SCoT
Flandre-Dunkerque

Dunkerque, le 26 FEV. 2025

Monsieur le Président
Communauté Urbaine de Dunkerque
Service Commun des Autorisations
D'Urbanisme
Pertuis de la Marine
BP 85530
59382 DUNKERQUE cedex 1

DVD
A0325
-04137
SCAU
04 MARS 2025

Nos réf.
MB/LP/BD/CR*2025.003

Objet :
Dossier n° PA 59532 24 O0001@
Demande du 18/06/2024
Reçue le 18/06/2024
Déclarant : SAS Plein air des Rives de l'Aa

Adresse des travaux :
Rue du Guindal
59820 St GEORGES SUR L'AA
PRL 234 emplacements.

Monsieur le Président,

Vous avez saisi le syndicat mixte du SCoT de la région Flandre Dunkerque dans le cadre d'une demande d'avis sur le permis d'aménager repris en objet.

Je vous prie de trouver, en annexe, l'avis du SCoT.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président,
Le secrétaire général

Laurent PIDOUX

scotflandredunkerque.fr

Pertuis de la marine, BP 85.530
59386 DUNKERQUE CEDEX 1 - **Tél. 03 28 62 71 20**

OBSERVATIONS ET AVIS DU SCOT RELATIF AU PERMIS D'AMENAGER

Commune de Saint-Georges sur l'Aa

Le Syndicat Mixte du SCoT est sollicité pour émettre un avis sur le permis d'aménager portant sur l'aménagement d'hébergements hôteliers type Parc Résidentiel de Loisir (PRL), envisagé par la SAS PLEIN AIR RIVE DE L'AA, sur la commune de Saint-Georges sur l'Aa.

Présentation du projet :

Le site sera accessible et desservi depuis la rue du Guindal. Le site d'étude se trouve à proximité de la base nautique existante : le Paarc des Rives de l'Aa.
Le projet se développe sur des parcelles agricoles actuellement en friche. Le site est en zone 1AUt du PLUIHD. Le projet s'inscrit dans le cadre d'une OAP « site du Paarc des rives de l'Aa ».

Le site est ceinturé par des parcelles agricoles, par la rue du Guindal à l'Est et par le bras mort de l'Aa.

Le projet prévoit 234 emplacements de PRL, 33 places de parking internes et 35 places de parking en entrée de site, le tout sur 9,9ha.
Le projet a été retravaillé en 2024 pour répondre aux demandes de la MRAE (création d'une zone de quiétude pour l'avifaune, limitation de l'imperméabilisation, réduction du nombre d'emplacement...).

COMPATIBILITE AVEC LE SCoT :

Le DOO du SCoT prévoit :

PRESCRIPTION 1-B-6-1 Mettre en valeur les sites propices au développement touristique et des loisirs.
Il s'agira de permettre la réalisation des projets de mise en valeur tout en préservant ou améliorant les conditions d'accueil, de stationnement, d'accessibilité par les mobilités douces (pédestre, cyclotouristique, équestre, VTT), et le maillage des sites.

PRESCRIPTION 1-B-6-2 Garantir, dans les documents d'urbanisme locaux, la mise en œuvre des projets touristiques connus à ce jour :

- Le PAarc des rives de l'Aa,
- Le lac de Téteghem.

PRESCRIPTION 1-B-6-3 Diversifier l'offre en hébergement touristique.
Il s'agira de mettre en œuvre des outils à disposition dans les documents d'urbanisme locaux: zonage spécifique, mixité fonctionnelle, changement de destination de bâtiments présentant un caractère patrimonial (architecture typique), normes de stationnement spécifiques...

PRESCRIPTION 1-B-6-4 Inciter à la montée en gamme des équipements d'hébergement de plein air (camping, parc résidentiel de loisir, aires de stationnement des camping-cars...).
Il s'agira :

- de garantir une bonne insertion dans leur environnement,
- et de créer des espaces collectifs et privatifs de qualité.

Le développement des campings sera limité à l'existant et les possibilités d'extension seront mesurées, et orientées vers l'amélioration qualitative des équipements. L'extension ne pourra pas dépasser 10% de la surface utile, et devra s'inscrire dans le respect des objectifs de limitation de la consommation foncière définis par la prescription 1-D-0-1.
Une exception sera autorisée pour la création de nouveaux équipements d'hébergement de plein air sur les sites du PAarc des rives de l'Aa et du lac de Téteghem en lien avec leurs projets de valorisation ainsi que sur le site de l'ancienne usine Duriez à Steene.

Le projet d'aménagement d'un parc résidentiel de loisirs à Saint-Georges sur l'Aa est compatible avec le SCoT Flandre Dunkerque, sous certaines conditions :

1. **Compatibilité avec les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)**
   - Le projet respecte les principes généraux d'intégration paysagère et de préservation de la biodiversité, ce qui est en phase avec les objectifs du SCoT en matière de développement durable.
   - Il prévoit des aménagements favorisant la continuité écologique, notamment avec la protection du bras mort et des espaces boisés.
2. **Respect du règlement du secteur 1AUT du PLUIHD de la CUD.**
   - La desserte en voirie et réseaux répond aux exigences en matière d'accessibilité, d'assainissement et de gestion des eaux pluviales.
   - Les principes de végétalisation, de haies bocagères et d'aménagement paysager sont conformes aux attentes du SCoT en matière de protection des paysages.
3. **Impact sur le développement territorial**
   - Le projet renforce l'offre touristique locale en proposant une exploitation permanente, ce qui peut correspondre aux ambitions du SCoT en matière d'attractivité.

En conclusion :
Il est proposé d'émettre un avis favorable du SCoT Flandre Dunkerque.
Ce projet conforte l'offre d'hébergement touristique sur le site du PAarc des rives de l'Aa identifié au SCoT.