. Observation non identifiable car la personne qui s'exprime n'a laissé aucune indication quant à son identité. Dénonce une opération immobilière au profit d'Eurotunnel, sous couvert de la réalisation d'un golf.
Cet argument sera évoqué à plusieurs reprises dans les remarques déposées dans les registres et courriers reçus
3. Monsieur et Madame HONVAULT portent une remarque sur le registre d'enquête relative au devenir du chemin dénommé Digue Camin. Ils évoquent ce qu'entraînerait pour eux la réalisation de l'aménagement du la route dite du « chemin de la digue Camin ». En effets les dimensions qui apparaissent sur la coupe e-e' du master plan, portent le chemin actuel de 9 m accotements compris à 18m. Selon leurs dires un tel élargissement risque d'amputer sensiblement leur propriété, sauf à désaxer son tracé actuel vers le côté opposé, au risque dans ce cas d'amputer la propriété de leur voisin. En conséquence ils souhaitent être plus informés sur le projet d'aménagement préalablement à sa réalisation.
Le problème évoqué est extérieur au périmètre d'opération soumis à l'enquête. Toutefois il paraîtra opportun d'aborder ce point dans la phase « mise en compatibilité » des documents d'urbanisme
4. Monsieur BAEY Bertrand ; Digue Camin à Sangatte, exploitant agricole évoque à son tour la question du traitement des digues Camin et Digue Royale. En outre, Monsieur BAEYS en tant que cultivateur local, se déclare fortement opposé au projet. Déjà concerné par une autre opération (l'extension de la base de voile) qui le priverai selon ses dires de 75 ha, avec l'emprise du golf cela l'obligerait à cesser son exploitation qu'il envisageait de laisser à son fils. Il demande son expropriation totale. Enfin, il considère ce projet comme une opération immobilière au profit d'Eurotunnel.(Voir ses observations).
Par ces remarques est à nouveau abordé le volet agricole du dossier.
5. Monsieur HONORE Patrick Résidence les Grands Voiliers 1374 route nationale à Sangatte. Cette personne me déclare avoir longuement étudié le dossier. A ses yeux il n'y a pas de réponse claire aux observations formulées par la DREAL et le Syndicat Mixte Caps et Marais d'Opale. Après avoir longuement échangé avec Monsieur HONORE, et tenté d'apporter quelques réponses à son questionnement, je l'ai invité à formaliser ses interrogations et réserves éventuelles sur le registre d'enquête
Les problématiques posées sont nombreuses :
 - L'intérêt du recours à la DUP pour la réalisation d'un golf ;
 - Quel contrôle sur l'effectivité des moyens à mettre en œuvre pour répondre aux questions qui sont évoquées (maintien de la biodiversité - gestion de l'eau – conservation des espèces et fourrés – etc.) ;
 - Gouvernance du projet
 - Incidences financières au niveau local d'autant qu'à ses yeux de nombreuses questions ne sont pas complètement traitées , ce qui ne manquera pas d'entraîner des surcoûts , qui paiera ?
 - Surveillance de l'eau, tant pour les eaux de ruissellement que pour les eaux usées ;
6. Monsieur BAYET Bruno – rue Lathan à Sangatte ; Par son observation l'intéressé trouve le projet « pertinent pour organiser de façon cohérente les activités touristiques et modifier en profondeur et positivement l'image du village ». Il attire l'attention toutefois sur la proximité d'une piste de moto cross avec le futur golf, source de conflits.
7. Monsieur LONGUET François. Par son propos cette personne évoque les incidences du projet sur le quotidien des habitants de la commune et évoque plusieurs questions qui reviendront durant l'enquête à savoir : la gestion des flux de circulation (éviter le centre du bourg) - le stationnement (« Sangatte ne devra pas être le parking du golf ») - une piste cyclable CD940 – l'impact du projet sur les finances locales.
Ici encore on peut noter l'intérêt porté par les habitants au dossier et les nombreuses questions qu'il soulève.

8. Monsieur BOUTROY Yan .Cette personne se prononce en faveur du projet de par la dynamique qu'il apportera au Calaisis et au site des 2 Caps.
9. Monsieur SEGARD Claude – Sangatte : Doute de la faisabilité d'un tel projet. Les golfs sont nombreux dans la région. Evoque également une opération de spéculation immobilière, et la perte de terres agricoles. Serait plus favorable à un grand projet orienté vers la voile. Se prononce en défaveur du projet soumis à enquête.
10. Madame BROUTIN Murielle : Se prononce très favorablement pour le projet au regard de la valorisation qu'il apportera à la dimension touristique de la commune
11. Monsieur VAN HAECKE Pierre, évoque à son tour la question de la perte de terres agricoles « dans une spéculation financière ».
12. LECORBUET ; 1502 route nationale à Sangatte. Sans se prononcer sur le projet , cette personne qui est une pratiquante de la randonnée équestre formule le regret de voir certains itinéraires utilisés par les cavaliers qui disparaîtront.
Cette approche a été formulée à plusieurs reprises mais il faut convenir que le projet n'a pas ignoré cette pratique et qu'elle est intégrée au principe d'aménagement de la zone.
13. CALOEN Philippe ; Considère qu'il est légitime que la commune porte un projet de cette nature (qualité de vie – opportunité du fait de la proximité du site des 2 Caps) Toutefois Monsieur CALOEN estime que certains aspects n'ont pas assez été pris en compte :
 - 2 Millions de visiteurs (problématique de la circulation et stationnement) ;
 - Le traitement du dossier agricole ;
 - L'approche économique et les risques qui en découlent
 Il se prononce en défaveur du projet aux motifs suivants : il est contre le projet golf (inutile) ; pas d'aire d'accueil pour les touristes.
14. Monsieur DUBREUIL Jacques – Route nationale Sangatte ; se prononce en faveur du projet pour sa contribution au développement touristique .
15. Monsieur ZORY J ; considère qu'il est bien de proposer de tels projets « pour l'avenir de nos enfants » toutefois il se soucie des conséquences éventuelles qu'il faut traiter ; question de la perte des terres agricoles – densité de la population – flux de circulation (aménagement de la RD 243 - pénétrante par Digue Royale de Calais à Sangatte.

Sur les observations adressées par courrier

1. Monsieur KALTENBACH Louis demeurant 3 rue du Tap-cul à Escalles (62179). L'intéressé est un véliplanchiste qui fréquente assidument la plage de Sangatte. Rencontré à ma permanence du 7/12/2001 à Sangatte. Après notre entretien il dépose un courrier auquel sont jointes 2 photographies. Il regrette que l'aménagement de la rue Jean Mermoz ne soit traité que dans une fonction de liaison entre l'écovillage et le bord de mer. Il soumet l'idée de profiter de cette opération d'aménagement d'ensemble pour traiter la réalisation d'un parking spécifique pour les véliplanchistes.
L'idée est intéressante elle sera à soumettre aux décideurs locaux.
2. Monsieur J.Nicolas HURET – Architecte paysagiste demeurant 9 quai de Wimille à Wimereux (62930).rencontré à ma permanence du 7/12/2012 suite à notre échange il a souhaité faire un courrier en confirmation de sa vision du dossier et fait part de ses réserves qui s'appuient sur des études antérieures auxquelles il a participé :
 - Il s'étonne que l'aspect «accès nord du Grand Site » ne soit pas mieux abordé
 - L'opération telle qu'elle est présentée ne tient pas compte des problèmes de « rupture de charge » en matière de transport ;
 - Ce site remarquable amène plus de 2 millions de visiteurs par an
 - Il regrette qu'à partir du "barreau de Coquelle" aucune "pénétrante" ne permette d'éviter l'entrée dans le village de Sangatte, pour accéder à l'aire d'accueil Opération Grand Site qui figure au Master Plan (aire d'accueil OGS).
3. Madame DUPUY Thérèse vue à ma permanence du 13/12/2012 Par son courrier cette dame confirme les points que nous avons abordés lors de notre rencontre.
 - Elle regrette qu'aucune permanence n'ait été prévue un samedi matin

- Elle souhaite la réalisation d'une liaison douce (piste cyclable) entre Sangatte et Blériot Plage sur la RD 940 ;
 - Evoque les difficultés d'accéder à la plage (véliplanchistes - P M R)
 - Les questions sur la circulation et le stationnement :
 - Aborde également le traitement de la digue et la situation zone submersible de plusieurs habitations.
4. Madame MANTEZ rencontré à ma permanence du 30/11/2012. Par son courrier elle confirme a requête formulée le 30/11. Madame MANTEZ qui réside à Sangatte rue Jean Mermoz. L'intéressée est propriétaire d'un terrain rue Jean Mermoz cadastré AB 74 et actuellement repris en zone 12 NA. Elle demande que son terrain repris en zone UD. (Voir rapport d'enquête) Demande extérieure au dossier qui sera à examiner éventuellement dans le cadre de la mise en conformité du P.O.S (P.L.U).
 5. Monsieur MUSELET François. Juge le projet intéressant mais attire l'attention sur la problématique de la gestion de l'eau (forage - concentration des nitrates).
 6. Monsieur CATTEAU Alphonse. Sangatte. Ce courrier fait suite à sa venue à la permanence du 13 décembre (Il voulait vérifier si sa propriété était incluse dans le périmètre d'opération ; ce qui n'est pas le cas). Cette personne estime que les constructions prévues dans le projet vont perturber et détruire l'environnement, et que l'afflux de touristes aura des répercussions sur les conditions de circulation sur la RD qui longe la côte.
 7. E.A.R.L COUSIN – Cultivateur - Sangatte. Déjà concerné par plusieurs opération (- 40 ha en 2009, - 20ha aujourd'hui pour le golfe) Mr COUSIN est fortement opposé au projet et considère que son élevage de vaches allaitantes est compromis.
Par cette remarque est à nouveau abordé le volet agricole du dossier.
 8. Monsieur DECLEMY Jean Luc – agriculteur à Peuplingues .Courrier remis lors de notre entretien à la permanence de Blériot le 21/12. Il exploite en association avec son frère une ferme de 58 ha et le projet ampute cette exploitation de 24ha. Le reste des terres sont sur Peuplingues. Courrier polémique mais nous fait ressentir son amertume devant le sort qui selon l'auteur de la lettre est fait à l'agriculture dans ce dossier.

Sur les observations verbales exprimées lors des permanences

Permanence 23 novembre 2012 – mairie Blériot plage

Monsieur DEVOS et Madame WIERRE ; demeurant tous deux rue Rolls à Sangatte, pratiquent l'équitation les intéressés s'informent des possibilités qui seront offertes aux pratiquants de l'équitation pour continuer d'avoir accès aux pistes et chemins qui leur sont aujourd'hui accessibles et qui demain risqueraient de ne plus l'être en fonction de la réalisation du golf.

Madame DUPUY Thérèse 193 rue Pierre Dupuy à Sangatte. (Voir ci-dessus : requêtes formulées par courriers)

Permanence du 19 novembre 2012 – mairie de Sangatte

Mr Amédée PLAMONT, habitant allée des Sittelles à Sangatte. Cette personne a consulté longuement le dossier sans porter de remarque au registre d'enquête.

Permanence du 30 novembre 2012 - Blériot –Plage

Madame HONVAULT demeurant à Sangatte, chemin communal dit de la Digue Camin, horticultrice avec son mari. L'intéressée m'expose ce qui suit.

Les parcelles exploitées par Mr et Mme HOUVAULT sont situées hors du périmètre de la D.U.P or, sur le Master plan et sur le chemin communal dit de la digue Camin figure un tracé que la légende du plan précité identifie comme une zone de « *pâturage extensif ou jachère* » et qui couvrirait environ le quart de la superficie exploitée par Mr et Mme HONVAULT.

Mme HONVAULT souhaite donc avoir des précisions avant de porter d'éventuelles remarques sur le registre d'enquête.

Cf. voir ci-dessus observation portée au registre mairie de Sangatte.

Monsieur EVRARD Christian demeurant rue Jean Yves Cousteau à Sangatte. L'intéressé souhaite avoir des précisions sur les infrastructures routières qui seront réalisées ou mises à niveau dans le cadre du projet et la nécessité de mettre en place un plan de circulation à présenter à la population.

Monsieur PLAMONT Amédée. déjà vu le 19 novembre en mairie de Sangatte. Par sa visite il fait part de son avis sur ce dossier et sur la procédure.

- Sur le projet d'écovillage et du golf il s'y déclare favorable bien qu'il doute complètement sur sa réalisation sur les 5 prochaines années.
- Sur la procédure de l'enquête relative à le DUP il y est défavorable.

Permanence du 7 décembre 2012 - mairie de Sangatte

Monsieur BEURET Jean Marc, sentier de l'église à Sangatte s'informe sur les projets de constructions et si des logements sociaux seront prévus.

Madame EVRARD ; et son mari (déjà venu permanence du 30 novembre à Blériot-Plage).Evoque à nouveau les questions relatives à la circulation au centre du village, poursuivant ainsi notre conversation du 30/11 à Blériot plage.

Monsieur CONTESSI demande de renseignement

Permanence 13 décembre 2012 - mairie de Sangatte

Monsieur DEVOS et Madame WIERRE ; demeurant tous deux rue Rolls à Sangatte, pratiquent l'équitation, les intéressés s'informent des possibilités de randonnées équestres. Sans être opposés au projet de golf qu'ils considèrent plutôt comme bienvenu, ils envisageaient de faire signer une pétition par les pratiquants du club hippique local. Cela n'a pas été fait. Madame Wierre m'a contacté le 3/01/2013, pour me faire parvenir cette pétition, ce que je n'ai pas accepté, l'enquête publique étant close.

Monsieur HAMY Michel Président de l'Association de Défense des Cottages de Coquelles émet. plusieurs réserves à savoir : la protection du cordon dunaire - la cohérence des liaisons douces - le suivi du «barrage de boues» - l'intégration d'un projet culturel musée« Terre-Air-Mer » - Monsieur HAMY s'interroge enfin sur le financement et l'opportunité d'une telle opération en période de crise.

Monsieur LASQUELLEC Jean Paul. Evoque des doutes quant à la capacité de la station d'épuration à assurer le traitement des eaux usées. Il doute de la justification d'une Déclaration d'Utilité Publique pour un projet golf dont le caractère «utile au public » lui paraît contestable.

Permanence 21 décembre 2012 - mairie de Blériot-Plage

Madame VASSEUR Véronique. Présidente du club de Polo « Porte des sables ». Son club occupe un terrain situé non loin du dépôt de l'entreprise de T.P Colas. Elle s'informe de la date à laquelle elle aura à libérer ce terrain.

Monsieur CONDETTE Dominique ; habite route de l'église à Sangatte. Qui s'informe du devenir de sa propriété et terrains attenants. Après vérification il apparaît que son habitation n'est pas touchée mais que les terrains sont pour partie repris dans le périmètre d'opération. Il envisage de rencontrer le Maire afin de lui faire part de son problème (limite de zone constructible).

Monsieur PLAMONT Amédée ; s'insurge sur le fait que l'on se prépare à aménager des terrains qui ne sont en définitives que des décharges.

AVIS du Commissaire Enquêteur

De l'analyse des observations et remarques qui ont été faites durant l'enquête, il ressort que plusieurs thématiques sont au cœur des préoccupations de la population à savoir :

- *Le volet agricole;*
- *Les flux de circulation dans la commune et l'impact du projet sur l'accès au Grand Site ;*
- *L'approche environnementale (paysage – biodiversité - gestion de l'eau) ;*
- *Les inquiétudes quant aux conséquences éventuelles du projet de golf sur les finances locales ;*
- *L'opposition au projet vu comme une opération immobilière à caractère spéculatif ;*
- *Contestation du recours à la DUP pour la réalisation d'un golf.*

Les résultats de la phase de consultation préalable avaient fait ressortir 4 thèmes d'inquiétude :

- *L'impact paysager du projet ;*
- *Son impact environnemental ;*
- *Le devenir des terres agricoles ;*
- *La dimension économique du projet.*

Ces différents aspects se retrouvent à l'issue de l'enquête publique, toutefois cette dernière a fait apparaître 2 thèmes qui n'étaient pas apparus lors de la consultation préalable à savoir :

- *Le traitement des flux de circulation inhérents à l'accès au site via le « barreau » de Coquelles et les difficultés de circulation dans le centre du bourg de Sangatte ;*
- *Le recours à la DUP pour un projet de golf*

C – Conclusions et AVIS du Commissaire Enquêteur.

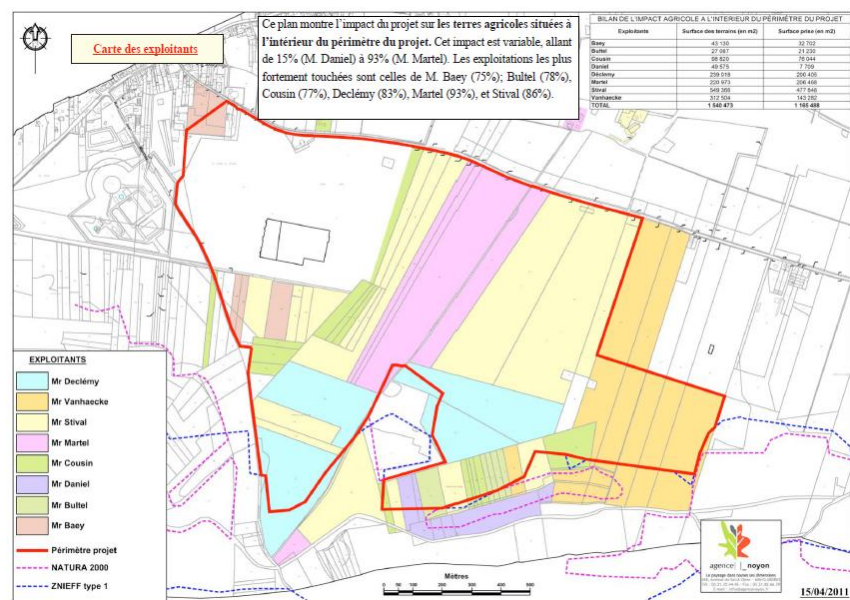
Sur l'UTILITE PUBLIQUE

Près de 40 personnes se sont présentées aux permanences. Compte tenu du nombre des interpellations et des remarques nombreuses formulées lors de la procédure pour me prononcer quant à la Déclaration d'Utilité Publique je propose d'aborder et de traiter ces questions au travers de 5 problématiques majeures.

1° Impact sur le devenir de la filière agricole ;

Cette préoccupation ne concerne pas uniquement les professionnels de l'agriculture. Pas moins de 11 remarques ont évoqué cette question dans les observations faites dans les registres d'enquêtes ou par courrier. Les problématiques citées étaient : la destruction du paysage - la perte de terres agricoles.

Si la question de la qualité du paysage et le remplacement d'une plaine agricole par la réalisation d'un golf peut être laissée à l'appréciation de chacun, la question de la perte de terres agricoles mérite d'être vérifiée car elle aborde un vrai problème qui va bien au-delà du présent dossier.



Etude d'impact p 389

Remarque : Dans le dossier les éléments diverges quant au nombre d'exploitations touchées et les superficies impactées par le projet.

- Ainsi dans l'étude d'impact – janvier 2012 – page 52 : sont évoquées 9 exploitations pour une surface de 137 ha ;
- Etude d'impact - juin 2011 – page 389 – on reprend 8 exploitations pour 116 ha - cf. carte ci-dessus ;
- Additif n°2 - septembre 2012 – évoque « Compte tenu du retrait de 120 ha d'espaces productifs au profit du projet de plaine de loisirs ».

Lors de l'enquête 5 cultivateurs se sont montrés opposés au projet en raison de son incidence sur l'économie et la viabilité de leurs exploitations. Un d'entre eux demande son expropriation totale, un autre propose qu'on lui rende des terres de même qualité et proches du siège de son entreprise ; ce qui semble impossible, ou des terrains constructibles dans le périmètre d'opération.

Un complément à l'étude d'impact a été produit (Additif n°2). Il nous donne des éléments statistiques issus du recensement agricole de 2010 avec l'évolution des données sur les années 1988 – 2000 – 2010. Après vérification de ces données sur le site du Ministère de l'Agriculture ; les chiffres sont les suivants.

	Nb d'exploitations			Surf. Agricole utilisée		
	2010	2000	1988	2010	2000	1988
Canton	51	65	100	4330	4279	4915
Sangatte	12	11	17	940	783	715

Exprimé en ha

De ces éléments il apparaît que si au niveau du Canton Calais Nord / Ouest le nombre d'exploitations est en constante diminution avec cependant une légère augmentation des terres utilisées. Pour Sangatte le nombre d'exploitations se maintient avec des surfaces utilisées en légère augmentation.

Il convient cependant d'être prudent dans l'interprétation de ces données. Si tendanciellement au niveau de la commune les chiffres nous laissent penser que la situation se maintient, même après la perte des 116 à 134 ha (selon le chiffre retenu) inclus dans le projet, on peut constater que dans une approche élargie au canton, entre 1988 et 2010 la diminution du nombre des exploitations comme les surfaces agricoles utilisables est constante.

Même si une telle réflexion ne peut échapper aux décideurs locaux, une réponse à ce problème relève d'une analyse faite au niveau régional.

Dans la démarche entreprise au niveau local pour traiter de la question agricole Monsieur le Maire a rappelé dans son courrier du 30/08/2012 à monsieur le Préfet du pas de Calais que 7 réunions ont été menées avec les agriculteurs concernés ainsi qu'avec les représentants de la profession agricole. Ce processus a permis la signature d'un protocole d'accord (23 mars 2012) fixant les indemnités aux propriétaires comme aux exploitants.

A cet effet il est un fait que rarement autant d'ingéniosité aura été mise en œuvre pour apprécier le préjudice subi par les personnes concernées : pas moins de 15 critères identifiés pour l'indemnisation !

Au-delà des indemnités courantes telles que :

- Indemnité principale ;
- Indemnité de emploi ;
- Indemnités pour fumures et arrières fumures
- Indemnité pour déséquilibre d'exploitation.

On trouve d'autres critères d'indemnisation tels que:

- Une indemnité forfaitaire de la réinstallation de l'exploitant ou de ses descendants directs ;
- Des indemnités spécifiques pour : départ en retraite – rachat d'annuités ;
- Indemnité en cas de reconversion professionnelle ;
- Prime à la libération de terrains pour les exploitants qui cessent volontairement leur activité ;
- Prime de relocation ;
- Prime de majoration au titre de la pression foncière ;
- Prime majoration pour sujétions liées à la nature et l'ampleur de l'opération ;
- Droit de chasse ;
- Indemnité de libération amiable et urgente ;
- Indemnité pour bail à long terme ;

Bien que le protocole d'accord s'applique exclusivement à la réalisation du projet d'écovillage, il est à craindre que celui-ci ait cependant des conséquences sur des négociations futures quant aux opérations d'acquisitions foncières.

En complément de ce protocole et afin d'appréhender de manière globale l'impact du projet sur l'agriculture locale et de rechercher les solutions adaptées et les possibilités de compensation, une convention a été signée avec la SAFER avec pour cette dernière, la mission de réaliser une étude sur l'impact foncier de l'opération, ramené à la situation de chacune des exploitations et des personnes touchées, et de saisir toutes opportunités pour faciliter les restructurations foncières.

Estimation sommaire de la Maîtrise Foncière	
Indemnité	Montant Hors Taxes
Dépossession Foncière	2 110 000 €
Remploi	215 000 €
d'Eviction	1 290 000 €
Total	3 615 000 €
Total arrondi avec marge d'incertitude	4 000 000 €

AVIS du Commissaire Enquêteur

Il me paraît que l'approche indemnitaire a été privilégiée en vue de faciliter la maîtrise foncière. Pour ce qui est du processus à mettre en œuvre dans la perspective de la restructuration des exploitations touchées, l'option a été retenue de confier à la SAFER la charge de réaliser une étude sur l'impact du projet au niveau de chacune des exploitations.

Dans cette phase du traitement du volet "agricole" du projet il reviendra au concessionnaire aménageur de prendre en compte les résultats de l'étude ou au besoin de la poursuivre afin de conduire les négociations pour s'assurer la maîtrise foncière.

La convention qui lie la ville de Sangatte concédante, au concessionnaire prévoit le transfert du contrat d'étude au concessionnaire. On peut regretter que cette convention ne rappelle pas plus explicitement le contexte agricole local, et ne fixe pas d'objectifs en la matière (obligations de résultats). (Cf. Concession d'aménagement - dossier de consultation - Document programme – chap. 2.3.3 Le contexte agricole et 2.6.1 Maîtrise foncière et immobilière).

2° - La desserte du Grand Site et la circulation

Cette question fut souvent évoquée lors des permanences (évoqué à 6 reprises dans les observations inscrites sur les registres) sous une double approche :

- L'accès au Grand Site par le Nord, et le traitement des ruptures de charges pour les visiteurs en provenance du nord (Angleterre – Benelux – Métropole lilloise) ;
- La circulation dans le centre bourg au croisement de l'église de Sangatte aux jours d'affluence.

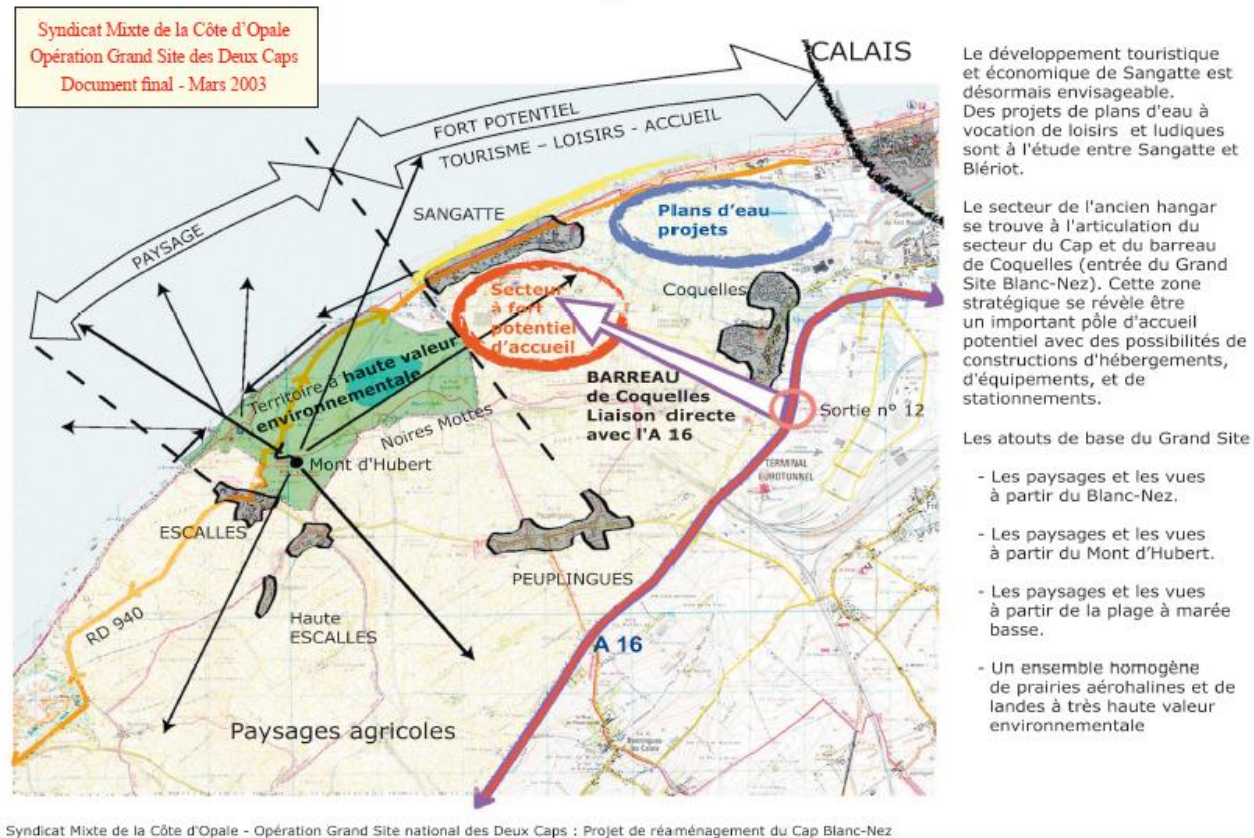
Le courrier de Monsieur J.Nicolas HURET – Architecte paysagiste qui fait suite à notre rencontre à la permanence du 7/12/2012 est très explicite. Ses réserves s'appuient sur des études antérieures auxquelles il a participé, études par ailleurs reprises dans l'étude d'impact :

- Il s'étonne que l'aspect «accès nord du Grand Site » ne soit pas mieux abordé

- L'opération telle qu'elle est présentée ne tient pas compte des problèmes de « rupture de charge » en matière de transport ;
- Ce site remarquable amène plus de 2 millions de visiteurs par an
- Il regrette qu'à partir du "barreau de Coquelles" aucune "pénétrante" ne permette d'éviter l'entrée dans le village de Sangatte, pour accéder à l'aire d'accueil Opération Grand Site qui figure au Master Plan (aire d'accueil OGS).

L'examen des plans du dossier confirme que le seul équipement destiné à accueillir les visiteurs et bus se trouve sur la RD 940 en bordure du littoral (usine d'aération du tunnel) côté station balnéaire et accessible soit par la RD 940 – la route de Peuplingues soit par la traversée du bourg.

De nouveaux atouts pour le territoire émergent



de Sangatte - Blériot-Plage - Plaine de loisirs de Sangatte - Étude d'impact

Quels sont les données du problème(cf. Magazine VUE des CAPS – n°2 Nov. – Déc 2012)

- Les flux de circulation qui résultent de la fréquentation du Grand Site soit 1 million de visiteur,
- 17 000 habitants permanents ;
- 6650 trajets bus Boulogne / Calais en période estivale (en hausse de 60%).

Par la réalisation du projet d'écovillage et de la Plaine de Loisirs viendront s'ajouter ;

- 180 habitations
- 90 villas
- 244 appartements de tourisme

Comme il est dit dans le magazine VUE des Caps n°2 « l'organisation des déplacements devient un enjeu à la fois environnemental et économique et c'est bien la question de l'accessibilité du Site des Deux Caps qui devient cruciale ».(Voir Annexes).

Du dossier d'enquête il ressort que la question de la desserte et de l'accessibilité est traitée :

- Par la création de nouvelles liaisons douces se raccordant sur la rue Hélène Boucher, la digue Royale, rue Jean Mermoz ;
- La requalification route de Peuplingues ;
- La création d'une voie de desserte interne (2x1 voies).

L'étude d'impacte estime que la réalisation du projet entrainera un accroissement des flux comme précisé ci-après :

Type d'Habitat	Nombre	Flux entrée	Flux sortie	Remarques
Villas	90	90	75	
Maisons village	180	150	130	
Appt. Tourisme	244	211	42	Période estivale
Autres équipements.	50			

Si l'étude d'impact conclut que : « *la réalisation de l'écoquartier ne présente pas de contraintes de circulation majeure dans la commune et à proximité* » elle formule l'hypothèse que la création du nouveau quartier nécessitera des aménagements adaptés comme :

- Une desserte significative en transport en commun (le cadencement de la ligne 5 du réseau de transports collectifs n'est pas adapté aux besoins futurs),
- Des contraintes d'utilisation de la voiture,
- Des aménagements collectifs.

AVIS du Commissaire Enquêteur

L'étude d'impact pose un diagnostic sur l'incidence du projet au niveau du trafic en centre bourg, de l'accessibilité au Grand Site, ainsi que sur les nuisances qui pourraient résulter de la réalisation de l'opération Ecovillage – Plaine de Loisirs. Elle prend en compte l'aspect cumulatif des données au regard de ce que l'on connaît de la situation actuelle quant aux flux..

Les conclusions de l'étude d'impacte d'une part

- *ne me paraissent pas de nature à lever les inquiétudes émises par de nombreuses personnes lors de l'enquête.*
- *D'autre part cette étude me paraît faire abstraction du contexte Opération Grand Site auquel le dossier fait par ailleurs et à maintes reprises allusion.*

C'est là un aspect du dossier qui me paraît devoir faire l'objet d'un nouvel examen afin de proposer une version qui témoignerait de la prise en compte des observations formulées, afin d'éviter un passage « obligé » par le centre du bourg.

*De plus, on ne saurait envisager la réalisation du projet d'écovillage balnéaire **porte des 2 caps** sans traiter parallèlement du raccordement de la RD 243 E3 à l'aire de d'accueil Opération Grand Site qui jouxte le périmètre d'opération.*

A ce niveau on ne peut que regretter l'absence d'une démarche commune (Commune / Département / OGS).

3° Le recours à la DUP pour un projet de golf

En appui des réserves formulées au regard de l'impact du projet sur les terres agricoles, le recours à la procédure de DUP a été critiqué et contesté par plusieurs personnes lors du déroulement de l'enquête publique.

Cette interrogation est légitime. En effet si la réalisation d'une opération d'aménagement dont l'objectif serait de construire des logements peut sans conteste conduire les porteurs du projet à recourir à la demande de reconnaissance d'Utilité Publique du projet, une telle démarche, (DUP) attachée à la réalisation d'un golf peut poser question.

En l'occurrence, l'opération d'aménagement telle que celle-ci est soumise à enquête publique par l'arrêté de Monsieur le préfet du Pas de Calais en date 23 octobre 2012 porte sur une opération d'ensemble : Ecovillage – Plaine de jeux (golf). Les deux éléments sont liés et ne peuvent être dissociés.

L'art L300 -1 du code de l'Urbanisme définit les opérations d'aménagement comme suit :

Article L300-1

Modifié par [LOI n°2008-1425 du 27 décembre 2008 - art. 67 \(V\)](#)

Modifié par [LOI n°2008-1425 du 27 décembre 2008 - art. 67 \(VD\)](#)

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le [patrimoine](#) bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

Pour caractériser une telle opération d'aménagement la jurisprudence exige que plusieurs éléments puissent être identifiés (C.E 28/7/1993 – Chamonix):

- Une volonté publique manifeste ;
- Une certaine complexité dans l'opération ;
- Un minimum d'équipements publics à réaliser.

Les deux premiers points repris ci-dessus sont aisément identifiables. Il n'en est pas de même pour le troisième.

Rappelons à cet égard que dans sa décision du 28/07/1993 le C.E rejetait un appel de la ville de Chamonix visant à obtenir l'annulation d'une décision du Tribunal Administratif de Grenoble annulant le permis de construire d'un hôtel . Dans ce recours, le C.E avait confirmé la décision du Tribunal Administratif au motif que « *les caractéristiques et la faible importance des travaux d'équipement ne constituaient pas une opération d'ensemble au sens de l'art L300-1 du Code de l'Urbanisme* ».

Dans le programme opérationnel d'Ecovillage Balnéaire des 2 Caps – Plaine de Jeux, plusieurs équipements sont inscrits. Ceux-ci sont repris dans le tableau qui suit,

Programme Prévisionnel Equipements Publics		
ILOTS		Fonction
N°	Surface m ²	
4	10 000	Equipement à vocation scolaire ou sociale
6	20 200	Parc Public vert à vocation détente / sportif
9	4 800	Aire de stationnement temporaire public (golf)
10	300	Equipement d'accueil et d'information du public
Total	35 300	

Compte tenu d'une relative imprécision quant à la nature des équipements prévus, (Destination –SHON etc.) il s'en suit un risque quant à savoir si le 3° critère repris ci-dessus est rempli.

Il faut reconnaître toutefois que le projet de golf - ouvert à un public divers (licenciés / scolaires) - s'inscrit plus globalement dans une démarche cohérente qui associe l'image et les spécificités de la commune,

- dans sa dimension touristique et balnéaire,
- dans sa dimension ville sportive où se pratiquent de nombreuses disciplines de plein air (sports d'eau et de glisse, voile, randonnée pédestre et équestre – vtt – etc.).
- dans sa volonté d'aborder d'intégrer les préoccupations environnementales à ses projets

AVIS du Commissaire Enquêteur

Sous réserve d'apporter des éléments complémentaires sur la nature des équipements qui seront réalisés dans le périmètre de l'opération, on pourra considérer qu'en l'espèce le dossier tel qu'il est présenté constitue bien une opération globale d'aménagement qui répond aux critères retenus par la jurisprudence pour justifier du recours à une procédure de Déclaration d'Utilité Publique. Une approche plus détaillée de ces équipements permettrait de renforcer cette analyse.

4° - L'impact Environnemental du Projet

L'enquête a donné l'occasion à plusieurs personnes de s'exprimer sur les aspects environnementaux qui pouvaient résulter de la réalisation du projet, tant par l'apport de nouveaux logements que par la réalisation du golf. Furent ainsi évoquées : la préservation de la bio diversité, la préservation du paysage, la gestion de l'eau et la mise à niveau de la station d'épuration, la préservation des captages.

Lors des entretiens que j'ai eus avec les personnes qui s'interrogeaient sur ces différents points, je rappelais l'abondance et la richesse des documents du dossier d'enquête, documents dans lesquels ils pouvaient trouver réponse à leur questionnement.

La qualité des études produites dans le cadre de l'étude d'impact fut remarquée à plusieurs reprises par les organismes consultés comme par de nombreuses personnes qui consultèrent le dossier d'enquête.

C'est notamment le cas pour ce qui concerne l'étude des conséquences du projet sur la gestion de l'eau : eau de surface, crue centennale, les besoins pour le golf et le dimensionnement de la station d'épuration.

Sur ce dernier point, il faut reprendre les éléments du dossier qui montrent une divergence de vue entre les différents acteurs concernés.

Eau

Plusieurs avis qui se contredisent :

- L'engagement par EAU et FORCE - de Calais (lettre du 9/12/2011) « **d'adapter le réseau aux besoins mis en évidence** » ;
- Une information émanant de la DDTM, page 14 du dossier étude d'impact (31/01/2012) qui précise que « *la station d'épuration n'est pas conforme au traitement de l'azote et du phosphore, et devra être mise au norme. Sauf adaptation en conséquence, les effluents issus des activités et des logements du projet de la Plaine de Loisirs ne pourront se raccorder au réseau d'assainissement existant, la station d'épuration n'étant pas adaptée en capacité de traitement* » ;
- Un courrier du maire de Sangatte (5/12/2011) qui demande au président de la Communauté d'agglomération Cap Calais des garanties quant à la mise à niveau des installations existantes ou la réalisation d'un nouvel équipement courant 2016 ;

- La position de la Communauté d'agglomération Cap Calaisis rappelée par son Président (lettre du 22/12/2011 à la DDTM) par laquelle :
 - il rappelle les travaux réalisés en la matière depuis 2007,
 - conteste les résultats de certaines analyses
 - estime que la station d'épuration est loin d'être saturée
 - déclare enfin qu'une étude sera réalisée en 2012 pour identifier les nouveaux besoins compte tenu que les premiers logements seront livrés à l'échéance 2016 – 2017.

Compte tenu des ces prises de positions divergentes j'ai pris contact avec le responsable du service Assainissement de la Communauté d'agglomération Cap Calaisis afin de connaître les résultats des études qui devaient être réalisées en 2012.

Confirmation m'a été donnée que par délibération en date du 23/02/2012 le Conseil Communautaire, avait pris en compte (échéance 2016) de la nécessité de préparer l'évolution du système d'assainissement en mettant en adéquation la capacité de traitement des eaux usées avec l'augmentation des rejets liés à la réalisation du projet d'écoquartier – plaine de loisirs, et qu'une étude serait lancée en 2012.

La Communauté d'Agglomération Cap Calaisis a fait réaliser un diagnostic de fonctionnement sur l'unité technique du Bourg de Sangatte en Juin 2012 par la société AMODIAG Environnement. Cette étude sera jointe au présent AVIS.

AVIS du Commissaire Enquêteur

Les résultats du diagnostic confirment que l'équipement qui assure le traitement des effluents de la commune de Sangatte peut absorber les apports futurs de pollution liés à la réalisation de l'opération Ecovillage –Plaine de Loisirs jusqu'à l'échéance 2018. Au-delà, un renforcement de la capacité de traitement est à mettre en place.

Le milieu Biologique

L'examen du projet dans sa globalité atteste d'une volonté constante de préserver autant que faire se peut la richesse du territoire ce qui a conduit à l'adoption du projet tel qu'il se définit de par ses caractéristiques reprises dans le dossier d'enquête.

Plusieurs éléments ont été pris en compte :

- Préservation de la bio diversité (intégrité des sites Natura 2000) ;
- Prise en considération de la proximité du Grand Site – compatibilité du projet avec la charte du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale ;
- Volonté de privilégier les liaisons douces ;
- Gestion de l'eau (préservation des captages)
- Intégration paysagère : respect de la topographie – réalisation d'un golf « à l'écossaise ».

AVIS du Commissaire Enquêteur

Beaucoup de cohérence dans l'approche environnementale comme dans le principe d'intégration paysagère qui prend en compte une bonne partie des orientations portées par les loi Grenelles de l'environnement sauf comme cela est évoqué ci-dessus dans l'approche agricole.

5° - L'aspect Economique projet immobilier et sa conduite

Plusieurs observations abordaient le sujet évoquant à la fois :

- Son impact financier et les inquiétudes qui en découlent sur l'économie locale et les finances de la commune ;
- Les doutes quant à l'achèvement complet du projet, en particulier quant à la réalisation des équipements les moins "rentables" ;
- Les souhaits exprimés de voir se mettre en place un comité de pilotage dans lequel la population serait représentée et qui rendrait compte régulièrement de l'avancée du projet.
- Parfois, il faut en convenir le sujet était abordé sous un aspect polémique insistant sur le fait que cette opération, qui privait les agriculteurs de bonnes terres, n'avaient pour seule logique que celle de valoriser les terrains propriété d'Eurotunnel.

Pour aborder cette question trois éléments retiennent mon intérêt :

- La convention de revitalisation Etat / Eurotunnel du 30/06/2006 ;
- La convention Département du Pas de calais / Eurotunnel du 6/01/2009 ;
- La Concession d'aménagement décembre 2012.

La Convention de revitalisation Etat / Eurotunnel

Dans le cadre des contraintes qui résultaient de la réalisation des travaux du lien fixe, des engagements ont été pris pour la requalification des sites industriels (usine à voussoir - usine de refroidissement). Il s'en est suivi la réalisation d'un certain nombre d'études qui envisageait la réalisation d'un golf avec ses structures d'hébergement et un programme résidentiel.

Par avenant de juin 2009 il a été proposé d'adjoindre au projet l'opération Plaine de loisirs qui a conduit à la signature d'une nouvelle convention entre la commune de Sangatte et la société Eurotunnel, à charge pour cette dernière de réaliser, pour le compte de la commune, un dossier de consultation devant déboucher sur une concession publique d'aménagement.

La Convention Département / Eurotunnel

Dans le contexte nouveau né de la réalisation du lien fixe, le principe d'une collaboration entre le Département du Pas de Calais et Eurotunnel s'est imposé comme une évidence en matière de développement du territoire.

Cette volonté a été contractualisée par la signature d'une convention en date du 6 janvier 2009. Par celle-ci les cosignataires manifestaient leur volonté pour le Département de favoriser son rayonnement à l'horizon 2020 pour faire du pas de calais un département « innovant, solidaire et durable »

Par cette convention les signataires veulent promouvoir le développement et l'aménagement du territoire au travers de l'identification d'intérêts communs dans des domaines d'intervention partagés à savoir : l'environnement, l'économie, le tourisme.

Plusieurs objectifs communs Etat – Département – Commune sont ainsi énoncés :

- Développer le marketing territorial ;
- Développer le tourisme frontalier ;
- Accompagner et amplifier les dynamiques frontalières ;
- Coordonner les actions pour un développement local durable ;
- Préserver le Grand Site National des Deux Caps
 - Réaliser le parking de la porte d'entrée Nord de l'OGS à Sangatte
 - Développer un projet de golf;
- Accompagner les projets locaux conformes au Schémas Directeur du Calais
 - Appui technique contournement Ouest de Sangatte ;
 - Accompagnement des projets touristiques de l'Ouest de Calais (base de voile à Sangatte)

La Concession d'aménagement

Par délibération en date du 26/03/2012 le Conseil Municipal a décidé de confier la réalisation des opérations à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Le dossier de consultation incluait tous documents relatifs à l'opération. La mise en place d'un Comité de pilotage y est prévue avec pour objectif d'assurer la liaison entre le Concessionnaire, le Concédant et les collectivités locales concernées, l'Etat et ses services, les instances communautaires, la CCI Côte d'Opale et le SYMPAC.

Par ailleurs, le cahier des charges oblige le concessionnaire à transmettre :

- Un plan prévisionnel d'aménagement, dans le respect du programme ;
- Un descriptif des prestations techniques ;
- Une note sur les principes urbanistiques retenus, son approche environnementale, son approche de la mixité sociale dans l'écoquartier
- Une analyse critique des éléments financiers prévisionnels fournis par la commune de Sangatte ;
- Un bilan financier de l'opération et un plan de trésorerie ;

De ces éléments on retiendra que le projet n'est pas nouveau, qu'il résulte de l'impact du lien fixe sur le territoire et qu'il fait consensus dans une vision stratégique partagée du territoire. On mesure également combien cette opération s'inscrit dans des problématiques qui dépassent largement les limites du territoire de Sangatte et touche à l'économie locale, départementale voir régionale (proximité Grand Site).

Le portage d'un tel projet d'aménagement estimé à ce jour à 28 Millions d'euros (acquisitions + travaux) impose un pilotage partagé d'un tel dossier. C'est ce qui est prévu dans le cadre de la concession, de même qu'il y est inscrit que la commune de Sangatte ne participera pas financièrement au coût de l'opération.

AVIS du Commissaire Enquêteur

Des éléments qui précèdent on retiendra que ce projet, porté par la commune de Sangatte s'inscrit dans une vision politique partagée en matière d'aménagement, et qu'il intègre pleinement une démarche de reconquête en terme d'image et de redynamisation du territoire dans sa vocation touristique comme en matière d'emploi.

L'importance du projet justifie les préoccupations dont ont fait part plusieurs personnes durant l'enquête quant au suivi de l'opération, la mise en place d'un Comité de Pilotage et son suivi opérationnel et financier.

Le projet est ambitieux. Ses impacts multiples dépassent largement le territoire communal. Dès lors on peut s'étonner que cette opération d'aménagement n'ait pas fait l'objet d'une coproduction (Commune / Communauté d'agglomération / Département/ Syndicat Mixte).

A cet égard il me paraît d'une absolue nécessité que les différents niveaux décisionnels se réapproprient le dossier pour en assurer un pilotage partagé et comme cela est prévu et demandé au concessionnaire dans la convention de concession .

BILAN

Avantage	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> - Cohérence avec les orientations du Département du Pas de Calais ; - Redynamisation économique du secteur ; - Valorisation de la dimension touristique ; - Signal fort de l'entre du Grand Site des 2 caps - Impact sur l'emploi local ; - Bonne connexion bourg ancien et nouveau quartier ; - Mixité sociale prise en compte ; - Prise en compte des enjeux environnementaux - Bonne intégration du golf dans le paysage ; - Gestion du golf dans une approche maîtrisée des ressources naturelles ; - Préservation des milieux naturels : 	<ul style="list-style-type: none"> - Perte importantes de terres agricoles ; - Disparition de plusieurs exploitations agricoles ; - Un protocole d'accord qui privilégie l'approche indemnitare en reportant la question de la Restructuration des exploitations à un examen ultérieur par l'intervention d'un opérateur foncier ; - Flux de circulation centre bourg - De interrogations sur la mise au niveau de la station d'épuration ; - Gestion non partagée du projet

Considérant que :

- ✓ L'arrêté en date du 23 octobre 2018 de Monsieur le Préfet du Pas de Calais a fait l'objet d'une large diffusion permettant à tous les habitants et personnes concernées de connaître les modalités de l'enquête,
- ✓ L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions prévues par les textes législatifs et réglementaires en vigueur concernant tant le dossier dans son contenu, que la procédure d'instruction.
- ✓ Vu les 18 observations portées au registre ouvert en mairie de Blériot-Plage ainsi que les 15 observations inscrites sur le registre ouvert en mairie de Sangatte ;
- ✓ Vu les 8 courriers qui m'ont été adressés ;
- ✓ Vu les remarques faites par les représentant des Personnes publiques Associées et les réponses apportées par Monsieur le Maire de Sangatte ;
- ✓ Considérant enfin le bilan qu'il m'est possible de dresser quant aux Avantages/Inconvénients du projet d'écovillage balnéaire et plaine de loisirs des 2 Caps tels qu'ils sont repris ci-dessus

Sous les réserves suivantes

- 1- S'assurer que la programmation des travaux à réaliser au niveau de la station d'épuration soient cohérents par rapport à la réalisation de l'opération ;
- 2- Le projet d'Ecovillage – Plaine de Loisirs constituera un élément constitutif du site des 2 Caps. Cela impose que soit pris en compte le schéma d'accueil O.G.S et la réalisation d'un axe de contournement permettant d'éviter la circulation dans le centre du bourg de Sangatte, en reliant la RD 243 E3 à l'aire d'accueil OGS.
- 3- Apporter des précisions sur la nature des équipements qui seront réalisés dans le périmètre de l'opération

J'émet un **Avis Favorable** à la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération conduite par la Comme de SANGATTE relative au projet d'Ecovillage balnéaire de la porte des 2 Caps – Plaine de Loisirs.

Hardelot le 20 janvier 2013

Le Commissaire – Enquêteur

Yves Allienne

Mise en COMPATIBILITE des Documents d'Urbanisme.

- **Cadre Juridique**

Le projet n'est pas compatible avec les dispositions contenues dans le Schéma Directeur du Calaisis comme avec celles du Plan Local d'Urbanisme. En conséquence la procédure mise en œuvre relève de l'application des articles L 122-15 et L122-16 du code de l'Urbanisme.

- **Contenu du dossier**

Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique vaut pour la mise en conformité des documents d'urbanisme locaux.

Comme il est dit dans le rapport d'enquête relatif au dossier portant sur la réalisation du projet d'écovillage balnéaire - plaine de loisirs des 2 caps, chapitre « Composition du dossier » plusieurs éléments dans les documents mis à la disposition du public se rapportent à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le projet d'aménagement.

Sont concernés à la fois le Schéma Directeur du Calaisis et le P.L.U de la commune de Sangatte.

Mise en COMPATIBILITE du SCHEMA DIRECTEUR

Le projet de la Plaine de Loisirs prolonge le bourg de Sangatte c'est un projet qui associe à la fois une zone d'habitat diversifié avec un projet à forte dominante touristique, le tout s'inscrivant dans une volonté affirmée de revitalisation du secteur, en déclinaison des engagements pris par les collectivités et l'Etat.

Une grande partie des terrains concernés sont d'anciens sites d'installations liées au travaux du lien fixe, réinvestis par l'activité agricole, une autre partie est constituée de terre de culture.

Le site se situe dans la continuité du bourg s'achevant par un golf qui en limitera ainsi les possibilités d'extension. Enfin il faut également signaler sa proximité avec des paysages classés la ZNIEFF et Natura 2000 permettant ainsi une liaison douce entre la zone urbaine et un paysage remarquable.

Le projet est cependant incompatible avec le Schéma Directeur du Pays du Calaisis approuvé en Février 1998.

- **Contexte**

Le secteur concerné par le projet est actuellement repéré au Schéma directeur du Calaisis comme « réserve pour les installations d'un second lien fixe ».

Des études réalisées par Eurotunnel ont démontré que les réserves foncières sont trop importantes par rapport aux besoins, (cf. courrier d'Eurotunnel en date du 29/1/2009) les besoins exprimés passent de 960 ha à 180 ha environ. Le second lien fixe n'étant plus d'actualité, les terrains sont donc disponibles pour un projet structurant en cohérence avec les atouts spécifiques de la commune et les orientations principales du Schéma Directeur à savoir :

- ✓ Un rééquilibrage géographique entre Calais et ses communes périphériques ;
- ✓ La recherche d'une solidarité socio-économique ;
- ✓ La fédération des potentiels de développement.

AVIS du Commissaire Enquêteur

Le projet d'écovillage – plaine des loisirs des 2 Caps s'identifie comme un projet cohérent pensé à l'échelle de l'agglomération Calaisienne comme un élément fort d'attraction pour un potentiel de visiteurs d'outre Manche. Projet d'envergure, il représente un axe majeur de développement économique et touristique qui s'inscrit dans une réelle démarche environnementale

Mise en COMPATIBILITE avec le P.O.S (P.L.U)

• Contexte

- ✓ La commune de Sangatte fait partie du Schéma Directeur du Calaisis approuvé le 3 février 2008 par le Syndicat Mixte du Pays du Calaisis (SYMPAC).
- ✓ Le projet d'écovillage – plaine de loisirs des 2 caps est inclus dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la région Artois-Picardie (SAGE) ;
- ✓ La commune de Sangatte est par ailleurs incluse dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux du Delta de l'Aa.
- ✓ La commune de Sangatte est dotée d'un P.O.S approuvé le 28/12/1983 – dernière révision 16/02/2001 - une procédure de révision en P.L.U est en cours ;
- ✓ La Commune de Sangatte – Blériot Plage fait partie du Parc Régional des Caps et Marais d'Opale et se doit d'en respecter la Charte.
- ✓ Le site du projet d'écovillage – Plaine de loisirs sont classées au P.O.S actuel :
 - en zone UD : zone urbaine de densité moyenne ;
 - 12 NAa : terrains base opérationnelle des travaux du tunnel ;
 - 20Nd : site des collines aucune construction n'y est autorisée sauf opération liée au Grand Site

• Servitudes

- ✓ Présences des servitudes à savoir :
 - Site archéologique ;
 - Protection des eaux (captage)
- ✓ La commune est concernée par PPRn (recul trait de côte de la falaise) le projet se situe hors de la zone de risque de subversion marine ;
- ✓ La loi dite « littoral » s'applique sur le territoire de la commune de Sangatte.

• Objectifs de la mise en compatibilité

Modifications du plan de zonage

Zone et secteurs avant mise en compatibilité	Superficie	Zones et secteurs après mise en compatibilité	Superficie
12 NAa	42.15 ha	12 NAa	3.2 ha
		13 NA	26.6 ha
		13 NAc	9.4 ha
20 ND	214.7 ha	20 ND	86.2 ha
		20 NDg	122.2 ha
20 NDL	406.7 ha	20 NDL	416 ha

- 13 NA = Plaine de loisirs à vocation touristique
 13 NAc = Lieux de vie avec activités tertiaires et commerciales
 12NAa = jonction entre le tissu urbain existant

Modifications au règlement en conséquence (cf. dossier)

Création de plusieurs emplacements réservés :

- N°2 = liaison DR 246 E3 et RD940
 N°5 = Connexion piétonne
 N°12 = Liaison future RD 243E3 et rue H. Boucher
 N°13 = Elargissement liaison RD243^{E3} et Rue Nationale
 N°14 = Création liaison piétonne entre rue J. Mermoz et Ecovillage – Golf

- **Avis des Personnes Publiques Associées**

Chambre d'Agriculture Région Nord pas de Calais : Lettre du 31 mai 2012

Sur mise en compatibilité avec les documents d'urbanisme :

Pas de remarque particulière si ce n'est un souci évoqué par la Chambre de s'assurer des conditions futures qui seront faites aux agriculteurs afin que ceux-ci puissent exercer « normalement » leur activité.

DDTM 62 : lettre du 27/06/2012

Le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer émet un avis favorable sous réserve des remarques suivantes :

- ✓ Souhaite un plan de zone complet après modifications souhaitées, ainsi qu'une liste complète des emplacements réservés sur la commune,
- ✓ Demande des précisions sur le Statut de l'emplacement réservé n°1,
- ✓ Rappelle les servitudes nombreuses qui se trouvent sur le périmètre de l'opération et les obligations diverses (Site archéologique, ZNIEFF1 Site d'intérêt Communautaire),
- ✓ Souligne la nécessité de prendre toutes les mesures nécessaires à la protection du point de captage du lieudit « Mont Saint Martin » ;
- ✓ Insiste sur l'obligation faite par Loi littoral (art L146-1 et L146-4) quant au principe de continuité avec l'agglomération et le village.

Parc Naturel des deux caps (octobre 2011)

Avis favorable assorti de nombreuses recommandations.

- ✓ Souhaite le recours à la procédure de la ZAC, enfin
- ✓ Il doit permettre une transition paysagère en douceur avec le Grand Site des deux caps mitoyens,
- ✓ L'intégration du projet dans la trame Verte et Bleue reste à vérifier.

Réponse du Maire Sangatte lettre du 30 août 2012.

Sur la compatibilité des documents d'urbanisme : la réponse renvoie à la constitution d'un complément de dossier (plan de zonage – numérotation des emplacements réservés – statut d'un chemin piétonnier)..

- **Requêtes formulées par habitants**

Pendant l'ouverture de l'enquête de nombreuses personnes se sont exprimées sur la nature du projet au regard de son impact sur la vie locale. Rares furent les requêtes qui concernaient la question du zonage . En définitive deux personnes se sont exprimées sur ce sujet pour évoquer des questions personnelles quant au classement de leur propriété.

- **Madame HONVAULT demeurant à Sangatte**, chemin communal dit de la Digue Camin, horticultrice avec son mari Les parcelles exploitées par Mr et Mme HOUVAULT sont situées hors du périmètre de la D.U.P toutefois, au Master plan, sur le chemin communal dit de la digue Camin figure un tracé identifié comme une zone de « *pâturage extensif ou jachère* ». Mme HONVAULT souhaitent avoir des précisions sur ce point.

AVIS du Commissaire Enquêteur

La requête concerne une partie du territoire extérieure au périmètre d'opération. Toutefois l'aménagement du chemin dit de la digue Camin est un élément consécutif du projet. Dès lors je considère qu'il convient d'apporter réponse à la requérante et de lui confirmer ou non, de son droit à cultiver cet espace classé en « jachère ». Selon les dires de Mme Honvault, compte tenu de la taille réduite de son exploitation horticole, elle ne serait pas soumise aux prescriptions relatives au gel des parcelles

- Madame MANTEZ qui réside à Sangatte rue Jean Mermoz. L'intéressée est propriétaire d'un terrain rue Jean Mermoz cadastré AB 74 et actuellement repris en zone 12 NA. Elle souhaite que celui -ci soit classé en zone UD. L'intéressée est venue à plusieurs reprises et a déposé un courrier en confirmation de sa demande.

AVIS du Commissaire Enquêteur

*La parcelle concernée est hors du périmètre de l'opération. Il n'en demeure pas moins que dans le cadre de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme de la commune et dans la mesure où des modifications de zones interviennent dans ce secteur, la requête de Madame MANTEZ est légitime d'autant que cette parcelle pourrait être concernée par un aménagement à venir (Aire d'accueil O.G.S).
La demande Mme Mantez me paraît indissociable du dossier Aire d'accueil Opération Grand Site O.G.S*

- Monsieur CONDETTE Dominique ; habite route de l'église à Sangatte. Son habitation n'est pas incluse dans le périmètre d'opération Toutefois, son terrain attenant est inclus pour partie dans le périmètre d'opération. Monsieur Condetto souhaite savoir si il lui sera possible de construire sur la partie de son terrain non comprise dans le périmètre du projet.

AVIS du Commissaire Enquêteur

Au P.O.S avant modification, la propriété de Monsieur Condetto est pour partie en zone UD (bâtiments) et en 12 NAa (terrain) . Après modification du P.O.S la partie bâtie reste en UD, tandis que les terrains repris dans le périmètre d'opération seront repris en 13 NA.

D – MISE en COMPATIBILITE du Plan d'occupation des Sols Commune SANGATTE

AVIS du Commissaire Enquêteur.

Considérant que :

- L'arrêté en date du 23 octobre 2018 de Monsieur le Préfet du Pas de Calais a fait l'objet d'une large diffusion permettant à tous les habitants et personnes concernées de connaître les modalités de l'enquête,
- L'enquête publique s'est déroulée dans les conditions prévues par les textes législatifs et réglementaires en vigueur concernant tant le dossier dans son contenu, que la procédure d'instruction.
- Vu les 18 observations portées au registre ouvert en mairie de Blériot-Plage ainsi que les 15 observations inscrites sur le registre ouvert en mairie de Sangatte ;
- Vu les 8 courriers qui m'ont été adressés ;
- Vu les remarques faites par les représentant des Personnes publiques Associées et les réponses apportées par Monsieur le Maire de Sangatte ;
- Considérant enfin le bilan qu'il m'est possible de dresser quant aux Avantages/Inconvénients du projet d'écovillage balnéaire et plaine de loisirs des 2 Caps tels qu'ils sont repris ci-dessus
- Vu les requêtes des époux HONVAULT, de Madame MANTEZ et de Monsieur CONDETTE

En conséquence,

Je déclare le l'opération d'aménagement sous l'intitulé Ecovillage Balnéaire des 2 Caps - Plaine de Loisirs à Sangatte

- **conforme** aux orientations du Schéma Directeur du Calaisis
et émet

- **un Avis Favorable** aux modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme (P.O.S) comme au nouveau règlement y afférent en vue de permettre la réalisation du projet d'écovillage – Plaine de loisirs des 2 caps sur le territoire de la commune de SANGATTE

Hardelot le 20 janvier 2013

Le Commissaire – Enquêteur

Yves Allienne