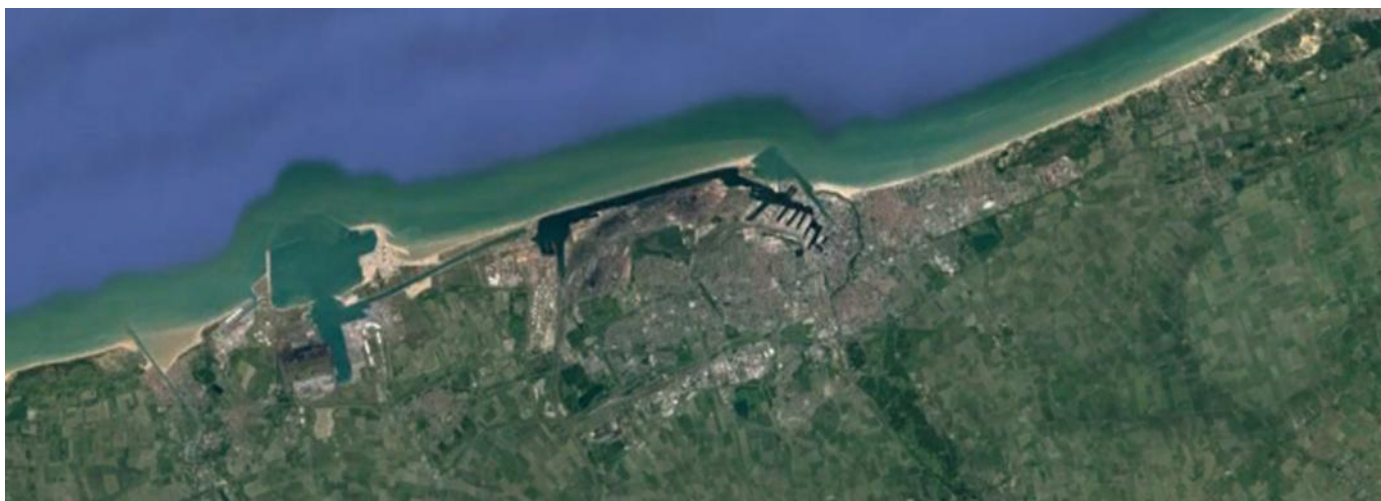


Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat Déplacements



4^{ème} Modification de droit commun

Notice explicative

Version consultation

Communauté Urbaine de Dunkerque
Direction Ville Durable
Service Commun Urbanisme Durable
Halles aux sucres – Môle 1
59140 - Dunkerque

Note liminaire

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUiHD) a été approuvé le 19 décembre 2022 et rendu exécutoire le 25 février 2023.

Le PLUiHD a été modifié :

- **Par procédure simplifiée n°1** approuvée le 9 février 2024 et rendu exécutoire le 29 février 2024 ;

Les modifications suivantes ont été apportées :

- Rectifications d'erreurs matérielles, rédactionnelles, malfaçons ou cartographiques ;
 - Mise à jour des Emplacements Réservés à la réalisation de programme de Logements (ERL) dans le respect des objectifs de mixité sociale, créés en application de l'article L 151-41-4° du code de l'urbanisme ;
 - Mise à jour des Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts créés en application des articles L 151-41-1 à L 541-3 du code de l'urbanisme ;
 - Mise à jour des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global créés en application de l'article L 151-41-5° du code de l'urbanisme ;
 - Evolution des zones urbaines et adaptation des documents graphiques ;
 - Modifications d'ordre réglementaire – Volumes 1 et 2.
- **Par arrêté de mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique** en date du 10 juillet 2024 ;
 - **Par procédure de droit commun n°1**, approuvée le 26 avril 2024 et rendu exécutoire le 24 juillet 2024 ;

Les modifications suivantes ont été apportées :

- Nomenclature du zonage ;
 - Evolution des zones urbaines et adaptation des documents graphiques ;
 - Mise à jour des Opérations d'Aménagement et de Programmation ;
 - Création d'Opérations d'Aménagement et de Programmation ;
 - Modifications d'ordre réglementaire – Volumes 1 et 2.
- **Par procédure de Mise En Compatibilité du Document d'Urbanisme** (projet Flandre Maritime RTE) approuvée en date du 17 décembre 2024 ;
 - La Communauté Urbaine de Dunkerque a décidé **d'engager la procédure de modification de droit commun n° 3** du PLUiHD par arrêté en date du 25 avril 2025 ;
 - **Par procédure simplifiée n°2** approuvée le 30 juin 2025 et rendue exécutoire le 21 juillet 2025 ;

Les modifications suivantes ont été apportée :

- Rectifications d'erreurs matérielles, rédactionnelles, malfaçons ou cartographiques ;
- Mise à jour des Emplacements Réservés à la réalisation de programmes de Logements (ERL) dans le respect des objectifs de mixité sociale, créés en application de l'article L 151-41-4° du code de l'urbanisme ;

- Mise à jour des Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts créés en application des articles L 151-41-1 à L 541-3 du code de l'urbanisme ;
 - Création et mise à jour des Opérations d'Aménagement et de Programmation créés en application de l'article L 151-47-1° du code de l'urbanisme ;
 - Evolution des zones urbaines et adaptation des documents graphiques ;
 - Modifications d'ordre réglementaire – Volumes 1 et 2.
- **Par arrêté de mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique** en date du 30 juin 2025 ;
 - **Par arrêté de mise à jour des Obligations Diverses** en date du 12 novembre 2025 ;

La Communauté Urbaine de Dunkerque a décidé d'engager la **procédure de modification de droit commun n° 4** du PLUIHD par délibération du 6 novembre 2025, objet de la présente notice.

La procédure de droit commun est définie à l'article L 153-41 du code de l'urbanisme. Cette procédure est utilisée pour augmenter de plus de 20% la densité des zones urbaines ou à urbaniser, diminuer ces possibilités de construire ou encore réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente note décrit l'ensemble des évolutions du document d'urbanisme.

La liste ci-dessous répertorie par commune, la nature des évolutions de la présente procédure :

Armbouts- Cappel	
Bourbourg	
Bray-Dunes	
Cappelle la Grande	
Coudekerque-Branche	
Coudekerque-Village	
Craywick	
Dunkerque	
Fort-Mardyck	
Grand-Fort-Philippe	
Grande-Synthe	
Gravelines	Suppression du PAPAG Pont de Pierre Création de l'OAP Pont de Pierre
Ghyvelde – Les Moeres	
Leffrinckoucke	
Loon Plage	
Saint Georges sur l'Aa	
Saint-Pol-Sur-Mer	
Spycker	
Téteghem – Coudekerque village	
Zuydcoote	

Lexique :

PAPAG : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

La présente note est organisée selon le plan suivant :

Liste des modifications apportées au document d'urbanisme	5
Textes régissant la procédure de modification	6
Planning	7
Procédure	8
Nomenclature du zonage	10
Mise à jour des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global créés en application des articles L151-41-5 du code de l'urbanisme	12
Mise à jour des Opérations d'Aménagement et de Programmation	15

Liste des modifications prévues dans la procédure de droit commun engagée

- Mise à jour des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global

Document du PLUiHD concerné	Justification	Modifications à apporter
Commune de Gravelines : -Plan de zonage -Règlement écrit Tome 1 page 166	Suppression du PAPAG « Pont de Pierre » et intégration d'une OAP.	A supprimer

- Mise à jour des Opérations d'Aménagement et de Programmation

Document du PLUiHD concerné	Justification	Modifications à apporter
Commune de Gravelines : -Orientation d'Aménagement et de Programmation	Création de l'OAP « Pont de Pierre »	A créer

TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat et Déplacements (PLUIHD) est régie par les articles L153-36 à L153-45 du code de l'urbanisme.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L 153-23 à L153-26.

Le champ d'application de la procédure de droit commun permet :

- De modifier le règlement écrit, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUIHD ;
- D'augmenter les droits à construire de plus de 20% ;
- De diminuer les droits à construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Une modification de droit commun ne permet pas de :

- De changer une orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Un changement de nature à induire de graves risques de nuisances, de quelque nature que ce soit ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions par la commune ou l'établissement porteur du PLU(i) (liste non exhaustive).

LE PLANNING PREVISIONNEL

6 novembre 2025 : Délibération du Président de la Communauté urbaine de Dunkerque décidant d'engager la quatrième procédure de modification de droit commun du PLUiHD.

Novembre 2025 : Saisine de la MRAE.

Du 1^{er} décembre 2025 au 31 décembre 2025 : Concertation préalable sur le projet de modification de droit commun n°4 du PLUiHD

Janvier 2026 : Avis de la MRAE.

Juin 2026 : Bilan de la concertation préalable sur le projet de modification de droit commun n°4 du PLUiHD par délibération du conseil communautaire et avis conforme de la MRAE

Juillet 2026 : Demande de désignation d'un commissaire enquêteur et préparation de l'enquête publique (arrêté, dates, dossiers)

Août 2026 : Notification du projet aux personnes publiques associées et aux maires des communes concernées. Publication des avis d'enquête publique (15 jours avant l'enquête)

Septembre 2026 : Organisation de l'enquête publique (sauf si évaluation environnementale)

Octobre 2026 : Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Décembre 2026 : Approbation de la modification de droit commun n°4 du PLUiHD par délibération du conseil communautaire et mise à jour de l'évaluation environnementale.

PROCEDURE

1- Délibération du Conseil de Communauté fixant les modalités de la concertation préalable

Par délibération en date du 6 novembre 2025, le Conseil de communauté a fixé les modalités de la concertation préalable.

A la fin de la concertation préalable, et une fois les avis reçus (article R- 153-8 à 10 CU), le bilan de la concertation préalable et le projet de modification de droit commun seront soumis à enquête publique pendant une durée d'un mois.

2- Elaboration du projet de modification

Le projet de modification est déposé à la MRae pour avis.

3- Notification du projet

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat et Déplacements (PLUIHD) sera notifié aux personnes publiques associées en application de l'article L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme.

Il sera également notifié aux maires des communes concernées en application de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification du PLUIHD devra être notifié avant l'ouverture de l'enquête publique auprès des personnes publiques associées, mentionnées aux articles L 153-40 du code de l'urbanisme ainsi qu'au Maire de la commune concernée par la modification (Ville de Gravelines).

Une notification du projet sera adressée à l'autorité environnementale (Mrae).

La loi n° 2020- 1525 du 7 décembre 2020 d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique dite « ASAP » soumet à la concertation préalable prévue à l'article L 103-3 du code de l'urbanisme, les procédures de modification d'un PLUIHD soumises à évaluation environnementale.

Depuis le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2023, les révisions, les mises en compatibilité et les modifications du PLUIHD sont soumises à évaluation environnementale de façon systématique ou après examen au cas par cas.

Par arrêté en date du 26 avril 2022, l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme s'applique aux saisines effectuées à compter du 1^{er} septembre 2022.

La saisine de la Mrae sera réalisée en même temps et lors de la concertation préalable. La Mrae dispose d'un délai d'instruction de deux mois. A l'issue, la Mrae déclare la nécessité ou non d'une évaluation environnementale du projet.

4- Avis de la MRae

Une fois, l'avis de la MRae rendu, il sera intégré à l'enquête publique (article R153-8 à 10 du code de l'urbanisme). Si le projet est soumis à évaluation environnementale, une procédure de consultation sera lancée automatiquement par la MRAE.

5- Enquête publique

Une enquête publique sera organisée pendant une durée minimum d'un mois ou de 15 jours en cas de non-soumission à étude environnementale. Il s'agit d'une enquête publique régie par les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du Livre 1^{er} du code de l'environnement par le Président de l'Etablissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan

2° Diminuer ces possibilités de construire

3° Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Est joint à l'enquête publique, l'avis des personnes publiques associées et l'avis de la Mrae.

Le rapport du commissaire enquêteur sera remis un mois après la clôture de l'enquête publique en vertu de l'article L 123-15 du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet sera approuvé par délibération du Conseil de Communauté conformément à l'article L 123-9 du code de l'environnement.

Le projet de modification pourra être éventuellement rectifié afin de tenir compte des avis, observations du public et du rapport avec conclusion du commissaire-enquêteur (L 123-14 CE).

6- Approbation de la modification par délibération du Conseil Communautaire

Le projet de modification sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire conformément à l'article L 153-21 du code de l'urbanisme puis sera transmis au contrôle de légalité pour qu'il soit rendu exécutoire.

Dans le cadre de cette procédure, il n'est donc pas possible de supprimer ou de réduire une protection environnementale (espace vert protégé, arbre protégé, ...) ou patrimoniale (éléments repérés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme).

NOMENCLATURE DU ZONAGE

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat et Déplacements a défini la nomenclature suivante :

- Les zones urbaines : U
- Les zones à urbaniser : AU
- Les zones agricoles : A
- Les zones naturelles : N

L'indice « **p** » identifie les secteurs urbains présentant un intérêt patrimonial et paysager.

L'indice « **sis** » identifie des terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.

Les zones Urbaines : U

Les dispositions réglementaires applicables aux zones urbaines mixtes :

La zone UA correspond aux secteurs de centralités actuelles ou en devenir polarités où une densité forte est recherchée en lien avec la présence de commerces, de services et d'équipements.

La zone UB correspond aux secteurs urbains caractérisés par des tissus urbains denses et groupés. Elle se caractérise par des formes urbaines variées.

La zone UC correspond aux secteurs urbains à caractère résidentiels.

La zone UD correspond aux secteurs urbains où domine les logements collectifs.

La zone UR correspond aux secteurs de grands projets de renouvellement urbain.

- Un sous-secteur **URpl** identifiant des secteurs urbains dédiés à l'accueil d'activités de loisirs.
- un sous-secteur **Urd** identifiant les secteurs de renouvellement urbain des quartiers Degroote à Téteghem et Ilot des peintres à Grande Synthe.

Les dispositions réglementaires applicables aux zones urbaines spécifiques :

La zone UL correspond aux secteurs urbains à vocation récréatives, sportives et de loisirs de plein air.

La zone UH correspond aux espaces urbanisés spécifiques du littoral présentant une dimension patrimoniale et architecturale.

La zone UE correspond aux espaces dédiées aux activités économiques.

Elle comprend :

- Un sous-secteur **UEc** qui permet l'installation de commerces et d'activités de services.
- Un sous-secteur **UEpe** qui permet l'installation d'un poste électrique de réseau public de transport d'électricité et de ses équipements annexes.

La zone UI correspond aux espaces dédiées aux activités industrielles.

La zone UIP correspond aux espaces de la zone industrialo-portuaire dédiés à l'accueil des aménagements portuaires, les équipements nécessaires à l'exercice des missions du Grand Port Maritime de Dunkerque, les établissements industriels et commerciaux, ainsi que les services et bureaux qui leurs sont liés.

La zone UT correspond aux espaces dédiés aux activités touristiques et de loisirs

Les zones A Urbaniser :

La zone 1AU correspond aux espaces d'urbanisation future.

La zone 1AUE correspond aux espaces d'urbanisation future dédiés aux activités économiques.

La zone 1AUT correspond aux espaces d'urbanisation future destinés à accueillir des activités touristiques et de loisirs.

La zone 2AU correspondent à une zone d'urbanisation future subordonnée à une modification du PLUi HD

Les zones Agricoles : A

Les zones agricoles correspondent aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A correspondent aux espaces réservés à l'agriculture.

La zone AM correspond aux espaces agricoles maraîchers et horticoles.

La zone AL correspond aux espaces agricoles soumis aux restrictions issues de la loi littorale.

La zone Acw correspond aux espaces agricoles à vocation de corridor (wateringue) contribuant au bon fonctionnement des hydrosystèmes.

La zone A identifie de manière exceptionnelle des **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées** (STECAL)

Le secteur **Asp** intègre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif disséminées dans les espaces agricoles

Le secteur **Ae** intègre les constructions à usage d'activités disséminées dans les espaces agricoles

Le secteur **Aero** intègre les constructions et les installations liés à l'aérodrome de Dunkerque-Les Moères

Les zones Naturelles : N

La zone N correspond à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels ou des paysages.

La zone N comprend les secteurs suivants :

Secteur **NPT** correspond aux espaces naturels de protection et de sauvegarde des cœurs de nature, des milieux littoraux, dunaires et des paysages.

Secteur **NPP** correspond à une zone à dominante naturelle garantissant la fonctionnalité des continuités écologiques

La zone N délimite de manière exceptionnelle des **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées** (STECAL) :

Secteur **NL** correspond aux espaces naturels dédiés aux activités de loisirs et sportives.

Secteur **NJ** dédié aux jardins familiaux.

Secteur **Nsp** intègre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif disséminées dans les espaces naturels.

Secteur **Ne** dédié aux activités économiques isolées.

La zone délimite également les espaces de campings :

Secteur **NC1** dédié aux espaces de campings compatibles avec le caractère naturel des sites

Secteur **NC2** dédié aux espaces de camping

***Mise à jour des Périmètres d'Attente de Projet
d'Aménagement Global créés en application des
articles L151-41-5 du code de l'urbanisme***

En application L. 151-41-5° du code de l'urbanisme, plusieurs périmètres d'attente de projet d'aménagement (PAPAG) sont instaurés. Il s'agit d'une servitude qui limite les travaux aux adaptations, changements de destination, réfection ou extension limitée des constructions existantes. Sur une durée limitée à 5 ans, le PAPAG interdit la réalisation de nouvelles constructions ou installations.

GRAVELINES – LEVEE DE PAPAG – SITE DU PONT DE PIERRE

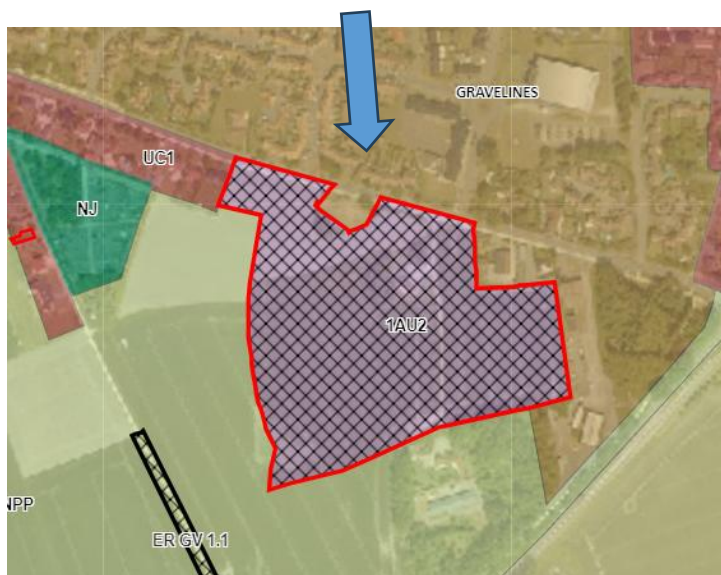
Il s'agit de lever ce PAPAG.

Motif : Une Orientation d'Aménagement et de Programmation encadre ce site, il n'y a plus lieu de maintenir le PAPAG (voir rubrique suivante)

Incidence : modification du plan de zonage de la commune de Gravelines + modification du règlement écrit Tome 1 page 166.

Suppression du PAPAG

Site du Pont de Pierre



AVANT/APRES :

Désignation du PAPAG	Date de validité
ARMBOUTS CAPPEL	
BOURBOURG	
Nord	Approbation PLUi HD + 5ans
BRAY DUNES	
CAPPELLE-LA-GRANDE	
Grande-Porte	Approbation PLUi HD + 5ans
Sud	Approbation PLUi HD + 5ans
Est	Approbation PLUi HD + 5ans
Vanywaede	Approbation PLUi HD + 5ans
COUDEKERQUE BRANCHE	
Ferme aux Jésuites	Approbation PLUi HD + 5ans
Rue Célestin Malo	Approbation PLUi HD + 5ans
COUDEKERQUE VILLAGE	
CRAYWICK	
Centre	Approbation PLUi HD + 5ans
Sud – distillerie Duriez	Approbation PLUi HD + 5ans
DUNKERQUE	
FORT MARDYCK	
GRAND FORT PHILIPPE	
GHYVELDE	
GRANDE SYNTHÉ	
Basroch	Approbation PLUi HD + 5ans
GRAVELINES	
Bassin Vauban	Approbation PLUi HD + 5 ans
Port	Approbation PLUi HD + 5 ans
Pont de Pierre	Approbation PLUi HD + 5 ans
LES MOERES	
Centre	Approbation PLUi HD + 5 ans
LOON PLAGE	
Centre	Approbation PLUi HD + 5ans
Léon DRON	Approbation PLUi HD + 5ans
Est – rue du Repdyck	Approbation PLUi HD + 5ans
Vert gazon	Approbation PLUi HD + 5ans
Rue de la Sécherie	Approbation PLUi HD + 5ans
SAINT-POL-SUR-MER	
TETEGHEM	
Centre	Approbation PLUi HD + 5ans
SPYCKER	
ZUYDCOOTE	

***Mise à jour des Opérations d'Aménagement et de
Programmation***

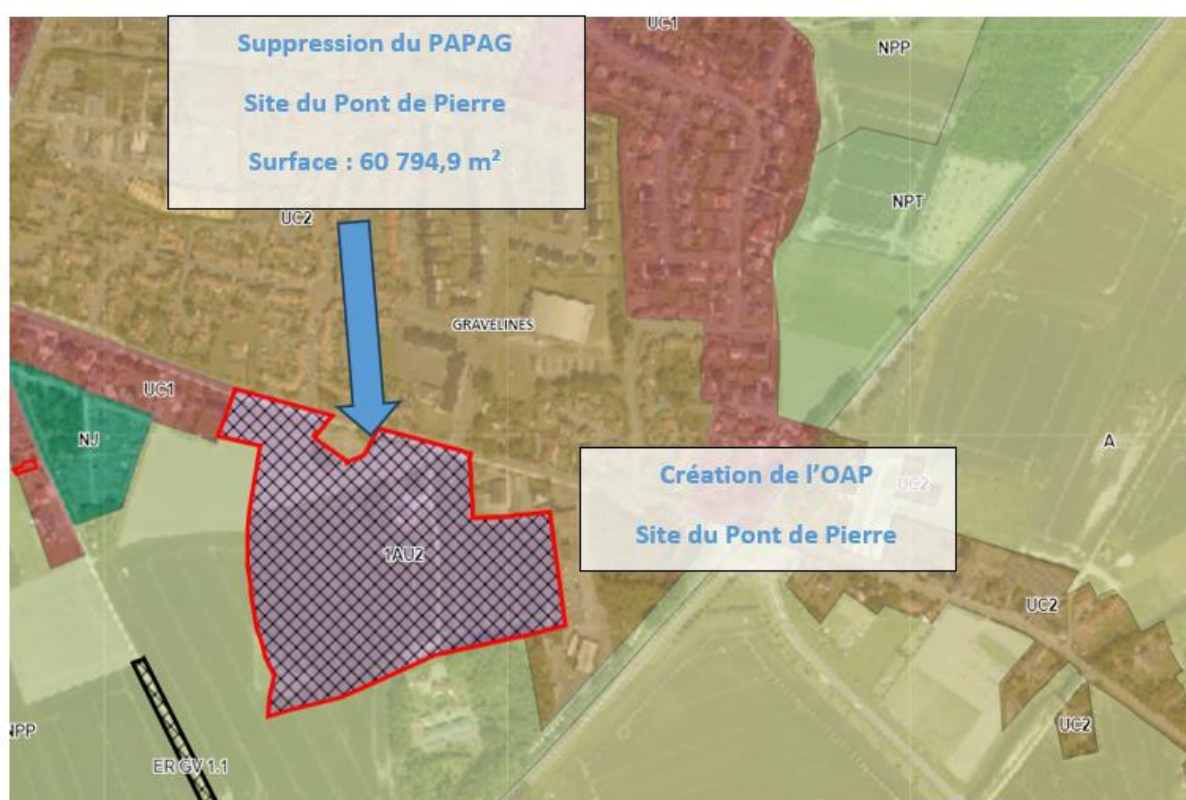
GRAVELINES – CREATION D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SITE DU PONT DE PIERRE

Motif : Il s'agit d'ajouter, après levée du PAPAG, une Opération d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur : parcelles section OB sous les numéros B 5088, B 1359, B 4862 et B 1337

Le site est localisé sur la commune de Gravelines au sud de la RD 11 - rue du Pont de Pierre, voie donnant accès au centre-ville fortifié depuis la sortie 52 de l'autoroute A.16. À l'est se trouvent un centre de centre de contrôle technique et les locaux de la DREAL, au sud et à l'ouest, une ferme et des terres agricoles.

La modification porte sur la création d'une OAP site Pont de Pierre pour accompagner l'aménagement de ce secteur situé sur la commune de Gravelines. Le projet est porté par un opérateur privé sur des parcelles qui n'appartiennent pas à la collectivité.

Incidences : Modification du règlement graphique de la commune de Gravelines et insertion de cette fiche dans le fascicule des Opérations d'Aménagement et de Programmation sectorielles du territoire.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SITE DU PONT DE PIERRE

Commune de Gravelines

► Superficie

± 6 HECTARES

► Localisation



► Vocation dominante

HABITAT

ÉCONOMIE

TOURISME-LOISIRS

ÉQUIPEMENT



PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU SITE & OBJECTIFS PRINCIPAUX D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le site est localisé sur la commune de Gravelines au sud de la RD 11 - rue du Pont de Pierre, voie donnant accès au centre-ville fortifié depuis la sortie 52 de l'autoroute A16. À l'est se trouvent un centre de contrôle technique et les locaux de la DREAL, au sud et à l'ouest, une ferme et des terres agricoles.

D'une superficie d'environ 6 hectares, le site est accessible depuis les transports en commun, via le réseau DK Bus par la ligne chrono C4A (connexion avec le pôle d'échange du Puythouck, fréquence de 10 minutes) qui emprunte la rue du pont de Pierre; l'arrêt « Château d'eau » se situant à un peu plus de 200 mètres. Il l'est également par la ligne de connexion 23 (Gravelines Islandais, 8 allers/retours par jour), l'arrêt « Pont de Pierre » se situant à environ 100 mètres. La ligne C4A et la ligne 26 sont connectées entre-elles à l'arrêt « Château d'eau ».

La ville de Gravelines est par ailleurs desservie par le train (16 TER Dunkerque-Calais par jour ouvré); la gare se situant à environ 25 minutes à pied du site.

L'accès par modes doux est très aisé via la Vélomaritime qui emprunte la rue du Pont de Pierre.

L'objectif d'aménagement de ce site consiste à conforter l'urbanisation de Gravelines afin d'accompagner le fort développement industriel en cours et à venir (gigafactories et EPR notamment) avec la réalisation d'un programme mixte de logements (accession et location sociale) en entrée de ville, en vis-à-vis du quartier du Pont de Pierre ayant quant à lui accompagné le développement industriel des années 60-70. Une cohérence urbaine et architecturale sera recherchée de manière à engendrer une nouvelle entrée de ville qualitative.

La programmation comprendra une offre de logements évolutifs permettant de répondre aux besoins des salariés en mobilité (périodes de chantiers des gigafactories et de l'EPR notamment) et d'évoluer ensuite autant que de besoin pour satisfaire la demande en logements familiaux.

Des services et commerces pourront accompagner, de manière mesurée, le développement du site d'habitat. Leur localisation sera limitée à la rue du Pont de Pierre.

Le site étant en zone rose (R1) du PPRL, le projet devra se conformer au règlement de celle-ci.

ÉNONCÉ DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

■ Orientations Programmatiques

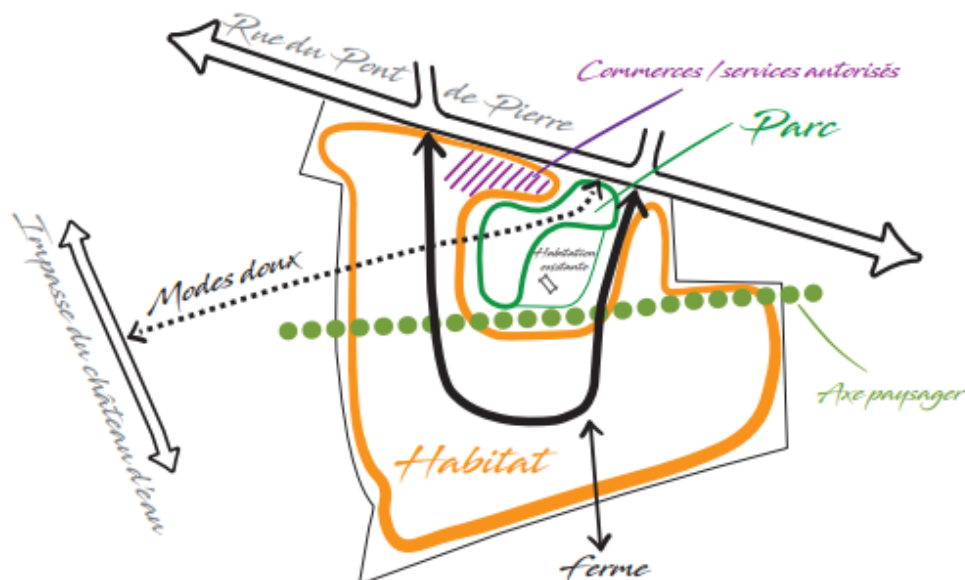
- ▶ Développer une offre de logements diversifiés (logements individuels groupés, logements intermédiaires et logements collectifs).
- ▶ Tenir un objectif de densité minimale de 40 logements à l'hectare.
- ▶ Tenir un objectif de 20% de logements locatifs sociaux, hors hébergements temporaires (résidences hôtelières à vocation sociale pour salariés en mobilité). Prévoir la reconversion future d'une partie des hébergements temporaires en logements locatifs sociaux afin d'augmenter à terme le taux de ceux-ci sur la zone (objectif entrant dans le cadre de la production de 30 % de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune de Gravelines).
- ▶ Intégrer dans la partie sud-est du projet pour au minimum 25 % du nombre total de logements, une offre de d'hébergement temporaire destinée à accueillir des salariés en mobilité, composée en majorité de logements meublés petite typologie. Le projet intégrera impérativement la possibilité d'évolutivité des logements soit en logements

familiaux soit en logements destinés à des jeunes actifs. Cette transformation future devra pouvoir se faire de manière progressive, en site occupé, et être réversible: les typologies de logement devront pouvoir évoluer facilement au fil du temps, ce qui suppose une évolutivité forte.

- Permettre l'implantation de services et de commerces dans un secteur limité, le long de la rue du Pont de Pierre (secteur repéré au schéma illustratif des principes d'aménagement). Limiter dans tous les cas cette offre à environ 500 m². Veiller à la complémentarité et à la non concurrence avec l'offre présente en centre-ville et dans le quartier actuel du Pont de Pierre.

■ Principes d'organisation spatiale & phasage

- Développer un site d'habitat en vis-à-vis du quartier du Pont de Pierre, desservi depuis la rue du même nom. Concevoir ce nouveau quartier résidentiel en adéquation avec celui-ci et avec son environnement.
- Constituer en premier lieu une entrée de ville qualitative en privilégiant la réalisation des opérations dans la partie nord.
- Dans la partie Nord du site, les opérations seront exclusivement composées d'habitat individuel ou intermédiaire. Dans la partie sud, la programmation sera mixte (logements individuels groupés, logements intermédiaires et logements collectifs). La résidence à destination des salariés en mobilité sera positionnée au sud-est du site (cf. schéma illustratif des principes d'aménagement).
- Limiter la possibilité d'accueil de services et commerces au secteur de la rue de Pont de Pierre repéré au schéma illustratif des principes d'aménagement.
- Aménager un parc paysager au contact de la parcelle constituée par une habitation individuelle existante et des masses boisées. Garantir la préservation de cette habitation individuelle existante autant que souhaité mais permettre sa déconstruction au profit à terme de l'extension du parc paysager. Préserver les masses boisées existantes sur ce secteur.



■ Principes de desserte et de maillage routier, d'organisation du stationnement et de liaisons douces

- ▶ Assurer la desserte de ce nouveau quartier par une voie urbaine structurante formant une boucle depuis la rue du Pont de Pierre (en vis-à-vis de la rue du Moulin Haut et de la rue Victor Schoelcher) dotée de parcours piétons et cycles sécurisés et confortables.
 - ▶ Distribuer les différentes opérations avec des voies secondaires au gabarit routier limité offrant des espaces confortables pour les piétons ou par des espaces partagés.
 - ▶ Desservir directement l'ensemble des logements depuis la voie principale ou les voies secondaires.
 - ▶ Maintenir le chemin d'accès la ferme en l'intégrant dans le schéma de desserte des opérations.
 - ▶ Aménager des cheminements doux qualitatifs principaux :
 - Entre la rue du Pont de Pierre (au niveau de l'espace public créé en vis-à-vis de la maison de quartier du Pont de Pierre et de la traversée de la rue du Pont de Pierre permettant d'y accéder, qui sera confortée) et l'impasse du château d'eau, partie prenante du maillage piétons/cycles de Gravelines (entre les fortifications et le Parc de l'Aa).
 - À l'arrière du secteur adjacent comprenant la micro-crèche et la DREAL. Offrir ainsi l'opportunité d'un accès piéton à la micro-crèche sur l'arrière (intérêt d'une valorisation des espaces extérieurs de celle-ci) et d'un éventuel passage piétons/cycles public sur le côté de la DREAL permettant de rejoindre directement la rue du Pont de Pierre et la Vélomaritime (notamment dans la perspective éventuelle d'une relocalisation de la DREAL).
- et développer un réseau de liaisons douces complémentaires qualitatives au sein du quartier.
- ▶ Organiser le stationnement au sein du quartier de manière rationnelle et paysagée. Privilégier les stationnements en rez-de-chaussée pour les immeubles collectifs.

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

- ▶ Préserver les masses boisées autour de l'habitation existante.
- ▶ Créer un parc paysager d'agrément pour les habitants de ce nouveau quartier, en lien direct avec les parcours de mobilité douce créés au sein de celui-ci et en connexion avec l'actuel quartier du Pont de Pierre, via les espaces publics attenants à l'ensemble « maison de quartier - complexe sportif - commerces ». Prévoir d'étendre ce parc à moyen ou long terme dans le cas de la déconstruction de l'habitation individuelle, sur l'ensemble de l'emprise foncière de celle-ci.
- ▶ Prévoir des aménagements paysagers conséquents à vocation de protection en limite Est du site, au contact du secteur occupé par le contrôle technique, ainsi qu'en limite nord-ouest (arbres de hautes tiges et strates arbustives).
- ▶ Prévoir un aménagement paysager de lisière urbaine en limite Sud et Ouest du site permettant de qualifier fortement les opérations tout en ménageant des vues sur la plaine agricole. Mettre en œuvre une clôture uniforme et qualitative.
- ▶ Réaliser au sein des différentes opérations des aménagements paysagers qualitatifs alliant différentes strates ou composantes végétales et favorisant la gestion alternative des eaux pluviales et le renforcement de la biodiversité : création d'espaces paysagers, réalisation de bassins de tamponnement, de noues paysagères...

■ Prescriptions relatives au bâti, qualité et pérennité des constructions

- ▶ Concevoir les opérations d'habitat rue du Pont de Pierre, en cohérence urbaine et architecturale avec les opérations existantes en vis-à-vis. Sur ce secteur, les constructions seront réalisées en briques de couleur rouge ou sable typiques de l'urbanisation de Gravelines et dotées de toitures à 2 pans en tuiles rouges. L'utilisation de tuiles de couleur noire ou anthracite en toitures ainsi que l'emploi de l'enduit en façade sont notamment proscrits. Des front bâtis sont préconisés (cf. schéma illustratif des principes d'aménagement).
- ▶ Concevoir le programme de services et commerces en veillant à engendrer un front bâti qualitatif et en portant un soin particulier à l'architecture dans le contexte du positionnement d'entrée de ville.
- ▶ Concevoir une résidence destinée aux salariés en mobilité qui puisse évoluer en logements familiaux. Veiller à ce que la transformation puisse se faire de manière progressive, en site occupé et être réversible.
- ▶ Garantir la préservation du bâti existant (maison individuelle) autant que souhaité. En cas de déconstruction, utiliser cette emprise foncière pour un aménagement paysager (extension du parc paysager de quartier).
- ▶ Favoriser la réalisation de constructions bioclimatiques économes en énergie.
- ▶ Privilégier l'utilisation de matériaux de construction sobres et économes en énergie, pérennes et d'entretien aisé.
- ▶ Pour les logements individuels privilégier le regroupement et l'intégration des coffrets techniques individuels d'électricité et de gaz ainsi que des boîtes aux lettres (intégration au bâti, dans les murets de clôture ou les clôtures végétales).
- ▶ Pour les logements collectifs, privilégier le stationnement en rez-de-chaussée
- ▶ Tendrer vers un traitement homogène des clôtures donnant sur l'espace public.
- ▶ Mettre en place des systèmes de récupération des eaux pluviales de toitures.

■ Assainissement et gestion des déchets ménagers

- ▶ Prévoir l'assainissement du secteur en collectif. En cas de renforcement des réseaux nécessaires à la réalisation de l'opération projetée, il est recommandé lors de l'élaboration du projet d'associer la Direction Cycle de l'Eau.
- ▶ Respecter les prescriptions techniques définies par la collectivité en charge de la collecte des déchets ménagers relatives :
 - au mode de collecte sélective des déchets ménagers (ordures ménagères, flux recyclables, verre), selon les principes du porte à porte ou des points d'apports enterrés
 - à la configuration des voies d'accès aux logements et/ou à la localisation des points d'apport.

Il est par ailleurs recommandé lors de l'élaboration du projet d'associer la Direction Déchets.

■ Gestion économe de l'énergie et recours aux énergies renouvelables

- ▶ Privilégier la construction de bâtiments bioclimatiques économes en énergie.
- ▶ Privilégier le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques, panneaux solaires photovoltaïques, géothermie...).
- ▶ Choisir un type d'éclairage public raisonné et économe en énergie. Envisager la mise en place de matériels alimentés par des panneaux photovoltaïques.

Schéma illustratif des principes d'aménagement
PAGE SUIVANTE



SCHÉMA ILLUSTRATIF DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



	Vole urbaine structurante		Habitat individuel ou intermédiaire groupé <i>Formes urbaines et architecturales en cohérence avec les opérations en vis-à-vis de la rue du Pont de Pierre</i>		Parc paysager
	Vole secondaire ou espace partagé		Habitat		Extension du parc paysager (emprise foncière habitat privé)
	Cheminement doux		Services et commerces autorisés		Habitation existante
			Logements évolutifs		Axe paysager
			Front bâti		Protection paysagère
					Lisière paysagère

Schéma définissant des principes d'aménagement. Tracés et implantations indicatifs.

