



LE SCoT DE LA REGION D'ARRAS

HISTORIQUE

- 1992, le Syndicat d'Etudes du Schéma Directeur de la Région d'Arras (SESDRA) est créé.
- 2003: Le périmètre d'études est celui du SESDRA fixé par arrêté préfectoral soit 41 communes



2006 : Délibération lançant la réalisation du SCOT

- 2007-2008 : Réalisation d'un pré-diagnostic du SCoT
- 2009 : Le SCOT de la Région d'Arras est sélectionné pour intégrer la démarche « SCOT Grenelle » (parmi les 12 SCoT Grenelle à l'échelle nationale)
- 2010 : Rapport de présentation du SCoT et 4 scénarios du SCoT
- 2011 : PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)
- Fin 2011 et Début 2012 : DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs)
- 31 mai 2012 : Délibération : Arrêt du SCoT
- 11 juin au 11 septembre 2012 : Consultation des Personnes Publiques Associées
- **15 septembre au 15 octobre : Enquête Publique conjointe sur le SCoT et son DAC – Commission composée de 3 commissaires**
- **15 novembre 2012: remise du rapport et de ses conclusions**
- 20 décembre 2012 : Délibération : Approbation du SCOT



Le SCoT est devenu opposable le 23 avril 2013.



LE PERIMETRE

Le territoire du SCoT de la région d'Arras:

- ✓ 3 intercommunalités
- ✓ 41 communes
- ✓ 104 000 habitants
- ✓ La ville d'Arras représente 41% de la population

Le SCoT de la région d'ARRAS appartient

- au pays d'Artois (206000 habitants)
- à l'Interscot Terres du Nord regroupant 4 SCoT dont Artois, Lens-Liévin Hénin-Carvin, Grand Douaisis

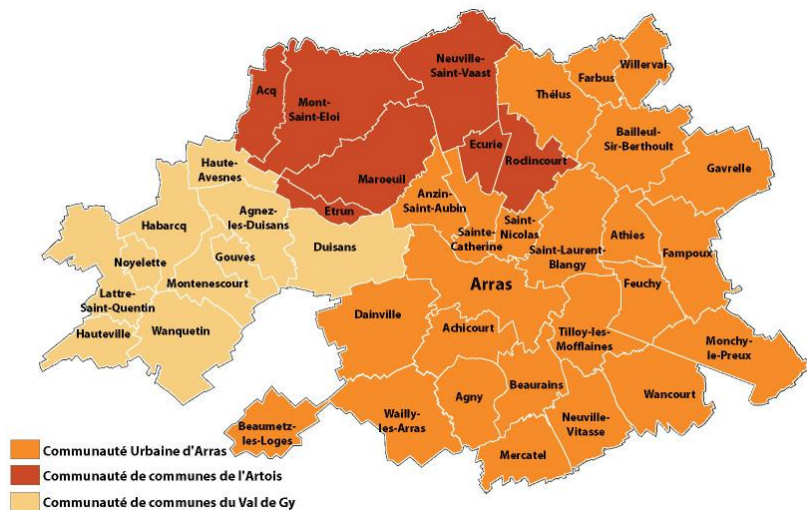
Le périmètre d'un SCoT doit constituer un bassin de vie complet.

Il obéit à deux principes (art. L.122-3 du code de l'urbanisme) :

- *il doit être « **d'un seul tenant et sans enclave** » et recouvrir la totalité du territoire des EPCI compétents en matière de SCoT*
- *il doit permettre « la mise en cohérence des questions d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements et d'environnement ».*



LE PERIMETRE



Le PAYS D'ARTOIS



	Communauté Urbaine d'Arras	Communauté de communes du Val de Gy	Communauté de communes de l'Artois
Nbre de Communes	24	10	7
Population	92850 88,7%	4915 4,7%	6880 6,6%
Densité au KM ²	544	80	122



LE PERIMETRE

Avis de la commission d'enquête:

Le périmètre est réglementaire mais il nous a semblé un peu étriqué:

L'échelle retenue doit être propice pour traiter les problématiques d'un SCoT (emplois/développement économique/ formation, déplacements, services à la population, environnement...): échelle du pays?

Un SCoT va traiter des problématiques homogènes, mais n'interdit pas d'envisager des réponses différentes (Zoom par pôles, par thèmes ...)

Dans son rapport de présentation, chaque SCoT doit expliciter l'articulation et la cohérence de son projet avec les territoires et (ou) SCoT voisins.

L'appartenance à un inter-SCoT permet d'assurer une cohérence globale de l'aménagement du territoire.



LE PERIMETRE

Le 1/01/2013, le territoire de la Communauté Urbaine d'Arras est étendu: création de la Communauté de communes « La Porte des Vallées ».

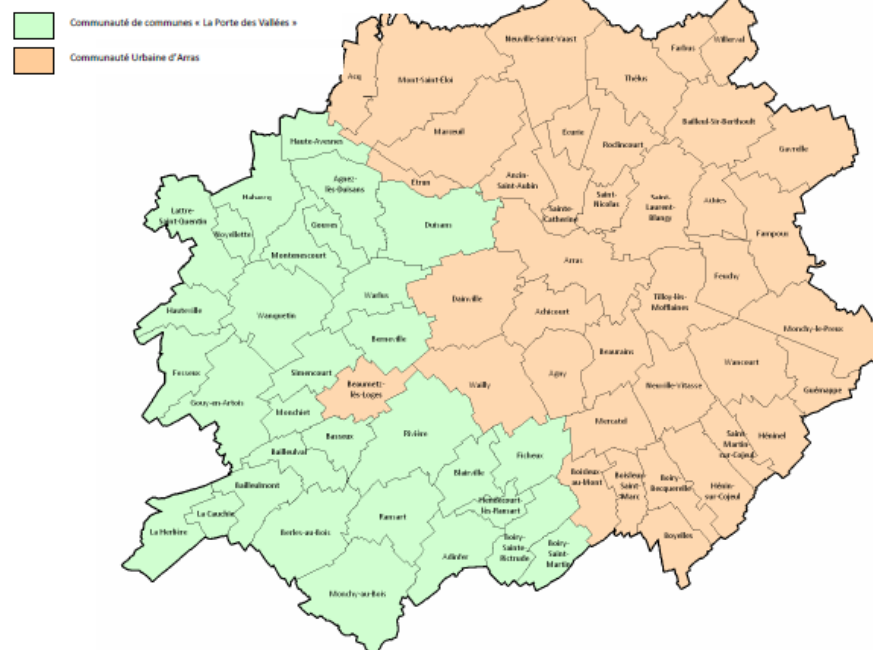
Le SESDRA passe, désormais, de 41 à 70 communes avec 117 754 habitants et comprend deux nouvelles zones géographiques supplémentaires:

L'article L.122-5 du CU dispose que « Lorsque le périmètre de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 est étendu à une ou plusieurs communes, ou à un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale, l'extension emporte décision d'extension du périmètre du schéma de cohérence territoriale. »

➡ **Nouvelle Enquête portant sur modification du SCoT du 31/10/2013 au 2/12/2013. L'approbation de la modification n°1 du SCoT de la Région d'Arras est intervenue le 15/01/2014**

Le SESDRA est remplacé par le « SCOTA » correspondant à « Syndicat pour la Cohérence des Orientations Territoriales de l'Arrageois ».

Carte de la situation administrative au 1^{er} janvier 2013



PRELIMINAIRES A L'ENQUETE

- Des contacts au SESDRA très disponibles et très impliqués: Directeur et Chef de Projet SCoT
- Choix du type d'enquête: simple, unique? SCoT et DAC

Un certain flou dans l'interprétation du code de l'urbanisme et du code du commerce conduit, jusqu'à aujourd'hui, à envisager la prise d'une délibération spécifique approuvant le DAC ainsi qu'une enquête publique particulière pour ce document.

L'article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme dispose que le document d'orientations et d'objectifs du SCoT (DOO) comprend un DAC « défini dans les conditions prévues au II de l'article L. 752-1 du code de commerce ».

« A peine de caducité, ce document d'aménagement commercial doit faire l'objet, dans un délai d'un an à compter de la délibération l'adoptant, d'une enquête publique ».

Changement avec la loi ALUR pour les SCoT : Les DAC et leurs ZACOM sont supprimés : le volet commercial est intégré dans la logique globale d'aménagement



PRELIMINAIRES A L'ENQUETE

- Longs échanges entre le syndicat et la commission concernant:
 - Elaboration de l'arrêté
 - Mise à disposition des dossiers et des registres dans les mairies et lieux d'enquête
 - Mise en ligne difficile sur le site du SESDRA
 - Composition et mise en forme des dossiers
 - Process des Observations recueillies sur le site
- La publicité a été enrichie par une diffusion toutes boîtes aux lettres de « La lettre du SCoT », une exposition dans la mairie d'Arras, et de la diffusion d'un film sur le web.



COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier du SCoT comprenait :

- Le rapport de présentation (pièce n°1)
 - 1.1 : Diagnostic :
 - 1.2 : Etat initial de l'environnement
 - 1.3 : Explication des choix retenus pour établir le projet
 - 1.4 : Analyse et justification de la consommation d'espace
 - 1.5 : Evaluation environnementale
 - 1.6 : Indicateurs de suivi du SCoT
 - 1.7 : Phases de réalisation envisagées
 - 1.8 : Articulation du SCoT avec les autres plans et programmes
 - 1.9 : Résumé non technique
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable : PADD (pièce n°2)
- Le Document d'Orientation et d'Objectifs : DOO (pièce n°3)
- Les Avis des Personnes Publiques Associées
- Le bilan de concertation

- Une version numérique du dossier était accessible et téléchargeable sur le site internet du SCoT de la Région d'ARRAS
- Un résumé du « Porter à Connaissance » PAC (78 pages) y était également présent. La version papier pouvait être demandée dans les locaux du SESDRA...



COMPOSITION DU DOSSIER

OBSERVATIONS DE LA CE:

Le dossier principal était très compact : les 3 pièces reliées dans un seul ensemble ne possédant pas de pagination unique. Il était donc difficile de se retrouver dans le dossier.

Le résumé technique y était noyé au milieu, il aurait été préférable qu'il soit positionné au début.

En général: Le PAC se présente comme une pile anarchique de documents et donc difficilement exploitables

Le bilan de concertation est souvent très minimaliste

Les avis des PPA sont demandés trop tardivement, souvent juste 3 mois avant le début de l'enquête.

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Difficulté de faire synthèse du dossier et mettre en évidence ce qui est important

Mise à disposition du dossier sur le site découpé en 29 fichiers!

Résumé non technique : très succinct et trop généraliste ce qui fait que le dossier n'est pas franchement accessible aux habitants, il ne permet pas de comprendre l'essentiel des enjeux recensés et des choix arrêtés

Un descriptif plus affiné par commune sur les différentes zones était souhaitable



DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Un diagnostic n'est pas un état des lieux.

Le dictionnaire rappelle que faire un diagnostic, c'est réaliser à partir de signes une prévision, une hypothèse.

Le diagnostic vise à comprendre le territoire, son fonctionnement, il doit être en mesure de révéler les besoins et les contraintes du territoire et de ses habitants, ses potentialités, ses capacités à accueillir des éventuelles évolutions.

Il permet d'identifier et de hiérarchiser les enjeux pour le territoire (ce que le territoire a à perdre ou à gagner en agissant ou en ne faisant rien), afin de déterminer les leviers à activer, en particulier en termes de politiques publiques.

Diagnostic Socio Economique: prévisions démographiques, parc de logements, tissu économique, équipements et services, échanges, mobilités et déplacements, analyse consommation foncière...

Etat Initial de l'Environnement: socle géographique, occupation du territoire, armature urbaine, réseaux, paysages, biodiversité, ressources en espace, en eau..., patrimoine, risques....L'état initial de l'environnement est la première brique de l'évaluation environnementale.



DIAGNOSTIC

200 pages – 4 parties

1 - LES HABITANTS ET LEURS LOGEMENTS:

Démographie positive: + 3800 habitants en 9 ans
Projection de population
Vieillesse peu prononcée, taille des ménages en forte réduction
Des besoins importants en logements
Un parc de logement mixte

2 - L'ECONOMIE

Une des plus fortes progressions d'emploi de la région qui s'appuie sur 3 leviers: Agroalimentaire, Logistique et Tourisme; 60 % des emplois créés sont dans les secteurs publics
L'emploi industriel faiblement présent
Qualité et Quantité de l'offre foncière économique (parcs d'activité)

3 - LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Carrefour d'infrastructures de transports régionales et européennes.
Projets d'envergure régionale ou nationale: Louvre-Lens, plate-forme multimodale Marquion – Osartis, projet de liaison ferroviaire Arras- Marquion-Cambrai, canal, plate-forme multimodale...

4 - LES EQUIPEMENTS

Bon niveau d'équipement, mais la communauté urbaine d'Arras comptabilise 90 % des équipements du territoire, pour 41 % de la population et 96 % des emplois.
Un parc de logements diversifié et de qualité, avec un niveau de confort important

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

93 pages – 8 Thèmes

1 - Les dynamiques d'évolution du territoire

2 - paysages, espaces naturels et biodiversité: l'activité agricole occupe plus des $\frac{3}{4}$ de l'espace, les espaces naturels peu nombreux ont du potentiel, menaces liées à l'artificialisation des sols et à l'évolution des pratiques et des orientations agricoles, présence de schémas locaux de trame verte et bleue opérationnels.

3 - Ressource en eau: vulnérables et globalement dégradées, une alimentation en eau potable fragilisée

4 - Risques naturels: inondations et mouvements de terrain

5 - Risques liés aux activités industriels: 2 établissements classés « Seveso seuil haut »

6 - Energie, qualité de l'air, effet de serre et changement climatique: le transport

7 – Déchets: gestion des déchets ménagers

8 – Bruit: bruit lié à la circulation

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

De l'analyse de l'état initial et des tendances d'évolution, se dégagent **quatre enjeux principaux** en matière d'environnement pour le territoire du SCOT.

- Le rôle essentiel des espaces naturels et agricoles dans les grands équilibres du territoire, la diversité de ses paysages, la qualité de vie de ses habitants et son attractivité; une responsabilité du territoire pour la préservation de la biodiversité : réduction forte de la consommation d'espace
- La reconquête et la préservation de la qualité et de la disponibilité des ressources en eau pour répondre aux besoins actuels et à ceux des générations futures: quantités supplémentaires d'eaux usées et pluviales à gérer avec les risques de pollution associés des eaux souterraines et superficielles.
- L'exigence d'une utilisation plus rationnelle de l'énergie, pour une réduction de la contribution à l'effet de serre et une meilleure qualité de l'air : urbanisme, déplacement, énergies renouvelables
- La préservation de la qualité de vie, de la santé et la sécurité des habitants par la gestion des risques et la réduction des nuisances



DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Remarques sur le diagnostic:

- des données anciennes parfois, mériterait d'être actualisées;
- l'échelle des cartes parfois insuffisante pour identifier de façon précise les éléments d'analyse ;
- l'absence fréquente d'un « état zéro », état de référence initial, sur les différentes thématiques abordées, état qui permettrait d'en suivre l'évolution au regard des objectifs fixés par le SCoT (bilan sur la consommation d'espace par exemple).
- Même détaillé et complet, le diagnostic s'établit rarement dans une logique d'analyse des « forces / faiblesses / enjeux /opportunités »,

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

64 pages

Les incidences et les dispositions prévues en réponse par le SCOT pour les orientations et les objectifs en matière d'habitat, d'activités économiques, de développement des activités de tourisme et loisirs, de transports ont été examinées pour chaque enjeu

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE POUR ARRAS:

L'évaluation environnementale a été bien menée et démontre que les ambitions du territoire ont été modulées en fonction des incidences sur l'environnement. Les mesures édictées dans le DOO sont de nature à réduire de manière significative les impacts notamment sur les consommations foncières et à permettre la mise en place d'une trame verte et bleue effective.



EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

CAS DE BOULOGNE

Les incidences prévisibles ne sont que rarement qualifiées ou quantifiées, et ne sont jamais localisées. Dans ces conditions, en l'absence de données claires, il est difficile de déterminer les conséquences précises du plan sur l'environnement.

Sur le cas particulier des incidences sur les sites Natura 2000, les analyses restent superficielles, ne sont pas conclusives, et n'abordent pas les possibilités d'évitement ou de réduction.

L'autorité environnementale recommande de revoir en profondeur l'évaluation des incidences, et de mettre ensuite en oeuvre des politiques pour éviter, réduire et compenser les conséquences du plan sur l'environnement.

CAS DE MONTREUIL

Evaluation des incidences sur l'environnement incomplète et trop imprécise, particulièrement au regard :

- des sites Natura 2000
- de l'identification du canton d'Hucqueliers en tant que pôle structurant du SCoT, en l'absence d'une offre de transports en commun et d'un phasage de réalisation,
- du développement envisagé du pôle Montreuillois.



INDICATEURS DE SUIVI

Il est prévu de renseigner les indicateurs tous les 3 ans.

Afin de constituer une base de suivi homogène, l'ensemble des indicateurs pourrait être calculé au cours de l'année 2013 afin de constituer l'état « zéro » de la mise en application du SCoT.

Une réflexion sera initiée dans le cadre de l'InterSCOT ou du Pays, afin de partager des indicateurs avec les SCoT des territoires voisins, en particulier sur la question de la consommation d'espace.

REMARQUES CE:

La définition des indicateurs de suivi de la mise en oeuvre du SCoT doit impérativement s'appuyer sur un état initial de référence daté.

Hiérarchiser les indicateurs de suivi, et préciser les modalités de suivi du plan

Le nombre important et la diversité d'indicateurs pourraient nuire à la bonne compréhension des enjeux du plan



LES 5 AXES DU PADD

AXE 1 : Faire de l'arrageois un territoire exemplaire au regard du Grenelle de l'environnement...pour des ressources durables et un cadre de vie valorisé

AXE 2 : Développement économique et de croissance de l'emploi : vers une diversification des filières et une montée en gamme des entreprises

AXE 3 : Le rural, un atout pour lui-même et pour l'urbain : structurer le territoire par la mise en valeur de l'espace rural

AXE 4 : Adapter l'outil de mobilité et les infrastructures pour développer l'accessibilité du territoire

AXE 5 : Promouvoir un territoire équitable, un territoire du « bien vivre » ensemble : des objectifs d'amélioration du cadre de vie et des mixités sociales et urbaines

TRADUCTION DANS LE DOO

Partie 1 : La performance environnementale, pour la mise en valeur et le renforcement de la qualité du cadre de vie

Partie 2 : Des réponses foncières, immobilières et urbaines de qualité pour une croissance de l'économie et de l'emploi

Partie 3 : La valorisation de la ruralité, pour renforcer l'agriculture mais aussi comme atout pour l'urbain

Partie 4 : Organiser le développement sur une armature urbaine support de services pour les habitants

Partie 5 : Une politique résidentielle pour l'amélioration du cadre de vie et des mixités sociales et urbaines



DOO

La loi Grenelle 2 a introduit un renforcement du caractère prescriptif des SCoT. Il s'agit plus seulement d'orientations mais aussi d'objectifs à atteindre, notamment en termes de consommation d'espace et de prise en compte de tous les aspects du développement durable.

Définitions des termes Orientations - Objectifs – Prescriptions?

Nécessité d'harmoniser le vocabulaire utilisé dans les DOO pour qualifier les mesures y figurant et préciser leur portée vis-à-vis des plans locaux d'urbanisme.

La rédaction et la présentation des SCoT doivent mettre clairement en évidence ce qui relève de la prescription et doit être impérativement pris en compte par les collectivités locales dans leurs documents d'urbanisme.



LES AMBITIONS DU SCoT

Organisation urbaine autour d'un pôle principal Arras et les neuf communes péri-urbaines de la CU d'Arras, et de 5 pôles ruraux. Ces 15 communes doivent centraliser 85% du développement projeté à l'échéance de 2025.

- **Démographie** : + 7 500 nouveaux habitants soit une population d'environ 113 000 habitants d'ici 20 ans (au moins 100 000 habitants sur la CUA), soit une croissance démographique de 7%
- **Habitat** : + 11 300 logements nouveaux pour répondre à la croissance démographique, au renouvellement urbain et à la poursuite du desserrement des ménages
- **Développement économique** : + 12 500 emplois nouveaux en 20 ans s'appuyant sur le renforcement des filières existantes (agro-industrie et logistique)
- **Une stratégie de développement touristique** structurée par la création d'un «pôle d'articulation touristique» à l'échelle du SCOT
- **Des objectifs en matière de transport** avec notamment l'amélioration de l'offre de transports collectifs sur l'ensemble du territoire.

LES AMBITIONS DU SCoT : COMMENT

- Diminution par 2 du rythme antérieur de consommation d'espace
- Utilisation forte des capacités d'urbanisation dans le tissu urbain existant (48% du développement)
- Accroissement des densités des urbanisations: densité moyenne de 23 logements / ha (objectifs antérieurs: 22 logements /ha).
 - 50-60 logts / ha, dans le cœur de ville d'Arras
 - 30 logts / ha, dans les secteurs périphériques d'Arras et communes périurbaines
 - 20 logts / ha, dans les pôles relais de l'espace rural
 - 16 logts / ha, dans les autres communes rurales.

10 dernières années	20 prochaines années
53 ha/an	26,5 ha/an
8 nouveaux habitants / ha consommé	14 nouveaux habitants: x 1,75
14 nouveaux emplois / ha consommé	24 nouveaux emplois: x 1,7

DAC

Le DACOM, Document d'Aménagement COMmercial, est décrit dans les pages 78 à 83 (6 pages) du DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) pièce 3 du dossier de SCoT de la région d'Arras.

Une note de présentation non technique de 21 pages a été jointe au dossier mis à enquête.

Pour le SCoT du Boulonnais, le DAC a été mis dans les annexes et non visible dans le sommaire général du DOO

Trois ZACOM sont identifiées, elles ont été définies en s'appuyant sur les 3 principaux parcs commerciaux existants et accueilleront préférentiellement le grand commerce.

Des exigences d'aménagement ont été précisées.



BILAN DES OBSERVATIONS

Public peu nombreux malgré une réelle volonté d'information de la part du SESDRA. Dans la majorité des cas, ce sont des interventions qui sont de l'ordre des PLU

Les associations sont plus présentes, souvent le dernier jour des permanences, et amènent des dossiers copieux, souvent très détaillés.
Elles évoquent le manque de temps pour balayer la totalité du dossier

Suivant les SCoT, une problématique fédère la majorité des observations: la citadelle pour Arras, les enveloppes urbaines pour le Boulonnais, Collines Beaumont et Stella pour Montreuil

Pour le volet commerce: les grandes enseignes se déplacent : Auchan, les Mousquetaires



BILAN DES OBSERVATIONS

ARRAS		BOULOGNE		MONTREUIL	
15 Dépôts 102 Observations		33 Dépôts 100 observations		62 Dépôts 125 observations	
104000 hbts 41 communes		140400 hbts 53 communes		76000 hbts 70 communes	
TRANSPORTS – DEPLACEMENTS	15%	ENVELOPPE URBAINE	30%	COLLINE BEAUMONT	14%
EQUIPEMENTS	12%	CARTOGRAPHIES	9%	COHERENCE INEGALITE DE TRAITEMENT	8%
PAYSAGE	11%	CONFORMITE – COMPATIBILITE	9%	STELLA	8%
DENSIFICATION	9%	COMMERCE ET DAC	5%	LOGEMENTS	6%
EAU	6%	LOGEMENTS SOCIAUX	5%	PRESCRIPTIONS	6%
ESPACES NATURELS ET CORRIDORS BIOLOGIQUES	6%	DENSITE EQUIPEMENTS TRANSPORTS ET DEPLACEMENT	4%	PROCÉDURES	6%
QUESTIONS PARTICULIERES	9%	ESPACES PROCHES DU RIVAGE ESPACES REMARQUABLES PAYSAGES VIVRE DANS UNE COMMUNE RURALE	3%	DEMOGRAPHIE	6%
LE DOSSIER	5%	AGRICULTURE CONCERTATION DOSSIER GENERALITES PATRIMOINE ZAC	2%	NATURE ENVIRONNEMENT	4%
AGRICULTURE ZONES D'ACTIVITE	4%	CAMPING COUPURES D'URBANISATION OUBLIES INDICATEURS OBJECTIFS CHIFFRES SUBMERSION MARINE	1%	EAU	3%

BILAN DES AVIS PPA SCOT BOULONNAIS

29 avis des personnes publiques associées
quatre avis remis sont défavorables sur plusieurs points.

La région, la DREAL, la Chambre d'Agriculture Région Nord – Pas-de-Calais et la commission départementale de la consommation des espaces agricoles du Pas-de-Calais émettent de fortes réserves motivées par

- les règles de densités prises dans le SCoT pour les villages et hameaux (de moins de 30 habitations et de plus de 30 habitations)
- les zones d'activités de moins de 5 hectares
- une prise en compte insuffisante de l'aspect biodiversité en réclamant un approfondissement de l'évaluation des incidences générales du plan sur l'environnement
- extension de la bande des 100 mètres réglementaires et son impact sur les exploitations agricoles
- augmentation à 159 hectares de la surface d'artificialisation des sols,
- l'application du Schéma Trame Verte et Bleue



CONCLUSION

SCoT ARRAS: 2 Conclusions émises par la CE

SCoT: avis favorable assorti de réserves et de recommandations

Grille pour l'analyse de la compatibilité des PLU/POS/Cartes communales

Indicateur sur la qualité de l'eau distribuée en intégrant le suivi des perchlorates.

Etat des lieux du système d'assainissement

Ouverture à l'urbanisation soit acceptée sous condition que la ressource en eau soit suffisante

Hierarchisation de la programmation des investissements en transport

Pour ne pas « isoler » les bourgs ruraux, faire preuve de créativité dans la mise en place de moyens de déplacements de substitution aux transports collectifs

Cartographie

DAC: avis favorable assorti de réserves et de recommandations

Phasage ZACOM

DRIVE

Transfert enseigne dans une zone d'activité



CONCLUSION

SCoT du Boulonnais: 2 Conclusions émises par la CE

SCoT: avis favorable assorti de réserves et de recommandations

Les enveloppes urbaines telles que définies représentent une forte suggestion d'urbanisation pour les PLU en cours d'élaboration. Elle estime que ce document doit être revu dans le détail, complété en apportant les précisions utiles de définition et de finalité et vérifiant la cohérence entre les communes composantes du territoire, que l'on définisse de façon claire ce qu'est la continuité spatiale : limite de propriété (parcelle cadastrale), occupation (nature de culture) ou autre ?

Justifier et compléter l'analyse et la justification de la consommation d'espace, la centraliser dans un paragraphe bien identifié, de préciser le lien entre la consommation foncière et les besoins en logements.

Explication sur les différentes échéances rencontrées dans le dossier : 20 ans, 12 ans....est également à fournir.

Certaines définitions doivent être précisées afin d'éviter des divergences d'interprétation et poser des problèmes lors de leur utilisation dans les PLU: notions de «village» et d'«agglomération», espaces remarquables et espaces exclus de la délimitation des espaces remarquables, gisement foncier, urbanisation spontanée.

DAC: avis favorable assorti de réserves et de recommandations



CONCLUSION

SCoT du Montreuillois : 2 Conclusions émises par la CE Avis favorable assorti de 12 réserves et de 25 recommandations

EXEMPLES DE RESERVES:

- sur les besoins affichés en consommation foncière et aux densités qui en découlent en raison de l'absence de paramètres et d'hypothèses menant à cette estimation de besoins en logement.
- La commission d'enquête souhaite donc que toute la lumière soit faite sur le cheminement qui a abouti à ces programmations (habitants et logements) qui ne l'a pas convaincu et émet un avis réservé sur ces objectifs qui ne sont pas étayés par une démonstration construite et rationnelle.
- STELLA: Pour toutes ces raisons, la commission ne peut donner qu'un avis défavorable à un tel projet.

Elle imagine que ce vaste espace libre devienne une coupure d'urbanisation urbaine et que les dents creuses qui apparaissent, par exemple sur les pointes, soient comblées par la construction de pavillons individuels, autour d'un espace public rénové, finalisant le lotissement qui garderait ainsi son caractère qui a séduit la majorité des acquéreurs propriétaires.

Ces habitants seraient en droit d'espérer que le cahier des charges de ce lotissement qui a été respecté par le plus grand nombre soit respecté également par le futur plan local d'urbanisme.



Les réserves de la Commission d'enquête à l'enquête publique (SCOT hors DAC)

RESERVE 1	La commission émet un avis réservé pour qu'un système de repérage entre préconisations et recommandations (code couleur par exemple ou toute autre méthode) soit mis en place
Commentaire SCOT	<i>L'ensemble des objectifs et actions sont prescriptifs. Les recommandations sont toujours signalées comme note dans la marge ou comme illustration non opposable lorsque c'est le cas. Les termes employés « doivent », « font », « traduisent », « maintiennent », « permettent », « permettent sous condition », etc... relèvent de la prescription d'autant plus qu'elle se combine à l'objectif défini en amont. Cette réserve ne constitue pas à proprement parler une réserve sur le projet mais sur sa forme et peut être « levée » formellement</i>
LEVEE RESERVE	<u>Ajout fin page 3 du DOO</u> <ul style="list-style-type: none"> • L'ensemble des objectifs et actions sont prescriptifs. Les recommandations sont toujours signalées comme note dans la marge ou comme illustration non opposable lorsque c'est le cas
RESERVE 2 Et RESERVE 8	La commission émet donc un avis réservé sur les besoins affichés en consommation foncière et aux densités qui en découlent en raison de l'absence de paramètres et d'hypothèses menant à cette estimation de besoins en logement. (Justification du besoin en logement) La commission d'enquête souhaite donc que toute la lumière soit faite sur le cheminement qui a abouti à ces programmations qui ne l'a pas convaincu et émet un avis réservé sur ces objectifs qui ne sont pas étayés par une démonstration construite et rationnelle
Commentaire SCOT	<i>Les objectifs de logement constituent un choix politique qui s'appuie non seulement sur des besoins tendanciels mais aussi sur des objectifs de développement ou non de la population qui encadrés par la capacité d'accueil du territoire résultent du projet. Le processus de SCOT a parfaitement transcrit ce phénomène. En effet, le choix de base qui est de rester un territoire actif et vivant donc économiquement viable. Il implique une politique d'accueil d'actifs qu'il n'est pas aisée de maîtriser dans un contexte de marché du logement perturbé par l'attractivité pour les résidences secondaires et les personnes âgées. Compte tenu donc des éléments rappelés par la commission à savoir La pyramide de âges en ce qu'elle influe sur le taux d'occupation moyen des ménages par logement et sa baisse tendancielle, la tendance de création de résidence secondaire corrigés des choix politiques relayés par des actions du DOO dont on ne peut qu'estimer le résultat ainsi qu'une appréhension des évolutions prospectives des modes de vie aboutissent à définir un besoin théorique. Ce besoin basé tout d'abord sur des objectifs de population plus ambitieux, a ensuite été revu à la baisse dans le cadre d'une meilleure gestion de la capacité d'accueil (intérêt de l'évaluation environnementale en continu).</i>

Il est donc rationnel, raisonnable mais ne peut se traduire par un raisonnement mathématique certain puisqu'il fait la part belle à des hypothèses, la partie « choix politique » étant une donnée d'entrée. Ainsi concernant les résidences secondaires, ce qui se passera dans les prochaines années dépendra de l'effort de maîtrise foncière et de programmation des collectivités notamment en logement aidé, que le SCOT organise et permet, mais l'imprécision du résultat sera plus largement due à l'évolution des modes de vie, la fiscalité, la crise économique ou la reprise... Au demeurant si l'on avait choisi de faire moins de logement, les règles concernant les densités auraient été les mêmes. Faire moins de logement ne donne pas droit à consommer plus d'espace car c'est bien une intensité plus forte et le renouvellement urbain que la loi Grenelle implique de rechercher

Enfin, le SCOT prévoit mais le marché peut aboutir à ce que moins de logements soient réalisés. En revanche si c'est le cas le dispositif que prévoit le SCOT ne permet pas de consommer autant d'espace car les densités ne peuvent être allégées. La priorité reste l'enveloppe urbaine.

LEVEE RESERVE

Ajout fin page 19 et 18 de la justification des choix

Dans le cadre d'une croissance de la population ambitieuse mais maîtrisée, les objectifs de logements résultent de la prise en compte d'un desserrement, qui au delà de l'accueil d'actif, va tendanciellement continuer, compte tenu de l'allongement de la durée de la vie notamment (diminution du ratio de 2,38 à 2,10 cohérent avec les prévisions pour d'autres espaces littoraux). Ils tiennent compte également du marché des résidences secondaire mais en limitant la portée avec une volonté de les maîtriser (typologie des logements, maîtrise foncière etc...). Enfin les objectifs de logements prennent en compte un besoin de renouvellement significatif lié notamment aux objectifs de réalisation de logements dans le tissu urbain, conjugué à une ambition de réhabilitation et de résorption de la vacance. Le tableau ci dessous décrit le calcul empirique qui a servi de base à la définition des objectifs chiffrés.

BASE DE DONNEE			OBJECTIFS à 20 ans		PROJET
Population recensement (2009/2010)	75 966	+ 7,67%	objectif population	14% 86 221	86 000 environ
Logements recensement	62 093		taux d'occupation tendantiel	2,10	
Résidences principales 09	31 971	51,49%	réduction vacance (-400) - destruction renouvelé urbain (+1200)	800	
Résidences secondaires	27 378	44,09%	RP à construire	9 087	
vacance	2 746	4,42%	RS à construire	36% 5 500	
taux d'occupation référent	2,38		TOTAL LOGT A CONSTRUIRE	15 387	15 340

BASE DE DONNEE		OBJECTIFS à 20 ans		PROJET
population de 15 à 64 ans en 2009	48 627	objectif taux d'activité	70%	
% pop tot 2009	64%	actifs à proportion constante	38634	
nombres d'actifs en 2009	32 187	objectif taux d'emploi	95%	
taux d'activité 2009	66%	emplois sur place projetés	36799	
nombre d'emplois en 2009	28 791	CREATION EMPLOIS A FAVORISER	8 008	8 000
taux d'emplois 2009	89%	Le SCOT ne crée pas d'emplois. Il crée des conditions favorables		

RESERVE 3	<p>Dans le DOO, à la suite du 1.2.3 – « Assumer la mise en œuvre de la loi Littoral pour mieux valoriser les spécificités paysagères et environnementales du territoire », écrire à la suite de « définiront leurs limites précises ainsi que leur profondeur » : « ...en citant les rues, artères ou autre coupure artificielle ou naturelle (canal, rivière, forêt, voie ferrée... bordant la zone urbanisée). »</p> <p>La commission précise également que la limite de l'espace urbanisé s'arrête aux dernières constructions de la zone caractérisée par une densité significative.</p> <p>Demande que l'orientation page 41 après « définiront leur limite précise en profondeur » soit complétée par : « en citant les rues, artères et autres coupures artificielles ou naturelle (canal, rivière, forêt, voie ferrée...bordant la zone urbanisée) »</p>
Commentaire SCOT	<i>Les PLU traduisent les coupures par un zonage et un règlement . De fait les PLU vont encore plus loin puisqu'ils s'appuient sur le cadastre. Tout au plus ces citations peuvent trouver leur place dans les justifications du rapport de présentation du PLU pour définir les zonages qui permettent de traduire ces coupures d'urbanisation ou pour faire précéder zonage et règlement d'une OAP</i>
LEVEE RESERVE	<p>DOO page 41 à la fin : Ajout d'une recommandation : les PLU détermineront et justifieront ces coupures en s'appuyant notamment sur les rues, artères et autres coupures artificielles ou naturelle (canal, rivière, forêt, voie ferrée...bordant la zone urbanisée) »</p> <p>Voir également la réponse et la modification pour la modification des cartes du SCOT / coupures d'urbanisation</p>
RESERVE 4	réserve sur la cartographie du SCoT des coupures d'urbanisation en demandant que ces marques de coupure tutoient plus intimement les limites des agglomérations dans le document du SCoT, ce qui permettra également de laisser mieux apparaître les espaces remarquables, tel que l'avis du Préfet le souhaite avec raison, sans être détournés comme dans le document présenté
Commentaire SCOT	<i>Voir commentaire ci avant dans les réponses aux avis</i>
LEVEE RESERVE	<p>DOO pages 43 à 45</p> <p>Modification du tracé des coupures d'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en s'appuyant sur les limites des espaces remarquables entièrement inclus dans les coupures • élargissement de la coupure d'Etaples en intégrant le camping d'Etaples, non imperméabilisé et situé en espaces remarquable au sens de la loi Littoral
RESERVE 5	La commission émet un avis réservé sur la délimitation des Espaces Proches du Rivage en raison du manque de description du repérage et de la délimitation des espaces proches du rivage démontrant qu'ils ont fait l'objet d'une traduction locale et harmonisée sur les limites des différents territoires communaux
Commentaire SCOT	<i>Voir commentaire ci avant dans les réponses aux avis</i>
LEVEE RESERVE	<p>Vu ci avant : Une justification de la délimitation des Espaces proches du rivage complétée au regard du critère d'ambiance maritime lié à une analyse des spécificités des secteurs balnéaires des communes littorales.</p> <p>ajout après « distance avec la mer » :</p>

	<p>« Ainsi pour Camiers, Cuq et Merlimont, la partie balnéaire des stations même en profondeur a été considéré comme prépondérante pour définir l'EPR par rapport au village (s) centre bourg d'origine, ou urbanisation perdant cette caractéristique dominante.</p> <p>Pour le Touquet, Berck, Etaples, et compte tenu de la densité bâtie en front de mer, c'est bien l'espace de fonctionnement estival avec la prédominance des résidences secondaires qui a été retenu pour appréhender l'espace proche. Cet espace est défini par une voirie de cesure sur laquelle s'appuie l'EPR.</p> <p>Pour le reste de Merlimont, Groffliers, Waben et Conchil le temple, l'espace dunaire et naturel très profond constitue l'espace proche tandis que l'essentiel des villages est considéré hors espace proche. »</p> <p><u>DOO page 41 à la fin</u> : Ajout d'une recommandation : les PLU détermineront et justifieront ces coupures en s'appuyant notamment sur les rues, artères et autres coupures artificielles ou naturelle (canal, rivière, forêt, voie ferrée...bordant la zone urbanisée »</p>
--	---

RESERVE 6	avis réservé sur l'évaluation des surfaces de planchers existantes estimée à 290 ha dans les espaces proches du rivage et considère que ces estimations doivent être démontrées et listées.
Commentaire SCOT	<i>Le calcul n'a pas du tout été fait comme cela : les surfaces des parties urbanisées en EPR ont été estimées par communes. Puis un COS moyen a été appliqué en fonction de la morphologie par secteur (de 0,1 ; 0,3 ; 0,5 ;0,6 ;0,7 à 1 pour certains secteurs comme au Touquet) : c'est ce chiffre qui aboutit à un équivalent de 290ha en surface plancher. Ceci étant nous proposons d'y apporter des pondérations. Nous ramènerons la base à 230 ha pour tenir compte d'une importante marge d'erreur statistique (correction par coefficient de réduction de 1,30)</i>
LEVEE RESERVE	Modification du DOO page 42 : Surfaces en EPR : Les surfaces des parties urbanisées en EPR ont été estimées par communes. Puis un COS moyen a été appliqué en fonction de la morphologie par secteur (de 0,1 ; 0,3 ; 0,5 ;0,6 ; 0,7 à 1 pour certains secteurs comme au Touquet) aboutissant à 290 ha Cette base à ensuite été corrigée par un coefficient de réduction de 1,30 pour être ramenée à 230 ha afin de prendre en compte une marge d'erreur statistique significative

RESERVE 7	La commission exprime ses plus grandes réserves sur l'appréciation extension limitée
Commentaire SCOT	<i>Au lieu de 20% qui constitue pourtant un indicateur adapté aux jurisprudences, nous considéreront que l'extension limitée est de l'ordre de 15% aboutissant ainsi à un chiffre de 350 000 m2 (au lieu de 590 000 m2) à répartir entre les projets tels que décrits (total de 145 000 m2) et un solde à gérer de 205 000 m2</i>
LEVEE RESERVE	Modification du DOO page 42 : Développement inférieur à 15% soit 350 000 m2

RESERVE 8	Traitée avec la reserve 2
Commentaire SCOT	<i>Cf ci avant</i>
LEVEE RESERVE	<i>Cf ci avant</i>

RESERVE 9	<p>Pôle Montreuillois : Sans qu'il soit besoin d'examiner les autres capacités d'accueil, la commission d'enquête demande une révision à la baisse de ces objectifs ambitieux que le SCoT devra ré-estimer après la prise en compte des capacités d'accueil non-limitatives et surtout de l'avis de la population représentée par son maire et le conseil municipal de la commune de Campigneulles les Petites qui par délibération émet un avis défavorable dont voici l'extrait :</p> <p><i>« Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal émet un AVIS DEFAVORABLE pour les raisons suivantes : La densité de logements à l'hectare est trop importante. Les éléments du PLU de Campigneulles les Petites approuvé le 12 Décembre 2011, concernant les différents projets retenus sur des zones à urbaniser, n'ont pas été repris. La pertinence de localiser à la parcelle l'emplacement des futures constructions au SCoT comme il l'est prévu dans la création du village bosquet entre les communes de Campigneulles les petites et Montreuil sur mer. Il manque dans l'étude le recensement des zones constructibles déjà existantes ainsi que celui des logements vacants. Malgré les réunions publiques un manque de communication et d'explications sur le choix de ce projet est fortement ressenti. L'insuffisance des infrastructures n'a pas été soulevée. Le projet du SCoT ne fait pas référence à la distribution en eau et en électricité. »</i></p> <p>La commission d'enquête précise que les SCoT n'ont pas vocation à être compatible avec les PLU mais que c'est dans un délai de trois ans après l'approbation du SCoT que les PLU devront, s'il en est besoin de se rendre compatible avec les PLU.</p>
Commentaire SCOT	<p><i>Le projet du Pôle Montreuillois s'inscrit dans le long terme. Le mode de réalisation par tranche (Villages Bosquet) permettra la mise en œuvre adaptée des moyens à une échelle Pays. C'est pourquoi la gouvernance de ce projet s'inscrit dans un temps long et un cadre d'action beaucoup plus large (cf. avis PPA sur la gouvernance et intégration au DOO).</i></p> <p><i>La capacité de la station est donc suffisante pour les phases de réalisation à 15 ans compte tenu des délais de mise en œuvre après concertation et définition du projet à chaque phase.</i></p> <p><i>Ainsi, il convient de rappeler que même si une nouvelle station était nécessaire à long terme on sait réaliser aujourd'hui des équipements très innovants au sein même de l'espace urbanisé. Si on ne peut pas, les phases ultérieures ne seront pas réalisées.</i></p> <p><i>Concernant les objectifs de logement, nous ne pouvons qu'être en désaccord avec la Commission qui semble ne vouloir prendre en compte que les besoins au seul niveau de la CC alors que les besoins et objectifs s'analysent à l'échelle du SCOT et que l'objectif du SCOT est justement renforcer l'avant pays et le rétro-littoral au travers de ses objectifs de population et de logement. Le Pôle Montreuillois est un objectif pour le SCOT pas pour la seule échelle de la Communauté de Commune.</i></p> <p><i>Il convient de rappeler que sur la consommation d'espace, la CDCEA a donné un avis favorable au SCOT</i></p> <p><i>Enfin, il est rappelé là encore que le SCOT encadre un projet qui dépend désormais pour sa mise en œuvre de la mise en place d'une gouvernance qui intégrera une large concertation (cf ci avant réponse aux avis)</i></p>
LEVEE RESERVE	<p>DOO pages 84</p> <p>Ajout à l'orientation 2.1.1 : Faire de Montreuil un pôle pivot vecteur du lien entre littoral et avant pays</p>

	<p>« Il est rappelé que le SCOT prescrit à l'objectif 1.5.2 « améliorer la gestion de l'assainissement et développer une politique ambitieuse de maîtrise des ruissellements et de gestion des eaux pluviales » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - assurer pour l'assainissement collectif, une capacité épuratoire des stations de traitement compatibles avec les objectifs de développement et un niveau de traitement des rejets adaptés à la sensibilité des milieux récepteurs. <p>Dans le cadre du Pôle Montreuillois la mise en œuvre de cette prescription impliquera une étude d'incidence à chaque nouvelle phase pour s'assurer que la condition peut être réalisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si cette condition implique le renforcement ou la réalisation d'un équipement, celui ci sera conçu et réalisé à une échelle Pays compte tenu des enjeux du projet pour l'ensemble du territoire. - Si une solution n'est pas trouvée en lien avec le niveau d'exigence qualitative posé par le SCOT , les objectifs de logements seront revus à la baisse. <p><u>Evaluation environnementale pour renforcer la prise en compte des enjeux d'assainissement et enrichir la justification</u></p> <p><u>Page 24</u> : dans la partie « incidences négatives » du chapitre assainissement, ajout « Au regard de la compatibilité du projet du pôle Montreuillois avec les capacités de la station d'épuration dans le futur, les charges supplémentaires induites par le projet s'inséreront dans les capacités du territoire. En effet, à moyen terme les capacités de la station actuelle seront suffisantes au regard des besoins du projet. A plus long terme, à chaque phase d'avancement du projet, l'incidence environnementale du projet au regard de l'assainissement des eaux usées sera étudiée, afin d'assurer la compatibilité du projet avec la capacité épuratoire des systèmes d'assainissement et la sensibilité des milieux récepteurs (cf. mesures prises par le SCoT). »</p> <p><u>Page 26</u> : dans la partie « mesures prises par le SCoT » du chapitre assainissement, ajout « Pour le pôle Montreuillois en particulier, l'orientation 2.1.1 du DOO du SCoT précise que la mise en œuvre de la prescription 1.5.2 du DOO impliquera une étude d'incidence à chaque nouvelle phase pour s'assurer que la condition peut être réalisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si cette condition implique le renforcement ou la réalisation d'un équipement, celui ci sera conçu et réalisé à une échelle Pays compte tenu des enjeux du projet pour l'ensemble du territoire. - Si une solution n'est pas trouvée en lien avec le niveau d'exigence qualitative posé par le SCOT , les objectifs de logements seront revus à la baisse. »
--	--

RESERVE 10	Camping 5 étoiles à COLLINE BEAUMONT : un avis défavorable en l'état de connaissance actuelle de ce dossier qui aurait peut-être dû, vu sa taille annoncée, faire l'objet d'un schéma de secteur qui aurait été intégré dans le dossier du SCoT.
Commentaire SCOT	<i>Compte tenu du niveau de prescription très détaillé encadrant ce projet dans le SCOT ainsi que du schéma permettant d'illustrer ces prescriptions (la réserve sur le schéma de secteur qui semble t--il méconnaître le fondement et l'objet de cet outil), il n'apparaît pas souhaitable de retirer le site de Colline Beaumont dans les sites éligibles pour un camping rétro littoral, et ce d'autant plus que le SCOT ne donne pas un</i>

	<p><i>droit à construire. C'est au niveau d'abord du PLU puis d'un permis d'aménager que les habitants, en fonction du site choisi, pourront de nouveau faire valoir leur désaccord ou accord à un projet qui devra au minimum répondre aux exigences du SCOT.</i></p> <p><i>Le SCOT promeut un projet de camping 5 Etoiles en retro littoral dans le cadre de sa politique générale de réorganisation des liens entre avant pays et littoral, et de diversification touristique.</i></p> <p><i>Toujours en lien avec sa stratégie autour du bien vivre il définit un cadre de gestion paysagère et environnementale pour qualifier l'équipement. Le site de Colline Beaumont est pressenti mais non définitivement retenu afin de pouvoir mettre en comparaison d'autres potentiels fonciers à rechercher.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• On ne rejette pas ses eaux usées dans la nature et une solution d'assainissement sera comme, pour tout projet et conformément à la loi, une condition de réalisation</i> <i>• Parmi la prescription cadre du SCOT, la limitation de l'imperméabilisation constitue un point clé.</i> <i>• Le SCOT n'a pas à connaître d'un projet antérieur. Il promeut et encadre un projet à définir qui lui semble souhaitable.</i> <i>• LA CDCEA a donné un avis favorable au SCOT</i>
--	--

<p>RESERVE 11</p>	<p>Stella plage : avis défavorable à un tel projet.</p> <p>Elle imagine que ce vaste espace libre devienne une coupure d'urbanisation urbaine et que les dents creuses qui apparaissent, par exemple sur les pointes, soient comblées par la construction de pavillons individuels, autour d'un espace public rénové, finalisant le lotissement qui garderait ainsi son caractère qui a séduit la majorité des acquéreurs propriétaires.</p> <p>Ces habitants seraient en droit d'espérer que le cahier des charges de ce lotissement qui a été respecté par le plus grand nombre soit respecté également par le futur plan local d'urbanisme</p>
<p>Commentaire SCOT</p>	<p><i>Dans le cadre de l'enquête publique sur le SCOT, ce sont les prescriptions du SCOT qui doivent être discutées et non pas le projet de PLU ou l'Etude Sum Research (étude de faisabilité).</i></p> <p><i>Or les remarques de la commission semblent s'appuyer justement sur le PLU ou l'étude.</i></p> <p><i>Que dit le SCOT ?</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>*Faire du bien vivre et du rapport à la nature l'emblème du positionnement touristique du Pays Montreuillois.</i> <i>« Stella Plage » à Cucq incarne la vocation balnéaire du territoire en s'appuyant sur l'histoire patrimoniale de ce modèle sur le territoire mais dans un cadre modernisé plus adapté aux nouveaux modes de vie et intégré du point de vue environnemental ;</i> <i>*Le projet « Stella plage » s'organisera autour d'une valorisation de l'espace public peu imperméabilisé et structuré autour d'une trame verte urbaine jouant un rôle réel de corridor écologique et valorisant les modes doux au détriment de la présence visuelle des voitures.</i> <i>*L'architecture en lien, sur le plan des gabarits, avec les fronts de mer de Merlimont ou ceux construits de Cucq, permettra d'offrir une approche revisitée, éco-responsable et agréable à vivre tant pour ses occupants que les passants.</i> <i>*L'opération, qui vise à organiser et phaser la « finalisation » de l'aménagement de la station est rendue possible au travers de la gestion consolidée à l'échelle du SCOT de l'extension limitée en espaces proche du rivage.</i>

	<p><i>* Les hauteurs sont limitées dans le SCOT à R+3 +A, avec de manière ponctuelle pour permettre un épannelage rythmé du R+5</i></p> <p><i>* Par ailleurs le SCOT inscrit un corridor écologique sur le rond point actuellement imperméabilisé de Stella</i></p> <p><i>* Le SCOT définit des orientations sur la gestion des risques (submersion marine, inondations).</i></p> <p><i>* Le SCOT définit des orientations sur la trame verte urbaine</i></p> <p><i>* Le SCOT définit des orientations sur la mise en œuvre de la loi littoral (à noter que les constructions au sein de l'espace urbanisé c'est à dire ne dépassant pas le front urbain sont possibles)</i></p> <p><i>C'est sur ces prescriptions que doivent s'analyser les remarques.</i></p> <p><i>Ainsi Stella Plage, qui, il faut le rappeler, est un front de mer inachevé qui prévoyait dans son plan directeur de nouvelles phases de construction très importantes, est aujourd'hui un espace artificialisé, peu qualitatif avec des nappes de parking face à la mer et sans attractivité.</i></p> <p><i>Le territoire doit consommer le moins d'espace agricole possible et dynamiser son tissu urbain pour y accueillir des résidents principaux et non pas seulement des résidents secondaires.</i></p> <p><i>Le projet proposé vise à désimpermeabiliser, recréer une liaison écologique disparue, renaturer pour mieux faire vivre un site hors saison en programmant des résidences principales dans le projet global.</i></p> <p><i>Certes, quelques vues sont remises en cause par des riverains qui souhaitent le statu quo pour protéger leur vue. Or la terminaison du projet a toujours été envisagé et lors de l'achat les propriétaires étaient informés.</i></p> <p><i>Ici, le résultat attendu doit faire de ce site un espace de grande qualité qui améliorera nettement la situation actuelle et innover sur le plan de la gestion environnementale.</i></p> <p><i>Les demandes de la commission d'enquête sont non adaptées car elles visent le droit des sols. Outre qu'il ne le veut pas, le SCOT ne pourrait pas programmer des pavillons !!</i></p>
--	--

RESERVE 12	<p>la préservation des milieux bocagers : La commission d'enquête exprime ses réserves sur un projet qui ne fixerait pas les règles de prescriptions et de recommandations à l'ensemble du territoire et demande que le D.O.O. fixent les dites règles selon la possibilité offerte par l'art L122--1--6 du code de l'urbanisme et manquerait ainsi de cohérence (voir le tableau de l'état des documents d'urbanisme en supra)</p>
Commentaire SCOT	<p>Article L 122--6 du CU : Le document d'orientation et d'objectifs peut, par secteur, définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère applicables en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu.</p> <p><i>C'est une faculté. L'objectif est plutôt que les collectivités réalisent des PLU intercommunaux. Les réflexions sont d'ailleurs en cours.</i></p> <p><i>Au demeurant les possibilités de prescriptions sont peu opérantes pour la préservation des milieux bocagers et vise plutôt mla morphologie bâtie.</i></p> <p><i>De plus c'est l'Etat qui délivre les permis dans le cadre du RNU et il peut s'appuyer sur les SAGE, et l'armature écologique pour empêcher la destruction du bocage.</i></p>

COÛT D'UN SCoT

Diffère d'un territoire à l'autre

A titre indicatif une fourchette chiffrée de coût par habitant, pour les études seulement :

- SCoT ruraux: de 2 à 3,50 €/habitant
- Agglomération de plus de 50 000 habitants : de 2,50 à 5,00 €/habitant
- Si métropole de plus de 300 000 habitants : de 2,50 à 4,50 € /habitant

Elargir le périmètre du SCoT et mutualiser les services permettent de réaliser des économies d'échelles.

Précisions financières: extrait voix du nord du 31/01/2014:

« La mission d'accompagnement juridique et technique à l'élaboration du SCOT du montreuillois représente un coût de 238 183,40 euros. Les aides de l'État ont été de 155 000 euros. »

Soit 3,13 euros par habitant (76000 habitants).



DOCUMENTATION

<http://www.certu.fr>

<http://www.gridauh.fr/>

Le SCoT un projet stratégique partagé pour l'aménagement durable d'un territoire
2013 DUFLOT



CONCLUSION GENERALE

Un dossier SCoT est un dossier lourd
Beaucoup de thématiques sont abordées
Il demande beaucoup d'investissement personnel en temps
Pour terminer dans les délais, il faut s'accrocher

Mais c'est très enrichissant

MERCI

