

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNE D'ESTAIRES

Séance du 23 mars 2023

DEPARTEMENT

DU NORD

ARRONDISSEMENT

DE DUNKERQUE

COMMUNE

D'ESTAIRES

DATE DE
CONVOCACTION

17 MARS 2023

DATE DE PUBLICATION

12 AVRIL 2023

Nombre de Conseillers

En exercice 29

Présents 19

Votants 26

**Objet : Plan Local
d'Urbanisme –
Modification de droit
commun n°1 -
Approbation**

Séance du 23 mars 2023

L'an deux mil vingt-trois, le 23 mars à dix-huit heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans les « Grands Salons » de l'Hôtel de Ville, à la mairie d'Estaires, sous la présidence de Monsieur Bruno FICHEUX, Maire.

Présents : Mesdames, Messieurs Bruno FICHEUX, Dorothee BERTRAND, Michel DEHAENE, Augustine VILLE, Yves COLPAERT, Stéphane GLORiant, Francine MOURIKS, Bérangère MAHAUDEN, Monique DUHAYON, Véronique VANMEENEN, Brigitte CAMPAGNE, Yann NORMAND, Romain BUISINE, Dimitri DUQUENNE, François-Xavier HENNEON, Isabelle LEMAIRE OREC, Jimmy MASSON, Hervé BOCQUET, Clément DELASSUS.

Procurations : Monsieur Frédéric DUBUS à monsieur Bruno FICHEUX
Madame Catherine BAUDRY à monsieur Michel DEHAENE
Monsieur Michaël PARENT à madame Isabelle LEMAIRE-OREC
Monsieur Bruno WILLERON à monsieur Jimmy MASSON
Monsieur Éric DEWULF à madame Dorothee BERTRAND
Madame Louise SAINTENOY-CAMPAGNE à madame Brigitte CAMPAGNE
Madame Camille SPETEBROOT à monsieur Yves COLPAERT

Absents : Madame Laëtitia LEGRAND, Madame Alexandra LEGRAND, Monsieur Olivier SABRE

Secrétaire de séance : Madame Bérangère MAHAUDEN

Délibération n°14/19 – 03/2023.

**Objet de la délibération : Plan Local d'Urbanisme – Modification de droit commun n°1 -
Approbation**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estaires approuvé par délibération du conseil municipal en date du 4 novembre 2019 ;

Vu l'arrêté du maire en date du 19 juillet 2022 engageant la procédure de modification du plan local d'urbanisme ;

Vu la notification du projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme ;

Vu les avis émis par les personnes publiques associées sur le projet de modification du PLU ;

Vu l'arrêté du maire en date du 26 septembre 2022 soumettant la modification du plan local d'urbanisme à enquête publique ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;

Les objectifs de la procédure de modification de droit commun étaient les suivants :

- Modification de l'échéancier d'aménagement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Modification des OAP « Garage Coupet, berge de la Lys, quai du rivage – Pétanque » en zone UAa, « renouvellement urbain le long de la Lys » en zone UBa et UBai, « Rue des Créchets » et « Joubarbes II » en zone UC.
- Création d'un Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) en zone UC.
- Modification d'un emplacement réservé
- Clarification et intégration de modifications réglementaires dans toutes les zones urbaines.
- Modification du règlement de la zone agricole.

**Objet de la délibération : Plan Local d'Urbanisme – Modification de droit commun n°1 -
Approbation**

CONSIDERANT que les remarques formulées pendant l'enquête publique, qui s'est tenue du 14 octobre 2022 au 16 novembre 2022 nécessitent quelques modifications mineures précisées en annexe de la présente délibération ;

CONSIDERANT que la modification du PLU telle que présentée au conseil municipal est prête à être approuvée, conformément à l'article L. 153-43 du code de l'urbanisme.

Après avoir délibéré, le Conseil municipal, **décide à la majorité** par 22 voix « POUR » et 4 « ABSTENTIONS » (Jimmy MASSON, Bruno WILLERON, Isabelle LEMAIRE OREC, Michaël PARENT) :

- **d'approuver** la modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme telle qu'annexée à la présente délibération ;
- **de dire** que le PLU modifié sera tenu à la disposition du public à la mairie d'Estaires aux heures d'ouverture ;
- **de dire** que la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois et que mention sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- **de dire** que la présente délibération sera notifiée au préfet ;
- **d'autoriser** Monsieur le maire à signer tout document relatif à la présente décision.

Fait à Estaires, le jour, mois, an que dessus
(Suivent les signatures)
Pour extrait conforme,

Le Maire,
Bruno FICHEUX

La Secrétaire de séance
Bérangère MAHAUDEN



Le Maire :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Acte certifié exécutoire
Transmis à la sous-Préfecture le 12/04/2023
Publié ou notifié le 12/04/2023
Le Maire,
Bruno FICHEUX



Annexe à la délibération : modifications apportées suite à l'enquête publique

Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique organisée du vendredi 14 octobre au mercredi 16 novembre 2022, le dossier d'approbation a été amendé des éléments présentés ci-dessous.

Le règlement écrit est modifié comme suit :

- Le règlement écrit des zones UA, UB, UC, UE et UP, en particulier le paragraphe B relatif à l'assainissement et eaux pluviales est complété par la règle suivante : « **La récupération des eaux pluviales à la parcelle est encouragée. Ces réserves d'eaux pourront être utilisées pour l'arrosage des espaces verts et les toilettes conformément à la réglementation en vigueur** »

- La règle suivante « **En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2l/s pour une parcelle inférieure à 1ha et 2l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale. Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation. Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement** », que la commune d'Estaires avait proposée de supprimer dans le cadre de cette modification est finalement maintenu dans le règlement écrit des zones UA, UB, UC, UE et UP.

- Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales des zones urbaines (UA, UB, UC, UE et UP) seront appliquées aux zones 1AU et 1AUe (page 74 et 86) comme suit : « **Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...**

En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et un second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales. Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales par infiltration dans le sous-sol.

La mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales par la mise en place de techniques alternatives (noues enherbées, tranchées d'infiltration...) sera recherchée.

La gestion des eaux pluviales sera globale et collective par opération, c'est-à-dire que les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront mutualisés et dimensionnés en prenant en compte les parties privatives et communes (notamment les voiries).

Vu pour être annexé à la délibération n°14/19-03/2023,

*Le maire,
Bruno FICHEUX*



*La secrétaire de séance,
Bérangère MAHAUDEN*



La gestion des eaux pluviales à la parcelle, qui constituera une solution dérogatoire au principe de gestion des eaux pluviales de manière mutualisée, ne pourra être envisagée qu'en cas d'impossibilité avérée à mettre en place ladite gestion globale.

En cas d'impossibilité dument justifiée de mise en œuvre de ces techniques alternatives, la gestion des eaux pluviales se fera préférentiellement :

- par rejet dans un cours d'eau après tamponnement et régulation

- par le rejet à débit régulé et après tamponnement dans un réseau d'assainissement, uniquement quand l'aménageur aura démontré qu'il n'y a aucune autre alternative possible.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2l/s pour une parcelle inférieure à 1ha et 2l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale. Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation. Le service d'assainissement peut imposer à l'usager la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

La récupération des eaux pluviales à la parcelle est encouragée. Ces réserves d'eaux pourront être utilisées pour l'arrosage des espaces verts et les toilettes conformément à la réglementation en vigueur. »

- Le règlement écrit de la zone UAa est modifié avec les propositions suivantes :

- En page 17, la mention « la ligne de rive devra être alignée avec l'une des constructions voisines » est supprimée.
- En page 17, il est proposé de modifier la règle pour le secteur UAa « *Les constructions ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+2+combles aménageables)* » par « **Les constructions ne doivent pas comporter plus de 4 niveaux y compris le Rez-de-chaussée. (Rez-de-chaussée + 3 niveaux + combles perdus)** ». Cette proposition sera également retranscrite dans l'OAP.
- En page 18, de modifier la disposition « Sont interdits : les couleurs vives » par « **Sont interdites : Les couleurs vives. Toutefois, elles peuvent être tolérées si ces dernières s'intègrent en harmonie avec la construction principale et dans le cadre d'impératifs architecturaux** ».
- De modifier, en page 18, la règle « **Lors de constructions en mitoyenneté, une unité de profil, de matériaux et d'architecture conditionnera les façades de la construction** » par « **Dans le cadre de projet de construction en mitoyenneté ou non avec le bâti existant, une unité de volumes, de matériaux et d'architecture sera recherchée et priorisée, afin de créer un front bâti harmonieux.** ». En effet, nous ne pouvons retenir la proposition « la collectivité sera sollicitée afin d'apporter des prescriptions » qui laisse une trop large place à la subjectivité et à l'interprétation.
- De modifier, page 18, la règle « *Les murs extérieurs doivent être réalisés uniquement en matériau présentant l'aspect des briques de terre cuite naturelle à dominante rouge.* » par « **Les murs extérieurs, pour l'ensemble des façades visibles, doivent être réalisés de façon**

majoritaire en briques, ou matériaux ayant l'aspect brique, dans les tons rouges. Un seul 2ème matériau de façade sera accepté »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU d'Estaires sont complétées comme suit :

- La partie graphique de l'OAP « Rue de Lille – Friche Madeleine » est complétée avec le repérage du Champs Naturel d'Expansion des Crues (CNEC) repéré par le SAGE de la Lys.
- La partie graphique de l'OAP « Rue de Lille – Friche Madeleine » est modifiée : le périmètre constructible de l'OAP est revue pour ne prendre en compte que le front de rue afin d'exclure le Champ Naturel d'Expansion des Crues.
- La partie littérale de l'OAP « Rue de Lille – Friche Madeleine », en particulier le paragraphe « Prise en compte des risques, contraintes et enjeux urbains et environnementaux », est complétée par les prescriptions suivantes : **« Au Champs Naturels d'Expansion des Crues (CNEC) : L'implantation des constructions veillera à ne pas nuire aux caractéristiques topographique, pédologique, hydrologique et hydrogéologique du site. Il est fortement recommandé aux porteurs de projet de réaliser toutes les études de sol nécessaires permettant l'adaptation de l'implantation des constructions. L'implantation des constructions devra se faire, en priorité en dehors du CNEC. En cas d'impossibilité, les dispositifs constructifs des bâtiments devront permettre la préservation du Champs Naturel d'Expansion des Crues en prévoyant par exemple des constructions en surélévation, des constructions sur pilotis, des aménagements hydrauliques permettant le bon écoulement de l'eau, etc. »**
- La partie littérale de l'OAP « Rue de Lille – Friche Madeleine », en particulier le paragraphe « Accès et desserte » est complété par les prescriptions suivantes : « La voirie devra être accompagnée d'une voie piétonne. Celle-ci devra être conforme aux prescriptions du Département du Nord. Les accès devront être organisés de manière à garantir la sécurité de tous les usagers et se raccorder aux aménagements cyclables existants. »
- La partie graphique de l'OAP « Berges de la Lys » est modifiée : la zone 2 était dédiée à l'habitat de type 2 et de type 3 de préférence, mais ne recevra pas de logements sociaux. Afin, de mettre en conformité l'OAP avec le programme de logements défini, la commune d'Estaires souhaite modifier l'OAP en indiquant « Typologie T3 et T4 (de préférence) ».

Envoyé en préfecture le 12/04/2023

Reçu en préfecture le 12/04/2023

Publié le



ID : 059-215902123-20230323-23_03_23DB14_JL-DE