Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat Déplacements

Communauté Urbaine de Dunkerque

Rapport de présentation

TOME 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

PARTIE 8 : FONCIER FORMES URBAINES

Vu pour être annexé à la délibération du 19 décembre 2022 approuvant le PLUI HD

Pour le Président,

Le Vice-Président en charge du Personnel, de l'Urbanisme réglementaire et de la Politique de la Ville
Martial BEYAERT

Dunkerque Grand Littoral

agur



Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat Déplacements fixe au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), de son Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat, de ses Orientations d'Aménagement et de Programmation, et de son règlement une partie des objectifs que doit servir une stratégie foncière et met à disposition des élus et des techniciens la boîte à outils réglementaire correspondante.

Composante intrinsèque de toute opération, le foncier, en proie à de nombreux enjeux et intérêts, a toujours été au cœur du projet de territoire. Les réformes successives du code de l'urbanisme n'ont cessé d'accentuer l'importance de la question foncière dans les arbitrages politiques et dotent la collectivité d'outils opérationnels renforcés.
Ces évolutions appellent un regard renouvelé sur la planification, et sur la nécessaire économie du foncier, bien rare et fini.

Ainsi, le diagnostic du PLUI HD donne une photographie du territoire à l'instant T, à partir de laquelle il est possible d'identifier le champ des possibles pour les projets d'avenir.
La connaissance des dynamiques foncières du territoire constitue indéniablement une des composantes de cet état des lieux.
Ainsi, ci-après sont établis :

- une analyse rétrospective de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers rendue obligatoire par le Grenelle 2
- un repérage des gisements fonciers de la collectivité dans les zones urbaines afin d'évaluer l'enveloppe foncière disponible. Il est fortement recommandé de tenir compte des phénomènes de rétention foncière pour évaluer les disponibilités foncières au plus juste ;
- une brève description des tissus urbains et des potentialités de gisement offertes au sein de chacun ; ces travaux ayant guidé l'écriture règlementaire.

Le rapport de présentation fait également état d'éléments tels que :

- la connaissance de la valeur agronomique des terres agricoles, de même qu'une cartographie des espaces naturels protégés (Espaces naturels sensibles, Natura 2000…) et des corridors écologiques à préserver de l'urbanisation, (cf. Partie 2 - Etat Initial de l'Environnement)
- l'analyse des dynamiques foncières et immobilières structurant ce territoire, qui mesure l'attractivité du territoire (cf. Partie 5 – Habitat),
- l'exposé des dynamiques et problématiques agricoles (cf. Partie 7.2 Economie)

Ils complètent les pages qui suivent, spécifiquement dédiées au foncier.

Il est donc essentiel, du point de vue de l'efficacité de l'action publique, que le PLUI HD se saisisse pleinement de la question foncière, dans toutes ses dimensions : temporelles, urbaines, opérationnelles, financières…

SOMMAIRE

PARTIE 8 LE FONCIER & LES FORMES URBAINES

1. L'analyse de la consommation de l'espace et usage des sols consommés 5

1.1. Les espaces ouverts à l'urbanisation dans le PLUc et la consommation de l'espace par zone du PLUc 5

1.2. L'évolution de l'artificialisation 7

2. Le référentiel foncier - outil d'identification du potentiel de renouvellement urbain 13

2.1. Les éléments de cadrage 13

2.2. Les objectifs et la méthodologie 16

2.3. Les capacités de densification et de renouvellement urbain de l'agglomération : les résultats 21

3. La constitution du territoire – Paysages & formes urbaines 30

UN PEU D'HISTOIRE 30

LA SILHOUETTE ACTUELLE 42

INFLUENCE DE LA FORME URBAINE SUR LES PATRIMOINES 42

LES DIFFERENTES FORMES URBAINES 43

3.1 Les espaces centraux denses 44

3.2 Les espaces urbains mixtes 45

3.3. Les tissus collectifs 47

3.4. Les tissus résidentiels 47

3.5. Les espaces économiques 49

6. L'inventaire du patrimoine bâti 50

Conclusion : Ce qu'il faut retenir 53

1. L'analyse de la consommation de l'espace et usage des sols consommés

1.1. Les espaces ouverts à l'urbanisation dans le PLUc et la consommation de l'espace par zone du PLUc

	1AU	2AU	
Habitat	111,45	146,78	258,23
Economie	53,19	47,58	100,77
Tourisme/Equipement	148,99	100,3	249,29
	313,63	294,66	608,29

	U	N	A
Superficie (ha)	12986,3	4020,5	8519,2

Lors de l'approbation du PLUc[1] en 2012,

- 608,29 ha étaient inscrits comme zones à urbaniser,
- 12 986,3 ha comme zones urbaines (dont 7 763,1 ha pour la zone industrialo-portuaire),
- 4 020,5 ha pour les zones naturelles,
- et 8 519,2 ha de de zones agricoles.

	1AU	2AU	
Habitat	159,9	146,1	306
Economie	72,7	311,9	384,6
Tourisme/Equipement	165,1	100,3	265,4
	397,7	558,3	956

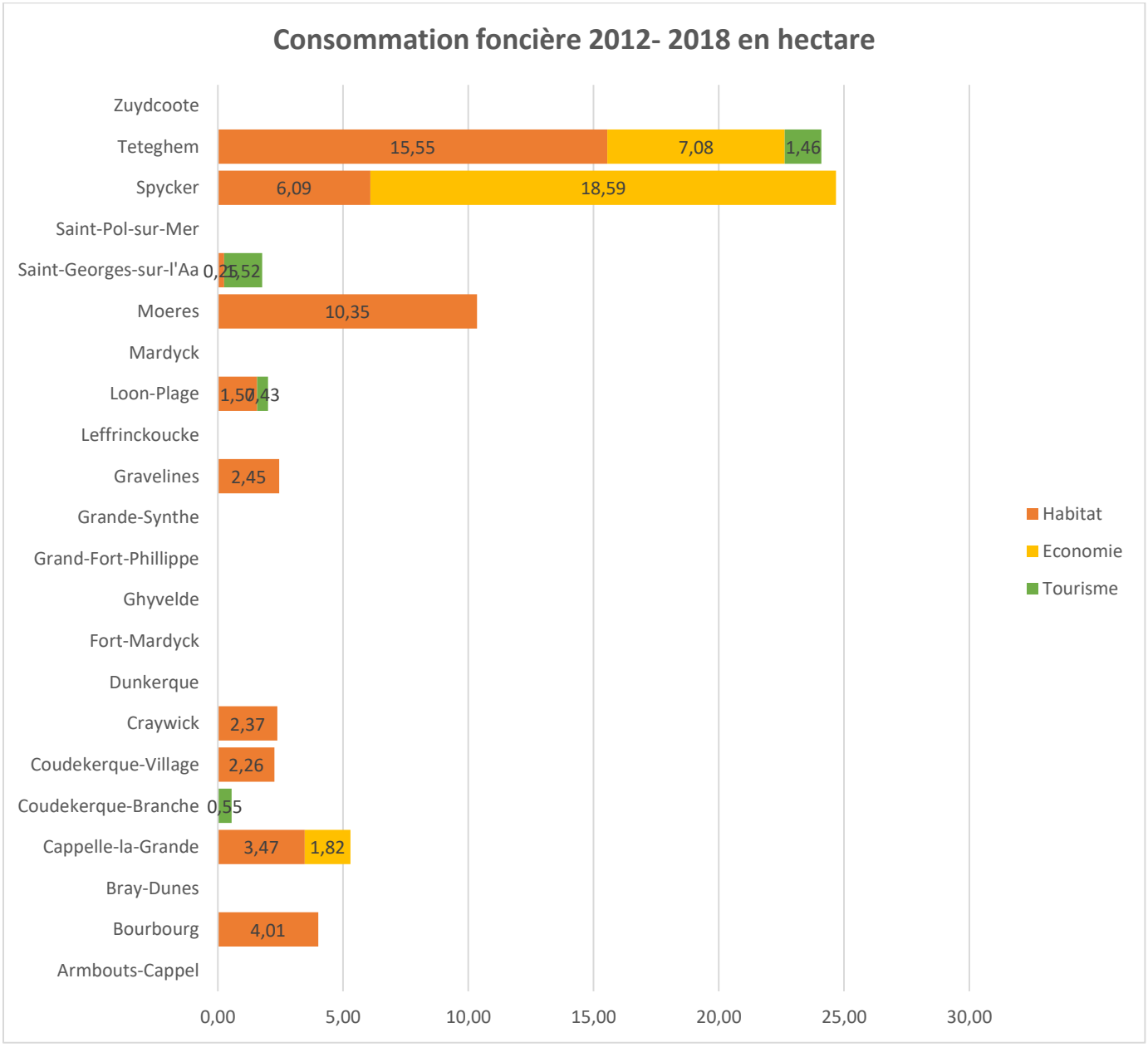
	U	N	A
Superficie (ha)	13209,4	4392,4	12117,6

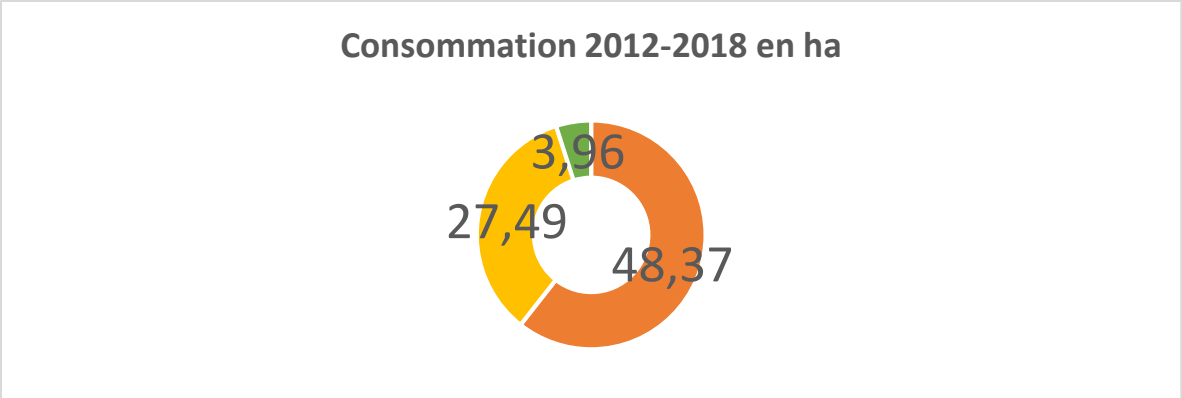
Suite à l'élargissement du périmètre de la CUD entre 2012 et 2016, les superficies des zones à urbaniser ont augmenté pour s'établir à 956 ha.
Les zones urbaines représentent désormais 13 209,4 ha, celles naturelles 4 392,4 ha, et celles agricoles 12 117,6 ha.

	Habitat	Economie	Tourisme/Equipement	
Consommation foncière entre l'approbation du PLUC et l'arrêt du projet du PLUI HD	48,37	27,49	3,96	79,82

[1] PLUc : le Plan Local d'Urbanisme Communautaire, est le document d'urbanisme actuellement en vigueur.

Depuis l'approbation du PLUC en 2012 et jusqu'à l'arrêt du projet du PLUI HD en 2018, 79,82 ha de zones à urbaniser ont été consommées. Ce chiffre comprend tous les projets livrés avant la date d'arrêt du PLUI HD.





Pour les communes nouvellement intégrées à la CUD, les zones à urbaniser consommées ont pu l'être avant 2012. Le choix a été fait d'inclure ces zones à urbaniser dans la consommation de l'espace pour la durée du PLUc.

L'ensemble de ces zones figureront comme zones urbaines dans le PLUi HD.



CARTOGRAPHIE DES ZONES AU CONSOMMEES DURANT LE TEMPS DU PLUC

En termes de programmation urbaine, les secteurs dédiés à des opérations de construction de logement ont privilégié des maisons individuelles, séparées ou mitoyennes.

1.2. L'évolution de l'artificialisation

La communauté européenne[2] indique que *« l'artificialisation des sols, également dénommée consommation d'espace, décrit l'augmentation des surfaces urbanisées au cours du temps. Ce processus couvre notamment l'apparition d'agglomérations dispersées dans les zones rurales,*

[2] « Lignes directrices concernant les meilleures pratiques pour limiter, atténuer ou compenser l'imperméabilisation des sols ». Document de travail. Commission Européenne. 2012.

l'expansion des zones urbaines autour d'un noyau urbain (étalement urbain compris) et la reconversion des terres à l'intérieur d'une zone urbaine (densification). En fonction des conditions locales, l'artificialisation des terres se traduit dans une plus ou moins grande mesure par une véritable imperméabilisation des sols ».

« L'imperméabilisation des sols désigne le recouvrement permanent d'un terrain et de son sol par un matériau artificiel imperméable (asphalte ou béton, par exemple), notamment lors de la construction de bâtiments et de routes ». Dans cette définition, les jardins, les parcs urbains et autres espaces verts ne sont pas considérés comme participant à l'imperméabilisation.

METHODOLOGIE PLUI HD

Pour évaluer le rythme d'artificialisation de l'espace, différentes sources ont été exploitées : le mode d'occupation des sols (MOS), les orthophotographies et les fichiers fonciers de la DGFip.
Cette méthodologie a été mise en œuvre dans le cadre de la récente révision du SCoT de la région Flandre-Dunkerque.

Le MOS établi en 1998 a permis d'élaborer la tâche urbaine « de base ». Ce point de référence a été choisi afin d'avoir une dimension temporelle suffisamment importante (1999-2015) pour ensuite mesurer la dynamique de consommation foncière.
Suivant la nomenclature des MOS, les espaces artificialisés des communes recouvrent les catégories d'occupation des sols suivantes : les espaces urbains, les infrastructures, l'industrie et les activités, les équipements. Y ont également été intégrés les espaces artificialisés tels que les infrastructures de circulation ou des sols artificiels non bâtis (chantiers, jardins, parcs urbains, etc…).
Les espaces non artificialisés intègrent les catégories eau, dunes, mer, sables, cultures, prairies, boisements.

A partir des fichiers fonciers de la DGFip (millésime 2014) et de l'exploitation des campagnes de photos aériennes disponibles sur le territoire du SCoT, les parcelles artificialisées hors de la tâche urbaine de référence ont été identifiées. Chaque parcelle nouvellement artificialisée a été caractérisée selon sa nature d'occupation, suivant trois classes : une vocation principale d'habitat, une vocation principale d'activités, une vocation d'équipements.

Les sites ayant fait l'objet de constructions au sein des espaces déjà artificialisés n'ont pas été repris. Ils ont été considérés comme relevant d'espaces déjà artificialisés, ne faisant pas progresser la tâche urbaine. Ils recouvrent plusieurs situations : nouvelles constructions sur dents creuses, extensions de constructions existantes, opérations de renouvellement urbain etc. Seules les grandes emprises agricoles ou naturelles comprises au sein de l'enveloppe urbaine de base ont été isolées pour intégrer les espaces artificialisés.
La consommation foncière pour les années 2014 et 2015 a été ensuite extrapolée à partir du rythme annuel moyen observé sur la classe temporelle 2010-2013.

La cartographie de l'évolution de l'artificialisation du territoire est présentée suivant des classes périodiques correspondant aux intervalles des différentes campagnes de photographies aériennes.

DYNAMIQUE D'ARTIFICIALISATION DES SOLS (ECHELLE SCOT, 1999-2013), EN HECTARES

Artificialisation des sols par période et destination des sols	Habitat	Habitat/an	Activités économiques	Activités économiques/ an	Mixte Equipements	Mixte - équipement/a n	TOTAL	Total/an
1999-2005	236,7	33,8	375,5	53,6	53,6	7,7	**665,8**	**95,2**
2006-2009	181,8	45,5	251,4	62,9	86,3	21,6	**519,6**	**129,9**
2010-2013	114,4	28,6	201,7	50,4	22,4	5,6	**338,6**	**84,6**
TOTAL	**532,9**	**35,5**	**828,7**	**55,2**	**162,4**	**10,8**	**1524,0**	**101,6**

Sources : Fichiers fonciers DGFip ; Exploitation orthophotographies Eurosense, I2g, PPIGE.

A l'échelle du SCoT, entre 1999 et 2013, le rythme de l'artificialisation des sols est estimé à un peu plus de 101 hectares par an.
La part des activités économiques dans cette artificialisation est dominante (plus de 50 % de l'artificialisation des sols constatée sur la période).

DYNAMIQUE D'ARTIFICIALISATION DES SOLS (ECHELLE CUD, 1999-2013), EN HECTARES

Artificialisation des sols par période et destination des sols	Habitat	Habitat/an	Activités économiques	Activités économiques/ an	Mixte Equipements	Mixte - équipement/ an	TOTAL	Total/an
1999-2005	84	12	309,2	44,2	38,1	5,4	431,3	**61,6**
2006-2009	83,9	21,0	184,9	46,2	81,6	20,4	350,4	**87,6**
2010-2013	43,2	10,8	136,6	34,2	19,6	4,9	199,4	**49,9**
Total	**211,1**	**14,1**	**630,7**	**42,0**	**139,3**	**9,3**	**981,1**	**65,4**

Sources : Fichiers fonciers DGFip ; Exploitation orthophotographies Eurosense, I2g, PPIGE.

Sur la totalité de la période (soit 15 ans), près de 65,4 hectares par an ont été artificialisés sur le territoire de la Communauté Urbaine de Dunkerque.

La catégorie « Habitat » ne représentait environ que 21,5 % de la totalité de l'artificialisation, quand la classe « Activités » (intégrant aussi l'artificialisation relative au développement agricole) comptait pour plus de 64 %.

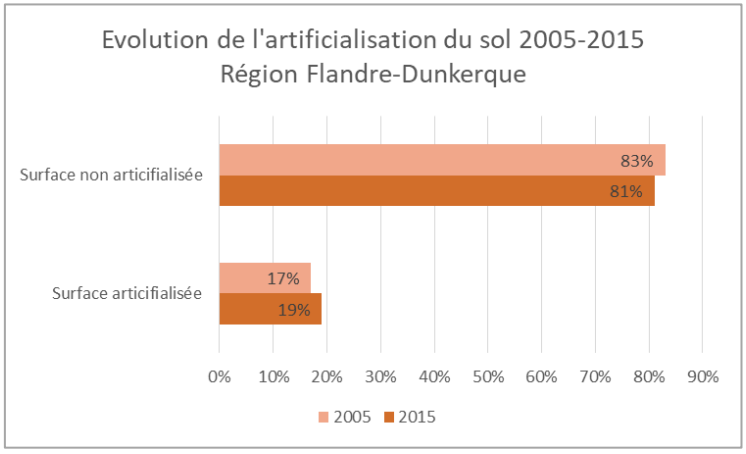
Le rythme d'artificialisation annuel généré par la catégorie « Habitat » s'est établi à une moyenne de 14 ha/an sur la période 1999-2009, avec une forte hausse sur la période 2006-2009.
Cette accélération du rythme de construction a correspondu, notamment :

- aux programmes de logements nouveaux dans le quartier du Moulin, à Grande-Synthe, destinés aux relogements liés au programme ANRU de l'Ilot des Peintres ;
- à la poursuite des programmes de la ZAC de Bourbourg ;
- à de nouveaux programmes de logements dans les communes de Loon-Plage, Gravelines, Ghyvelde, Téteghem – Coudekerque-Village, ou Spycker.

Le rythme annuel d'artificialisation nouvelle lié à la catégorie « Activités économiques » est resté globalement stable sur la période 1999-2009, avant de fléchir quelque peu jusque 2013.
Il s'est établi, entre 1999 et 2013, à près de 42 ha/an.

EVOLUTION A L'ECHELLE DU SCOT DE LA REGION FLANDRE-DUNKERQUE

Sur la période 2005-2015, à l'échelle du SCoT de la région Flandre-Dunkerque, on estime à 2 % la dynamique de progression de l'étalement urbain (soit environ 110 ha/an d'artificialisation supplémentaire).
La progression de l'artificialisation s'élèverait à un peu plus de 1 100 hectares sur la période, pour une progression de 17 % à 19 % de la part des surfaces artificialisées à l'échelle du SCoT.



Sources : MOS SIGALE Région 1999 ;
Fichiers fonciers DGFip ; Exploitation orthophotographies Eurosense, I2g, PPIGE.

DYNAMIQUE D'ARTIFICIALISATION DES SOLS (ECHELLE SCOT, 2005-2015)

Estimation de l'artificialisation des sols 2005-2015 par destination des sols (en ha)	Habitat	Activités économiques	Mixte Equipements	Total	
Consommation 2005-2013	330,1	506,8	116,4	**953,3**	= consommation 2006-2009 + 2010-2013 + consommation moyenne annuelle 1999-2005
Consommation 2014-2015	57,2	100,9	11,2	**169,3**	= consommation moyenne annuelle 2010-2013 x 2 années
Consommation 2005- 2015	**387,3**	**607,7**	**127,6**	**1122,6**	Soit une artificialisation annuelle de l'ordre **de 112,3 ha**

Sources : Fichiers fonciers DGFip ; Exploitation orthophotographies Eurosense, I2g, PPIGE.

EVOLUTION A L'ECHELLE DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE DUNKERQUE

La part de la CUD dans le total des espaces nouvellement artificialisés entre 2005 et 2015 représentait 63 % du total du SCoT, pour une superficie approchée de 711 ha.

61 % de cette artificialisation nouvelle relevait des activités économiques, contre 22 % pour l'habitat

DYNAMIQUE D'ARTIFICIALISATION DES SOLS (ECHELLE CUD, 2005-2015)

Estimation de l'artificialisation des sols 2005-2015 par destination des sols (en ha)	Habitat	Activités économiques	Mixte Equipements	Total	
Consommation 2005-2013	139,1	365,7	106,6	**611,4**	= consommation 2006-2009 + 2010-2013 + consommation moyenne annuelle 1999-2005
Consommation 2014-2015	21,6	68,3	9,8	**99,7**	= consommation moyenne annuelle 2010-2013 x 2 années
Consommation 2005- 2015	**160,7**	**434,0**	**116,4**	**711,1**	Soit une artificialisation de l'ordre **de 71,1 ha par an**

Sources : Fichiers fonciers DGFip ; Exploitation orthophotographies Eurosense, I2g, PPIGE.

Sur la période 2005-2015, l'artificialisation nouvelle représenterait un rythme moyen de l'ordre de 71 ha/an. L'habitat ne représenterait qu'un peu plus de 20 % de ce volume d'artificialisation.
L'importance de la consommation foncière liée aux « activités » et aux « équipements » peut ici être expliquée par le fait que des opérations d'aménagements exceptionnelles ont été réalisées sur le territoire de la CUD, et en particulier :

- la poursuite du développement lié à la plateforme industrialo-portuaire, avec l'aménagement/extension de la zone logistique du Terminal conteneurs (environ 318 hectares artificialisés, dont la moitié sur la période 1999-2005), ainsi que le tout récent aménagement du site du Terminal méthanier (environ 50 hectares). Ces aménagements ont été réalisés sur le territoire du Grand Port Maritime de Dunkerque ;

- les aménagements liés au site du Paarc de l'Aa (estimation de la surface concernée d'environ 75 hectares). Les terrains concernés par cet équipement structurant de l'agglomération ont perdu leur vocation agricole ou naturelle, en vue de leur aménagement en important complexe de sport et de loisirs, ayant vocation à être complété par des structures d'hébergement touristique ;

- l'aménagement du complexe sportif du Basroch (Stadium des Flandres), dont l'emprise a consommé près 20 hectares de terrains agricoles.

  L'aménagement de ce complexe a permis de pallier la suppression d'un équipement sportif dans le cadre de l'opération de requalification urbaine du quartier du Courghain (ANRU), et de l'intégrer au sein de la ville, tout en modernisant des structures sportives vieillissantes (terrains de sport et vélodrome) jusqu'alors localisées en marge de la ville, insérées entre le centre commercial et le lac du Puythouck.
  La réalisation du Stadium des Flandres a permis de libérer des terrains nécessaires au renouvellement du Courghain, et devrait, à terme, permettre un recyclage foncier en vue du confortement de la zone commerciale.

Toujours en matière économique, on observe également, sur la période 2005-2013, une consommation foncière liée au développement des zones d'activités hors zone industrialo-portuaire, en particulier : la zone des Repdycks à Grande-Synthe, le secteur de la Grande porte à Cappelle-la-Grande, ainsi que l'implantation d'entreprises entre l'entrée sud de la commune de Loon-Plage et la zone d'activités Eurofrêt.

En matière de développement urbain à vocation d'habitat, on retiendra notamment les extensions urbaines ayant eu lieu dans les communes de Téteghem-Coudekerque-Village, de Loon-Plage, de Bourbourg, de Gravelines, de Spycker, ainsi que le confortement urbain de Grande-Synthe (opérations de logements dans le quartier du Moulin).

DYNAMIQUE D'ARTIFICIALISATION DES SOLS (ECHELLE CUD, 2016-2021)

Estimation de l'artificialisation des sols (hors GPMD)	Habitat	Eco	Equipements	Total	Consommation annuelle
2016-2021	44,98	5	1,8	51,78	10,35 ha par an

Pour la période 2016-2021, la consommation foncière aura été de 52 hectares (hors GPMD). La part des activités économiques aura été moindre que la période précédente puisqu'elle ne représente que 13 % de l'artificialisation des sols (9.6 % pour l'économie : parc de la grande porte). La consommation est essentiellement liée à des opérations de développement résidentiel sur des espaces agricoles illustrant le phénomène de périurbanisation autour de la commune de Dunkerque. Avec près de 22 ha, la commune de Téteghem-Coudekerque-Village participe principalement à ce bilan.

Commune	Secteur d'extension	Zonage PLU	Destination	Superficie (en hectare)
Armbouts-cappel	1 - petite chapelle	1AU3	Habitat	3,67 ha
Bourbourg	2 - ZAC de l'écluse	1AU2	Habitat	4,2 ha
Bray-dunes	3 - Rue Abbé Catry	1AU3	Habitat	0,77 ha
Cappelle-la-Grande	4 - ZAC du centre	1AU2	Habitat	8,2 ha
Cappelle-la-Grande	5 - ZAC de la Grande porte	UE	Economie	5 ha
Coudekerque-Village	6 – rue de la forge	1AU3	Habitation	2,2 ha
Coudekerque-Village	7 – rue de la forge	1AU3	Habitation	2,6 ha
Coudekerque-Village	8 – rue de la forge	UK1	Habitation	0,7 ha
Craywick	9 – Le clos de la chapelle	1AU3	Habitat	2,3 ha
Ghyvelde	10 – Impasse Jockstraete	1AU-A	Habitat	1,33 ha
Ghyvelde	11 - rue des lilas	1AU-A	Habitat	0,8 ha
Leffrinckoucke	12 – Pré Sainte-Catherine	UK1	Habitat	0,8 ha
Leffrinckoucke	13- rue Sainte-Catherine	UK2	Habitat	0,5 ha
St Georges	13 – Paarc Rue E. Coopey	1AUT	Tourisme	1,8 ha
Téteghem	14 - Domaine des Anthémis	1AU2 et 1AUT	Habitat	8,71 ha
Téteghem	15 - Anthemis II B	1AU2	Habitat	1,8 ha
Téteghem	16 - Domaine des delphiniums IV	1AU2	Habitat	5,4 ha
Téteghem	17- Les Cyperales – Tieger Veld	UK1	Habitat	1 ha
Total période 2016-2021				**51,78 ha**

2. Le référentiel foncier - outil d'identification du potentiel de renouvellement urbain

La lutte contre l'étalement urbain est un axe majeur de la loi ALUR. En effet, la périurbanisation augmente les déplacements de la population, entraîne une hausse des émissions des gaz à effet de serre, le mitage des espaces naturels et agricoles, et une imperméabilisation des sols.

2.1. Les éléments de cadrage

2.1.1. Le cadre juridique

Le renouvellement urbain et la densification des espaces est une alternative et une voie d'avenir pour les collectivités territoriales. L'objectif est d'offrir un territoire durable pour les citoyens et les générations futures.

Le PLUi HD inscrit son action en y intégrant également les problématiques de santé et de qualité de l'air (PACET).

Afin de définir une stratégie foncière solide, la loi ALUR et le code de l'urbanisme proposent d'effectuer une « *analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ;* et repérer *les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».*

De plus, le décret N° 2018-142 du 27 février 2018 « portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement », mentionne dans son article 2 l'intégration de « *l'analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière publique et privée, incluant un recensement des terrains bâtis ou non, susceptibles, au vu de leur disponibilité et utilisation potentielles, d'accueillir des logements* ».

Ainsi, il convient de créer un référentiel foncier.

2.1.2. Les définitions

Le référentiel foncier permet de repérer sur le territoire le potentiel d'accueil des populations, d'équipements, de services, de commerces, d'espaces publics, dans l'enveloppe urbaine.

Les espaces identifiés nommés **gisements fonciers**, peuvent être de différents types :

- Des **dents creuses** (inférieures à 1 hectare) et des **espaces enclavés** (supérieurs à 1 hectare)[3] non occupés actuellement.
- **Des zones mutables**, c'est-à-dire, des espaces bâtis pouvant changer de destination (anciens garages, logements à l'abandon ou encore des parkings).
- Des **secteurs de projet** qui ont été identifiés dans le cadre du PLUc dont la mise en chantier est envisagée après 2020.

[3] **Définitions de la DDTM du Nord**. Une dent creuse est définie comme étant un foncier libre, non bâti, enserré dans l'espace bâti, d'une superficie inférieure à 1 hectare.
L'espace enclavé est une notion complémentaire de la « dent creuse » ; supérieure à 1 hectare, c'est une étendue non urbanisée et/ou non construite, mais entourée de tous côtés par des espaces urbanisés ou construits.

- Des **ERL (Emplacements Réservés Logements)** qui sont des espaces fléchés pour la mise en œuvre d'un projet d'habitat.

Pour réaliser le référentiel foncier, la première étape a consisté à délimiter les espaces constituant le tissu urbain, c'est-à-dire artificialisés. Ces espaces sont ceux délimités par l'enveloppe urbaine.

Le travail de définition de l'enveloppe urbaine s'est appuyé sur la méthodologie menée dans le cadre de la révision du SCoT. Ainsi, la démarche adoptée dans le PLUi HD est compatible avec celles menées au rang supérieur, expliquée ci-après.

METHODOLOGIE DE DEFINITION DES ENVELOPPES URBAINES DANS LE SCOT DE LA REGION FLANDRE-DUNKERQUE

Pour définir l'enveloppe urbaine des communes, le travail a consisté à croiser fichiers fonciers et les orthophotographies.

Ce travail s'est tenu avant la livraison du dernier MOS identifiant les espaces artificialisés en 2015. La livraison en 2018 et sa prochaine exploitation permettra soit de poursuivre avec la méthodologie employée ou de considérer l'enveloppe urbaine à partir des données du MOS.

Pour déterminer si une parcelle bâtie faisait partie de l'enveloppe urbaine, plusieurs étapes ont été définies :

- L'actualisation de l'état foncier en croisant fichiers fonciers et cadastraux, orthophotographies et autorisations d'urbanisme, de manière à déterminer l'emprise des espaces artificialisés la plus précise possible.
  Ainsi, une parcelle sur laquelle des travaux d'équipements ont débuté est considérée comme urbanisée, tout comme une parcelle sur lesquelles une déclaration de commencement de travaux est déposée et ce même si les fichiers fonciers ou le cadastre n'indiquent aucun bâtiment.
- La détermination d'une zone tampon autour du bâti de 25 mètres de diamètre. Le postulat est le suivant : si deux zones tampon se touchent, alors les parcelles ou espaces interstitiels non artificialisées intercalés sont aussi intégrés à l'enveloppe urbaine.
- L'adaptation au cas par cas de la géométrie des contours des enveloppes urbaines, au regard de l'occupation effective des sols (cas particuliers des exploitations agricoles implantées sur de grandes parcelles aux franges des enveloppes urbaines).
- La prise en compte au sein de la tâche urbaine des infrastructures de transport, des canaux, ainsi que d'équipements de loisirs (de type parc ou jardin urbain), des hébergements de plein air (camping), ainsi que des espaces à vocation agricole, ceci quand ils sont insérés dans les espaces urbanisés sans pouvoir être directement considérés au moyen des zones tampon.
  Ainsi, les infrastructures de circulation (voiries urbaines desservant le tissu urbain mixte ou résidentiel, voiries autoroutières, voies ferrées, canaux …) ne sont plus prises en compte au-delà de la limite de l'enveloppe urbaine.
  Les emprises des zones d'activités et industrielles non directement intégrées ou attenantes au tissu urbain constitué sont définies à partir des parcelles apparaissant comme effectivement occupées par les entreprises.
  La définition des emprises des grands parcs et équipements de loisirs relèvent de la même méthode.
  Les espaces agricoles compris au sein du tissu urbain sont intégrés à l'enveloppe urbaine dès lors qu'ils sont isolés des autres espaces agricoles situés hors des enveloppes (principe de non continuité).

Les enveloppes urbaines déterminées dans le cadre de l'élaboration du SCoT considèrent les espaces artificialisés en 2015.
Elles ont vocation à être actualisée dans le cadre des travaux d'élaboration des PLU, au regard de l'évolution spatiale des villes.

ANNEXE 1 - ENVELOPPES URBAINES





95

L'enveloppe urbaine issue des travaux du SCoT a été reprise dans le cadre de l'élaboration du PLUi HD afin de :

- L'étendre aux espaces artificialisés entre 2015 et 2018.
- L'étendre aux espaces où des travaux d'aménagement et d'équipement ont débuté entre 2015 et 2018.
- La réduire pour les espaces agricoles enclavés et isolés d'autres espaces agricoles situés hors des enveloppes au sein du tissu urbain dont la superficie est conséquente.

2.2. Les objectifs et la méthodologie

Utilisé en amont des projets, le référentiel foncier permet de répondre aux besoins de la collectivité. En outre, il est un outil essentiel pour le renouvellement urbain et la densification.

LES OBJECTIFS DU REFERENTIEL FONCIER SONT

- de repérer sur le territoire communautaire le potentiel de renouvellement urbain,

- de lutter contre le mitage agricole et des espaces naturels,
- d'engager une réflexion et un débat sur les problématiques foncières du territoire (artificialisation, consommation, potentiel en renouvellement urbain…),
- de prendre du recul sur les choix à déterminer en termes d'aménagement,
- d'identifier dès la phase d'étude les risques de rétention foncière,
- d'avoir une visibilité sur les financements.

LA METHODOLOGIE D'ELABORATION DU REFERENTIEL FONCIER

1. L'analyse du contexte territorial	Etude bibliographique avec les états des lieux et les diagnostics
2. L'élaboration d'un benchmarking	Recherche de méthodologies de travail d'autres territoires et élaboration de notre méthodologie au regard des objectifs fixés
3. La définition d'un périmètre de travail	Définition de l'enveloppe urbaine, choix des zonages (PLUC) d'intervention, choix des critères à retenir ou à écarter
4. Le recensement des gisements et zones mutables	Utilisation du SIG, étude de photo aérienne, écrémage avec les professionnels de l'urbanisme et de l'aménagement
5. La qualification des gisements et zones mutables	Création d'une base de données (fichier excel) pour l'automatisation des fiches de qualification
6. La validation et la priorisation auprès des communes	Présentation de l'outil, validation des gisements repérés, priorisation de ces derniers et présentation des livrables

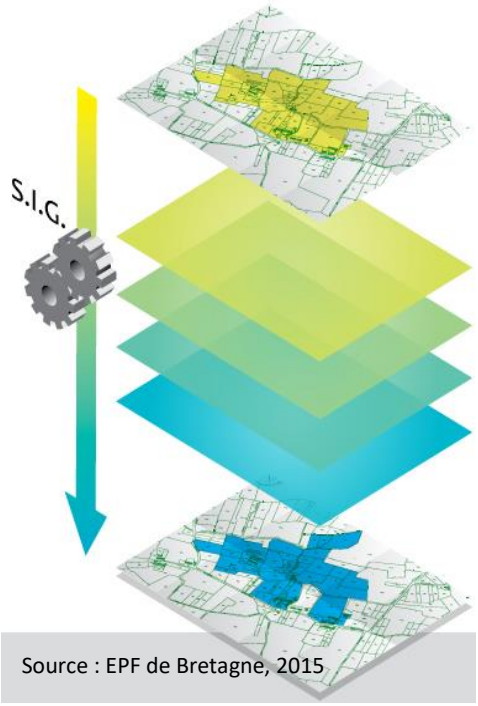
2.2.1. L'analyse du contexte territorial

Cette étape a été assurée grâce à une étude bibliographique des états des lieux et diagnostics du territoire.

2.2.2. L'élaboration d'un benchmarking

Le benchmark a eu pour fonction de repérer sur d'autres territoires les méthodologies de travail, et visualiser le sens et les résultats possibles. En repérant ces éléments, il a été possible d'établir une méthodologie adaptée à la CUD, à ses spécificités et à ses orientations politiques.

2.2.3. La définition d'un périmètre de travail : l'enveloppe urbaine et les zones U



Source : EPF de Bretagne, 2015

L'identification du potentiel foncier a nécessité au préalable de définir l'enveloppe urbaine.

En outre, il a été choisi d'intervenir dans les zones urbanisées (U) de l'enveloppe urbaine afin de respecter les objectifs de densification et de renouvellement urbain.

Compte tenu des problématiques présentes sur l'agglomération dunkerquoise, il a été indispensable de procéder à une « sélection » des zones.

Aussi, une étude fine de l'occupation réelle des sols a permis de recenser et d'écarter des zones aux caractéristiques diverses mais néanmoins sensibles sur le plan environnemental ou géographique, ou non constructibles, ou à la constructibilité limitée...

Voici la liste des éléments exclus de l'étude du référentiel foncier

- les zones Agricoles (A)
- les zones Naturelles (N)
- les zones à urbaniser (AU)
- les zones Industrialo-portuaires (UIP)
- les zones PPRT, en aléa fort
- les zones PPRL, en aléa fort
- les ZNIEFF
- les zones Natura 2000
- les zones humides
- l'hydrographie
- les secteurs d'opération d'aménagement achevée
- la voirie,
- les cimetières
- les gisements ou les zones mutables faisant l'objet d'un permis de construire

2.2.4. Le recensement des gisements fonciers et zones mutables

Le terme gisement prend tout son sens. En effet, il fait référence aux gisements pétroliers considérés comme rares et précieux. Nous devons appréhender les disponibilités foncières comme telle, tout en appliquant les orientations et objectifs du PADD.

Les critères choisis pour le repérage des gisements

LE BATI

- Les Emplacements Réservés Logements (ERL)
- Les zones potentiellement mutables
- Les secteurs de projet
- Les unités bâties appartenant à la CUD vacantes dont les projets ne sont pas avancés
- Les zones potentiellement mutables : parking, terrains vagues servant aux stationnements, espaces peu mis en valeur comme certaines aires de jeux ou espaces verts, etc.

LE NON BATI

- Les unités foncières non bâties supérieures ou égales à 1000 m2 ;
- Les unités foncières non bâties autour des stations de mobilité (aucun seuil défini)
- Les secteurs de projet sur des espaces bâtis
- Les dents creuses et les espaces enclavés repérés par le biais de requêtes par le SIG et par l'étude de photos aériennes

LES GISEMENTS ET ZONES MUTABLES REPERES ONT ENSUITE ETE FLECHES VERS 4 ORIENTATIONS POSSIBLES

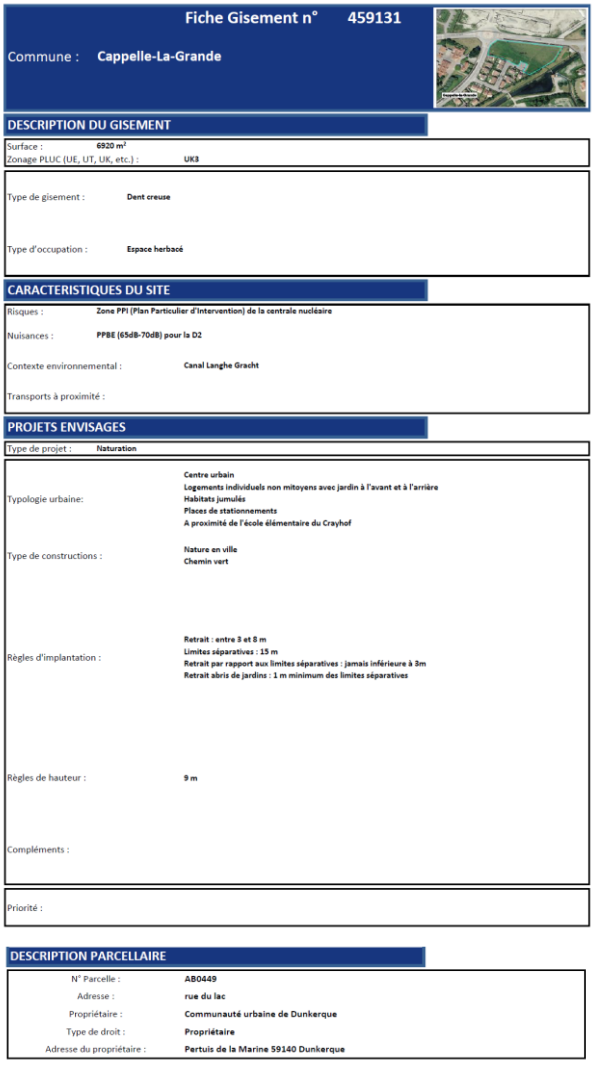
- L'habitat en fonction du zonage du PLUc et en prenant en compte les formes urbaines.
- La naturation en fonction de la superficie des espaces repérés, ou si le terrain est avéré pollué.
- L'activité économique en fonction des projets à venir, et du zonage du PLUc.
- Les gisements et zones mutables « à définir » où la détermination d'une orientation est complexe compte tenu de la localisation, de la configuration de la parcelle ou de la faible superficie, ou encore les secteurs retenus où l'orientation n'est pas connue, ou complexe à déterminer.

L'orientation des gisements a été déterminée également grâce à la vision des élus communaux et communautaires et à une connaissance fine des techniciens de la CUD, des communes et de l'AGUR.

2.2.5. La qualification des gisements : création d'une base de données pour l'automatisation des fiches

Une fois les gisements identifiés, leur qualification a constitué une étape indispensable afin de les caractériser et leur donner du sens en termes de potentiel et d'intérêt urbain.

Des fiches ont été créées afin de définir chaque gisement et zone mutable comme ci-après. Elles sont élaborées via un fichier Excel qui automatise la production d'une fiche pour chaque site.



Fiche Gisement n° 459131

Commune : Cappelle-La-Grande

DESCRIPTION DU GISEMENT

Surface : 6920 m²
Zonage PLUC (UE, UT, UK, etc.) : UK3

Type de gisement : Dent creuse

Type d'occupation : Espace herbacé

CARACTERISTIQUES DU SITE

Risques : Zone PPI (Plan Particulier d'Intervention) de la centrale nucléaire

Nuisances : PPBE (65dB-70dB) pour la D2

Contexte environnemental : Canal Langhe Gracht

Transports à proximité :

PROJETS ENVISAGES

Type de projet : Naturation

Typologie urbaine: Centre urbain
Logements individuels non mitoyens avec jardin à l'avant et à l'arrière
Habitats jumelés
Places de stationnements
A proximité de l'école élémentaire du Crayhof

Type de constructions : Nature en ville
Chemin vert

Règles d'implantation : Retrait : entre 3 et 8 m
Limites séparatives : 15 m
Retrait par rapport aux limites séparatives : jamais inférieure à 3m
Retrait abris de jardins : 1 m minimum des limites séparatives

Règles de hauteur : 9 m

Compléments :

Priorité :

DESCRIPTION PARCELLAIRE

N° Parcelle : AB0449
Adresse : rue du lac
Propriétaire : Communauté urbaine de Dunkerque
Type de droit : Propriétaire
Adresse du propriétaire : Pertuis de la Marine 59140 Dunkerque

CHAQUE FICHE PRESENTE LES RENSEIGNEMENTS SUIVANTS ET CARACTERISE LES GISEMENTS

- Le numéro du gisement
- La commune sur laquelle il est recensé
- Un extrait de la photo aérienne
- La superficie
- Le type de gisement,
- Le type d'occupation actuelle

La carte d'identité du gisement

- Les risques majeurs
- Les nuisances
- Le contexte environnemental
- La typologie urbaine
- Les règles d'implantation
- La priorité
- Le(s) propriétaire(s)

Les caractéristiques du site

Ainsi, les fiches permettent d'avoir une vision des disponibilités foncières sur les communes et surtout d'avoir, dès les premières orientations des projets ou futurs projets, les caractéristiques indispensables à connaître avant la conception des projets.

(Source : CUD, 2018)

Ainsi, pour chaque secteur, sont identifiés l'existence d'un risque (PPRT, PPRL) ou d'une nuisance particulière (pollution atmosphérique conséquente, bruit, pollution du sol), les règles d'urbanisme à en vigueur (retrait, limites séparatives et hauteur), l'occupation actuelle du terrain, etc.

En consultant la fiche, la collectivité a connaissance du foncier disponible et de ses caractéristiques propres.

2.2.6. La validation auprès des communes

Une fois les étapes précédentes achevées, il a été indispensable de présenter les premiers résultats à chaque commune de l'agglomération. En effet, les élus ainsi que les agents communaux ont une connaissance fine de leur commune et de l'actualité de certains secteurs de projet et de la pertinence des gisements et zones mutables repérés.

Le but de cette démarche était également de faire connaître cet outil en exposant la méthodologie de travail, l'intérêt, ses avantages ainsi que de présenter les livrables :

- Une cartographie de leur commune en format papier et PDF afin d'avoir une vision d'ensemble sur les gisements et les zones mutables présents sur leur commune.

- Des fiches de qualification présentées ci-dessus.
- Des atlas afin de repérer l'occupation des sols avec les informations les plus importantes sur les gisements ou zones mutables.
- Un dossier technique détaillant la méthodologie de l'élaboration du référentiel foncier.

2.3. Les capacités de densification et de renouvellement urbain de l'agglomération : les résultats

Ce travail a permis de définir l'enveloppe urbaine et d'identifier le potentiel de renouvellement urbain et de densification ; ici synthétisé sous forme de tableau.

Communes	Gisements fonciers (Ha)	Enveloppe urbaine (Ha)
Armbouts-Cappel	9	82,7
Bourbourg	24.6	199,7
Bray-Dunes	3,6	207,9
Cappelle-La-Grande	31,2	177,5
Coudekerque-Branche	13,8	373,9
Craywick	3,4	32,2
Dunkerque	120,5	1440
Ghyvelde-Les-Moëres	2,3	181,7
Grand-Fort-Philippe	3,2	94,9
Grande-Synthe	71.4	482,1
Gravelines	51,3	384,6
Leffrinckoucke	1,8	110,3
Loon-Plage	7,5	200,9
Saint-Georges-Sur-l'Aa	0,4	9,1
Spycker	2,4	42,6
Téteghem-Coudekerque-Village	16,4	342,3
Zuydcoote	3,9	84,3
Total	**366,7**	**4446,7**

(Source : CUD, 2018)

Par type de gisement

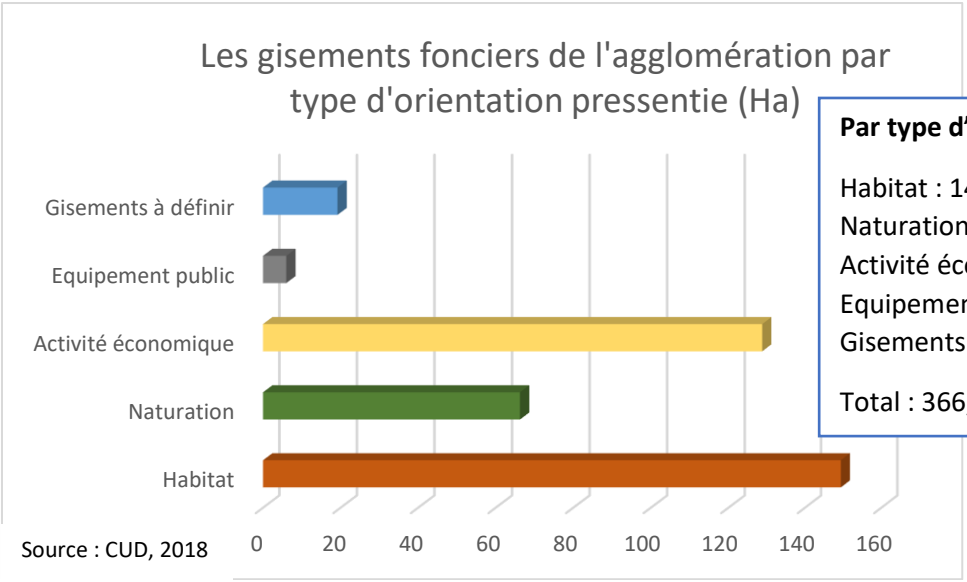
Dents creuses et espaces enclavés : 106,2 ha
Zones mutables : 122 ha
Secteurs de projet / ERL : 138,5 ha

Total : 366.7 ha

Ainsi, 366,7 ha ont été pointés comme gisement foncier, pouvant faire l'objet d'une reconquête urbaine.
Ce gisement, rapporté à la superficie totale de l'enveloppe urbaine, représente près de 9 % des surfaces déjà artificialisées.

Les communes concentrant le plus de gisement foncier sont Dunkerque, Grande-Synthe et Gravelines. En effet, ces villes ont les plus grandes enveloppes urbaines et possèdent donc plus de potentiel. Les enjeux majeurs de renouvellement urbain et de densification se présentent donc dans ces communes.

En se penchant sur le type de gisement, nous pouvons remarquer un équilibre dans les résultats en notant tout de même un plus grand référencement de zones mutables et de secteurs projet/ERL. Vis-à-vis de ces derniers, il est important de relativiser les résultats.
En effet, les secteurs de projet et les Emplacements Réservés Logements sont des espaces déjà identifiés par des projets de construction qu'il conviendra de retirer une fois les permis de construire délivrés.



Source : CUD, 2018

Par type d'orientation

Habitat : 146,5 ha
Naturation : 66,3 ha
Activité économique : 127 ha
Equipement public : 6 ha
Gisements à définir : 20,9 ha

Total : 366,7 Ha

Les orientations pressenties les plus courantes sont l'habitat et l'activité économique. En effet, ces deux domaines sont des enjeux majeurs pour la CUD.

De plus, les terrains d'implantation d'activités économiques et commerciales sont complexes à repérer actuellement ; le référentiel foncier met donc en lumière des espaces potentiels pouvant accueillir des activités.

2.3.1. Les capacités de densification et de renouvellement urbain : l'analyse des dents creuses, des espaces enclavés et des projets du PLUi HD

Communes	Orientation pressentie	Dents creuses et espaces enclavés (Ha)	Secteurs de projet / ERL (Ha)
Armbouts-Cappel	Habitat	0,1	3,3
	Activité économique	0	0
	Naturation	3,3	0
	A définir	0,8	0
	Equipement public	0	0
Total		**4,2**	**3,3**
Bourbourg	Habitat	0,2	0,8
	Activité économique	2,9	0
	Naturation	1,8	0
	A définir	0	0,5
	Equipement public	1,3	0
Total		**6,2**	**1,3**
Bray-Dunes	Habitat	2,3	0,9
	Activité économique	0	0
	Naturation	0	0
	A définir	0	0
	Equipement public	0	0

Total		**2,3**	**0,9**
Cappelle-La-Grande	Habitat	2,4	8,9
	Activité économique	1,5	0
	Naturation	13,8	0
	A définir	0,8	0
	Equipement public	0	0
Total		**18,5**	**8,9**
Coudekerque-Branche	Habitat	0,5	5,3
	Activité économique	0,2	0
	Naturation	0,1	0
	A définir	0,2	0
	Equipement public	0	0
Total		**1**	**5,3**
Craywick	Habitat	0	0
	Activité économique	0	0
	Naturation	0	0
	A définir	0	3,3
	Equipement public	0	0
Total		**0**	**3,3**
Dunkerque	Habitat	2,3	46,5
	Activité économique	8	16,5
	Naturation	2,6	0,4
	A définir	0,9	0
	Equipement public	0,1	4,4
Total		**13,9**	**67,8**
Grand-Fort-Philippe	Habitat	0,1	2,4
	Activité économique	0	0
	Naturation	0	0
	A définir	0	0
	Equipement public	0	0
Total		**0,1**	**2,4**
Grande-Synthe	Habitat	0,9	5
	Activité économique	37,7	15
	Naturation	3,6	0
	A définir	0,2	0
	Equipement public	0,2	0
Total		**42,6**	**20**
Ghyvelde	Habitat	0,9	1
	Activité économique	0	0
	Naturation	0,2	0
	A définir	0	0
	Equipement public	0	0
Total		**1,1**	**1**
Gravelines	Habitat	0,2	5,6
	Activité économique	0	6,7

	Naturation	0	0
	A définir	1,5	0,4
	Equipement public	0	0
Total		**1,7**	**12,7**
Leffrinckoucke	Habitat	0,2	0
	Activité économique	1,3	0
	Naturation	0	0
	A définir	0	0
	Equipement public	0	0
Total		**1,5**	**0**
Loon-Plage	Habitat	1,5	0
	Activité économique	0,2	0
	Naturation	1,4	0
	A définir	0,4	0
	Equipement public	0	0
Total		**3,5**	**0**
Saint-Georges-Sur-l'Aa	Habitat	0,2	0
	Activité économique	0	0
	Naturation	0,1	0
	A définir	0	0
	Equipement public	0	0
Total		**0,3**	**0**
Spycker	Habitat	0	1,6
	Activité économique	0	0
	Naturation	0,3	0
	A définir	0,3	0
	Equipement public	0	0
Total		**0,6**	**1,6**
Téteghem-Coudekerque-Village	Habitat	1,4	6,8
	Activité économique	2,9	0
	Naturation	3,9	0
	A définir	0	0
	Equipement public	0	0
Total		**8,2**	**6,8**
Zuydcoote	Habitat	0	3,2
	Activité économique	0	0
	Naturation	0,3	0
	A définir	0,2	0
	Equipement public	0	0
Total		**0,5**	**3,2**

(Source : CUD, 2018)

Les communes concentrant le plus de dents creuses/espaces enclavés sont Dunkerque, qui possède une plus grande enveloppe urbaine, et Cappelle-la-Grande. Ces communes représentent donc un enjeu fort en termes de densification mais en aussi en termes de naturation pour à la fois conjuguer densité et nature en ville.

Notons également que d'autres possèdent peu de dents creuses/espaces enclavés comme :

- Saint-Georges-Sur-l'Aa qui est un petit village rural où il est souhaité la conservation de ces caractéristiques ;
- Coudekerque-Branche ou Grand-Fort-Philippe qui sont des villes denses où le repérage d'espaces disponibles est plus complexe ;
- Ou encore les zones soumises à un PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) ou un PPRL (Plan de Prévention des Risques Littoraux) pour Dunkerque et ses communes associées (Rosendaël et Mardyck).

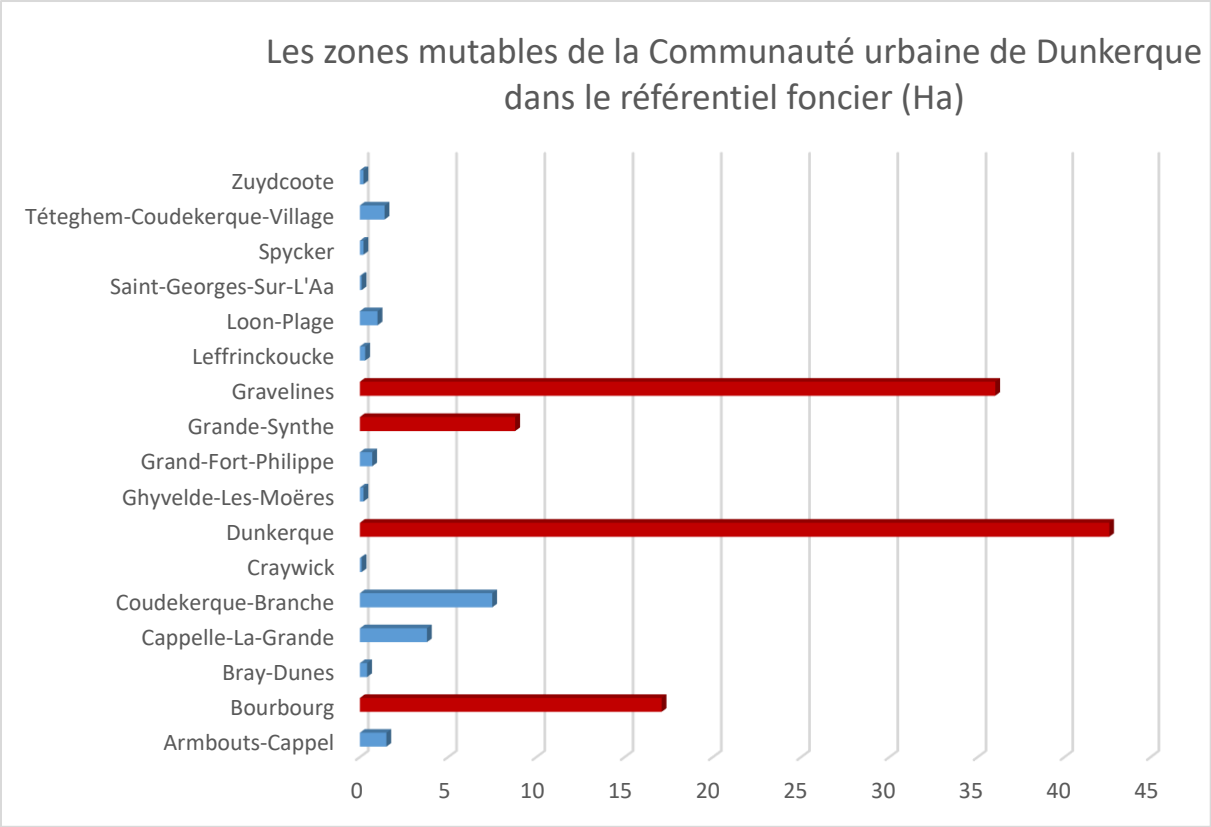
Comme vu précédemment, une grande partie des gisements fonciers sont en secteur de projet ou en ERL. Ce sont des secteurs ciblés par les collectivités où des espaces bâtis, ou non, seront aménagés. Ces aménagements sont le plus souvent destinés à de l'habitat comme présenté dans le tableau ci-dessus.
La CUD a donc bien intégré le principe de densification et de renouvellement urbain dans ses politiques publiques adossé à la définition d'objectifs à atteindre.

2.3.2. Les capacités de mutation

Les années 1970 ont été marquées par une forte transformation du territoire français en termes de logements, d'activités économiques et industrielles.

Néanmoins, le déclin économique et industriel observé a remis en question les systèmes de production et le fonctionnement des villes. Ce phénomène a engendré un délaissement ou une sous-utilisation de certains espaces.

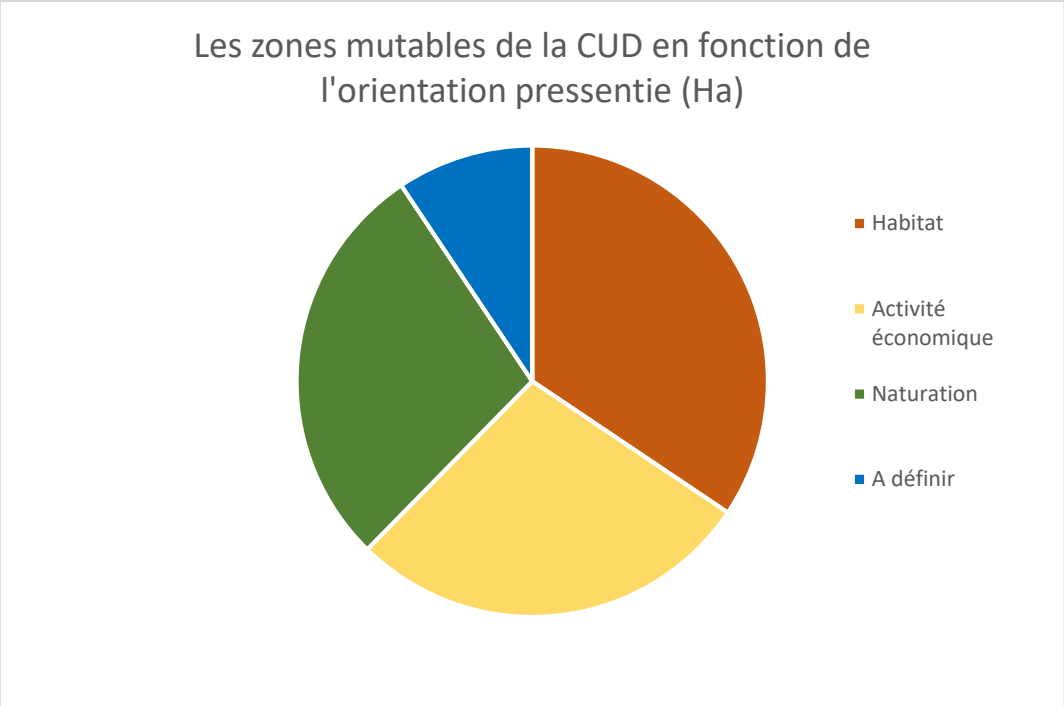
Les zones mutables représentent un potentiel foncier intéressant dans le cadre de la création du référentiel foncier afin de permettre le renouvellement urbain. L'objectif est de proposer sur ces zones, un changement de destination ou une activité plus en phase avec les enjeux du territoire (cadre de vie, logements, modernisation et activité économique).



(Source : CUD, 2018)

Les communes de Gravelines, Grande-Synthe, Dunkerque et Bourbourg concentrent le plus de zones mutables. Ces capacités de mutation ont été repérées par les communes lors des rencontres. Il faut donc noter que ces résultats ne sont pas figés, en effet, les zones mutables peuvent évoluer rapidement dans le temps.

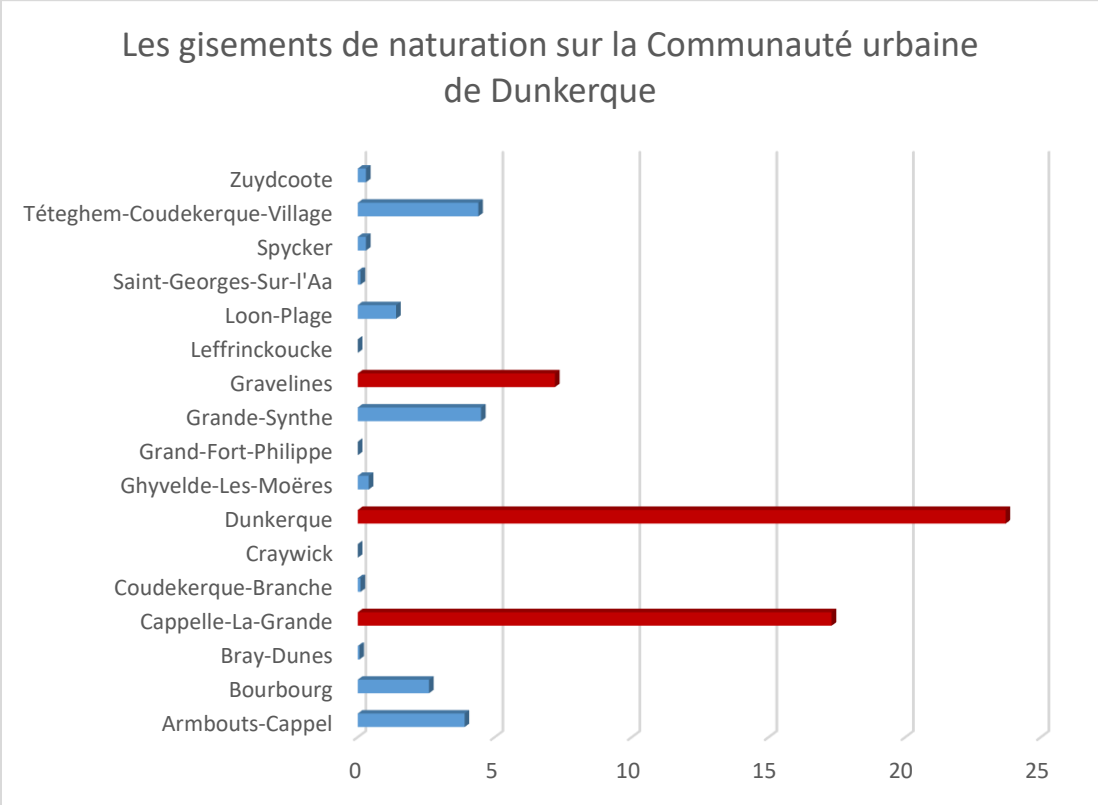
Les zones mutables ciblées par les communes sont des logements à l'abandon, des friches, des entreprises fermées ou encore des aires de jeux non valorisés. Les orientations les plus couramment souhaitées sont l'habitat et la naturation comme le montre le graphique ci-après. Notons, que pour certaines entreprises fermées, des opérations de dépollution sont à prévoir.



Orientations pressenties des zones mutables	Superficie (Ha)
Habitat	42
Activité économique	34,1
Naturation	34,5
A définir	11,4
Equipement public	0
Total	**122**

(Source : CUD, 2018)

2.3.3. La nature en ville : pour une agglomération « où il fait bon vivre »



Communes	Superficie en Ha
Armbouts-Cappel	3,9
Bourbourg	2,6
Bray-Dunes	0,06
Cappelle-La-Grande	17,3
Coudekerque-Branche	0,1
Craywick	0
Dunkerque	23,7
Ghyvelde-Les-Moëres	0,4
Grand-Fort-Philippe	0
Grande-Synthe	4,5
Gravelines	7,2
Leffrinckoucke	0
Loon-Plage	1,4
Saint-Georges-Sur-l'Aa	0,1
Spycker	0,3
Téteghem-Coudekerque-Village	4,4
Zuydcoote	0,3
Total	**66,2**

Dunkerque, Cappelle-la-Grande et Gravelines sont les communes ayant orienté le plus de gisements en naturation. Cela peut s'expliquer par le fait qu'elles ont des enveloppes urbaines plus conséquentes et donc un volume de gisement plus important.

Cette orientation dépend également de la volonté des communes en fonction des espaces verts déjà disponibles sur leur territoire.

Plusieurs types de projet ont été proposés par les communes : aménager des espaces de convivialité, de nouvelles aires de jeux, les bords à canal ou encore renaturer des sols pollués en laissant la nature reprendre ses droits.

Ces orientations font écho et traduisent les volontés politiques de concevoir une ville et un urbanisme favorables à la santé dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Certains parcs urbains ont également été repérés afin de les améliorer et proposer aux habitants des espaces de respiration agréables à la promenade ou aux activités de loisirs de plein air.

Lors des rencontres, il a été observé une forte volonté d'apporter de la nature en ville afin d'offrir un paysage et un cadre de vie agréables aux habitants.

Le repérage de ces espaces sont également utiles pour certains projets que porte, ou portera, la CUD : le test de la bio-remédiation pour la dépollution d'un sol via des plantes et des bactéries ou encore la mise en place d'une centrale solaire au sol.

CONCLUSION

Le référentiel foncier permet ainsi :

- D'identifier finement, quantitativement et qualitativement le foncier mobilisable pour renouveler la ville sur elle-même et ainsi contenir l'artificialisation des sols et l'étalement urbain,
- De mettre sur pied une stratégie pour agir prioritairement sur les gisements fonciers,
- De procéder à un suivi dans le temps de la politique foncière et de l'évaluer, en renseignant au fur et à mesure les détails de la mise en œuvre des projets,
- D'alimenter régulièrement la base de travail en identifiant de nouveaux gisements fonciers ; la ville ne cessant d'évoluer.

Cet outil offre aux élus et techniciens des communes et de la CUD une vision claire du potentiel disponible, site par site, pour quelque orientation que ce soit : accueil d'activité, d'habitat, d'équipement public, renaturation…

Les éléments de connaissance, regroupés dans cet outil, doivent être utilisés en amont des réflexions, des projets, afin de visualiser les possibles rétentions foncières, les difficultés dans l'acquisition des terrains privés ou publics et avoir une visibilité sur les coûts à engager.

L'ensemble des résultats n'est pas figé. En effet, un travail important de mise à jour est à effectuer au fur et à mesure que les projets d'aménagement se réalisent. Il est également possible que certains gisements changent d'orientation en fonction des projets politiques du territoire. De fait, un travail de collaboration entre les services de la CUD et des communes est prévu afin de collecter et centraliser les éléments de projet. Ce sera également l'occasion de maintenir des collaborations pour l'actualité des secteurs de projet, les ERL et de poursuivre la construction de la stratégie foncière en termes de renouvellement urbain et de densification.

3. La constitution du territoire – Paysages & formes urbaines

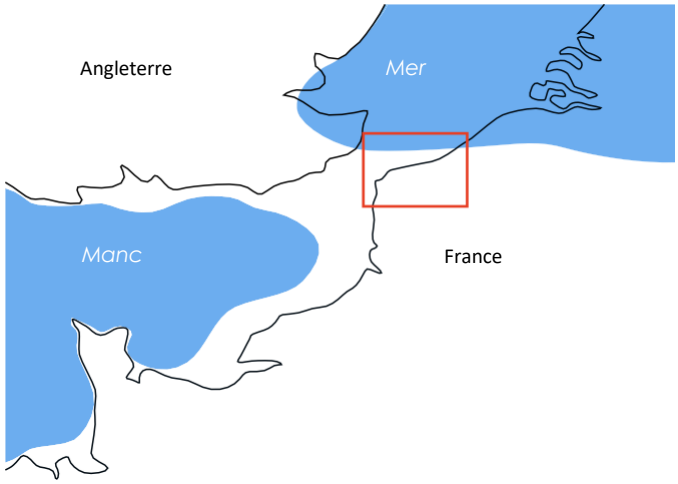
UN PEU D'HISTOIRE

Les textes qui suivent sont extraits du diagnostic élaboré par le consortium Agence Folléa - Virage Energie - HB Etudes & Conseils, dans le cadre du Plan de Paysage commandité par la Communauté Urbaine de Dunkerque.

Le temps géologique

Le quaternaire est la période géologique la plus récente sur l'échelle des temps géologiques.
Elle se caractérise par la fin des glaciations et le développement du genre Homo. Au début de cette période, il y a environ 2,6 millions d'années, la France et l'Angleterre étaient réunies par l'isthme de Calais, une large bande de terre qui séparait la Manche, à l'ouest, de la mer flandrienne, à l'est. Jules Gosselet, fondateur de la Société Géologique du Nord, racontait d'ailleurs que « l'homme quaternaire pouvait aller se promener la canne à la main en Angleterre. »
Au cours du temps et grâce à l'action de marées violentes et de mouvements de terrains, la mer se fraye un chemin dans l'isthme et sépare le continent de l'Angleterre. Les côtes n'étant plus protégées, l'eau envahit la terre et la plaine maritime des Flandres est inondée.

Isthme franco-anglais à la fin du Miocène (-3 millions d'années)





Delta de l'Aa avant notre ère

Le temps du polder

Sur cette terre inondée, le vent et le flux de la mer apportent peu à peu des sédiments qui viennent se déposer le long du trait de côte actuel. Avec le temps, ces sédiments s'accumulent et des dunes émergent. La mer se retire et la plaine maritime inondée laisse place à un immense marécage dont la terre fertile sera bientôt recouverte de forêts.

Durant le Ier siècle av. J-C., des hommes et des femmes s'installent sur cette terre marécageuse. Les Morins, descendants des tribus celtiques, vivent sur des petites îles du marécage dans des palafittes, construction en bois sur pilotis. Un témoignage de Strabon décrit qu'en 28 avant notre ère : « L'océan s'épanche deux fois par jour dans la plaine et fait douter si ses parages font bien partie de la terre ferme ».

L'arrivée des Romains entraîne la construction d'infrastructures de transport (route reliant Mardyck à Cassel) mais aucun travaux d'assèchement ou construction n'a lieu sur le détroit de l'Aa. Au Ve siècle, la plaine maritime est à nouveau submergée par la mer, suite à une grande tempête.

Elle restera inhabitée pendant plusieurs siècles. Les forêts périssent et forment de la tourbe. La plaine devient un gigantesque bassin de décantation. La sédimentation forme l'argile compacte qui constitue une grande partie des sols de la Flandre maritime.

Voies romaines probables depuis Cassel





Delta de l'Aa vers l'an mille

Les premières tentatives d'assèchement par les institutions monastiques datent du VIIe siècle. Il s'agissait d'augmenter la part des terrains cultivables au détriment des marécages en mobilisant les savoir-faire acquis lors de l'assèchement des Fens en Angleterre.

La majorité des travaux d'assèchement se font à la force des bras par le creusement de canaux et la construction de digues. Cela montre la détermination et les efforts humains pour rendre cette terre habitable. Cependant, le manque d'entretien et les inondations récurrentes empêchent l'assèchement durable de la région. De plus, les inondations d'eau salée laissent les sols stériles et bien souvent, le pays connaît la famine. Comme le rappelle l'historien Louis Lemaire, *« dès son origine, l'histoire de Dunkerque est celle d'une lutte continue contre les hommes et contre les éléments. »*

C'est au XIIe siècle, sous l'autorité des Comtes des Flandres, qu'une politique d'assèchement cohérente à l'échelle du delta émerge.

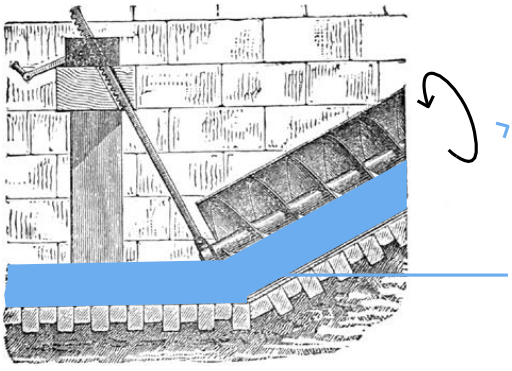
En accordant des droits de propriété pour les terrains gagnés sur les marais et en définissant précisément cette Terra Nova comme *« la terre qui a été soustraite de l'impétuosité des flots de la mer et des inondations par l'homme avec ses deniers »*, Philippe d'Alsace instaure un système pérenne et efficace. Le système des wateringues (de *water* : eau et *ring :* cercle) fixe un cadre administratif clair évitant injustices et spoliations. Si ces canaux ont permis un contrôle du niveau de la nappe et l'évacuation des eaux, ils ont aussi joué un rôle majeur dans les échanges marchands en constituant de nouvelles routes. Ainsi, à la fin du XVIIe siècle, des barques assuraient un service de transport fluvial de marchandises et passagers entre Dunkerque et Saint-Omer en passant par Bourbourg.

Situé au croisement des grandes puissances européennes, le Dunkerquois est soumis à de multiples violences et batailles. Cette situation difficile a démontré la capacité de résilience du territoire.

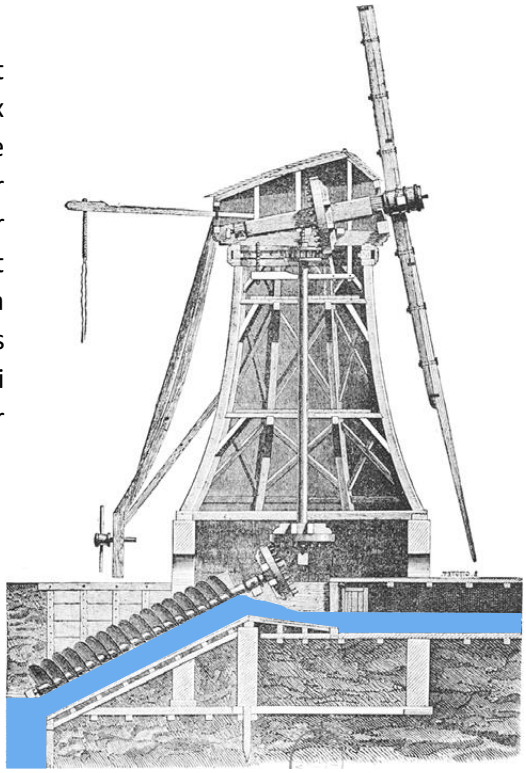
La région de Dunkerque continue donc de se développer grâce à la mer : au début du XVIe siècle, Dunkerque est un port de pêche avec près de 500 petits bateaux qui pêchent le hareng. En 1520, le premier phare est installé et en 1558, une lanterne est installée sur la maison de l'échevin Denys Nayman pour éclairer la place publique. C'est la première mention d'un éclairage public à Dunkerque.

Les principales énergies utilisées étaient l'énergie humaine et animale (traction) ainsi que le bois et la tourbe pour se chauffer. Le développement des moulins à vent, à partir du XVe siècle, vient offrir de nouvelles possibilités en termes d'assèchement et d'aménagement hydraulique.

En 1619, l'ingénieur et mathématicien Cobergher est missionné pour assécher les Moëres. Les travaux commencent par la construction d'un système de digues et de canaux qui permettent de transporter l'eau des Moëres jusqu'à la mer. Ensuite, Cobergher fit établir 22 moulins à vent dont la puissance était assez grande pour élever les eaux prises dans le lac à une hauteur de 2 à 3 mètres et les déverser dans les canaux. Le fonctionnement de ces moulins, qui servaient également à moudre le blé, était bien sûr dépendant des conditions météorologiques.



Détail du système permettant de faire remonter l'eau par une vis



Moulin à vent faisant mouvoir la vis d'Archimède pour ledessèchement des

L'époque de Vauban

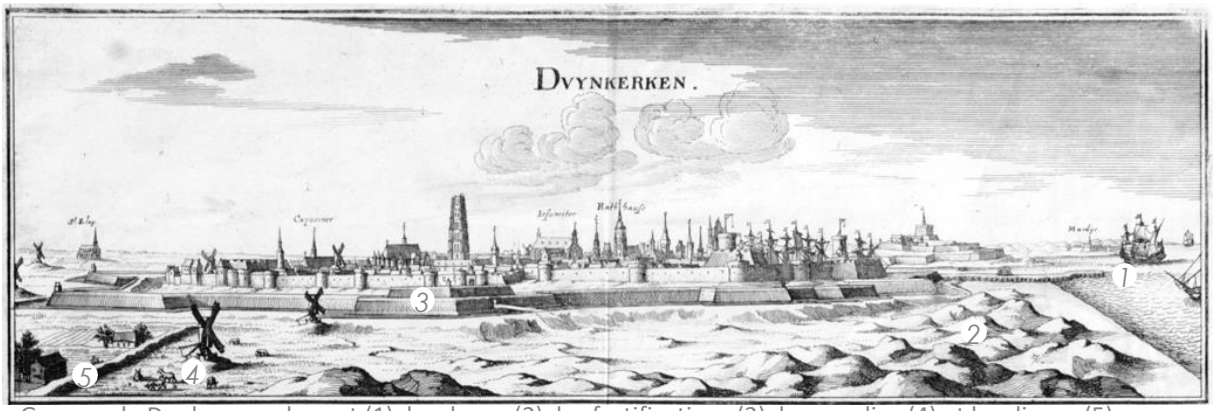
Au début du XVIIIe, l'ingénieur Vauban conscient de la position stratégique de Dunkerque, Gravelines et Bergues, fortifie d'autant plus ces villes.

Dunkerque l'était déjà depuis le XVe siècle pour résister aux incursions anglaises. La ville protège en premier lieu son littoral, entraînant des constructions militaires et portuaires. Louis XIV voulait en faire la *« plus belle ville de France »* et son premier port militaire. Il ordonne la réalisation d'un arsenal de marine pour la construction, l'accastillage et l'entretien des navires de guerre et corsaires. Ainsi, de 1671 à 1686, on édifie l'hôtel de l'Intendance de Marine, une chapelle, des logements d'officiers, on installe les chantiers navals, magasins, ateliers, entrepôts, bassins, darses, écluses, pont et la porte de l'Arsenal. Grâce aux fortifications de Vauban et à ses corsaires (le plus célèbre étant Jean Bart), la ville est imprenable par la mer. Le cadre de vie est amélioré avec la création de la citerne royale pour alimenter Dunkerque en eau potable. Ce projet monumental n'aura toutefois qu'une existence brève puisqu'en 1713, les traités de paix d'Utrecht ordonne le comblement du port et des bassins, la destruction des écluses, des darses et des quais.

Gravelines a également une importance stratégique : ses fossés et ses douves permettent notamment de réguler le niveau des eaux et la navigation des canaux intérieurs. Après les fortifications de Vauban (ensemble de demi-lunes, contrescarpes et d'écluses), un nouveau chenal est creusé, des digues et des quais sont construits. Cela permet l'essor de la pêche et du commerce.

Toutes ces transformations monumentales requirent une ingénierie de pointe pour l'époque, notamment en maîtrisant la captation de la force du vent. Nous l'avons vu, de nombreux moulins ponctuent alors le territoire et optimisent cette force naturelle pour assécher les terres, les rendre cultivables, moudre et presser leurs récoltes. Elle est aussi mobilisée pour le transport fluvial : son souffle emporte les bateaux sur des canaux que l'on a creusés à la force des bras. Cela permet notamment d'importer les pierres calcaires, inexistantes sur ce terrain argileux, et construire des fortifications, des bâtiments ou des infrastructures.

Par ses caractéristiques physiques, le territoire n'était, à priori, ni propice ni promis à de telles transformations. Il fallait des innovations techniques, des moyens financiers et humains importants et de fortes décisions du pouvoir pour les mettre en œuvre.



Gravure de Dunkerque : le port (1), les dunes (2), les fortifications (3), les moulins (4) et les digues (5)
Archives de Dunkerque, 4Fi18

Les débuts de l'industrialisation jusqu'à la Seconde Guerre Mondiale

Le XIXe siècle, celui de la révolution industrielle, a fortement transformé l'activité économique, le paysage et le mode de vie sur le Dunkerquois.
Le plus grand bouleversement est produit par l'arrivée du chemin de fer en 1848 qui permet de relier Dunkerque à Lille puis Paris via Cassel et Hazebrouck. La mise en exploitation du chemin de fer permet le développement du port et du commerce : « Alors qu'en 1840, le port avait reçu 2391 navires pour un tonnage total de 195881 tonneaux. En 1850, il était porté à 3999 navires pour 310277 tonneaux ! » (L. Lemaire, 2013)

La villégiature estivale connaît aussi un essor spectaculaire. L'industrie des bains de mer devient une véritable attraction et une source de développement économique. Malo-les-Bains accueille des touristes venus d'Angleterre ou des départements voisins.
L'extension et la modernisation du port de Dunkerque deviennent nécessaires. Au milieu du siècle, le ministre des travaux Charles Freycinet reconnaît que « la question du port de Dunkerque dépasse les limites de cette ville, dépasse les limites du département et est pour nous une question française. » (P. Oddone, 2013). De nombreux travaux sont alors engagés et dureront 25 ans : de nouveaux bassins sont creusés, des môles équipés d'entrepôts sont construits et une grande écluse est installée. Métamorphosé, le port de Dunkerque devient le 3ème port de France.

Dès le début de son industrialisation, la question de l'énergie est fortement présente sur le territoire Dunkerquois. En 1861, 4 ans seulement après l'inauguration de la première raffinerie de France en Alsace, la raffinerie Trystram voit le jour à Dunkerque. En 1874, c'est la raffinerie Clère et Boilet qui ouvre ses portes à Couderkerque-Branche. En 1887, un dépôt de produits pétroliers provenant de Bakou est installé sur le port. Ces industries côtoient déjà les nombreux navires qui ramènent des denrées exotiques comme le sucre, le coton, le café, le tabac depuis les îles d'Amérique.

Des villes comme Bourbourg ou Coudekerque- Branche, reliées aux ports par voies fluviales et ferrées sont en plein essor agri-industriel (filature, sécherie de Chicorée, brasserie, moulins à farine et huiles, usine d'engrais et phosphates, aquarissage, etc.)
Après la guerre de 1870, des constructions de fortifications accompagnent le développement portuaire. Une ceinture de forts est bâtie (exemple : Fort des Dunes) pour protéger les principaux ports.



Port de Dunkerque avant 1900



Ancienne filature et moulins de Bourbourg (fin XIXe, début XXè)

Au début du XXe siècle, des chimistes et ingénieurs allemands mettent au point un procédé de fabrication d'ammonitrate afin de fournir aux plantes l'azote qu'elles ne peuvent naturellement fixer, et donc suppléer à la disponibilité variable des engrais organiques provenant des effluents d'animaux. Ce procédé, peu coûteux mais nécessitant beaucoup d'énergie d'origine fossile, est rapidement industrialisé. Mais cette usine se transforme pendant la Première Guerre mondiale en producteur d'armes chimiques et d'explosifs puissants. Après 1945, celles-ci sont « recyclées » en pesticides. Le procédé Haber-Bosch est à l'origine de la révolution agricole et les engrais minéraux vont s'imposer partout dans le monde.

Les grandes cultures s'affranchissent désormais de la proximité des élevages pour l'amendement par les effluents des troupeaux. Les régions se spécialisent et le Dunkerquois, avec ses terrains plats, fertiles et facilement mécanisables, abandonne une grande part de ses prairies. Cette transformation des pratiques par la chimie s'accompagne donc de la mécanisation impulsée par l'énergie pétrolière et l'abandon progressif de la traction animale.



Chargement d'un tracteur sur le port de Dunkerque, Archives de Dunkerque, CMUA - 44Fi134

La reconstruction et l'industrialisation

Après la Seconde Guerre mondiale, alors que le territoire est dévasté et doit se reconstruire, il entre dans une transition radicale impulsée par la transformation de son port et de sa façade maritime. Suite à la reconstruction du port en 1955, Dunkerque est en compétition avec d'autres villes françaises comme le Havre pour l'implantation du complexe sidérurgique Usinor. En 1956, le gouvernement décide de sa localisation à Dunkerque dont le port est « en péril de mort » selon le député du Nord Albert Denvers.

L'implantation d'Usinor, devenue ArcelorMittal, se déploie sur 7 km de littoral et 450 ha dont 85 pris sur la mer. L'urbanisation suit le développement industriel : la population de Grande-Synthe est, par exemple, multipliée par 20 en quelques années.



Quai minéralier d'Usinor, 1964, Archives de Dunkerque, 44FI446

Dès 1962, sur le principe des villes nouvelles, la Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP) de Grande-Synthe est donc construite quasi-intégralement à partir d'un petit village pour accueillir les ouvriers d'Usinor. Celle de Malo-les-Bains représente environ 1000 logements plutôt destinés aux cadres. D'autres programmes d'habitat locatif social s'achèvent à cette période à Dunkerque, Coudekerque-Branche et Saint-Pol-sur-Mer.
Parallèlement, Usinor encourage l'accession à la propriété sur des opérations de logement individuel dans le pôle urbain et les communes périphériques.

La conquête est aussi impressionnante en matière de surfaces construites qu'en matière de rapidité, principalement avant le premier choc pétrolier de 1973.

« D'immenses portions d'espaces ont reçu une nouvelle affectation et connu de nouveaux modes d'occupation, de vastes ensembles aux fonctions diverses, de production, d'échanges, d'habitat et de loisirs ont été créés, juxtaposés, imbriqués, reliés ou découpés par un grand nombre de voies de circulation qui, à cause du retard et des faiblesses de la planification, constituent un organisme urbain encore à la recherche d'un équilibre et d'une cohésion qui font toujours défaut et qui l'empêchent d'offrir à ses habitants un cadre et une qualité de vie satisfaisants. » (J. Malézieux, 1981)



ZUP de Grande-Synthe, Archives de Dunkerque, CMAU, 13Fi9853

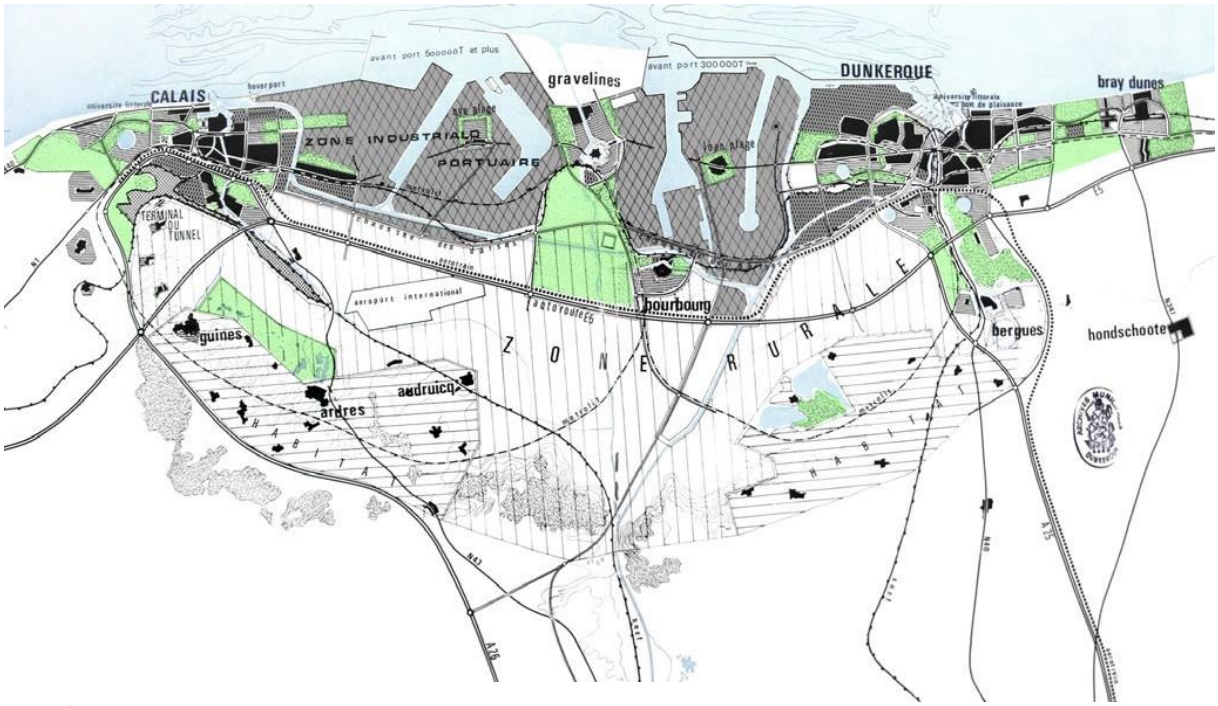


Zone industrielle de Dunkerque, coté Est, Archives de Dunkerque, CMUA, 13Fi9875

« Face à l'importance et à la rapidité de cette mutation, les habitants […] et les élus locaux se sont retrouvés à l'écart des principaux postes de commande, les décisions concernant la vie économique et les grandes infrastructures étant prises directement par les grandes entreprises et par l'État central. » (P. Nouveau, 1983)

Dépourvues face à l'occupation du littoral imposée par l'État, certaines communes se solidarisent et s'opposent à une extension du port entre Calais et Gravelines. Cette union forme les prémices de la première communauté urbaine volontaire de France. Face aux projets provenant « d'en haut », les communes associées ont fermement l'intention de préserver un cadre de vie de qualité pour ses habitants, notamment en protégeant de larges espaces dunaires ou en créant de nouveaux espaces verts de compensation (Croissant vert, Bois des Forts, etc.).

En rédigeant le premier Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme, l'intercommunalité entend être partie prenante de l'évolution de son territoire et de ses fibres sociales. Néanmoins, comme le signale un rapport de la DATAR en 1974 sur les plateformes industrielles de Fos-sur-Mer et de Calais-Dunkerque : « Les collectivités locales sont « repoussées » à ne s'occuper que des questions sociales et des modalités de la reproduction de la force de travail : logement, éducation, loisirs. Elles sont limitées à ne pouvoir exercer leurs actions que dans deux types d'interventions : aménager l'espace […] et apporter quelques corrections sociales à un développement tout entier déterminé de l'extérieur, par les grandes firmes ou l'administration. » (DATAR, 1974)



Synthèse des SDAU entre Calais et Dunkerque, Le Nord Industriel, 1971
Avec la mobilisation des habitants et des élus locaux, le plan n'est pas entièrement réalisé

La naissance de la Communauté Urbaine de Dunkerque en 1968 semble donc liée au déploiement de l'industrie sur son territoire et exprime les difficultés inhérentes à la prise en compte des volontés locales dans l'aménagement de son territoire.

Dix ans après l'installation d'Usinor qui fait de Dunkerque une ville moteur de la décentralisation industrielle, le choc pétrolier de 1973 contraint l'entreprise à réduire de moitié ses effectifs, et la raffinerie BP de fermer ses portes. Cela montre les fragilités liées à une spécialisation si forte et si rapide du territoire. Ce dernier est, en plein crise économique et sociale, amené à se diversifier sur d'autres secteurs : la chimie, le tertiaire ou la production d'électricité avec la centrale nucléaire de Gravelines dans les années 1970.

Pourtant, le littoral rectiligne comme celui de la Mer du Nord ne constitue pas une situation idéale pour l'implantation d'une centrale. Les frais de distributions du courant aux consommateurs y sont plus élevés que dans le cas d'une centrale continentale dont le rayon de distribution peut se développer sur 360°.

Le choix étatique de Gravelines par rapport à d'autres sites analogues porte sur la proximité du complexe industriel de Dunkerque (gros consommateur potentiel), le bas prix des terrains en grande partie gagnés sur la mer et les caractéristiques hydrologiques, météorologiques et écologiques. (D. Manteau, 1978). Notons que les retombées économiques de la centrale ont permis la construction d'équipements sur la commune ainsi que la restauration des fortifications de Vauban.



Construction de la centrale nucléaire à Gravelines,1976

Dans un contexte de crise, où le développement se poursuit à l'ouest, les extensions industrialo-portuaires prévues à long terme sont abandonnées, les emprises réservées à la construction de logements sont réduites, les « ceintures vertes » renforcées et diversifiées. Alors que le premier schéma d'aménagement prévoit des coupures vertes pour « cacher » les installations industrielles, sa révision approuvée en 1990 propose plutôt de les mettre en scène. Cela se traduit notamment autour de l'autoroute A16, ouverte en 1991. Des formes d'espaces verts sont dessinées sur plan sans qu'elles ne soient bien perceptibles depuis la route : il s'agit de « paysagement » des abords.

Les grands projets d'installations portuaires ou d'infrastructures entraînent aussi la création d'espaces naturels de loisir. Pour la population, cela est perçu *« comme une juste compensation des espaces accaparés par le port et l'industrie, et favorise l'activité touristique »*. *(AGUR, 2015).* C'est le cas des lacs d'Armbouts-Cappel et de Téteghem qui sont des sites d'extraction de sable pour remblais autoroutiers. L'espace naturel des Hems-Saint- Pol à Gravelines est quant à lui le résultat des mesures compensatoires liées à la construction du terminal méthanier.

Ce phénomène de compensation est important dans le récit du territoire. Ce dernier s'est construit par négociations successives entre les besoins locaux et les industriels. À l'exception des dunes flamandes qui restent les derniers espaces naturels « véritables », tous les autres sont le fruit de mesures compensatoires. Souvent pensés de manière comptable (surfaces perdus, surfaces reprises) et liés aux opportunités foncières, ces espaces crées se trouvent souvent isolés (PAarc des rives de l'Aa) ou enclavés dans les infrastructures (le Puythouck à Grande-Synthe).

Depuis les débuts de l'industrialisation, les transformations massives du territoire requièrent beaucoup d'énergie : créer une autoroute, creuser des lacs, déplacer des quantités importantes de matériaux, bâtir, etc. Cette démultiplication de l'énergie, permise par les énergies fossiles (charbon, gaz, pétrole) et fissiles (uranium), est un phénomène relativement récent qui a changé le visage du Dunkerquois en quelques années.


Plantations des abords d'une usine ArcelorMittal


PAarc des rives de l'Aa, Gravelines



Dessin planté aux abords de l'A16 au nord de Bourbourg

Nous sommes toujours sous l'ère du pétrole, les ressources fossiles et fissiles sont partout et nous accompagnent quotidiennement. Depuis le début des années 2000, le territoire se diversifie avec le développement et le recyclage du gaz. La centrale DK 6 valorise les gaz sidérurgiques d'ArcelorMittal et produit de l'électricité.

En 2017, un terminal méthanier s'installe sur la jetée du Clipon à Loon-Plage. Des navires le chargent en gaz naturel liquéfié (GNL), il y est stocké, regazéifié et utilisé pour le chauffage domestique ou comme carburant (camions, navires). Le terminal est par ailleurs connecté à la centrale nucléaire de Gravelines pour récupérer des eaux réchauffées (eaux de refroidissement du circuit secondaire) et alimenter les unités de regazéification du GNL.

Parallèlement à cette dynamique toujours présente des énergies fossiles, les Dunkerquois ont rapidement pris la mesure de la limitation des ressources naturelles, du dérèglement climatique, de l'augmentation des risques : de la Transition à engager. Ils sont précurseurs en la matière à l'image de la commune de Grande-Synthe. Désignée première Capitale de la Biodiversité en 2010 et faisant partie

des rares Villes en Transition françaises, elle s'engage à renouer un lien fort avec la terre, à proposer un cadre de vie souhaitable à ses habitants, à repenser les modes de constructions et de recyclage au profit de l'efficacité énergétique, à favoriser les modes de déplacements doux, à protéger son patrimoine arboré, etc.

Si cette dynamique est particulièrement forte à Grande- Synthe, elle se mesure aussi à l'échelle de la CUD avec le développement des énergies renouvelables (éolien terrestre et offshore, panneaux photovoltaïques), la mise en place d'une politique de mobilité ambitieuse (nouveaux itinéraires cyclables, gratuité des transports en commun) et la construction de circuits alimentaires de proximité.


Terminal méthanier depuis la Route des Dunes

LE DUNKERQUOIS, UN TERRITOIRE DE MER ET DE TERRE

En regardant les panoramas peints au XVIIe siècle alors que Dunkerque acquiert un rôle de place forte, on remarque tout de suite que sa silhouette est restée la même aujourd'hui : une image horizontale d'où émergent quelques points forts : hier et encore aujourd'hui des tours, des clochers et les mâts des bateaux auxquels se sont ajoutés les phares, les grues et des bateaux plus volumineux quel les bâtiments.
Cette silhouette et les vues qu'elles offrent constituent le premier patrimoine de Dunkerque.

Au XVIIe siècle, la silhouette se décompose selon trois « étages » :

- un socle = la mer (ou les champs vus de la terre)
- un velum (comme une toile posée sur la ville qui en définirait la « hauteur moyenne » = les remparts et les bâtiments qu'ils protègent
- des verticales qui ponctuent le paysage = les clochers et tours

LA SILHOUETTE ACTUELLE

Aujourd'hui la silhouette reste étonnamment constante avec la même composition tripartite :

- le socle reste le même = la mer (ou les champs vus de la terre) ;
- le velum constant = les remparts et les bâtiments de même hauteur qu'ils protègent ;
- quelques constructions qui le dépassent = les mêmes clochers et tours en ville, hangars et navires énormes dans le port.

Implantée dans un paysage plat, Dunkerque a dû se constituer une silhouette pour exister et s'affirmer tant du côté terre que du côté mer.

La forme urbaine est le résultat d'une synthèse entre :

- la nature agricole de la Flandre et sa caractéristique principale la présence de canaux (drainage, irrigation, transport),
- la fonction défensive du port (militaire mais aussi marchand donc demandant une protection). Il en résulte un dessin dense permettant une concentration des fonctions, des activités et de l'habitat à l'intérieur des différentes enceintes et les fortifications complexes qui se sont ajoutées avec le temps. La largeur des parcelles bâties basée sur la portée moyenne d'une poutre de chêne (5/6m) donne des dimensions constantes sur les fronts de rue. Le mode constructif ne variant pas au cours des siècles, c'est seulement avec l'apparition de l'acier au XIXe et du béton au XXe que les parcelles évoluent. L'empreinte du mode constructif se retrouve dans le tracé des voies et la dimension des ilots compacts.

A Dunkerque, lors de la Reconstruction un des principes sera de maintenir ces tracés et dimensions dans les opérations du centre-ville pour préserver la forme de celui-ci.

INFLUENCE DE LA FORME URBAINE SUR LES PATRIMOINES

Les éléments de forme urbaine hérités des circonstances locales, de l'Histoire et des techniques et matériaux de construction ont été déterminants dans la création du patrimoine dunkerquois :

- le bâti aligné sur la rue (il faut attendre le XXe siècle pour que des jardins avant d'apparat s'interposent ;
- les hauteurs et le velum qui en résulte (voir ci-avant) ;

- la forme des parcelles, généralement étroites mais longues avec pour résultat des îlots clos et comportant des cœurs constituant les seuls espaces végétalisés en dehors des abords des fortifications ;
- l'occupation des parcelles par le bâti assez important mais laissant toujours des surfaces libres permettant l'élevage d'animaux de basse-cour, la création d'annexes et ateliers artisanaux et des jardins de subsistance (afin de se préparer aux sièges militaires).

L'armature urbaine de la Communauté Urbaine de Dunkerque s'est formée autour d'une zone agglomérée suivant un développement linéaire le long du littoral de la mer du Nord. L'agglomération est étirée, de manière générale peu dense et présente une configuration horizontale. Hormis les beffrois, peu de bâtiments présentent une hauteur importante.
Si l'espace maritime a joué un rôle prédominant dans l'essor du territoire, les voies d'eau (canaux et watergangs) et les zones humides ont joué un rôle important dans son évolution.

La zone agglomérée concentre les communes les plus denses : Dunkerque, Grande-Synthe, Coudekerque-Branche.

Le développement des infrastructures automobiles, initiées dès la phase de Reconstruction, a généré des formes urbaines plus étalées et peu denses.

LES DIFFERENTES FORMES URBAINES

Marqué par une histoire mouvementée, le territoire de la CUD offre une grande mixité de formes urbaines et d'organisation du bâti.
Ainsi, on distingue du bâti ancien (villes fortifiées), les cités ouvrières, le centre reconstruit, de la ville nouvelle, du village de pêcheurs et de la ville balnéaire.

Le diagnostic urbain réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUc a permis de distinguer 17 typologies urbaines en fonction des densités, des types et des périodes de constructions.

Il s'agit ici plutôt de repérer les différentes entités urbaines et d'identifier leurs principales caractéristiques en termes de fonctions, de maillage, de composition, de densité et de typologie pour dégager les principaux axes de densification ou de mutation.

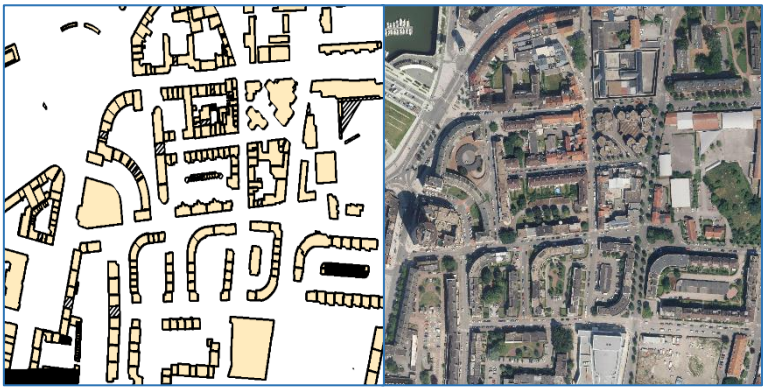
Un classement simplifié est donc proposé dans le cadre du PLUi HD :

1. Les espaces centraux denses
2. Les espaces mixtes
3. Les quartiers d'habitats collectifs
4. Les tissus individuels
5. Les espaces économiques

3.1 Les espaces centraux denses

3.1.1. Le centre d'agglomération

Le centre d'agglomération est inclus dans l'ancien périmètre des fortifications. Il est cadré par le canal exutoire au sud, l'île Jeanty et par les bassins portuaires au nord.
Sa morphologie se caractérise par un bâti directement en front à rue, un habitat collectif en rez-de-chaussée + 3 niveaux (R+3), une architecture moderne en rupture avec l'habitat ancien (toits-terrasses, préfabrication, répétitivité des éléments) et des rez-de-chaussée commerciaux.
Le parcellaire est de taille variée, les bâtiments sont organisés sous forme d'îlots, avec des plantations soit sur une cour commune soit à l'avant des collectifs ; les voiries sont en revanche peu plantées.
Si l'urbaniste de la reconstruction, Théodore LEVEAU, a souhaité *« respecter l'aspect traditionnel de la ville »* dans le tracé des voiries, l'organisation urbaine s'est effectuée autour de larges avenues qui témoignent des préoccupations de liaisons entre les quartiers de la ville et de la circulation automobile.



POTENTIALITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Le potentiel de densification du centre réside avant tout dans la réhabilitation du parc de logements de la Reconstruction et au travers de grandes opérations urbaines telles que les allées de l'Arsenal, le site NICODEME ou la Résidence La Cantate...

Les objectifs poursuivis sont :

- le renforcement du centre d'agglomération pour le rendre plus attractif et plus animé, notamment à travers l'étoffement de l'offre commerciale et de loisirs,
- la requalification des espaces publics (piétonisation, cheminements apaisés)
- le développement de l'attractivité économique avec la création d'un pôle tertiaire à proximité de la gare, la réalisation du pôle EURAENERGIE …

3.1.2. Les centres des communes

Les centres des communes présentent une identité urbaine homogène avec des spécificités fortes et symboliques de la vie de la ville ou du village.

Souvent composé de bâtiments anciens à valeur patrimoniale, le tissu urbain offre une importante diversité fonctionnelle : habitat, commerces, équipements et services.

Cependant, cette diversité varie selon le caractère urbain ou rural de la commune.

Les constructions sont implantées généralement à l'alignement et l'architecture est marquée par les influences régionales (briques et tuiles de terre cuite).

La densité est forte, les cœurs d'îlots sont composés de cours ou de jardins de petites tailles, et la nature en ville est peu présente.

En secteur urbain dense, les centres des communes se sont développés autour des axes et des carrefours, alors qu'en milieu rural, les centralités des communes sont marquées par la présence d'une place et sont implantées le long d'un axe de communication.



POTENTIALITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Selon les communes, le potentiel de renouvellement est important et peut contribuer à produire une nouvelle offre de logement.

Les objectifs sont :

- le maintien d'un certain niveau de densité dans ces secteurs, tout en respectant les caractéristiques des tissus existants.
- le confortement des fonctions de centralité (commerces, services …)
- le développement du végétal en cœur d'îlots.

3.2 Les espaces urbains mixtes

1. Le tissu résidentiel urbain dense

Il se caractérise par des formes variées. Historiquement développé à la fin du XIXème siècle jusque-là moitié du XXème, il se localise dans les anciens secteurs qui ont accompagné le développement industriel, le maraîchage, la pêche ou encore le développement touristique durant la Belle Epoque.
Il regroupe les cités ouvrières, les cités jardins, le tissu résidentiel urbain développé dans les années 1930, également les quartiers balnéaires et les faubourgs historiques de la ville de Dunkerque (secteur sud, Basse Ville).

Ces secteurs présentent une hétérogénéité des formes des bâtis (maisons de ville, petits collectifs, collectifs intermédiaires, et une mixité des fonctions (habitat, artisanat, commerce, services).



2. Le lotissement d'habitat groupé

Les formes urbaines sont généralement denses, les façades continues. Selon les secteurs de l'agglomération, les constructions sont implantées en recul ou en retrait de l'alignement. Le parcellaire est marqué par des parcelles étroites, régulières et en lanières.



POTENTIALITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Selon les secteurs, le potentiel de renouvellement est important et peut contribuer à produire une nouvelle offre de logement.

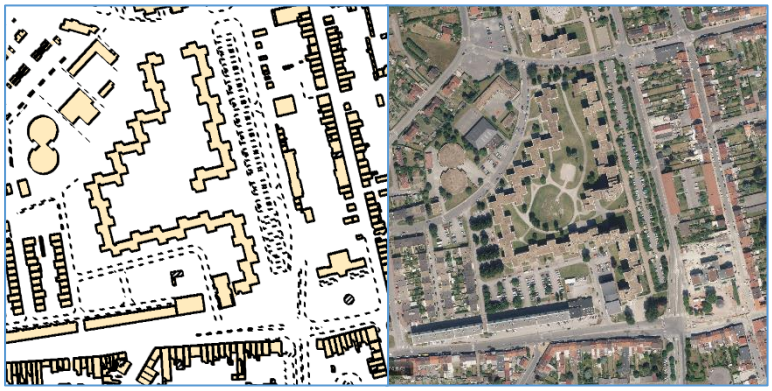
Les objectifs sont :

- le maintien d'un certain niveau de densité dans ces secteurs, en respectant les caractéristiques des tissus existants.
- le confortement de la mixité fonctionnelle (commerces, services …) et la mixité sociale
- le développement du végétal en cœur d'îlots et en front à rue.

3.3. Les tissus collectifs

Le développement du secteur industrialo-portuaire à partir de la fin des années 1950 a eu un impact important sur l'évolution urbaine du territoire. Marquée par des besoins en logements importants, cette période va donner naissance à de nouveaux quartiers afin de loger la main d'œuvre. Ces ensembles sont de tailles variables mais identifiables par leurs morphologies urbaines, en rupture avec les formes des constructions anciennes. Ces quartiers présentent des voiries en impasse, sont parfois enclavés et l'espace dédié à la voiture est important. Les immeubles sont isolés sur de vastes unités foncières.
Majoritairement, les grands ensembles d'habitat collectifs sont composés de barres et de tours implantées de façon discontinue et présentent une rupture d'échelle par rapport à l'habitat « traditionnel ».

Certains quartiers ont fait l'objet de restructuration urbaine importante dans le cadre du programme de l'ANRU n°1 (Agence Nationale de Rénovation Urbaine).
4 quartiers présentent des problématiques et des dysfonctionnements urbains et font l'objet d'un programme de rénovation urbaine dans le cadre de l'ANRU n°2, sur les communes de Grande-Synthe, Dunkerque et Téteghem-Coudekerque-Village.



POTENTIALITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Il est variable et concernera essentiellement les quartiers concernés par l'opération de rénovation urbaine de l'ANRU.

Les objectifs sont :

- la recomposition de ces quartiers
- le développement de la mixité fonctionnelle et urbaine
- le traitement et la qualification des espaces non bâtis

3.4. Les tissus résidentiels

L'habitat individuel constitue l'essentiel du développement périurbain et le lot libre est la forme urbaine la plus répandue, ce qui n'est pas sans conséquence.
Ces lotissements sont souvent déconnectés du centre ancien. Outre la disparition des terres agricoles, l'artificialisation des sols, l'éloignement des aménités qui engendre nombre de déplacements, ils participent également à un appauvrissement du paysage.

La voirie du lotissement présente peu de connexions avec le maillage existant, nombres de voiries sont en impasse. L'organisation est régulière, standardisée, ce qui contribue à la banalisation des paysages.

L'implantation courante des habitations est en recul par rapport à l'espace public, délivrant sur l'avant de la parcelle un espace paysager ou dédié au stationnement.

1. Le tissu résidentiel groupé

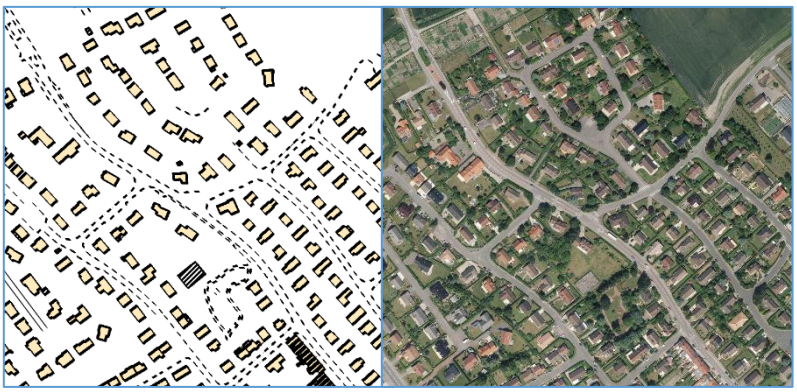
Le tissu résidentiel groupé correspond aux maisons groupées ou jumelées. Les constructions sont implantées sur de petites parcelles et présentent une densité relativement importante. La discontinuité des formes et la diversité des façades sont typiques de cet habitat.



2. Les lotissements pavillonnaires

Le pavillon individuel constitue la forme urbaine la plus présente pour ne pas dire « la norme ». Les lotissements offrent une homogénéité des formes à la fois dans l'organisation, dans la volumétrie des bâtiments mais aussi dans les matériaux utilisés. Ces quartiers sont par ailleurs marqués par une forte homogénéisation sociale.

L'espace public est fortement minéralisé, artificialisé et marqué par une importance de la voirie qui ne favorise pas les déplacements piétons. La faible densité de ces quartiers, généralement monofonctionnels, ne permet pas d'établir des commerces ou des services



POTENTIALITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Certains secteurs pavillonnaires peu denses peuvent offrir ponctuellement des opportunités de densification.

Les objectifs sont :

- le développement de la mixité sociale
- le traitement et le renforcement des espaces publics plus naturels
- l'amélioration des cheminements piétons
- le traitement des franges bâties avec les espaces ouverts agricoles

3.5. Les espaces économiques

La majorité des zones économiques se sont développés dans les années 1980, en périphérie, selon le principe de spécialisation. Elles sont ainsi monofonctionnelles et peu denses. Ces zones font partie du tissu urbain, sans pour autant interagir avec les zones résidentielles environnantes.

Au fil du temps, elles sont « renvoyées » aux franges des villes, par des bâtiments souvent stéréotypés (boites …) et les abords sont souvent peu aménagés. La faiblesse des aménagements renforce l'absence d'intégration alors qu'elles marquent généralement les entrées de villes.

Potentialités de densification et de mutation

L'enjeu est à la fois de densifier et diversifier ces zones afin de recréer du lien avec le tissu urbain environnant.
Requalifier
Améliorer le cadre de travail des salariés
Améliorer l'accès en modes actifs aux espaces économiques
Traiter et renforcer les espaces libres

6. L'inventaire du patrimoine bâti

L'Inventaire du Patrimoine Architectural de la Communauté urbaine de Dunkerque recense des édifices urbains ou ruraux d'intérêt local qui témoignent de l'histoire, de la mémoire et de la culture architecturale et urbanistique des différentes communes constituant l'agglomération dunkerquoise. La valeur architecturale et urbaine de ces patrimoines peut être variable mais dans tous les cas, ces édifices sont le reflet des différentes identités du territoire.
A ce titre, ces éléments de patrimoine local et familier méritent d'être protégés afin de préserver ces identités et spécificités locales.

L'inventaire résulte d'un travail de repérage issu d'investigations de terrains, de dires de spécialistes locaux (associations patrimoniales, etc…) et de capitalisation de différents ouvrages ou études existantes.
Hormis Dunkerque qui avait déjà réalisé un inventaire, un comité d'expert a passé en revue un premier recensement qui a ensuite été présenté pour rectification ou complément à chacune des communes du territoire.
Non exhaustif, l'inventaire a vocation à être enrichi ultérieurement.
Les édifices repérés ont été classés par rapport à leur destination d'origine, celle-ci ayant pu évoluer dans le temps.

- LES EDIFICES PUBLICS

Il s'agit des hôtels de ville, des mairies, des écoles ou encore bureaux de poste ou salles des fêtes, ancienne gare ou caserne de pompier, les édifices publics des villes, bourgs ou village possèdent bien souvent une architecture particulière qui les distingue des autres constructions, tant à travers leur composition, leur échelle ou encore dans leur implantation sur l'espace public.
En particulier l'hôtel de ville ou la mairie des grandes ou petites communes présentent souvent une façade principale symétrique et composée où le centre est parfois magnifié par une travée plus large pouvant être surmontée d'un fronton. Certaines mairies du début du 20ème siècle sont dotées d'une écriture architecturale régionaliste néo-flamande spécifique à la région. Souvent l'hôtel de ville ou la mairie se trouve implantée sur une place ou une placette ou un élargissement de voie.
-La fin du 19ème siècle a vu avec l'enseignement obligatoire, la construction systématique d'écoles communales emblématiques de l'accès au savoir pour l'ensemble de la population française. Des édifices scolaires ont alors été bâtis qui reflètent la vie communale ou de quartier.
Parfois situés à proximité de la mairie et faisant quelquefois partie du même ensemble d'équipements publics, les groupes scolaires peuvent former des ensembles architecturaux composés et symétriques.

- LES EDIFICES RELIGIEUX

- Les églises constituent très souvent un élément de repère important dans une ville ou un village. Majoritairement situées au centre d'une commune ou d'un quartier, leur dimension, leur implantation et la présence d'un clocher en font un point de repère important dans le paysage, quelle que soit l'époque de leur construction. L'implantation de l'église est souvent le résultat de l'histoire et de l'évolution du tissu urbain.
  L'église est soit isolée constituant alors un seul îlot, soit insérée dans un îlot bâti et présentant une seule façade publique implantée ou non sur une place publique minérale ou plantée.
  Dans les deux cas le rapport à l'espace public reste fondamental qu'il soit le résultat d'une évolution historique ou le fruit d'une volonté délibérée.
- Les chapelles, rurales ou plus urbaines, isolées ou proches d'autres constructions, ont une valeur de mémoire qui témoigne de l'histoire locale. Rarement monumentales, ces

constructions qui impriment aux lieux des ambiances toutes particulières constituent cependant une ponctuation tant spatiale que symbolique des espaces publics où elles sont implantées.

- LES EDIFICES COMMEMORATIFS

Souvent positionnés sur une place ou une placette, ou aux abords d'un cimetière, les monuments aux morts, édifices de mémoire par excellence, composent l'espace public dont ils évitent la banalisation, tout en s'inscrivant dans l'histoire locale.

- LES BATIMENTS D'HABITATION

Les édifices à vocation d'habitat présentent des typologies variées liées à leur destination. Maisons de ville bourgeoises ou populaires (ouvrières ou de pêcheur), villas balnéaires ou immeubles collectifs des éléments singuliers ou des ensembles d'édifices impriment leur identité aux lieux.

-La maison de ville ou de bourg en particulier constitue la forme d'habitat la plus répandue des villes et villages d'Europe du Nord. Traditionnellement édifiée sur une trame parcellaire étroite et allongée la maison de ville insérée entre deux murs mitoyens s'élève généralement à trois niveaux. Suivant les périodes de construction elle pourra prendre de multiples apparences et s'adapter au statut social de ses occupants : maison bourgeoise, d'employé, d'ouvrier, maison ou villa balnéaire, etc…
Si le mode de production des maisons de ville reste individuel, elles s'inscrivent cependant souvent dans une séquence regroupant plusieurs maisons pour former un ensemble dessinant des rues, boulevards, placettes ou places publiques. A noter la spécificité des maisons « jumelles » groupées par deux partiellement ou entièrement identiques.
-Maisons de maîtres, hôtels particuliers ou villas prolongent la typologie des maisons de ville en amplifiant le modèle initial de la maison de ville pour marquer les attributs sociaux de leurs propriétaires.
-Les compositions et modénatures simples ou plus élaborées et parfois anecdotiques de ces édifices sont le témoin de leurs époques de construction.

- LES BATIMENTS INDUSTRIELS

Aux 19ème et 20ème siècles, de nouveaux moyens de production ont profondément remodelé les villes et les bourgs et parfois leurs paysages. Des ensembles industriels parfois monumentaux ont été édifiés le long de canaux ou en continuité du tissu bâti.
Parfois en friche ces édifices témoignent cependant de l'histoire économique locale et possèdent des caractéristiques architecturales intéressantes pouvant faire l'objet de reconversion pour de nouveaux usages.
A noter en particulier les édifices industriels liés à l'activité agricole comme les anciennes brasseries ou les minoteries.

- LES BATIMENTS RURAUX ET AGRICOLES

Le développement des campagnes à la fin du 19ème siècle et au 20ème siècle a généré des constructions agricoles souvent édifiées en brique. L'organisation des bâtiments et la qualité de mise en œuvre des matériaux témoignent d'une culture et d'un savoir-faire local qui mérite d'être protégé.

- LES OUVRAGES DEFENSIFS / MILITAIRES

Témoignage de l'histoire militaire ancienne ou plus récente d'une agglomération transfrontalière et maritime, les divers ouvrages défensifs et militaires ont une valeur de mémoire.

Vestiges de la 2nde guerre mondiale les nombreux blockhaus en béton implantés en Flandre Maritime illustrent ainsi l'une des identités du territoire dunkerquois, lieu de mémoire et d'histoire.

- LES OUVRAGES D'ART

Souvent liés à l'eau dans un territoire où la gestion de l'eau constitue une constante depuis de nombreux siècles, les ponts franchissant les canaux, les écluses ou les citernes reflètent l'histoire et la géographie locales et comprennent parfois quelques éléments d'ornementation ou de décoration significatifs méritant leur préservation.

- LES BATIMENTS COMMERCIAUX

Les maisons de ville ou de bourg, les immeubles urbains ont parfois une partie de leur rez-de-chaussée affecté au commerce, à l'artisanat ou aux services. Soit la façade a été transformée pour cet usage, soit elle a été conçue dès le départ pour accueillir cette fonction. Le dessin soigné de certaines devantures commerciales mérite une préservation.

PROPOSITION DE PRESCRIPTIONS GENERALES

OBJECTIFS DE PRESERVATION

Les objectifs généraux de l'outil que constitue l'IPA sont de préserver le patrimoine repéré et identifié : il s'agit d'assurer sa pérennité et de conserver son intégrité en maintenant les caractéristiques architecturales principales des édifices.

DISPOSITIONS GENERALES

1. Pour les éléments inscrits à l'IPA, les travaux non soumis ont permis de construire sont soumis à déclaration préalable, et la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
2. La démolition totale est interdite. La démolition partielle est autorisée sur certains éléments, sous réserve d'un projet d'ensemble visant la mise en valeur de l'édifice ou sous réserve d'une restitution des gabarits et composition d'origine.
3. Les travaux sur le bâti existant et les constructions nouvelles doivent préserver et respecter :

-les gabarits de l'édifice (hauteurs…);
-les caractéristiques majeures des bâtiments identifiés : volumétrie, formes des toitures … ;
-leur composition liée à leur structuration urbaine : implantations, rythme, etc... ;
-la composition d'origine des façades en particulier les positions, formes et proportions des ouvertures ;
-les caractéristiques des éléments spécifiques : porches, marquises, bow-windows, balcons, boiseries, sculptures, modénatures, éléments de décor, … ;

4. Les menuiseries ou ferronneries ne pouvant être restaurées seront à remplacer en respectant au mieux les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine.
5. Les travaux liés à l'amélioration (confort, solidité) à la remise en état et la rénovation de l'édifice sont autorisés. Les changements de destination et les extensions sont autorisés sous réserve du respect du règlement du PLU dans les zones concernées et d'une inscription harmonieuse dans l'environnement urbain.

Ces dispositions s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés ou de menace pour la sécurité publique (péril imminent).

Conclusion : Ce qu'il faut retenir

- En 2012, à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLUc), 608 hectares étaient dédiés à l'urbanisation future.
- Entre 2012 et 2016, 3 communes ont intégré le périmètre de la communauté urbaine de Dunkerque, ce qui a porté le nombre d'hectares ouverts à l'urbanisation à 956.
- Entre 2012 et 2018, 78 hectares ont réellement été artificialisés, soit un peu plus de 10% des surfaces initialement prévues.
- Entre 2005 et 2015, les espaces nouvellement artificialisés sur le territoire de la communauté urbaine de Dunkerque approchent les 700 hectares, ce qui représente 63% des superficies totales consommées à l'échelle du SCoT Flandre-Dunkerque.
- 61% de ces 700 hectares consommés l'ont été pour les activités économiques, 22% pour l'habitat.
- La consommation foncière liée aux activités et aux équipements s'explique par la mise en œuvre d'opérations d'aménagement exceptionnelles et d'envergure telles que
  - L'extension du terminal conteneurs (environ 318 hectares, dont la moitié après 2005),
  - Le PAArc de l'Aa (environ 75 ha),
  - Le complexe sportif du Basroch (environ 20 ha),
  - Les zones d'activités du Repdycks à Grande-Synthe, de la Grande Port à Cappelle-la-Grande, la zone d'activité Eurofrêt.
- La dynamique de progression de l'étalement urbain est d'environ 70 hectares par an, sur la communauté urbaine de Dunkerque, entre 2005 et 2015.
- Bien qu'entre 2012 et 2018, le rythme d'artificialisation a sensiblement diminué, les enjeux de renouvellement urbain apparaissent comme majeurs. Pour y répondre, la création d'un référentiel foncier a été menée.
- Le référentiel foncier est un outil qui permet d'identifier finement, quantitativement et qualitativement, les gisements fonciers mobilisables sur le territoire. Il renseigne sur les éventuelles difficultés à lever (rétention foncière, pollutions, coûts…) et permet de mettre en place les outils règlementaires et juridiques nécessaires.
- Sur une enveloppe urbaine estimée à 4446 hectares, 365 hectares ont été recensés comme gisement foncier pouvant être réutilisés. Ceci équivaut à 9% des surfaces comprises dans le tissu urbain existant.
- Avec 245 hectares, les communes de Dunkerque, Grande-Synthe et Gravelines présentent 2/3 du potentiel total de renouvellement urbain.
- Néanmoins, toutes les communes disposent d'opportunités foncières sur lesquelles travailler.
- Des projets sont déjà identifiés sur 138.5 hectares, soit 1/3 du gisement foncier recensé.
- Ce foncier, « réutilisable », peut l'être à plusieurs usages : habitat, économie, renaturation, équipement public…
- L'étude et la caractérisation des formes urbaines du territoire permet de penser, concevoir, composer chaque projet au regard de l'environnement urbain dans lequel il s'insère.

CE QUE REVELE L'ETAT DES LIEUX	ENJEUX SOULEVES PAR LA THEMATIQUE	QUELS LIENS EMERGENT AVEC LES AUTRES THEMATIQUES ?	Prisme SANTE - PACET
Depuis 2012, date de l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme (PLUc) actuel, 78 hectares ont été artificialisés sur les 608 inscrits, ce qui équivaut à un peu plus de 10%.	Nombreuses et spécifiques à chaque projet sont les raisons qui expliquent ce rythme d'urbanisation. Ceci questionne la pertinence à inscrire de telles surfaces et milite pour la sobriété foncière.	- Le renouvellement urbain contribue à limiter l'étalement urbain - La réutilisation du foncier enraye l'artificialisation des sols. Ce qui contribue à : ○ produire les logements, au plus proche des aménités, ○ préserver les capacités de tamponnement, ○ sauvegarder l'outil de production agricole, ○ protéger les espaces naturels supports de biodiversité ○ limiter les déplacements, source de nuisances (bruit, air…)	La limitation de l'artificialisation des sols constitue un enjeu de santé publique, aux regards des services écosystémiques qu'ils rendent (qualité de l'air, de l'eau, capacité de rétention et d'épuration de l'eau, biodiversité, séquestration du carbone etc.). Réfléchir à la construction de logements en lien avec les équipements et services, le réseau de transport, tout en proposant un cadre de qualité, constitue un enjeu favorable au bien-être des populations. Le référentiel foncier, permet également de prendre en compte les facteurs environnementaux de santé en amont des projets et donc de limiter l'exposition des populations (air et bruit notamment) ou de les compenser au travers des compositions urbaines et des modes constructifs adaptés. (Enjeux du PACET : réduction des GES, Adaptation au changement climatique, Réduction de l'exposition de la population aux polluants atmosphériques ; déterminants de la santé impactés : facteurs socio –économiques, cohésion sociale et équité, facteurs environnementaux de santé, mobilité, habitat, cadre de vie, mobilité, biodiversité)
Le référentiel foncier est un outil qui permet d'identifier finement, quantitativement et qualitativement, le foncier mobilisable sur le territoire.	Accroitre le renouvellement urbain de la ville sur elle-même permet de contenir l'artificialisation des sols et l'étalement urbain.	Le renouvellement urbain permet de - lutter contre le mitage des espaces agricoles et naturels - enrayer l'érosion de la biodiversité, - de limiter les déplacements, source d'émissions de pollutions et de nuisances	
Le référentiel foncier permet d'engager une réflexion et des débats sur les problématiques foncières du territoire.	La préservation des espaces est primordiale car le foncier est un bien rare et fini.	Cet outil, nécessaire, contribue à l'émergence d'une véritable stratégie foncière d'acquisition, de mutation.	

<table>
<tr><td>365 hectares ont été recensés comme gisement foncier, au sein de l’enveloppe urbaine, estimée à 4446 hectares.</td><td>Les efforts doivent être prioritairement portés sur ce volume, qui représente 9% de l’enveloppe urbaine.</td><td></td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td>Dunkerque, Grande-Synthe et Gravelines regroupent 245 hectares, soit 2/3 du potentiel.</td><td>Le positionnement central de ces communes renforce leur polarité.</td><td rowspan="3">Réinvestir ces espaces situés au cœur des tissus urbains permet de
- renforcer les centralités des communes
- limiter les déplacements et ses effets nuisibles
- contenir l’étalement urbain</td></tr>
<tr><td>Toutes les communes, sans exception, recèlent des potentialités de renouvellement urbain.</td><td rowspan="2">La veille foncière couplée à des outils règlementaires peuvent appuyer les actions foncières et juridiques à mener.</td></tr>
<tr><td>138,5 hectares, soit 1/3 du gisement foncier, font l’objet de réflexions de projet, à divers degré de maturation.</td></tr>
</table>