



Mairie de Sains-en-Gohelle
Courrier reçu le

03 MARS 2017

Monsieur Alain DUBREUCQ

Maire
Hôtel de Ville

62114 Sains en Gohelle

Réf. : FL/FS/MW170208

Objet : Consultation sur le projet de PLU arrêté par délibération du 13 Octobre 2016

Hénin-Beaumont, le 16 Février 2017

Monsieur le Maire,

Par dossier reçu en date du 6 Décembre 2016, vous nous avez fait parvenir pour consultation l'arrêt du projet de révision du PLU de votre commune, sur lequel vous sollicitez les observations des Personnes Publiques Associées au projet.

Veillez trouver ci-après les remarques du Syndicat Mixte SCoT Lens-Liévin-Hénin-Carvin, concernant les différents dossiers du PLU de Sains en Gohelle.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma parfaite considération.

Le Vice-Président

Pour le Président, agissant par voie d'arrêté n°61

François LEMAIRE



COMMUNE DE SAINS EN GOHELLE
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
FEVRIER 2017

AVIS OFFICIEL DU SCoT SUR L'ARRET DE PROJET DU PLU

Référence : Délibération du Conseil Municipal arrétant la révision du projet de PLU en date du 13 Octobre 2016.

Le Rapport de Présentation

Diagnostic : « L'analyse démographique »

L'analyse démographique présentée se fonde sur les chiffres INSEE allant de 1968 à 2013. Il ressort de ces éléments qu'après avoir atteint 5328 habitants en 1968, la population communale représente en 2013, 6363 habitants.

Ainsi, entre 1968 et 1975, la population a connu une décroissance démographique de 2.9 % soit une diminution d'environ 153 habitants. Cependant sur la période 1975 à 1999 la commune connaît un accroissement de sa population (+16.6%). Cette tendance se poursuit sur la période 2008-2013 (+ 5.3%).

Il faut souligner que parallèlement la population du territoire de la Communauté d'agglomération de Lens Liévin a subi une baisse de -4.6% entre 1968 et 1990 puis -3% sur la période 1999- 2011.

L'état initial de l'environnement : « le patrimoine »

La commune de Sains-en-Gohelle possède un patrimoine touristique notable sur son territoire ainsi le diagnostic du PLU met en avant un certain nombre d'éléments à préserver :

- La chapelle Sainte Apolline
- L'enseigne du café de la Tour Eiffel
- Le rondpoint de la Tour Eiffel
- L'église Sainte Marguerite
- Le dispensaire
- Le groupe scolaire
- La cité 10

Il est à noter que la commune est concernée par l'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO. Ainsi, la cité 10 de Béthune fait l'objet d'une protection particulière.

L'ensemble des risques (*affaissements miniers, cavités souterraines, risques inondation, remontée de nappe etc.*) ont été appréhendés.

Pour rappel, le DOG du SCoT identifie un cavalier minier remarquable à l'Ouest du territoire communal. Il conviendra de le préserver au sein des Orientations d'Aménagements et de Programmmations (OAP).

L'état initial de l'environnement : « les risques technologiques »

Le rapport de présentation mentionne que le territoire de Sains en Gohelle est concerné par différents types de risques technologiques (*usines classées, friches potentiellement polluées etc.*)

Une installation classée pour la protection de l'Environnement est répertoriée sur le territoire communal.

Ainsi, l'inventaire ministériel BASIAS répertorie 15 sites potentiellement pollués.

En revanche, le site BASOL ne recense aucun site.

Les perspectives d'évolution démographique

L'objectif recherché par la commune est d'accroître cette dernière de 8% sur la période 2013-2025.

Dès lors pour atteindre une croissance de 8% à horizon 2030, il conviendra de construire 296 logements, déduction faite des 114 logements en cours de réalisation.

Les perspectives démographiques présentées visent un scénario unique d'accroissement de la population, or, le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT prescrit qu'il conviendra :

« De maintenir la population à son niveau de 1999 (375 000 habitants), suivi, si et seulement si ce premier objectif est atteint, d'une augmentation de la population d'environ 6,5% à horizon 2030 pour atteindre 400 000 habitants. »

En l'espèce, et afin de répondre aux objectifs du PLH il est nécessaire de phaser le scénario de développement démographique.

Il est à souligner que la règle de densité prévue dans le DOG est respectée ainsi une densité moyenne de 30 logements à l'hectare sera appliquée à l'échelle du PLU.

Les besoins en foncier pour répondre à l'objectif démographique des communes

Les calculs des besoins en foncier sont détaillés dans le rapport de présentation. Le calcul du point zéro est bien appréhendé et explicité. Ainsi, le desserrement des ménages, le renouvellement du parc, et les phénomènes de vacance des logements ont été pris en

considération. Ainsi, la commune se fonde sur une taille des ménages de 2.26 personnes par foyer.

Les zones ouvertes à urbanisation

L'analyse des capacités de renouvellement urbain a correctement été appréhendée.

Le Syndicat Mixte souligne que le diagnostic foncier permettra au futur PLU de répondre aux enjeux de mutation du foncier et de renouvellement urbain.

Ainsi, plusieurs disponibilités foncières ont été appréhendées représentant une surface globale de 2.46 ha à savoir :

- 0.63 et 0.73 ha ont été repérés rue Lamartine
- 2300 m² sont disponibles rue de Rochefort
- 0.37 ha ont été identifiés rue du Prince
- 0.3 ha rue Manneret
- 1000 m² rue Alexandre Dhesse

Toutefois le Syndicat Mixte SCoT souligne que le diagnostic foncier ne fait pas apparaître de taux de rétention sur ces parcelles. Il serait nécessaire de compléter le dossier sur ce point.

Ainsi, en appliquant une densité moyenne de 30 logements/ha 9.8ha sont nécessaires à l'accomplissement du projet communal déduction faite des 2.76ha issus du renouvellement urbain. Dès lors, 7ha devront être mobilisés.

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été réalisée sur le PLU de 2016. Toutefois, le dossier ne présente pas de tableau comparatif entre l'ancien et le nouveau PLU. Dès lors, l'analyse de la consommation foncière est difficile à appréhender.

Il ressort du PLU de 2016 que :

- Les zones U représente 248.89 ha
- Les zone AU représente 29.97 ha
- La zone A représente 269.03 ha
- La zone N représente 21.94 HA

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD de la commune de Sains en Gohelle repose sur plusieurs principes :

En matière de préservation du paysage, et de protection des espaces naturels, agricoles forestiers et de la préservation des continuités écologiques.

- Protéger et valoriser le cadre de vie et l'environnement

- Protéger le cœur vert de la commune
- Protéger le patrimoine architectural et urbain
- Intégrer les extensions urbaines à leur environnement
- Améliorer la qualité des espaces publics
- Aménager les entrées et traversées de ville
- Développer un réseau de liaisons douces et d'espaces publics
- Préserver l'environnement et assurer la gestion des risques
- Encourager les économies d'énergies et des ressources naturelles
- Prendre en compte les risques et les nuisances

En ce qui concerne le développement urbain,

- Favoriser le développement de la population et répondre aux besoins en logement
- Diversifier et adapter l'offre de logements afin de favoriser la mixité sociale
- Renforcer la centralité
- Favoriser la densité dans les espaces bâtis et limiter l'étalement urbain
- Conforter la structure commerciale et le niveau d'équipement

En matière de réduction de la consommation d'espaces :

- Estimer les besoins en logements
- Prendre en compte la capacité des dents creuses et les espaces mutables
- Rationaliser le foncier

En matière de développement économique et de loisirs,

- Favoriser le maintien et le développement des activités
- Conforter l'économie résidentielle
- Requalifier et organiser le tissu commercial de proximité
- Développer les activités liées au tourisme, aux sports et aux loisirs

En termes de transport et déplacement,

- Développer et valoriser les transports collectifs et les modes de déplacements doux
- Organiser le stationnement

Conformément aux prescriptions du SCoT, le projet communal s'attache à inscrire au sein de son PADD des principes de limitation de l'étalement urbain, de réduction de la consommation d'espace (*densification du tissu, traitement des délaissés urbains*) et de mixité sociale.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dix sites sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- L'avenue François Mitterrand (ancienne RD 937) fait l'objet d'une requalification urbaine

- Le parc d'activités de la fosse 13 permettra d'étendre le parc d'activité existant
- La zone dite du parc d'activité du « fond de sains en Gohelle »
- Le quartier résidentiel de la rue Buffon
- Le quartier résidentiel de la rue Manneret
- ~~Une OAP est également dédiée à la trame verte et bleue~~
- Une OAP concerne le Patrimoine minier
- La zone de la crèche
- Le site de la cité 10 classée à l'UNESCO
- La zone de la rue Lamartine

D'une manière générale, ces OAP reprennent les enjeux présentés dans le PADD. Ainsi, des liaisons douces (piétons ou cycles) sont envisagées, le patrimoine bâti est également préservé. Les principes de renouvellement urbain, de densification et de mixité sociale et fonctionnelle transparaissent dans les OAP et ont guidé le choix des futurs sites de développement de la commune.

Le Syndicat Mixte note également la volonté de la commune de protéger son patrimoine minier.

Le règlement

Le projet n'appelle pas de remarques particulières de la part du Syndicat Mixte SCoT.

Avis du Syndicat Mixte SCoT:

Au regard de l'ensemble des éléments exprimés ci-dessus, le Syndicat Mixte SCoT rend un **AVIS FAVORABLE sous réserve** d'apport de complément sur les points exprimés ci-dessus à savoir :

- De compléter l'analyse de la consommation foncière (*comparatif entre les différentes zones ouvertes sous l'ancien PLU et le nouveau*)
- Phasage des perspectives d'évolution démographique (*scénario du maintien de population, lien avec le PLH*)
- Matérialisation du cavalier minier et de sa préservation au sein des OAP