

Commune d'

ESTAIRE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 23 mars 2023
approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Estaires,
Le Maire,

MODIFICATION APPROUVÉE LE : 23/03/2023

Dossier 21095916
12/12/2022

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Commune d'

ESTAIRE

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation

Version	Date	Description
Notice de présentation	12/12/2022	Modification n°1 du PLU

	Nom - Fonction	Date	Signature
Rédaction	ANCEL Romain – Chef de projet en urbanisme	12/12/2022	
Validation			

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1.	CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU	7
CHAPITRE 2.	LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	10
CHAPITRE 3.	MODIFICATIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS.....	11
3.1	Modification de l'échéancier d'aménagement des OAP	12
3.2	Modification des OAP	14
3.2.1	Orientations d'aménagement et de programmation « Garage Coupet, berge de la Lys, quai du rivage – Pétanque »	14
3.2.2	Orientations d'aménagement et de programmation « Renouveau urbain le long des berges de la Lys »	22
3.2.3	Orientations d'aménagement et de programmation « Rue des Créchets »	30
3.2.4	Orientations d'aménagement et de programmation « Joubarbes II »	38
3.2.5	Impact global des OAP sur la programmation en logements	44
3.3	Création d'un périmètre d'attente de projet et d'aménagement global (PAPAG)	48
3.4	Modification d'un emplacement réservé	51
3.5	Clarification et intégration de modifications réglementaires dans toutes les zones urbaines	54
3.6	Modifications réglementaires de la zone agricole	58
CHAPITRE 4.	BILAN DES PIECES IMPACTEES PAR LES MODIFICATIONS ENVISAGEES	59
CHAPITRE 5.	JUSTIFICATION DE L'ETUDE AU CAS PAR CAS MENEES PAR LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	60
5.1	Contexte de l'évaluation environnementale.....	60
CHAPITRE 6.	INCIDENCES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION.....	65
6.1	Incidences sur les sites naturels sensibles environnants	65
6.2	Incidences sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	66
6.3	Incidences sur les paysages et l'urbanisation.....	67
6.4	Incidences en matière de risques et de nuisances.....	67
6.5	Incidences sur la mobilité et les déplacements.....	67
CHAPITRE 7.	ADAPATATIONS APORTEES SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET A L'ENQUETE PUBLIQUE	68
CHAPITRE 8.	ANNEXES	71
8.1	Arrêté prescrivant la modification de droit commun n°1 du PLU d'Estaires en date du 19/07/2022	71

AVANT PROPOS

Le PLU constitue le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations Préalables, Permis de Démolir, etc.).

Le dossier du PLU actuel se compose de six documents :

- le rapport de présentation établit un état des lieux, expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLU ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les conditions d'aménagement des zones de développement de nouveaux quartiers ;
- le règlement graphique portant information des limites de zonage, des réservations pour des équipements publics ou d'intérêt général, de la localisation des espaces boisés classés et des servitudes d'urbanisme ;
- le règlement écrit qui fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire ;
- les annexes contiennent des documents écrits et graphiques tels que le porter à connaissance de l'Etat, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les plans des réseaux...

La commune d'Estaires est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 04 novembre 2019 et rendu exécutoire le 02 décembre 2019.

Celui-ci n'a connu aucune procédure d'évolution de son contenu depuis son approbation.

La présente procédure constitue par conséquent la première modification du PLU d'Estaires.



Les objectifs de cette modification sont 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.

CHAPITRE 1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU

Les procédures de modification et de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sont fixées **par les articles L153-36 à L153-48** du Code de l'urbanisme de la manière suivante :

Code de l'urbanisme - Partie législative - Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme - Titre V : Plan local d'urbanisme - Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme :

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15 mars 2022) :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15 mars 2022) :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15 mars 2022) :

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15 mars 2022) :

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 20 janvier 2021) :

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Sous-section 1 : Modification de droit commun

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15 mars 2022) :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code

Article L153-42 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15 mars 2022) :

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15 mars 2022) :

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15 mars 2022) :

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Sous-section 2 : Modification simplifiée

Article L153-45 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15 mars 2022) :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15 mars 2022) :

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15 mars 2022) :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 15 mars 2022) :

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

CHAPITRE 2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Le tableau ci-dessous permet d'expliquer pour quelles raisons la modification du PLU est la procédure adaptée aux corrections envisagées :

Articles	Code de l'Urbanisme	Justifications
L153-31	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances	La présente modification n'envisage pas de changer les orientations du PADD. Le projet ne réduit pas une protection édictée, un EBC, ou une zone N. La révision n'est donc pas nécessaire pour réaliser les amendements envisagés dans le PLU.
L153-36	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	Les modifications envisagées concernent le règlement écrit et graphique (plan de zonage) et les OAP. Il entre par conséquent dans ce cas.
L153-41	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU Il est soumis à enquête publique	Les différentes corrections envisagées sont susceptibles d'engendrer une diminution des possibilités de construire, instauration d'un périmètre d'attente de projet global (PAPAG), modification d'OAP, modification de règlements. La procédure est par conséquent soumise à cet article, et nécessite donc une modification de droit commun comprenant une enquête publique. Elle ne peut s'effectuer selon une procédure simplifiée.
L153-45	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	Pour les raisons exposées ci-dessus, cette procédure ne peut être adoptée selon une procédure simplifiée.

CHAPITRE 3. MODIFICATIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS

Pour rappel, les objectifs de cette modification du PLU sont 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 règlementaires dans toutes les zones urbaines.
- Modification du règlement de la zone agricole.

3.1 Modification de l'échéancier d'aménagement des OAP

■ Exposé des modifications

Il s'agit de revoir l'échéancier des aménagements prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) notamment en ce qui concerne les projets de « renouvellement urbain du garage Coupet, des berges et de la Lys, des quai du rivage et Pétanque » et de la « Rue des Créchets ». L'échéance de l'OAP n°V est avancée à 2022 au lieu de 2023. Celle de l'OAP n°VI est reportée à 2023 au lieu de 2020.

La commune d'Estaires profite également de cette modification pour renommer les OAP II et OAP V qui présentent des noms un peu trop proche en faisant référence toutes les deux aux berges de la Lys et suite aux évolutions des projets qui sont présentées ci-dessous. C'est pourquoi l'OAP II « Renouvellement Urbain : Garage Coupet, Berge de la Lys – Quai du Rivage – Pétanque » est renommée « Renouvellement urbain : Garage Coupet, Berge de la Lys ». L'OAP V « Renouvellement urbain le long des berges de la Lys » est renommée « Renouvellement urbain – Rue de Lille, Friche Madeleine ». Enfin, il est indiqué que l'OAP IV « Joubarbes 2 » est supprimée par la présente modification.

■ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) partie écrite

Echéancier des aménagements (page 6 des OAP)		
Echéancier des aménagements avant modification		
<p>Échéancier d'ouverture à l'urbanisation au titre de l'article L.151-7-3° du code de l'urbanisme : les permis d'aménager ne pourront être délivrés que conformément aux années figurant dans le tableau ci-dessous.</p>		
Désignation	Superficie (Ha)	Échéance
OAP n°I - Maurianne	13	2017 (1ère phase)
OAP n°II – Renouvellement Urbain : Garage Coupet, Berge de la Lys – Quai du Rivage -	0,37 +0,25	2022
OAP n°III - Les Busseroles : Phase 1	4	2018
OAP n°III - Les Busseroles : Phase 2	4	2023
OAP n°IV -Joubarbes 2	2,1	2017
OAP n°V – renouvellement urbain le long des berges de Lys – Zones B et C	0,2 + 0,19	2023
OAP n°VI - Rue des Créchets	0,8	2020
OAP n°VIII – Secteur situé RD 946 – Rue Jacqueminemars	0,6	2025
OAP n°IX – Renouvellement urbain - Rue du Président Kennedy	0,3	2025

Echéancier des aménagements après modification

Échéancier d'ouverture à l'urbanisation au titre de l'article L.151-7-3° du code de l'urbanisme : les permis d'aménager ne pourront être délivrés que conformément aux années figurant dans le tableau ci-dessous.

Désignation	Superficie (Ha)	Échéance
OAP n°I - Maurianne	13	2017 (1ère phase)
OAP n°II – Renouveau Urbain : Garage Coupet, Berge de la Lys	0,37 +0,25	2022
OAP n°III - Les Busseroles : Phase 1	4	2018
OAP n°III - Les Busseroles : Phase 2	4	2023
OAP n°IV -Joubarbes 2	OAP SUPPRIMEE PAR LA MODIFICATION N°1	
OAP n°V – Renouveau urbain – Rue de Lille, friche Madeleine	0,2 +0,19	2022
OAP n°VI - Rue des Créchets	0,8	2023
OAP n°VIII – Secteur situé RD 946 – Rue Jacqueminemars	0,6	2025
OAP n°IX – Renouveau urbain - Rue du Président Kennedy	0,3	2025

■ Justifications

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des orientations d'aménagement et de programmation est modifié afin de tenir compte des dernières évolutions des projets et s'adapter au rythme de construction de la commune dans un souci de maîtriser l'urbanisation communale afin que la croissance soit progressive et mesurée.

3.2 Modification des OAP

3.2.1 Orientations d'aménagement et de programmation « Garage Coupet, berge de la Lys, quai du rivage – Pétanque »

■ Exposé des modifications

Il s'agit de modifier l'OAP II « Garage Coupet, berge de la Lys » situé rue de Merville et cité Margueritte sur sa partie graphique et sur sa partie littérale pour prendre en compte les évolutions des projets sur ce secteur. Le règlement graphique est également modifié pour prendre en compte l'évolution des périmètres de projet.

L'OAP est modifiée en supprimant l'ensemble des références de la zone 3 à la fois sur la partie littérale et la partie graphie. Cette dernière est en effet retirée de l'orientation d'aménagement.

Le périmètre du site 1 « Garage Coupet » est agrandi afin de prendre en compte le corps de ferme en continuité des garages. L'OAP littérale est également modifiée pour apporter des précisions sur la programmation de ce secteur.

Enfin, des précisions relatives à l'aspect architectural et urbain sont apportées à la partie littérale en ce qui concerne le secteur 2 « Berge de la Lys ».

■ OAP Partie littérale

Les orientations d'aménagement et de programmation se composent d'une partie littérale, indissociable de la partie graphique. Dans cette optique, les OAP écrites et graphiques se complètent, et ne peuvent fonctionner l'une sans l'autre.

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En *bleu* : les éléments ajoutés

II. RENOUVELLEMENT URBAIN : GARAGE COUPET, BERGE DE LA LYS, ~~QUAI DU RIVAGE – PETANQUE.~~

1. *Contexte et enjeux*

~~Trois-Deux~~ zones de renouvellement urbain dédiées à l'habitat et au stationnement sont identifiées à proximité du centre-ville et de divers équipements.

Il s'agit de :

1/ Le site Garage Coupet : cette zone comprend des batteries de garages situées le long de la rue de Merville (axe structurant communal) ainsi qu'un ancien corps de ferme. Cette zone représente une surface d'environ 3 660 2-000m².

2/ Le site Berge de la Lys : cette zone est occupée par un bâtiment ancien et représente une surface d'environ 1 000m². Elle est également située à proximité de la Lys et d'un site BASIAS. Le projet prend place le long de la Cité Marguerite.

~~3/ Le site Quai du Rivage Pétanque : cette zone est occupée par un bâtiment accueillant entre autres le club de pétanque communal. Cette zone représente une surface d'environ 800m². Elle est voisine du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) et d'un site répertorié BASIAS. Elle se situe en bordure de Lys le long du Quai du Rivage.~~

Les sites 2 ~~et 3~~ donnent sur des espaces de promenade le long de la Lys. Ce secteur présente un cadre agréable par la présence de la Lys et des arbres implantés le long. Il présente également des constructions de tous types : équipement, hangar, maison de ville.

Ces projets de renouvellement urbain ~~présentent~~ l'opportunité de réinvestir des espaces situés à proximité de la centralité communale et à proximité d'équipements tels que le presbytère, la salle des fêtes, la Poste, le SDIS, plusieurs écoles... le tout dans un cadre mêlant résidences, végétation et cours d'eau.



1/ Garage Coupet (depuis la rue de Merville)



3/ Quai du Rivage – Pétanque



2/ La rue de la Cité Marguerite. A gauche la Lys et ses abords végétalisés qualitatifs et à droite, le front bâti et le bâtiment à réinvestir.

2. Orientations particulières

Accès au site

1/ Le site Garage Coupet : Le site sera accessible depuis la rue de Merville, voire la rue bordant l'ouest.

2/ Le site Berge de la Lys : Le site sera accessible depuis ~~la Cité Marguerite au sud~~. la rue Lieutenant Ernout et la place Saint-Vaast au nord.

~~3/ Le site Quai du Rivage Pétanque : Le site sera accessible depuis le Quai du Rivage au sud.~~

Intégration urbaine et architecturale

Les projets visent à renouveler des secteurs déjà bâtis. Le contexte urbain impose de densifier en profondeur les zones d'étude et d'intégrer architecturalement la ou les futures constructions. Il conviendra également d'orienter les projets 2 et 3 vers la Lys afin de profiter du contexte qualitatif proche. Par ailleurs, les constructions pourront atteindre des hauteurs allant jusqu'à R+2 et R+2+combles. Le projet devra porter une attention particulière au rythme architectural et proposer une diversité de hauteurs.

~~Le projet 3 sera dédié à l'implantation de logements ou d'un équipement public.~~

Le projet 1 devra permettre l'implantation d'une aire de stationnement et/ou un équipement public. d'un parking paysager de 15 places minimums en remplacement des garages existants. L'espace restant sera destiné au logement.

Il conviendra de réaliser une opération d'ensemble par zone afin de garantir une certaine homogénéité.

Programmation

~~Il conviendra de respecter la programmation suivante sur la zone 1 :~~

- ~~— Entre 5 et 10% de logements en accession aidée à la propriété~~
- ~~— Entre 20 et 25% de logements sociaux.~~

La zone 1 sera dédiée ~~à l'habitat de type 2 et type 3 de préférence et~~ à l'aménagement ~~d'un parking paysager~~ d'une aire de stationnement et/ou d'un équipement public. La surface restante pourra être dédiée à la réalisation de logements (compris entre 5 et 15). Ces derniers seront de type T2 et T3. ~~- densité minimale à respecter de 100 logements par hectare.~~

La zone 2 sera dédiée à l'habitat de type 2 et type 3 de préférence, mais ne recevra pas de logements sociaux - densité minimale à respecter de 120 logements par hectare.

~~La zone 3 sera dédiée à l'habitat social uniquement - densité minimale à respecter de 130 logements par hectare.~~

~~Cette mixité des typologies et statuts induira une mixité sociale essentielle dans la vie d'une commune.~~

Intégration paysagère et valorisation des ressources naturelles

La valorisation ~~paysagère~~ des projets 2 et 3 passera par la réalisation de projets tournés vers la Lys et proposant des perspectives visuelles qualitatives vers cette dernière. Le projet devra porter une attention particulière au rythme architectural et proposer une diversité de hauteurs.

Le projet 1 devra envisager si nécessaire un traitement paysager sur les franges en relation avec les constructions existantes et tout au moins un traitement paysager interne de son espace de stationnement.

Équipement en réseaux du site

Les sites seront raccordés au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Prise en compte des risques, contraintes et enjeux urbains et environnementaux

Deux sites recensés dans la base de données B A S I A S se situe à proximité (à l'ouest) des zones d'étude 2 ~~et 3~~. Il conviendra de les prendre en compte si nécessaire.

Les parcelles d'étude sont concernées par des risques d'inondation directs ou indirects.

Ainsi, il conviendra de prendre en compte les enjeux et risques liés :

- A la Lys et les zones à dominantes humides associées (ZDH) du SAGE = Zones 2 ~~et 3~~,
- Au remontées de nappes = nappes subaffleurantes = Zones 2 ~~et 3~~,
- Les retraits et gonflements des argiles = aléa faible concernant les zones 2 ~~et 3~~,
- Les retraits et gonflements des argiles = aléa moyen concernant la zone 1,
- La Trame Verte et Bleue du SRCE définissant des corridors de zones humides et des corridors fluviaux la Lys et ses abords = Zones 2 ~~et 3~~.

~~La servitude A4 de protection des cours d'eau non domaniaux imposée autour de la Lys - Zone 3.~~

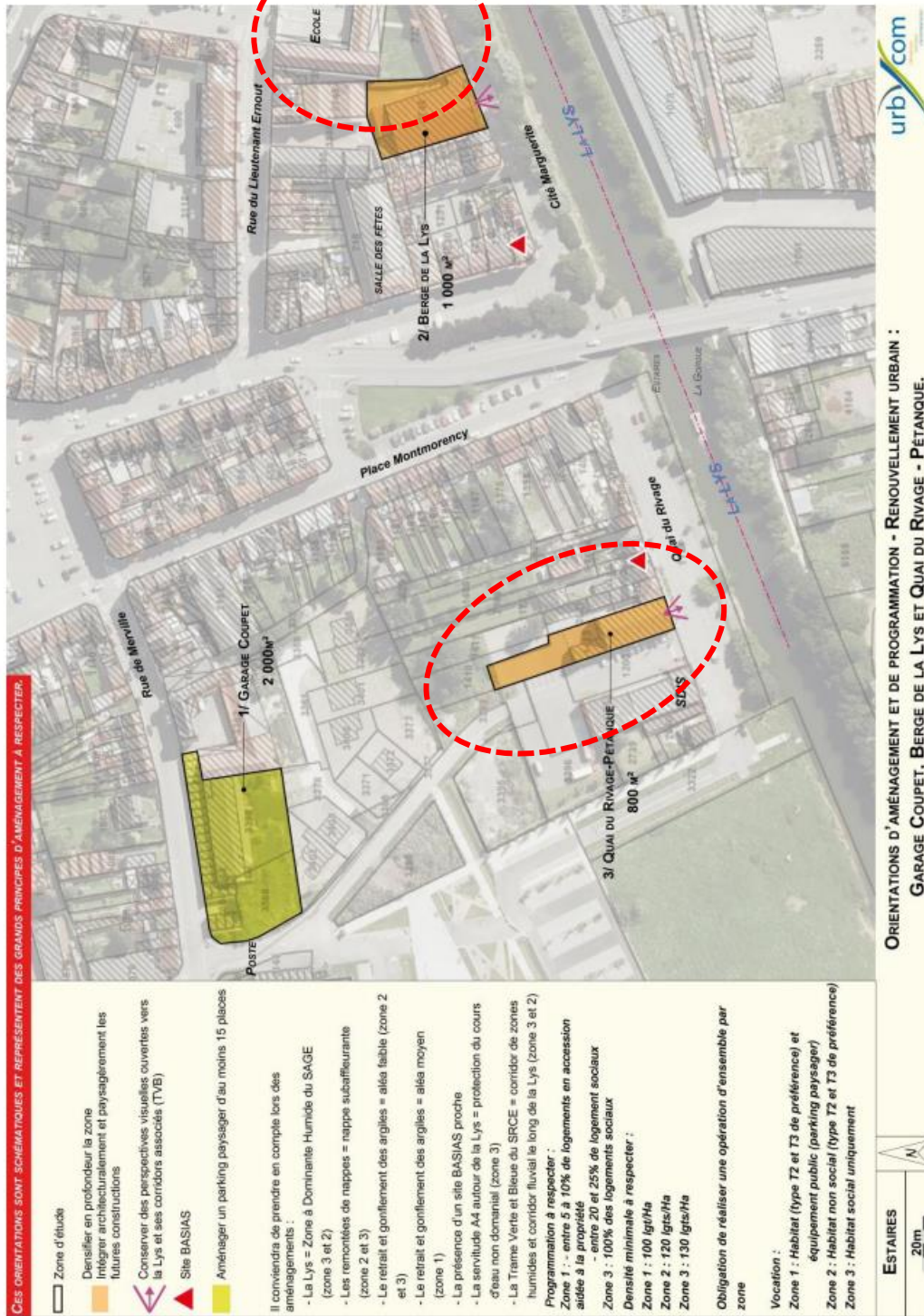
3. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

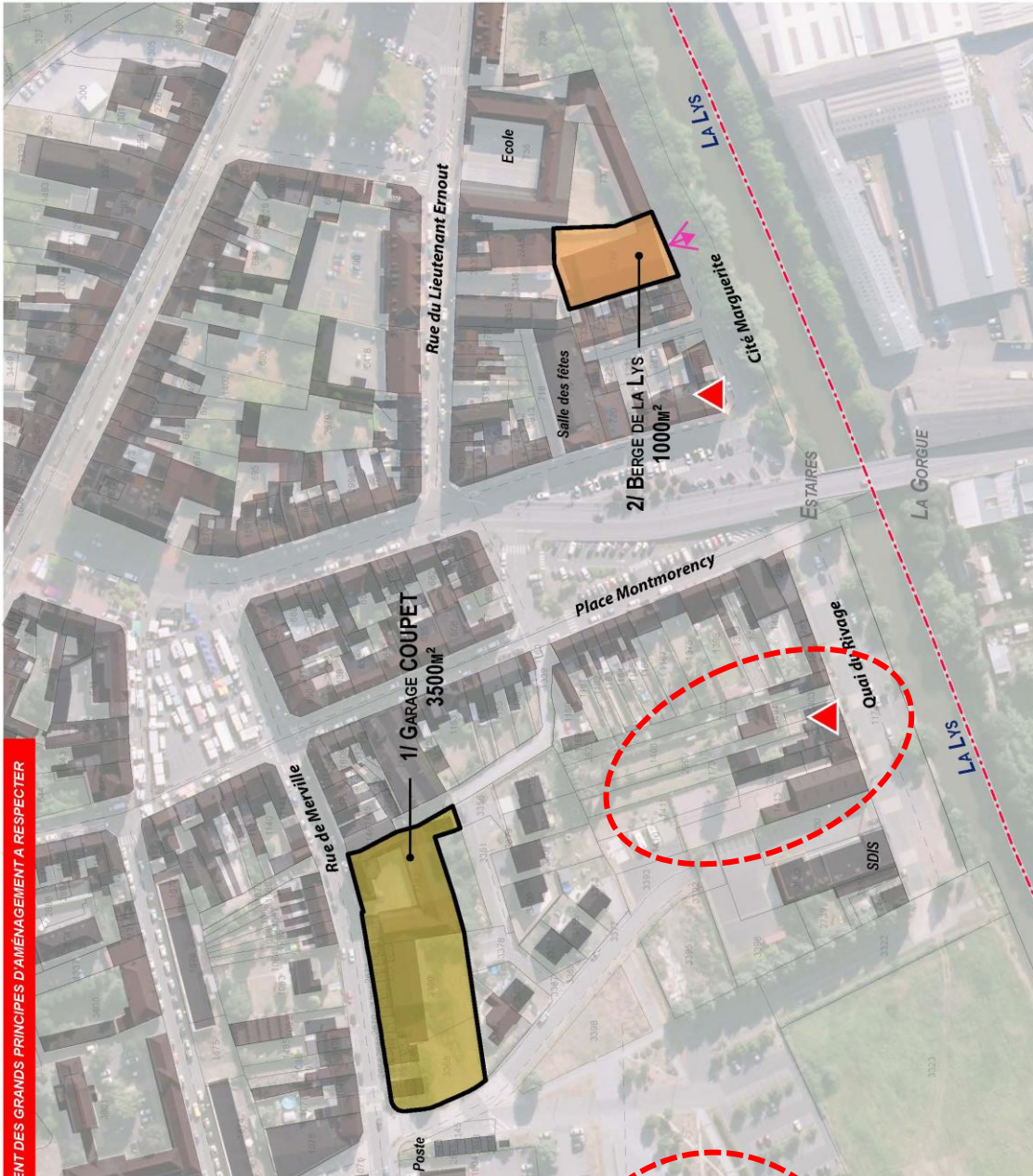
■ OAP Partie Graphique

Les orientations d'aménagement et de programmation se composent d'une partie littérale, indissociable de la partie graphique. Dans cette optique, les OAP écrites et graphiques se complètent, et ne peuvent fonctionner l'une sans l'autre.

OAP « Garage Coupet, berge de la Lys, quai du rivage – Pétanque » avant modification



OAP « Garage Coupet, berge de la Lys » après modification



CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

- Zone d'étude
- Densifier en profondeur la zone
Intégrer architecturalement et paysagèrement les futures constructions
- Conserver des perspectives visuelles ouvertes vers la Lys et ses corridors associés (TVB)
- SITE BASIAS**
Site destiné à accueillir un équipement public à caractère culturel ou de loisirs, un parking paysager ainsi que des logements

Il conviendra de prendre en compte lors des aménagements :

- La Lys = Zone à Dominante Humide du SAGE (zone 2)
- Les remontées de nappes = nappe subaffleurante (zone 2)
- Le retrait et gonflement des argiles = aléa faible (zone 2)
- Le retrait et gonflement des argiles = aléa moyen (zone 1)
- La présence d'un site BASIAS proche
- La servitude "Avaloir de la Lys" = protection du cours d'eau non dormante
- La Trame Verte et Bleue du SRCE = corridor de zones humides et corridor fluvial le long de la Lys (zone 2)

Densité minimale à respecter :
 Zone 2 : 120 lgts/ha

Obligation de réaliser une opération d'ensemble par zone

Vocation :
 Zone 1 : Dédicée à la réalisation d'une aire de stationnement et/ou d'un équipement public. Les espaces restants seront dédiés à des logements.
 Zone 2 : Habitat non social (type T2 et T3 de préférence)

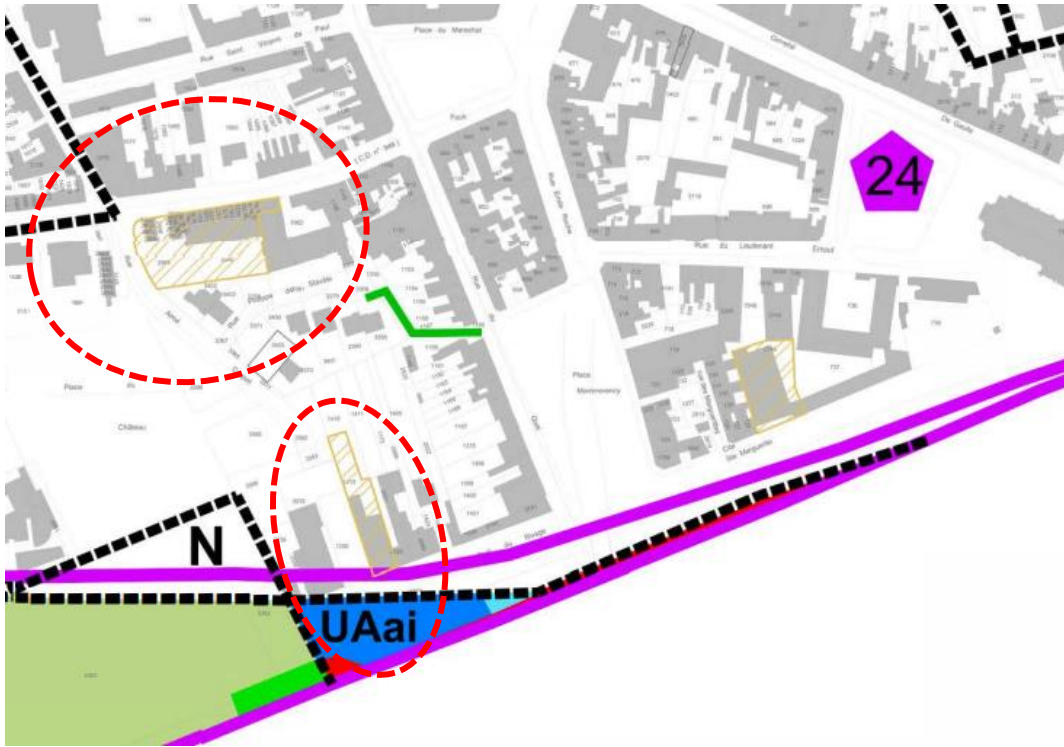
ESTAIRES

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - RENOUVELLEMENT URBAIN
 GARAGE COUPET, BERGE DE LA LYS

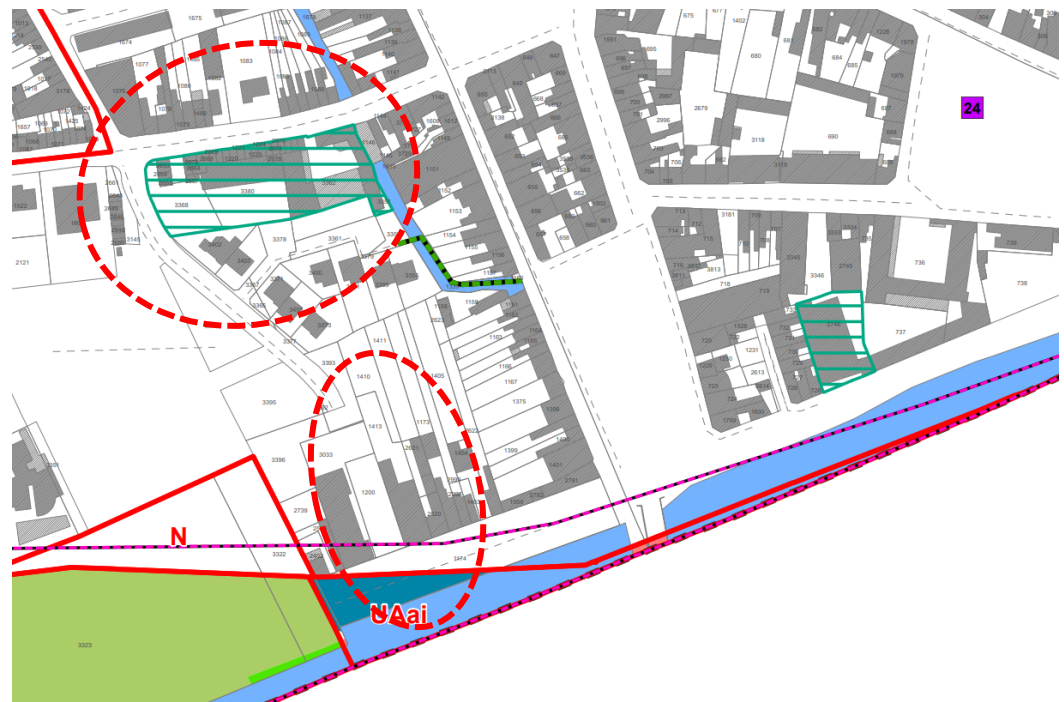


Le plan de zonage est également modifié pour tenir compte de l'évolution des secteurs de projet.

Zonage avant modification



Zonage après modification



■ Justifications

L'ensemble des modifications apportées sur cette OAP font échos aux opérations de renouvellement urbain engagées par la commune d'Estaires. L'objectif poursuivi par la commune est de restructurer son centre-ville en confortant la polarité existante et en proposant des espaces publics plus accueillant et apaisés.

La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) II « Renouvellement urbain – Garage Coupet, Berge de la Lys – Quai du rivage – Pétanque » a d'abord pour objectif de modifier les périmètres de projet.

Il s'agit d'adapter les périmètres des projets aux évolutions récentes et de préciser les modalités d'intégration urbaine et architecturale. D'une part le site de projet 3 « Quai du rivage-Pétanque » est exclu de l'orientation d'aménagement et de programmation. Le bâtiment qui accueille un club de pétanque n'est aujourd'hui pas adapté pour faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain.

D'autre part, les modalités d'intégration urbaine et architecturale des constructions sont précisées pour le site 2 « Berges de la Lys ». Il est précisé que les constructions pourront atteindre des hauteurs allant jusqu'à R+2+combles afin d'atteindre les densités prévues sur ce secteur tout en permettant une bonne intégration architecturale dans le tissu urbain existant. Il est également précisé que les projets de constructions devront proposer une diversité de hauteurs afin de rythmer le front bâti et le rendre moins monotone.

Enfin, les orientations du site de projet « Garage Coupet » sont précisées. Dans le cadre des projets de renouvellement urbain de la commune d'Estaires, ce secteur à proximité immédiate du centre et de ses équipements et services, accueillera une aire de stationnement et/ou un équipement public. Les surfaces restantes seront destinées aux logements. Ce projet s'inscrit dans le cadre des opérations de renouvellement urbain et du schéma directeur de la commune d'Estaires. L'aire de stationnement sur ce secteur viendra compenser la suppression des places de stationnement du centre-ville.

3.2.2 Orientations d'aménagement et de programmation « Renouvellement urbain le long des berges de la Lys »

■ Exposé de la modification

Il s'agit de modifier les éléments relatifs à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Renouvellement urbain le long des berges de la Lys » situé rue de Lille afin de prendre en compte les dernières évolutions sur ce secteur.

Le secteur C est exclu de l'OAP.

La partie graphique est modifiée afin d'inclure des parcelles au secteur B de l'OAP et d'indiquer les nouveaux principes d'accès à la parcelle. Le règlement graphique est également modifié afin de préciser les densités et la programmation en logement de ce secteur.

■ OAP Partie littérale

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En ~~bleu~~ : les éléments ajoutés

V. RENOUVELLEMENT URBAIN RUE DE LILLE, FRICHE MADELEINE ~~LE LONG DES BERGES DE LA LYS.~~

1. Contexte et enjeux

Les ~~deux trois~~ sites de renouvellement urbain situés le long de la RD947 sont compris entre l'Eglise (à l'ouest) et la rue de la Lys (à l'est). Ces sites comportent actuellement ou non des constructions qu'il conviendra de démolir avant tout nouveau projet.

Ces sites de projet sont dédiés à l'habitat et à l'aménagement de parking paysager et se situent à l'est de la centralité communale d'Estaires. Ils se situent au sein du tissu urbain principal à proximité d'équipements, de commerces et d'arrêts de bus. L'arrière de leurs parcelles est occupé par la Lys et le chemin piétonnier longeant le cours d'eau.

Le projet de renouvellement urbain présente l'opportunité de réinvestir des espaces situés à proximité de la centralité communale et à proximité d'un élément patrimonial fort qu'est la Lys.



Site de renouvellement (A – au centre) : construction à vocation économique à démolir.



Site de renouvellement le plus à l'est (B) : espace vert libre de constructions derrière la clôture. Au fond, les arbres bordant la Lys.



Site de renouvellement le plus à l'ouest (C) : construction à vocation économique à démolir.

Le secteur présente une ambiance très urbaine qu'il conviendra de conforter tout en apportant la plus-value de la Lys en ouvrant les liens entre les futures constructions et le cours d'eau.

2. Orientations particulières

Accès et desserte des sites

Pour l'ensemble des sites de renouvellement, l'accès aux constructions se fera depuis la RD947. Pour le site B, le plus à l'est et permettant une urbanisation en profondeur, un accès sécurisé pour l'ensemble des usagers devra être aménagé et une voirie de desserte permettra l'accès en profondeur à la zone. Cette voie de desserte devra être accompagnée d'un cheminement. Elle pourra également prendre la forme d'une voie partagée si nécessaire. ~~La sortie se fera également sur la RD 947, et devra déboucher sur une aire de retournement afin de faciliter les manœuvres. Pour la zone C, si la création d'une voirie est nécessaire, il conviendra de la traiter de la même façon que celle de la zone B.~~

Liaison douce

Des liaisons douces aménagées sur chaque site de renouvellement devront permettre le lien entre les projets et la Lys. De plus, les sites nécessitant l'aménagement d'une voirie devront voir celle-ci connectée à la Lys de façon piétonne.

Organisation, programmation et implantation des constructions

L'organisation du projet devra respecter une densité minimale de ~~110~~ 130 lgt/Ha pour la zone B ~~et de 120 lgt/Ha pour la zone C.~~

L'alignement en front à rue des constructions devra être reconstitué et ces dernières devront s'intégrer de la meilleure façon à l'environnement urbain et architectural à minima pour la zone B.

Il est impératif que l'aménagement de chaque zone soit réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble pour favoriser la cohérence urbaine.

La zone A, d'environ 1300m², recevra uniquement l'implantation d'un parking paysager.

La zone B, d'environ ~~7300~~ 6600m², sera privilégiée pour l'accueil de logements, de préférence de typologies T2 et T3, et pour l'aménagement d'un espace vert paysager accessible au public. ~~La surface constructible sera de 2000m² (en façade) et la densité s'appliquera sur ces 2000m².~~

~~La zone C, d'environ 1900m², sera privilégiée pour l'accueil de logements collectifs et pour l'aménagement d'un espace vert paysager accessible au public.~~

La programmation sera la suivante :

La zone B devra prévoir 50% de logements locatifs sociaux dont un programme de résidence senior et un programme de logements collectifs.

~~— Zone B et C : *à minima 30 % de logements locatifs sociaux~~

~~*entre 5 et 10% de logements en accession aidée à la propriété~~

Mise en valeur de la Lys

Afin de mettre en valeur la Lys, il conviendra de liaisonner les projets de façon piétonne aux chemins bordant le cours d'eau. De plus, des espaces verts permettant de gérer les risques permettront de conserver des échanges visuels qualitatifs entre les secteurs et ainsi de valoriser pleinement le patrimoine naturel local.

Prise en compte des risques, contraintes et enjeux urbains et environnementaux

Les parcelles d'étude sont concernées par des risques et contraintes.

Ainsi, il conviendra de prendre en compte les enjeux et risques liés :

- A la Lys et les zones à dominantes humides associées (ZDH) du SAGE,
- A la Lys et au PPRI associé : aléa faible sur les zones,
- Au remontées de nappes = nappes subaffleurantes,
- Aux retraits et gonflements des argiles = aléa moyen et faible concernant l'ensemble de la zone d'étude,
- La Trame Verte et Bleue du SRCE définissant des corridors de zones humides et des corridors fluviaux la Lys et ses abords.
- A la servitude A4 de protection des cours d'eau non domaniaux imposée autour de la Lys.
- A la servitude d'accès EL11 liée à la RD947 et qui impose la desserte par cette voie.
- A la servitude d'alignement EL7 liée à la RD947 et qui impose un alignement des constructions le long de la voie.

Espace vert

Afin de tamponner les risques et contraintes hydrauliques liés à la Lys, il conviendra d'aménager des espaces verts tampon entre les constructions et le cours d'eau.

Ce dernier permettra également la mise en valeur du cadre de vie local par la présence de végétation et d'espaces de respiration et mettra ainsi en valeur la Lys et la Trame Verte et Bleue l'accompagnant.

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. Schéma d'aménagement

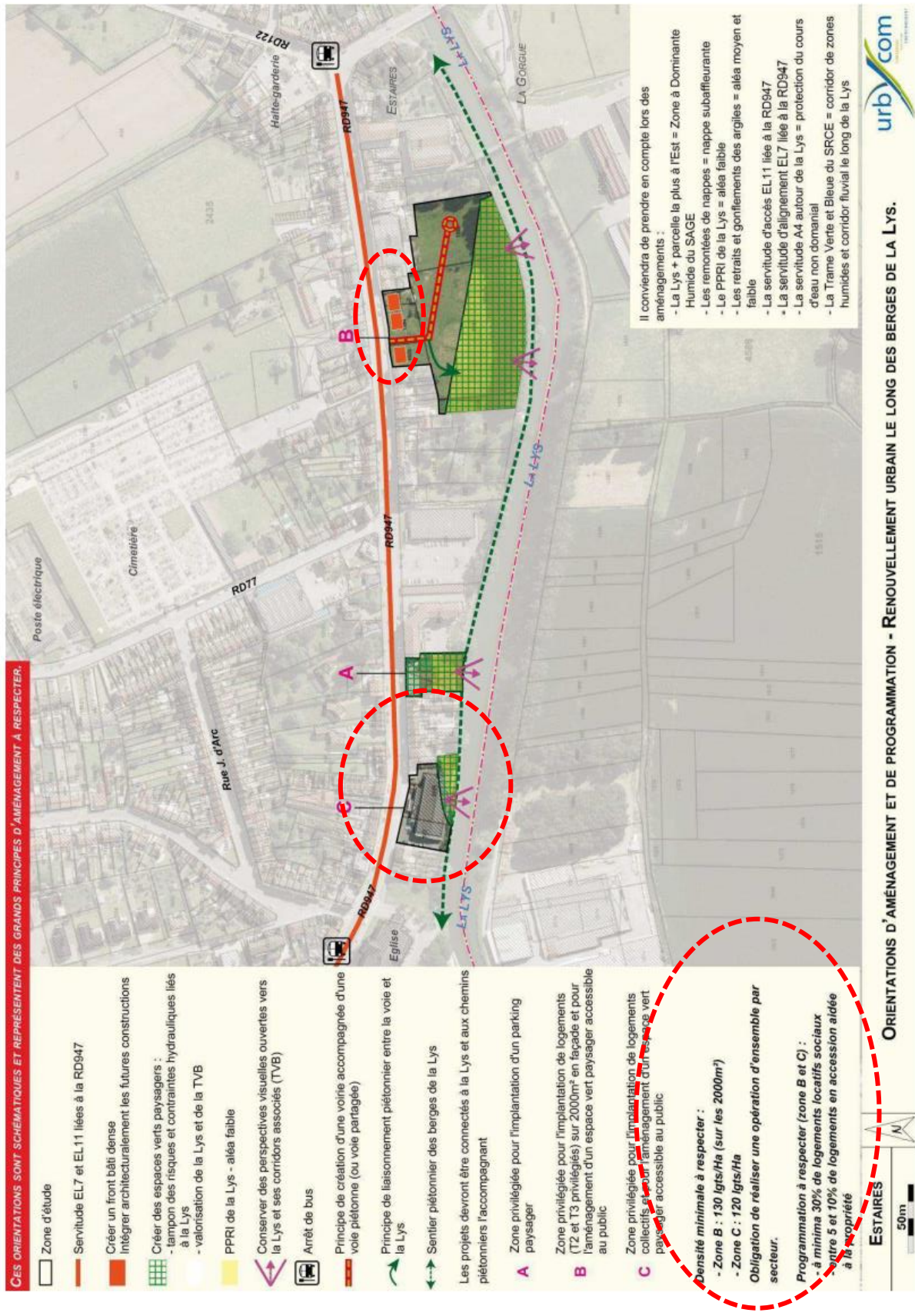
Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

■ OAP Partie Graphique

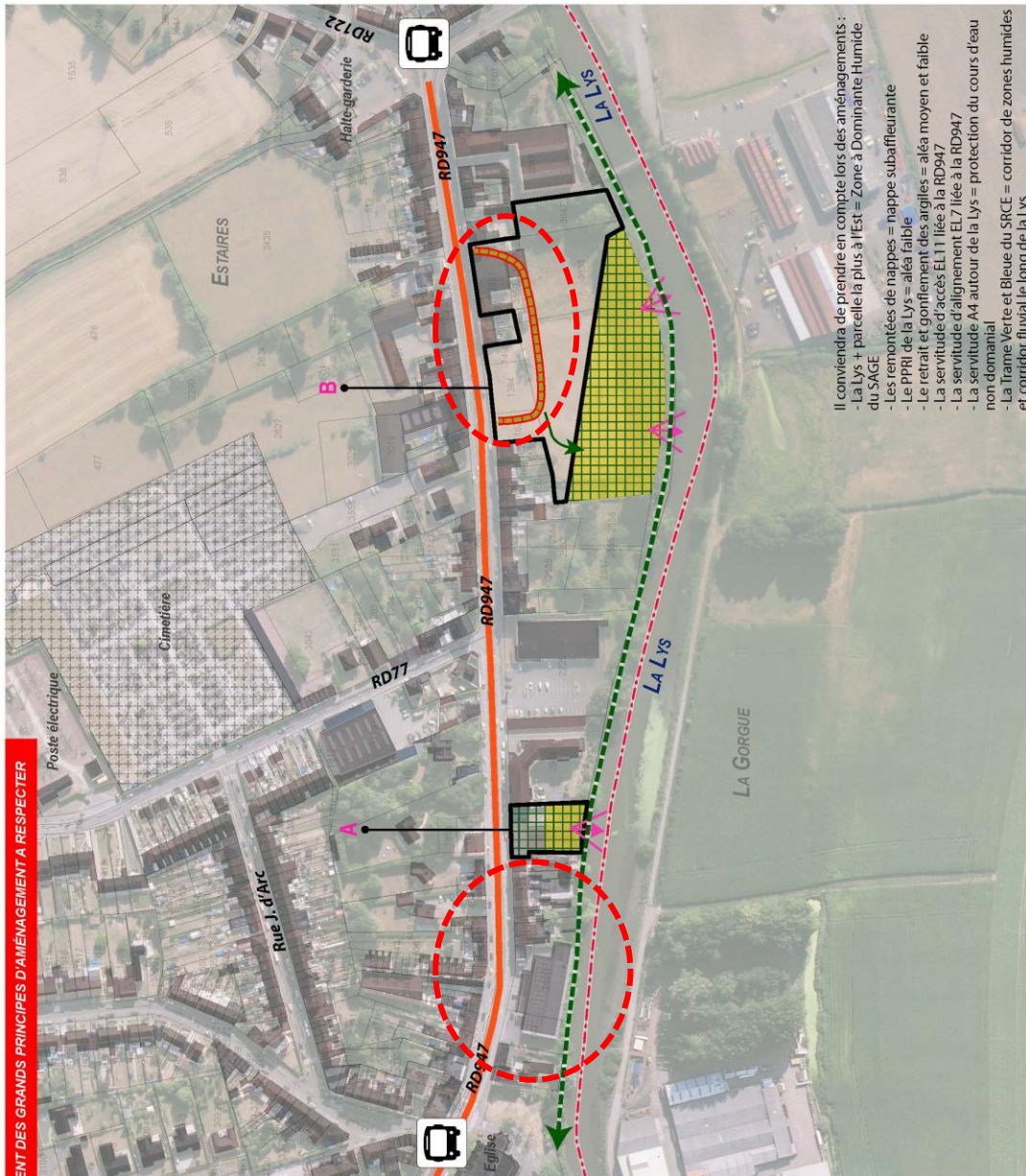
Les orientations d'aménagement et de programmation se composent d'une partie littérale, indissociable de la partie graphique. Dans cette optique, les OAP écrites et graphiques se complètent, et ne peuvent fonctionner l'une sans l'autre. Les modifications apportées à la partie graphique sont les suivantes :

- Suppression de la zone de projet C
- Modification de la densité en logement du secteur B : passage de 130 logements par hectare à 110 logements par hectare
- Suppression du « front bâti dense » pour le secteur B
- Modification de la programmation en logement pour le secteur B
- Intégration de parcelles au périmètre de l'OAP pour le secteur B

OAP avant modification



OAP après modification



CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

- Zone d'étude
- Servitude EL7 et EL11 liées à la RD947
- Créer des espaces verts paysagers :
 - tampon des risques et contraintes hydrauliques liés à la Lys
 - Valorisation de la Lys et de la TVB
- PPRI de la Lys - allée faible
- Conserver des perspectives visuelles ouvertes vers la Lys et ses corridors associés (TVB)
- Arrêt de bus
- Principe de création d'une voirie accompagnée d'une voie piétonne (ou voie partagée)
- Principe de liaisonnement piétonnier entre la voie et la Lys
- Sentier piétonnier des berges de la Lys

Les projets devront être connectés à la Lys et aux chemins piétonniers l'accompagnant

- A** Zone privilégiée pour l'implantation d'un parking paysager
- B** Zone privilégiée pour l'implantation de logements (de 10 à 15 logements/2000m²) et pour l'aménagement d'un espace vert paysager accessible au public

Densité minimale à respecter :
 - Zone B : 110 lgs/Ha
Obligation de réaliser une opération d'ensemble par secteur
Programmation à respecter :
 - Zone B : 50% de logements locatifs sociaux dont un programme de logements

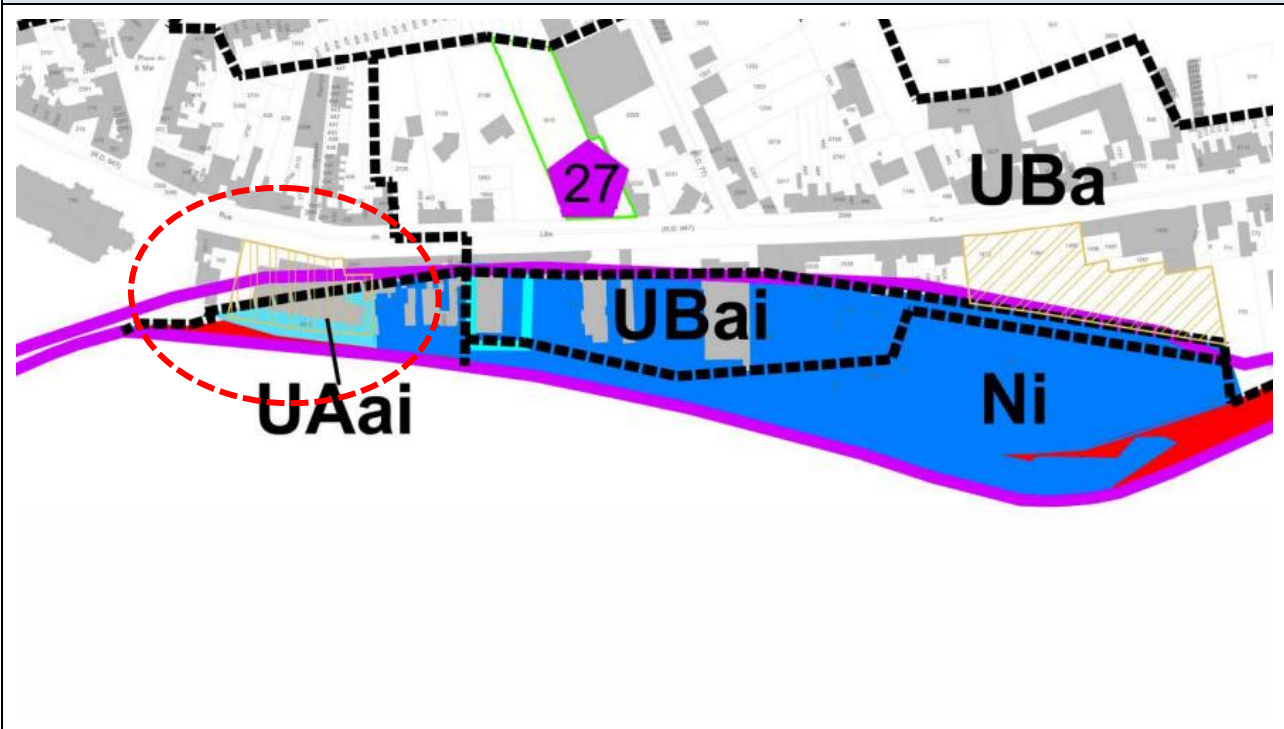


Il conviendra de prendre en compte lors des aménagements :
 - La Lys + parcelle la plus à l'Est = Zone à Dominante Humide du SAGE
 - Les remontées de nappes = nappe subaffleurante
 - Le PPRI de la Lys = allée faible
 - Le retrait et gonflement des argiles = allée moyen et faible
 - La servitude d'accès EL11 liée à la RD947
 - La servitude d'alignement EL7 liée à la RD947
 - La servitude A4 autour de la Lys = protection du cours d'eau non domanial
 - La Trame Verte et Bleue du SRCE = corridor de zones humides et corridor fluvial le long de la Lys

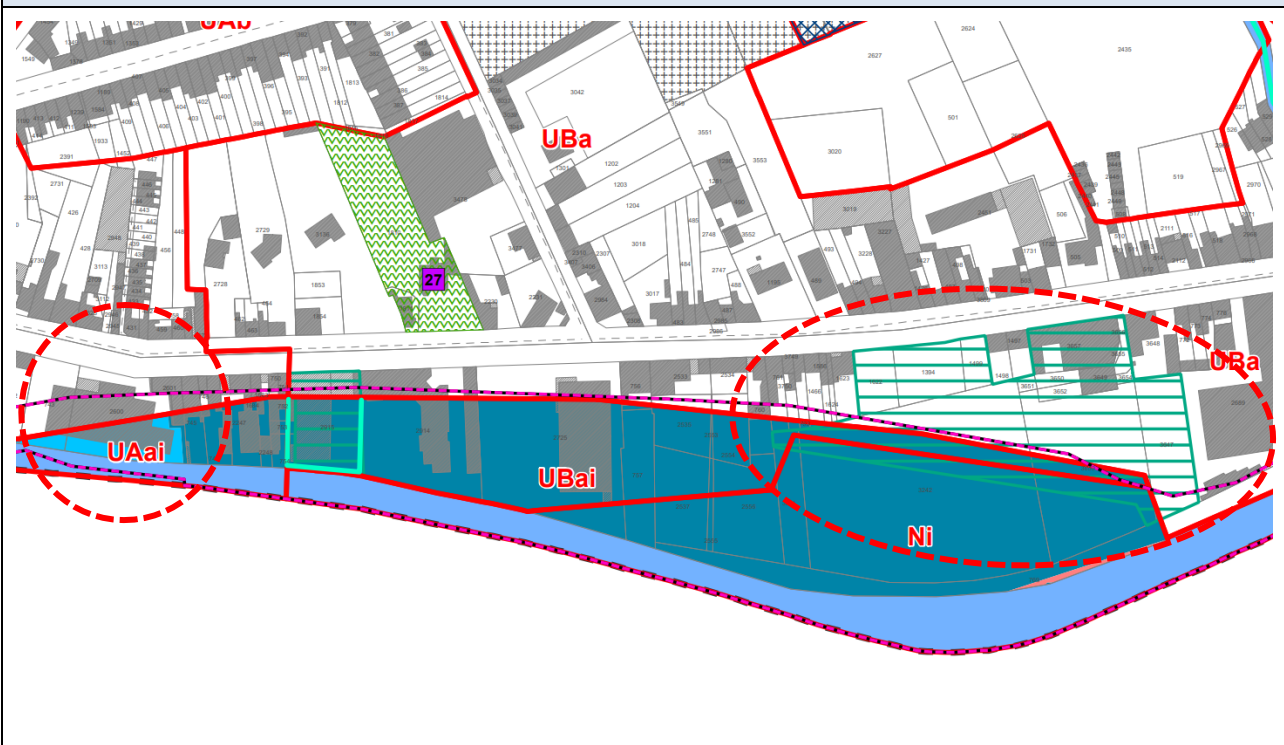


ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
 RENOUVELLEMENT URBAIN RUE DE LILLE ET FRICHE MADELEINE

Zonage avant modification



Zonage après modification



■ Justifications

Les modifications apportées à l'OAP « Renouvellement urbain des berges de la Lys » concernent les secteurs de projet B et C.

Le secteur de projet C est exclu de l'OAP. En effet, ce dernier concerne un bâtiment d'activité situé le long de la départementale 947. L'ancien garage automobile, devenu friche, fait aujourd'hui l'objet d'un projet de réhabilitation qui a pour but de créer trois nouvelles cellules commerciales. Afin de permettre le recyclage foncier de cette parcelle, il est proposé d'exclure le secteur de projet de l'OAP et ainsi supprimer les références aux objectifs de densité et de programmation en logement. Le bâtiment est localisé en zones UAai et UBa. Ces zones correspondent à des zones mixtes permettant la construction à destination d'habitat, de commerces et d'activité. Ce projet est donc compatible avec le règlement actuel.

Le site d'étude B est modifié afin de se mettre en cohérence avec le projet en cours sur ce secteur. Les parcelles et bâtiments de la friche Madeleine situés rue de Lille ont fait l'objet d'un conventionnement entre la commune et l'EPF dès 2015. Ce site fait aujourd'hui l'objet d'une cession à un promoteur pour le développement d'une résidence senior et de logements en accession. Le projet prévoit un peu plus de 80 logements dont une partie sera en accession et l'autre en locatif. Afin de permettre le recyclage de cette ancienne friche industrielle, il est proposé de modifier l'OAP pour être cohérent avec les études pré-opérationnelle du promoteur tout en conservant les principes d'aménagement initiaux. Les modifications concernent :

- L'intégration de parcelles au périmètre de projet et en l'occurrence les parcelles C 3657, C 3656, C 3655, C 3654, C 3647, C 3651, C3652 et C 3650.
- La densité en logement. Elle sera réduite de 130 logements/hectare à 110 logements/hectare. Cette densité est compatible avec celle définie par le Schéma de Cohérente Territoriale Flandre et Lys. Ce dernier prévoit en effet une densité minimale de 22 logements à l'hectare pour les pôles principaux.
- La programmation en logement. Elle est modifiée pour tenir compte des études pré-opérationnelle de l'aménagement. L'OAP initiale prévoyait un minimum de 30% de logements locatifs sociaux et entre 5 et 10% de logements en accession aidée à la propriété. La modification prévoit de supprimer le pourcentage de logements en accession aidée et de porter à 50% la part de logements locatifs sociaux. Cette modification est compatible avec le PADD puisque ce dernier prévoit une augmentation de 20% du logement social à l'horizon 2030 sans définir de secteurs en particulier (voir la justification ci-dessous sur la programmation en logements).
- Le front bâti n'est plus imposé pour le secteur B. La densification de ce secteur se fera en cœur de parcelle. Des bâtiments seront bien implantés le long de la départementale 947 mais ne peuvent pas être considérés comme un « front urbain dense ». La densité étant plutôt localisée face à la Lys.

3.2.3 Orientations d'aménagement et de programmation « Rue des Créchets »

■ Exposé de la modification

Il s'agit de modifier les éléments relatifs à l'OAP « Rue des Créchets » afin de prendre en compte les dernières évolutions sur ce secteur.

Le règlement graphique est également modifié afin d'intégrer des parcelles situées au sud de la Rue des Créchets et qui présentent des configurations similaires aux parcelles déjà repérées par l'OAP (parcelles en front de rue, directement accessibles et intégrées à un front bâti existant). L'OAP est donc séparée en deux secteurs : un secteur A situé au nord de la Rue des Créchets et un secteur B situé au croisement des rues des Créchets et de l'Épinette.

■ OAP Partie littérale

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En ~~bleu~~ : les éléments ajoutés

VI. RUE DES CRECHETS

1. Contexte et enjeux

Le site d'étude dédié principalement à l'habitat ~~est constitué de deux secteurs situés Rue des Créchets à proximité~~ ~~se situe près~~ du centre de la commune d'Estaires. ~~Le secteur A~~ se situe au nord de la centralité communale et représente une surface d'environ 0,8 Ha. ~~Le secteur B se situe au croisement de la rue des Créchets et rue de l'Épinette et représente une surface d'environ 0,5 ha.~~

Le ~~projet~~ ~~secteur A~~ prend place sur des espaces agricoles cultivés sur un linéaire non urbanisé situé le long de la rue des Créchets. À l'ouest de la zone se trouvent des espaces cultivés, au nord des habitations implantées le long de la rue des Créchets, à l'est passe la rue des Créchets et au sud prend place un sentier piétonnier et au-delà d'autres habitations de la rue des Créchets. Un secteur de développement se situe à proximité au sud-ouest.

~~Le secteur B prend place sur des espaces actuellement cultivés. La parcelle se situe à proximité du centre de la commune d'Estaires et au sein d'une zone déjà bâtie.~~

L'aménagement de ~~ces~~ ~~espaces~~ permettra de « finaliser l'urbanisation » le long de la rue des Créchets sans toutefois condamner un éventuel aménagement futur en profondeur ~~pour le secteur A.~~

Le site d'étude s'insère dans un environnement principalement dédié à l'habitat mêlé à des espaces agricoles.



Vue d'une partie de la zone d'étude depuis la rue des Créchets à l'est. On constate bien le linéaire actuellement non bâti.

2. Orientations particulières

Accès au site

Les accès aux parcelles se feront depuis la rue des Créchets ou par l'aménagement d'une voie de desserte interne à la zone. Dans tous les cas, les accès créés seront piétonniers et routiers et totalement sécurisés pour l'ensemble des usagers. Ces accès seront mis en place afin d'entrer et de sortir des parcelles. Ils pourront supporter la voirie principale et permettront le liaisonnement avec le réseau viaire existant.

Voirie

Un principe de réseau viaire structurant la zone d'étude pourra être aménagé. Ce maillage viaire pourra prendre appui sur les accès créés et pourra se raccorder au réseau viaire existant. Les axes viaires créés devront être accompagnés, dans l'idéal d'un traitement paysager et obligatoirement d'un cheminement piétonnier.

Sécurisation des carrefours

Les carrefours créés, notamment le long de la rue des Créchets, devront être sécurisés. Ils devront être lisibles et sécurisés afin de garantir des conditions d'évolution au sein de la commune les plus sûres.

Liaison douce

Des liaisons douces accompagneront l'ensemble des voiries créées. Ainsi, l'intégralité du réseau viaire existant et des quartiers voisins seront accessibles et connectés au projet. Pour le secteur A, le chemin bordant la frange sud devra être maintenu et élargi à 6m minimum de large de façon à laisser passer les engins agricoles.

Organisation et implantation des constructions

Pour les secteurs A et B, l'organisation du projet devra respecter à minima les densités et mixités suivantes :

- densité minimale de ~~10~~ 18 lgt/ha,
- ~~entre 20 et 25% de logements locatifs sociaux afin de diversifier l'offre de logements.~~

Afin de conserver le rythme urbain existant, il conviendra de recréer un front bâti en implantant les constructions le long de la rue des Créchets.

Intégration paysagère

Pour le secteur A, afin d'améliorer l'intégration du projet et de limiter l'impact de l'urbanisation d'un tel projet envers les résidents actuels et la plaine agricole, une frange paysagère devra être aménagée entre la zone d'étude et les autres secteurs (habitations existantes, espaces cultivés). Cette frange tamponnera les nuisances et sera implantées sur les franges nord, ouest et sud.

De plus, toutes les voiries devront de préférence être accompagnées d'un traitement paysager.

Prise en compte des risques et contraintes

Il conviendra de prendre en compte le retrait et gonflement des argiles d'aléa moyen, ainsi que les remontées de nappes (nappes subaffleurantes) présents sur l'ensemble de la zone d'étude.

De plus Pour le secteur A, il conviendra de prendre en compte la ligne électrique passant sur la zone.

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Evolution future

Pour le secteur A, afin d'envisager un développement futur de la zone cultivée en épaisseur de la zone de projet, il conviendra de maintenir une perméabilité de 10m au nord de la zone de projet afin de permettre la desserte agricole et de permettre une potentielle urbanisation en profondeur à long terme.

Ceci permettra de limiter l'enclavement de futurs projets en créant des continuités viaires, notamment en lien avec la zone de développement située au sud-est de la zone d'étude.

3. Schéma d'aménagement

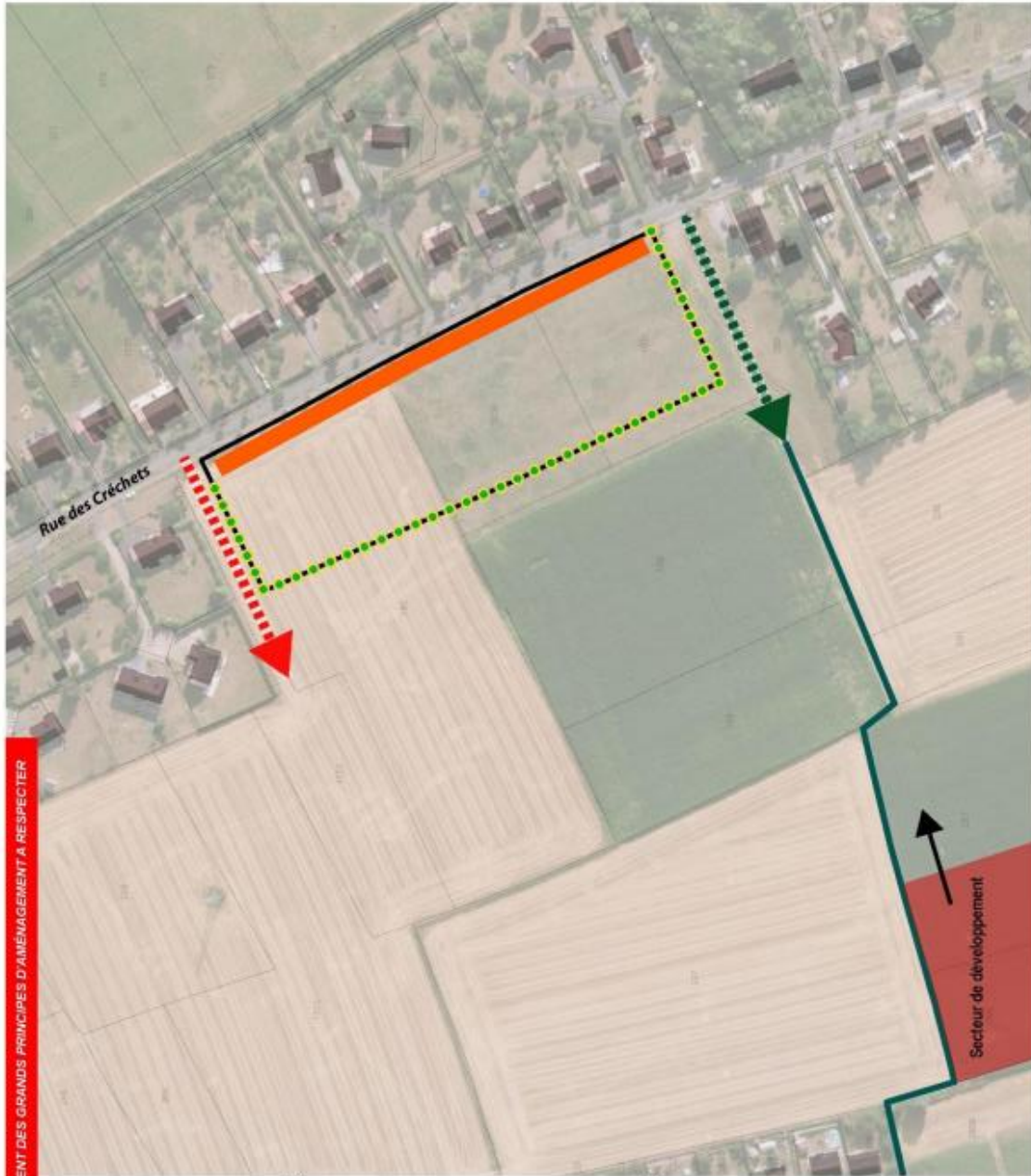
Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

■ OAP Partie Graphique

Les orientations d'aménagement et de programmation se composent d'une partie littérale, indissociable de la partie graphique. Dans cette optique, les OAP écrites et graphiques se complètent, et ne peuvent fonctionner l'une sans l'autre. Les modifications apportées à la partie graphique sont les suivantes :

- Intégration du secteur B situé au croisement de la rue des Créchets et de la rue de l'Épinette. Le secteur B concerne la parcelle D 1203.
- Suppression de la programmation en logement
- Modification et intégration d'une densité en logement : passage de 18 logements par hectare à 10 logements par hectare pour le secteur A et prescription d'une densité de 10 logements à l'hectare pour le secteur B.

OAP avant modification



CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

- Zone d'étude - env. 0,8 Ha
- Recréer un front bâti de façon à conserver une homogénéité urbaine
- Créer une frange paysagère végétalisée permettant de limiter les échanges visuels entre les secteurs
- Conserver des perméabilités de 10m afin de permettre l'accès aux espaces agricoles et afin d'envisager une connexion viaire avec des projets voisins
- Elargissement du sentier piétonnier existant - 6m de large minimum pour le passage des engins agricoles
- Perméabilité conservée afin d'envisager une connexion viaire à long terme
- Chemin piétonnier existant

Il conviendra de prendre en compte lors des aménagements :

- La ligne électrique passant sur la zone
- Le retrait et gonflement des argiles = allée moyen
- Les remontées de nappes = nappes subaffecturantes

Densité minimale à respecter : 18 lgts/ha

Programmation à respecter :

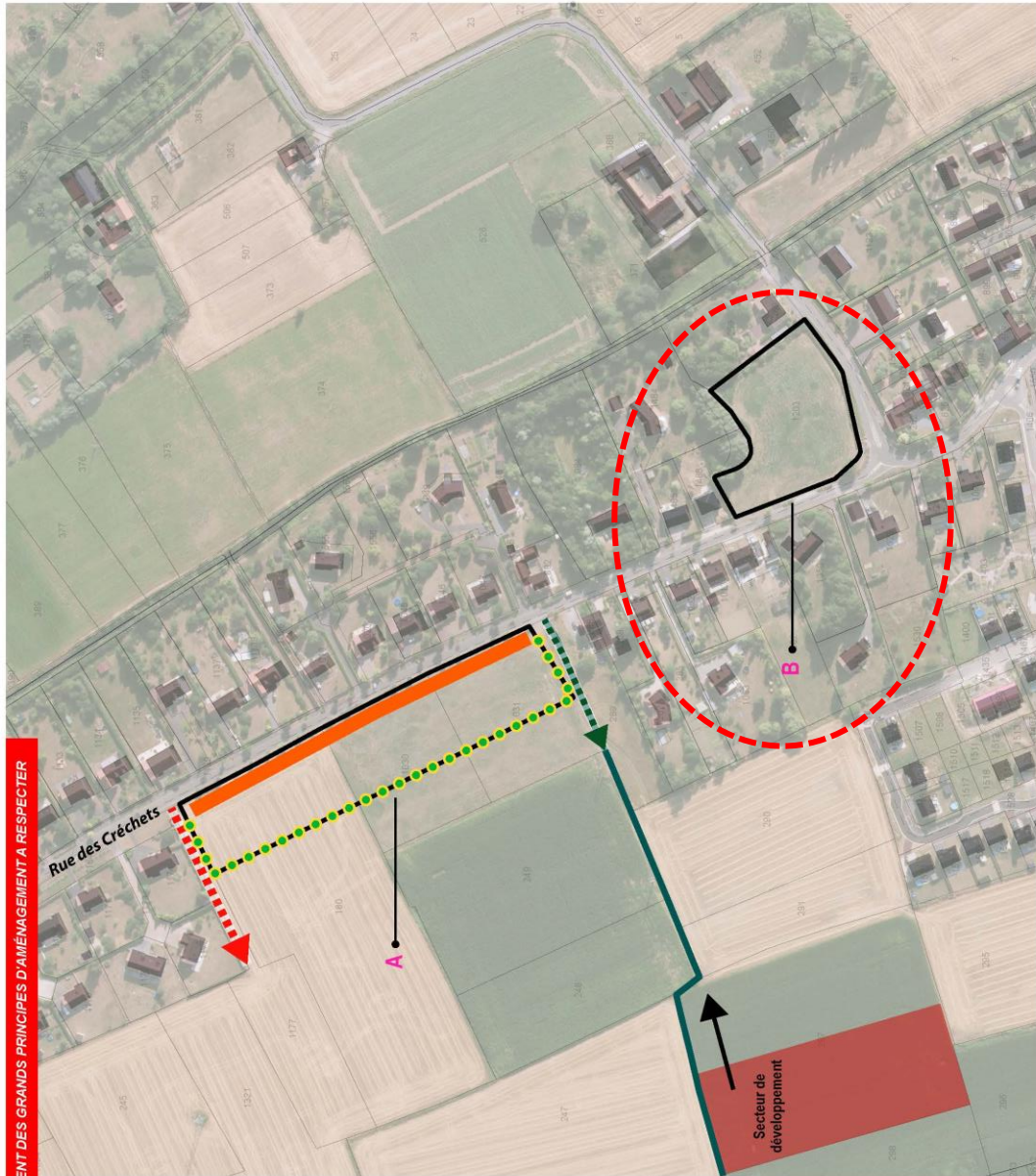
- Entre 20 et 25% de logements locatifs sociaux

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
 RUE DES CRÉCHETS

Secteur de développement



OAP après modification



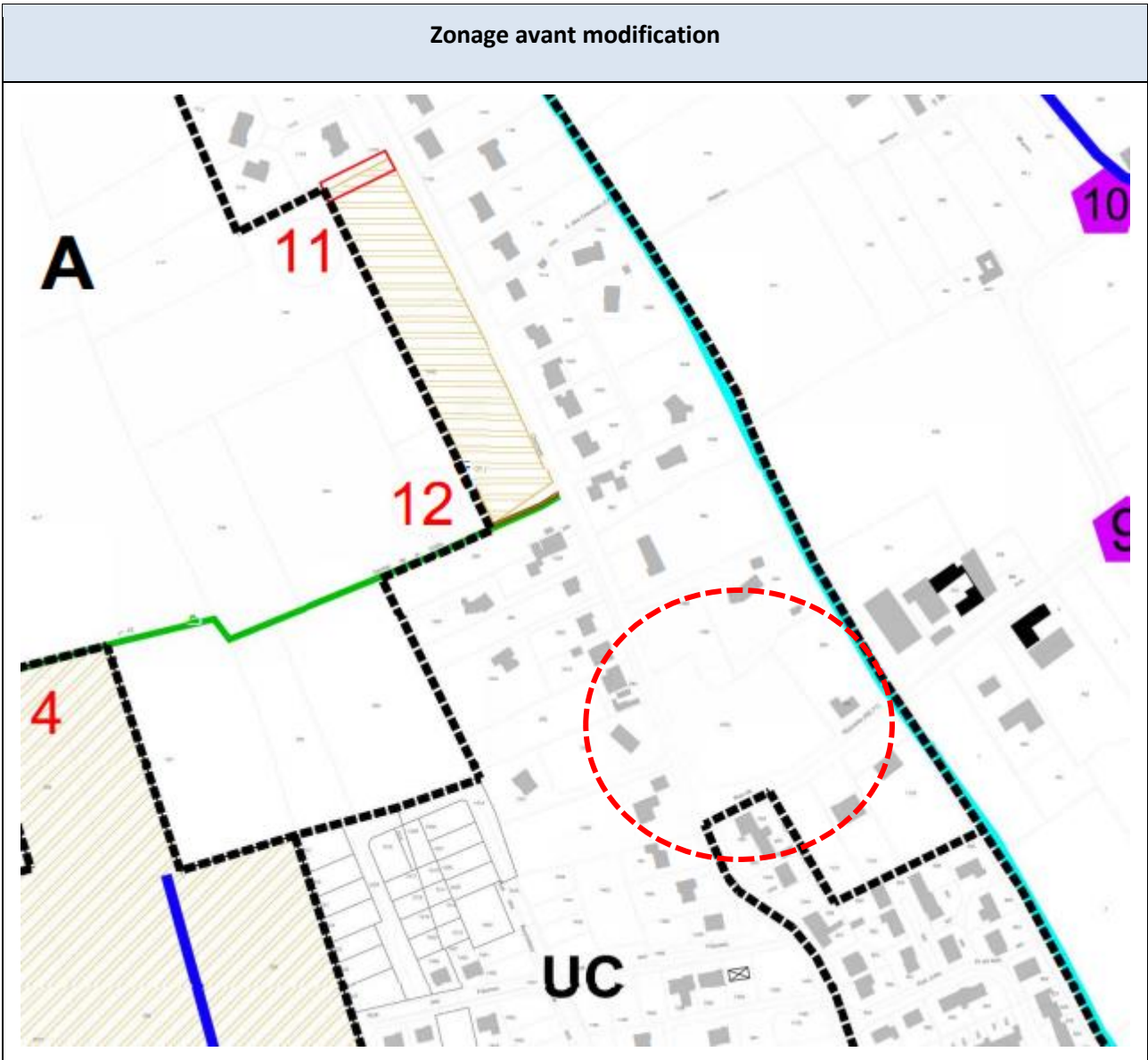
CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

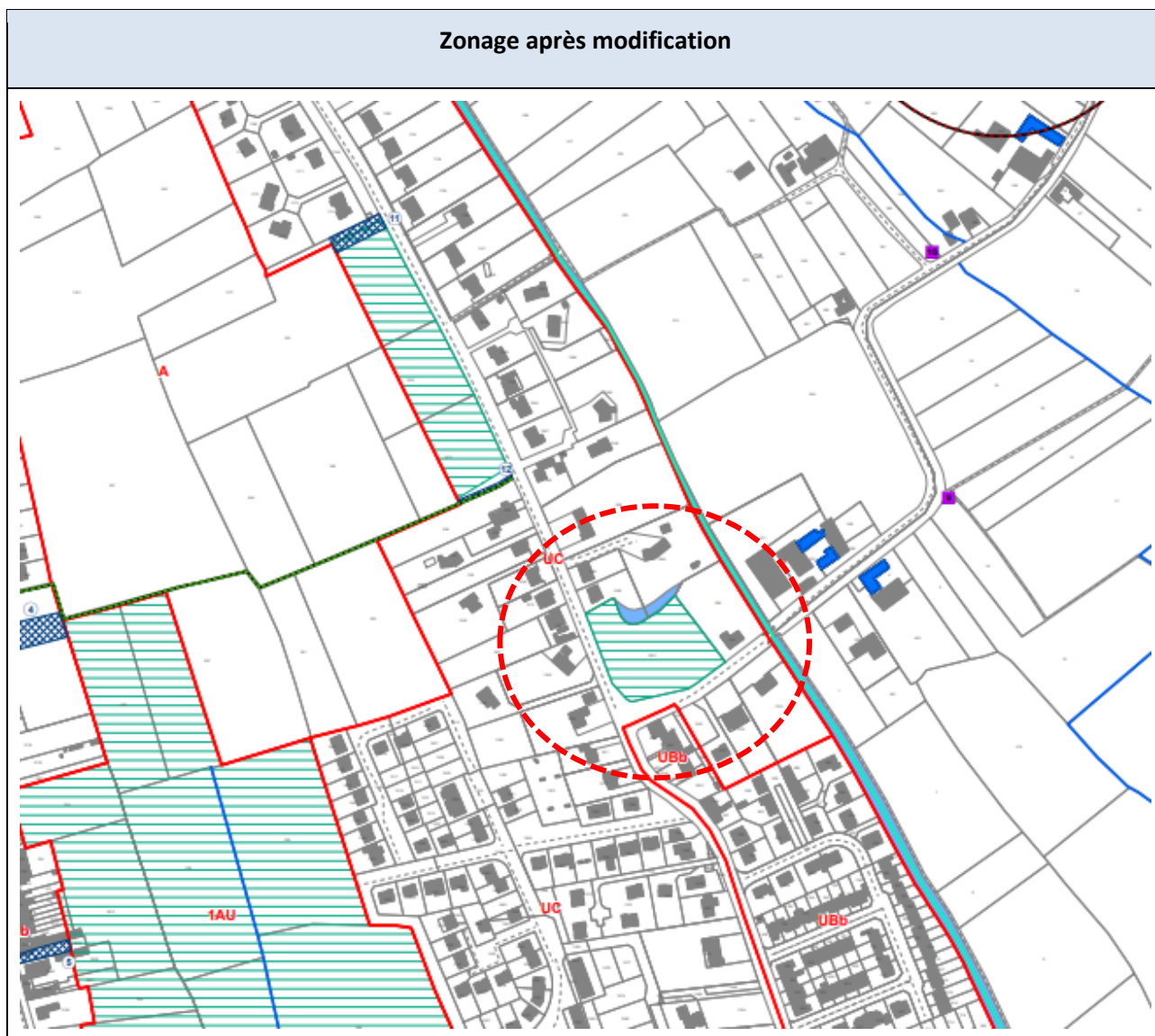
- Zone d'étude - env. 1,5 Ha
- Recréer un front bâti de façon à conserver une homogénéité urbaine
- Créer une frange paysagère, végétalisée permettant de limiter les échanges visuels entre les secteurs
- Conserver des perméabilités de 10m afin de permettre l'accès aux espaces agricoles et afin d'envisager une connexion viaire avec des projets voisins
- Elargissement du sentier piétonnier existant - 6m de large minimum pour le passage des engins agricoles
- Perméabilité conservée afin d'envisager une connexion viaire à long terme
- Chemin piétonnier existant

Il conviendra de prendre en compte lors des aménagements :
 - La ligne électrique passant sur la zone
 - Le retrait et gonflement des argiles = aléa moyen
 - Les remontées de nappes
Densité minimale à rest 10 lgts/Ha **ur les secteurs**



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
 RUE DES CRÉCHETS





■ Justifications

Les modifications apportées à l'OAP « Rue des Créchets » concernent :

- L'intégration d'un deuxième secteur à l'OAP (secteur B) sur la parcelle D 1203 qui présentent une configuration similaire aux parcelles du secteur A (parcelles en front de rue, directement desservie et intégrée à un front bâti existant).
- L'intégration d'une densité en logement sur le secteur B de 10 logements/hectare
- La modification de la densité en logement et la programmation en logement du secteur A.

La création du secteur B a pour objectif d'imposer une densité en logement identique sur l'ensemble de la rue des Créchets. En effet, la parcelle D 1203 est comprise entre deux secteurs résidentiels composés d'un tissu urbain aéré et de maisons individuelles. Afin de préserver cette structuration la commune d'Estaires souhaite inclure une densité minimale de 10 logements à l'hectare.

Les modifications apportées au secteur A ont pour objectif principal d'adapter cette zone de projet à l'environnement bâti et urbain existant. En effet, ce secteur de développement compris entre deux secteurs résidentiels composés d'un tissu urbain aéré et de maisons individuelles. Les objectifs de construction initiaux n'étaient donc pas totalement compatibles avec cette ambition.

L'OAP initiale prévoyait une part de logements sociaux compris entre 20 et 25 %. Cette programmation est supprimée sur ce secteur. Le volume de construction en logements sociaux est plutôt orienté sur le centre de la commune et sur les secteurs de renouvellement urbain concernés par les OAP « Renouvellement urbain des Berges de la Lys ».

La densité est également modifiée pour tenir compte du tissu urbain environnant. Les opérations situées à proximité immédiate de la zone de projet « Rue des Créchets » présentent des densités comprise entre 6 et 8 logements à l'hectare, avec des parcelles proches ou supérieurs à 1000m². La baisse de la densité de 18 à 10 logements à l'hectare sur ce secteur permettra de proposer une typologie de parcelles similaire à celle déjà présente dans la rue.

3.2.4 Orientations d'aménagement et de programmation « Joubarbes II »

■ Exposé de la modification

Il s'agit de supprimer les éléments relatifs à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Joubarbes II » situé à l'ouest de la rue de l'Aquilon. Par ailleurs, cette modification s'accompagne d'un reclassement des parcelles. Ces dernières seront reclassées d'une zone à urbaniser à la zone urbaine UC.

■ OAP Partie littérale

L'intégralité de la partie littérale est supprimé.

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En ~~bleu~~ : les éléments ajoutés

~~IV. JOUBARBES II~~

~~1. Contexte et enjeux~~

~~Le site d'étude dédié à l'habitat se situe à l'ouest de la commune d'Estaires. Il se situe à proximité d'équipement (et de projets d'équipements), de commerces et d'arrêts de bus. Il prend place en continuité du projet récemment construit à l'ouest (Joubarbes I) et représente une surface d'environ 2,1 Ha. Un oratoire se situe à proximité au nord le long de la rue Kennedy.~~

~~Le projet prend place sur des espaces agricoles cultivés. A l'ouest de la zone se trouvent des habitations récentes (rue Farou), au nord et à l'est sont implantées des habitations des rues Kennedy et Pasteur et au sud se trouvent des espaces cultivés. La zone est bordée à l'est par un cours d'eau (La Maladrerie) et est accessible depuis le projet récent à l'ouest et depuis une accroche conservée depuis la rue Pasteur à l'est.~~

~~L'aménagement de cet espace permettra d'investir en profondeur ce secteur communal déjà en densification et proche d'équipements existants et futurs.~~

~~Le site d'étude s'insère dans un environnement principalement dédié à l'habitat mêlé à des espaces agricoles. Le développement de la zone d'étude viendra compléter le développement en cours en venant finaliser le comblement d'un espace agricole enclavé.~~



~~Vue depuis la rue d'Aquilon au sud. La zone d'étude se situe à droite du lotissement récent en haut à gauche. Elle est actuellement occupée par des espaces agricoles.~~



Vue depuis un des accès à créer depuis la rue Pasteur à l'est. La zone d'étude s'étend vers la droite.

2. Orientations particulières

Accès au site

~~Plusieurs accès à la zone devront être aménagés pour la desservir. Il s'agira d'accès piétonniers et routiers totalement sécurisés pour l'ensemble des usagers.~~

~~Tout les accès routiers créés devront être adaptés aux piétons.~~

~~Trois accès routiers et/ou piétonniers devront être aménagés :~~

- ~~— Un accès piétonnier au nord-ouest, depuis la rue Farou récemment créée (menant à la RD946),~~
- ~~— Un accès routier et piétonnier au sud-ouest, depuis la rue Farou récemment créée (menant à la RD946),~~
- ~~— Une liaison douce au sud-est, depuis la perméabilité conservée depuis la rue Pasteur.~~

~~Ces accès seront mis en place afin d'entrer et de sortir de la parcelle. Ils pourront supporter les voies principales et secondaires et permettront le liaisonnement avec le réseau viaire existant.~~

Voies

~~Un principe de réseau viaire structurant et bouclant la zone d'étude sera aménagé. Ce maillage viaire prendra appui sur les accès précités et se raccordera au réseau viaire existant.~~

~~Les axes primaires (à minima) créés devront être accompagnés d'un traitement paysager et d'un cheminement piétonnier.~~

~~Une voie primaire de desserte sera aménagée entre les deux accès situés au sud. Une voie secondaire sera aménagée. Elle prendra appui sur la voie primaire et se raccordera de façon piétonne à l'accès aménagé au nord-ouest. Cette voie devra présenter une emprise de 8m : 5m de chaussée et 3m de trottoir.~~

Liaison douce

~~Des liaisons douces accompagneront l'ensemble des voies créées. Ainsi, l'intégralité du réseau viaire existant et des quartiers voisins seront accessibles et connectés au projet. Il conviendra d'aménager une bande cyclable en continuité des bandes cyclables existantes alentours pour permettre une fluidité de déplacement entre les secteurs. Elle suivra le tracé de la voie primaire et bouclera la zone. Un cheminement doux suivra la limite sud de la zone d'étude et une liaison piétonne sera aménagée au nord-ouest de la zone vers la rue du Farou.~~

Organisation et implantation des constructions

~~L'organisation du projet devra respecter à minima les densités et mixités suivantes :~~

- ~~— densité minimale de 18 lgt/ha,~~
- ~~— mixité : 22% de logements locatifs sociaux, implantés de préférence au nord de la zone,
à minima 15% de logements en accession aidée à la propriété implantés de préférence au centre de la zone.~~

~~Cette mixité des typologies et statuts induira une mixité sociale essentielle dans la vie d'une commune.~~

~~Il est impératif que l'aménagement de la zone soit réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble pour favoriser la cohérence urbaine.~~

~~Les constructions devront être implantées en priorité sur l'une des deux limites séparatives.~~

Intégration paysagère et gestion des ressources naturelles

~~Afin d'améliorer l'intégration du projet et de limiter l'impact de l'urbanisation d'un tel projet envers les résidents actuels, une frange paysagère devra être aménagée entre la zone d'étude et les habitations existantes et les espaces agricoles. De plus, toutes les voies devront être accompagnées d'un traitement paysager.~~

~~Cette bande végétalisée permettra de tamponner une partie des nuisances (visuelles et sonores) liées au nouveau projet.~~

~~Un cours d'eau borde l'est de la zone d'étude du nord au sud. Il conviendra d'intégrer le cours d'eau et d'aménager une bande d'entretien respectant la servitude en place le long de la frange est. Cette bande devra être végétalisée. De plus, une zone de gestion hydraulique pourra éventuellement être aménagée le long de la frange sud en relation avec le chemin piétonnier.~~

Prise en compte des risques et servitudes

~~Il conviendra de prendre en compte les retraits et gonflements des argiles d'aléa moyen présents sur l'ensemble de la zone d'étude.~~

~~Le cours d'eau (la Maladrerie) bordant la limite est de la zone est associé à une servitude de protection (A1 : protection des cours d'eau non domaniaux). Il conviendra de la prendre en compte dans les aménagements et créer une bande paysagère végétalisée induisant le recul d'entretien nécessaire et permettant la gestion hydraulique.~~

Équipement et réseaux du site

~~Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.~~

~~Le site d'étude présente des difficultés d'infiltration des eaux. Il conviendra d'aménager un réseau de collecte et de gestion des eaux de type - noues, bassin de rétention...~~

Évolution future

~~Afin d'envisager un développement futur de la zone, des perméabilités devront être maintenues vers le sud de la zone d'étude.~~

~~Ceci permettra de limiter l'enclavement de futurs projets en créant des continuités viaires.~~

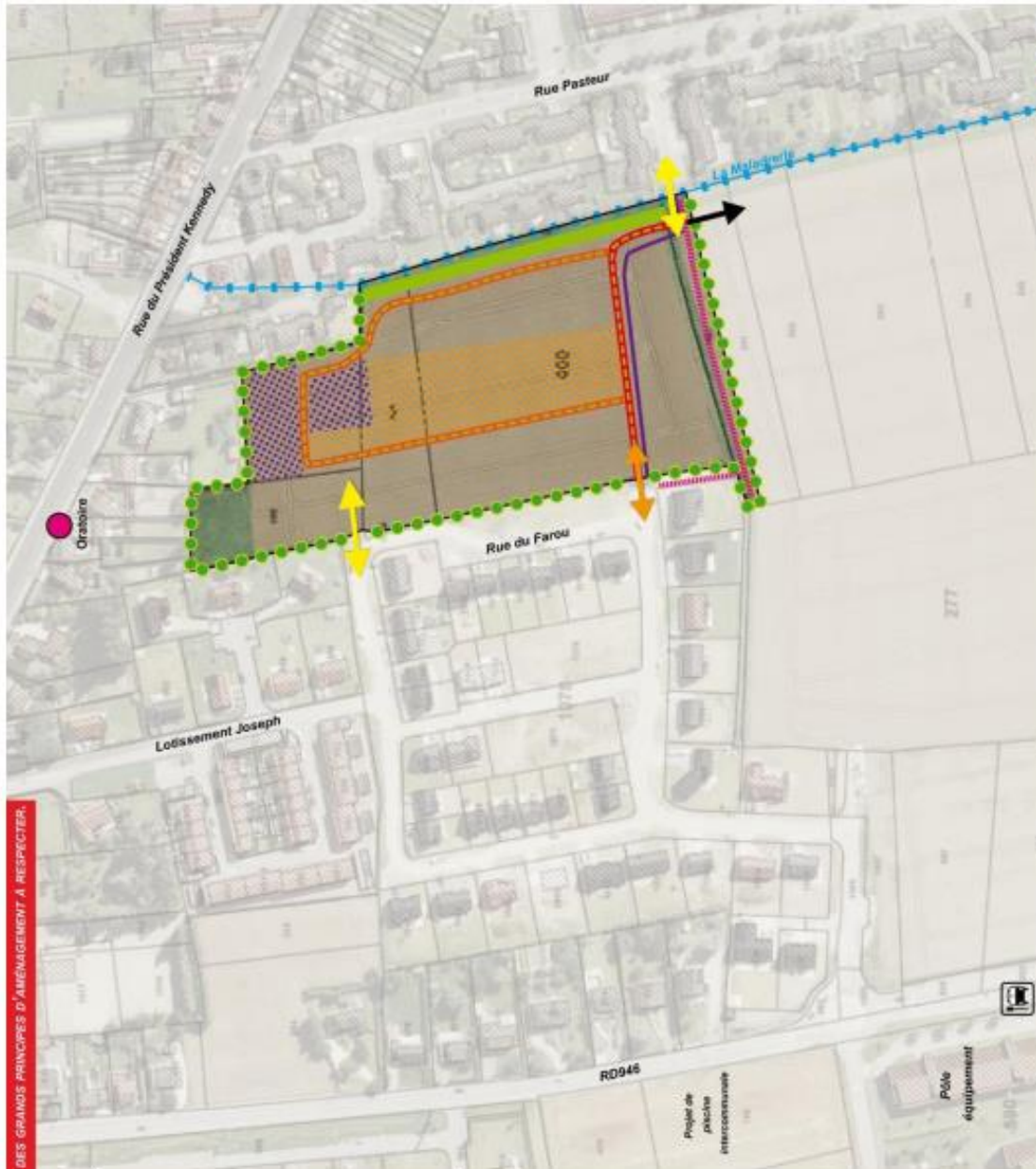
3. Schéma d'aménagement

~~Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.~~

■ OAP Partie Graphique

Les orientations d'aménagement et de programmation se composent d'une partie littérale, indissociable de la partie graphique. Dans cette optique, les OAP écrites et graphiques se complètent, et ne peuvent fonctionner l'une sans l'autre. La partie graphique de l'OAP est supprimée.

OAP avant modification



CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER.

- Zone d'étude - env. 2.1 Ha
 - Connecter le projet à l'existant : piétons et véhicules
 - Connecter le projet à l'existant : modes doux
 - Aménager une voie primaire de desserte accompagnée d'un cheminement piétonnier et d'un traitement paysager
 - Aménager une voie secondaire de desserte de Rim d'emprise
 - Aménager une bande cyclable en continuité des bandes cyclables existantes
 - Aménager un sentier piétonnier en limite sud de zone et potentiellement un ouvrage de gestion hydraulique
 - Cours d'eau et servitude A4 à prendre en compte dans l'aménagement de la zone
 - Créer une frange paysagère végétalisée permettant de limiter les échanges visuels entre les secteurs
 - Créer une bande paysagère végétalisée permettant de gérer les servitudes autour du cours d'eau
 - Conserver une perméabilité afin d'envisager une connexion visière à long terme
 - Arrêt de bus
 - Élément patrimonial bâti - Craboire
 - Secteur privilégié pour l'implantation de logements locatifs sociaux
 - Secteur privilégié pour l'implantation de logements en accession aidée
 - Il conviendra de prendre en compte lors des aménagements :
 - La servitude A4 = protection du cours d'eau non domanial
 - Le retrait et gonflement des argiles = alés moyen
 - Densité minimale à respecter : 18 Igrts/ha**
 - Obligation de réaliser une opération d'ensemble**
 - Programmation à respecter :**
 - 22% de logements locatifs sociaux
 - minima 15% de logements en accession aidée à la propriété
- Les constructions devront être implantées en priorité sur l'une des deux limites séparatives

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - JOUBARDES II.

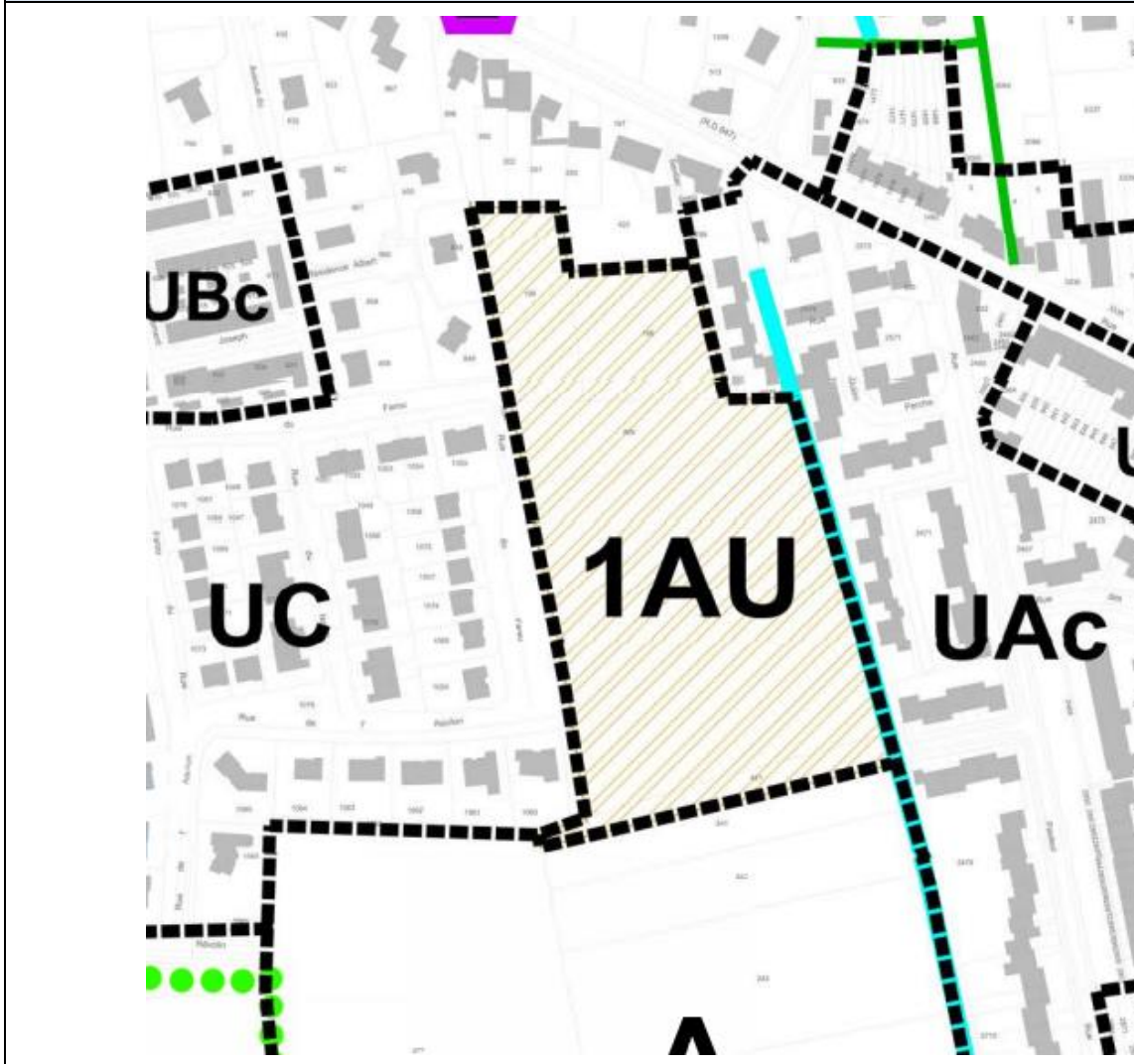


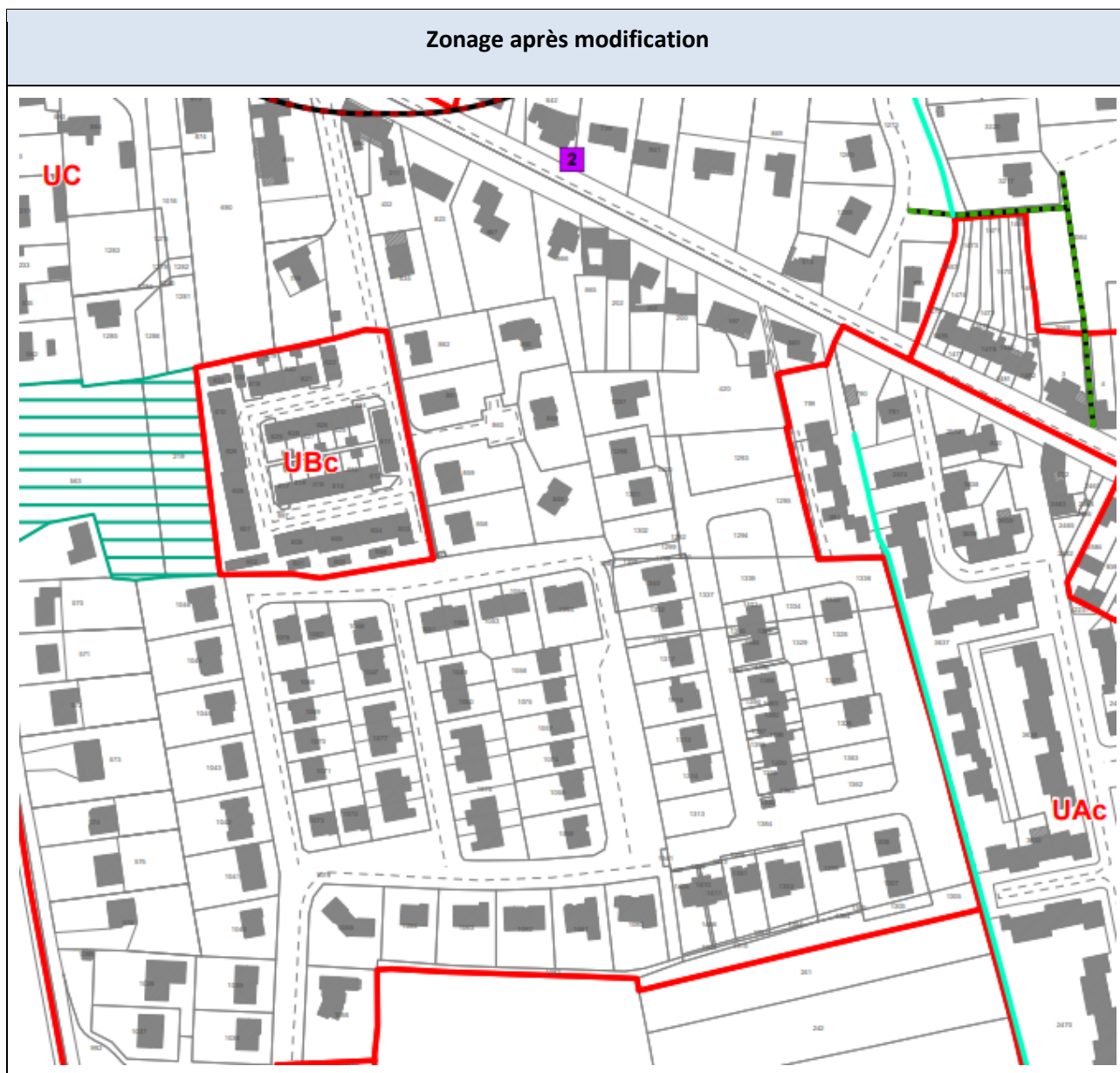
OAP après modification

L'OAP est supprimé.

Le règlement graphique est adapté en conséquence : les parcelles concernées par l'OAP sont reclassées en zone urbaine UC.

Zonage avant modification





■ Justifications

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est supprimé car le quartier faisant l'objet de l'orientation a été aménagé récemment. L'OAP n'a donc plus lieu d'être. De plus, il s'agit de mettre en cohérence le zonage avec cette évolution. Les parcelles ayant été viabilisées la zone à urbaniser 1AU n'est plus adaptée au site « Joubarbes II ». C'est pourquoi, il est proposé de reclasser ces parcelles accueillant uniquement des constructions pavillonnaires en zone UC. Cette dernière est une zone pavillonnaire de moindre densité affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, bureaux et activités. Elle vient en prolongement des habitations existantes situées rue du Farou.

3.2.5 Impact global des OAP sur la programmation en logements

■ Exposé de la modification

Les modifications apportées aux différentes orientations d'aménagement et de programmation prises de manière individuelles ont des impacts limités sur la programmation en logements de la commune. Les effets cumulés de ces modifications peuvent en revanche être plus importants. C'est pourquoi nous présentons ici l'impact global des modifications apportées aux OAP à la programmation en logement de la commune que ce soit au niveau quantitatif (nombre de logements) qu'au niveau qualitatif (production en logements sociaux).

■ Justifications

Le rapport de présentation initial du PLU prévoyait une production de logements en renouvellement urbain estimé à 114 logements sur les différentes opérations couvertes par une OAP (Berges de la Lys, Quai du rivage, Garage Coupet, rue Kennedy). L'ensemble de ces opérations représentait une superficie de 1,1 ha permettant d'atteindre une densité d'approximativement 103 logements à l'hectare.

Les modifications des OAP présentées ci-dessus conduisent à retirer de ce compte le site « Quai du rivage-pétanque » et le site C de l'OAP « Renouvellement urbain le long des berges de la Lys ». Par ailleurs, les productions de logements sont modifiées pour le site « Garage Coupet » sur lequel s'implantera un équipement public ne permettant pas d'accueillir autant de logements que prévu initialement, et pour le site B de l'OAP « Renouvellement urbain le long des berges de la Lys » où la production de logements sera plus importante même avec une baisse de la densité. Au final, la production de logements en renouvellement urbain passe de 114 logements à 130 logements avec des densités relativement similaires. Les modifications apportées aux OAP ont donc un effet plutôt favorable sur la production de logement en renouvellement urbain (voir tableau ci-dessous).

Concernant la production de logements sociaux, le rapport de présentation initial prévoyait la création de 79 à 88 logements locatifs sociaux et de 18 à 28 logements en accession à la propriété. Les modifications apportées aux OAP conduisent à :

- Supprimer les programmation en logements sociaux sur les sites du « Quai rivage Pétanque » et le site C de l'OAP « Renouvellement urbain le long des berges de la Lys ».
- A intégrer l'opération « Quartier clos des Tulipes » au calcul. En effet, ce lotissement situé à proximité du centre-ville a permis la création de 22 logements locatifs sociaux et de 22 logements en accession aidée à la propriété.
- A modifier la programmation du site B de l'OAP « Renouvellement urbain le long des berges de la Lys ». Le programmation en logement locatifs sociaux est plus ambitieuse et est portée à 50% soit 59 logements. En revanche, la programmation de logement en accession aidée est supprimée.
- A supprimer la programmation en logements sociaux de l'opération « Rue des Créchets ».

Au final, la production de logements sociaux passe de 88 logements locatifs sociaux à 140 et de 28 logements en accession aidée à la propriété à 45. La modification des OAP n'a donc pas d'effet négatif sur la production en logement sociaux mais conduit à une nouvelle ventilation du volume de logement social à travers les différentes opérations.

Programmation en logement avant modifications

Production de logement en renouvellement urbain

Opération	superficie	Densité	Logements potentiels
Berge de la Lys-Gymnase (67)	1000 m ²	120 logements/ha	12
Quai du rivage-pétanque (66)	800m ²	130 logements/ha	11
Garage Coupet (65)	2000 m ²	100 logements/ha	20
Renouvellement urbain le long des berges de la Lys : site B (n°37)	2000 m ²	130 logements/ha	26
Renouvellement urbain le long des berges de la Lys : site C (n°68)	2476 m ²	120 logements/ha	30
Renouvellement urbain rue Kennedy (n°70)	3000m ²	40/50 logements/ha	15
	1,1 ha	103 logements/ha	114

Production de logements sociaux

Site	Superficie	Densité	Programmation	Logements locatifs sociaux	Logements en accession aidée
Busseroles	8, 3 ha	18 logements/ha	20/25% logements sociaux 5/10% en accession aidée	32 à 37	8 à 15
Joubarbes II	2,1 ha	18 logements/ha	22% de LLS 15% en accession aidée	8	6
SITE Garage Coupet Zone 1	2000 m ²	100 logements/ha	20% à 25% LLS 5 à 10%LAA	4 à 5	1 à 2

Programmation en logement avant modifications

Quai du rivage Pétanque (zone 3)	800 m ²	130 logements/ha	100% LLS	11	-
Renouvellement urbain berges de la Lys site B	2000 m ²	130 logements/ha	30% LLS 5/10% en accession aidée	8	1 à 3
Renouvellement urbain berges de la Lys site C	2476m ²	120 logements/ha	30% LLS 5/10% en accession aidée	9	1 à 3
Rue des Créchets	8000m ²	18 logements/ha	20 à 25% de LLS	3 à 4	-
RD946/RD947					
Rue Jacqueminemars	6000m ²	18 logements/ha	20 à 25 % de LLS 5% à 10% en accession aidée	2 à 3	1 à 2
Rue Kennedy	3000m ²	40 à 50 logements/ha	20% de LLS	2 à 3	-
Total				79 à 88	18 à 28

Programmation en logement après modifications

Production de logement en renouvellement urbain

Opération	Superficie	Densité	Logements potentiels
Berge de la Lys-Gymnase	1000 m ²	120 logements/ha	12
Quai du rivage-pétanque	Site supprimé de l'OAP		
Garage Coupet	3660 m ²	100 logements/ha	15
Renouvellement urbain Rue de Lille, friche Madeleine site B	7300 m ²	110 logements/ha	88
Renouvellement urbain Rue de Lille, friche Madeleine site C	Site supprimé de l'OAP		
Renouvellement urbain rue Kennedy	3000 m ²	40/50 logements/ha	15
TOTAL	1,49ha	87 logements/ha	130

Production de logements sociaux

Site	Superficie	Densité	Programmation	Logements locatifs sociaux	Logements en accession aidée
Busseroles	8,3 ha	18 logements/ha	20/25% LLS et 5/10% en accession aidée	32/37	8 à 15
Joubarbes II	2,1 ha	18 logements/ha	22% LLS et 15% en accession aidée	11	6
Site Garage Coupet Zone 1	2000 m ²	100 logements/ha	20 à 25% LLS et 5/10% en accession aidée	4 à 5	0
Quai du rivage Pétanque (zone 3)	Site supprimé de l'OAP				
Renouvellement urbain berges de la Lys site B	6 600 m ²	110logements/ha	50 % en LLS	59	0
Renouvellement urbain berges de la Lys site C	Site supprimé de l'OAP				
Rue des Créchets	8000 m ²	10 logements/ha	Pas de programmation en logement social	0	0
Quartier Clos les Tulipes	1,6 ha		30% LLS et 30% en accession sociale aidée	22	22
RD946/RD947 Rue Jacqueminemars	6000 m ²	18 logement/ha	20 à 25% LLS et 5/10% en accession aidée	2 à 3	1 à 2
Rue Kennedy	3000 m ²	40 à 50 logements/ha	20% en LLS	2 à 3	0
TOTAL	14,64 ha			140	45

3.3 Création d'un périmètre d'attente de projet et d'aménagement global (PAPAG)

■ Exposé de la modification

Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués « dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

La commune d'Estaires souhaite instaurer un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) sur la parcelle cadastrée D 700 située rue du Bois. Cette parcelle, située en zone UC du PLU, est concernée par un bâtiment d'activité de type hangar.

■ Le règlement écrit

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone UC

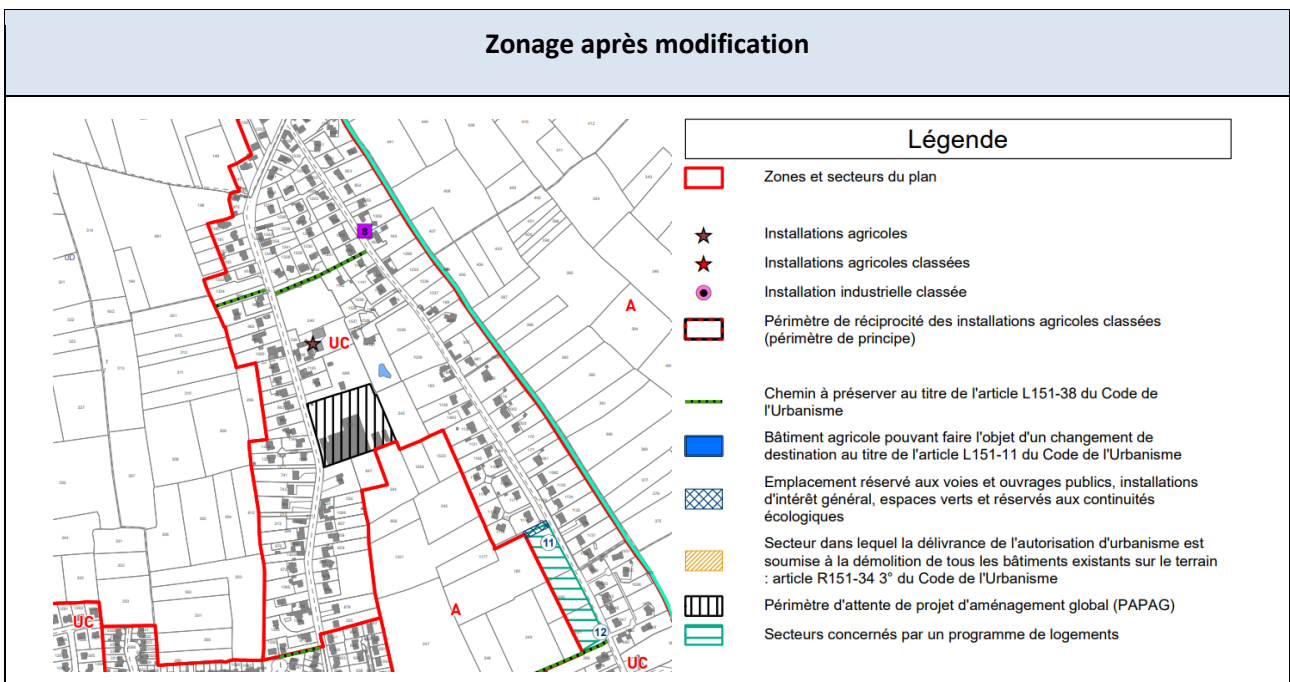
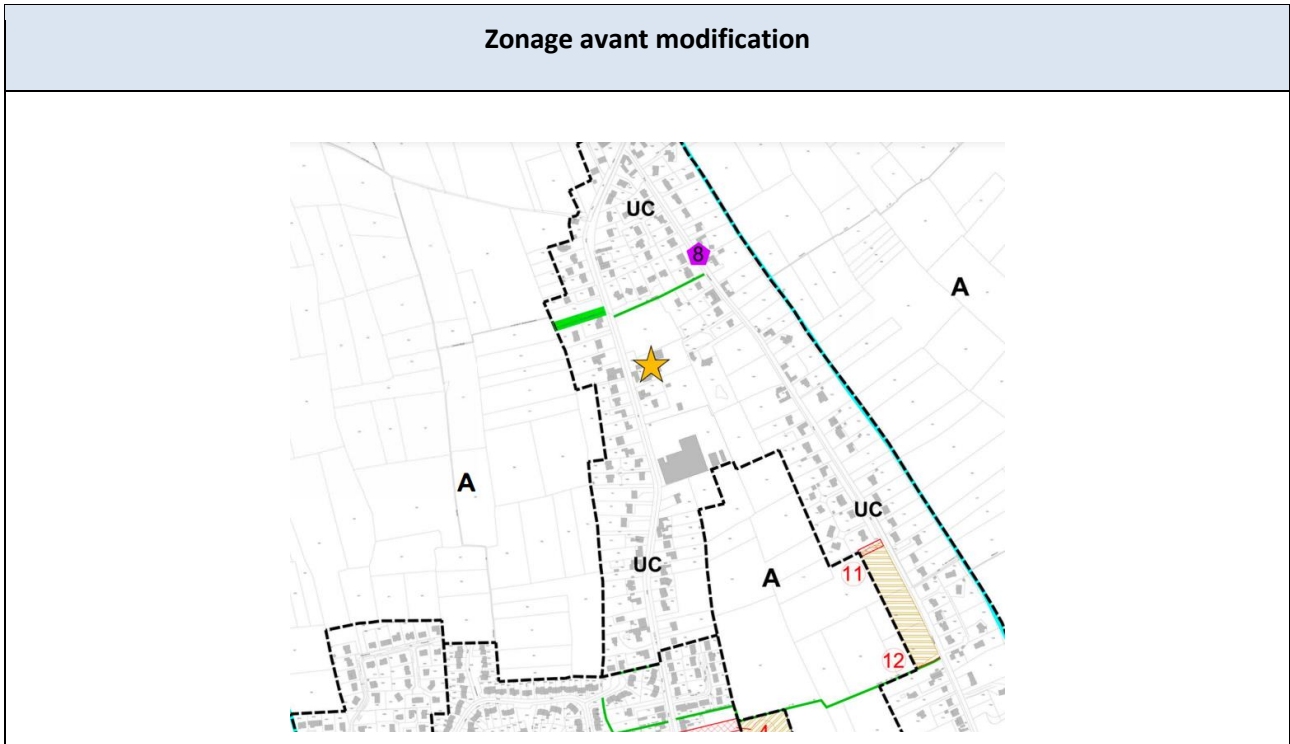
En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En *bleu* : les éléments ajoutés

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique.
- 2) les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- 3) les établissements à usage d'activité industrielle, notamment les ICPE soumises à autorisation et déclaration.
- 4) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- 5) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 6) Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravaning et le stationnement de caravanes.
- 7) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- 8) *Les constructions supérieures à 100m² de surface de plancher pour le secteur localisé rue du bois et concerné par un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG), et ce pour une durée maximale de 5 ans à partir de l'approbation de la modification du PLU.*

■ Le règlement graphique



■ Justification

La parcelle concernée par le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) est située dans une zone urbaine pavillonnaire de moindre densité où les activités de commerces, de services, de bureaux et d'activités sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur.

Le bâtiment situé sur la parcelle D 700, rue du bois clair, est d'une superficie importante (près de 4 200 m² d'emprise au sol) et accueille aujourd'hui une activité commerciale.

Dans le cas où l'activité viendrait à s'arrêter, la commune souhaite figer les possibilités de construire sur cette zone afin de se donner le temps de pouvoir réfléchir à sa reconversion. La commune d'Estaires souhaite pouvoir encadrer les nouvelles constructions afin d'accompagner un potentiel renouvellement urbain et faire en sorte qu'il soit cohérent avec l'environnement résidentiel proche.



Etat du site rue du bois clair (source : géoportail, streetview)

3.4 Modification d'un emplacement réservé

■ Exposé de la modification

L'emplacement réservé n°10 situé rue de Merville en face du complexe sportif Henri Durez est modifié. L'objet de cet emplacement, initialement prévu pour l'habitat adapté des gens du voyage, est modifié au profit d'une aire de stationnement et/ou d'un équipement de loisir (aire de skateboard, city-stade). Ces terrains permettraient de compléter l'offre de stationnement sur ce secteur qui présente des équipements importants : deux salles de sports, le collège Henri Durez, le Lycée Val de Lys et la Piscine. Le terrain est actuellement occupé par un bâtiment de stockage et une plateforme de stationnement. Cet emplacement réservé de serait plus au bénéfice de la Communauté de Communes Flandres Lys mais au profit de la commune d'Estaires.



Photographie de l'état des parcelles impactées par l'emplacement réservé n°10

■ Le règlement graphique

Zonage avant modification			
<p>LISTE DES ENPLACEMENTS RESERVES VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL , ESPACES VERTS ET MAINTIEN DES CONTINUITES ECOLOGIQUES (article L.151-41 du code de l'urbanisme)</p>			
Désignation	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Voie douce	Commune	276 m ²
2	Extension du cimetière	Commune	14 384 m ²
3	Aménagement du Parc Watine et accès secondaire	EPF	13 325 m ²
4	Voie d'accès à la zone 1AU des Busseroles	Commune	2329 m ²
5	Accès piétonnier à la zone 1AU des Busseroles	Commune	314 m ²
6	Accès à préserver	EPF	890 m ²
7	Aire de retournement des transports du centre de loisirs	Commune	4696 m ²
8	Prolongement de la liaison douce du Parc Watine	Commune	441 m ²
9	Accès piétonnier à la zone 1AU des Busseroles	Commune	710 m ²
10	Habitat adapté	CCFL	1379 m ²
11	Accès à préserver	Commune	532 m ²
12	Liaison douce	Commune	84 m ²

Zonage après modification			
N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	276 m ²	Accès piétonnier vers la zone mixte habitat et équipements sportifs	Commune
ER n°2	14 384 m ²	Extension du cimetière	Commune
ER n°3	13 325 m ²	Aménagement du Parc Watine et accès secondaire	EPF
ER n°4	2 329 m ²	Voie d'accès à la zone 1AU des Busseroles	Commune
ER n°5	314 m ²	Accès piétonnier à la zone 1AU des Busseroles	Commune
ER n°6	890 m ²	Accès à préserver	EPF
ER n°7	4 696 m ²	Aire de retournement des transports du centre de loisirs	Commune
ER n°8	441 m ²	Prolongement de la liaison douce du Parc Watine	Commune
ER n°9	710 m ²	Accès piétonnier à la zone 1AU des Busseroles	Commune
ER n°10	1 379 m ²	Aire de stationnement et/ou équipement de loisirs	Commune
ER n°11	532 m ²	Accès à préserver	Commune
ER n°12	84 m ²	Liaison douce	Commune

■ Justification

L'emplacement réserve n°10 initialement prévu pour un projet d'habitat adapté des gens du voyage au profit de la Communauté de Communes Flandres Lys est modifié pour y accueillir une aire de stationnement et/ou un équipement de loisirs de type city-stade ou aire de skateboard. Le développement d'équipements structurants sur ce secteur (collège, lycée, piscine, salle de sport, stade) nécessite des places de stationnement supplémentaires. Les parcelles concernées par l'emplacement réservé n°10, constituées actuellement d'une plateforme de stationnement et d'un bâtiment de stockage semblent adaptées pour accueillir un parking. Les parcelles situées en zone urbaine sur ce secteur sont déjà toutes mobilisées et ne permettent pas la réalisation d'un parc de stationnement. Les parcelles concernées par l'emplacement réservé n°10, déjà artificialisées, permettrait la réalisation de cet équipement sans consommation de terre agricole.

3.5 Clarification et intégration de modifications réglementaires dans toutes les zones urbaines

■ Adapter les règles d'aspect extérieur pour les constructions à destination d'artisanat, de commerce de détail et d'équipements d'intérêt collectif et services publics en zone UA

Le règlement écrit actuel impose à l'ensemble des constructions en zone UA que les murs extérieurs soient réalisés en matériaux présentant l'aspect des briques de terre cuite naturelle à dominante rouge. Cette réglementation rend difficile la construction de locaux destinés à accueillir des activités artisanales, commerciale, ou de services publics. C'est pourquoi, la présente modification souhaiterait assouplir la règle uniquement pour les constructions à destination d'artisanat, de commerce et d'équipements d'intérêt collectif et de services publics en zone UA.

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone UA

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En *bleu* : les éléments ajoutés

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

B. Dispositions applicables :

[...]

2) Matériaux :

Lors de constructions en mitoyenneté, une unité de profil, de matériaux et d'architecture conditionnera les façades de la construction.

Pour les transformations ou extensions de constructions existantes, les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques et les modénatures.

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs extérieurs doivent être réalisés uniquement en matériau présentant l'aspect des briques de terre cuite naturelle à dominante rouge. *Cette disposition ne s'applique à la sous-destination artisanat et commerces de détail et à la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics.*

Toutefois, en cas d'extension, de réhabilitation, de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisé est autorisé.

Les annexes et les extensions doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale. Néanmoins, le bois, le zinc, le PVC, l'aluminium et les matériaux verriers sont tolérés, si la construction, s'intègre, de par sa volumétrie, à la construction principale.

Pour les abris de jardin, la couverture doit être de couleur sombre, les matériaux utilisés devront être le bois, ou des matériaux similaires à ceux de la construction principale.

■ Adapter les règles de stationnement dans les zones urbaines UA, UB, UC

Le règlement écrit actuel des zones UA, UB et UC impose dans le cadre d'opérations d'aménagement à usage principal d'habitation, une place de stationnement par tranche de 5 logements pour l'usage des visiteurs. Ce seuil ne permet pas de répondre aux besoins de stationnement de la commune, c'est pourquoi il est envisagé d'imposer une place de stationnement par tranche de 5 logements et de préciser que les places de stationnement sont à réaliser dès le 3^{ème} logement et à chaque dépassement de tranche.

Modifications envisagées au sein du règlement des zones UA, UB et UC

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En *bleu* : les éléments ajoutés

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation, une place de stationnement sera réalisée par tranche de 5 logements pour l'usage des visiteurs. *Ces places sont à aménager dès le 3^{ème} logement créé et à chaque dépassement d'une tranche de 5 logements supplémentaires (3 à 5 logements => 1 place / 6 à 10 logements => 2 places / 11 à 15 logements => 3 places / 16 à 20 logements => 4 places etc.)*

■ Adapter les règles d'infiltration des eaux à la parcelle

Le règlement écrit actuel des zones UA, UB, UC, UE et UP prescrit un certain nombre de règles relatives à l'assainissement et notamment à la gestion des eaux pluviales. Le règlement actuel est trop souple puisqu'il fait uniquement des recommandations. Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme la rédaction actuelle peut poser quelques difficultés d'interprétation. C'est pourquoi il est proposé de modifier la rédaction en rappelant que le principe d'assainissement doit être l'infiltration des eaux à la parcelle et le libre écoulement des eaux. Le rejet des eaux pluviales au réseau collecteur ne doit être que la dernière option en cas d'impossibilité d'infiltration. La nouvelle rédaction s'appliquera à l'ensemble des zones urbaines : UA, UB, UC, UE et UP.

Modifications envisagées au sein du règlement des zones UA, UB, UC, UE et UP

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En ~~bleu~~ : les éléments ajoutés

B. Assainissement

Eaux pluviales :

~~Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.~~

~~Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.~~

~~En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement.~~

~~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 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/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'utilisateur la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement~~

~~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).~~

~~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 la dite gestion globale.~~

~~En cas d'impossibilité dûment 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.~~

■ Adapter les règles d'aspect extérieur relatives aux toitures-terrasses en zone UB

Le règlement écrit actuel de la zone UB n'autorise pas la réalisation de toitures-terrasses. Cette règle contraint fortement la réalisation de projets contemporains d'ensemble ou novateur. C'est pourquoi il est envisagé d'assouplir cette règle en autorisant les toitures terrasses dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble créant 300 m² de surface de plancher ou dans le cadre d'un projet architectural novateur.

Modifications envisagées au sein du règlement des zones UB

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En *bleu* : les éléments ajoutés

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

B. Dispositions applicables :

[...]

3) Toitures :

Elles doivent comporter au moins deux pentes sur minimum 50% de la surface d'emprise et présenter l'aspect de tuiles ou ardoises naturelles. Les tuiles vernissées sont autorisées dans les tons foncés. Toutefois, le zinc peut être autorisé dans le cadre d'impératifs architecturaux. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux abris de moins 20 m² d'emprise au sol (ex : carport, abris bois, abris de jardin...).

En secteur UBd, les toitures pentées seront privilégiées et doivent être appliquées sur un minimum de 50 % de la surface d'emprise. Seront autorisées les matériaux suivants : la tuile dans les tons foncés et/ou vernissée, le zinc pré-patiné gris ou noir, les matériaux de couvertures en acier thermolaqué dans la gamme des gris.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble créant au moins 300 m² de surface de plancher ou dans le cadre d'un projet architectural novateur, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que les constructions s'intègrent au tissu bâti environnant.

3.6 Modifications réglementaires de la zone agricole

■ Adapter les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives des bâtiments de stockage en zone agricole

Le règlement écrit actuel impose aux bâtiments agricoles à usage de stockage d'être implantés à 50 mètres au moins des limites de la zone à vocation d'habitat et de la limite séparative lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation. Cette distance importante ne permet pas le développement des exploitations agricoles situées dans le tissu urbain ou à proximité de ce dernier. Elle peut avoir comme inconvénient de devoir implanter le bâtiment largement en retrait de l'exploitation et venir consommer de la surface agricole utile. C'est pourquoi, la présente modification souhaiterait assouplir la règle en permettant l'implantation des bâtiments agricoles à usage de stockage à 10 m des limites de zone à vocation d'habitat (U et AU) et de la limite séparative lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation dès lors que trois conditions sont réunies :

- Que le bâtiment de stockage s'implante à proximité immédiate de bâtiments d'exploitations existants
- Que le bâtiment n'entraîne pas de nuisances contraires au caractère résidentiel de la zone urbaine voisine
- Que le bâtiment s'intègre à l'environnement bâti existant

Modifications envisagées au sein du règlement de la zone A

En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés

En *bleu* : les éléments ajoutés

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralités

[...]

B. dans toute la zone

1) Toute construction peut être implantée :

- à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

2) - Les constructions, dépôts et installations (hormis les constructions à usage d'habitation) doivent être implantées à 25 mètres au moins des limites de zone à vocation d'habitat (zone U et AU) et de la limite séparative lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

- Les constructions et installations d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20m² de type abri de jardin, chalets, constructions en brique et tuiles naturelles en lien avec l'activité agricole peuvent être implantées à 10 mètres au moins des limites de zone à vocation d'habitat (zone U et AU) et de la limite séparative d'une habitation.

3) les bâtiments agricoles à usage de stockage devront être implantés à 50 mètres au moins des limites de zone à vocation d'habitat (zone U et AU) et de la limite séparative lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation. *Des distances d'implantation différentes, sans être inférieures à 15m, pourront être autorisées dès lors que le bâtiment s'implante à proximité immédiate de bâtiments d'exploitations existants, n'entraîne pas de nuisances contraires au caractère résidentiel de la zone urbaine voisine et s'intègre à l'environnement bâti existant*

CHAPITRE 4. BILAN DES PIÈCES IMPACTÉES PAR LES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

Au regard des différentes modifications envisagées et listées dans le chapitre précédent, il convient de préciser que trois pièces du PLU seront amendées :

- le règlement graphique du PLU ;
- le règlement écrit du PLU ;
- les OAP.

Aucune modification ne sera apportée aux autres pièces du PLU.

A noter, la présente notice comportant des justifications et compléments d'informations au rapport de présentation, celle-ci devra être annexée au PLU.

CHAPITRE 5. JUSTIFICATION DE L'ETUDE AU CAS PAR CAS MENEES PAR LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

5.1 Contexte de l'évaluation environnementale

Le champ d'application ainsi que les modalités de formalisation d'une évaluation environnementale sont codifiés aux articles L104-1 à L104-5, R104-1 à R104-2 du Code de l'Urbanisme.

Article L104-1

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

- 1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
- 3° Les schémas de cohérence territoriale ;
- 4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;
- 5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- 6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.

NOTA : Conformément à l'article 10 du décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017, L'article 71 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne entre en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication dudit décret.

Article L104-2

Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

- 1° (Abrogé) ;
- 2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard,

notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28 ;

4° La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales soumises à autorisation en application du second alinéa de l'article L. 122-21 qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les cartes communales et les unités touristiques nouvelles locales font l'objet d'une évaluation environnementale.

NOTA : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

Article L104-3

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Article L104-4

Le rapport de présentation des documents d'urbanisme mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 :

1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement ;

2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;

3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

Article L104-5

Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur.

Le décret n°2021-1345 du 13/10/2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles a **précisé les dispositions** suivantes **dans le cadre d'une modification**. Ainsi, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- De leur modification de droit commun ou simplifiée lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- De leur modification simplifiée lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, pour permettre la mise en compatibilité des dispositions relatives aux transports et aux déplacements des orientations d'aménagement et de programmation et du programme d'orientations et d'actions du plan local d'urbanisme avec le PCAET, PPA et le Schéma d'aménagement régional (Articles L. 131-7 et L. 131-8 du Code de l'urbanisme).
- De leur modification de droit commun ou simplifiée autre que celle mentionnée précédemment s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement*.

* au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

La présente modification du PLU de la commune d'Estaires n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, ainsi, conformément à l'article R104-33 du Code de l'Urbanisme, **la procédure devra donc faire l'objet d'un examen au cas par cas mené par la personne publique responsable**. Le dossier veillera à **démontrer que l'évolution réglementaire n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement**.

Le présent dossier sera donc transmis à l'Autorité Environnementale pour avis conforme en tant que cas-par-cas en veillant conformément à l'article R.104-34 du Code de l'Urbanisme.

Extrait de l'article R104-33 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une

décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables. »

Extrait de l'article R104-34 du Code de l'Urbanisme :

« En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

- a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;
- b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;
- c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;
- d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables. »

N° de l'article	Justification ou localisation des éléments dans la notice de présentation
1. Description des évolutions apportées au PLU	La commune d'Estaires est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4 novembre 2019. La présente procédure constitue la première modification du PLU de la commune d'Estaires.
2.a. Caractéristiques principales du document d'urbanisme	<p>Le PLU d'Estaires se compose de différents documents qui sont : le rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement graphique (plan de zonage), le règlement écrit, et les annexes.</p> <p>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD, du PLU est structuré autour de 3 axes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Valoriser durablement le foncier et répondre aux enjeux démographiques 2. Développer et promouvoir un cadre de vie naturel, paysager et urbain de qualité 3. Maintenir une offre économique dynamique et équilibrée <p>Le projet de territoire ambitionne d'atteindre une population totale de 6 600 habitants à l'horizon 2030. Pour répondre au besoin en logements, une enveloppe foncière de 18 hectares est nécessaire. Conformément au SCOT, une répartition maximale de l'ordre de 60% en extension et de 40% en trame urbain. Le projet communal élaboré à travers le PADD recherche un équilibre entre développement mesuré, renforcement de la centralité, protection des patrimoines bâtis et naturelle et amélioration de la qualité du cadre de vie.</p>
2.b. Objet de la procédure d'évolution	La présente procédure de modification du PLU porte sur la modification des OAP, la suppression d'un emplacement réservé et l'ajustement du règlement écrit.
2.c. Caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité du territoire concerné par la procédure	Se référer au Chapitre 6 « Incidences de la procédure de modification ». <i>Ce volet est adapté aux enjeux environnementaux liés à la procédure.</i>
2.d. Raisons pour lesquelles le projet ne serait pas soumis à l'Evaluation Environnementale	Se référer au Chapitre 6 « Incidences de la procédure de modification » et à la conclusion.

Tableau 1. Eléments de justification de l'étude au cas-par-cas portée par la personne publique responsable

CHAPITRE 6. INCIDENCES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

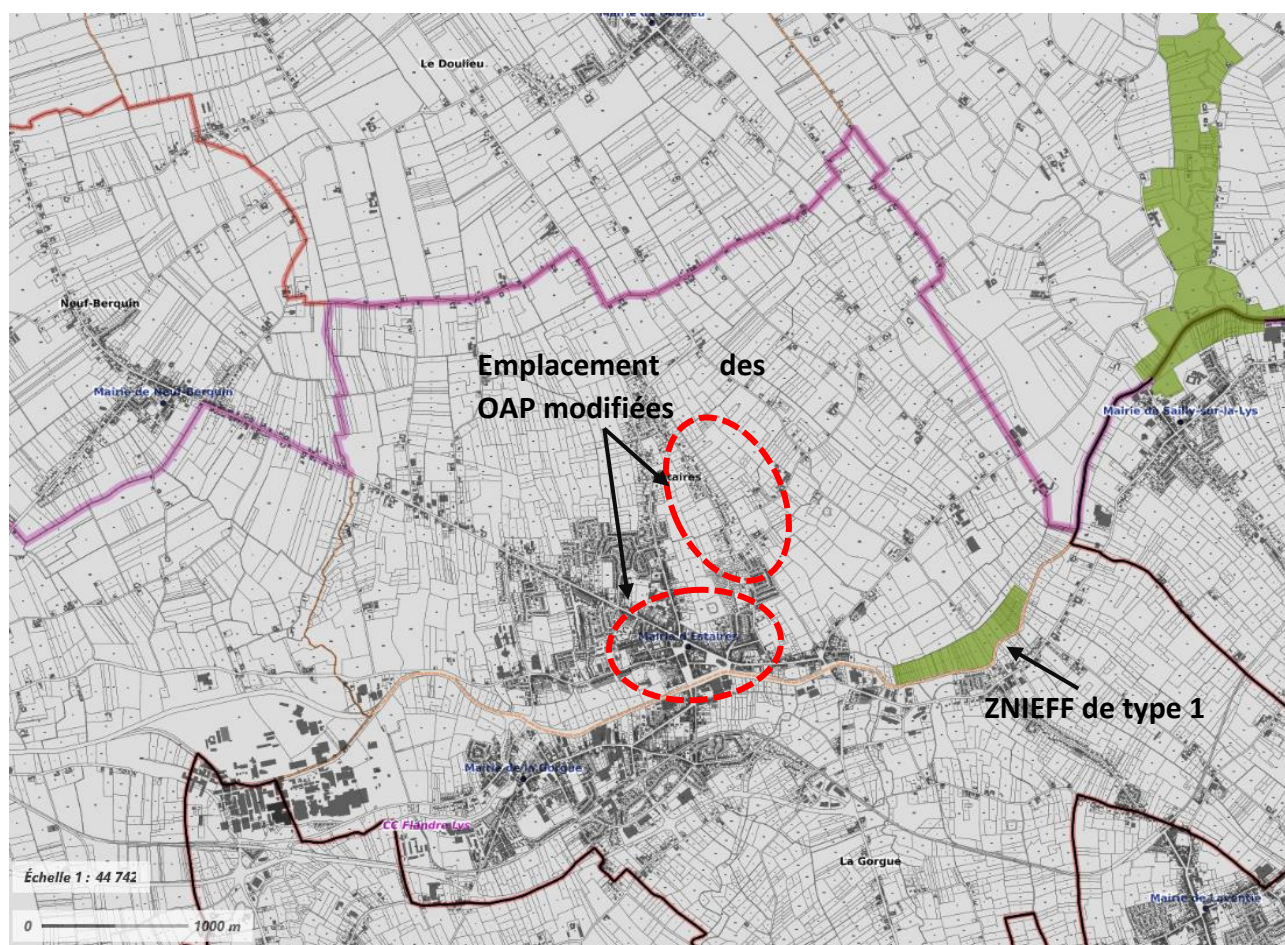
La procédure de modification porte sur la modification des OAP et sur l'ajustement du règlement écrit.

6.1 Incidences sur les sites naturels sensibles environnants

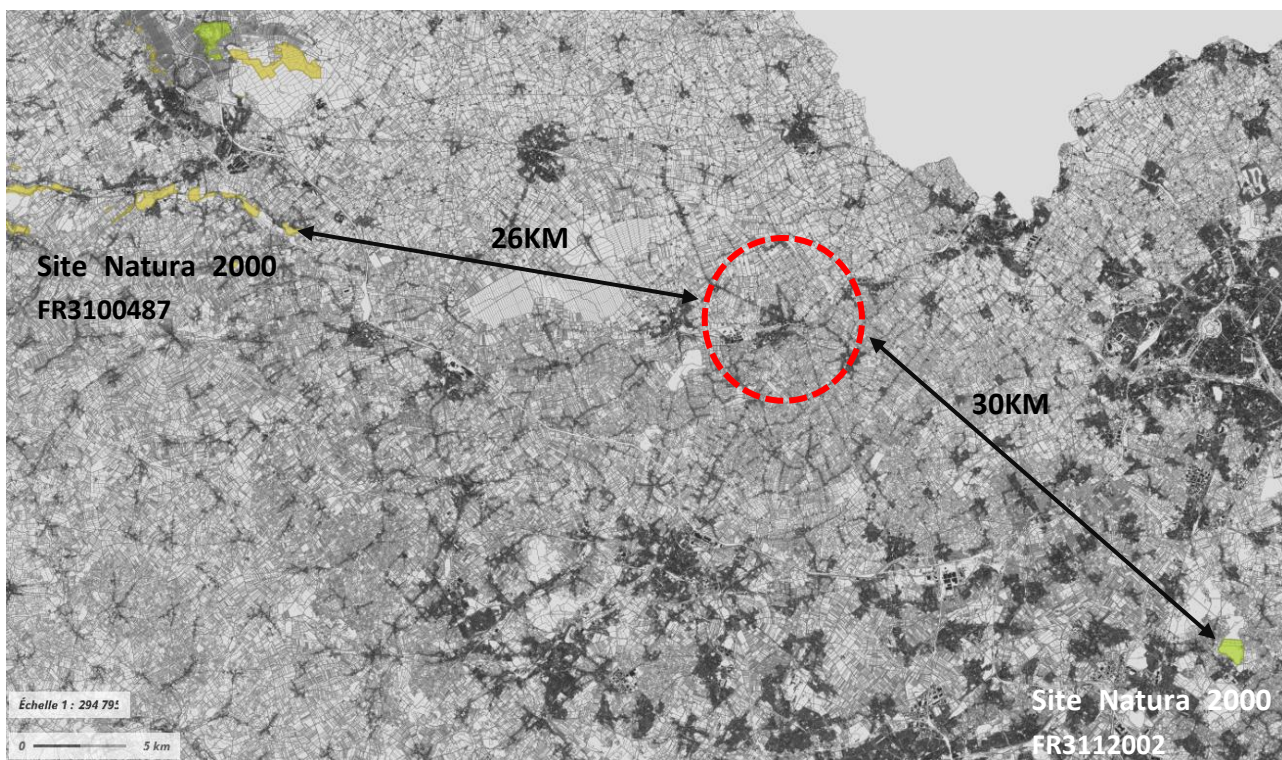
Les modifications proposées ont pour objectif d'adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation, de modifier le règlement écrit et un emplacement réservé. Les modifications apportées ne viennent pas impactés les sites naturels sensibles environnants et ne remettent pas en cause les vocations des zones naturelles et agricoles.

Sur la commune d'Estaires, une zone naturelle est repérée :

- Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I « Les Prés de la Lys à Estaires » située au sud de la commune. Les modifications apportées au règlement et aux OAP ne concernent pas ce secteur de la commune. Ce secteur est classé en zone N qui n'est pas impactée par la présente modification.



Zones naturelles de la commune d'Estaires et localisation des projets modifiés.



Commune d'Estaires et sites Natura 2000 les plus proches

Par ailleurs, la commune ne comprend pas de site NATURA 2000. Les plus proches sont les sites NATURA 2000 FR3100487 « Pelouses, bois acides à neutro-calcoles, landes nord-atlantiques du plateau d'Helfaut et système alluvial de la moyenne vallée de l'Aa » situé à 26km au nord-ouest de la commune et le site FR3112002 « Les cinq tailles » situé à 30km au sud-est.

Les modifications apportées n'ont aucune incidence, ni positive ni négative, sur la biodiversité et les continuités écologiques. Elles ne remettent pas en cause les corridors écologiques et n'impactent pas les zones agricoles et naturelles. Les modifications du règlement écrit portant essentiellement sur l'aspect extérieur et la gestion des eaux pluviales n'ont pas d'impact sur la biodiversité.

Le projet de modification n'a donc pas d'impact sur les sites naturels sensibles environnants.

6.2 Incidences sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

La présente modification ne porte pas sur l'ouverture de zone à la construction. Par ailleurs, elle ne remet pas en cause les droits à construire et ne modifie pas la répartition des zones agricoles, naturelles ou urbaines.

Le projet de modification n'a donc pas d'impact sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

6.3 Incidences sur les paysages et l'urbanisation

Les modifications du règlement et des OAP ne porte pas atteinte à la topographie et au paysage. Les principes d'aménagement défini dans le cadre de l'élaboration du PLU reste inchangé. Par ailleurs, la modification n'envisage pas d'augmenter les droits à construire.

Le projet de modification n'a donc pas d'impact sur les paysages et l'urbanisation

6.4 Incidences en matière de risques et de nuisances

Les secteurs concernés par le risque inondation ont bien été pris en compte, notamment dans le cadre de l'OAP « renouvellement urbain des berges de la Lys ». Les secteurs à risque ont été destiné à l'aménagement d'espaces publics paysagers et les constructions sont interdites au sein de ce secteur. La baisse relative de la densité sur ce secteur permettra également de réduire la vulnérabilité du territoire vis-à-vis du risque inondation. Le projet de modification n'aggrave donc pas la vulnérabilité des sites et n'aura aucune incidence négative ou positive.

Le projet de modification n'a donc pas d'impact sur les risques et les nuisances.

6.5 Incidences sur la mobilité et les déplacements

Les modifications apportées concernent uniquement la zone urbaine et les secteurs à proximité de la centralité. Il n'est pas prévu de zone à construire supplémentaire. Les OAP modifiées concernent avant tout des secteurs de renouvellement urbain, proche de la centralité. La rénovation de ces secteurs, proches des équipements et services, permettra de limiter les déplacements.

Le projet de modification n'a donc pas d'impact sur la mobilité et les déplacements.

En conclusion, la présente modification portant sur l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation et sur l'ajustement du règlement écrit n'a pas d'impact sur l'environnement et n'est donc pas soumise à évaluation environnementale.

CHAPITRE 7. ADAPATATIONS APPORTEES SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET A L'ENQUETE PUBLIQUE

Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique organisée du au 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 supérieurs 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).

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

- Nous confirmons que la modification du règlement de la zone A prévue à la page 58 du présent rapport est la suivante : **« Des distances d'implantation différentes, sans être inférieures à 10m, pourront être autorisées dès lors que le bâtiment s'implante à proximité immédiate de bâtiments d'exploitations existants, n'entraîne pas de nuisances contraires au caractère résidentiel de la zone urbaine voisine et s'intègre à l'environnement bâti existant ».**

- **Le règle 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 interdits : 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) ».

CHAPITRE 8. ANNEXES

8.1 Arrêté prescrivant la modification de droit commun n°1 du PLU d'Estaires en date du 19/07/2022

Département
NORD
Canton
HAZEBROUCK
Commune
ESTAIRES

22_07_19 AR 145 SL

REPUBLIQUE FRANCAISE

Liberté – Egalité – Fraternité

ARRETE DU MAIRE n° 2022/145

**PRESCRIVANT LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°01
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ESTAIRES**

Le Maire de la Commune d'ESTAIRES (Nord) :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures, d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
Vu le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.101-1, L.101-2, L.153-36 et suivants, L.153-41 et suivants, L.132-7, R.153-20 et R.153-21 ;
Vu la délibération du 4 novembre 2019 approuvant la révision du PLU ;
Vu l'arrêté n°2022/50 en date du 25 février 2022 prescrivant la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Estaires ;
Considérant que l'arrêté n°195/2021 susvisé prévoit des corrections qui ne seront pas réalisées et qu'il est ainsi nécessaire de retravailler et adapter le projet de modification de droit commun n°1 du PLU ;

Considérant que pour maîtriser l'urbanisation de la commune afin que la croissance y soit progressive et maîtrisée, il convient d'apporter des modifications au PLU. Ces modifications concernent les points suivants :

- **La première modification** porte sur l'échéancier des aménagements relatifs aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- **La deuxième modification** porte sur les 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.
- **La troisième modification** porte sur la création d'un Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) en zone UC.
- **La quatrième modification** porte sur un emplacement réservé
- **La cinquième modification** porte sur la clarification et l'intégration de modifications règlementaires dans toutes les zones urbaines.
- **La sixième modification** porte sur le règlement de la zone agricole.

Considérant qu'il apparaît en conséquence utile d'adapter le PLU de la commune sur ces points ;
Considérant qu'en application de l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ;

Considérant que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification de droit commun dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (article L.153-31 du code de l'urbanisme) :

« 1^{er} soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;

2^{ème} soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3^{ème} soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4^{ème} soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou l'intermédiaire d'un opération foncier ».

Considérant que la procédure de modification de droit commun est menée à l'initiative du Maire de la commune d'Estaires en vertu de l'article L.153-37 du même code ;

Considérant qu'en vertu de l'article L.153-41 du même code, pour la mise en œuvre de la procédure de modification, la modification du PLU est soumise à enquête publique lorsque le projet a pour effet : soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Considérant qu'en vertu de l'article L.153-40 du même code, le projet de modification sera notifié à Monsieur le Sous-Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du même code et ce avant l'ouverture de l'enquête publique ;

Considérant qu'en vertu de l'article L.153-41 du même code, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à l'enquête publique pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont alors enregistrées et conservées ;

Considérant que les modalités de l'enquête publique seront précisées par arrêté et seront portées à la connaissance du public 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelées dans les 8 premiers jours de celle-ci dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département,

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

ARRETE

Article 1 :

Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté du maire n°2022/50 prescrivant la modification de droit commun n°1 du PLU

Article 2 :

Il est prescrit une procédure de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de la commune.

Article 3 :

La modification de droit commun n°1 du PLU concernera :

- 1/Modification de l'échéancier d'aménagement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- 2/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.
- 3/Création d'un Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) en zone UC.
- 4/Modification d'un emplacement réservé
- 5/Clarification et intégration de modifications réglementaires dans toutes les zones urbaines.
- 6/Modification du règlement de la zone agricole.

Article 4 :

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées pour avis, avant le début de l'enquête publique.

Article 5 :

Il sera procédé à une enquête publique afférente au projet de modification n°1 du PLU auquel sera joint, les cas échéant l'avis des Personnes Publiques Associées.

Article 6 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°1, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Article 7 :

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet :

- D'un affichage en mairie d'Estaires durant un mois
- Mention de cet affichage sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département
- D'une publication au recueil des actes administratifs

Article 8 :

Madame la Directrice Générale des Services est chargée de l'application du présent arrêté qui sera transmis à Monsieur le Préfet.

Article 9 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal Administratif de LILLE dans un délai de deux mois à compter de la présente notification ou de publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait à ESTAIRES, le 19 juillet 2022

Le Maire
Bruno Ficheux



Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
Informe que la présente décision 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.