



COMMUNAUTE URBAINE DE DUNKERQUE

ZAC « NPNRU des quartiers Ouest » à Saint Pol-sur-Mer

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

**DOSSIER ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION
D'UTILITE PUBLIQUE COMPRENANT ETUDE D'IMPACT
PROJET DE DOSSIER DE CREATION DE ZAC**

Avril 2021

Le présent dossier a été constitué pour demander l'ouverture de l'enquête publique unique :

- Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique,
- Comportant une étude d'impact,
- Portant sur l'opération d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « NPRU des quartiers Ouest », située sur la Commune de Saint Pol-sur-Mer

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est sollicitée au profit de l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais, agissant en vertu de la convention signée entre la Communauté Urbaine de Dunkerque (CUD) et l'EPF à date du 30 juin 2015.

Ainsi l'EPF, agissant au nom et pour le compte de l'autorité expropriante, Dunkerque Grand Littoral (CUD), pourra diligenter les procédures administrative et judiciaire, à même de garantir la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération susmentionnée.

Les terrains seront cédés à la Société Publique de l'Agglomération Dunkerquoise, désignée concessionnaire de l'opération d'aménagement par délibération du 21 décembre 2020.

Le dossier d'enquête unique est composé des pièces suivantes :

I - Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique qui comprend :

Pièce A : Informations juridiques et administratives

Pièce B : Notice explicative non technique du projet

Pièce C : Dossier d'étude d'impact et son résumé non technique

Pièce D : Appréciation sommaire des dépenses

Pièce E : Plan général des travaux

Pièce F : Plan de Situation

Pièce G : Caractéristiques des ouvrages les plus importants

Pièce H : Annexes : bilan de la phase de concertation, délibérations et avis émis sur le projet

II - Le projet de dossier de création de ZAC qui comprend :

Pièce A : Rapport de présentation

Pièce B : Plan de situation

Pièce C : Plan de périmètre

Pièce D : Régime financier



COMMUNAUTE URBAINE DE DUNKERQUE

ZAC « NPNRU des quartiers Ouest » à Saint Pol-sur-Mer

**I - DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**A/ INFORMATIONS JURIDIQUES ET
ADMINISTRATIVES**

Avril 2021

SOMMAIRE

PREAMBULE

OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

INTEGRATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A L'OPERATION

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE

AU-DELA DE L'ENQUETE PREALABLE A LA DUP

AUTRES AUTORISATIONS NECESSAIRES POUR REALISER LE PROJET AU TITRE DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

PREAMBULE

Le projet envisagé est l'opération d'aménagement des quartiers ouest de Saint Pol-sur-Mer, qui s'inscrit dans le projet communautaire de renouvellement urbain, co-financé par le programme national de l'ANRU.

En effet, par arrêté du 29 avril 2015, le quartier prioritaire de la politique de la ville des quartiers Ouest de Saint Pol-sur-Mer a été retenu au titre de la liste des QPV présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Les orientations stratégiques du projet de renouvellement urbain ont été validées par l'ANRU lors du comité national d'engagement du 4 juillet 2019.

Cette opération constitue l'un des pans de la stratégie communautaire de renouvellement urbain, volet urbain du contrat de ville. D'autres quartiers du territoire de la CUD sont concernés par le NPNRU : l'île Jeanty et Banc Vert à Dunkerque, Degroote à Téteghem, îlot des Peintres à Grande-Synthe et Carnot/Dolet à Saint Pol-sur-Mer. Outre la valorisation de ces quartiers, la mise en œuvre du projet communautaire de renouvellement urbain contribuera au rééquilibrage territorial et à l'adaptation de l'offre d'habitat sur l'agglomération.

Les articles R.123-8 3^{ème} et 6^{ème} alinéas du Code de l'Environnement précisent que le dossier d'enquête publique doit faire mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et indique la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération considérée.

« Le dossier comprend au moins (...) :

3° : La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ; (...)

6° : La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance. »

L'enquête publique poursuit divers objectifs dont principalement :

- Informer le public et recueillir son avis sur l'intérêt général de l'opération projetée ;
- Obtenir la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) dans le respect des dispositions du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Le présent chapitre vient rappeler les textes qui régissent l'enquête.

OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La présente enquête publique est relative à une opération susceptible d'affecter l'environnement, le régime des enquêtes publiques en la forme « environnementale » est régi par les articles L.123- 1 à 18 et R.123-1 à 27 du Code de l'Environnement.

La présente enquête est ainsi menée au titre des articles L.1, L.110-1 et R.112-4 du Code de l'Expropriation :

L.1 : « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »

L.110-1 : « L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre.

Toutefois, lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre 1er de ce code. »

R.112-4 : « Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

1° Une notice explicative ;

2° Le plan de situation ;

3° Le plan général des travaux ;

4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;

5° L'appréciation sommaire des dépenses. »

1° La notice explicative indique l'objet de l'enquête, ainsi que les caractéristiques les plus importantes de l'opération soumise à l'enquête. Elle présente ses aspects juridiques, matériels et géographiques. Elle indique les raisons pour lesquelles notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu. Elle porte à la connaissance du public les avantages et les inconvénients justifiant le projet mis à l'enquête.

2° Le plan de situation sert à localiser l'opération réalisée à l'échelon communal.

3° Le plan général des travaux permet au lecteur de connaître l'implantation et la nature des travaux qui seront réalisés dans le cadre de l'opération.

4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants informent le lecteur sur les caractéristiques principales relatives aux ouvrages les plus importants de l'opération.

5° L'appréciation sommaire des dépenses permet de connaître le coût global de l'opération, y compris les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à sa réalisation.

La présente enquête publique étant relative à une opération susceptible d'affecter l'environnement, l'article R 123-8 du code de l'environnement ajoute :

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique, le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ; (...) »

L'enquête publique est ouverte par arrêté préfectoral et fait l'objet d'un avis d'ouverture, et est placée sous la responsabilité d'un commissaire-enquêteur.

TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

La présente enquête est régie par les textes suivants :

Le code de l'environnement et notamment :

L'enquête publique environnementale

La présente enquête est régie par les dispositions prévues aux articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 du Code de l'environnement.

Ces textes précisent en premier lieu l'objet d'une enquête publique :

L.123-1 : « L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »

Ils précisent également le déroulement de la procédure d'enquête publique, le rôle du commissaire enquêteur, et les conditions de prise en compte des observations du public.

L'étude d'impact

Les articles L.122-1, L.122-3 et R.122-1 du code de l'environnement établissent les dispositions relatives à la protection de la nature, et concernent les études d'impact et des travaux et projets d'aménagement.

Ces dispositions définissent notamment le contenu de l'étude d'impact, pièce essentielle du dossier d'enquête.

Le code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et les articles suivants :

L'article 1^{er} du code de l'expropriation dispose que « *L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. (...)* » En particulier ses articles concernant le champ d'application et le contenu du dossier de DUP. L'enquête publique est régie par l'article L.110-1.

Les dispositions générales sont régies par les articles L.121-1 à L.121-5, et les dispositions particulières sont régies par les articles L.122-1 et L.122-2.

Les dispositions relatives au contenu du dossier d'enquête et à l'autorité compétente sont régies par les articles R.112-1 à R.112-4.

INTEGRATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A L'OPERATION

Le projet avant l'enquête

Eléments de Contexte

La Communauté Urbaine de Dunkerque et la ville de Saint Pol-sur-Mer travaillent ensemble à redonner une attractivité résidentielle aux quartiers ouest, par la requalification des espaces publics et des équipements publics, s'appuyant sur l'arrivée d'un transport en commun de desserte performant, avec l'objectif de renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle.

Dans ce contexte, l'opération – objet de la présente Déclaration d'Utilité Publique (DUP) – vise à l'aménagement du site de projet par le biais de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). La création de la ZAC favorisera la réalisation des aménagements, la production de logements de qualité, accessibles au plus grand nombre dans un objectif de mixité sociale, la création d'une éco cité jardin, la restructuration d'équipements publics et le renforcement de l'animation commerciale. Le projet de ZAC a ainsi fait l'objet d'une concertation préalable permettant au public de participer effectivement à l'élaboration de ce projet d'intérêt général.

La concertation préalable (L.300-2 du code de l'urbanisme)

Conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme et compte tenu de la nature et des objectifs d'intérêt général du projet, la Communauté Urbaine de Dunkerque a soumis le projet des quartiers Ouest de Saint Pol-sur-Mer à la concertation y associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

La délibération du 19 décembre 2019 a ainsi défini les modalités de la concertation :

- Un registre et un dossier, en deux exemplaires, respectivement déposés l'un à la mairie de Saint Pol-sur-Mer et l'autre au siège de la Communauté Urbaine de Dunkerque ;
- La mise en ligne du dossier sur le site de Dunkerque Grand Littoral,
- La tenue de permanences locales en mairie de Saint Pol-sur-Mer durant la durée de la concertation aux jours et horaires suivants :
 - Le mardi de 17h à 19h
 - Le mercredi de 14h à 16h
 - Le vendredi de 9h à 11h

Le dossier initial, mis à disposition du public, comportait une notice explicative du contexte dans lequel s'inscrit le projet, des enjeux et des orientations stratégiques poursuivis et donnant les grandes lignes du projet d'aménagement, un plan de situation, un plan périmétral.

La publicité de l'ouverture de la concertation a été annoncée par voie de presse et par voie d'affichage en mairie de Saint Pol-sur-Mer et au siège de la Communauté Urbaine de Dunkerque et a lieu le 6 janvier 2020.

La concertation a été clôturée le 21 février 2020.

Son bilan a été tiré par délibération du Conseil communautaire du 30 septembre 2020.

Le bilan de la concertation est inséré dans la pièce H.

Situation de l'opération au regard des documents d'urbanisme

Les opérations urbaines prévues ont été prises en compte dans le cadre des travaux de révision du PLUI HD. Elles sont compatibles avec le document actuel opposable depuis 2012.

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE UNIQUE

La création de ZAC est dispensée d'enquête publique au titre du Code de l'environnement, qui prévoit une procédure d'information et de participation du public via une participation par voie électronique.

Toutefois la Communauté Urbaine de Dunkerque a souhaité substituer cette participation électronique par une enquête publique, conjointe avec celle de la Déclaration d'Utilité Publique. En effet, l'organisation d'une telle enquête unique contribue à améliorer l'information et la participation du public en rendant plus lisible les procédures et en facilitant la compréhension globale de l'opération.

L'enquête publique unique est organisée en application des articles L123-1 à L123-8 du code de l'environnement.

Saisine préalable de l'autorité environnementale

Conformément à l'article R122-7 du code de l'environnement, l'autorité compétente transmet pour avis le dossier comprenant l'étude d'impact.

Le déroulement de l'enquête suivra les étapes décrites ci-après.

L'ouverture de l'enquête publique

L'enquête préalable à la DUP est ouverte par un arrêté préfectoral prescrivant notamment :

- L'objet de l'enquête,
- Les lieux et horaires où le public pourra consulter le dossier d'enquête et venir apposer ses observations sur le registre,
- Les lieux et horaires où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les informations ainsi que, le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'échange et d'information envisagés.

Cet arrêté préfectoral fait l'objet d'une publicité collective minimum quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée (insertion d'un avis dans la presse et insertion sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, affichage en mairie, affichage à proximité des ouvrages concernés, etc.).

L'enquête publique

Conformément à l'article L 123-9 du code de l'environnement, la durée de l'enquête ne peut être inférieure à 30 jours ni supérieure à 2 mois.

Les observations et propositions du public, en plus de la consignation sur le registre d'enquête, peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur, tel que prévu à l'article R 123-13 du code de l'environnement.

La clôture des registres et le rapport d'enquête

A l'issue de la période d'enquête, le registre est clos et signé par le commissaire enquêteur.

A réception des registres et ses annexes, le commissaire enquêteur rencontre sous huitaine le responsable de projet. Il lui transmet un procès-verbal de synthèse relatant les observations orales ou écrites. Le responsable de projet dispose de 15 jours pour formuler ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur rédige ses conclusions motivées, et précise si elles sont favorables ou non à l'opération. Il remet le dossier et ses conclusions au Préfet dans le délai de 30 jours après la fin de l'enquête. Une copie du rapport est déposée à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête, ainsi qu'en Préfecture.

Toute personne physique ou morale peut demander communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur. Ces demandes devront être adressées au préfet du département du ressort de l'enquête.

Au terme de cette procédure et au vu du dossier correspondant, le Préfet pourra prononcer la Déclaration d'Utilité Publique.

DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE

La déclaration de projet

En vertu de l'article L.122-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, le Préfet demande, au terme de l'enquête publique, à la collectivité de se prononcer sur l'intérêt général du projet dans un délai ne pouvant excéder six mois, conformément aux dispositions prévues L.126-1 du code de l'environnement.

La déclaration de projet mentionnera l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comportera les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général.

La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et le résultat de la consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique.

En l'absence de déclaration de projet, aucune autorisation de travaux ne peut être délivrée. Si les travaux n'ont pas reçu de commencement d'exécution dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la déclaration de projet, la déclaration devient caduque.

Après transmission de la déclaration de projet, l'autorité de l'Etat compétente décide de la déclaration d'utilité publique du projet.

Lorsque l'opération est déclarée d'utilité publique, la légalité de la déclaration de projet ne peut être contestée que par voie d'exception à l'occasion d'un recours dirigé contre la déclaration d'utilité publique. Les vices qui affecteraient la légalité externe de cette déclaration sont sans incidence sur la légalité de la déclaration d'utilité publique.

La déclaration d'utilité publique

Selon les conclusions de l'enquête, la Déclaration d'Utilité Publique sera prononcée par arrêté préfectoral et sera publiée au recueil des actes administratifs des Services de l'Etat dans le Nord. Elle fera, en outre, l'objet d'un affichage en mairie et d'une publicité dans la presse locale.

L'acte déclarant d'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable.

En cas de contestation, l'acte déclaratif d'utilité publique pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif pendant un délai de deux mois à compter de sa publication au dit recueil ou à compter de l'accomplissement de la dernière des formalités de publicité précitées.

AU-DELA DE L'ENQUETE PREALABLE A LA DUP

L'enquête parcellaire

Les parcelles sur lesquelles va être réalisé le projet appartiennent pour partie à des propriétaires privés. Une enquête parcellaire destinée à identifier l'ensemble des propriétaires et titulaires de droits réels sur les biens concernés, et à recevoir leurs observations, sera réalisée à la suite de la déclaration d'utilité publique.

L'arrêté de cessibilité et procédure d'expropriation en fixation judiciaire des indemnités

A l'issue de l'enquête parcellaire, le préfet pourra prendre un arrêté déclarant cessibles les immeubles nécessaires à la réalisation du projet d'utilité publique.

Une démarche de négociation foncière amiable sera privilégiée.

La phase judiciaire de la procédure d'expropriation sera mise en œuvre après un éventuel constat d'échec des négociations.

La phase judiciaire organise la fixation et le paiement des indemnités. Elle est codifiée aux articles L.311-5 et suivants et R 112-9 et suivants de Code de l'expropriation :

- Notification des offres par l'EPF,
- Saisine du juge de l'expropriation près le Tribunal de grande Instance de Dunkerque,
- Visite des lieux par le juge de l'expropriation,
- Audience publique,
- Jugement de fixation des indemnités de dépossession et/ou d'éviction.

Les voies de recours

En cas de contestation de la DUP, un recours contentieux devant la juridiction administrative est possible dans un délai de deux mois à compter de la publication de la déclaration d'utilité publique, à savoir dès le 1^{er} jour de son affichage en mairie.

AUTRES AUTORISATIONS NECESSAIRES POUR REALISER LE PROJET AU TITRE DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

En application des articles L.214-1 à 6 et R.214-6 à 214-32 (eau et milieu aquatique)

Les dossiers de déclaration ou d'autorisation sont définis aux articles R.214-6 et R.214-32.

En application de l'article L.214-3, tout projet d'installations, d'ouvrages, de travaux ou d'activités susceptibles d'avoir une incidence sur l'eau est soumis à une déclaration préalable.

En l'état actuel des connaissances sur le projet, le projet d'aménagement urbain relève d'une procédure Loi sur l'Eau de type déclaratif. Le dossier de déclaration sera réalisé lors des études de maîtrise d'œuvre des espaces publics avec un projet à minima de niveau AVP.

De même, chaque opérateur sur les îlots de l'opération devra également vérifier la compatibilité de son projet avec la nomenclature Loi sur l'Eau et devra mener le cas échéant une procédure Loi sur l'Eau complémentaire dans le cas où des rubriques seraient concernées.

En application de l'article L.341-10 (sites inscrits et classés)

Les aménagements prévus ne modifient aucun monument naturel ou site classé.

Aucune autorisation n'est donc nécessaire en application de l'article L. 341-10 du code de l'environnement.

En application de l'article L.411.2 (protection du patrimoine naturel)

Par suite, le projet impliquera de solliciter une dérogation au titre de la législation sur les espèces protégées (article L. 411-2 (4°) du code de l'environnement).

En application de l'article L.341-1 code environnement et forestier (défrichement)

Les aménagements prévus ne nécessitent pas d'autorisation préalable de défrichement, conformément aux articles L.341-1 et suivants du code forestier.



COMMUNAUTE URBAINE DE DUNKERQUE

ZAC « NPNRU des quartiers Ouest » à Saint Pol-sur-Mer

**I - DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

B/ NOTICE EXPLICATIVE

Avril 2021

SOMMAIRE

PREAMBULE

I. Contexte de l'opération

- 1. Contexte sur le plan national**
- 2. Contexte communautaire**
- 3. Contexte géographique**
- 4. Contexte environnemental**
- 5. Contexte démographique**

II. Présentation de l'opération

- 1. Historique du projet**
- 2. La stratégie urbaine de valorisation : la création d'une éco cité jardin**
- 3. Présentation générale du projet**
- 4. Mode de réalisation du projet urbain**
- 5. Calendrier et phasage opérationnel**

III. Justification de l'opération au regard de l'intérêt général

- 1. Rappels des objectifs communautaires et communaux**
- 2. Une opération participant au Projet de territoire de la CUD et qui s'inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain de l'ANRU**
- 3. Une volonté de diversification et de rééquilibrage de l'offre de logements**
- 4. Une nécessité de restructurer les équipements publics**
- 5. Une volonté de privilégier les déplacements doux**
- 6. Synthèse de l'insertion du projet dans l'environnement**
- 7. Bilan coût/avantages**

PREAMBULE

Le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) concerne la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) NPNRU des quartiers Ouest située sur la commune de Saint Pol-sur-Mer.

La procédure d'enquête préalable a pour objet de déclarer d'utilité publique le projet d'aménagement au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier Nord / Pas-de-Calais (EPF)

Depuis 2009, l'EPF acquiert les terrains nécessaires à une opération de revitalisation sur la partie Sud de la cité des cheminots, dans le cadre d'une convention de maîtrise foncière signée avec la commune associée de Saint Pol-sur-Mer, la Communauté Urbaine de Dunkerque et le bailleur ICF Nord-Est.

En accompagnement de l'acquisition par l'EPF du parc social appartenant à ICF Nord Est, la réalisation du projet de renouvellement urbain dans son ensemble nécessite l'acquisition de terrains privés supplémentaires.

Ces acquisitions permettront d'une part de réaliser la totalité du programme d'espaces publics comprenant la réalisation d'une voirie pour désenclaver des îlots et de viabiliser les lots destinés aux futures constructions du projet de la ZAC, et d'autre part de permettre un programme immobilier neuf plus dense, qui permettra d'améliorer l'équilibre financier global de l'opération d'aménagement, et d'atteindre les objectifs d'attractivité et de retournement d'image recherchés.

I. CONTEXTE DE L'INTERVENTION

1. Contexte sur le plan national : le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain

Lancé en 2014, le NPNRU prévoit la transformation profonde de plus de 450 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) en intervenant fortement sur l'habitat et les équipements publics pour favoriser la mixité dans ces territoires.

Des objectifs forts de l'intervention urbaine sont portés par l'agence :

- Augmenter la diversité de l'habitat
- Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées
- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique
- Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants
- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers
- Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté, anticipant les évolutions et mutations futures

Le NPNRU concerne au total 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville à l'échelle nationale. Sur le territoire communautaire, les quartiers concernés sont les suivants :

- Les quartiers d'intérêt national
 - o Quartiers Ouest de Saint Pol sur Mer – QP059061 – Dunkerque – Nord ;
 - o Quartiers Albeck-Europe-Moulin – QP059064 – Grande-Synthe – Nord ;

- Les quartiers d'intérêt régional :
 - o Quartiers Banc Vert-Ile Jeanty-Carré de La Vieille-Jeu de Mail – QP059062 – Dunkerque – Nord ;
 - o Quartier Degroote – QP059065 – Tétéghem-Coudekerque-Village - Nord.

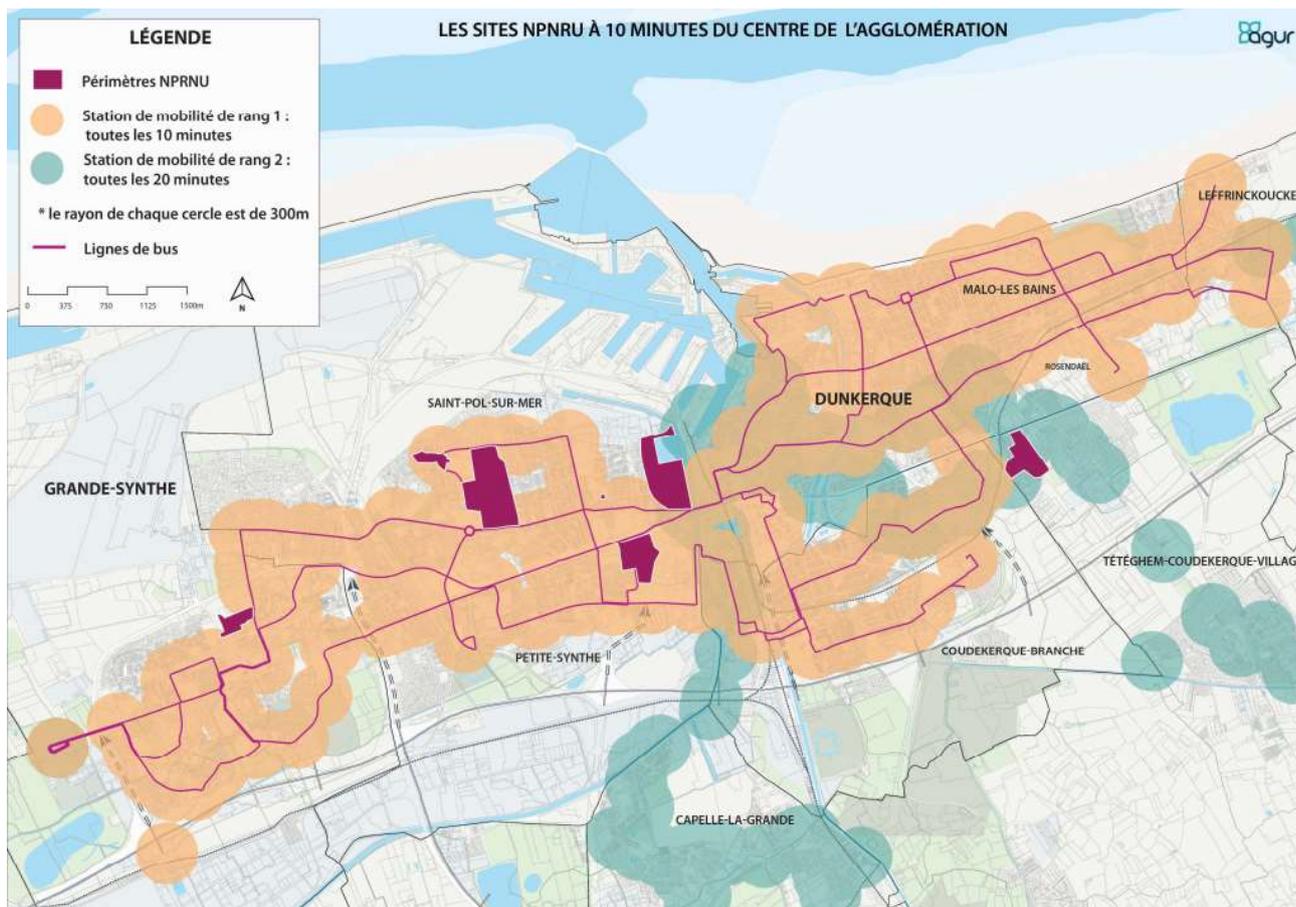
2. Contexte Communautaire

Située au cœur de l'Europe du Nord-Ouest, l'agglomération de Dunkerque se caractérise par sa façade littorale qui s'étend sur 40 kms. Forte d'une base industrielle solide (première plateforme énergétique d'Europe), mais aussi maritime et portuaire (6ème port d'Europe), le territoire mène d'ambitieux politiques de développement en matière de transition environnementale et de développement culturel, balnéaire et touristique pour diversifier son économie et accélérer son changement d'image.

Le projet de territoire du dunkerquois se décline en cinq objectifs :

- Assurer l'avenir économique du Dunkerquois, dans un monde en transition énergétique, en créant de nouvelles conditions pour maintenir un grand port industriel et énergétique ;
- Faire de Dunkerque « une ville sur l'eau » durable, en activant l'ensemble des potentiels et ressources en eau de la CUD pour faire face aux changements climatique et environnemental ;
- Refonder le service public sur la base d'un nouveau contrat social, en développant de nouvelles formes de solidarité et de gratuité plus adaptées et attentives aux besoins de chacun, ce qui implique l'évolution du métier de la solidarité ;
- Rassembler le territoire autour d'une démocratie partagée, en travaillant sur l'évolution institutionnel, politique et démocratique du territoire communautaire, un cadre figé depuis les années 1968 (date de sa création),
- Faire du Dunkerquois un territoire toujours plus attractif et ouvert sur l'extérieur, en redonnant une nouvelle image et en travaillant sur les conditions d'attractivité.

Les réalisations de ces dernières années, avec l'instauration de la gratuité et l'amélioration des services de transports (projet DK+), la création de nouveaux grands équipements intercommunaux du territoire, et l'appui à la transition environnementale et énergétique des structures économiques du territoire porté par le projet « Dunkerque Energie Créative », lauréat du Programme d'Innovation d'Avenir de la Caisse des Dépôts, constituent des bases et des préliminaires au déploiement de ce projet de territoire. Ce sont ces mêmes principes qui fondent les orientations stratégiques des projets NPNRU, et la volonté de maintien de quartiers populaires en cœur d'agglomération.



Le volet urbain du contrat de ville

Le contrat de ville se structure autour de 6 priorités :

- 1- Stimuler le développement économique et l'accès à l'emploi des publics les plus en difficultés ;
- 2- Agir sur l'attractivité des quartiers et sur l'accès à un logement digne pour tous ;
- 3- Développer un territoire en associant pleinement ses habitants ;
- 4- Dynamiser le volet éducatif pour donner des perspectives aux enfants et aux jeunes ;
- 5- Privilégier une approche globale de la santé des populations ;
- 6- Promouvoir l'égalité des chances et lutter contre les discriminations.

Le contrat de ville de l'agglomération dunkerquoise élaboré en 2015 est prorogé jusqu'en 2022. Il s'agit de donner une nouvelle impulsion au regard des évolutions survenues depuis sa signature, et notamment la signature du Pacte de Dijon par la Communauté urbaine de Dunkerque, réaffirmant ainsi le partenariat indispensable entre l'Etat et les collectivités, et la nécessité d'un renforcement de la mobilisation du droit commun dans le cadre du Contrat de Ville. Le déploiement du Pacte de Dijon s'articule autour d'une feuille de route comprenant 40 mesures de l'Etat, permettant d'identifier les priorités sur les thématiques de la sécurité, l'emploi, l'éducation, le logement et le lien social. A cela s'ajoute les ambitions que se fixe la CUD en matière de mobilité, de lutte contre les discriminations, de santé, de culture, de sport, de numérique, d'évolution du cadre de vie.

La politique de la ville soutient des associations qui contribuent à l'animation et à la qualification des acteurs de terrain ou qui conduisent des projets au niveau des QPV. C'est dans cet esprit que l'Etat a matérialisé un Partenariat national avec les associations pour la cohésion des territoires.

Les actions menées ciblent prioritairement le développement de l'enfant et le soutien à la parentalité, l'emploi et le développement économique, la citoyenneté et le lien social, l'image des quartiers.

Les objectifs spécifiques du NPNRU sont repris dans les appels à projets Politique de la Ville et les partenaires associatifs locaux seront ainsi en capacité d'adapter leurs actions et d'accompagner la mise en œuvre du NPNRU dans les quartiers prioritaires, en particulier s'agissant de l'accompagnement à l'insertion et au développement d'activités économiques, d'actions éducatives, mais également de programmation culturelle, dans une logique d'accompagnement au changement.

Dans ce cadre, la finalité du NPNRU est de stopper la spirale de relégation engagée sur les quartiers en renouvellement urbain et en faire des quartiers populaires, attractifs et ouverts ancrés dans les dynamiques de développement de l'agglomération. Il participe à l'atteinte des 6 objectifs du Contrat de Ville, grâce notamment :

- A la mise en place de la Charte intercommunale de l'insertion (objectif 1 et 6)
- Au renouvellement de l'offre d'habitat dans les quartiers (objectif 2)
- A la mise en œuvre des projets en concertation avec les habitants (objectifs 3)
- Au renouvellement de l'offre d'équipements éducatifs dans les quartiers en renouvellement (objectif 4)
- A la prise en compte des problématiques d'adaptation du logement aux enjeux relatifs à la santé, et à des aménagements privilégiant la biodiversité et l'utilisation de matériaux durables et sains (objectif 5).

Ainsi, les objectifs stratégiques du NPNRU sont :

- ➔ **Accompagner les ménages relogés dans un parcours résidentiel positif et choisi ;**
- ➔ **Offrir la possibilité de parcours résidentiels diversifiés**, dans des logements sociaux et privés de qualité, accessibles, et en cœur d'agglomération, en proximité immédiate des principaux services et commerces
- ➔ **Porter une ambition de désenclavement des quartiers et d'insertion de leurs habitants** par le logement, le transport, l'emploi, le développement économique et la qualité du cadre de vie ;
- ➔ **Proposer une nouvelle offre d'équipement attractive au cœur des quartiers** renouvelés, en particulier en matière scolaire, co-conçue avec leurs usagers (Education Nationale, habitants, associations, services publics ou para-publics etc.) ;
- ➔ **Rechercher l'exemplarité en matière environnementale** (économie circulaire, préservation de la biodiversité, lutte contre les phénomènes d'îlots de chaleur, gestion alternative des eaux pluviales) **et sociale** (des habitants acteurs de la transformation de leurs quartiers, un pouvoir d'achat préservé par des services adaptés).

Le PLUI HD de la Communauté Urbaine de Dunkerque

La Communauté Urbaine de Dunkerque a pour ambition de faire des projets NPNRU des sites exemplaires au regard des ambitions en matière d'aménagement durable portées par le PLUi-HD (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Habitat et Déplacements)

- **Placer la biodiversité et les paysages comme éléments forts de la composition urbaine**
 - Développer des aménagements participant à la lutte contre les îlots de chaleur urbains : préserver les parcs en ville et assurer leur valorisation envers la biodiversité (gestion différenciée, éclairage maîtrisé...), amplifier la présence du végétal dans les espaces publics existant et futurs afin de gagner en fonctionnalité écologique, solliciter au moins deux strates végétales (herbacées, arbustives ou arborées) à déployer dans le cadre des aménagements pour favoriser une biodiversité urbaine, assurer la pérennité et la croissance des essences plantées, préserver le patrimoine végétal existant.
 - Cultiver l'espace urbain : favoriser les espaces de jardins potagers collectifs, intégrer des espaces de culture aux parcs et jardins sous forme de vergers, jardins nourriciers ou agriculture urbaine en sollicitant des espaces sous-utilisés ou en attente, intégrer des réserves d'eaux pluviales à la parcelle.
 - Mettre en œuvre des techniques alternatives en assainissement pluvial, le plus en amont du système afin de diminuer les rejets urbains en temps de pluie : gérer les eaux de ruissellement au plus proche de leur point de chute, à la parcelle en priorité, en opposition à la collecte classique, mise en place de techniques grises (chaussée réservoir, puits d'infiltrations...) et vertes (noues végétalisées, bassins plantés, toits terrasses végétalisés...)
 - Réduire l'imperméabilité des espaces minéralisés pour préserver la trame brune (sol) et bleue (eau) : solliciter l'ensemble des espaces libres des parcelles et des îlots pour l'intégration des espaces de nature : pieds d'immeuble, espaces sur dalle, clôtures etc., et favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables pour réaliser les stationnements et les cheminements.

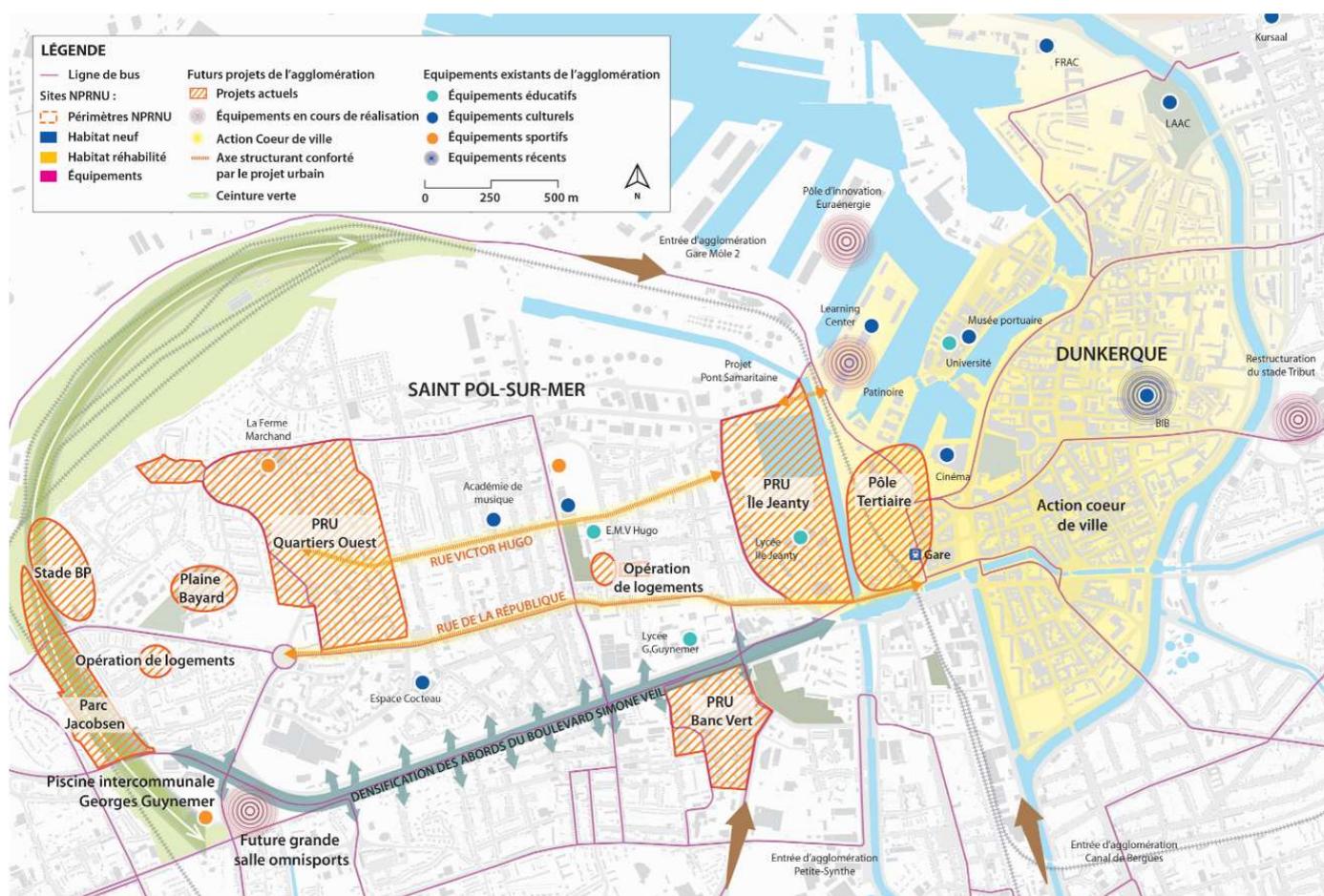
- **Renforcer la valeur récréative des espaces publics**
 - Constituer un réseau complet de cheminements, alternatives à la voiture reliant les espaces habités, les espaces de loisirs, les équipements et les commerces
 - Structurer autour du réseau de cheminements des espaces de convivialité et de rencontres

- **Améliorer les conditions de la mobilité**
 - Maîtrise de la politique de stationnement
 - Développement des modes de déplacements actifs
 - Evolution des usages de la voiture

3. Contexte géographique

Le secteur de projet est localisé sur la commune de Saint Pol-sur-Mer, située en cœur d'agglomération de la Communauté Urbaine de Dunkerque et en bordure des voies structurantes suivantes : le boulevard urbain Simone Veil (RD 601) et la chaussée des darses (RD 625).

Le secteur de projet bénéficie d'un positionnement stratégique en cœur d'agglomération, localisé à proximité d'un tissu d'activités à l'Est, du Grand Port Maritime de Dunkerque au Nord, d'une frange d'espaces naturels à l'ouest (le parc Jacobsen et des délaissés d'infrastructures ferroviaires à valoriser) et d'un secteur pavillonnaire à l'Est.



Paysage urbain des quartiers Ouest

La structuration des quartiers Ouest s'est historiquement réalisée en juxtapositions successives de nouveaux quartiers autour de la Cité des Cheminots. Chacun des sous-secteurs de projet NPRNU a ainsi une identité bâtie spécifique, des histoires et fonctionnements sociaux différents, qui sont autant de ressources à mobiliser pour amorcer leur renouvellement, mais également un fonctionnement viaire introverti.

L'espace public à l'échelle des quartiers Ouest est globalement illisible et faiblement hiérarchisé. Les flux sont organisés autour de l'axe structurant Est-Ouest de la rue de la République, à la géométrie très contrainte, sur lequel se connectent des voiries et carrefours surdimensionnés et difficilement appropriables.

Dans ce contexte :

- La voiture occupe une place prépondérante dans l'espace public et dans les déplacements ;
- La circulation et les usages piétons des espaces publics sont contraints et peu sécurisants ;
- Les opportunités d'appropriation d'espaces partagés sont rares, et l'espace public est globalement peu animé – on peut noter une insuffisance remarquable de jeux pour enfants, ce dont se plaignent les habitants.

Le projet NPRU porte sur un périmètre d'environ 20 hectares, répartis en 3 grands secteurs, le secteur Cité Liberté, Cité des cheminots et le Grand ensemble Jean Bart – Guynemer.



Jean Bart et Guymer



Figure 1 : Carte diagnostique du secteur Jean Bart et Guymer - Etude urbaine et sociale (EUS) - Groupement Passagers des Villes, Indigo, Habitat Territoires Conseil, Attitudes Urbaines, Verdi

Cité Liberté

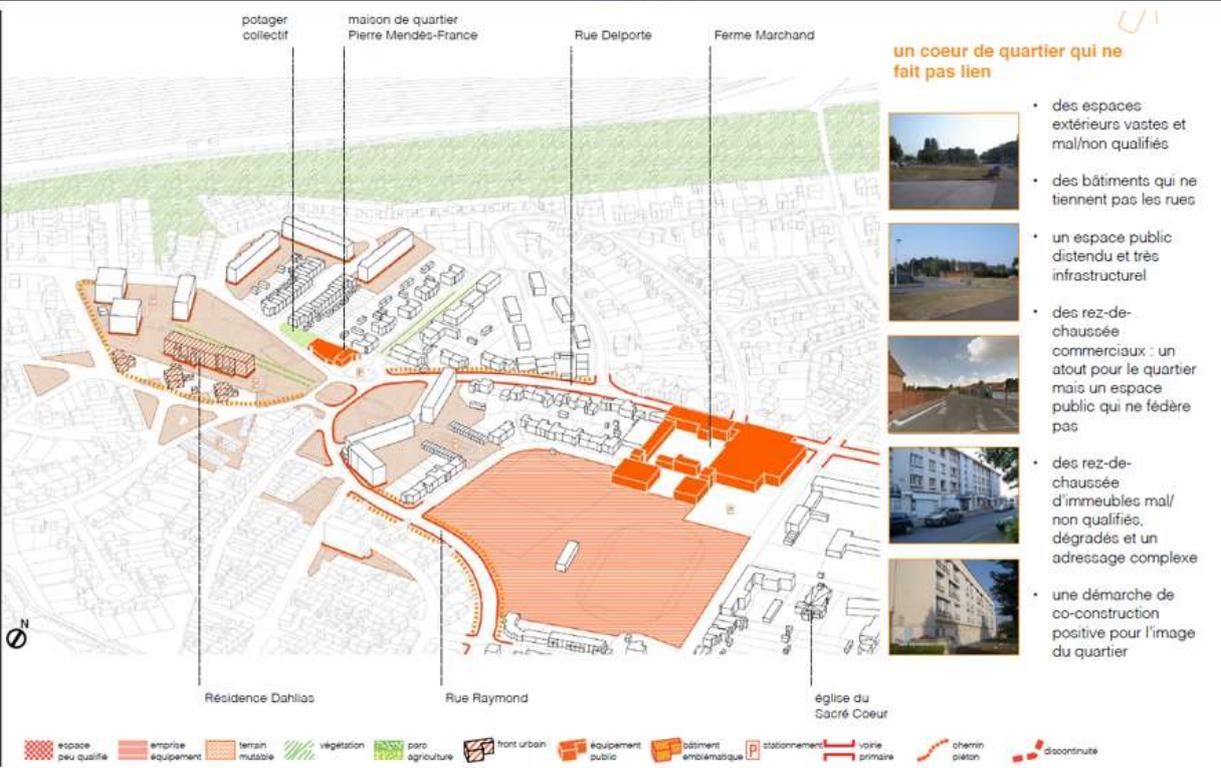
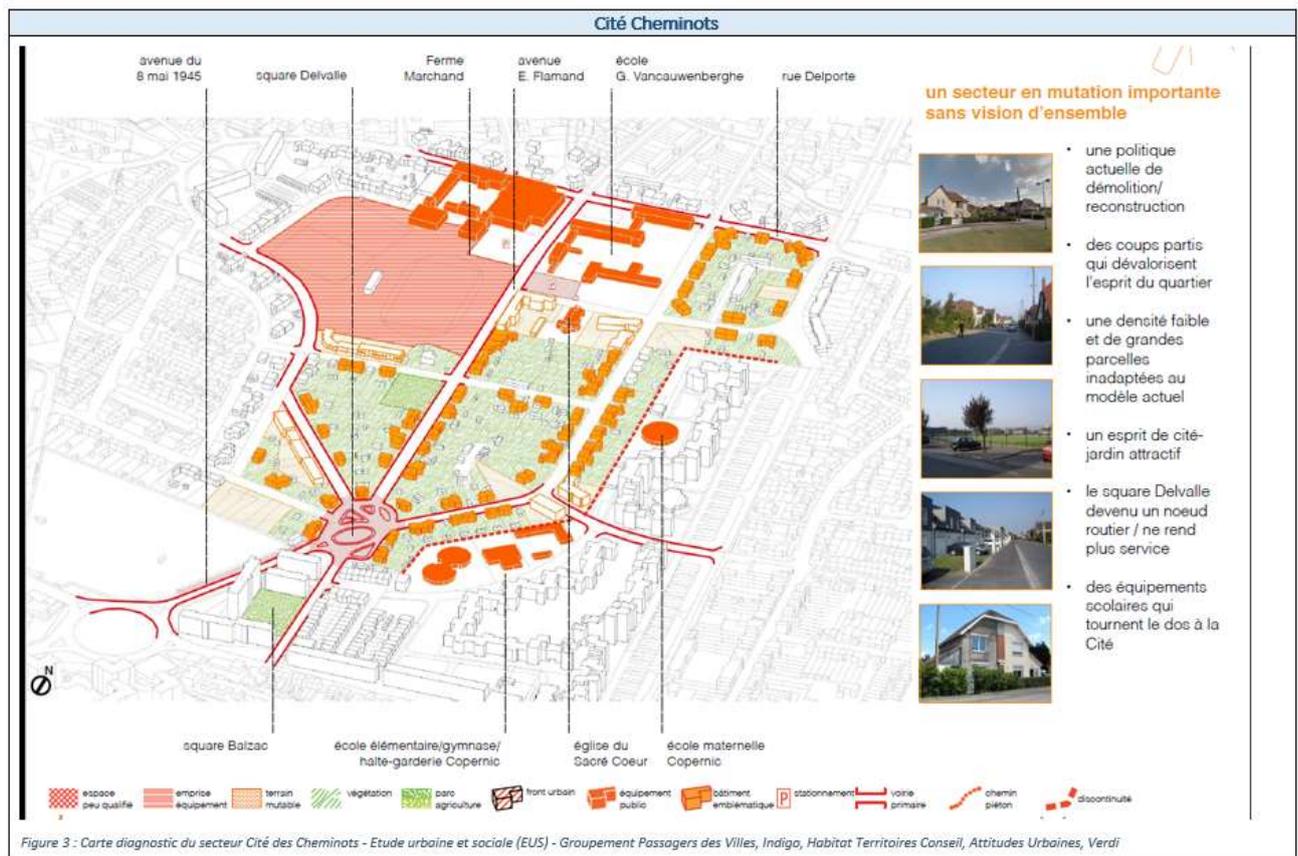


Figure 2 : Carte diagnostique du secteur Cité Liberté - Etude urbaine et sociale (EUS) - Groupement Passagers des Villes, Indigo, Habitat Territoires Conseil, Attitudes Urbaines, Verdi



Des logements sociaux stigmatisés dans un secteur où l'habitat privé ancien est attractif

Une installation résultant majoritairement d'un choix contraint

Le parc social de l'ensemble des quartiers Ouest est marqué par un taux de mobilité relativement fort : ¼ des ménages se renouvellent tous les deux ans¹.

Un tiers des attributions se fait dans une situation d'urgence, au bénéfice d'une population qui se rajeunit (61% des titulaires de bail ont moins de 40 ans parmi les emménagés récents, contre un taux moyen de 36%), et de plus en plus de familles monoparentales.

Ce renouvellement est marqué par une paupérisation croissante des habitants : 58 % des locataires ont des revenus de moins de 8000 €/an en moyenne ; ce taux passe à 60 % parmi les emménagés récents (paupérisation particulièrement marqué dans le secteur cité liberté où le taux passe de 60 à 67 %).

La Cité Liberté est fortement dépréciée par l'état des logements et la vétusté des parties communes. Les bâtiments sont vieillissants et présentent des problèmes d'isolation. Les tensions sociales se concentrent sur quelques résidences (Lys, Dahlias) au bâti très dégradé et au peuplement très spécifique (en grande difficulté).

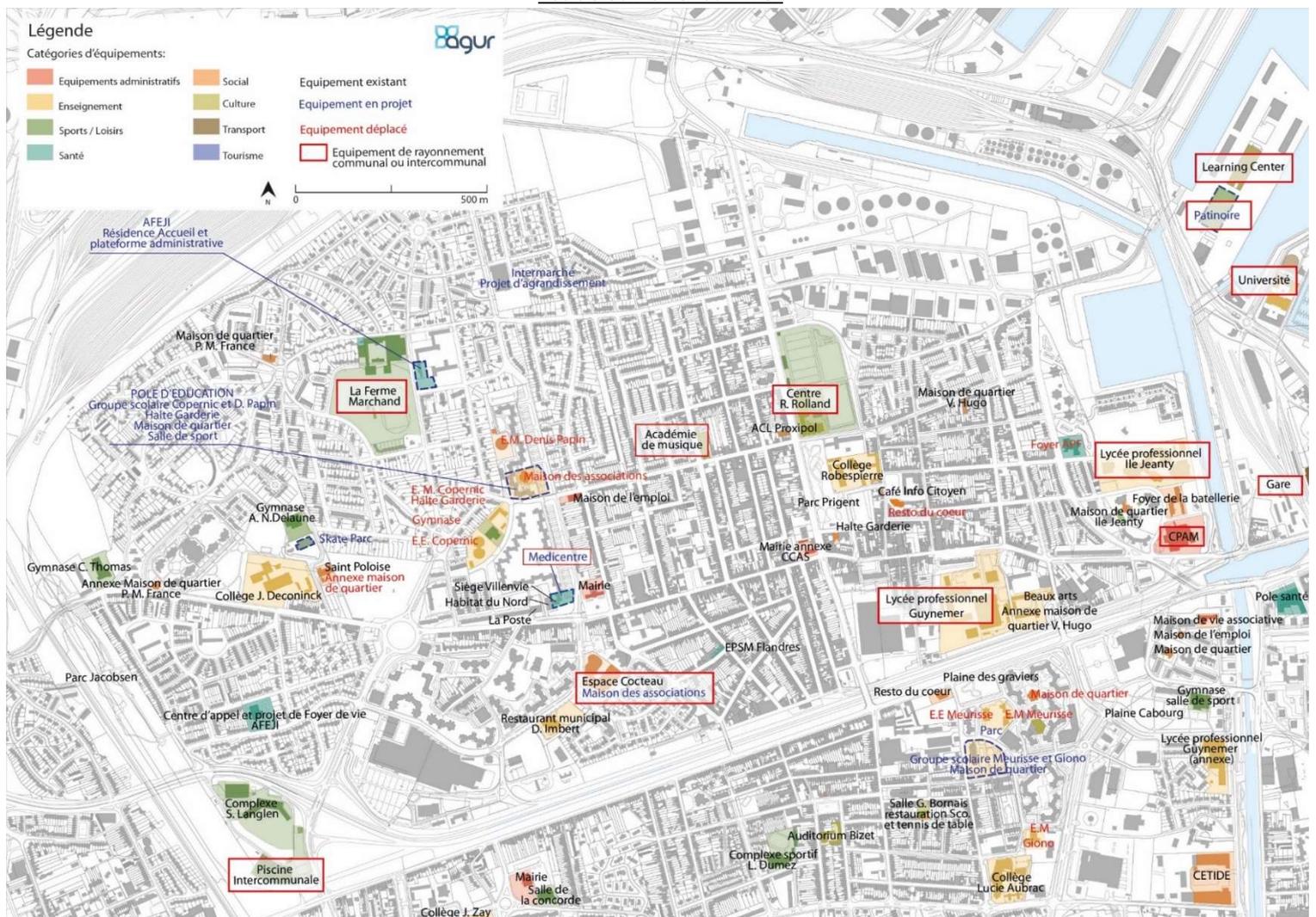
Le grand ensemble Jean Bart Guynemer est un ensemble collectif hors d'échelle dans un contexte pavillonnaire. Les bâtiments les plus hauts (R+7 à R+10) cumulé à un positionnement urbain défavorable sont porteurs des déséquilibres les plus forts. Cette muraille de 400 mètres de long ne peut être traversée que par des porches qui fragilisent le fonctionnement des espaces arrières.

¹ Source : diagnostic social réalisé par HTC, Indigo et Attitudes Urbaines dans le cadre de l'étude urbaine et sociale NPRU quartiers Ouest de Saint-Pol-sur-Mer du protocole de préfiguration, 2017

Malgré un déclin de ses qualités paysagères au cours des années, et la vacance de certaines habitations, les grands jardins et la permanence des principaux alignements d'arbres et de haies conservent à la Cité des Cheminots son aspect de Cité Jardin. Ce sont ces attributs, conjugué à une identité sociale encore très structurée par la tradition cheminote, qui conservent une attractivité au secteur sur le marché de l'immobilier local. Mais le bâti, globalement vétuste, nécessite d'être renouvelé.

Une densité importante d'équipements de proximité comme de rayonnement communal et intercommunal, qui doit être recomposée et pour partie renforcée pour pleinement jouer un rôle levier dans le projet NPNRU

Localisation des principaux équipements selon leur rayonnement à l'échelle des projet NPNRU ouest et Est de Saint Pol sur Mer



Les quartiers Ouest bénéficient d'une offre très importante d'équipements sportifs et de loisirs. Néanmoins, de nombreux publics restent à l'écart des offres proposées : réticences à franchir la porte des maisons de quartier, difficultés pour les jeunes à s'engager dans une activité, séniors isolés dans leur logement.

Deux grands équipements en particulier, ainsi que les écoles du secteur Jean Bart / Guynemer, présentent des difficultés particulières.

a. La ferme Marchand : un équipement de qualité mais insuffisamment intégré

Située au coeur de la Cité des Cheminots et en liaisonnement avec la Cité Liberté, elle constitue un équipement sportif de qualité, important à l'échelle intercommunale, bien identifié par les habitants. Son implantation et son organisation en font néanmoins un équipement clos sur lui-même, qui ne contribue pas à l'animation du secteur.

b. La maison de quartier Guéhenno

Desservant le centre-ville, elle est considérée comme extérieure au quartier par les habitants de Jean Bart-Guynemer ; notamment par les jeunes.

c. Les écoles du quartier Jean Bart / Guynemer

Malgré des efforts de rénovation du bâti, les écoles Copernic et Denis Papin présentent d'importants problèmes bâtimentaires et/ou d'insertion urbaine.

L'école Copernic a une localisation confidentielle, un accès peu sécurisé, et contraint en termes de stationnement, des locaux vétustes et aux capacités d'accueil insuffisantes (pas assez de places de dortoirs, pas d'aires de jeux).

L'école Denis Papin est enclavée à l'intérieur de la résidence Guynemer. Elle connaît depuis plusieurs années une importante baisse d'effectifs (-23% entre 2011 et 2016 contre -8% à l'échelle des écoles maternelles de Saint Pol-sur-mer²).

Ces deux écoles ont néanmoins bénéficié depuis plusieurs années de la mise en place de services connexes (halte-garderie, « pause parents »), qui permet de répondre aux situations sociales de grande précarité économique et culturelle dont témoignent les équipes pédagogiques.

Le renouvellement ou l'adaptation des équipements publics présents sur les quartiers Ouest représente un véritable levier d'intervention aussi bien pour moderniser des équipements vieillissants, accueillant notamment des services publics ou missions d'intérêt général que pour optimiser le foncier en mutualisant des équipements ou en réduisant leur assiette.

Les déplacements et le stationnement

Le site d'étude est traversé par plusieurs voies de type secondaires qui concentrent les flux routiers, et par des voies tertiaires pour les dessertes locales. Ce réseau de voiries le rend accessible par les voies qui l'entourent et permet de connecter les différents quartiers internes au site d'étude, mais dont les logiques routières ne sont pas toujours clairement hiérarchisées.

On note ainsi un certain déséquilibre entre les fonctions circulatoires et vie locale (cohabitation entre les différents usagers) des voies.

Un diagnostic du schéma de circulation existant a été réalisé par le groupement Atelier Jacqueline Osty et Egis Conseil en charge des études de maîtrise d'œuvre urbaine. Il en ressort que sur le secteur de la cité des cheminots, les gabarits de 12m sur certaines voies principales ainsi que la circulation exclusivement à double sens, constitue en l'état actuel une contrainte pour :

- L'implantation de trottoirs confortables conformes aux normes PMR ;
- L'implantation de places de stationnement matérialisées de part et d'autre de la chaussée ;
- L'implantation de mobilités douces sous la forme de pistes cyclables et de bandes cyclables ;
- L'implantation d'une structure paysagère (alignements, massifs plantés...)

² Source : étude sectorisation scolaire du 1^{er} et 2^d degré, AGUR, 2017

- L'implantation de l'éclairage qui n'empiète pas sur le parcours piéton;
- Et pour l'implantation d'ouvrages hydrauliques destinés à la récupération des eaux pluviales.

Les voiries existantes, source : Notice paysagère intermédiaire des études maîtrise d'œuvre urbaine –
Groupement AJOA / Egis Conseil



DYSFONCTIONNEMENTS

Les gabarits de 12 mètres avec la circulation en double-sens laissent peu de marge de manoeuvre pour :

- l'implantation de trottoirs confortables conformes aux normes PMR
- l'implantation de places de stationnement matérialisées de part et d'autre de la chaussée
- l'implantation de mobilités douces sous la forme de pistes cyclables et de bandes cyclables
- l'implantation d'une structure paysagère (alignements, massifs plantés...)
- l'implantation de l'éclairage qui n'empiète pas sur le parcours piéton
- et pour l'implantation d'ouvrages hydrauliques destinés à la récupération des eaux pluviales.

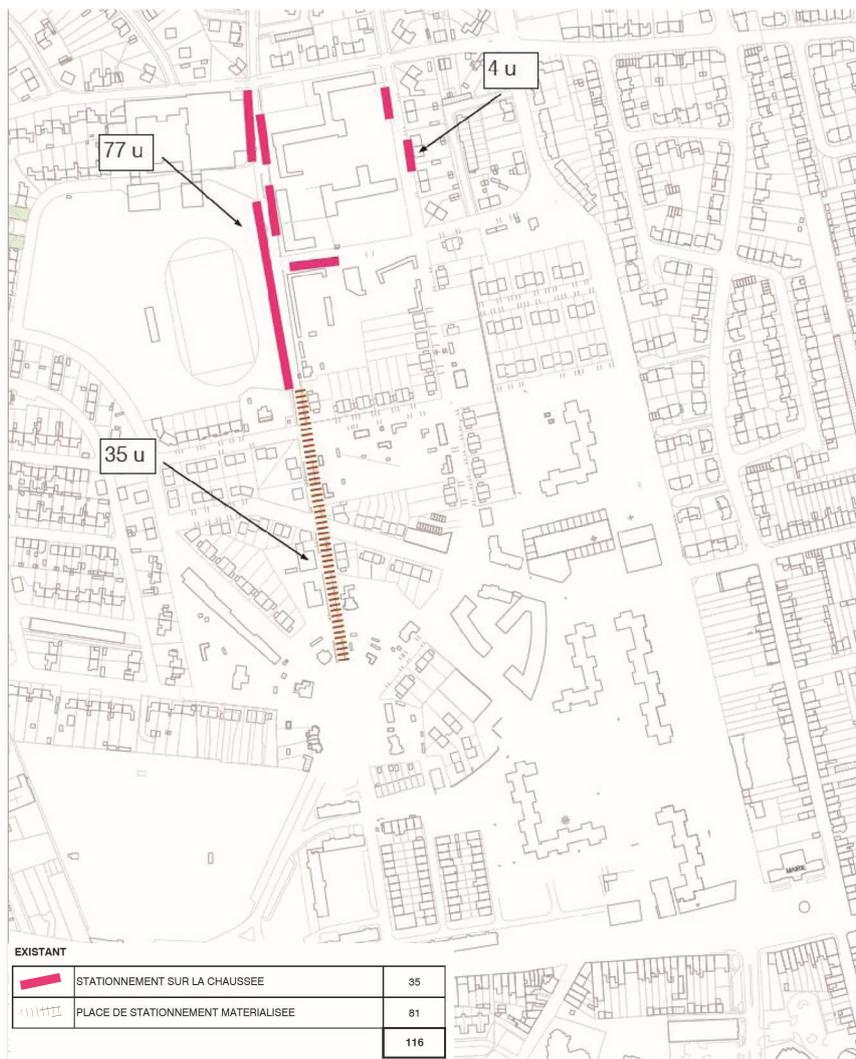
Réseau principal niveau A	
Desserte locale	
Circulation piétonne	
Sens de circulation	
Arrêt de bus	
Ligne Bus C2	
Ligne Bus C5	
Ligne Bus C15	

Selon l'étude urbaine réalisée sur les quartiers ouest de Saint-Pol-sur-Mer, il ressort que les habitants sont satisfaits de la bonne accessibilité du site, mais constatent, hormis sur le secteur de la cite Liberté, deux problèmes majeurs:

- Un problème de stationnement: manque de place, stationnement sauvage, occupation régulière des places réservées aux personnes handicapés, voitures ventouses. Ce problème se concentre au niveau de boulevard de l'Espérance.
- Des excès de vitesse réguliers qui tentent à rendre le secteur accidentogène selon les habitants. Ils mettent notamment en avant un manque de signalisation et une absence de ralentisseur en particulier Boulevard de l'Espérance et Avenue Edmond flamand.

Un diagnostic du stationnement existant sur le secteur Jean Bart Guynemer et cité des cheminots a été réalisé par le groupement Atelier Jacqueline Osty et Egis Conseil. Les places de stationnement matérialisées sont essentiellement localisées rue Edmond Flamand, à proximité de l'école élémentaire Georges Vancauwenberghe et du stade de la Ferme Marchand.

Le stationnement existant, source : Etudes maîtrise d'œuvre urbaine – Groupement AJOA / EgisConseil



4. Contexte environnemental

Les articles L. 122-1 et suivants et R. 122-1 et suivants du Code de l'Environnement définissent les projets susceptibles d'avoir des impacts notables sur l'environnement et, donc, de relever d'une étude d'impact.

L'opération d'aménagement des quartiers ouest correspond à l'aménagement d'un périmètre de l'ordre de 20 hectares.

Au regard de ces critères, le projet entre dans la rubrique 39 de la nomenclature des projets soumis à étude d'impact : « *Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis de construire, ou à une procédure de zone d'aménagement concerté* » et « *Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares* ».

L'étude d'impact, en pièce C du présent dossier de DUP, recense l'ensemble des données de l'état initial du site et des milieux, celles relatives à l'environnement physique, humain, économique, et des milieux naturels, ainsi que dans ses composantes urbanistiques, paysagères et architecturales. Elle met en perspective le projet et ses impacts prévisibles sur l'environnement temporaires ou permanents, directs ou indirects, et précise les mesures pour éviter, réduire et compenser dans le temps les effets de cette opération.

5. Contexte démographique

D'après les données du SCOT, entre 1999 et 2008, le déficit migratoire s'accélère et le ralentissement de la croissance naturelle ne permet plus de stabiliser la population. La Communauté Urbaine de Dunkerque perd de la population. Tous les ans, entre 1999 et 2008, la CUD voit son nombre d'habitants diminuer en moyenne de 1 125 personnes, soit 0,5 % de sa population. Cette baisse résulte d'un solde migratoire fortement négatif (2 258 personnes en moins tous les ans) avec un excédent des départs sur les arrivées, et ce malgré un solde naturel qui reste positif (1 133 naissances de plus que les décès tous les ans).

Le déficit migratoire concerne toutes les classes d'âges, mais est particulièrement marqué parmi les jeunes et les 30-44 ans.

Sur la période 2001-2016 on constate selon les données de l'INSEE que la population Dunkerquoise et donc de Saint Pol-sur mer a un pourcentage d'évolution négatif en ce qui concerne la variation annuelle de sa population ainsi que pour son solde apparent, deux indicateurs qui témoignent de l'attractivité et du dynamisme décroissant du secteur de la construction d'une commune.

Les départs de population sont fortement liés aux études et à l'emploi. La métropole lilloise, en plus de ses universités, est un pôle d'emplois important permettant de plus nombreuses opportunités d'entrée dans la vie active.

6. Contexte socio-économique

Des habitants des quartiers ouest vulnérables à l'échelle de la commune et de l'agglomération.

Caractérisation	Spécificités
Une population plus jeune	Part des 0-24 ans sur les Quartiers Ouest : 40,3 % contre 32,5 % sur la CU de Dunkerque (<i>source : Insee RP 2013</i>) Sud de la Cité des Cheminots : ménages de personnes âgées
→ Points d'appui :	- Actions ciblées 0-24 ans (petite enfance, éducation, parentalité) - Accès aux services, lutte contre l'isolement
Une population fortement touchée par le chômage, notamment les femmes et les jeunes, avec des bas niveaux de formation	Taux d'emploi des femmes : 25,4 % sur les Quartiers Ouest contre 48,6 % sur la CU de Dunkerque (<i>source : Insee RP 2010</i>) Taux de chômage des 15-24 ans : 44,3 % sur les Quartiers Ouest contre 40 % sur la CU de Dunkerque (<i>source : Insee RP 2014</i>) Taux de scolarisation des 16-24 ans : 43,5 % sur les Quartiers Ouest contre 53,8 % sur la CU de Dunkerque (<i>sources : Insee RP 2010 / Deep 2015</i>) Une part importante de la population non scolarisée de 15 ans ou plus est non diplômée ou avec un très faible niveau de formation (au plus un BEPC, brevet des collèges ou DNB) : 45 % sur la Commune contre 38,3 % sur la CU de Dunkerque. Ceci est encore plus marqué pour la population féminine : sur la Commune, 50,6 % des femmes non scolarisées de 15 ans ou plus sont titulaires d'aucun diplôme ou au plus d'un BEPC, brevet des collèges ou DNB. (<i>source : Insee RP 2014</i>)
→ Point d'appui :	Accès à l'emploi et à la formation
Des ménages avec des profils diversifiés	36,6 % des ménages sur les Quartiers Ouest sont composés d'une personne, contre 30,6 % sur la CU de Dunkerque. La part des ménages de 5 personnes et plus est de 10,8 % sur les Quartiers Ouest contre 7,1 % sur la CU de Dunkerque. Les Quartiers Ouest comptent 20 % de familles monoparentales parmi les ménages contre 12,7 % pour le territoire communal. (<i>source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) 2013 / Insee RP 2013</i>)
→ Point d'appui :	Une reconstitution de l'offre à bien calibrer
Des ménages pauvres	Taux de pauvreté au seuil de 60 % : 45,5 % sur les Quartiers Ouest contre 17,7 % sur la CU de Dunkerque Taux de bas revenus déclarés au seuil de 60 % : 65,4 % sur les Quartiers Ouest contre 28,6 % sur la CU de Dunkerque. La part des ménages imposés sur les Quartiers Ouest est de 21,8 %, contre 51,4 % sur la CU de Dunkerque. (<i>source(s) : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (FiLoSoFi) 2013</i>)
→ Points d'appui :	- Accès aux droits sociaux - Accompagnement des ménages
Une forte proportion de bénéficiaires de la CMU-C et des préoccupations en matière de santé	La population couverte bénéficiaire de la CMU-C représente 33,9 % de la population couverte sur les Quartiers Ouest, contre 13,4 % pour la population couverte sur la CU de Dunkerque. (<i>source : Caisse Nationale d'Assurance Maladie, au 01/01/2016</i>) Les expressions des habitants sur la santé et le bien-être recueillies à travers le dispositif « Café Santé Consultatif » font ressortir un axe transversal « vivre une vie moins difficile / vivre une vie plus légère » qui peut être décliné sous 4 grandes familles : ↳ Etre bien entouré, être en harmonie avec les gens, avoir des liens, des relations (lien social) et bien vivre ensemble ↳ Etre « sécurisé » et disposer de conditions de vie, de conditions matérielles nécessaires pour être bien : un travail (ou une activité utile), un logement décent, des moyens pour pouvoir bien se nourrir ↳ Prendre soin de soi et se l'autoriser, se faire plaisir, prendre le temps, rêver, se projeter, participer à des activités qui font du bien ↳ Le soin, la santé, ... l'accès à l'offre de soins, aux droits, aux différents services des institutions qui interviennent dans le secteur de la santé (médecins, CPAM, CCAS, CAF, ...) ; avoir une information pratique, concrète pour faire valoir ses droits
→ Points d'appui :	- Accès aux soins - Parcours de soin

II. PRESENTATION DE L'OPÉRATION

1. Historique du projet

Mise au point du projet

Compte-tenu des enjeux sociaux et urbains, l'ANRU a retenu en 2015 le QPV des quartiers Ouest comme relevant d'une action prioritaire et d'intérêt national du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Afin de permettre la réussite du changement d'image et de la diversification du peuplement et de l'habitat dans les quartiers Ouest, l'ANRU attendait du projet qu'il intègre des interventions significatives pour contrecarrer le décrochage de ce secteur fortement déqualifié.

Si le projet de renouvellement urbain a reçu rapidement un avis favorable de l'ANRU concernant les secteurs Cité Liberté et Cité des Cheminots, le programme d'intervention sur le grand ensemble Jean Bart-Guynemer a fait l'objet de plusieurs scénarii successifs avec, à chaque étape, une demande forte de l'ANRU d'aller plus loin dans les démolitions et de construire une stratégie cohérente avec le projet de revitalisation de la Cité des Cheminots.

Les travaux et études ci-après détaillés ont abouti à la définition de plusieurs projets d'opérations de renouvellement urbain, avant que ne soit finalement retenu le projet dans sa forme finale, lequel répond le mieux aux besoins actuels d'intérêt général tout en s'attachant à préserver et consolider la vocation sociale du site.

Des études et projets préalables

En septembre 2016, une étude urbaine et sociale a été engagée, menée par le groupement Passager des villes-Habitat et Territoires Conseil – INDDIGO – Verdi – Attitudes Urbaines, et a permis d'aboutir à un diagnostic partagé du territoire des quartiers Ouest et à l'élaboration de scénarii d'évolution à 10 ans.

Le projet présenté en Réunion Technique Partenariale le 13 septembre 2018 a été considéré comme insuffisant pour permettre le retournement du quartier avec une demande forte de l'ANRU d'aller plus loin dans les démolitions et de construire une stratégie cohérente avec le projet de revitalisation de la Cité des Cheminots.

Une mission d'appui opérationnel lancée par l'ANRU entre décembre 2018 et mars 2019 a permis d'identifier les enjeux et ambitions à long terme et de consolider le schéma d'évolution dans le temps du NPNRU.

L'enjeu est de pouvoir réintégrer les trois secteurs déqualifiés (Jean Bart et Guynemer, Cité Liberté et Cité des Cheminots) à la ville de St Pol-sur-Mer, leur redonner de l'attractivité et valoriser leur image en proposant des îlots urbains diversifiés fonctionnellement et socialement avec différents produits logements, différents programmes d'équipements et de commerces, sur une trame urbaine et paysagère consolidée et requalifiée.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- Une intervention ambitieuse sur le bâti avec plus de 480 logements démolis et environ 590 logements réhabilités
- Une diversification significative de l'habitat
- Des espaces publics requalifiés qui participent à la qualité urbaine et à l'intensification des usages

- Des équipements, des services et des commerces renouvelés

Ces orientations stratégiques ont été validées par l'ANRU lors du comité national d'engagement du 4 juillet 2019.

Un projet final, adossé à la concertation réglementaire

Lors de la concertation réglementaire menée du 6 janvier au 21 février 2020, dans le cadre de la création de la ZAC, la commune et la Communauté Urbaine de Dunkerque ont mené les échanges avec les habitants sur la base des éléments du projet urbain et ont pu ainsi recueillir les avis des riverains, associations et acteurs locaux dans différents registres mis à disposition du public.

Le projet présenté fait suite à cette concertation, dont le bilan a été tiré par délibération du 30 septembre 2020.

Globalement le projet et les objectifs poursuivis n'ont pas été remis en cause ; en réponse aux demandes des riverains, une attention particulière sera portée aux besoins des habitants pour définir les usages futurs de l'espace public et la programmation des équipements publics.

La Communauté Urbaine et la ville de St Pol-sur-Mer, en lien avec les maîtres d'ouvrage, souhaitent mener une démarche de co-construction avec les habitants tout au long de la consolidation du projet de renouvellement urbain en s'appuyant sur un outil mobile de dialogue et de concertation citoyenne à l'échelle intercommunale.

La Maison des Projets mobile permettra d'aller ainsi à la rencontre des habitants, associations, commerçants, artisans professionnels de santé, écoles, collèges, lycée dans chacun des quartiers. Les programmations par site seront construites au gré des besoins des projets NPNRU, au travers des actions d'informations, de concertation ou de co-production des projets, notamment en matière de

- relogement : information et échanges collectifs sur les modalités d'accompagnement au relogement, ou l'offre disponible à l'échelle de l'agglomération, ou encore retours d'expérience de ménages relogés, ou visite de quartiers dans l'agglomération etc.
- espaces publics et équipement : concertation et co-construction des programmes d'aménagement, usages et fonctionnements des futurs équipements de proximité, échanges et consolidation des pratiques dans le cadre des projets de Gestion urbaine de proximité ;
- mémoire : atelier de recueil et d'échange sur la mémoire collective et individuelle dans les quartiers concernés par le NPNRU.

2. La stratégie urbaine de valorisation : la création d'une éco-cité jardin

Les quartiers Ouest concentrent trois secteurs déqualifiés :

- Le grand ensemble collectif spécialisé de Jean Bart Guynemer
- La cité des cheminots dégradée
- La cité Liberté au bâti stigmatisant

Ils déqualifient fortement l'image de Saint-Pol-sur-Mer et concentrent les difficultés. Ils bénéficient néanmoins d'un positionnement stratégique en cœur d'agglomération.

L'identité urbaine de Saint-Pol-sur-Mer composée principalement d'habitat individuel, de rues résidentielles et de quelques collectifs isolés favorise la reconquête des résidences Jean Bart Guynemer

réhabilitées. Insérées dans un nouveau maillage viaire, en lien direct avec la cité des Cheminots, elles bénéficient de son potentiel tant en termes d'image que de foncier mobilisable.

La rue Victor Hugo, prolongée et paysagée, crée un lien avec les quartiers résidentiels de la Cité Liberté, la Cité des Cheminots et le quartier Jean Bart Guynemer vers l'Île Jeanty, lieu de promenade et porte d'entrée du centre-ville. Ce nouvel axe est-ouest ponctué par une nouvelle polarité d'équipements structure le développement de la cité des Cheminots.



Les trois sites associés peuvent être réintégrés à la ville et proposer des îlots urbains diversifiés fonctionnellement et socialement avec différents produits logements et différents programmes d'équipements et de commerces.

3. Présentation générale du projet

Une intervention ambitieuse sur le bâti avec 486 logements démolis et 590 logements réhabilités

Dé-densifier le secteur des résidences Jean Bart et Guynemer et réhabiliter le patrimoine décroché

Revitaliser la cité des cheminots en la densifiant et en réhabilitant son patrimoine ayant un potentiel en terme d'image

Démolition de la résidence Dahlia pour envisager une diversification de l'habitat

La réhabilitation des résidences Lys et Violettes de façon à les remettre à niveau sur le plan de l'efficacité thermique et acoustique.

Une diversification significative de l'habitat

122 logements en diversification, avec :

Des logements individuels majoritairement séparés ou groupés sur des terrains privés. Des T4 de 90 m² maximum seront privilégiés, avec des coûts de sortie en-deçà de 150 000 euros pour être concurrentiel avec le marché de l'ancien, quelques lots à bâtir, notamment sur les fonciers les moins attractifs, un béguinage (résidence sénior d'une vingtaine de logements) répondant à une forte demande sur le secteur, une offre en locatif intermédiaire (PLS), en individuel superposé, de manière à diversifier les typomorphologies, tenir les abords de la place de la Liberté reconfigurée, et proposer une offre destinée aux jeunes ménages en entrée de parcours résidentiel.

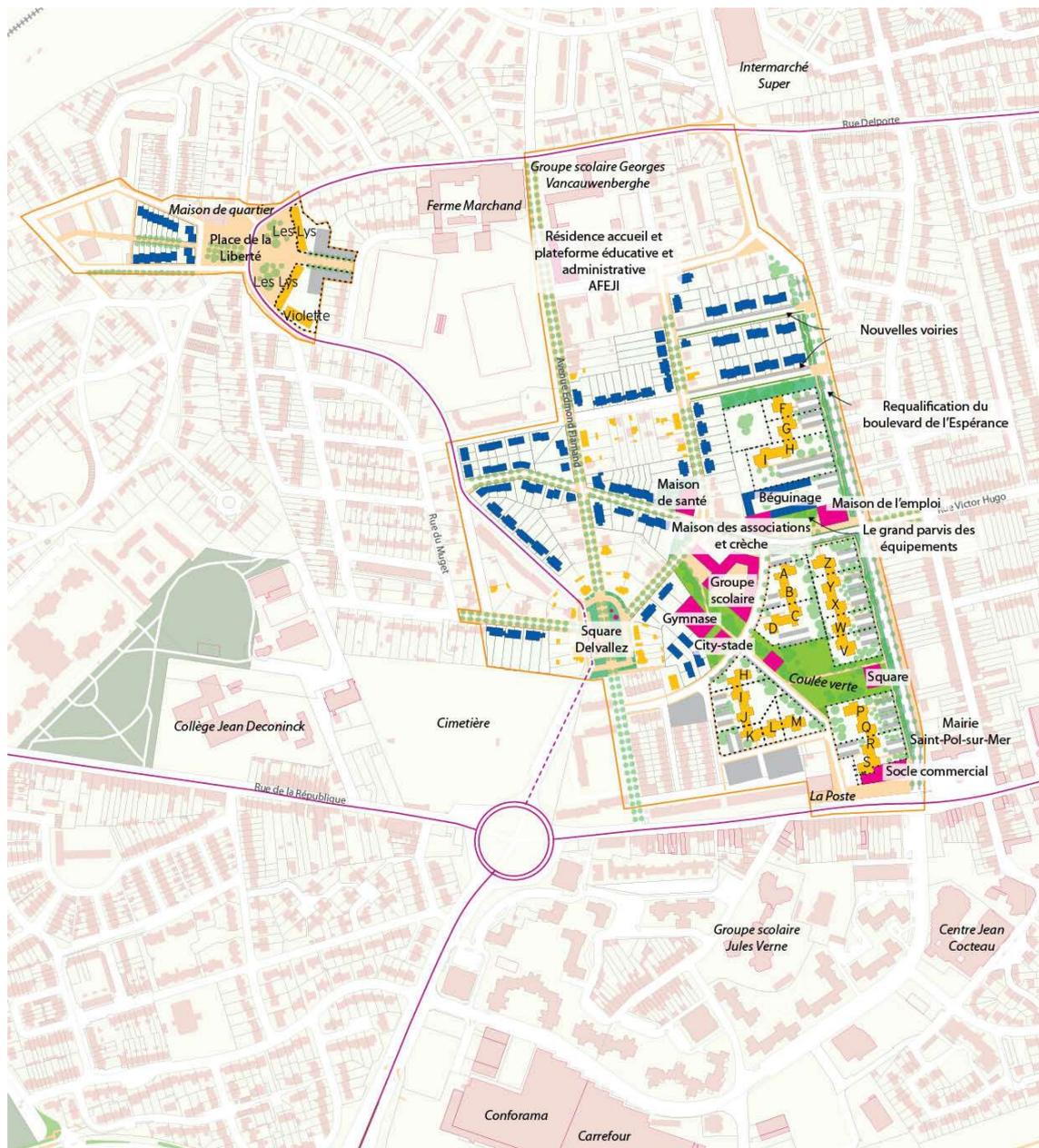
58 logements sociaux sur site

La reconstitution de LLS se fera sous forme individuelle ou intermédiaire, dans une configuration de maisons de ville en bande, de typologie T4 ou T3. Sur le secteur Jean Bart - Guynemer ces constructions permettront de ménager une transition avec les immeubles de logements sociaux réhabilités. Sur la cité des cheminots, les produits en locatif social, envisagés comme produits d'amorçage, devront permettre de donner les codes architecturaux attendus pour les produits en accession qui seront développés sur les quartiers Ouest.

Afin de permettre la réussite du changement d'image et de la diversification du peuplement et de l'habitat dans les quartiers Ouest, le projet doit intégrer des interventions significatives en matière d'aménagements et d'une nouvelle offre d'équipements de proximité pour contrecarrer le décrochage de ce secteur fortement déqualifié, en contraste avec un environnement proche plutôt favorable.

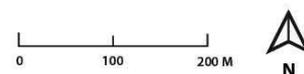
La stratégie de projet s'appuie sur le potentiel du site en terme de localisation et d'environnement afin de :

- Proposer un cadre de vie qualitatif (avec des espaces publics qualitatifs et une offre d'équipements publics neuve) pour contrecarrer le phénomène actuel de repli de ce secteur ;
- Créer les conditions favorables pour une diversification (installation d'actifs grâce à une image améliorée, école attractive...)



Légende

Plan cadastral	Bus à haut niveau de service	Existant Projet	Existant Projet
Limite NPNRU	Nouveaux itinéraires de bus	Espaces minéraux	Equipements
		Stationnement	Logements neufs
		Parcelles	Réhabilitations
		Espaces végétaux	Résidentialisations
		Parcs et jardins	



La programmation équipements publics du projet présenté en CNE de l'ANRU s'est appuyée sur un diagnostic montrant que l'ensemble des bâtis présentait d'importants dysfonctionnements, bâtimentaires, d'enclavement, d'accès, d'inadaptation aux besoins... Le principe de la programmation a donc été celui de la démolition-reconstruction de l'ensemble des équipements existant :

- Démolition des écoles Denis Papin et Copernic et construction d'un nouveau groupe scolaire
- Une nouvelle Maison des services aux associations et aux habitants
- Une nouvelle offre sportive, articulée autour d'un gymnase et d'un city-stade
- Une nouvelle maison de l'emploi, de l'insertion et du numérique
- Une halte-garderie

Après le CNE du 4 juillet 2019, la ville a souhaité re-questionner cette programmation dans une logique d'optimisation et de mutualisation de façon à répondre aux besoins tout en ayant une programmation soutenable pour la commune.

La programmation envisagée est désormais composée des équipements publics suivants :

- Un nouveau groupe scolaire qui intègre les services de halte-garderie et PMI
- Une nouvelle offre sportive, articulée autour d'un gymnase, d'un espace extérieur et d'un city-stade
- Un bâtiment administratif maison des services aux habitants, numérique, emploi, insertion

Une étude de programmation qui doit se dérouler sur l'année 2021 permettra d'affiner cette programmation prévisionnelle.

Le projet prévoit également l'implantation d'une maison de santé et d'un socle commercial.

Des espaces publics qui participent à la qualité urbaine et à l'intensification des usages

Les démolitions permettent la recomposition du maillage viaire du quartier et l'aménagement de nouvelles percées et perspectives urbaines pour créer de nouvelles liaisons Est-Ouest :

- La rue Victor Hugo, prolongée et paysagée, permet de créer une continuité des parcours depuis la cité Liberté jusque l'Île Jeanty et la grande trame paysagère des canaux. Ce nouvel axe Est-Ouest de la ville double la rue de la République et soutient une nouvelle polarité des équipements entre les anciens secteurs « Jean-Bart » (sud) et « Guynemer » (nord) du grand ensemble. Sa prolongation au travers de la Cité des Cheminots permet une densification de l'offre de logements sur ce secteur et sa meilleure connexion au reste du tissu urbain.
- Deux voies créées au nord du secteur desservent les lots individuels et se connectent au boulevard de l'Espérance. Elles pourront, une fois le changement d'image du quartier effectif, se relier aux impasses existantes à l'est du boulevard de l'Espérance et permettre la continuité avec le secteur pavillonnaire jouxtant le périmètre NPNRU.
- Des cheminements doux seront créés au sud du secteur, en desserte des résidences Jean Bart requalifiée et d'espaces verts supports de loisirs (jardinage, sport), et en connexion entre la place Jean Jaurès (Mairie, commerces), le nouveau pôle d'équipements sur la rue Victor Hugo et la Cité des Cheminots.

Le boulevard de l'Espérance sera redimensionné et requalifié au travers :

- L'organisation et la gestion du stationnement dédié aux logements sociaux à la parcelle, dans le cadre de projets de résidentialisation ambitieux ;
- L'aménagement d'un mail piéton et vélo paysager, mettant à distance des logements la circulation motorisée sur le boulevard de l'Espérance et créant un environnement apaisé.

La trame paysagère de la cité jardin des cheminots sera valorisée et diffusée, en s'appuyant sur :

- Le square Delvallez, dont l'aménagement visera à favoriser la création d'espaces plantés pour ainsi lui redonner son aspect originel,
- Le boulevard de l'espérance, aménagé en mail paysager
- Création d'une coulée verte entre la Cité des Cheminots et la place Jean Jaurès, structurée autour de cheminements doux, d'une trame de jardins et d'un square, visible depuis la place Jean Jaurès.

La conception des espaces publics devra veiller à favoriser la mixité sociale, générationnelle et de genre, en cohérence avec l'ambition de diversité du peuplement du quartier, grâce à des aménagements et des offres variées : jardins familiaux, city-stade, jeux pour enfants, parcours sportifs, square, espaces de promenade, placette avec mobilier urbain.

Orientations paysagères et écologiques, gestion des eaux pluviales, qualité et pérennité des espaces publics

Reconfigurer et réaménager totalement le square Delvallez qui constitue le premier élément visible en entrée de quartier, historiquement identitaire de la cité jardin, afin de lui redonner un usage d'espace de rencontre à l'échelle du quartier.

Réduire les espaces imperméabilisés au profit de pelouses en permettant leur appropriation ; planter généreusement cet espace public. Aménager un mail paysager à destination des piétons reprenant le tracé originel en nord-sud, et des cheminements doux le traversant en est-ouest.

Aménager un mail paysager d'emprise généreuse et au traitement fortement qualitatif le long du boulevard de l'Espérance

Retrouver une qualité paysagère sur les voies existantes du quartier en les plantant généreusement ; implanter autant que possible un double alignement d'arbres. Concevoir les voies nouvelles dans le même esprit.

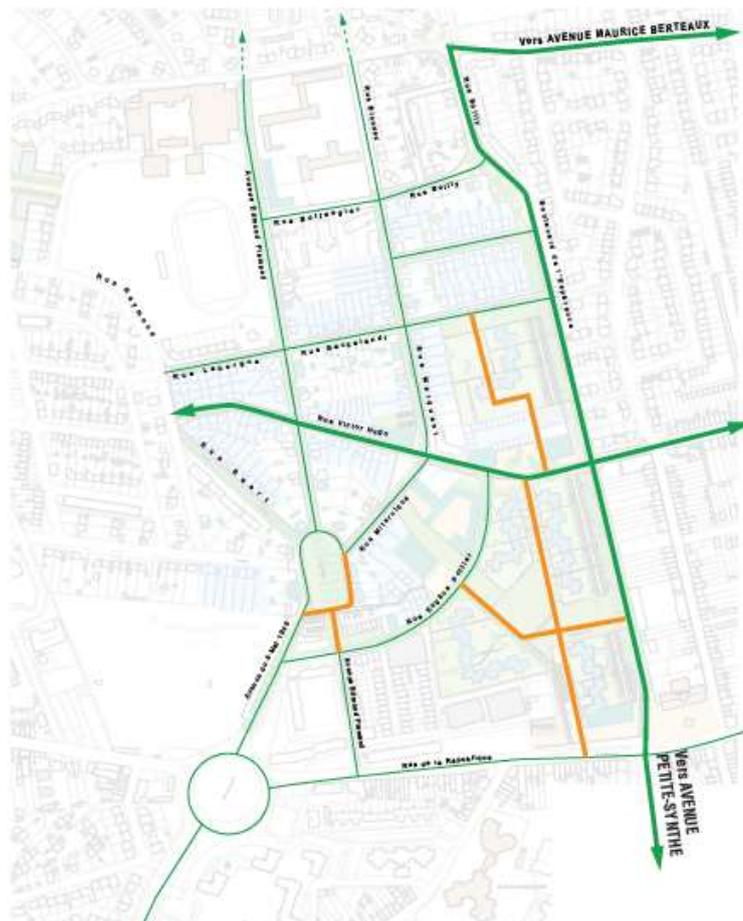
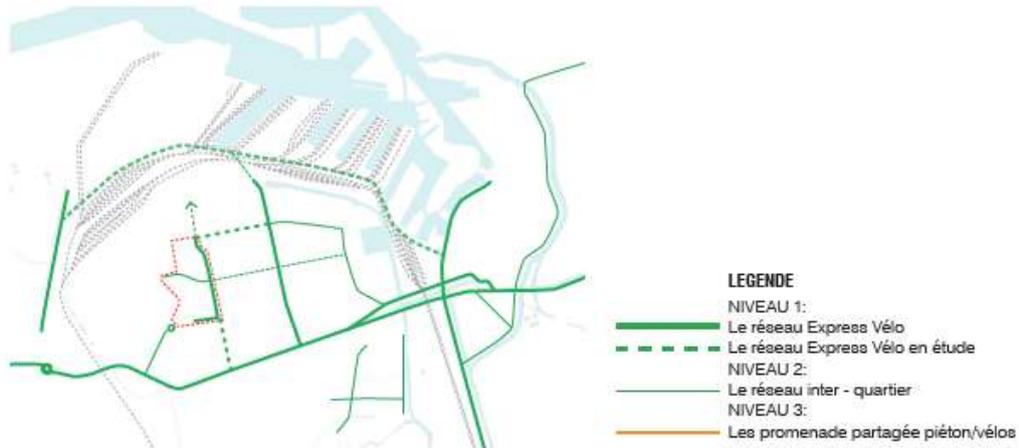
Maintenir les haies existantes en limite des parcelles privées. Préconiser l'implantation d'une haie comprise entre 70 et 120 cm (hors linéaires nécessaires à la desserte du stationnement et l'accès au domicile) pour tout nouveau programme de logements individuels ou toute réhabilitation d'une maison.

Assurer la pérennité des végétaux en choisissant des espèces locales et en créant de bonnes conditions de plantation, de développement et d'entretien.

Utiliser les techniques alternatives douces de gestion des eaux pluviales (infiltration ou à défaut rétention).

Sur les secteurs de JBG et cité des cheminots, le projet prévoit une évolution du schéma de circulation vers un système de sens uniques pour les déplacements voiture afin de laisser la place à d'autres modes de déplacement et d'autres usages (plantations, ouvrages de récupération des eaux pluviales...)

Des cheminements dédiés aux modes actifs seront développés afin de créer de nouvelles connexions avec le réseau cyclable existant



4. Mode de réalisation du projet urbain

Les interventions prévues sur le secteur cité liberté d'une part et le secteur Jean Bart-Guynemer d'autre part, sont distinctes par leur ampleur et par leur montage opérationnel.

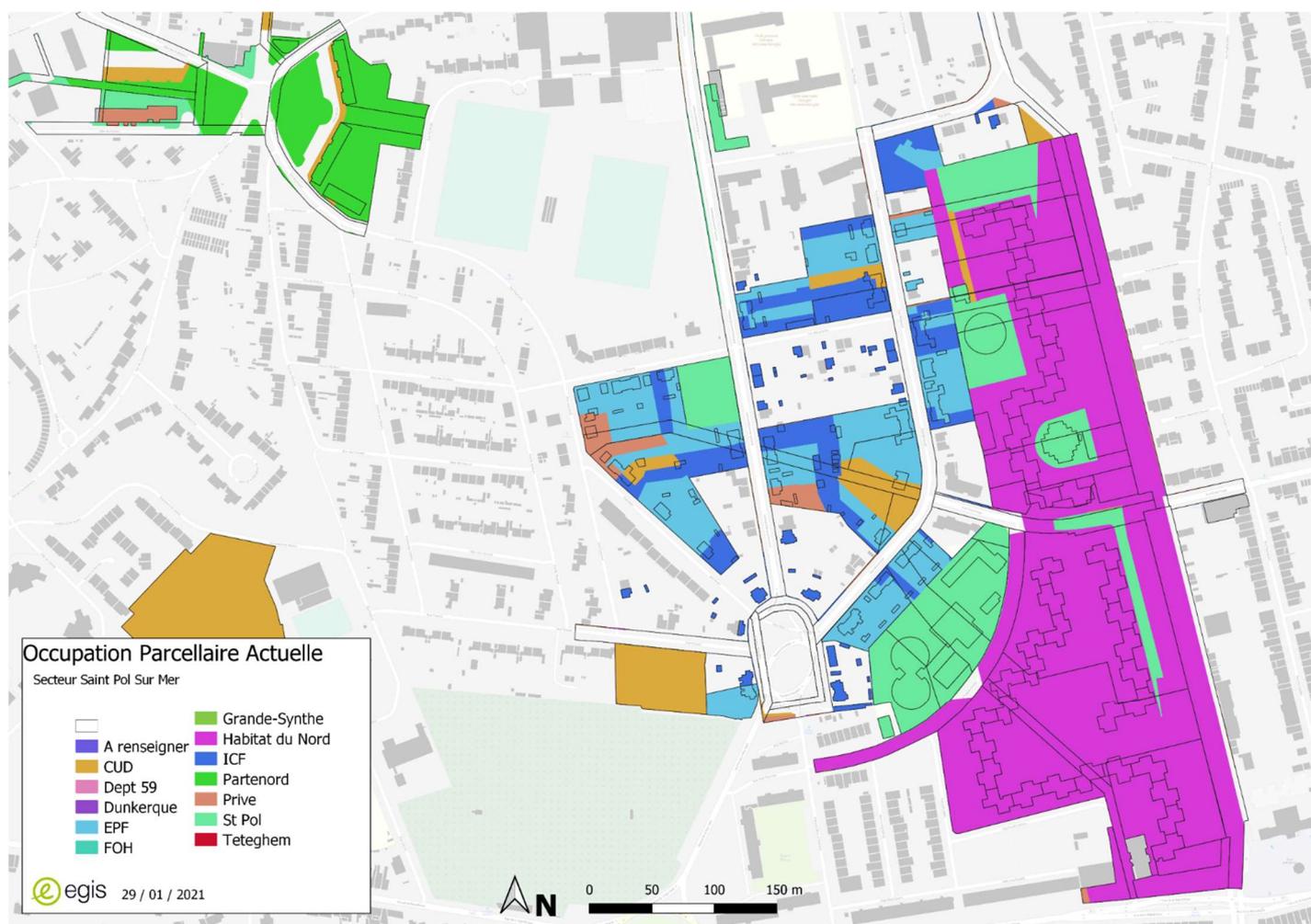
L'opération d'aménagement sur le secteur Cité Liberté ne nécessitera pas de remembrement foncier et la trame viaire ne sera pas modifiée. D'une ampleur moindre, les aménagements seront réalisés en régie par la Communauté Urbaine de Dunkerque et feront l'objet d'un permis d'aménager.

Pour le secteur Cité des cheminots/Jean Bart Guynemer, la Communauté Urbaine de Dunkerque envisage la création d'une et a désigné par délibération en date du 21 décembre 2020, la Société Publique d'Aménagement du Dunkerquois en qualité de concessionnaire. En effet, l'opération d'aménagement nécessite un travail important de remembrement foncier, la création de voiries pour un remailage du quartier et la commercialisation d'un volume important de charges foncières.

Périmètre de la ZAC, objet de la DUP



La situation foncière



Secteur Cité Liberté

Le foncier est détenu par trois types de propriétaires :

- Les propriétaires publics CUD et Ville
- Les bailleurs sociaux Flandres Opale Habitat et Partenord Habitat

La mise en œuvre du projet ne donnera lieu qu'à quelques rétrocessions entre les bailleurs sociaux et les collectivités afin de clarifier les domanialités et la gestion future.

Secteur Jean Bart – Guynemer

Une grande partie du foncier appartient au bailleur social Habitat du Nord, y compris des emprises de voiries. Le foncier sur lequel reposent les équipements publics appartient à la ville de Saint Pol-sur-Mer.

La mise en œuvre du projet donnera lieu à des rétrocessions entre Habitat du Nord, la ville de Saint Pol-sur-Mer et la Communauté Urbaine de Dunkerque afin de clarifier les domanialités et la gestion future. Une emprise au Nord Guynemer, libérée par les démolitions sera cédée à l'aménageur pour réaliser une opération de logements.

Secteur Cité des Cheminots

La partie Sud de la Cité des Cheminots à Saint Pol-sur-Mer, située dans le périmètre NPNRU, est un ensemble aux statuts fonciers morcelés, rendant complexe la mise en œuvre d'une stratégie d'intervention urbaine. Pour autant, le projet de revitalisation a été élaboré en ayant comme principe de préserver le parc privé et de maintenir en place les propriétaires occupants. Le projet s'appuie :

- Sur du foncier public CUD ou Ville de Saint Pol-sur-Mer, cédé à l'aménageur pour réaliser des opérations de logements (le foncier à destination d'espace public sera mis à disposition le temps des travaux).
- Sur le foncier propriété d'ICF Nord Est acquis par l'EPF puis cédé à l'aménageur après démolition ou curage

C'est ainsi que depuis 2009, l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas-de-Calais acquiert les terrains dans le cadre d'une convention de maîtrise foncière signée avec la commune associée de Saint Pol-sur-Mer, la Communauté Urbaine de Dunkerque et le bailleur ICF Nord-Est.

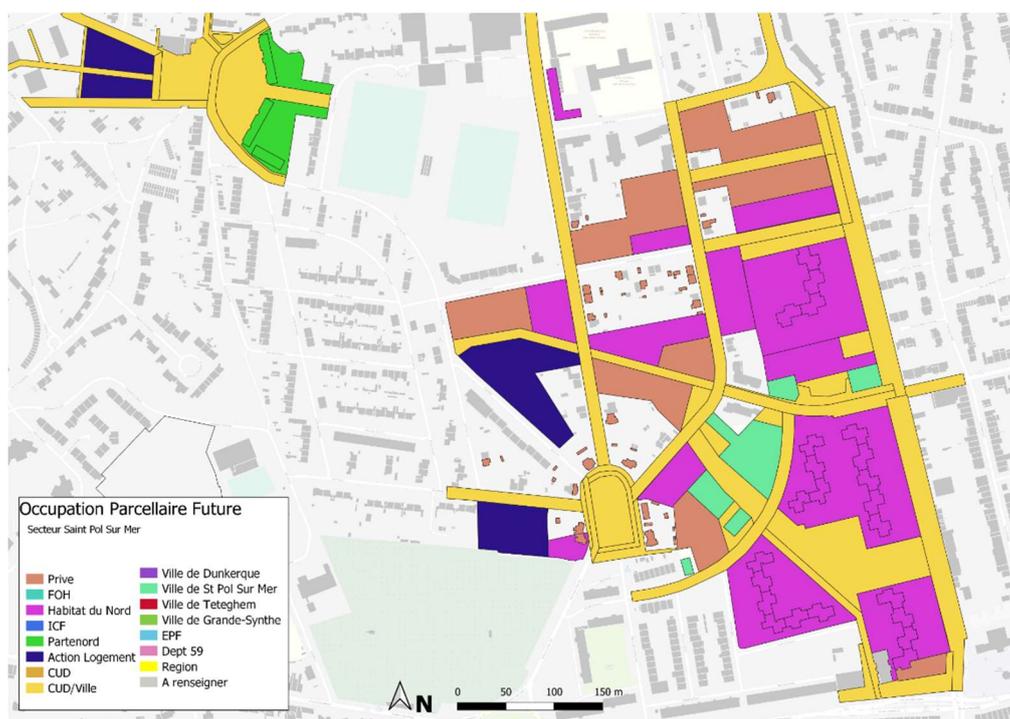
Bien que la maîtrise foncière soit avancée concernant le parc social appartenant à Icf Nord Est, la réalisation du projet global d'aménagement nécessite l'acquisition de terrains supplémentaires. En effet, la réussite du projet est conditionnée par la maîtrise de terrains appartenant à des propriétaires privés, constitués de quelques maisons individuelles.

Ces acquisitions permettraient de réaliser la totalité du programme d'espaces publics comprenant la réalisation d'une voirie (prolongation de la rue Victor Hugo) pour désenclaver des îlots et de viabiliser les lots destinés aux futures constructions du projet de la ZAC.

Cette maîtrise foncière supplémentaire permettrait d'atteindre un effet de seuil sans lequel le projet global d'aménagement perdrait de sa cohérence et serait plus difficile à mettre en œuvre. La capacité de construction des seules emprises maîtrisées rend difficile l'équilibre financier des opérations et ne permettrait pas d'atteindre l'attractivité et le retournement d'image recherchés.

Pour atteindre cet objectif de maîtrise foncière, les acquisitions amiables seront privilégiées. Toutefois, la Communauté Urbaine de Dunkerque souhaite solliciter auprès de Monsieur le Préfet une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de ce projet afin de ne pas compromettre la réalisation.

La situation foncière à l'issue du projet



5. Calendrier et phasage prévisionnel

La réalisation du projet est prévue de 2022 à 2028. Les principes de phasage sont les suivants :

- Réaliser en priorité la démolition de l'habitat le plus dégradé, les maisons en ruine de la cité des cheminots et la résidence Dahlias
- Lancer des premières opérations de LLS et accessions sociales sur les tènements à proximité de la maison de santé en cours de construction, de manière à lancer la dynamique de construction
- Parallèlement, amorcer le changement d'image du secteur Jean Bart-Guynemer sur la partie visible depuis la rue de la République, par la requalification des résidences Jean Bart, et du secteur cité Liberté, par la requalification des résidences Lys et Violette
- Intensifier le retournement du secteur Jean Bart Guynemer par une intervention forte sur la partie Nord afin de libérer rapidement les tènements destinés aux équipements et au LLS de transition, leviers de la diversification
- Poursuivre la diversification sur la cité des cheminots et la cité liberté
- Finaliser la segmentation de l'ensemble collectif par la démolition des entrées des résidences Jean Bart

Des plans de phasage plus détaillés sont présentés dans l'étude d'impact (pièce C du présent dossier).

III. JUSTIFICATION DE DE L'OPERATION AU REGARD DE L'INTERET GENERAL

1. Rappels des objectifs communautaires et communaux

Cette opération répond aux objectifs des documents d'urbanisme SCOT et PLU en privilégiant :

- L'intensification des zones urbaines et l'économie de l'espace ;
- Le développement de l'habitat en cohérence avec les enjeux locaux ;
- La réponse aux enjeux de mixités ;
- Le confortement de l'offre commerciale et de services ;
- La recherche de l'efficacité énergétique des bâtiments ;
- La préservation de la biodiversité ;
- Un niveau d'équipement à la hauteur des évolutions des territoires.

En organisant le développement de la ville sur elle-même, le projet de renouvellement urbain des quartiers ouest, situé en cœur d'agglomération, qui propose une offre de logements diversifiée, renforce les commerces de centre-ville, pérennise et déploie la qualité paysagère de la cité jardin, s'appuie sur des équipements publics, développe un maillage vert, des liaisons douces et une complémentarité cohérente entre les différents modes de déplacement est compatible avec les orientations du SCOT et du PLUI HD.

2. Une opération participant au Projet de territoire de la CUD et qui s'inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain de l'ANRU

La finalité du NPNRU est de stopper la spirale de relégation engagée sur les quartiers en renouvellement urbain et en faire des quartiers populaires, attractifs et ouverts ancrés dans les dynamiques de développement de l'agglomération.

Ce sont ces mêmes principes qui fondent les orientations stratégiques des projets NPNRU de la CUD, et la volonté de maintien de quartiers populaires en cœur d'agglomération.

Les réalisations de ces dernières années, avec l'instauration de la gratuité et l'amélioration des services de transports (projet DK+), la création de nouveaux grands équipements intercommunaux du territoire, et l'appui à la transition environnementale et énergétique des structures économiques du territoire porté par le projet « Dunkerque Energie Créative », lauréat du PIA « innovation » de la Caisse des Dépôts (Programme d'Investissement d'Avenir), constituent des bases et des préliminaires au déploiement de ce projet de territoire.

3. Une volonté de diversification et de rééquilibrage de l'offre de logements

La construction du parc immobilier a suivi la croissance démographique qui s'est opérée par phases d'urbanisation successives, liées à l'industrialisation du territoire. Le parc de logement social est important (34% des résidences principales), et réparti inégalement sur le territoire (2/3 de l'offre concentrée sur Dunkerque et ses communes associées – dont Saint Pol sur Mer – 49% de LLS et Grande Synthe – 62%). Ce parc connaît une très faible vacance (2,5%). Il présente une sur-offre de grands logements (4 pièces et plus) et un nombre insuffisant de petits logements par rapport à la demande. 33% des logements sociaux sont situés en QPV, et 11% sur les quartiers en NPNRU (3193 logements). 84% des logements des périmètres NPNRU sont des logements sociaux, dont 75% datent d'avant 1980 (contre 54% à l'échelle de l'agglomération).

La trajectoire démographique de la CUD est en baisse depuis la fin des années 90, tandis que celle de la communauté de communes des Hauts de Flandres augmente (dans une moindre mesure), traduisant ainsi un développement du péri-urbain. Cette perte de population concerne toutes les classes d'âges. Elle a tendance à se ralentir, mais les jeunes ménages en particulier continuent de préférer les secteurs péri-urbains et rural ou la métropole lilloise. L'agglomération mène ainsi depuis plusieurs années une politique d'adaptation de l'offre d'habitat, ciblant particulièrement les jeunes actifs, les personnes âgées (la part des plus de 65 ans devrait progresser de 50% sur le territoire à l'horizon 2030), les personnes en situation de handicap, et la consolidation de l'offre d'hébergement.

Le NPNRU s'inscrit dans ces logiques d'adaptation du parc social aux nouvelles caractéristiques de la demande (- de grandes typologies), et de diversification de l'offre d'habitat dans les quartiers prioritaires, tout en maintenant une offre sociale de qualité en hyper-proximité du centre d'agglomération.

Un enjeu de mixité sociale et fonctionnelle

Le projet se révèle également nécessaire pour introduire plus de mixité dans le secteur des quartiers Ouest.

Tout en conservant sa vocation sociale, une partie du site pourra accueillir des programmes de logements en accession sociale, s'inscrivant ainsi dans une politique d'accompagnement des parcours résidentiels.

Enfin l'implantation de nouveaux équipements (maison de santé, plateforme AFEJ...) et de nouveaux commerces introduira une mixité fonctionnelle.

Un nécessaire renouvellement de l'habitat existant

Le secteur de la Cité Jardin est marqué par la vétusté de nombreuses maisons nécessitant une rénovation voire une reconstruction, et fait l'objet d'un projet de renouvellement en cours depuis plusieurs années.

Les maisons en état de vétusté seront démolies. De nouvelles constructions seront créées en compensation et complément.

Le projet NPRU des quartiers Ouest constitue ainsi l'opportunité de renouveler le quartier de la Cité Jardin.

La restructuration de la Cité Jardin permettra d'offrir un cadre de vie plus qualitatif, en termes de paysage et de services de proximité, à un plus grand nombre de familles.

4. Une nécessité de restructurer les équipements publics

Le projet des quartiers Ouest permet de renouveler et mettre à niveau les équipements publics qui ne correspondent plus aux besoins actuels et futurs. L'opération constitue l'occasion de mettre en place une nouvelle organisation des équipements scolaires, sportifs, de loisirs, associatifs pour la commune.

Ces équipements seront conformes aux normes en vigueur, répondront mieux aux attentes actuelles et futures et leur localisation doit permettre la création d'une polarité d'équipements et de services au carrefour du boulevard de l'espérance et de la rue Victor Hugo, s'organisant sur une structure urbaine majeure (le grand parvis) qui la met en scène.

La stratégie de retour d'attractivité des équipements et des services repose en partie sur leur relocalisation, adressée à cette structure urbaine est-ouest majeure.

5. Une volonté de privilégier les déplacements doux

Le projet prévoit un réseau adapté de mobilités douces pour favoriser une diversité des modes de déplacement urbain en centre-ville. Le développement de pistes cyclables dans le projet s'est attaché à consolider le maillage des voies cyclables pré existantes et à rendre les équipements et commerces accessibles par les modes doux dans une configuration sécurisée.

Plusieurs actions peuvent notamment être mentionnées :

- L'aménagement d'une coulée verte permettra de développer un axe majeur de mobilités douces entre le centre-ville de Saint Pol-sur-Mer et les quartiers ouest.
- Le réaménagement des voies, voiries et dessertes dans l'opération : les différents espaces seront traités pour favoriser les mobilités douces : voies partagées, espaces dédiés, mobiliers adaptés.

6. Synthèse de l'insertion du projet dans l'environnement

La conception du projet prend en compte l'ensemble des enjeux identifiés : redonner de l'attractivité à un secteur en cœur d'agglomération, réduire la part d'habitat énergivore, faire du projet une opportunité pour les habitants fragiles sur le plan socio-économique.

Le site de projet est marqué par une absence de patrimoine bâti remarquable et peu d'enjeux liés à la biodiversité. Il n'est inclus dans aucun espace naturel remarquable et n'a pas d'incidence sur des sites qui apparaissent relativement éloignés, sans lien fonctionnel avec le site de projet. Enfin le site n'est pas concerné par la présence de zone humide.

Le projet prévoit de porter une attention particulière au paysage afin d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants mais aussi améliorer la présence du végétal et gagner en fonctionnalité écologique.

Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères sera rédigé et devra être respecté.

Enfin, d'une façon générale les principes de gestion des eaux pluviales envisagés dans le cadre du projet visent à améliorer l'état existant du site en favorisant :

- Une gestion séparative des eaux pluviales et des eaux usées
- Une réduction des surfaces imperméables au profit des surfaces vertes (espace vert, stationnement engazonné, matériaux perméables...)

7. Bilan coûts/avantages

Les impacts négatifs

Atteinte à la propriété privée

L'atteinte à la propriété est mesurée au regard de l'importance de l'opération dont le périmètre a été déterminé de manière à impacter le moins possible les propriétaires privés.

Les terrains appartenant à des propriétaires privés représentent une très faible part du foncier à acquérir. Ils sont constitués de quelques maisons situées sur le tracé de la prolongation de la rue Victor Hugo et sur deux tènements fonciers qui doivent à terme permettre la réalisation d'opérations de logements.

La mise en œuvre de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique sera naturellement envisagée en tant que de besoin pour le projet.

En outre, des actions sont entreprises par la personne publique pour privilégier les accords amiables et prendre en compte les effets de l'expropriation pour les propriétaires (justes et préalables indemnités, protection des occupants).

Inconvénients d'ordre économique et social

Le relogement de l'ensemble des locataires impactés par le projet est prévu grâce au dispositif d'accompagnement des ménages articulé autour d'équipes mixtes CUD / Villes / Bailleurs.

A l'échelle de l'agglomération, la stratégie de relogement poursuit les objectifs suivants :

- Offrir des parcours résidentiels positifs aux ménages
- Inscrire ou réinscrire les ménages en difficultés dans une dynamique d'insertion, grâce :
 - o à une préservation ou une amélioration de la situation financière des ménages relogés, avec :
 - la prise en charge de l'ensemble des frais liés au relogement par le bailleur démolisseur,
 - la définition d'un seuil d'alerte de 30% de taux d'effort, au-delà duquel la situation du ménage devra faire l'objet d'une attention particulière, de même que lorsque ce taux d'effort progresse fortement (+10%)
 - la définition d'un seuil d'alerte d'un reste à vivre fixé à 6,50€ par jour et par personne ;
 - la définition d'un seuil d'alerte pour les ménages cumulant les indicateurs financiers suivants : augmentation d'un taux d'effort déjà supérieur à 30%, baisse du reste à vivre de plus de 2€ et RAV inférieur à 10€ pour jour et par personne.
 - o aux différents leviers mobilisables dans le cadre du contrat de ville mais aussi du droit commun, en matière d'emploi, d'éducation, de santé, de meilleure prise en compte des besoins de logements adaptés liés au vieillissement et au handicap etc. ;
- Contribuer à la mixité sociale par un rééquilibrage de l'occupation du parc social aux différentes échelles du quartier, de la ville et de l'agglomération.

Impact financier

Le niveau élevé d'ambition du projet urbain générera des coûts d'investissement (foncier + aménagement des espaces publics), pris en charge par les recettes générées par la ZAC et par la participation de la Communauté Urbaine de Dunkerque. Le recours à une procédure de ZAC permet de planifier les besoins en équipements (superstructure et infrastructure) liés au projet et d'en répartir également la charge sur les opérations privées.

Les effets temporaires négatifs du projet

Les impacts induits sont essentiellement liés aux incidences temporaires de chantier, et en particulier sur les modifications de voiries et de trafic, et l'ambiance sonore générée.

Cependant, des mesures d'évitement, de réduction et en dernier lieu de compensation seront mises en œuvre afin de limiter au maximum les impacts et les gênes aux habitants et usagers.

D'un point de vue environnemental, les périodes de chantier induiront de façon temporaire des effets négatifs potentiels sur deux thématiques, à savoir un risque de dégradation de la qualité du sol et des eaux souterraines d'une part, et un risque de dégradation du cadre de vie et de la qualité de l'air susceptible d'être modifiée localement lors des mouvements d'engins.

Les mesures compensatoires proposées dans l'étude d'impact et les préconisations de l'ARS concernant la préservation des eaux souterraines seront imposées aux entreprises avant travaux afin de préserver le cadre de vie et la sécurité des riverains, de préserver le bon fonctionnement des commerces et des activités.

Les effets temporaires positifs du projet

En terme d'emploi, la mise en œuvre des chantiers permettra de favoriser l'insertion sociale et professionnelle.

Les effets permanents positifs du projet

De nombreuses études ont été réalisées pour concevoir un projet intégrant l'ensemble des enjeux : études paysagères, études architecturales et urbaines, études environnementales, étude écologique, étude des déplacements, étude du stationnement, étude des énergies renouvelables...

Le projet d'aménagement des quartiers Ouest est un projet urbain ayant pour objectif de diversifier l'offre en logements pour favoriser la mixité, de rénover et adapter des services ou équipements publics anciens ou sous-dimensionnés, de dynamiser l'offre commerciale, de mettre à niveau l'offre en équipements publics, de valoriser et augmenter les espaces verts, de créer un maillage doux et de restructurer l'ensemble du secteur pour lui redonner toute son amplitude et son rayonnement.

Amélioration de l'offre en logements

Le projet urbain permet la création d'environ 200 logements et la réhabilitation de plus de 500 logements, en réponse aux besoins exprimés dans le PLU, et à la volonté de limiter l'étalement urbain.

Il poursuit également un objectif de mixité sociale en créant, dans la Cité Jardin, une offre de logements locatifs sociaux. Il favorise également l'accession abordable à la propriété en proposant une offre à des tarifs accessibles pour les familles, leur permettant ainsi d'engager un parcours résidentiel.

Le projet prévoit en outre la rénovation d'habitats en état de vétusté.

Amélioration des équipements publics

La restructuration, la relocalisation et la mise à niveau des équipements publics permettront de mieux répondre aux besoins actuels et futurs de la population (écoles, service de proximité).

La reconstruction de ces équipements sur un format plus compact et mieux implanté sur la trame urbaine, en mutualisant certaines fonctions, permettra d'optimiser les usages.

Valorisation des commerces et développement économique

La programmation commerciale sera conçue dans une démarche de complémentarité avec l'offre déjà existante sur la rue de la République qui fait l'objet d'une stratégie de revitalisation.

Le projet, qui prévoit une création nette de 500 m² de surfaces dédiées aux commerces de proximité, permettra in fine de valoriser les commerces existants, et de développer le dynamisme économique par la création d'emplois. Le développement de commerces complémentaires, l'amélioration des accès piétons et du stationnement, l'augmentation de la clientèle par l'apport de nouveaux habitants, etc.

Restructuration et amélioration du cadre de vie

L'opération entraînera une valorisation des espaces verts des quartiers Ouest offrant un espace végétal et paysager supplémentaire.

La création d'un maillage de cheminements doux, l'amélioration du bâti ainsi que la mise à niveau des équipements publics contribueront également à améliorer le cadre de vie des habitants des quartiers Ouest.

Amélioration des déplacements, transports et mobilités

L'opération développe tout un réseau de mobilités douces, favorisant ainsi la diversité des modes de déplacements de la commune et améliorant la qualité de vie de ses usagers et habitants.

Le projet permettra également de structurer et d'optimiser l'offre de stationnement contribuant là encore à limiter les effets nocifs de la recherche de place de stationnement en milieu urbain (20 à 30 % de la pollution atmosphérique urbaine).

Avantages de la procédure de ZAC

Le choix de la procédure de ZAC permet une meilleure gestion financière en anticipant et planifiant les besoins en équipements publics.

Cette procédure assure une péréquation des investissements entre les différents intervenants, faisant participer les opérateurs privés au financement des équipements publics.

Outre les éléments financiers propres à cet outil, il permet aux communes d'anticiper les besoins sur la durée de l'opération et de bénéficier d'autres financements spécifiques.

Enfin, le cadre de la ZAC permet d'imposer aux opérateurs immobiliers des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales à respecter dans le développement des nouveaux programmes. Ces prescriptions viendront compléter le PLUI HD.

Par ce projet, la collectivité a la volonté de faire bénéficier les habitants d'un environnement de qualité au travers d'une opération d'aménagement qui permettra d'offrir une production de logements de qualité, d'adapter et moderniser les équipements publics (écoles, gymnase, etc.), de renforcer l'animation commerciale, et de revoir l'intégration paysagère des quartiers Ouest.

Les objectifs publics portés par les collectivités et ayant guidé l'élaboration du projet fondent l'intérêt général de l'opération d'aménagement et justifient les investissements programmés. Le coût de réalisation du projet est important, mais maîtrisé au regard des objectifs poursuivis et des réponses apportées.

Ces avantages l'emportent sur les inconvénients, notamment ceux liés à l'atteinte au droit de propriété privée qui reste mesurée au regard de l'intérêt indéniable de l'opération pour la population.

Aussi, l'intérêt général que représente cette opération d'aménagement impose une maîtrise des fonciers stratégiques par la collectivité afin de permettre la réalisation du programme prévisionnel de la ZAC.

L'opération projetée ne porte pas une atteinte disproportionnée à la propriété privée au regard du bilan précédemment exposé et compte tenu de l'intérêt général ainsi démontré, il apparaît nécessaire d'en déclarer l'utilité publique par voie d'arrêté.

COMMUNAUTE URBAINE DE DUNKERQUE

ZAC « NPNRU des quartiers Ouest » à Saint Pol-sur-Mer

**I - DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**C/ DOSSIER D'ETUDE D'IMPACT
ET SON RESUME NON TECHNIQUE**

Avril 2021



COMMUNAUTE URBAINE DE DUNKERQUE

ZAC « NPNRU des quartiers Ouest » à Saint Pol-sur-Mer

**I - DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

D/ ESTIMATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Avril 2021

1. DEPENSES RELATIVES AU FONCIER

Les acquisitions de terrain s'élèvent à la somme de : **2 919 393 Euros**

L'estimation des domaines pour les parcelles privées s'élève à 377 600 Euros (valeur indiquée dans l'avis du 16 avril 2021)

2. DEPENSES RELATIVES A L'AMENAGEMENT DU PROJET

Le coût prévisionnel comprend :

- Travaux d'infrastructure
- Honoraires de maîtrise d'œuvre
- Aléas

Il s'élève à la somme de : **14 231 741 Euros**

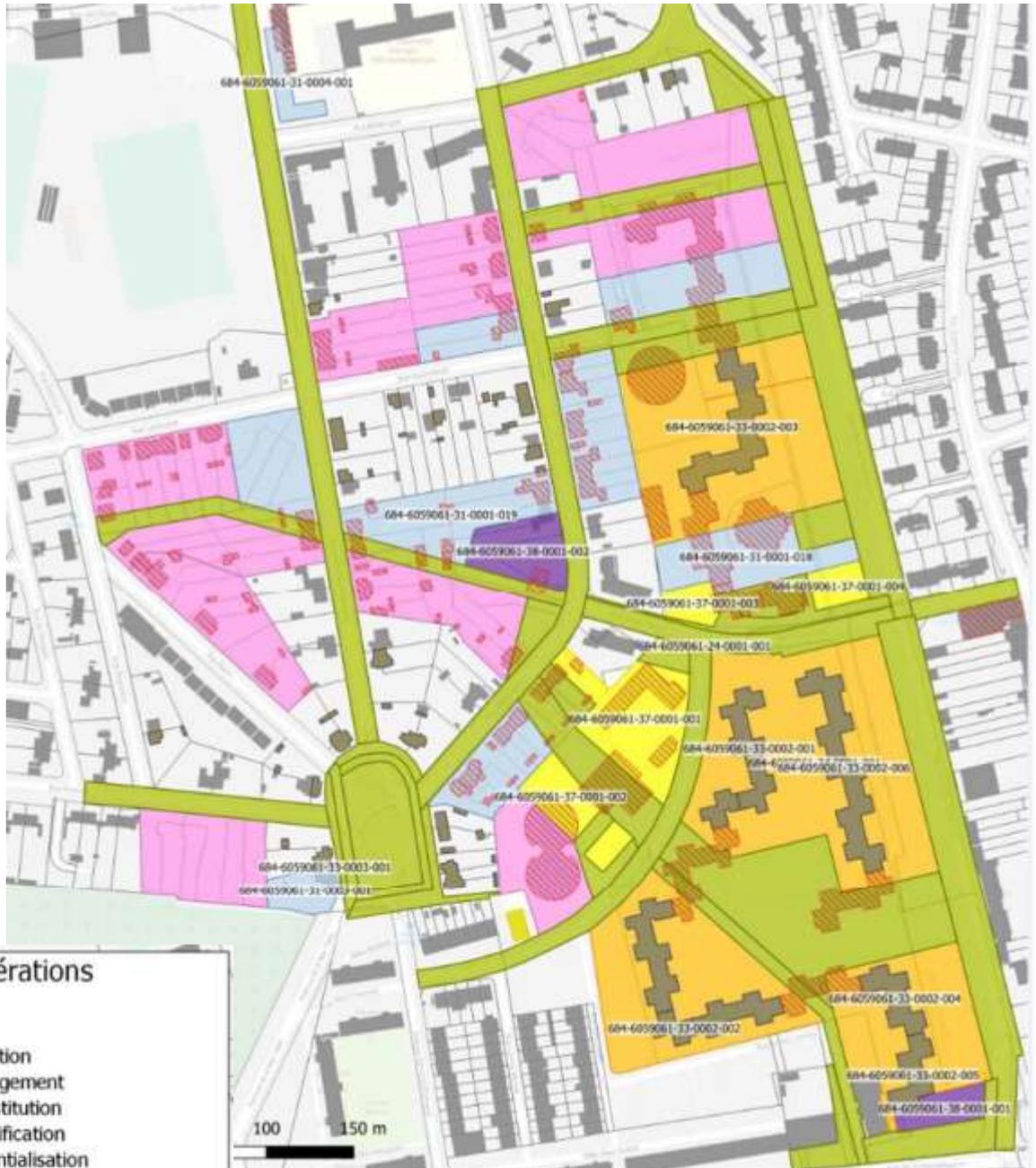
COMMUNAUTE URBAINE DE DUNKERQUE

ZAC « NPNRU des quartiers Ouest » à Saint Pol-sur-Mer

**I - DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

E/ PLAN GENERAL DES TRAVAUX

Avril 2021



Reperage des opérations
Echelle IDTOP

Secteur Saint Pol Sur Mer

-  21-Demolition
-  24-Amenagement
-  31-Reconstitution
-  33-Requalification
-  34-Residentialisation
-  36-Diversification
-  37-Equipements
-  38-Immo Economique

 19 / 06 / 2020



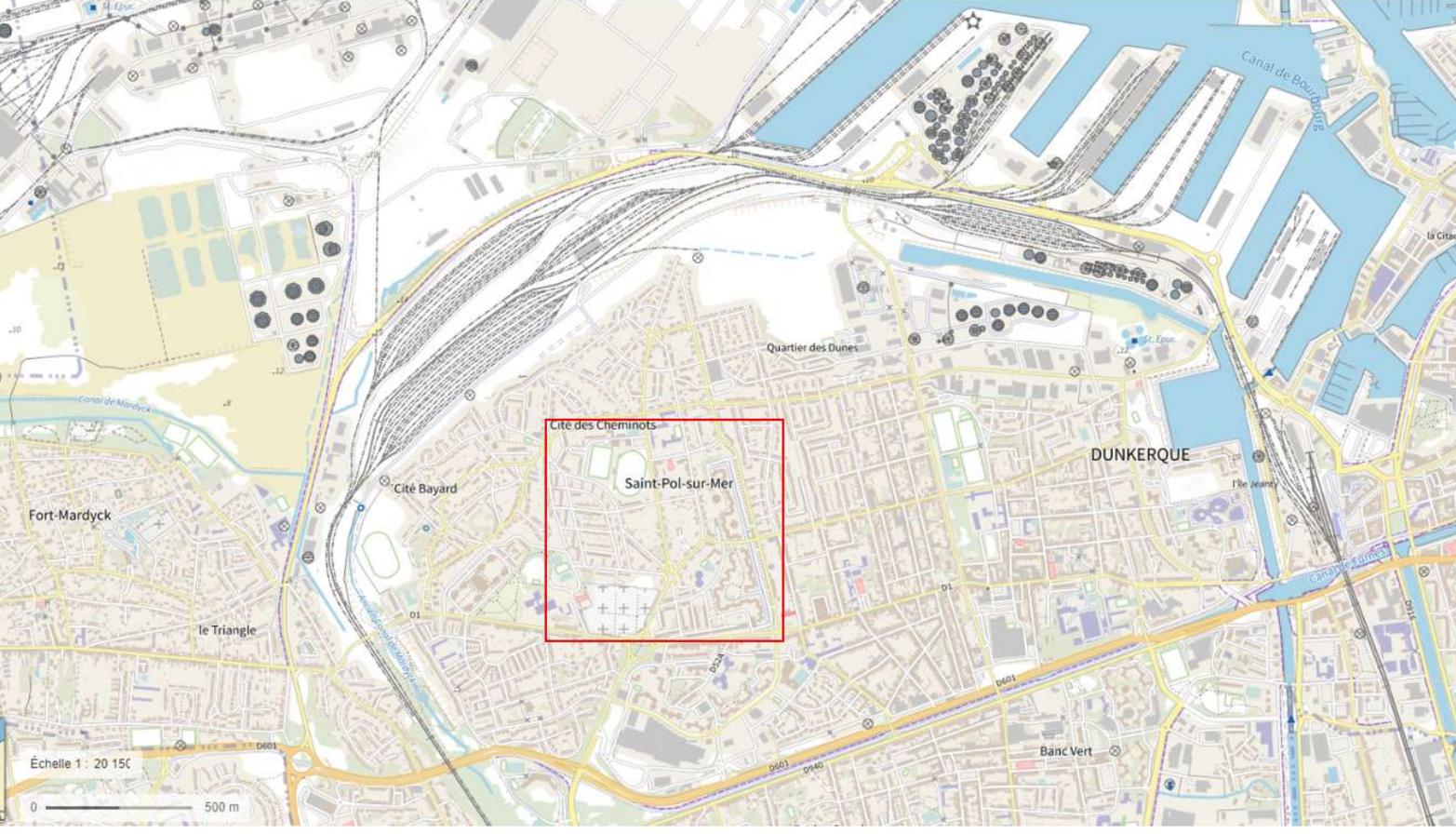
COMMUNAUTE URBAINE DE DUNKERQUE

ZAC « NPNRU des quartiers Ouest » à Saint Pol-sur-Mer

**I - DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

F/ PLAN DE SITUATION

Avril 2021





COMMUNAUTE URBAINE DE DUNKERQUE

ZAC « NPNRU des quartiers Ouest » à Saint Pol-sur-Mer

**I - DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION
D'UTILITE PUBLIQUE**

**G/ CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES
OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS**

Avril 2021

PROGRAMME DES PRINCIPAUX OUVRAGES

L'aménagement de la ZAC « des quartiers Ouest » nécessitera la réalisation échelonnée dans le temps du programme des équipements publics composé de trois éléments :

- Les équipements de superstructures : les équipements publics,
- Les équipements d'infrastructures : les espaces publics (parcs, voies...),

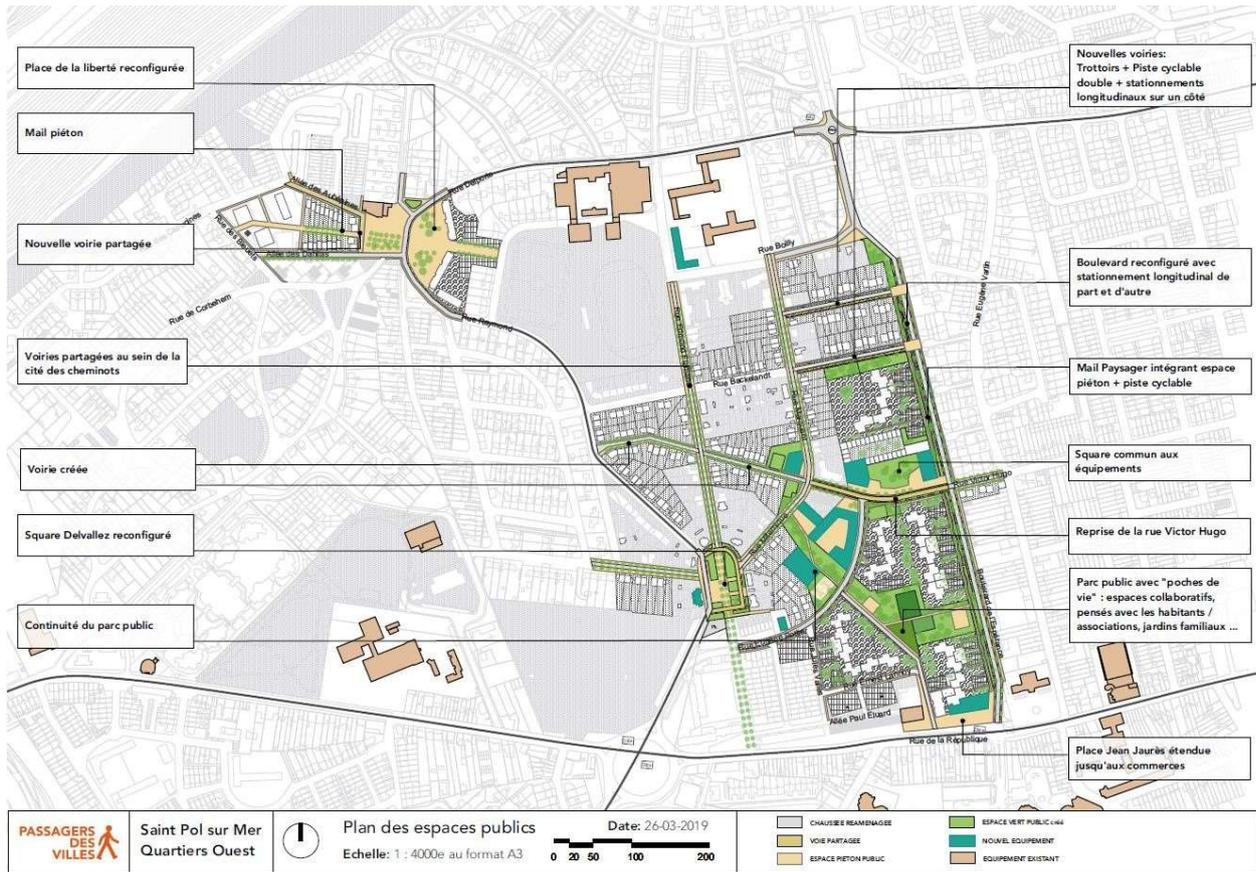
LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE : LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Programme prévisionnel des équipements publics qui reste à consolider dans le cadre d'une étude de programmation à venir

EQUIPEMENTS		
<p><u>Polarité Hugo :</u></p> <p>Démolition/reconstruction de la maison des services, emploi et numérique</p> <p>Démolition/reconstruction des écoles maternelle et élémentaire Denis Papin et Copernic</p> <p>Démolition/reconstruction du gymnase</p> <p>démolition/reconstruction du city stade</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la centralité du quartier en y adressant l'ensemble des équipements - Offrir aux habitants des équipements intergénérationnels de qualité, répondant à leurs besoins et aux enjeux de santé, d'éducation, de lien social et de vieillissement - Construire des bâtiments emblématiques, identifiables et accessibles, le long d'une voie structurante - Valoriser les écoles au sein de l'offre éducative du secteur en proposant des spécificités pédagogiques 	<p>Une attention particulière sera à avoir sur la qualité architecturale des équipements construits.</p>

LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES : LES ESPACES PUBLICS

AMENAGEMENTS		
Requalification du boulevard de l'Espérance et transformation en mail paysager	<ul style="list-style-type: none"> - Animer et changer l'image du linéaire du boulevard - Réduire la coupure urbaine générée par le gabarit actuel du boulevard - Favoriser le développement des mobilités actives 	<p>Réduction de la largeur de la voirie dédiée à la voiture</p> <p>Création de parking paysager</p> <p>Intégration d'un espace piéton et d'une piste cyclable</p>
Création de nouvelles voiries au nord des anciennes résidences Guynemer	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la création d'îlots bâtis cohérents et aisément accessibles - Créer une continuité urbaine et bâti entre les secteurs pavillonnaires Cité des cheminots et St Benoît - Réduire la coupure urbaine formée par le boulevard de l'Espérance en créant des perméabilités est-ouest 	<p>Ces voies pourraient à terme se lier à certaines impasses du secteur pavillonnaire à l'Est</p>
Requalification des rues de l'école (Eugène Pottier), de la rue Ernest Lannoy et de la rue Victor Hugo existante	<ul style="list-style-type: none"> - Clarifier le statut des voies et pacifier leurs conditions de circulation - Organiser les besoins en desserte et en stationnement liés aux équipements 	
Le grand parvis des équipements	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la polarité secondaire du quartier et relier entre eux les équipements adressés sur la rue Victor Hugo - Mettre en scène dans un projet d'ensemble le pôle d'équipement et constituer un nouveau lieu de sociabilité 	<p>Pour en garantir la bonne appropriation, l'aménagement de ce nouvel espace public fera l'objet d'un travail de concertation particulier avec les habitants</p>
Création d'une coulée verte	<ul style="list-style-type: none"> - Relier la place de la mairie et ses transports aux équipements du quartier - Compléter la restructuration de la trame viaire et le découpage en îlots - Renforcer l'attractivité d'un quartier où l'ensemble des équipements peuvent être rejoints à pied ou à vélo - Relier dans un parcours continu et sécurisé les différents espaces publics de proximité - Apporter une qualité paysagère au cœur de ces espaces résidentiels 	<p>La programmation de cet espace comprend l'aménagement de cheminements piétons et vélos, de jardins familiaux, d'un « jardin des sports » (city-stade, jeux, parcours sportif) et d'un square.</p> <p>Pour en garantir la bonne appropriation, l'aménagement de ce nouvel espace public fera l'objet d'un travail de concertation particulier avec les habitants</p>
Requalification de la cité des cheminots	<ul style="list-style-type: none"> - Densifier un foncier délaissé dans un secteur attractif - Valoriser l'entrée de quartier en redonnant au square Delvallez ses usages originels (cheminements piétons, espaces plantés) - Requalifier les rues Edmond Flamand, Marquant, Backeland, Mitternique et Provost en leur redonnant leurs qualités paysagères typiques des cités-jardins (alignements d'arbres, haies, large place aux déplacements actifs) - Désenclaver la Cité des Cheminots en faisant de la rue Victor Hugo un nouvel axe Est-Ouest connectant la Cité Liberté et le centre de l'agglomération 	<p>Pour en garantir la bonne appropriation, l'aménagement du futur square Delvallez fera l'objet d'un travail de concertation particulier avec les habitants</p>



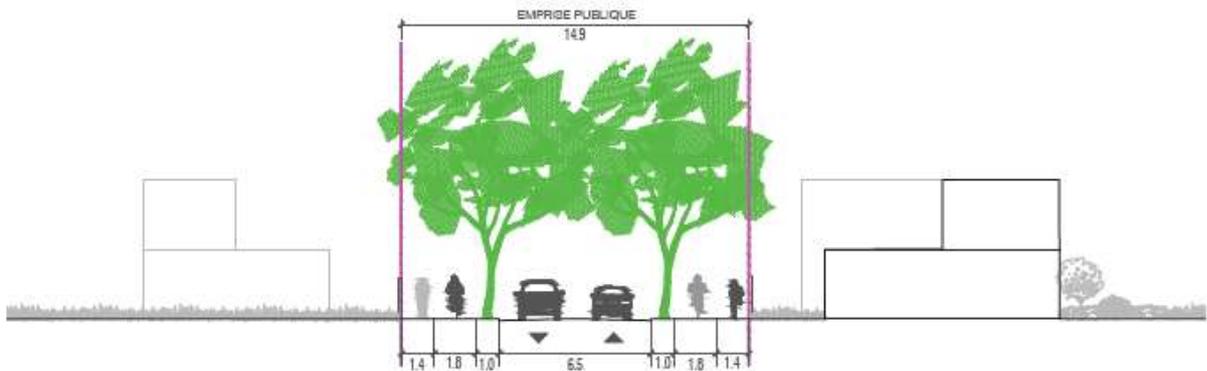
Le projet d'aménagement est composé d'un ensemble de voiries avec une hiérarchie liée à son type d'utilisation :

Une voie structurante : la rue Victor Hugo (en partie requalifiée et en partie prolongée)

Le profil envisagé est le suivant :

- Une chaussée de 6.50 mètres avec de part et d'autre :
- Un trottoir, une bande plantée et une piste cyclable dont les dimensions seront consolidées dans la phase d'avant-projet des études.

Hypothèse de profil type pour la prolongation de la rue Victor Hugo (au stade études préliminaires)

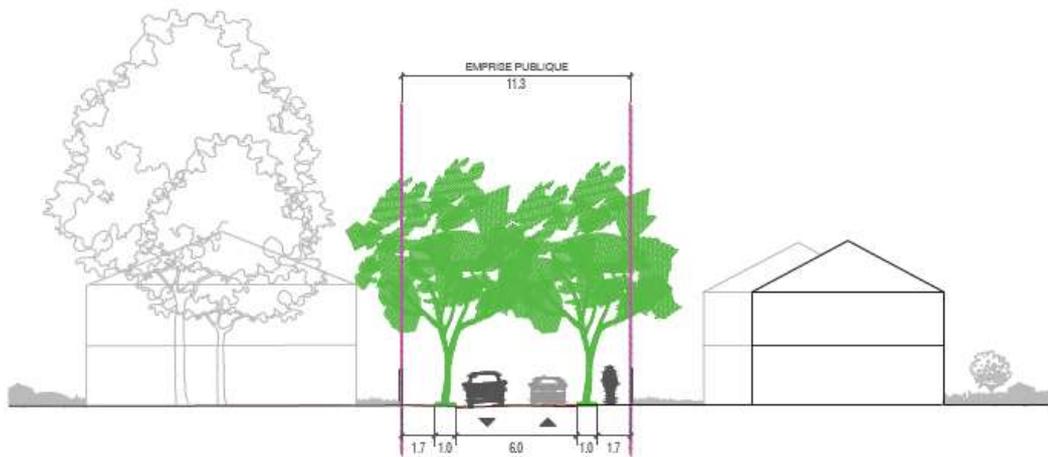


Des voies de desserte principales

Le profil envisagé est le suivant :

- Une chaussée de 6 mètres avec de part et d'autre :
- Un trottoir et une bande plantée dont les dimensions seront consolidées dans la phase d'avant-projet des études

Hypothèse de profil type pour les voies de desserte principales (au stade des études préliminaires)

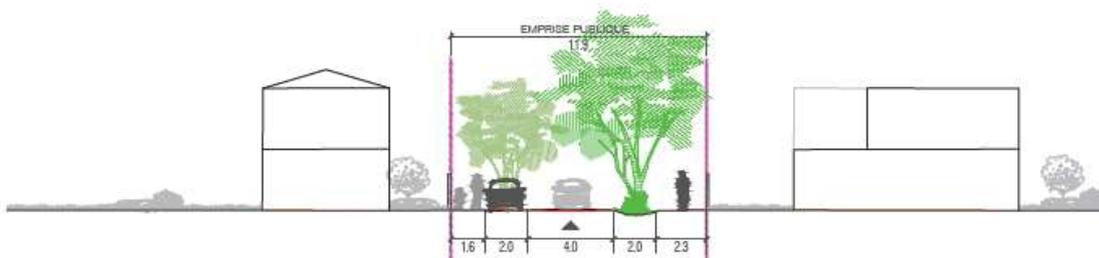


Des voies de desserte domestiques

Le profil envisagé est le suivant :

- Une chaussée de 4 mètres avec de part et d'autre :
- Un trottoir et une bande plantée accueillant ponctuellement du stationnement (les dimensions seront consolidées dans la phase d'avant-projet des études)

Hypothèse de profil type pour les voies de desserte domestiques (au stade des études préliminaires)





COMMUNAUTE URBAINE DE DUNKERQUE

ZAC « NPNRU des quartiers Ouest » à Saint Pol-sur-Mer

**I - DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

H/ANNEXES

AVRIL 2021

Annexes : Bilan de la phase de concertation, délibérations et avis émis sur le projet

Avis du Comité National d'Engagement de l'ANRU sur le projet des quartiers Ouest de Saint Pol-sur-Mer	
Délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019 portant lancement de la concertation préalable	
Délibération du Conseil Communautaire du 30 septembre 2020 portant approbation du bilan de concertation clôturée le 21 février 2020 ainsi que son annexe présentant le bilan de la concertation	
Délibération du Conseil Communautaire du 21 décembre 2020 désignant la SPAD concessionnaire de l'opération d'aménagement de la ZAC « NPRU des quartiers Ouest »	

Avis du Comité d'Engagement du 04 juillet 2019 Projets de renouvellement urbain de la Communauté Urbaine de Dunkerque

Les projets de renouvellement urbain de la Communauté Urbaine de Dunkerque ont été examinés le 04 juillet 2019 par les membres du Comité d'Engagement sur la base du dossier transmis le 24 mai 2019 et de la présentation faite en séance, cette instance faisant suite au Comité d'Engagement du 25 avril 2016.

Eléments de repères sur le projet d'intérêt national de Saint-Pol-sur-Mer Programmation urbaine - Quartier Jean Bart Guynemer et Cité des Cheminots

- **Démolition de logements sociaux**
 - Section Nord du grand ensemble : démolition de 243 logements sociaux situés à l'extrémité Nord (A-B-C-D-E) et Sud (J-K-L-M)
 - Section sud du grand ensemble : démolition de 101 logements sociaux
 - Petits Jean Bart : démolition de 45 logementsSoit un total de 389 logements démolis
- **Démolition hors NPNRU**

La démolition supplémentaire de 128 logements envisagée à long terme, hors NPNRU : section du grand ensemble située à l'angle de la rue Victor Hugo et du Boulevard de l'Espérance.
- **Requalification et résidentialisation de logements sociaux**
 - Requalification de l'ensemble du parc conservé dans une logique de diversification résidentielle
 - Section nord du grand ensemble (F-G-H-I) : requalification de 106 logements à 61 k€/log
 - Section centrale du grand ensemble (V-W-X-Y-Z) : requalification de 128 logements à 39 k€/log (démolition envisagée à long terme)
 - Section sud du grand ensemble (P-Q-R-S) : requalification de 121 logements de 64 à 71 k€/log
 - Petits Jean Bart : requalification à 72 k€/logement
 - Résidentialisation de l'ensemble du parc conservé
 - Requalification de 12 logements sociaux en maison de villes, après cession par le bailleur ICF à un autre bailleur à identifier, en entrée de la Cité Cheminote autour du square Delvallez : requalification à 150 k€/logementSoit un total de 520 logements requalifiés
- **Construction neuve de 186 logements**
 - Reconstitution sur site en maisons de ville :
 - o 10 PLUS en maisons de ville, visant à assurer une transition entre le Nord du grand ensemble et le tissu pavillonnaire
 - o Un béguinage de 24 logements dont 14 PLUS et 10 PLAI
 - o Au sein de la Cité Cheminots, dans le tissu pavillonnaire existant, réalisation de 48 LLS dont 34 PLUS et 14 PLAI en maisons en bande, en vue d'amorcer le changement d'image du site
 - o Reconstitution de l'offre en acquis-amélioré en PLAI : 2 maisons de villes portées par l'EPF.Soit un total de 84 LLS sur site
- Diversification de l'offre :
 - o Au nord du grand ensemble, en vis-à-vis du tissu pavillonnaire : 8 logements individuels et 24 lots libres
 - o Dans la Cité des Cheminots, un potentiel de 52 logements en accession en maisons de ville
 - o Requalification puis commercialisation de 14 maisons de villes de la Cité Cheminote aujourd'hui portées par l'EPF, sollicitation de primes ANRU à 15 k€Soit un total de 122 logements en diversification

- **Equipements publics**
 - Démolition/reconstruction de la maison des services et de la Halte-Garderie
 - Démolition/reconstruction de la maison de l'emploi et du numérique
 - Démolition/reconstruction des écoles maternelle et élémentaire Denis Papin et Copernic : **Demande de majoration du taux de subvention de 15 points au titre de l'excellence du projet.**
 - Démolition/reconstruction du gymnase
 - Démolition/reconstruction du city stade
- **Aménagements et espaces publics**
 - Requalification du boulevard de l'Espérance et transformation en mail paysager
 - Création de nouvelles voiries au Nord des anciennes résidences Guynemer
 - Requalification des rues de l'école (Eugène Pottier), de la rue Ernest Lannoy et de la rue Victor Hugo existante
 - Création d'un parvis des équipements
 - Création d'une coulée verte reliant le Bd de l'Espérance à la rue Eugène Pottier
 - Requalification des voiries de la cité des cheminots
- **Diversification fonctionnelle et offre commerciale**
 - Réhabilitation de l'ancien logement de fonction de l'école Copernic
 - Nouvelle offre commerciale sur 500 m²
 - Médicentre

Programmation urbaine – Cité Liberté

- **Démolition de logements sociaux**
 - Démolition de la résidence Dahlia de 30 logements
- **Requalification de logements sociaux**
 - Requalification des collectifs Lys (36 LLS) et Violette (18 LLS) et résidentialisation
- **Aménagements et espaces publics**
 - Création d'un mail piétonnier central
 - Reconfiguration de la place de la Liberté
 - Requalification de la rue Delporte et Raymond (dans la partie qui borde la place)
 - Déplacement de l'allée des Aubépines
 - Reconfiguration de la place quartier aux fleurs
 - Prolongement de l'allée des Dahlias
- **Construction neuve de 24 logements**
 - 24 logements en diversification dont 16 accessions sociales et 8 PLS en petit collectif R+1

Projet de renouvellement urbain des quartiers ouest de Saint-Pol-sur-Mer

Les partenaires saluent l'ambition du porteur de projet, de la ville et du bailleur Habitat du Nord de transformer en profondeur les quartiers Ouest de Saint-Pol-sur-Mer.

Dans le secteur Jean Bart Guynemer le projet urbain proposé vise à réintégrer le grand ensemble dans son environnement au travers de démolitions ciblées permettant la création d'îlots résidentiels de petite taille. Le quartier est réorganisé autour d'un axe central est-ouest que constitue la rue Victor Hugo, qui accueille les nouveaux équipements structurants du quartier et le relie à la Cité des Cheminots redensifiée.

Dans le secteur de la Cité Liberté, le projet prévoit la démolition des patrimoines les plus déqualifiés et la restructuration des principaux espaces publics.

Les partenaires saluent les évolutions apportées au projet depuis la restitution de l'instruction, qui propose désormais une stratégie urbaine de revalorisation du site dans son ensemble, englobant à la fois le grand ensemble et la cité pavillonnaire. La programmation urbaine du secteur Jean Bart Guynemer a fortement évolué, de 260 démolitions et 637 requalifications à 389 démolitions et 520 requalifications inscrites dans une stratégie résidentielle différenciée.

Les partenaires se félicitent de la qualité du partenariat local qui a permis d'aboutir à un projet porteur d'une profonde transformation du quartier. Ils saluent également l'accord trouvé avec le bailleur ICF Habitat sur les modalités de la cession de son patrimoine de la Cité cheminote.

- **Concernant la reconstitution sur site**

A l'échelle des quartiers Ouest de Saint-Pol la reconstitution de l'offre sur site représente un total de 84 logements soit environ 45 % de la construction neuve du projet. Cette proportion semble importante et pourra être requestionnée dans la phase de mise en œuvre du projet. Dans la Cité des Cheminots, le projet prévoit la réalisation de 48 logements sociaux (dont 34 PLUS et 14 PLAI) en individuel. A ce stade, les partenaires confirment cependant leur accord sur cette programmation de 84 logements sociaux sur site pour autant que les logements réalisés fassent l'objet d'une attention particulière au plan architectural et de la composition urbaine d'ensemble, et qu'elle vise à accompagner la réalisation de l'offre en diversification. Un phasage de réalisation sera proposé visant au développement coordonné de l'offre sociale et en diversification.

- **Concernant les interventions sur le parc social**

Les interventions sur le grand ensemble de Jean Bart - Guynemer prévoient la démolition de 389 logements sociaux et la requalification de 508 logements sociaux de 39 à 72 k€ au logement dans le cadre d'une stratégie différenciée visant à la création d'unités résidentielles offrant des caractéristiques distinctes.

Les partenaires saluent la démarche engagée pour construire une stratégie de réhabilitation du parc existant intégrant une réflexion sur son attractivité à terme et l'évolution de son occupation.

Ils proposent que cette démarche soit poursuivie et approfondie en phase de préparation de la convention pluriannuelle, pour construire une stratégie de diversification de l'offre sociale en termes de publics cibles (accueil des personnes âgées, parcours résidentiels dans le quartier), de niveaux de loyer (diminution de la part des bas loyers), d'offre typologique (diminution de la part des grands logements), de différenciation de la qualité résidentielle des logements (balcons, espaces extérieurs, adaptation au vieillissement, etc.).

Il est attendu du porteur de projet la formulation d'orientations en termes de rééquilibrage social du QPV et de suivi des attributions en lien avec ce programme ambitieux de requalification du parc existant.

Dans le secteur de la Cité des cheminots, le projet prévoit la démolition de certaines maisons de ville vacantes et déconventionnées, deux opérations d'acquis-amélioré pour transformation en logement social en PLAI, et la requalification de 12 maisons de ville à hauteur de 150 k€ au logement, qui seront cédées par ICF à un bailleur tiers. Les partenaires confirment leur intérêt pour la stratégie urbaine et patrimoniale développée pour la transformation de la Cité cheminote, toutefois, ils ne souhaitent pas accompagner la requalification au-delà d'une assiette de coût moyen de 80 k€ au logement.

Dans le secteur de la Cité Liberté les partenaires valident les opérations de démolition de 30 logements et de requalification de 54 logements.

- **Concernant le programme des aménagements et des équipements publics**

Le projet prévoit une programmation importante d'équipements publics créés, dont les partenaires indiquent qu'elle constitue un élément important de l'attractivité du quartier et de l'amélioration du cadre de vie : démolition/reconstruction de la maison des services, de la halte-garderie, et de la maison de l'emploi et du numérique ; démolition - reconstruction des écoles maternelle et élémentaire Denis Papin et Copernic ; démolition - reconstruction du gymnase et création d'un City stade. Ces opérations sont validées.

Les partenaires ont pris note de la demande de majoration du scoring de la commune au titre de l'excellence du projet du nouveau groupe scolaire. Ils saluent la qualité de la réflexion menée sur le pré programme de l'équipement visant à en faire un lieu ouvert sur le quartier au-delà des temps scolaires, et appellent le porteur de projet à préciser le projet éducatif de l'établissement. Une majoration du scoring de 35 % à 40 % points est validée pour cet équipement.

Les interventions prévues dans le cadre de l'opération d'aménagement d'un montant de 18,5 M€ pour ce projet sont validées.

- **Concernant l'immobilier à vocation économique**

Le projet prévoit la création d'un équipement commercial comprenant quelques cellules sur une superficie de 500 m², avec une programmation commerciale qui sera à préciser, et développe un projet de Médicentre porté par la communauté urbaine et positionné sur la rue Victor Hugo. Les difficultés rencontrées pour finaliser le montage opérationnel et financier de cette opération ne sont pas exposées. Les partenaires retiennent cette opération pour un accompagnement à hauteur de 15 % du déficit.

Pour la réalisation de ce projet, le porteur de projet pourra également solliciter l'accompagnement des Fonds de Co-Investissement de l'ANRU et de la CDC.

- **Recommandations des partenaires pour la finalisation de la convention pluriannuelle :**

La préparation de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain devra tenir compte des décisions et recommandations suivantes :

Par familles d'opération :

En ingénierie, minoration de loyer :

- Opérations mutualisées à l'échelle de l'agglomération suivant indications ci-dessus

Démolitions de logements sociaux :

- Une enveloppe de 10,6 M€ est prévue pour la démolition de 419 logements sociaux

Reconstitution de l'offre :

- Une enveloppe de 1,7 M€ de subventions et 3,8 M€ de prêts bonifiés est prévue pour la reconstitution de 380 logements. Elle sera mutualisée avec les enveloppes dédiées à la reconstitution des autres projets, au sein de la programmation globale de la reconstitution de l'offre.
- L'opération de logement social de l'AFEJI de 22 PLAI située dans le QPV NPNRU sera à réaliser dans le cadre de la reconstitution de l'offre.
- Concernant l'opération d'acquis-amélioré en PLAI sur les 2 maisons de ville portées par l'EPF, le doublement du forfait prévu par le règlement général est validé. La majoration de 15 points pour excellence et l'aide complémentaire sur site ne sont pas retenues.
- L'aide complémentaire sur site en QPV n'est pas retenue.

Aménagement d'ensemble :

- Une enveloppe de 7,2 M€ est prévue pour l'opération d'aménagement, au taux de scoring de la communauté urbaine.
- Les montants de cession de charges foncières proposés seront argumentés d'ici la mise au point de la convention à l'aide de références récentes et/ou d'avis des Domaines

Requalification de logements sociaux

- Une enveloppe de 5,4 M€ de subventions et 15,4 M€ de prêts bonifiés est prévue pour la requalification de 574 logements. La requalification des individuels de la Cité cheminote est retenue à un coût moyen de 80 k€/logement.

Résidentialisation de logements sociaux

- Une enveloppe de 3,1 M€ est prévue pour la résidentialisation de 544 logements

Equipements publics

- Une enveloppe de 4,1 M€ est prévue pour les équipements suivants :
 - o Groupe scolaire
 - o Pôle sportif (gymnase et City stade)
 - o Equipement mutualisé comprenant la maison des services et des associations, halte-garderie et maison de l'emploi
 - o La restructuration du local associatif de l'association « En rue » est à financer dans le cadre de la DPV et n'est pas retenue.
- Majoration du taux de scoring de 5 points pour le groupe scolaire

Immobilier à vocation économique

- L'équipement commercial en entrée de quartier est validé avec un accompagnement à hauteur de 325 k€. Le niveau de loyer annuel de 73 €/m² proposé sera faible et sera à argumenter à l'aide de références du territoire.
- L'opération de Médicentre est retenue avec un scoring de 15 % pour un montant de concours financiers de 380 k€.
- Les deux opérations représentent un total de concours financiers de 700 k€.

Accession à la propriété

- Une enveloppe de 725 k€ est prévue pour 65 primes dont 50 primes à 10.000 € et 15 primes à 15.000 € à mobiliser sur les individuels de la Cité cheminote requalifiés en produits d'accession

Calibrage financier :

Au vu des recommandations précédentes, les partenaires valident un montant total maximum de concours financiers de 52,9 M€, dont 33,7 M€ en subventions et 19,2 M€ en prêts bonifiés (hors ingénierie et minorations de loyer).

Dérogations et majorations accordées

- Majoration du taux de subvention des démolitions réalisées par Habitat du Nord à 90 %
- Majoration de 5 points du scoring de la ville sur l'opération du groupe scolaire
- Réalisation d'un total d'environ 84 logements sociaux sur site dans les conditions décrites ci-dessus

DELIBERATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Solidarité intercommunale, schéma de mutualisation et numérique

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) des quartiers Ouest de SAINT-POL-SUR-MER - Lancement de la concertation préalable à la réalisation d'une opération de renouvellement urbain et à la création d'une ZAC - Objectifs poursuivis et modalités de concertation préalable.

Madame la Vice-Présidente

Expose aux membres du Conseil que, par arrêté du 29 avril 2015, le quartier prioritaire de la politique de la ville des quartiers Ouest de SAINT-POL-SUR-MER a été retenu au titre de la liste des QPV présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

1/ Enjeux et objectifs

En septembre 2016, une étude urbaine et sociale a été engagée, menée par le groupement "Passager des villes - Habitat et Territoires Conseil - INDDIGO - Verdi - Attitudes Urbaines", et a permis d'aboutir à un diagnostic partagé du territoire de projet et à l'élaboration de scénarii d'évolution à 10 ans. Une mission d'appui opérationnel lancée par l'ANRU le 11 décembre 2018 a permis d'identifier les enjeux et ambitions à long terme et de consolider le schéma d'évolution dans le temps du NPNRU.

Ces études ont été partagées avec les partenaires et le conseil citoyen, représentant des habitants des quartiers Ouest.

L'enjeu est de pouvoir réintégrer les trois secteurs déqualifiés (Jean Bart et Guynemer, Cité Liberté et Cité des Cheminots) à la ville de SAINT-POL-SUR-MER, leur redonner de l'attractivité et valoriser leur image en proposant des îlots urbains diversifiés fonctionnellement et socialement avec différents produits logements, différents programmes d'équipements et de commerces, sur une trame urbaine et paysagère consolidée et requalifiée.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- une intervention ambitieuse sur le bâti avec plus de 480 logements démolis et environ 590 logements réhabilités,
- une diversification significative de l'habitat,
- des espaces publics requalifiés qui participent à la qualité urbaine et à l'intensification des usages,
- des équipements, des services et des commerces renouvelés.

Ces orientations stratégiques ont été validées par l'ANRU lors du comité national d'engagement du 4 juillet dernier. Elles seront approfondies et définies de manière détaillée dans la suite du projet.

2/ Mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et objet de la concertation réglementaire

La ZAC est l'outil privilégié pour les projets d'envergure avec de nombreuses composantes (logements, équipements et commerces) et de grandes superficies qui nécessitent des aménagements importants. Compte tenu de ces caractéristiques, il est proposé que les secteurs Jean Bart Guynemer et Cité des Cheminots soient inscrits dans un périmètre de ZAC. Le secteur cité Liberté, moins complexe, fera l'objet d'un permis d'aménager.

Dans le cadre de cette procédure, et conformément à l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme, il convient d'engager la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Par ailleurs, le nouveau cadre réglementaire issu de la loi Lamy du 21 février 2014 prévoit également que les opérations de renouvellement urbain doivent faire l'objet d'une concertation

préalable avec les habitants pendant toute la durée de l'élaboration du projet, en application de l'article L 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'objet de la présente délibération est ainsi d'ouvrir la concertation réglementaire pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et préalable à la création d'une ZAC sur les secteurs Jean Bart-Guynemer et Cité des Cheminots.

3/ Modalités de la concertation

Conformément à l'article L 103-2 du Code de l'Urbanisme, les modalités de la concertation sont librement définies par l'organe délibérant de la collectivité.

A ce titre, les modalités prévues de concertation préalable sont les suivantes :

- Une première phase de concertation se déroulera du 6 janvier au 21 février 2020. Elle consistera :

- En la mise à disposition du public d'un dossier de consultation et d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles formulées par les habitants, les associations locales et toutes autres personnes intéressées en mairie de SAINT-POL-SUR-MER et au siège de la Communauté Urbaine de Dunkerque. Le dossier sera également consultable sur les sites internet de la Communauté Urbaine de Dunkerque.
- En la tenue de permanences locales en mairie de SAINT-POL-SUR-MER durant la durée de la concertation aux jours et horaires suivants :
 - le mardi de 17h à 19h,
 - le mercredi de 14h à 16h,
 - le vendredi de 9h à 11h.

La mise à disposition du dossier sera annoncée sur le site internet de la CUD et par voie de presse. Le dossier de concertation comprendra :

- la présente délibération,
- un plan de situation,
- le périmètre de projet et de ZAC,
- les enjeux et les orientations stratégiques du projet,
- le calendrier du projet.

La fin de cette première phase de concertation sera annoncée selon la même procédure, un avis administratif sera inséré dans un journal local et affiché au siège de la Communauté Urbaine de Dunkerque et en mairie de SAINT-POL-SUR-MER. Il sera par ailleurs rendu compte du bilan de cette première concertation, par délibération du conseil de Communauté.

A compter du 22 février 2020, la concertation entrera dans une seconde phase. Dans cette nouvelle phase, une démarche d'accompagnement au changement et de concertation ambitieuse sera développée tout au long du projet avec :

- La création d'un outil mobile d'accompagnement au changement et au développement durable des quartiers, qui sera le support de la participation et de l'association des habitants et des différents acteurs locaux à la définition et la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain. Cette "maison des projets" mobile sera mise en place courant 2020.
- L'organisation tout au long du projet d'ateliers participatifs où les habitants participeront à la définition et à la co-construction des espaces publics et communs du projet.

La présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales.

Dans ce cadre, il est proposé d'adopter une délibération de lancement de la concertation préalable à la réalisation d'une opération de renouvellement urbain et à la création d'une ZAC pour le NPNRU des quartiers Ouest de SAINT-POL-SUR-MER.

Vu l'avis de la commission "Développement de la solidarité intercommunale".

Le Conseil de Communauté, après avoir entendu ce qui précède, et après en avoir délibéré,

APPROUVE les modalités de la concertation préalable.

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à ouvrir la concertation préalable engagée en application des articles L 103-2 et suivants du code de l'urbanisme.

Fait et délibéré à Dunkerque, au siège de la Communauté Urbaine le . 19 DEC. 2019



Le Président

Patrice VERGRIGTE

PROJET DE DELIBERATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 30/09/20

Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) - Quartier d'intérêt national Quartiers Ouest à Saint Pol-sur-Mer - Clôture de la concertation préalable à la réalisation d'une opération d'aménagement et à la création d'une ZAC - bilan de la concertation

Monsieur Alain SIMON

DELIBERATION DU CONSEIL

Par arrêté du 29 avril 2015, le quartier prioritaire de la politique de la ville des quartiers Ouest de Saint-Pol-sur-Mer a été retenu au titre de la liste des QPV présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

En septembre 2016, une étude urbaine et sociale a été menée par le groupement Passager des Villes – Habitat et Territoires Conseil – Verdi – INDDIGO – Attitudes Urbaines a permis d'aboutir à un diagnostic partagé du territoire, et une mission d'appui opérationnel, lancée par l'ANRU le 11 décembre 2018, a permis d'identifier les enjeux et ambitions à long terme et de consolider le schéma d'évolution dans le temps du NPNRU.

Ces études ont été partagées avec les partenaires et le conseil citoyen, représentant des habitants des quartiers Ouest, et ont permises d'aboutir aux objectifs suivants :

- Une intervention ambitieuse sur le bâti avec plus de 480 logements démolis et environ 590 logements réhabilités
- Une diversification significative de l'habitat
- Des espaces publics requalifiés qui participent à la qualité urbaine et à l'intensification des usages
- Des équipements, des services et des commerces renouvelés

Ces orientations stratégiques ont été validées par l'ANRU lors du comité national d'engagement du 4 juillet 2019 et seront approfondies dans la suite du projet.

Conformément à l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, ce projet a fait l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et l'ensemble des personnes concernées du 6 janvier au 21 février 2020.

L'objet de la présente délibération est de tirer le bilan de cette concertation réglementaire pour la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain et préalable à la création d'une ZAC sur les secteurs Jean Bart-Guynemer et cité des cheminots

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L103-2 et suivants relatifs à la concertation,

Vu la délibération du Conseil de Communauté du 19 décembre 2019 définissant les objectifs et approuvant les modalités de la concertation relative au projet de renouvellement urbain des quartiers Ouest à Saint Pol-sur-Mer,

Vu le dossier de concertation,

Vu le bilan de la concertation tel qu'annexé à la présente délibération,

Le Conseil de Communauté,

APPROUVE le bilan ci-annexé de la concertation préalable à la réalisation de l'opération de renouvellement urbain et à la création de la ZAC pour le NPNRU des quartiers Ouest à Saint Pol-sur-Mer

DECIDE de poursuivre la réalisation du projet de renouvellement urbain et la création de la ZAC NPRU des quartiers Ouest

Fait et délibéré à Dunkerque, au siège de la Communauté Urbaine,

Annexe 1 : Bilan de la concertation préalable à la réalisation d'une opération de renouvellement urbain et à la création d'une ZAC pour le NPRU des quartiers Ouest à Saint Pol-sur-Mer

1- Déroulement de la procédure

La délibération prescrivant les modalités de la concertation

La délibération en date du 19 décembre 2019 prévoyait les modalités de la concertation de la façon suivante :

- La mise à disposition du public d'un dossier et d'un registre en mairie de Saint Pol-sur-Mer et au siège de la Communauté Urbaine de Dunkerque
- La diffusion de l'information sur le projet à partir du site internet de la CUD
- La tenue de permanences locales en mairie de Saint Pol-sur-Mer durant la durée de la concertation

La communication et la publicité autour de la concertation

La communication a été menée par les actions suivantes :

- Par affichage dans la presse locale
- Sur le site internet de la CUD

Deux registres aux pages numérotées ont été laissés à la disposition du public, l'un à l'accueil de la mairie de Saint Pol-sur-Mer et l'autre au siège de la CUD du 6 janvier au 21 février 2020 aux horaires d'ouverture de ces locaux.

Sur le site internet de la CUD, depuis le 6 janvier 2020, une page dédiée au NPRU des quartiers Ouest existe. Y est visible le plan guide du projet et y figurent des liens pour télécharger :

- Le dossier de concertation
- L'avis de mise à disposition

Une adresse mail [npru@cud.fr](mailto:npru@ cud.fr) a été créée.

Des permanences tenues par des techniciens ville, CUD ou Habitat du Nord, se sont déroulées du 6 janvier au 21 février 2020 en mairie de Saint Pol-sur-Mer de la façon suivante :

- Le mardi de 17h à 19h
- Le mercredi de 14h à 16h
- Le vendredi de 9h à 11h

2- Analyse de la concertation

Les participants à la concertation, au travers des registres et des permanences, se sont exprimés sur plusieurs thématiques. Les observations suivantes ont été formulées :

1/ concernant le projet urbain dans son ensemble

- Satisfaction de la bonne prise en compte de l'environnement
- Satisfaction que la cité des cheminots soit rénovée

2/ concernant les équipements publics

- Inquiétude quant au dimensionnement de l'offre, notamment halte-garderie
- Souhait de création d'un canisite

3/ concernant la mobilité

- Souhait de disposer de parkings aménagés

4/ concernant le relogement

- Inquiétude quant aux conditions financières du relogement
- Inquiétude quant au niveau de confort du nouveau logement
- Souhait de déménager en bénéficiant d'un parcours résidentiel ascendant sur le quartier grâce aux produits en accession à la propriété construits dans le cadre du projet

3- Bilan de la phase de concertation

Globalement le projet et les objectifs poursuivis ne sont pas remis en cause.

En réponse aux demandes des riverains, une attention particulière sera portée aux besoins des habitants pour définir les usages futurs de l'espace public et la programmation des équipements publics.

Au regard de la démarche de concertation, la Communauté Urbaine de Dunkerque confirme que les études à venir permettront d'affiner la définition technique du projet : études de maîtrise d'œuvre des espaces publics, étude d'impact, élaboration des dossiers de création et de réalisation de ZAC, dossier loi sur l'eau...]

DELIBERATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Habitat, Hébergement, rénovation urbaine et politique foncière

Projet NPNRU des quartiers Ouest de SAINT-POL-SUR-MER (Jean-Bart Guynemer et Cité des Cheminots) - Concession d'aménagement à la Société Publique d'Aménagement de l'Agglomération Dunkerquoise (SPAD)

Monsieur Alain SIMON

Exposé aux membres du Conseil que les projets du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du Dunkerquois ont été présentés et globalement validés au Comité national d'engagement de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) le 4 juillet 2019.

La convention opérationnelle du NPNRU du dunkerquois sera signée courant 2021 et concernera un volume total d'investissement de 330 millions d'Euros, dont 120 millions d'Euros de l'ANRU et 11,5 millions d'Euros de la Région.

Dans le cadre de la mise en œuvre des projets, une délégation de maîtrise d'ouvrage des opérations d'aménagement est privilégiée dans les cas où les opérations nécessitent un travail de remboursement foncier et la commercialisation d'un volume important de charges foncières.

S'agissant du projet NPNRU des quartiers Jean-Bart et Guynemer et Cité des Cheminots, le projet d'aménagement prévoit

- la recomposition des ensembles fonciers laissés libres par la démolition de 389 logements sociaux de l'ensemble Jean Bart et Guynemer par le bailleur Habitat du Nord et la démolition de maisons vacantes ou dégradées de la Cité des Cheminots par l'Etablissement public foncier du Nord / Pas-de-Calais ,
- le réaménagement du système de voirie et la requalification de l'ensemble des espaces publics, dans une logique de création de nouveaux espaces verts, de désenclavement et de remallage du quartier.

Le projet permettra d'accompagner la construction d'environ 160 nouveaux logements, majoritairement individuels, et pour moitié locatifs sociaux, et d'en soutenir l'attractivité, ainsi que celle d'une nouvelle offre d'équipements publics, réalisés par la ville de SAINT-POL-SUR-MER, commune associée de DUNKERQUE

Dans une logique de valorisation et de préservation de l'ensemble patrimonial de la Cité des Cheminots, une trentaine de maisons seront réhabilitées, soit parce qu'elles sont situées en entrée de quartier, soit parce qu'elles sont mitoyennes avec des maisons habitées par des propriétaires privés.

Il est proposé que la Société Publique d'Aménagement du Dunkerquois (SPAD) soit désignée en qualité de concessionnaire pour l'opération d'aménagement du NPNRU de la ville de SAINT-POL-SUR-MER, commune associée de DUNKERQUE, sur le périmètre des quartiers Jean-Bart Guynemer et Cité des Cheminots.

La concession confiée à la SPAD intègre également la réhabilitation de 14 maisons mitoyennes, qui seront commercialisées en accession sociale.

Ce choix permet d'assurer la cohérence du projet, de maîtriser par une seule procédure la totalité de l'opération et de mutualiser les financements pour la réalisation des infrastructures.

Le périmètre de projet de la Cité Liberté n'est pas intégré dans la concession et sera conduit directement par les services de la Communauté Urbaine de Dunkerque.

Le bilan prévisionnel de l'opération s'équilibre à 22 847 250,00 Euros Hors Taxes comme suit

Dépenses

- Etudes 342 878 Euros HT
- Acquisitions et frais opérations d'aménagement 2 919 393 Euros HT.

- Acquisitions pour les opérations de réhabilitation des maisons de la Cité des Cheminots 480 180 Euros HT.
- Travaux d'aménagement 12 640 327 Euros HT.
- Travaux de réhabilitation 1 934 400 Euros HT.
- Honoraires travaux d'aménagement 1 591 414 Euros HT.
- Honoraires travaux de réhabilitation 367 536 Euros HT.
- Communication et promotion 130 000 Euros HT.
- Rémunération du concessionnaire 2 131 123 Euros HT.
- Frais divers et financiers 310 000 Euros HT.

Recettes

- Cession 2 870 000 Euros HT.
- Subvention ANRU 5 971 551 Euros HT.
- Subvention Région 598 536 Euros HT.
- Participations communautaire et communale 13 407 163 Euros HT.

La durée prévisionnelle de l'opération est de 8 ans.

Vu l'avis de la commission "Aménagement du territoire et transition écologique".

Le Conseil de Communauté, après avoir entendu ce qui précède, et après en avoir délibéré,

DÉCIDE de concéder l'opération d'aménagement du NPNRU des périmètres Jean-Bart et Guynemer et Cité des Cheminots à la SPAD.

APPROUVE le bilan prévisionnel de l'opération s'équilibrant en recettes et en dépenses à un montant de 22 847 250,00 Euros HT.

APPROUVE le montant prévisionnel de la participation communautaire à l'équilibre de la concession qui s'élève à 10 647 609 Euros HT.

AUTORISE la signature d'une convention tripartite entre la Communauté Urbaine de Dunkerque, la SPAD et la ville de SAINT-POL-SUR-MER, commune associée de DUNKERQUE, fixant notamment

- les conditions de remise des ouvrages de compétences communales,
- les conditions de participation financière de la ville de SAINT-POL-SUR-MER, commune associée de DUNKERQUE.

AUTORISE le versement d'une participation communautaire à la SPAD d'un montant prévisionnel de 250 000 Euros HT. au titre de l'année 2021.

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré à Dunkerque, le 21 DEC 2020



Le Président

Patrice VERGRIFNE



COMMUNAUTE URBAINE DE DUNKERQUE

ZAC « NPNRU des quartiers Ouest » à Saint Pol-sur-Mer

II – PROJET DE DOSSIER DE CREATION DE ZAC

A/ RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

I. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

- a. Une diversification et un rééquilibrage de l'offre de logements
- b. Restructurer les équipements publics et créer une nouvelle offre commerciale
- c. Une stratégie urbaine de valorisation basée sur la création d'une éco-cité jardin
- d. Une programmation habitat qui repose sur une identification des besoins
- e. La trame paysagère de la cité jardin sera valorisée et diffusée
- f. Une redéfinition des mobilités par une recomposition du maillage viaire

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- a. Description de l'état initial du site
- b. Maîtrise foncière de l'opération

III. PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

IV. LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET

- a. Au regard des enjeux du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain et du projet de territoire de la CUD
- b. Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire
- c. Au regard de l'insertion dans l'environnement naturel et/ou urbain

I. Objet et justification de l'opération

Le projet envisagé est l'opération d'aménagement des quartiers ouest de Saint Pol-sur-Mer qui s'inscrit dans le projet communautaire de renouvellement urbain, co-financé par le programme national de l'ANRU.

En effet, par arrêté du 29 avril 2015, le quartier prioritaire de la politique de la ville des quartiers Ouest de SAINT-POL-SUR-MER a été retenu au titre de la liste des QPV présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Les orientations stratégiques du projet de renouvellement urbain ont été validées par l'ANRU lors du comité national d'engagement du 4 juillet 2019.

Cette opération constitue l'un des pans de la stratégie communautaire de renouvellement urbain, volet urbain du contrat de ville.

En septembre 2016, une étude urbaine et sociale a été engagée, menée par le groupement Passager des villes-Habitat et Territoires Conseil – INDDIGO – Verdi – Attitudes Urbaines, et a permis d'aboutir à un diagnostic partagé du territoire des quartiers Ouest et à l'élaboration de scénarii d'évolution à 10 ans.

Une mission d'appui opérationnel lancée par l'ANRU entre décembre 2018 et mars 2019 a permis d'identifier les enjeux et ambitions à long terme et de consolider le schéma d'évolution dans le temps du NPNRU.

L'enjeu est de pouvoir réintégrer les secteurs déqualifiés Jean Bart-Guynemer et Cité des Cheminots à la ville de St Pol-sur-Mer, leur redonner de l'attractivité et valoriser leur image en proposant des îlots urbains diversifiés fonctionnellement et socialement avec différents produits logements, différents programmes d'équipements et de commerces, sur une trame urbaine et paysagère consolidée et requalifiée.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- Une intervention ambitieuse sur le bâti mêlant démolitions et réhabilitations
- Une diversification significative de l'habitat
- Des espaces publics requalifiés qui participent à la qualité urbaine et à l'intensification des usages
- Des équipements, des services et des commerces renouvelés

Ces orientations stratégiques ont été validées par l'ANRU lors du comité national d'engagement du 4 juillet 2019.

a. Une diversification et un rééquilibrage de l'offre de logements

La trajectoire démographique de la CUD est en baisse depuis la fin des années 90, tandis que celle de la communauté de communes des Hauts de Flandres augmente (dans une moindre mesure), traduisant ainsi un développement du péri-urbain. Cette perte de population concerne toutes les classes d'âges. Elle a tendance à se ralentir, mais les jeunes ménages en particulier continuent de préférer les secteurs péri-urbains et rural ou la métropole lilloise. L'agglomération mène ainsi depuis plusieurs années une politique d'adaptation de l'offre d'habitat, ciblant particulièrement les jeunes actifs, les personnes âgées (la part des plus de 65 ans devrait progresser de 50% sur le territoire à l'horizon 2030), les personnes en situation de handicap, et la consolidation de l'offre d'hébergement.

Le NPNRU s'inscrit dans ces logiques d'adaptation du parc social aux nouvelles caractéristiques de la demande (- de grandes typologies), et de diversification de l'offre d'habitat dans les quartiers prioritaires, tout en maintenant une offre sociale de qualité en hyper-proximité du centre d'agglomération.

b. Restructurer les équipements publics et créer une nouvelle offre commerciale

Le projet des quartiers Ouest permettra de renouveler et mettre à niveau les équipements publics qui ne correspondent plus aux besoins actuels et futurs. L'opération constitue l'occasion de mettre en place une nouvelle organisation des équipements scolaires, sportifs, de loisirs, associatifs pour la commune.

En complément de l'offre de services et de commerces déjà disponibles dans la commune, en particulier sur la rue de la République, la création d'un socle commercial permettra l'implantation de nouveaux commerces.

c. Une stratégie urbaine de valorisation basée sur la création d'une éco-cité jardin

L'identité urbaine de Saint-Pol-sur-Mer composée principalement d'habitat individuel, de rues résidentielles et de quelques collectifs isolés favorise la reconquête des résidences Jean Bart Guynemer réhabilitées. Insérées dans un nouveau maillage viaire, en lien direct avec la cité des Cheminots, elles bénéficient de son potentiel tant en termes d'image que de foncier mobilisable.

La rue Victor Hugo, prolongée et paysagée, crée un lien avec les quartiers résidentiels de la Cité Liberté, la Cité des Cheminots et le quartier Jean Bart Guynemer vers l'Île Jeanty, lieu de promenade et porte d'entrée du centre-ville. Ce nouvel axe est-ouest ponctué par une nouvelle polarité d'équipements structure le développement de la cité des Cheminots.

d. Une programmation habitat qui repose sur une identification des besoins :

Des produits de diversification constitué de logements individuels majoritairement séparés ou groupés sur des terrains privatifs. Des T4 de 90 m² maximum seront privilégiés, avec des coûts de sortie en-deçà de 150 000 euros pour être concurrentiel avec le marché de l'ancien, quelques lots à bâtir, notamment sur les fonciers les moins attractifs, un béguinage (résidence sénior d'une vingtaine de logements) répondant à une forte demande sur le secteur, une offre en locatif intermédiaire (PLS), en individuel superposé, de manière à diversifier les typo-morphologies et proposer une offre destinée aux jeunes ménages en entrée de parcours résidentiel.

Des logements sociaux sous forme individuelle ou intermédiaire, dans une configuration de maisons de ville en bande, de typologie T4 ou T3.

e. La trame paysagère de la cité jardin des cheminots sera valorisée et diffusée

- Le square Delvallez, dont l'aménagement visera à favoriser la création d'espaces plantés pour ainsi lui redonner son aspect originel,
- Le boulevard de l'Espérance, aménagé en mail paysager
- Création d'une coulée verte entre la Cité des Cheminots et la place Jean Jaurès, structurée autour de cheminements doux, d'une trame de jardins et d'un square, visible depuis la place Jean Jaurès.

La conception des espaces publics devra veiller à favoriser la mixité sociale, générationnelle et de genre, en cohérence avec l'ambition de diversité du peuplement du quartier, grâce à des aménagements et des offres

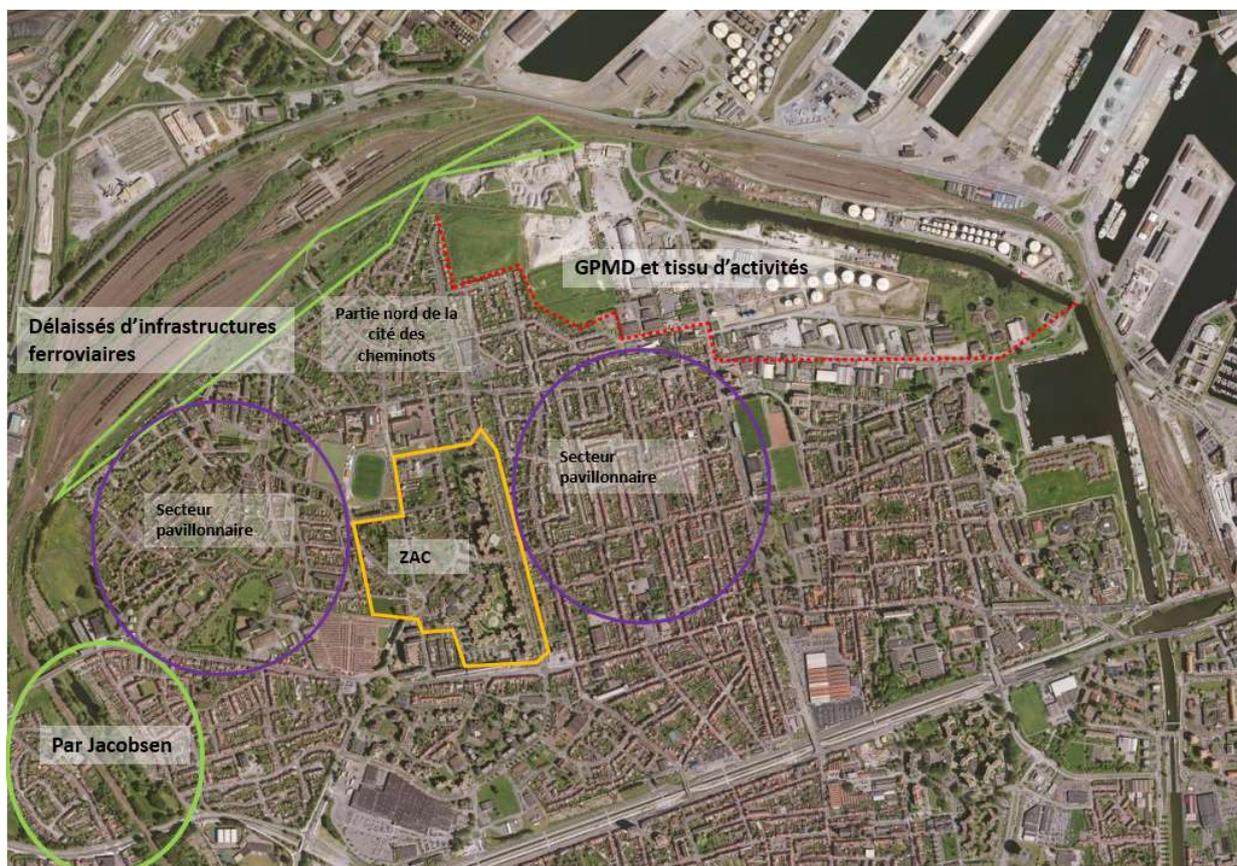
variées : jardins familiaux, city-stade, jeux pour enfants, parcours sportifs, square, espaces de promenade, placette avec mobilier urbain.

f. Une redéfinition des mobilités par une recomposition du maillage viaire

Sur les secteurs de JBG et cité des cheminots, le projet prévoit une évolution du schéma de circulation vers un système de sens uniques pour les déplacements voiture afin de laisser la place à d'autres modes de déplacement et d'autres usages (plantations, ouvrages de récupération des eaux pluviales...).

II. Etat initial du site et de l'environnement

a. Description de l'état initial du site



Le secteur de projet est localisé sur la commune de Saint Pol-sur-Mer, située en cœur d'agglomération de la Communauté Urbaine de Dunkerque et en bordure des voies structurantes suivantes : le boulevard urbain Simone Veil (RD 601) et la chaussée des darses (RD 625).

Il s'insère dans un contexte urbain à proximité d'un tissu d'activités à l'Est, du Grand Port Maritime de Dunkerque au Nord, d'une frange d'espaces naturels à l'ouest (le parc Jacobsen et des délaissés d'infrastructures ferroviaires à valoriser) et d'un secteur pavillonnaire à l'Est.

Les résidences Jean Bart et Guynemer sont des quartiers denses avec des équipements publics et des immeubles d'habitats collectifs vétustes. Le front bâti continu et la hauteur des bâtiments créent une barrière physique avec les quartiers environnant.

La cité jardin des cheminots est un quartier résidentiel dont la qualité paysagère est en déclin et persiste essentiellement dans les jardins privés et les espaces en friche.

Milieu physique

Relief : la topographie du site se caractérise par une altitude très faible, généralement inférieure à 2.50 mètres, et par l'absence de relief apparent, hormis les massifs dunaires.

Ressources en eaux souterraines : le territoire de la CUD possède peu de ressources en eaux souterraines. On dénombre seulement trois nappes difficilement exploitables :

- La nappe de la craie, très profonde (200m) et présence de peu de fissures
- La nappe des sables landéniens, faibles débits et qualité des eaux médiocre en raison du risque d'ensablement
- La nappe des sables quaternaires, en contact avec le milieu marin et sensible aux pollutions de proximité

Le dunkerquois n'a pas la capacité d'assumer les besoins de consommation en eau des activités et des habitants qui s'y trouvent. Pour s'alimenter en eau potable, le territoire dunkerquois exploite une nappe située à une trentaine de kilomètres.

Plusieurs points de captage en eau sont recensés dans l'aire d'étude, destinés à l'industrie. Aucun d'eux ne bénéficie d'une zone de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine.

Ressource en eaux superficielles : le site n'est pas concerné par la présence de zone humide.

Faune, flore et habitat naturel : les habitats sont dominés par des espaces verts associés aux espaces urbanisés auxquels s'ajoutent des espaces enrichis correspondant à d'anciens bâtiments démantelés.

Ces habitats herbacés sont favorables à la présence d'une espèce végétale protégée, l'Ophrys abeille, observée à plusieurs endroits du site. 6 espèces d'intérêt patrimonial dans les Hauts de France y sont également présentes.

Au sein des espaces verts, des alignements de peupliers ou parfois d'essences locales sont plantés. Ces espaces boisés présentent essentiellement un habitat potentiel pour la faune, en particulier les oiseaux nicheurs et pour les chiroptères (zone de chasse pour quelques individus). Mais ces espaces arborés sont réduits en termes de surface et en contexte très fréquenté, si bien que seules les espèces les plus anthropophiles peuvent les exploiter.

Les maisons individuelles sont également le site de nidification de quelques couples de moineaux domestiques.

Les jardins sont occupés par quelques passereaux comme les mésanges mais aussi le Chardonneret élégant et le Serin cini.

Qualité de l'air : le site d'études est situé à proximité d'une zone de vigilance de la qualité de l'air qui entoure le complexe industriel et dans une moindre mesure la RD 601. C'est une zone non touchée par un dépassement réglementaire.

Risques naturels et technologiques : le site est essentiellement soumis à des risques naturels d'inondation et de mouvement de terrain.

Le site d'étude n'est pas situé dans un secteur de crue lié au risque de submersion marine. Il s'inscrit dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe mais pas parmi les plus sensibles. Enfin le site est dans le périmètre d'études du PPRL en cours d'élaboration mais au regard de la modélisation réalisée pour un événement centennal, il n'est pas situé sur des terrains affectés par l'aléa.

L'extrémité sud du site est en zone d'aléas moyen pour le retrait-gonflement des argiles et en aléa nul sur le reste de l'emprise.

Le site d'étude n'est pas situé dans les périmètres d'exposition aux risques technologiques ; il est concerné par le périmètre d'application du plan particulier d'intervention lié à la centrale nucléaire de Gravelines.

Milieu humain

Démographie et emploi

Sur la période 2001-2016 on constate selon les données de l'INSEE que la population Dunkerquoise et donc de Saint Pol-sur mer a un pourcentage d'évolution négatif en ce qui concerne la variation annuelle de sa population ainsi que pour son solde apparent, deux indicateurs qui témoignent de l'attractivité et du dynamisme décroissant du secteur de la construction d'une commune.

Les départs de population sont fortement liés aux études et à l'emploi. La métropole lilloise, en plus de ses universités, est un pôle d'emplois important permettant de plus nombreuses opportunités d'entrée dans la vie active.

Les habitants du site de projet connaissent des difficultés d'accès à l'emploi, il en découle un taux de chômage de près de 20 % (44 % chez les 15-24 ans).

Déplacement

L'espace public est globalement illisible et faiblement hiérarchisé. Les flux sont organisés autour de l'axe structurant Est-Ouest de la rue de la République, à la géométrie très contrainte, sur lequel se connectent des voiries et carrefours surdimensionnés et difficilement appropriables.

Dans ce contexte :

- La voiture occupe une place prépondérante dans l'espace public et dans les déplacements ;
- La circulation et les usages piétons des espaces publics sont contraints et peu sécurisants.

Un diagnostic du schéma de circulation existant a été réalisé par le groupement Atelier Jacqueline Osty et Egis Conseillers charge des études de maîtrise d'œuvre urbaine sur le secteur Jean Bart -Guynemer et cité des cheminots.

Il en ressort que les gabarits de 12m sur certaines voies principales ainsi que la circulation exclusivement à double sens, constitue en l'état actuel une contrainte pour :

- L'implantation de trottoirs confortables conformes aux normes PMR ;
- L'implantation de places de stationnement matérialisées de part et d'autre de la chaussée ;

- L'implantation de mobilités douces sous la forme de pistes cyclables et de bandes cyclables ;
- L'implantation d'une structure paysagère (alignements, massifs plantés...)
- L'implantation de l'éclairage qui n'empiète pas sur le parcours piéton;
- Et pour l'implantation d'ouvrages hydrauliques destinés à la récupération des eaux pluviales.

Selon l'étude urbaine réalisée sur les quartiers ouest de Saint Pol-sur-Mer, il ressort que les habitants sont satisfaits de la bonne accessibilité du site, mais constatent deux problèmes majeurs :

- Un problème de stationnement : manque de place, stationnement sauvage, occupation régulière des places réservées aux personnes handicapés, voitures ventouses. Ce problème se concentre au niveau de boulevard de l'Espérance.
- Des excès de vitesse réguliers qui tentent à rendre le secteur accidentogène selon les habitants. Ils mettent notamment en avant un manque de signalisation et une absence de ralentisseur en particulier Boulevard de l'Espérance et Avenue Edmond flamand.

Le site est desservi par le réseau de transport à haut niveau de service et gratuit mis en place par la CUD et est concerné par trois lignes de bus dont deux lignes « Chrono » avec une fréquence de passage de 10 minutes.

b. Maîtrise foncière de l'opération

Secteur Jean Bart – Guynemer

Une grande partie du foncier appartient au bailleur social Habitat du Nord, y compris des emprises de voiries. Le foncier sur lequel reposent les équipements publics appartient à la ville de Saint Pol-sur-Mer.

La mise en œuvre du projet donnera lieu à des rétrocessions entre Habitat du Nord, la ville de Saint Pol-sur-Mer et la Communauté Urbaine de Dunkerque afin de clarifier les domanialités et la gestion future. Une emprise au Nord Guynemer, libérée par les démolitions sera cédée à l'aménageur pour réaliser une opération de logements.

Secteur Cité des Cheminots

La partie Sud de la Cité des Cheminots à Saint Pol-sur-Mer, située dans le périmètre NPNRU, est un ensemble aux statuts fonciers morcelés, rendant complexe la mise en œuvre d'une stratégie d'intervention urbaine. Pour autant, le projet de revitalisation a été élaboré en ayant comme principe de préserver le parc privé et de maintenir en place les propriétaires occupants. Le projet s'appuie :

- Sur du foncier public CUD ou Ville de Saint Pol-sur-Mer, cédé à l'aménageur pour réaliser des opérations de logements (le foncier à destination d'espace public sera mis à disposition le temps des travaux).
- Sur le foncier propriété d'ICF Nord Est acquis par l'EPF puis cédé à l'aménageur après démolition ou curage

C'est ainsi que depuis 2009, l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas-de-Calais acquiert les terrains dans le cadre d'une convention de maîtrise foncière signée avec la commune associée de Saint Pol-sur-Mer, la Communauté Urbaine de Dunkerque et le bailleur ICF Nord-Est.

Bien que la maîtrise foncière soit avancée concernant le parc social appartenant à Icf Nord Est, la réalisation du projet global d'aménagement nécessite l'acquisition de terrains supplémentaires. En effet, la réussite du projet est conditionnée par la maîtrise de terrains appartenant à des propriétaires privés, constitués de quelques maisons individuelles.

Ces acquisitions permettraient de réaliser la totalité du programme d'espaces publics comprenant la réalisation d'une voirie (prolongation de la rue Victor Hugo) pour désenclaver des îlots et de viabiliser les lots destinés aux futures constructions du projet de la ZAC.

Cette maîtrise foncière supplémentaire permettrait d'atteindre un effet de seuil sans lequel le projet global d'aménagement perdrait de sa cohérence et serait plus difficile à mettre en œuvre. La capacité de construction des seules emprises maîtrisées rend difficile l'équilibre financier des opérations et ne permettrait pas d'atteindre l'attractivité et le retournement d'image recherchés.

Pour atteindre cet objectif de maîtrise foncière, les acquisitions amiables seront privilégiées mais dans le cas où la voie amiable ne pourrait aboutir à un accord, une procédure de DUP est lancée parallèlement.

III. Programme global prévisionnel des constructions

Le programme envisagé sur la ZAC « NPRU des quartiers Ouest » consiste en la réalisation :

- De logements dont le nombre est d'environ 200 à long terme comprenant :
 - o 84 logements sociaux
 - o Le reste du programme étant destiné à de l'accession

La surface de plancher pouvant être développée peut aller jusqu'à 15 000 m².

- Requalification ou création d'espaces publics (traités principalement en espaces verts et espaces d'infiltration des eaux pluviales)
- Plusieurs équipements dont un groupe scolaire, un gymnase, une maison de santé, une maison du service au public

Par-ailleurs le projet prévoit la création de nouvelles percées et perspectives urbaines, matérialisées par un maillage viaire renforcé et visant notamment à décroquer le quartier.

Cette programmation est prévisionnelle et doit être consolidée et affinée dans le cadre des différentes missions lancées par la Communauté Urbaine de Dunkerque et les maîtrise d'ouvrage (maîtrise d'œuvre espaces publics, architecte-conseil pour la programmation habitat, Etude de programmation des équipements publics). Les éléments seront connus au stade du dossier de réalisation

IV. Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

a. Au regard des enjeux du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain et du projet de territoire de la CUD

La finalité du NPNRU est de stopper la spirale de relégation engagée sur les quartiers en renouvellement urbain et en faire des quartiers populaires, attractifs et ouverts ancrés dans les dynamiques de développement de l'agglomération.

Ce sont ces mêmes principes qui fondent les orientations stratégiques des projets NPNRU, et la volonté de maintien de quartiers populaires en cœur d'agglomération.

Les réalisations de ces dernières années, avec l'instauration de la gratuité et l'amélioration des services de transports (projet DK+), la création de nouveaux grands équipements intercommunaux du territoire, et l'appui à la transition environnementale et énergétique des structures économiques du territoire porté par le projet « Dunkerque Energie Créative », lauréat du PIA « innovation » de la Caisse des Dépôts, constituent des bases et des préliminaires au déploiement de ce projet de territoire.

b. Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire

Cette opération répond aux objectifs des documents d'urbanisme SCOT et PLU en privilégiant :

- L'intensification des zones urbaines et l'économie de l'espace ;
- Le développement de l'habitat en cohérence avec les enjeux locaux ;
- La réponse aux enjeux de mixités ;
- Le confortement de l'offre commerciale et de services ;
- La recherche de l'efficacité énergétique des bâtiments ;
- La préservation de la biodiversité ;
- Un niveau d'équipement à la hauteur des évolutions des territoires.

En organisant le développement de la ville sur elle-même, le projet de renouvellement urbain des quartiers ouest, situé en cœur d'agglomération, qui propose une offre de logements diversifiée, renforce les commerces de centre-ville, pérennise et déploie la qualité paysagère de la cité jadin, s'appuie sur des équipements publics, développe un maillage vert, des liaisons douces et une complémentarité cohérente entre les différents modes de déplacement est compatible avec les orientations du SCOT et du PLUI HD.

c. Au regard de l'insertion dans l'environnement naturel et/ou urbain

La conception du projet prend en compte l'ensemble des enjeux identifiés : redonner de l'attractivité à un secteur en cœur d'agglomération, permettre la réintégration du site de projet dans le fonctionnement des quartiers environnant, réduire la part d'habitat énergivore, faire du projet une opportunité pour les habitants fragiles sur le plan socio-économique.

Le site de projet est marqué par une absence de patrimoine bâti remarquable et peu d'enjeux liés à la biodiversité. Il n'est inclus dans aucun espace naturel remarquable et n'a pas d'incidence sur des sites qui apparaissent relativement éloignés, sans lien fonctionnel avec le site de projet. Enfin le site n'est pas concerné par la présence de zone humide.

Le projet prévoit de porter une attention particulière au paysage afin d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants mais aussi améliorer la présence du végétal et gagner en fonctionnalité écologique.

Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères sera rédigé et devra être respecté.

Enfin, d'une façon générale les principes de gestion des eaux pluviales envisagées dans la cadre du projet visent à améliorer l'état existant du site en favorisant :

- Une gestion séparative des eaux pluviales et des eaux usées
- Une réduction des surfaces imperméables au profit des surfaces vertes (espace vert, stationnement engazonné, matériaux perméables...)

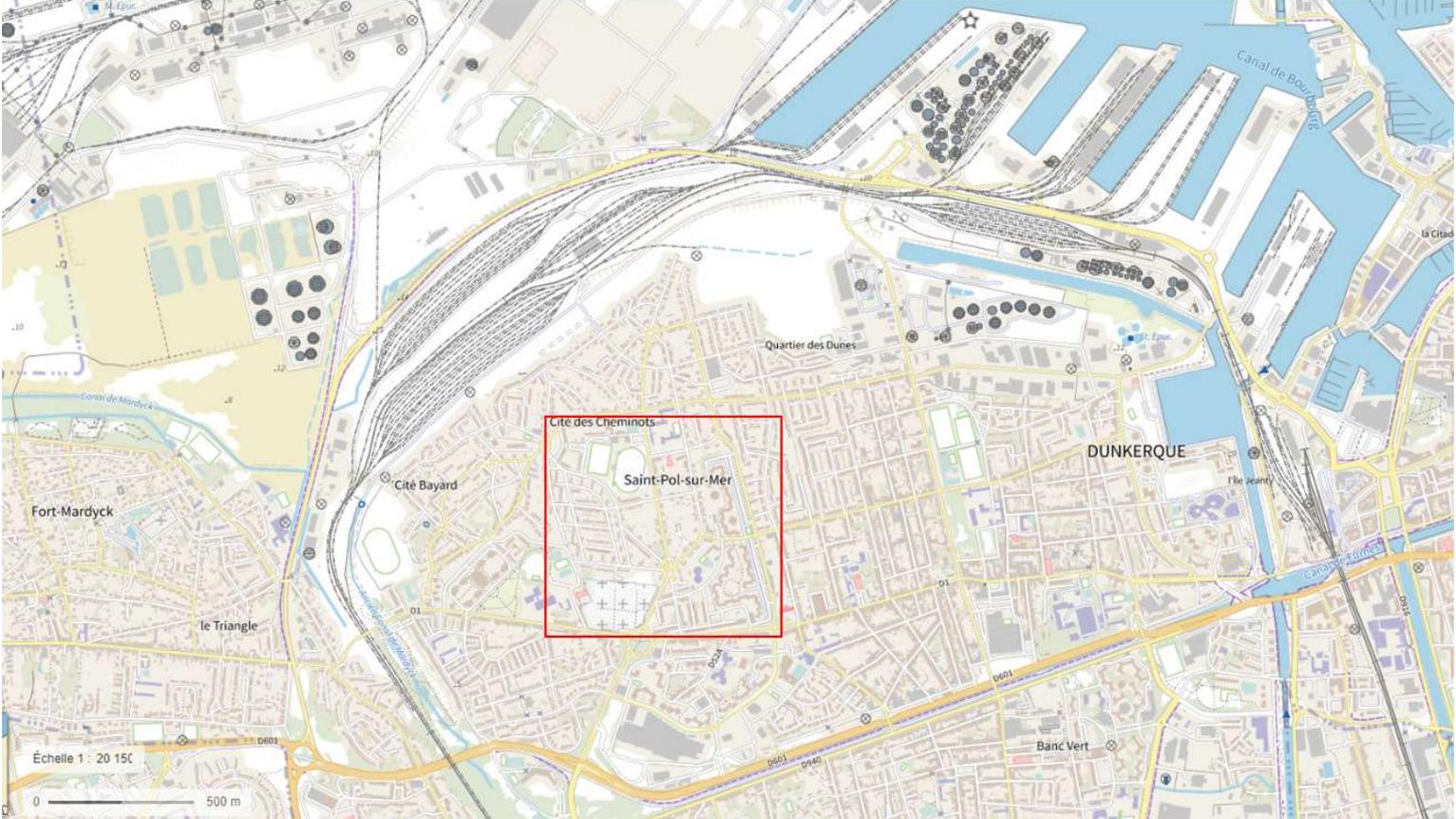


COMMUNAUTE URBAINE DE DUNKERQUE

ZAC « NPNRU des quartiers Ouest » à Saint Pol-sur-Mer

II – PROJET DE DOSSIER DE CREATION DE ZAC

B/ PLAN DE SITUATION





COMMUNAUTE URBAINE DE DUNKERQUE

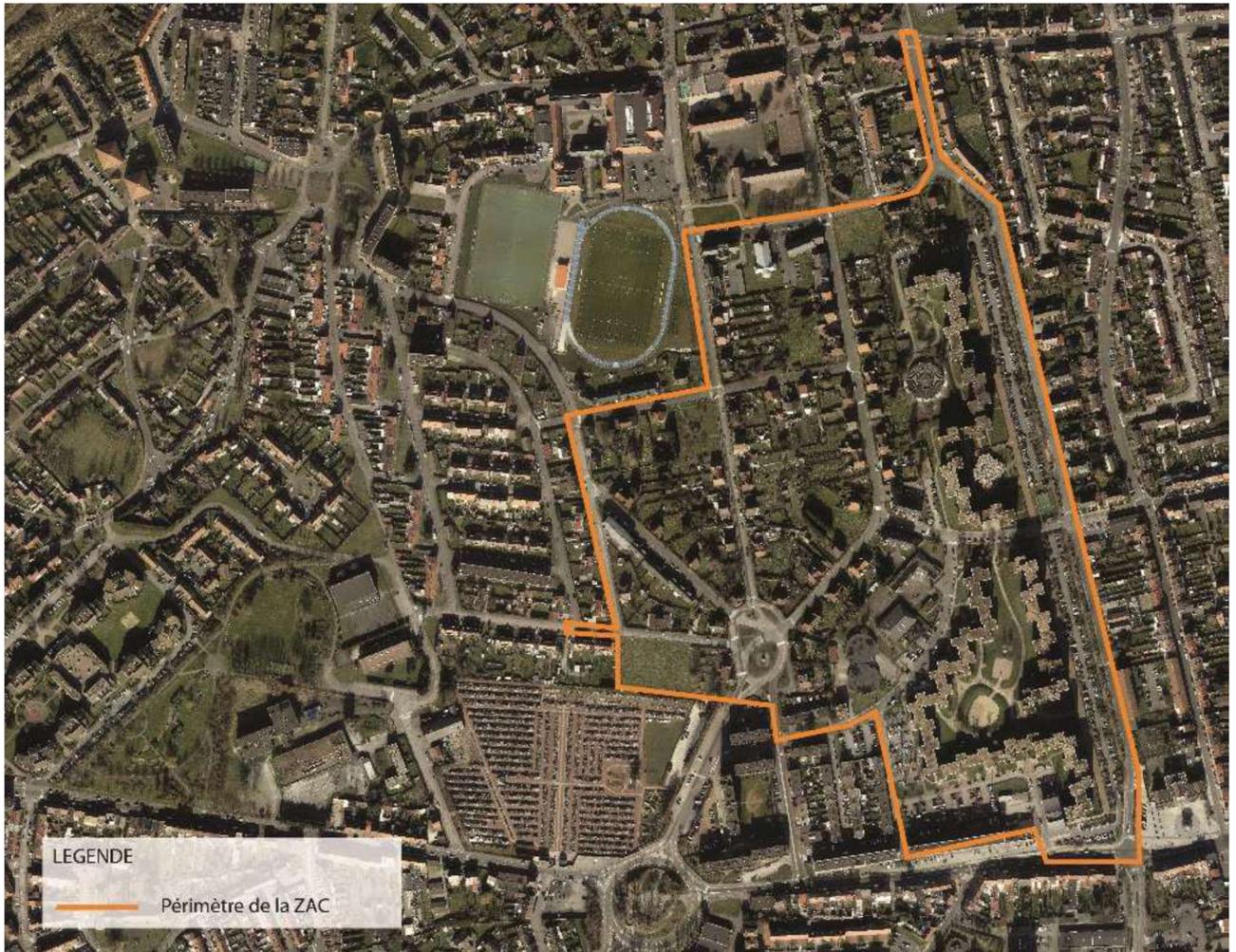
ZAC « NPNRU des quartiers Ouest » à Saint Pol-sur-Mer

II – PROJET DE DOSSIER DE CREATION DE ZAC

C/ PLAN PERIMETRAL

Le périmètre de la ZAC est délimité comme suit :

- Au Nord, l'école vancauwenberghe et le giratoire avec l'intermarché
- A l'est, le quartier St Benoît
- Au sud, la rue de la République et le cimetière de St Pol-sur-Mer
- A l'ouest, la ferme Marchand et la rue du Muguet





COMMUNAUTE URBAINE DE DUNKERQUE

ZAC « NPNRU des quartiers Ouest » à Saint Pol-sur-Mer

II – PROJET DE DOSSIER DE CREATION DE ZAC

**D/ REGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE
D'AMENAGEMENT**

Rappel de la réglementation

Article L331-7 du code de l'urbanisme : « sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, les constructions et aménagements réalisés dans les ZAC mentionnées à l'article L311-1 du code de l'urbanisme, lorsque le coût des équipements publics a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs.

Eu égard aux conditions financières de réalisation de l'opération et de la nouvelle fiscalité applicable aux constructions et aménagements, il a été décidé que les constructions réalisées dans le cadre de la ZAC « NPNRU des quartiers Ouest » seront exclues du champ d'application de la Taxe d'Aménagement. La ZAC est par conséquent soumise au régime des participations.