



**DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT DE DUNKERQUE**

COMMUNAUTE URBAINE DE DUNKERQUE

Conclusions Avis du Commissaire-Enquêteur	Décision E 17000092/59 du 19 juin 2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LILLE Arrêté sans numéro en date du 25 juillet 2017 de Monsieur Patrice VERGRIETE, Président de la Communauté Urbaine de Dunkerque
Objet : <u>Siège de l'enquête :</u> Communauté Urbaine de Dunkerque Pertuis de la Marine BP 85530 59386 DUNKERQUE Cedex 1	5^{ème} Modification du Plan Local d'Urbanisme communautaire - Communauté Urbaine de Dunkerque
Commissaire-Enquêteur	Michel HOUDAIN

SOMMAIRE

- 1 / Cadre général de l'enquête**
- 2 / Déroulement de la procédure**
- 3 / Conclusions**
- 4 / Avis**

Un lexique des abréviations et sigles employés figure en page 3 du rapport d'enquête

1/ CADRE GENERAL de l'ENQUETE

La Communauté urbaine de Dunkerque (CUD) engage annuellement une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme communautaire (PLUc). Ce rythme permet de l'actualiser au regard des évolutions du territoire afin de conserver son caractère opérationnel.

La présente procédure de modification est la cinquième concernant le PLUc qui a été adopté le 9 février 2012 et modifié les 17 octobre 2013, 15 octobre 2015, 3 novembre 2016 et 30 mars 2017.

Indépendamment de notre enquête, il est à noter que pour répondre aux évolutions législatives et réglementaires, le PLU communautaire fait actuellement l'objet d'un projet de mise en révision. A terme, Il deviendra le PLU intercommunal Habitat Déplacement (PLUi HD).

Depuis la loi de solidarité et renouvellement urbain (dite loi S.R.U) du 13 décembre 2000, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS). C'est le principal document de planification de l'urbanisme communal ou intercommunal.

La Communauté urbaine de Dunkerque est la première communauté urbaine volontaire de France. Elle est créée par décret le 21 Octobre 1968. C'est à partir du 1er Janvier 1969, que ce nouvel établissement public agit pour le développement de l'agglomération et le bien-être de ses habitants. L'agglomération est en 2015 composée de 21 communes et communes associées, qui couvrent une partie de la Flandre maritime et toute la façade littorale du département du Nord.

La CUD administre 201380 habitants (source 2014) sur une superficie de 299,89 km², soit une densité de 672 habitants/km².

Trois missions essentielles incombent à la CUD :

L'organisation des grands services publics (déchets, assainissement, transport, voirie...) qui relèvent de ses compétences juridiques et qu'elle développe soit directement, soit par voie de fonds de concours aux communes.

L'animation du territoire, à travers des politiques de développement partenarial, qui ne procèdent pas directement de ses compétences historiques mais qui sont essentielles au développement de l'agglomération (développement économique, tourisme, sport, culture, éducation au développement durable...).

La garantie d'une cohésion territoriale. La CUD est ainsi le lieu où s'élabore une vision d'ensemble avec les communes et partenaires. Le projet communautaire exprime cette vision. Des stratégies sectorielles la précisent, comme le Plan climat, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Habitat et de Déplacement, le plan de déplacements urbains ou la charte déchets.

Dans le cadre de la 5^{ème} modification du PLUc, 19 communes sont concernées, à savoir : **Armbouts-Cappel, Bourbourg, Bray-Dunes, Cappelle-la-Grande, Coudekerque-Branche, Coudekerque-Village, Craywick, Dunkerque, Fort-Mardyck, Grand-Fort-Philippe, Grande-Synthe, Gravelines, Leffrinckoucke, Loon-Plage, Mardyck, Saint-Georges-sur-l'Aa, Saint-Pol-sur-Mer, Tétéghem, Zuydcoote.**

Cette large implication territoriale résulte du fait qu'il est procédé à des mises à jour du Règlement qui impactent toutes ces communes.

La 5^{ème} procédure de modification a pour objet :

- * L'adaptation des zones urbaines et l'évolution des documents graphiques (plans de zonages)
- *La mise à jour des Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- *La mise à jour des emplacements réservés à la réalisation de programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale
- *La mise à jour des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement (PAPA)
- *Les modifications d'ordre réglementaire
- *La mise à jour du Règlement volume 2
- *La correction d'erreurs matérielles
- *La mise à jour du tableau des surfaces

Les éléments d'évolution engagés par la Communauté Urbaine dans ces 19 communes, à l'issue de l'enquête publique et après approbation par délibération du Conseil communautaire, seront intégrés dans le PLUc dans sa version initiale du 9 février 2012.

2/ DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La décision E17000092/59 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille, en date du 19 juin 2017, investit Monsieur Michel HOUDAIN, officier supérieur de Gendarmerie à la retraite, en qualité de Commissaire-Enquêteur titulaire pour l'enquête publique relative à la 5^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme communautaire de la Communauté Urbaine de Dunkerque. Cette décision est reprise par l'Arrêté sans n° du 25 juillet 2017 de Monsieur Patrice VERGRIETE, Président de la Communauté Urbaine de Dunkerque, prescrivant la nature et les modalités de l'enquête publique.

L'enquête se déroule du lundi 21 août au mercredi 20 septembre 2017 inclus, soit durant 31 jours consécutifs. Elle a pour siège la Communauté Urbaine de Dunkerque, Pertuis de la Marine, BP 85530, 59386 Dunkerque Cedex 1.

La publicité légale est effectuée conformément à la réglementation en vigueur.

Durant toute cette période, l'accès aux dossiers et aux registres d'enquête est possible aux dates et heures d'ouverture des services municipaux des 19 communes ou communes associées de la CUD ainsi qu'à l'Hôtel de la Communauté Urbaine de Dunkerque. Sur ce

dernier site, aux dates et heures d'ouverture, le public peut également consulter gratuitement le dossier sur un poste informatique mis à sa disposition.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, les observations peuvent être déposées par courrier électronique sur un site dédié. Dans le cadre de la présente enquête et pour satisfaire à cette nouvelle réglementation, la CUD ouvre, du 21 août au 20 septembre 2017, l'adresse informatique suivante : enquetepublique.modificationpluc@tud.fr

Par ailleurs, le Commissaire-enquêteur se tient à la disposition du public, dans les créneaux ci-après :

- à la mairie de Tétéghem
 - le lundi 21 août 2017, de 9h00 à 12h00
- à la mairie de Bray-Dunes
 - le samedi 26 août 2017, de 9h00 à 12h00
- à la mairie de Coudekerque-Village
 - le vendredi 1^{er} septembre 2017, de 14 heures à 17 heures
- à la mairie de Gravelines
 - le samedi 9 septembre 2017, de 9 heures à 12 heures
- à la mairie de Cappelle-la-Grande
 - mardi 12 septembre 2017, de 14 heures à 17 heures
- à la Communauté Urbaine de Dunkerque, Pertuis de la Marine à Dunkerque
 - le mercredi 20 septembre 2017, de 15h00 à 18h00

L'enquête est clôturée le mercredi 20 septembre 2017 à 18 heures; à l'issue de la dernière permanence du Commissaire-Enquêteur à la Communauté Urbaine de Dunkerque.

L'enquête ne pose pas de problème particulier. Il apparaît que le projet de modification à l'origine de la présente procédure ne crée aucune polémique au sein de la CUD et des 19 communes concernées. Il mobilise moyennement l'opinion publique.

3/ CONCLUSIONS

3.1 Conclusion partielle relative à l'étude du dossier

L'étude préalable du dossier d'enquête, disponible dès le 27 juillet 2017, soit quasiment un mois avant le début de la contribution publique, les réunions techniques avec le service Urbanisme et Environnement de la Direction Environnement et Territoires de la CUD, la visite effectuée « in situ » des principaux sites objet de modifications, me permettent de tirer les conclusions suivantes :

-La communauté Urbaine de Dunkerque engage une procédure annuelle de modification de son PLUc dont la finalité est de l'actualiser au regard des évolutions du territoire pour lui permettre de conserver son caractère opérationnel.

-Les évolutions apportées par la procédure de modification du PLUc sont d'intérêt général. Elles sont sans effet sur les zones de protection particulière et n'engendrent aucun impact négatif sur l'environnement.

Elles interviennent toutefois positivement sur les zones naturelles et les sites et immeubles à mettre en valeur pour lesquels sont définies des prescriptions visant à assurer leur protection.

Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à l'économie générale ni aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la Communauté Urbaine

de Dunkerque et demeurent compatibles avec l'ensemble des documents d'urbanisme en vigueur.

-le document de présentation est clair, précis et concis. Les cartes sont lisibles et à échelle convenable. Le public peut y trouver les éléments essentiels pour comprendre le déroulement de la procédure et la finalité du projet envisagé.

-les documents de définition du zonage (14) représentés à l'échelle 1/50000^{ème} sont clairs et particulièrement complets.

-Du fait des modifications, la répartition globale des grandes vocations de zones évolue. La mise à jour du tableau des surfaces indique clairement que si cette 5^{ème} modification du PLUc est sans effet sur les surfaces des zones à urbaniser et agricoles, elle diminue substantiellement l'étendue des zones urbaines (- 2645 m2) au profit des zones naturelles ; ce qui constitue un point particulièrement positif.

En résumé, on peut conclure que le projet de modification du PLUc présenté au public fait bien face aux obligations réglementaires et qu'il constitue parallèlement, compte tenu des éléments précités, un outil concret d'aménagement et d'évolution favorable de l'environnement local voire métropolitain.

Cette vision n'est pourtant pas celle de la DDTM qui dans son avis indique que le document de présentation manque de précisions, de justifications et d'études urbanistiques. Des réserves sont émises sur certains points de modification.

Il est à noter que pour répondre aux évolutions législatives et réglementaires, le PLUc fait actuellement l'objet d'un projet de mise en révision. A l'horizon 2019/2020, Il deviendra le PLU intercommunal Habitat Déplacement (PLUi HD). Selon la DDTM les procédures de modification du PLUc actuel doivent être l'occasion de préparer cette mutation des pratiques de l'urbanisme de planification vers davantage de logiques de projets urbains.

3.2 Conclusion partielle relative à la concertation

Le projet de modification du PLUc discuté au siège de la Communauté Urbaine de Dunkerque en commission Urbanisme réglementaire, foncier et habitat, ne donne lieu à aucune concertation préalable ni réunion d'information et d'échange avec le public.

Cette concertation en amont pour ce type de procédure n'est pas obligatoire ; tout comme l'association et la concertation des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées (PPA). Cependant le projet de modification doit être notifié avant l'ouverture de l'enquête publique au Préfet, aux PPA et aux Maires des communes concernées.

Conduite conformément à la réglementation, la notification est très large mais n'amène qu'une faible contribution des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées (7 avis). **Ces avis, assortis des réponses de la CUD (cf. ANNEXE 19 du rapport du CE) et des commentaires du Commissaire-Enquêteur sont synthétisés dans le tableau ci-dessous.**

Si la majeure partie des avis est plutôt favorable, elle n'est pas toujours en relation avec l'objet de l'enquête actuellement instruite ; à la différence de la DDTM qui, pour 3 éléments de modification, émet un avis défavorable assorti d'un certain nombre de « réserves ».

De l'avis du Commissaire-Enquêteur, ces « réserves » s'apparentent davantage à des recommandations. En effet, la procédure concerne une modification de PLU qui, réglementairement, ne fait l'objet que d'une notification aux PPA et n'oblige en aucun cas à fournir un avis. Du fait de leur transmission, ces avis sont joints à l'enquête et exploités par le Commissaire-Enquêteur notamment pour l'élaboration de ses conclusions.

AVIS PPA	AVIS Président CUD	Commentaires CE
<p>Ville de Grande-Synthe Demande mise à jour servitudes d'Utilité Publique et Obligations Diverses</p>	<p>Un Arrêté du Président de la CUD précisera ces mises à jour.</p>	<p>Vu mais sans objet par rapport au projet de 5^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme Communautaire.</p>
<p>Ville de Grande-Synthe Demande mise à jour niveaux d'aléas liés aux Périmètres d'Etudes des PPRT</p>	<p>Mise en place d'une aide pour diagnostic et réalisation des travaux de mise en sécurité des logements se trouvant dans le périmètre du PPRT.</p>	<p>Vu mais sans objet par rapport au projet de 5^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme Communautaire.</p>
<p>4^{ème} section des Wateringues Rappel de la servitude de passage dont bénéficient les watergangs</p>	<p>L'Arrêté Préfectoral du 12 mars 2001 est annexé aux tableaux des servitudes d'utilité publique du PLUc</p>	<p>Vu mais sans objet par rapport au projet de 5^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme Communautaire.</p>
<p>TRAPIL Aucune observation particulière Rappel des préconisations contenues dans courrier adressé à la CUD le 17 avril 2017</p>	<p>Courrier sans objet par rapport au projet de 5^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme Communautaire</p>	<p>Vu mais sans objet par rapport au projet de 5^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme Communautaire.</p>
<p>GRT gaz Rappel des contraintes liées aux ouvrages GRTgaz objet courrier adressé à la CUD le 4 mai 2017 dans cadre du projet de PLUi HD</p>	<p>Courrier sans objet par rapport au projet de 5^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme Communautaire</p>	<p>Vu mais sans objet par rapport au projet de 5^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme Communautaire.</p>
<p>2^{ème} section des Waeteringues Cappelle- la- Grande Site du Melkhof Contraintes techniques à respecter (servitude d'entretien, servitude de passage du watergang « le Verlorenkost + aménagement d'un chemin doux le long du watergang)</p>	<p>La 2^{ème} section des waeteringues sera consultée dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme</p>	<p>Vu <i>Les éléments de réponse seront repris dans les conclusions</i></p>

<p><i>Ière section des Waeteringues</i> Gravelines Site « rue des Dunes » Observations concernant un watergang qui est en réalité un fossé mitoyen dont l'entretien incombe aux propriétaires riverains</p>	<p>La CUD prend bonne note que l'entretien incombe aux propriétaires riverains. L'OAP sera modifiée</p>	<p><i>Vu</i> Les éléments de réponse seront repris dans les conclusions</p>
<p>DDTM Gravelines rue des Dunes : <u>Avis défavorable</u> -Explications et justifications du passage de la zone UEc en UK2 et NPP -Erreur sur le % de logements locatifs sociaux -demande études urbaines et définition du projet urbain sur le secteur UE</p>	<p>La CUD va retravailler les éléments programmatiques de l'OAP. -Modification du programme de logements entre 80 et 120 logements au lieu de 120 minimum. -Fixation des logements locatifs sociaux à 50% -Respect du cadre stratégique de la 1^{ère} orientation du PADD -Justification de la logique urbaine et du classement des parcelles</p>	<p><i>Vu</i> Les éléments de réponse seront repris dans les conclusions</p>
<p>DDTM Gravelines secteur Cartonnerie : <u>Avis défavorable</u> -justifications reconversion urbaine (passage zone UY en UK3 et UE) -lisibilité schémas -inscription d'une Orientation d'Aménagement</p>	<p>-Application du nouvel article R 151-20 du CU qui permet de classer en zone à urbaniser les secteurs ne présentant pas de caractéristiques naturelles. -Cohérence du classement en U puisque cette zone est en partie urbanisée. -Justification de la non-inscription de l'OAP : maîtrise foncière publique et Règlement du PLUc</p>	<p><i>Vu</i> Les éléments de réponse seront repris dans les conclusions</p>
<p>DDTM Téteghem secteur nouvelle mairie : <u>Avis défavorable</u> -justifications changement de zonage 1AUT pour partie en 1AU2 -justifications dispositions retenues dans la nouvelle OAP</p>	<p>Justification des choix : -décision communautaire d'élargissement périmètre de l'OAP -dispositions retenues dans la nouvelle OAP : centralité équipements, ouvrages publics, installations d'intérêt général, complétude de prescriptions</p>	<p><i>Vu</i> Les éléments de réponse seront repris dans les conclusions</p>

<p>DDTM Mise à jour périmètres d'attente de projet d'aménagement : -envisager la restitution des 5 PAPA arrivés à terme. - site du Melkhof à Cappelle-la-Grande : --dossier incomplet sur les Orientations d'Aménagement + explications et justifications --justifications et explications de l'urbanisation du site</p>	<p>Pas de renouvellement de la servitude PAPA car la CUD n'a pas exercé son droit de préemption en 2014 lors de la cession d'une parcelle. Site de Melkhof : -Terrains classés en 1AU lors de l'approbation du PLUc en 2012. -Consommation de foncier agricole justifiée et argumentée dans le rapport de présentation du PLUc. -Urbanisation du secteur accompagnée d'une OAP qui privilégie formes urbaines économes en foncier. -OAP non détaillée car justifications et explications définies dans les principes d'aménagement. OAP qui répond à l'orientation n01 du PADD.</p>	<p><i>Vu</i> <i>Les éléments de réponse seront repris dans les conclusions</i></p>
<p>DDTM Modifications réglementaires Remarques subsidiaires concernant le Règlement : -inscription nom de rue dans une règle -places stationnement et exceptions</p>	<p>-justification de la mention du nom de la rue plutôt qu'un micro zonage/Projet. -inséré abords périmètre monuments historiques = OAP inutile. -coût projets réhabilitation conduisent à l'abandon. Concerne zones denses et de centralités : moyens de transport...« ville respirable à 5 ans ». Exceptions = problématiques particulières.</p>	<p><i>Vu</i> <i>Les éléments de réponse seront repris dans les conclusions</i></p>
<p>DDTM Modalités de transmission des dossiers Mise à jour du PLUc concernant les PPRT Retrait de notes de présentation des PPRT du PLUc</p>	<p>///</p>	<p>Sans objet par rapport au projet de 5^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme Communautaire.</p>

La modification n°5 du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale en application de l'article L 104-3 du Code de l'Urbanisme car les changements prévus ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Avant ou pendant l'enquête publique, aucune réunion publique n'est décidée par le Commissaire-Enquêteur.

3.3 Conclusion partielle relative à la contribution publique

Alors que la diffusion de l'avis d'enquête publique va bien au-delà des obligations légales (sites internet et pages facebook des communes concernées, lieux publics, panneaux d'affichage, distribution d'un flyer), le public se manifeste modérément auprès du Commissaire-enquêteur.

10 visites uniquement pour consultation du dossier sont comptabilisées.

15 contributions du public sont recueillies (13 observations sur registre papier, 2 courriers postaux dont 1 PPA et 5 courriers sur le registre dématérialisé dont 3 PPA et 1 copie lettre adressée également par voie postale).

Les visites sont principalement motivées par un besoin d'émettre des avis concernant les thèmes suivants :

- zonage (contestations – urbanisation, constructibilité de terrains)
- taux de logements sociaux
- règlement au niveau des places de stationnement et des clôtures en front de mer
- présence et entretien des fossés
- stationnement et conditions de circulation routière
- retrait d'une fiche de modification contenue dans le dossier d'enquête.

Il est remarqué que la contribution du public se limite essentiellement à des observations d'ordre personnel et que bon nombre de ces observations sont sans rapport avec les changements ou actualisations constitutives des modifications du PLUc, objet de la présente enquête publique.

Pour autant et compte tenu de la procédure actuellement en cours de mise en révision du PLU communautaire qui deviendra à terme le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat Déplacement (PLUi HD), l'ensemble de ces observations est porté à la connaissance de la CUD au travers du PV de Synthèse établi par le Commissaire-Enquêteur (**ANNEXE 18 du rapport du CE**).

Dans son mémoire en réponse, la CUD en accuse bonne réception pour une éventuelle exploitation (**ANNEXE 19 du rapport du CE**). Certaines contributions en rapport avec le projet donnent lieu à réponse de la part de la CUD ou du Commissaire-Enquêteur.

Ainsi :

**Réponse est apportée à Mme Schlemmer sur les points évoqués dans son courrier en rapport avec le Règlement du PLUc sur la commune de Bray-Dunes; à savoir que :*

- la modification de la règle d'un stationnement par chambre s'applique uniquement à la destination hébergement hôtelier.
- le Plan Local d'Urbanisme étant intercommunal, il n'est pas possible d'appliquer cette règle à l'ensemble des zones sauf à l'imposer à l'ensemble du territoire communautaire. Or les problématiques de stationnement sont spécifiques à chaque commune.

- cette règle est non-rétroactive.
- la disposition d'imposer dès le 4^{ème} logement au moins 25% de logements locatifs s'applique uniquement aux constructions à usage d'habitation.
- dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme Communautaire un travail sera mené sur les morphologies urbaines afin de définir un zonage et un règlement s'adaptant aux caractéristiques architecturales de chaque zone.

Les renseignements concernant l'accès en ligne aux documents d'urbanisme de la CUD et de la commune de Bray-Dunes lui sont fournis par le Commissaire-Enquêteur, par courrier électronique avec accusé de réception.

**La ville de Dunkerque, reçoit satisfaction à la demande d'annulation du retrait d'une fiche de modification, formulée par Mr l'Architecte conseil de la ville.*

**La modification du Règlement sollicitée par Mme le Maire de Bray-Dunes sur le nombre de stationnement reçoit un avis défavorable du fait de l'absence de fondement réglementaire.*

3.4 Observations du Commissaire-enquêteur

Les conclusions partielles développées supra et les réponses apportées par la Communauté Urbaine de Dunkerque dans son mémoire en réponse (cf. **ANNEXE 19 du rapport du CE**), me permettent d'apporter des éléments de réflexion et de formuler des observations sur l'utilité du projet et l'intérêt général au regard des avantages et inconvénients selon la théorie du bilan.

3.4.1. Evolution des zones urbaines et adaptation des documents graphiques

Grande-Synthe - Grand Port Maritime de Dunkerque : ex-terrains OTAN

Passage de la zone UI (industrielle) à UIP (industrialo-portuaire)

Ce nouveau classement répond à l'objectif 1 du PADD, *créer les conditions d'un renforcement des activités portuaire logistiques industrielles et technologiques de l'Orientation n°3 : Favoriser un développement portuaire logistique industriel et technologique durable et une diversification du tissu économique.*

Avis du CE : cette modification se révèle très positive au regard des objectifs et orientations du PADD.

Gravelines – rue des Dunes

Passage de la zone UEc (industrielles, artisanales et tertiaires + commerciales et hébergement hôtelier) en UK2 (tissus résidentiels) et NPP (dominante naturelle qui intègre des infrastructures) : avis défavorable DDTM

La CUD prend en compte les observations de la DDTM et propose de modifier les éléments programmatiques de l'OAP : «entre 80 et 120 logements contre 120 logements minimum» - suppression des 100% de logements locatifs sociaux pour 50% minimum. Elle apporte explications et argumentations concernant la modification de l'OAP, la logique urbaine de projet et la pertinence du classement de parcelles en zone NPP. Elle précise également que cette opération ne porte pas atteinte à une

continuité écologique ou une coupure d'urbanisation, ce qui constitue un point très positif au projet.

Par ces modifications, l'opération répond et s'inscrit pleinement dans le cadre stratégique d'agglomération en déclinant principalement la 1^{ère} orientation du PADD : *créer la ville intense* et plus particulièrement aux objectifs n°2 et 3 : *Diversifier l'offre de logements - multiplier les typologies de logements - assurer la mixité sociale dans les nouveaux programmes.*

Avis du CE : *Sur cette zone de Gravelines, les remarques de la DDTM mettent en évidence un déficit d'études urbaines et de faisabilité sur ce secteur de projet, rendant globalement trop pauvre l'orientation d'aménagement. La CUD s'engage à prendre en compte ces remarques; aussi dans son avis le CE en fera une première recommandation.*

Gravelines – secteur Cartonnerie

Passage de la zone UY (secteurs de reconversion urbaine) en UK3 (tissus résidentiels) et UE (industrielles, artisanales et tertiaires + commerciales et hébergement hôtelier) : avis défavorable DDTM

A la remarque de la DDTM indiquant que la non-justification de cette modification est contraire aux exigences du Code de l'urbanisme, la CUD cite le nouvel article R 151-20 du CU qui permet de classer en zone à urbaniser les secteurs ne présentant pas de caractéristiques naturelles. Le classement en U est cohérent du fait que cette zone est en partie urbanisée. La non-inscription de l'OAP résulte de la maîtrise foncière publique de cette zone et du Règlement du PLUc

Cette qualification permet de répondre aux orientations du PADD dans son orientation n°1 : *créer la ville intense*, et notamment son objectif n°2 *renforcer les centres urbains existants, pour offrir aux habitants un territoire à la fois attractif et économe en ressources.*

Avis du CE : *le CE prend acte des éléments de réponse de la CUD et estime que cette modification se révèle positive au regard des objectifs et orientations du PADD.*

Téteghem – Nouvelle mairie

Passage de la zone 1AUT (zone à urbaniser destinée à accueillir les activités touristiques et de loisirs) à 1AU2 (espaces d'urbanisation future à vocation mixte) : avis défavorable DDTM

La DDTM met en évidence un déficit d'études urbaines et de faisabilité sur ce secteur de projet, rendant globalement trop pauvre l'orientation d'aménagement. A ces remarques, la CUD indique que le périmètre de la zone est élargi dans une logique d'ensemble pour permettre la construction de logements adaptés (résidence seniors), en complément de la construction de divers équipements publics déjà localisés.

La mixité fonctionnelle du projet répond à l'orientation n°1 du PADD : *créer la ville intense*, et notamment son objectif n°2 *renforcer les centres urbains existants, pour offrir aux habitants un territoire à la fois attractif et économe en ressources (adapter l'offre de logement à l'évolution démographique et à la transformation des modes de vie).*

Avis du CE : *le CE prend acte des éléments de réponse de la CUD et estime que cette modification se révèle positive au regard des objectifs et orientations du PADD.*

3.4.2 Mise à jour des emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les ER sont supprimés lorsque :

- la maîtrise foncière est publique,*
- le projet est en cours de réalisation,*
- le projet est modifié.*

Les ER sur lesquels les études permettent de définir plus finement le programme sont réajustés.

Coudekerque-Village – Cœur de Village (création d'un ER)

Création d'un emplacement réservé pour réaliser un équipement communal sur les parcelles B2200 et B2198 d'une superficie de 2 869 m².

La commune souhaite faire l'acquisition de ces parcelles afin de conforter le cœur du village. L'ER CV 1.4 doit permettre de renforcer ce secteur comme une zone d'accueil d'équipements structurants d'animation en lien avec les équipements structurants existants (mairie, école, salle des fêtes, église ...).

Fort-Mardyck - Modernisation et Agrandissement du zoo (modification et création d'ER)

Dans le cadre de la modernisation du zoo communautaire, la communauté urbaine a délimité deux emplacements réservés : ERFM 1.3 et ERFM 1.4.

Pour répondre à l'objectif de dépasser les 100 000 visiteurs par an, il est nécessaire de développer et d'agrandir les équipements existants. La CUD souhaite donc faire l'acquisition des parcelles voisines du zoo le long de la rue des droits de l'Homme et d'une parcelle mitoyenne à l'emplacement réservé existant ERFM 1.3. L'agrandissement du périmètre ERFM 1.3 sera de 1 106 m² et l'emplacement réservé ERFM 1.5 créé, d'une superficie de 983 m².

Téteghem – Terrain Mairie (suppression d'un ER)

La maîtrise foncière de cette zone étant désormais publique, il convient de supprimer l'ERTG 2.1.

Avis du CE : le CE prend acte des 3 mises à jour des emplacements réservés décrits ci-dessus et de leurs argumentations. Il estime que ces dernières confortent l'esprit de l'orientation n°1 du PADD : créer une ville intense.

3.4.3 Mise à jour des emplacements réservés (ER) à la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale

Les ER sur lesquels les études permettent de définir plus finement le programme sont réajustés.

Réduction de l'ERL SP2 sur Saint-Pol-sur-Mer

Le déplacement des services techniques de la ville n'étant plus d'actualité, l'emprise de l'ERL SP2 est réduite ainsi que sa programmation.

Le programme de logements compris initialement entre 60 à 90 logements passe de 40 à 60 logements. L'objectif de mixité sociale reste quant à lui inchangé (50 % logement en accession minimum).

Modification du périmètre de l'ERL DK1 sur Dunkerque /Petite-Synthe

Destinée à améliorer la qualité de vie et développer l'offre résidentielle autour du cœur historique de Petite-Synthe, la commune de Dunkerque et la CUD entreprennent la requalification du secteur Saint Nicolas.

L'objectif est d'apporter des services de proximité à ce quartier, grâce à un programme mixte de maisons de ville, de petits immeubles locatifs et une nouvelle population.

Les travaux de la première phase de l'opération sont en cours. Néanmoins les études urbaines opérationnelles amènent à reconfigurer le périmètre d'intervention; notamment pour repenser cet îlot dans la ville, en requalifiant les parcours et en favorisant les déplacements.

Si le programme reste inchangé, les plans de zonage des communes concernées sont rectifiés en conséquence.

Avis du CE : le CE prend acte des 2 mises à jour des emplacements réservés à la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ainsi que de ses motivations.

3.4.4 Mise à jour des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement (PAPA).

La servitude de constructibilité limitée affectant les secteurs des 5 Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement (Grand Millebruge à Armbouts-Cappel / Bourbourg Centre / Cappelle-la-Grande Centre et Sud / Espace commercial Coudekerque-Branche) instaurée en 2012 est tombée depuis le 9 février 2017. Elle ne peut être renouvelée, comme le suggère la DDTM, puisque la CUD n'a pas exercé en 2014 son droit de préemption urbain lors de la cession de la parcelle A1 0033.

La commune de Tétéghem engage une réflexion d'urbanisme sur l'évolution et la restructuration de son centre-ville. Dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement et pour ne pas compromettre ou rendre plus onéreuse sa réalisation, un PAPA est instauré.

Avis du CE : le CE prend acte des éléments de réponse de la CUD n'envisageant pas la ré-institution d'un nouveau périmètre d'attente de 5 ans sur ces zones et de la justification de l'instauration d'un PAPA à Tétéghem.

3.4.5 Modifications et ajouts d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

3 orientations d'aménagement et de programmation sont modifiées :

- « rue de la petite chapelle » à Armbouts-Cappel.
- « rue de La Forge Nord » à Coudekerque-Village,
- « route du Chapeau Rouge » à Tétéghem,

2 sont ajoutées :

- terrains «Melkhof» à Cappelle-la-Grande,
- « rue des dunes » à Gravelines.

Couvrant un ou plusieurs secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le Règlement et sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

La CUD amène justifications et argumentations aux remarques de la DDTM relatives à la consommation de foncier agricole (cf rapport de présentation du PLUc) et à l'orientation d'aménagement qui privilégie des formes urbaines denses donc économes en foncier (35 logements/hectare), sur le secteur du Melkhof à Cappelle la Grande.

Concernant l'OAP rue des Dunes à Gravelines, les argumentations de la CUD figurent au § 3.4.1 ci-dessus.

Les remarques des 1^{ère} et 2^{ème} sections des Wateringues relatives aux servitudes sont prises en compte par la CUD (entretien du fossé et modification de l'OAP pour Gravelines site rue des Dunes - consultation cadre instruction des autorisations d'urbanisme pour Cappelle la Grande site du Melkhof, watergang le « Verlorenkost »).

Avis du CE : le CE prend acte des modifications et ajouts d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et des éléments de réponse fournis par la CUD au regard de l'insuffisance d'explications et de justifications constatée par la DDTM sur le secteur du Melkhof à Cappelle la Grande.

Le CE prend également acte des remarques des 1^{ère} et 2^{ème} sections des wateringues en rapport avec les servitudes du watergang le « Verlorenkost » à Capelle la Grande et la modification de l'OAP concernant l'obligation d'entretien des propriétaires riverains du « fossé » rue des Dunes à Gravelines. Le CE en fait une deuxième et troisième recommandations.

3.4.6 Modifications d'ordre réglementaire

Modification de l'article 1 pour le secteur UA2 et UA3

Pour l'ensemble des secteurs repérés au plan de zonage, le seuil défini par le Règlement est de 50 m². Suite à la création du PAPA sur la commune de Tétéghem, il convient de mettre à jour le Règlement afin d'appliquer la modification d'ordre réglementaire aux zones UA2 et UA3.

Avis du CE : le CE prend acte de cette modification

Modification de l'article 1 pour les secteurs UK2-UX-1AU et 1AUT – Suppression du seuil défini par le Règlement

La caducité des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement sur les communes d'Armbouts-Cappel, Bourbourg, Cappelle-la-Grande et Coudekerque-Branche, nécessite de supprimer du Règlement la limitation de surface constructible pour les secteurs UK-UX-1AU et 1AUT.

Avis du CE : le CE prend acte de cette modification

Modification de l'article 2 pour les sous-secteurs UB2bd, UK1bd, UK2bd, ou UH2bd, ou UH4bd

Pour répondre aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, la commune de Bray-Dunes souhaite renforcer les règles spécifiques appliquées dans les sous-secteurs indicés UB2bd, UK1bd, UK2bd, ou UH2bd, ou UH4bd.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est stipulé « qu'à compter du 4^{ème} logement créé, il est imposé au moins 25% de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ».

Avis du CE : par cette mesure, la commune de Bray-Dunes répond aux obligations de la Loi SRU ; ce qui constitue un point positif au projet.

Modification de l'article UBI-6

Le Règlement est modifié comme suit :

« Le long de la rue Maurice Vincent à Dunkerque, les constructions sont implantées pour tout ou partie de la façade :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies privées
- Soit en retrait. »

En réponse à la DDTM qui fait remarquer que cette règle entrainera des disparités de recul, la CUD précise que les terrains se situent dans les abords d'un périmètre de monuments historiques ce qui permet de veiller à l'insertion du projet dans son environnement.

Avis du CE : le CE prend acte de cette modification et des éléments de réponse de la CUD aux remarques de la DDTM.

Modification de l'article 11 d) Clôtures et traitement des limites

Dispositions applicables à l'édification des clôtures en front de rue et dans les marges de recul.

Ajout de la prescription suivante :

« Pour s'harmoniser, dans le cas d'une prolongation d'un mur bahut existant, la partie nouvelle reprendra la hauteur et l'aspect du mur initial. »

Avis du CE : le CE prend acte de cette modification pleine de bon sens.

Modification de l'article 11 secteurs UA,UB,UH,UK,UL,UX

Dispositions applicables uniquement aux constructions protégées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, dont la liste est jointe au volume 2 du Règlement.

« Les immeubles identifiés sur le plan de repérage du patrimoine sont concernées par les prescriptions du règlement volume 2. Sauf indication contraire, ces prescriptions ne sont valables que pour les parties visibles depuis le domaine public. Les espaces de jardin constitutifs de séquences urbaines seront conservés. »

La modification vise à supprimer les dispositions générales actuelles contenues dans le Règlement volume 1 afin de rendre opposables les prescriptions contenues dans les fiches relatives aux constructions protégées.

Avis du CE : le CE prend acte de cette modification réglementaire.

Modification de l'article 12 en secteur UA1 etUB1

Les dispositions spécifiques au secteur UA1 et UB1 qui précisent : « En cas d'impossibilités techniques, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation d'un équipement public à dimension culturelle (école de musique, bibliothèque, ...) dès lors que le projet est situé à moins de 300 mètres d'une station de transport en commun et qu'il a pour objet la création de logements », ne conviennent pas à la DDTM. En réponse la CUD indique que le

recours à une règle d'exception est motivé par la volonté de répondre à des problématiques particulières :

- localisation des projets en hyper-centre, qualité de la desserte en transport collectif
- bâtiments présentant souvent des qualités architecturales spécifiques et une emprise foncière limitée à l'emprise du bâtiment.

En outre cette règle s'inscrit pleinement dans la réduction de la présence de la voiture en ville et dans la stratégie « ville respirable à 5ans » qui vise la reconquête de la qualité de l'air par la réduction de la circulation en centre d'agglomération.

Avis du CE : le CE prend acte des éléments de réponse de la CUD, estime que les conditions exceptionnelles de cette règle sont bien définies et que la réduction de la présence de la voiture en ville constitue un point très positif au projet..

Modification de l'article 12 en secteur UB2bd, UH2bd, UH4bd, UK1bd, UK2bd

Pour les constructions d'hébergements hôteliers, il est exigé au minimum une place de stationnement pour 5 chambres.

« En secteur UB2bd (ou UH2bd, ou UH4bd, ou UK1bd, ou UK2bd), il est exigé au minimum une place de stationnement par chambre ».

Eu égard au Règlement, la CUD ne peut prendre en compte les remarques exprimées sur le sujet par Mme le Maire de Bray-Dunes et Mme Schlemmer.

Avis du CE : le CE prend acte de cette modification qu'il estime positive puisque palliant le manque de place de stationnements sur Bray-Dunes, notamment en période estivale, et limitant l'impact des constructions d'hébergement hôtelier.

3.4.7 Mise à jour du Règlement volume 2

La ville de Dunkerque demande de surseoir à l'actualisation de la fiche concernant les bâtiments situés aux 30 et 32 rue Belle Rade à Malo-les-Bains, cadastrés BO 0321 et BO 0034, du fait des travaux en démarrage de l'étude d'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

Avis du CE : la demande de la ville de Dunkerque est prise en compte favorablement par la CUD. Dans son avis le CE en fera une quatrième recommandation.

3.4.8 Corrections d'erreurs matérielles

Grand-Fort –Philippe : ERL GFP4 – suppression graphique

Cette mise à jour n'appelle aucun commentaire de la part du CE.

3.4.9 Recommandation du Commissaire-Enquêteur

Toutes les observations ou préconisations formulées par les Personnes Publiques Associées dans leurs avis et le public dans sa contribution citoyenne (cf. paragraphes supra et mémoire en réponse de la CUD – annexe 19 du rapport du CE), ne peuvent être prises en compte car sans objet par rapport au projet de 5^{ème} modification du PLUc. Vu la pertinence de certaines, elles méritent très utilement de servir dans le cadre de l'instruction de la révision en cours du PLUc qui, à l'horizon 2019/2020 deviendra le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat Déplacements (PLUiHD), voire d'une prochaine modification du document d'urbanisme. *J'en fais donc une cinquième recommandation.*

3.5 Conclusion générale

J'estime cette 5^{ème} modification du PLUc de la Communauté Urbaine de Dunkerque d'intérêt général, compatible avec les documents supra-communaux, présentant selon la théorie du bilan, plus de points positifs que d'inconvénients, bien adaptée au besoin local voire métropolitain et équilibrée sur les plans technique et économique.

L'étude que j'ai faite du dossier en tenant compte de l'avis des PPA, les contributions citoyennes durant l'enquête publique et les réponses et engagements de la CUD, au regard plus particulièrement des préconisations de la DDTM, sont de nature à faire évoluer quelques dispositions détaillées dans ce projet de modification.

Ces considérations me conduisent à formuler un avis favorable à cette 5ème modification du PLUc ; en l'assortissant de cinq recommandations compte-tenu des remarques formulées en paragraphe 3.4 ci-dessus.

4/ AVIS

Pour les motifs suivants

Vu

- le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L 5215-20-1,
- le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 à L.153-44 relatifs aux procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme,
- le Code de l'Urbanisme notamment les articles L 132-7 et L 132-9 concernant la procédure de notification aux personnes publiques associées,
- le Code de l'Urbanisme notamment l'article L 153-40 concernant la notification de l'enquête publique aux maires des communes concernées,
- le Code de l'Environnement, notamment les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R123-27, relatifs aux enquêtes publiques,
- l'Ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,
- le Décret n° 2017-626 du 27 avril 2017, relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant certaines dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes,
- les articles 7 à 21 du décret modifié n°85.453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- la décision E17000092/59 du 19 juin 2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lille désignant Monsieur Michel HOUDAIN, officier supérieur de Gendarmerie à la retraite, domicilié dans le département du Pas-de-Calais en qualité de Commissaire-Enquêteur,

-l'Arrêté sans numéro du 25 juillet 2017 de Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Dunkerque, prescrivant la nature et les modalités d'organisation de l'enquête publique.

-les pièces du dossier soumis à enquête.

Attendu

-que les éléments fournis par le pétitionnaire, à l'appui de son projet, sont conformes à la réglementation en vigueur dans la période de l'enquête publique,

-que les dispositions relatives au projet de modification du PLUc ne s'opposent pas à une réglementation de niveau supérieur à celle qui encadre ces plans et qu'elles sont compatibles avec les orientations des documents supra-communaux en vigueur,

-que la cohérence globale du PLUc n'est pas modifiée,

-que la modification n°5 du PLUc n'est pas soumise à évaluation environnementale en application de l'article L 104-3 du Code de l'Urbanisme car les changements prévus ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la Directive 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001,

-que toutefois, les informations environnementales du dossier de Plan Local d'Urbanisme communautaire peuvent être consultées au siège ou sur le site internet de la Communauté Urbaine de Dunkerque (www.communaute-urbaine-dunkerque.fr),

-que le concours technique apporté par le service Urbanisme et Environnement de la Direction Environnement et Territoires de la Communauté Urbaine de Dunkerque et les communes concernées au Commissaire- Enquêteur dans ses différentes recherches nécessaires à l'argumentation de son avis, est très satisfaisant,

-que l'enquête publique se déroule sans difficulté, conformément aux dispositions des articles de l'Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Dunkerque la prescrivant.

Considérant

-que cette procédure menée annuellement fait partie d'une des missions essentielles qui incombe à la Communauté Urbaine,

-que la procédure de modification permet d'actualiser le PLUc au regard des évolutions du territoire afin de conserver le caractère opérationnel du document,

-que le rapport de présentation (notice explicative) est clair, précis et concis et permet au public d'y trouver les éléments essentiels pour comprendre le déroulement de la procédure et la finalité du projet envisagé,

-que les documents de définition du zonage représentés à l'échelle 1/50000^{ème} sont clairs et particulièrement complets,

-que ces modifications sont d'intérêt général, en concordance avec les documents d'urbanisme en vigueur et qu'elles prennent en compte les orientations des documents supra-communaux,

- que les évolutions apportées par la procédure de modification du PLUc n'ont aucune incidence sur les zones de protection particulière et n'engendrent aucun impact négatif sur l'environnement,
- que les modifications du projet sont sans effet sur les surfaces des zones à urbaniser et agricoles, mais qu'elles diminuent substantiellement l'étendue des zones urbaines (-2645 m²) au profit intégral des zones naturelles,
- que la répartition globale des grandes vocations de zones évolue favorablement au profit des zones naturelles,
- que ces évolutions interviennent positivement sur les sites et immeubles à mettre en valeur pour lesquels sont définies des prescriptions visant à assurer leur protection,
- que les différents moyens nécessaires de publicité de l'enquête publique par publication et affichage, sont bien mis en œuvre,
- que la publicité va bien au-delà des obligations légales,
- que le public peut consulter le dossier, en version papier dans les mairies et à la CUD, en ligne sur le poste informatique mis à sa disposition à la CUD, sur les sites informatiques de la CUD et des mairies concernées,
- que, pour formuler ses observations le public a le choix entre le registre papier, le registre dématérialisé, le courrier et l'expression orale devant le Commissaire-Enquêteur,
- que le nombre retenu de 6 permanences dans diverses communes impactées par le projet et à la CUD, à des jours et horaires différents, dont 2 samedis, est suffisant pour rencontrer le Commissaire-Enquêteur,
- que le public appelé à émettre son avis, ne présente dans sa majorité aucune observation ou proposition de nature à faire évoluer le projet présenté,
- que la quasi-totalité des avis émis par le public sont sans objet par rapport à l'enquête en cours,
- qu'à l'exception de la DDTM, le projet notifié aux PPA fait l'objet d'avis plutôt favorables,
- que la DDTM émet un avis défavorable au changement de zonage du site rue des Dunes à Gravelines,
- que la DDTM émet un avis défavorable au changement de zonage du secteur de la Cartonnerie à Gravelines,
- que la DDTM émet un avis défavorable au changement de zonage ainsi qu'à l'actualisation des Orientations d'Aménagement du secteur nouvelle mairie à Tétéghem,
- que la DDTM émet un certains nombres de réserves et remarques sur une partie des modifications du document d'urbanisme,
- que les réserves formulées par la DDTM dans son avis s'apparentent davantage à des recommandations,
- que de l'avis de la DDTM, le document de présentation manque de précisions, de justifications et d'études urbanistiques.

- que pour répondre aux évolutions législatives et réglementaires, le PLUc fait actuellement l'objet d'un projet de mise en révision et qu'à l'horizon 2019/2020, Il deviendra le PLU intercommunal Habitat Déplacement (PLUi HD).
- que selon la DDTM les procédures de modification du PLUc actuel doivent être l'occasion de préparer cette mutation des pratiques de l'urbanisme de planification vers davantage de logiques de projets urbains.
- que la CUD tient compte des remarques et des suggestions formulées par la DDTM pour procéder à quelques modifications de son projet,
- que ces modifications concernent principalement le changement de zonage et les éléments programmatiques de l'OAP de Gravelines – rue des Dunes, points pour lesquels la DDTM émet un avis défavorable
- que la CUD apporte des éléments de réponse pertinents à l'ensemble des observations de la DDTM, notamment aux deux autres points objet d'un avis défavorable,
- que la CUD prend en compte les observations des 1^{ère} et 2^{ème} sections des Wateringues et de la commune de Dunkerque,
- que la CUD apporte des éléments de réponse aux PPA ayant formulé un avis, même si cet avis est sans rapport avec l'objet du projet de 5^{ème} modification du PLUc,
- que la CUD répond à toutes les observations consignées par certains élus et le public dans les registres d'observations,
- que la CUD montre sa volonté de prendre en compte certaines des observations du public dans le cadre du projet de révision du PLUc en PLUi HD,
- que le Règlement modifié est précis et sans ambiguïté,
- que la CUD apporte les précisions nécessaires aux remarques subsidiaires évoquées par la DDTM concernant le Règlement,
- que de l'étude bilancielle, eu égard aux remarques de la DDTM mais tenant compte des explications fournies et modifications envisagées par la CUD, le projet présente de nombreux points positifs, supérieurs aux aléas signalés,
- les conclusions développées au troisième paragraphe du présent document,

J'émet

Un **avis favorable** à la 5^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme communautaire de la Communauté Urbaine de Dunkerque, dans le cadre du projet proposé dans les documents constituant le dossier d'enquête soumis à la consultation publique.
Cet avis est assorti de cinq recommandations.

Recommandation 1 : prendre en compte les observations de la DDTM relatives à l'évolution de zonage et aux éléments programmatiques de l'OAP concernant la commune de Gravelines – rue des Dunes.

Recommandation 2 : prendre en compte les remarques de la 2^{ème} section des Wateringues concernant les servitudes du watergang le « Verlorenkost », commune de Cappelle-la-Grande.

Recommandation 3 : procéder à la modification de l'OAP concernant l'obligation d'entretien des propriétaires riverains du fossé « rue des Dunes » à Gravelines.

Recommandation 4 : surseoir à l'actualisation de la fiche concernant les bâtiments situés aux 30 et 32 rue Belle Rade à Malo-les-Bains.

Recommandation 5 : tenir compte de l'ensemble des remarques des PPA, élus et public qui, sans objet par rapport au projet de 5^{ème} modification du PLUc, peuvent très utilement alimenter les réflexions en cours concernant l'élaboration du PLUiHD, voire celles d'une prochaine modification du document d'urbanisme.

Fait et clos le 19 octobre 2017

Michel HOUDAIN
Commissaire-Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michel Houdain', with a stylized flourish at the end.