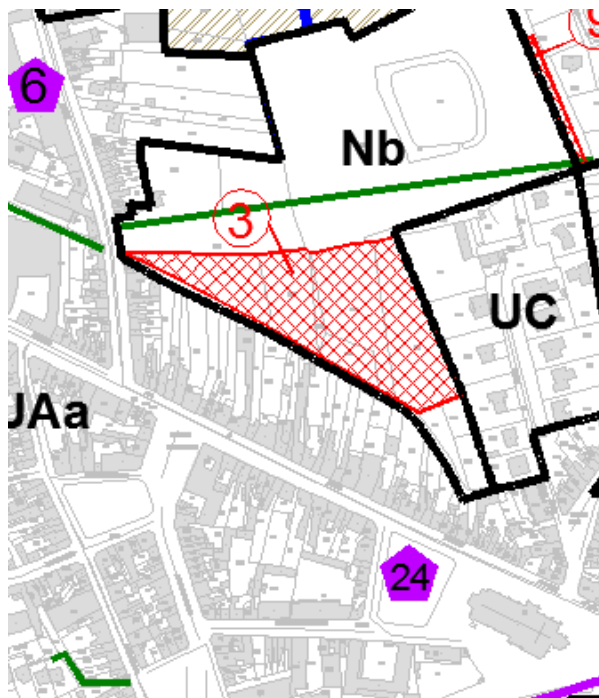
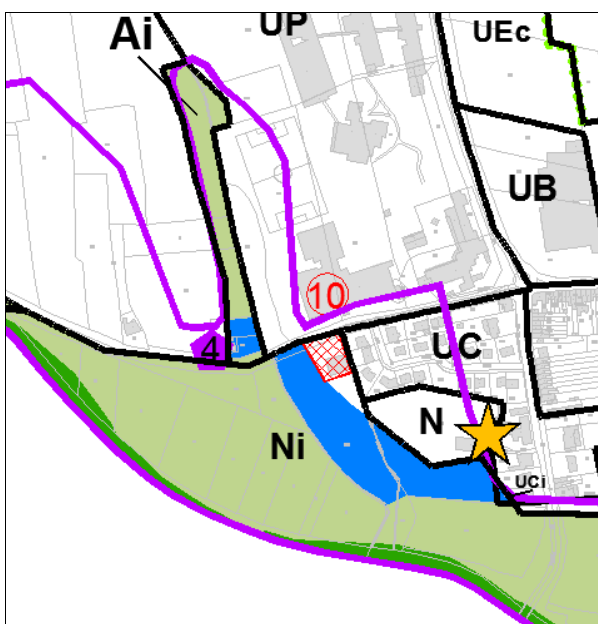


ii. Espace vert

L'emplacement n°3 a pour objectif l'aménagement des abords du parc Watine.

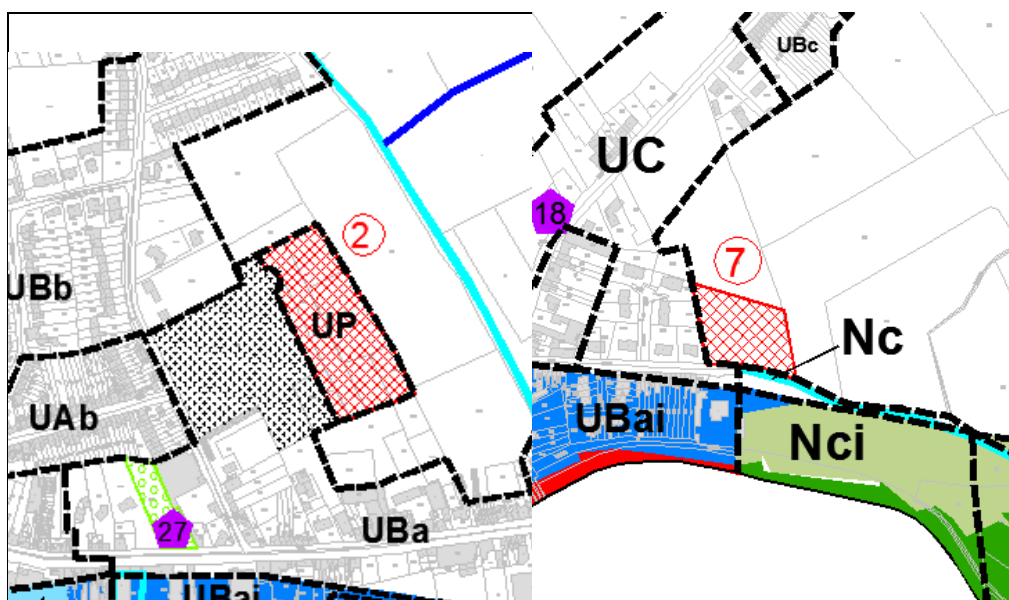


L'emplacement n°10 permettra la réalisation d'habitat adapté à destination des gens du voyage (3 ou 4 logements). L'habitat adapté désigne les opérations destinées à accueillir des familles ne souhaitant plus, ou ne pouvant plus voyager, sauf de façon épisodique, mais qui désirent garder au moins partiellement l'habitat en caravane. D'autres secteurs seront identifiés sur les communes de la CCFL pour répondre aux obligations légales en matière d'accueil des gens du voyage.



iii. *Ouvrages publics et installations d'intérêt général*

L'emplacement n°2 permettra l'extension du cimetière de la commune, et le n°7 la création d'une aire de retournement pour les transports du centre de loisirs.



b. *Protection des éléments de paysage remarquables : patrimoine naturel*

L'article L.151-23 du code de l'Urbanisme précise que : « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et

définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

La commune a utilisé cet outil pour la protection de certains linéaires de haies et des cours d'eau et fossés.

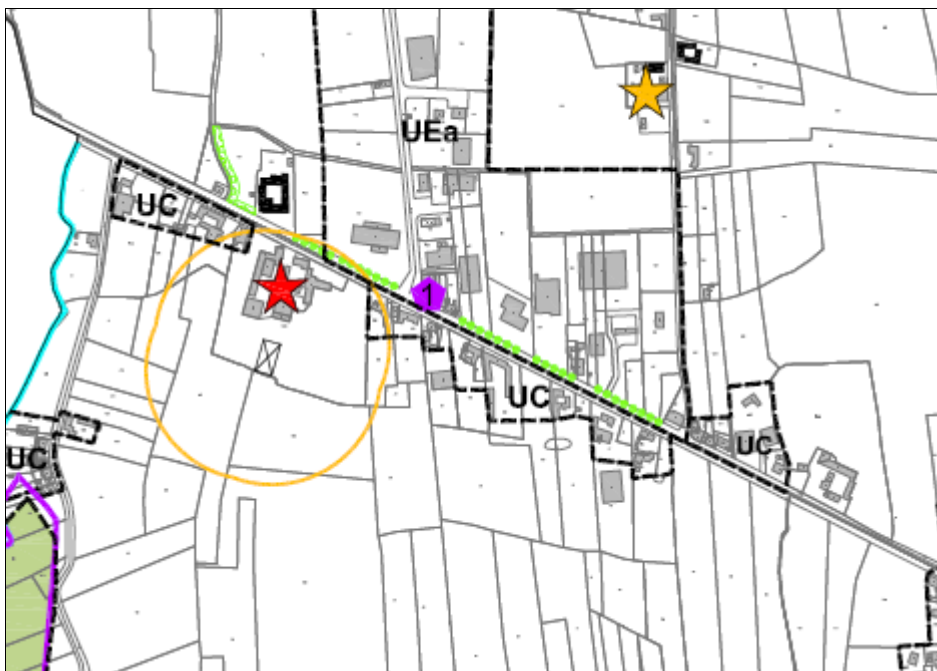
i. Les fossés

Certains fossés et cours d'eau font l'objet d'une protection retranscrite sur le plan de zonage. Cela se justifie en raison de leur rôle contre les inondations et au niveau du maintien des continuités écologiques.

La disposition suivante est intégrée au règlement : la continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée. L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

ii. Les haies

Certains linéaires de haies et espaces à enjeux paysagers font l'objet d'une protection sur Estaires.



Alignement d'arbres le long de la RD947

Protection de maisons de maître et de leur parc adjacent



Rue de Lille, une maison de maître et son parc sont également préservés.



c. Protection des éléments de patrimoine urbain

L'article L.151-19 du code de l'Urbanisme dispose que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Cet outil a été appliqué sur Estaires pour les chapelles, oratoires, niches murales, calvaires et maison de maître. 27 éléments de patrimoine ont été repérés et sont identifiés sur le plan de zonage.

Corrélativement, le règlement écrit prévoit des prescriptions :

- Obligation de déposer un permis de démolir pour les éléments de patrimoine bâti à protéger.

A l'article 2 du règlement, seuls sont autorisés :

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.*
- *La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- *Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

A l'article 11, les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions prévoient :

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

d. Identification des exploitations agricoles

A titre informatif, les exploitations agricoles en activité au moment de l'approbation du PLU sont localisées sur le plan de zonage. Les installations agricoles classées sont également répertoriées, suite aux informations collectées lors de la concertation avec le monde agricole. Les périmètres de réciprocité repris sur le zonage sont des périmètres de principe : ils sont susceptibles d'évoluer simultanément à l'évolution de l'activité : constructions de nouveaux hangars, déclassement de l'exploitation, ou au contraire agrandissement...

e. Protection des liaisons piétonnes

Les liaisons piétonnes sont identifiées sur le document graphique et font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme : « le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. »

Par conséquent, il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés, ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé. Il s'agit d'un tracé de principe : en effet, le chemin peut être dévié, ou modifié, sans néanmoins porter atteinte à la desserte piétonne. L'essentiel est de maintenir une connexion douce sur ces secteurs.

Les cheminements doux sur Estaires font l'objet de cette protection, afin d'assurer un maillage doux du tissu urbain, notamment vers le centre-ville, le parc Watine, ou encore entre la rue du Collège et la rue des Créchets. L'objectif est de réduire l'utilisation de l'automobile.

f . Secteur soumis à la démolition de tous les bâtiments existants sur le terrain

L'article R.151-34 3° du code de l'urbanisme a été utilisé sur le territoire communal. Cet outil permet de subordonner la délivrance de l'autorisation d'urbanisme à la démolition de tous les bâtiments existants sur le terrain.

Cet **outil** est également appliqué au niveau de la rue Kennedy. L'urbanisation de la zone est soumise à la démolition des bâtiments existants sur le site



g. Changement de destination des bâtiments isolés en zone agricole

Le code de l'urbanisme énonce, à l'article L.151-11, que le règlement du PLU peut : « Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Un repérage a été effectué sur le plan de zonage, afin d'identifier chaque bâtiment pouvant être concerné. Des critères ont été établis : il s'agit exclusivement de bâtiments présentant un intérêt architectural, en brique et tuile. Les hangars en tôle ont par exemple été exclus, ainsi que les bâtiments trop délabrés.

En outre, des dispositions ont été inscrites au règlement pour encadrer ce changement de destination :

- L'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement de réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement et l'eau potable.
- Les transformations autorisées doivent se limiter au volume bâti existant.
- Deux logements maximum supplémentaires sur l'unité foncière initiale.
- Les travaux de restauration doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment.

- Les destinations autorisées sont : exploitation agricole et forestière, habitation, hébergement hôtelier, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics.

La liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination et les photographies correspondantes est reprise à la fin du document en annexe.

h. Développement de la mixité sociale sur le territoire

Les orientations d'aménagement et de programmation prévoit une programmation de logements, afin d'assurer la diversité et la mixité du futur parc. Ces principes de mixité trouvent une force contraignante à travers l'utilisation de l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme, qui prévoit que le règlement graphique peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs, dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Les sites concernés ont ainsi été retranscrits sur le zonage. **A minima, la production de logements locatifs sociaux et en accession aidée serait la suivante :**

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
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

A cela il faut ajouter les opérations en cours : 43 logements pour le béguinage 12 LLS pour l'opération Busserolles en cours et dans le gisement foncier n°28, 8 LLS seront prévus (obligation pour l'aménageur de répondre aux exigences de mixité sociale).

Soit entre 79 et 88 LLS a minima et de 18 à 28 logements en accession aidée sur les 352 logements prévus pour atteindre l'objectif démographique (déduction faite des 110 logements en cours de réalisation).

Cela représente 22,4 à 25% de LLS par rapport à l'ensemble des logements projetés et 5 à 8% pour les logements en accession aidée.

En intégrant les opérations en cours (110 logements), dont 63 LLS, le pourcentage de logements sociaux représente entre 31% et 33% des logements parmi l'objectif de 462 logements du PADD.

3. Evaluation environnementale du zonage

Grandes thématiques	Sous thématiques	Incidences
Milieux physiques & Ressources naturelles	☞ Consommation d'espaces agricoles et naturels	<p>😊 Incidence positive L'urbanisation se fera en partie au sein des dents creuses et en cœur d'îlot mais aussi en renouvellement urbain.</p> <p>Des emplacements réservés sont inscrits pour la protection du milieu naturel.</p>
	☞ Qualités des sols, réseau hydrographique et zones humides	<p>😊 Incidence positive Les berges des cours d'eau et des fossés recensés au zonage sont préservées par l'article L 151-23.</p> <p>Les zones d'expansion des crues et les zones à dominante Humide sont signalés au zonage et en majorité inconstructibles (zonage A ou N).</p>
	☞ Ressource en eau potable (quantité et qualité)	😊 Aucune incidence
	☞ Entités naturelles et continuités écologiques	<p>Cf. incidences Natura 2000 😊 Aucune incidence La ZNIEFF est préservée par un zonage N.</p>
Cadre de vie, paysage et patrimoine	☞ Paysage naturel et de campagne	<p>😊 Incidence positive Le paysage de campagne est repris majoritairement en zone A. Les coupures agricoles sont maintenues.</p> <p>Protection des ensembles d'intérêt paysagers au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>😞 Incidences négative Des espaces agricoles au sein du tissu urbain et au sein des plaines sont classés 1AU et 1AUE.</p>

Grandes thématiques	Sous thématiques	Incidences
	☞ Patrimoine urbain et historique	😊 Incidence positive De nombreux éléments du patrimoine urbain sont localisés au zonage pour une meilleure prise en compte. Ils sont protégés au titre de l'article L 151-19.
	☞ Accès à la nature, espaces verts	😊 Incidence positive Les chemins piétons sont localisés et préservés par le zonage.
Risques, nuisances et pollutions	☞ Risques naturels	😊 Aucune incidence Le zonage du PPRI est reporté au zonage du PLU afin d'appliquer des restrictions d'usage des sols et des réglementations particulières.
	☞ Risques technologiques	😊 Aucune incidence L'installation industrielle classée est reprise sur le plan de zonage. Elle est située à l'écart du tissu urbain.
	☞ Nuisances	😊 Incidence positive Les zones retenues pour l'habitat pour la plupart en dehors des zones touchées par le bruit routier. Les nuisances visuelles sont limitées par le maintien des linéaires d'arbres et de haies recensés au zonage.
Forme urbaine & Stratégie climatique	☞ Forme urbaine	😊 Incidence positive De nombreux projets s'implantent à proximité du centre-bourg ou de la gare ce qui limite le déplacement par véhicule personnel. L'étalement urbain est limité par la construction en dents creuses, la construction en cœur d'îlots et par le renouvellement urbain.

Grandes thématiques	Sous thématiques	Incidences
		<p>☹ Incidences négative Compte tenu de l'augmentation démographique envisagée, des extensions urbaines sont prévues.</p>
	☞ Bioclimatisme & performances énergétiques	☺ Aucune incidence
	☞ Développement des énergies renouvelables	☺ Aucune incidence
	☞ Déplacements doux et qualité de l'air	<p>☺ Incidence positive Le zonage préserve les chemins au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.</p>
Urbanisme, réseaux et équipement	☞ Approvisionnement en eau potable	<p>☺ Aucune incidence Les parcelles 1 AU sont à proximité directe des réseaux publics.</p>
	☞ Collecte et traitement des eaux usées	
	☞ Gestion des déchets	

IV. Justifications des limites administratives à l'utilisation du sol

1. *Dispositions générales*

I- Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'urbanisme :

1°/ Certaines règles du règlement national d'urbanisme ont un caractère d'ordre public, et restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

-à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;

-à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;

-à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-26) ;

-à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme ne sont applicables qu'au stade de la délivrance des autorisations d'occupation du sol, mais font obstacle à la délivrance d'autorisations régulières au regard des seules dispositions du document local d'urbanisme.

2°/ L'article L.102-13 qui permet d'opposer le sursis à statuer :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

II- Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, (article L.442-9 du code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un PLU. L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.

3°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme), à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

5°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLU en dispose autrement.

6°/Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

III- Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux des 23 août 1999 et 14 novembre 2001...

2. Conditions d'occupation et d'utilisation du sol : article 1 et 2

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'affectation des sols aux articles 1 et 2 des règlements de zone, les interdictions et les conditions d'autorisation déterminant le caractère de ladite zone.

Les articles 1 déterminent les occupations et utilisations du sol interdites ; les articles 2 réglementent les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

a. Les zones U et AU

Répondre à la diversité

La zone U et la zone AU sont des zones diversifiées et mixtes. Elles permettent d'accueillir tant de l'habitat, des équipements, des espaces publics que des activités économiques. En effet, de nombreux types d'occupation du sol sont autorisés afin de pérenniser la diversité fonctionnelle du tissu urbain existant ou futur, et de répondre au principe de diversité des fonctions urbaines inscrit au code de l'Urbanisme.

Avoir des utilisations et occupations compatibles

Il est évident de soumettre à conditions les implantations incompatibles avec les autres implantations autorisées telles que les établissements à destination d'activité industrielle ou l'activité agricole.

La création ou l'extension de bâtiments agricoles à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants à la date d'approbation du PLU est donc autorisée sous réserve de ne pas aggraver les nuisances et de satisfaire la réglementation les concernant.

De même, les constructions et installations à destination d'activités admises sont soumises à cette condition de compatibilité avec le caractère mixte des zones et notamment avec la proximité de l'habitat, c'est-à-dire qu'elles doivent être compatibles avec les milieux environnants.

Ainsi, l'article U2 autorise sous conditions :

-la création et l'extension de bâtiments agricoles ou d'élevages et d'installations liées à l'activité agricole à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants à la date d'approbation du PLU,

L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants, comportant ou non des installations classées dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.

Ces dispositions permettent de répondre au principe de mixité fonctionnelle, tout en préservant les habitants des nuisances.

Des secteurs ont été créés pour assurer une occupation du sol compatible avec l'environnement immédiat :

- Les zones U mixtes,
- La zone UE réservée aux activités économiques,
- Le secteur UEa, réservé aux activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat,
- Le secteur UEc, réservé aux activités commerciales,
- La zone Up et le secteur UPa, réservés aux équipements.

Maintenir le cadre de vie

Les zones mixtes doivent contenir des espaces tant publics que privés laissant une perception urbaine agréable. Ainsi, l'habitat précaire ou de loisirs, tel que les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs ne sont pas admis.

Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets sont interdits, de même que les carrières.

Prendre en compte les risques

Afin de prendre en compte les risques liés à la présence du risque inondation, le PPRi a été intégré dans les pièces réglementaires : retranscription des règles dans le document écrit et graphique.

b. *La zone agricole*

Une zone strictement réglementée pour l'activité agricole

La zone agricole est exclusivement destinée à cette activité. Sont interdites toutes occupations ou utilisations des sols non liées à l'activité agricole, ou non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ainsi, afin d'éviter une incompatibilité entre l'espace agricole et l'habitat, l'habitat y est interdit à l'exception de celui nécessaire aux personnes dont la présence est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation. Néanmoins, dans le but d'éviter le mitage de la plaine agricole, ces constructions à destination d'habitat doivent être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation. En effet, les principes de renforcement de la centralité et de concentration de l'urbanisation autour du centre sont incompatibles avec la prolifération d'habitations au sein du territoire rural.

Favoriser la promotion de l'activité agricole et sa diversification

Les constructions autorisées autres qu'à usage d'habitat, sont celles liées à l'activité agricole. L'activité est ici entendue au sens large, permettant d'y inclure l'ensemble des activités liées au monde rural et la diversification des activités, conformément à la définition des activités agricoles évoquées à l'article L.311-1 du code rural. Il s'agit des activités liées à l'acte de production ainsi que celles qui en sont le prolongement ou qui ont pour support l'exploitation.

Les constructions sont agricoles en fonction de leur destination et non de la qualité ou de la profession du pétitionnaire. Ainsi, les bâtiments destinés à abriter le matériel, la production ou les animaux (hangars, granges, étables, porcheries, poulaillers...) sont autorisés.

Afin de favoriser la diversification de l'activité agricole, les conditions au changement de destination des bâtiments agricoles ouvrent plusieurs possibilités : vers de l'habitation, y compris des logements pour étudiant, vers des activités touristiques ou de loisirs, ou vers des activités.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA) sont également autorisées.

De même, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages sont expressément autorisées (article L.151-11 du code de l'Urbanisme).

Le code de l'urbanisme autorise également les annexes et les extensions des habitations isolées en zone agricole, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ainsi, il est précisé à l'article A9 que les extensions sont limitées 50m² d'emprise au sol, et les annexes à 25m². De plus, il est précisé à l'article A10 que les extensions et annexes des bâtiments d'habitation ne pourront pas avoir une hauteur plus importante que celle du bâtiment principal. Ces prescriptions visent à garantir une bonne intégration paysagère des constructions.

c. La zone naturelle (N)

La zone est strictement réglementée pour préserver les milieux sensibles. En zone N, toute construction est interdite à l'exception de celles limitativement énumérées en article 2, qui reprennent les exceptions fixées par le code de l'urbanisme (article R151-25):

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA).

Sont également autorisés les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations. De même qu'en zone agricole, sont autorisées les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Nb, sont admis les espaces verts et les aires de jeu et en Nc l'aménagement de terrain de plein air, de sport et de loisirs sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

3. Desserte des terrains par les accès et voiries : l'article 3

De manière générale, les accès et voiries doivent être suffisamment dimensionnés par rapport au projet envisagé, ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, ainsi que permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

En zone U, pour les constructions en second rang, l'accès sur fond servant ou pour une construction en second rang doit présenter une largeur d'au moins 5 mètres, du débouché sur la voie jusqu'à la construction principale. L'objectif est d'assurer un accès suffisant pour les constructions en second rideau, et ainsi limiter les problèmes de voisinage.

La largeur des voies est également réglementée. Outre les caractéristiques générales, elles doivent présenter une largeur minimale d'au moins 8 mètres dont 5 mètres de chaussée.

Les voies privées desservant deux logements devront présenter une largeur d'au moins 5 mètres, et à partir de 3 logements une largeur d'au moins 8 mètres (dont 5 mètres de chaussée).

Par ailleurs, Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de deux constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie). Dans toute la zone U, les voies en impasse ne pourront desservir plus de 6

logements individuels. Cette prescription a été édictée pour limiter les impasses et ainsi assurer un maillage viaire cohérent et connecté sur Estaires, en évitant l'enclavement des nouveaux quartiers.

En outre, les groupes de garages de plus de 2 unités doivent comporter une seule sortie sur la voie publique, ou deux accès en sens unique, pour des raisons paysagères mais également de sécurité routière.

4. Desserte des terrains par les réseaux et la superficie minimale des terrains : les articles 4 et 5

Pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une utilisation d'eau potable et un rejet d'eaux usées, le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire.

Au sein de l'ensemble des zones, dans la perspective d'un développement durable et de façon à ne pas surcharger les réseaux d'eaux usées avec des eaux claires, les eaux pluviales doivent être traitées séparément et infiltrées in situ dans la mesure du possible, évidemment si la nature du sol le permet. Au niveau de la distribution électrique, téléphonique et de télédistribution, les branchements devront être enterrés. Par ailleurs, afin de garantir un environnement urbain harmonieux, il est recommandé de substituer dès que possible une antenne collective aux antennes individuelles.

L'article 5 du règlement a été abrogé par la loi ALUR.

5. Implantations et densités : les articles 6, 7, 8, 9, 10

La combinaison des articles 6, 7, 8, 9, 10 détermine l'implantation des constructions, leur hauteur et leurs densités. Initialement, la finalité de ces règles répondait à des préoccupations d'hygiène, de sécurité et de salubrité publique ; elles poursuivent également des objectifs d'organisation du paysage urbain, de la forme urbaine et de la composition du bâti.

L'article 14 du règlement a été abrogé par la loi ALUR.

Dans la zone mixte, les règles fixées poursuivent plusieurs objectifs :

En zone U, comme présenté dans la partie « justification du plan de zonage », le découpage a été effectué selon la typologie de chaque quartier. En centre-ville, l'habitat est dense et implanté en front à rue. Par conséquent l'article UA6 exige une implantation à l'alignement.

De même, en UC, les constructions sont implantées en retrait, avec une ambiance plus verte. Il est donc imposé de respecter ce retrait pour les constructions futures.

Toujours en UC, un retrait de 5 mètres est imposé par rapport à la limite d'emprise. L'objectif est de conserver une ambiance plus verte, au sein de ces zones résidentielles.

Au niveau de la zone AU, les règles témoignent de la recherche d'une densité, afin de limiter la consommation d'espace agricole : les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres, afin de permettre de stationner au moins un véhicule sur la parcelle.

A l'article 7, il est laissé la possibilité aux constructions de s'implanter soit sur les limites

séparatives de la parcelle soit en retrait de ces limites.

En cas de retrait, la règle du H/2 avec une distance minimum de 3 mètres est à respecter. Cet éloignement permet d'éviter la promiscuité et d'assurer un ensoleillement minimal. Cette distance minimale est portée à 4 mètres en UP et en UE et 1AUE.

Afin d'éviter les nuisances il est précisé à l'article A7 que 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. Pour les bâtiments agricoles à usage de stockage, cette distance est portée à 50 mètres.

Les diverses implantations aux articles 6 et 7 permettent l'éventuelle diversification des produits et typologies.

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, entre deux bâtiments non contigus doit être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Favoriser la densité : En zone UA, il n'est pas fixé d'emprise au sol, le tissu urbain étant dense. En zone UB, l'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation. Ce pourcentage peut toutefois être porté à 70% lorsque le RDC des constructions est destinée à un usage autre que de l'habitat et à 80% pour les constructions à usage d'activité.

En zone l'UC, emprise au sol fixée est de 30% pour les constructions à usage d'habitat et 70% pour les constructions à usage d'activité. En zone 1AU, elle est fixée à 30%.

Ce coefficient s'explique par la morphologie urbaine des quartiers, mais également par la présence du risque d'inondation et la difficulté d'intégrer les eaux pluviales sur Estaires. L'imperméabilisation doit être limitée afin de ne pas aggraver le risque.

Fixer des hauteurs maximales des constructions afin de préserver les paysages et maintenir une hauteur homogène avec l'existant. En zone U, là encore la hauteur maximale dépend de la morphologie urbaine de chaque quartier. R+2+ combles en centre-ville par exemple (UAa), et R+1 ou R+combles dans les quartiers périphériques.

Dans les zones d'extension, la hauteur maximale est fixée à R+1 ou R+combles aménageables.

En zone UE la hauteur est limitée à 10 mètres au faitage, ainsi que la zone 1AUE.

En zone agricole la hauteur est limitée à 11 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments agricoles. Les constructions à usage d'habitation sont limitées à R+combles, afin de limiter les impacts sur le paysage.

Assurer la sécurité routière : les constructions à destination agricole doivent s'implanter en recul par rapport à la voie. Ces reculs permettent de sécuriser les débouchés des véhicules agricoles sur la voie ; plus la voie supporte un trafic important, plus le recul minimal est élevé. Ils ont pour but également de traiter les abords des infrastructures, en évitant de rapprocher trop près des bâtiments

agricoles au regard de la qualité des paysages et de la prise en compte des nuisances.

6. *Aspects architecturaux et paysagers : les articles 11 et 13*

La philosophie de la rédaction de l'article 11 est de viser une diversité de l'aspect extérieur des constructions par une libre conception du paysage par les maitres d'ouvrage. Le recours à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme est donc privilégié, au lieu de l'inscription au PLU de règles restrictives et non évolutives.

De manière générale, il s'agit de maintenir le contexte local en préservant les paysages et l'architecture traditionnelle tout en laissant une place à l'innovation et en favorisant un aménagement cohérent des parties privatives.

- Dans la zone UA qui présente un caractère patrimonial important, le règlement du PLU précise que la suppression des éléments d'ornementation, en saillie ou en retrait est interdite, notamment lors des ravalements de façade par exemple. Il est également demandé, pour les transformations ou extensions de constructions existantes, que les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment soient respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques et les modénatures. Quant aux murs extérieurs, ils doivent être réalisés uniquement en matériau présentant l'aspect des briques de terre cuite naturelle à dominante rouge.
- Dans les autres zones la réglementation est moins stricte, les constructions présentant des aspects et formes variés. Cependant, les murs extérieurs doivent être réalisés avec un minimum de 50% de matériau présentant l'aspect des briques de terre cuite naturelle à dominante rouge. Les tuiles vernissées sont autorisées. Les enduits lisses et le béton lavé dans les tons de blancs cassés sont également autorisés. Le nombre maximal de matériaux utilisés en façade est de deux. Dans le cadre d'un ravalement de façade d'un bâtiment principal existant, les matériaux utilisés devront être du même type que ceux utilisés précédemment.
- Concernant les toitures, le souhait est également de respecter une architecture traditionnelle. Elles doivent comporter au moins deux pentes sur un minimum de 50% de la surface d'emprise et présenter l'aspect de tuiles ou ardoises naturelles. Cependant, les tuiles vernissées sont autorisées. En zone UC et 1AU, où les enjeux patrimoniaux sont moins importants, les toitures terrasses sont également autorisées, sous la condition de respecter un traitement architectural : cela signifie que les constructions de type « monobloc » sont interdites. Des différences de niveaux, de volumes, devront ainsi être mises en place pour une meilleure intégration paysagère. De plus la construction devra s'intégrer par sa volumétrie dans l'environnement immédiat.
- Pour les clôtures, leur hauteur a été limitée en façade par rapport au document d'urbanisme antérieur (1,50 mètre). La volonté communale est de conserver des perspectives sur les habitations, avec des rues plus vertes, via des haies doublées ou non d'un grillage. La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,8 mètre. Des dérogations sont accordées pour les réfections ou reconstructions de clôtures pleines mais présentant un intérêt architectural, comme les murs de brique.
- Empêcher l'habitat précaire et les constructions non finalisées ou inesthétiques : interdiction de l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un

revêtement ou d'un enduit, comme par exemple les parpaings, interdictions des bâtiments annexes réalisés avec des moyens de fortunes ;

- Masquer les installations nuisibles pour le paysage communal : obligation de placer les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage et de service ainsi que les installations similaires en des lieux peu visibles des voies publiques, ou le cas échéant, obligation de les masquer par des écrans de verdure. Les éléments techniques de production énergétique doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements. Ils doivent être intégrés dans la clôture ou dans une maçonnerie. Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage. Les containers pour les déchets ménagers devront être soit non visible du domaine public, soit affectés dans des locaux aménagés à cet effet.

7. Stationnement : l'article 12

Afin de limiter l'occupation de l'espace public et de sécuriser les usagers des modes de déplacements doux, le Plan Local d'Urbanisme contient une réglementation stricte imposant la réalisation de stationnement dans des quantités variables en fonction des destinations des constructions.

Le nombre de véhicules par ménage étant de plus en plus important, il est exigé, pour les nouvelles constructions d'habitation la réalisation d'au minimum deux places de stationnement automobile par logement dans les zones U et AU, hormis pour la zone UA qui correspond au centre-ville, où il reste peu d'espace disponible.

Il est précisé que cette disposition s'applique en cas de divisions d'immeubles en plusieurs logements, mais pas en cas de changement de destination de constructions destinées à des bureaux, commerces, artisanats... cela permet à une construction à usage de bureaux, de commerces ou d'activités artisanales de changer de destination sans contrainte.

De plus, pour les projets à destination principale d'habitation, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum deux places de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

En outre, pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation et la création de logements supplémentaires dans un immeuble existant, il sera prévu un espace spécifique clos et couvert pour le stationnement des cycles ne pouvant être inférieur à 5 m².

Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

8. *Espaces libres et plantations*

Pour la rédaction de cet article, les choix qui ont guidés les choix communaux sont :

- Gérer les transitions entre l'espace urbain et l'espace agricole, par l'obligation de traiter les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone en espace vert, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.
- Traiter en espace vert ou jardin les espaces libres de constructions.
- Imposer l'utilisation d'essence régionale.
- Aménager un espace commun de détente pour les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie inférieure à un hectare. Dans ce cas, il devra représenter 3% de la superficie de l'opération. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha, il devra représenter 5% de la superficie de l'opération.
- Encourager la perméabilisation des sols : Les aménagements paysagers ainsi que le stationnement public doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant l'infiltration des eaux.
- Réglementer l'aménagement aux abords des fossés et cours d'eau : Dans la bande de recul imposée à l'article 6 le long des berges des cours d'eau et fossés répertoriés au plan de zonage, la hauteur des plantations est limitée à 1,5 m et la plantation d'arbres de haute tige interdite.

9. *Articles issus du Grenelle 2 : 15 et 16*

Le code de l'Urbanisme dispose désormais que le PLU peut «imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit ».

Le règlement d'Estaires précise ainsi dans son article 15 qu'il est recommandé que les constructions respectent la réglementation thermique en vigueur.

L'article 16 impose également de prévoir des fourreaux pour la fibre optique lors de la création de voirie nouvelle.

10. Evaluation environnementale du règlement

Grandes thématiques	Sous thématiques	UA, UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUE	A et N
Milieux physiques & Ressources naturelles	<p>☞ Consommation d'espaces agricoles et naturels</p>	<p>⊗ Incidence négative</p> <p>Une majorité des espaces sera artificialisée, l'artificialisation est limitée dans certaines zones par l'article 9 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone UB : moins de 50% peut être construit pour l'habitat et 80% pour les activités - Zone UC : moins de 30% pour l'habitat et 70% pour les activités - Zone UE : 60% d'emprise au maximum au sol - Zone 1AU : 30% d'emprise au sol maximum - Zone 1AUE : 60% d'emprise au sol maximum - Zone A : 50 m² en extension maximum et 25m² en annexe - Zone N : 50m² en extension et 25 m² en annexe. <p>😊 Incidence positive :</p> <p>Les espaces naturels classés sont préservés : les éléments de patrimoine naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du CU et les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.</p>	
	<p>☞ Protection de la biodiversité</p>	<p>😊 Incidence positive :</p> <p><u>Art 13</u> : Cet article impose la plantation d'espèces végétales locales ; les zones libres doivent être plantées ; les espaces libres de construction doivent être aménagés en espace de détente à hauteur de 3 à 5 % dont 1/3 d'un seul tenant ; les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à tige haute.</p> <p>En zone UP, A et N aucun minimum pour les espaces de détente.</p>	
	<p>☞ Milieu physique</p>	<p>😊 Incidence positive :</p> <p>les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Les berges et les abords des cours d'eau sont préservés par l'article 6.</p> <p><u>Art 2</u> : préservation du sol limitation des affouillements et exhaussements « sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols ».</p> <p>Dans les zones soumises au risque d'inondation (inscrite au PPRI) comportent des restrictions concernant les remblais par l'Art 1.</p>	

Grandes thématiques	Sous thématiques	UA, UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUE	A et N
Cadre de vie, paysage et patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Paysage naturel et de campagne ☞ Patrimoine urbain et historique 	<p>😊 Incidence positive :</p> <p><u>Article 6 à 11</u>, Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leurs aspects extérieurs doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales</p> <p><u>Art 13</u> : L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.</p>	<p>😊</p> <p>Incidence positive :</p> <p><u>Art 6 à 11 des zones A et N</u> : L'utilisation de type de matériaux, les tons et nuances des toitures et enduits autorisés ont été précisés pour assurer le maintien dans le paysage environnant pour les constructions à vocation d'habitat.</p> <p><u>Art. A 2</u> : L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine naturels « Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13 ».</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Espaces vert 	<p>😊 Incidence positive :</p> <p><u>Art 13</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales. - Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...). - Entre 3 et 5% de la surface de l'opération groupée devront être traités en espace vert, en dehors des voies publiques, dont au moins 1/3 d'un seul tenant. <p><u>Art 13</u> : L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.</p>	<p>😊 Incidence positive :</p> <p><u>Art. A 13</u> : Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres et buissons.</p>

Grandes thématiques	Sous thématiques	UA, UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUE	A et N
	📍 Développement touristique	<u>Art 1</u> : Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.	

Grandes thématiques	Sous thématiques	UA, UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUE	A et N
Risques et nuisances	📍 Risques naturels	<p><u>Art. 2 des zones concernées par l'aléa inondation fort ou très fort</u>: seules les constructions visant à réduire le risque d'inondation ou la vulnérabilité des personnes sont autorisées.</p> <p><u>Art. 2 des zones concernées par l'aléa inondation moyen</u> : les extensions sont réglementées : extension maximale de 20 % limitant ainsi l'imperméabilisation supplémentaire des sols</p> <p><u>Art 6</u> : les cours d'eau doivent être accessibles afin de permettre leurs entretiens et limiter le risque d'inondation. Les fossés sont préservés afin de drainer les eaux et permettre l'évacuation des eaux.</p>	
	📍 Risques technologiques	<p>☺ Aucune incidence : Le règlement rappelle les risques existants par zone.</p> <p>☺ Aucune incidence : <u>Article 3 de chaque zone</u> : <u>Accès</u> : Accès obligatoire à une voirie publique ou privée. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Prescriptions à prévoir en cas de risques avérés pour la sécurité des usagers : nature et intensité du trafic, position des accès, nombre d'accès etc.</p> <p><u>Voiries</u> : Les caractéristiques techniques des voiries doivent satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p><u>Article 8 de chaque zone</u> : Entre deux bâtiments doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.</p>	




	<p>🔗 Nuisance sonore</p>	<p>Des retraits sont à respecter pour chaque catégorie de RD. Le règlement les prend en compte comme suit :</p> <p><u>Zone UE</u> Article 6 « L’implantation du mur de la façade avant des constructions se fera avec un retrait au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 mètres de la limite d’emprise de la RD947, -10 mètres de la limite d’emprise de la RD946, - 10 mètres de la limite d’emprise des autres voies. » <p><u>Zone UP</u> Article 6 « L’implantation du mur de la façade avant des constructions se fera :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avec un retrait d’au moins 25 mètres par rapport à la limite d’emprise de la RD946, - avec un retrait d’au moins 5 mètres par rapport à la limite d’emprise des autres voies. » <p><u>Zone 1AUE</u> article 6 « L’implantation du mur de la façade avant des constructions se fera avec un retrait au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 mètres de la limite d’emprise de la RD946, - 10 mètres de la limite d’emprise des autres voies. - 6 mètres des crêtes des cours d’eau et fossés répertoriés sur le plan de zonage. » - - 5 m de la limite d’emprise des autres voies » 	<p><u>Art A6</u> « Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 m de la limite d’emprise des RD 947 et RD 946 - 15 m de la limite d’emprise des RD 122, RD 122d et RD 18
--	---------------------------------	---	--

Grandes thématiques	Sous thématiques	UA, UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUE	A et N
<p>Risques et nuisances</p>	<p>🔗 Nuisances</p>	<p>☺ Aucune incidence : La zone 1 AU est essentiellement destinée à l’habitat, aux commerces, services et aux <u>activités peu nuisantes</u>.</p>	<p>☹ Aucune incidence : <u>Zone A :</u> N’y sont autorisés que les types d’occupation ou d’utilisation du sol liés à l’activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif. <u>Zone N :</u> Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu’en soit la nature, à l’exception des constructions listées</p>

Grandes thématiques	Sous thématiques	UA, UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUE	A et N
			par l'article 2.

Grandes thématiques	Sous thématiques	UA, UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUE	A et N
Forme urbaine & Stratégie climatique	<p>☞ Bioclimatisme & performances énergétiques</p> <p>☞ Développement des énergies renouvelables</p>	<p>😊 Incidence positive :</p> <p>Article 15 de chaque zone : Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.</p>	
	☞ Déplacements doux et qualité de l'air	<p>😊 Incidence positive :</p> <p>Les voiries doivent présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons. Cette règle encourage les déplacements doux.</p>	

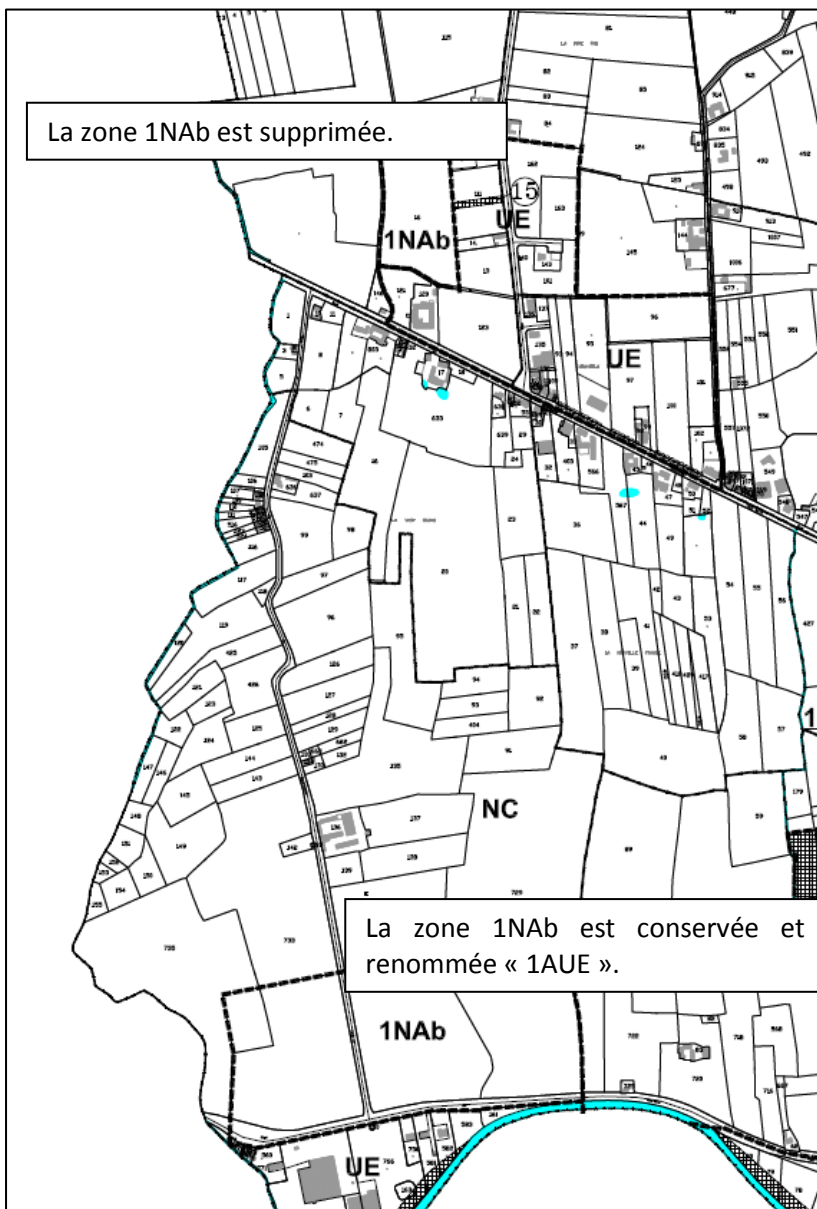
Grandes thématiques	Sous thématiques	U, UE, US et 1Au	A et N
Urbanisme, réseaux et équipement	☞ Approvisionnement en eau potable	<p>☹ Aucune incidence :</p> <p><u>Article 4 de chaque zone :</u></p> <p>Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.</p>	
	☞ Collecte et traitement des eaux	<p>☹ Aucune incidence :</p> <p><u>Article 4 de chaque zone :</u></p> <p>2°/ Eaux usées domestiques <u>Dans les zones d'assainissement collectif :</u> Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.</p> <p><u>Dans les zones d'assainissement non collectif :</u> Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement, et qu'il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration.</p> <p>Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol. L'autorisation de rejet après traitement devra être obtenue auprès de l'autorité compétente.</p> <p>3°/ Eaux résiduaires des activités L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un</p>	

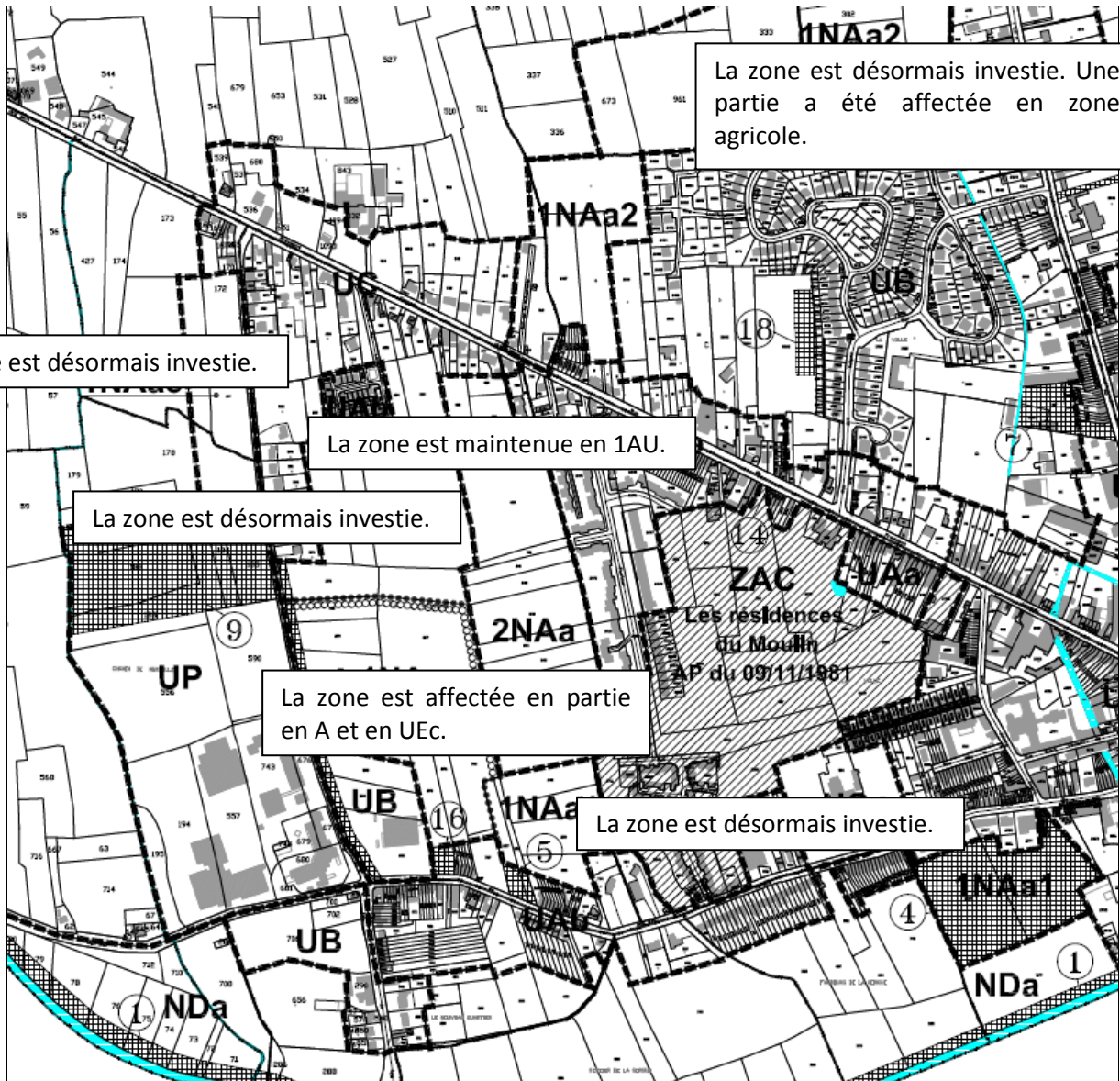
		<p>prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.</p> <p>Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.</p> <p>4°/ Eaux pluviales L'emploi des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est obligatoire. Le tamponnement des eaux pluviales est obligatoire. A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.</p>
	<p> Gestion des déchets</p>	<p> Aucune incidence : <u>Article 3 de chaque zone :</u> Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des constructions et installations envisagées.</p> <p> Incidence positive : <u>Art.1 AU et UA 3 :</u> La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Les accès aux terrains ou aux constructions doivent rester manœuvrables pour les services de secours.</p>

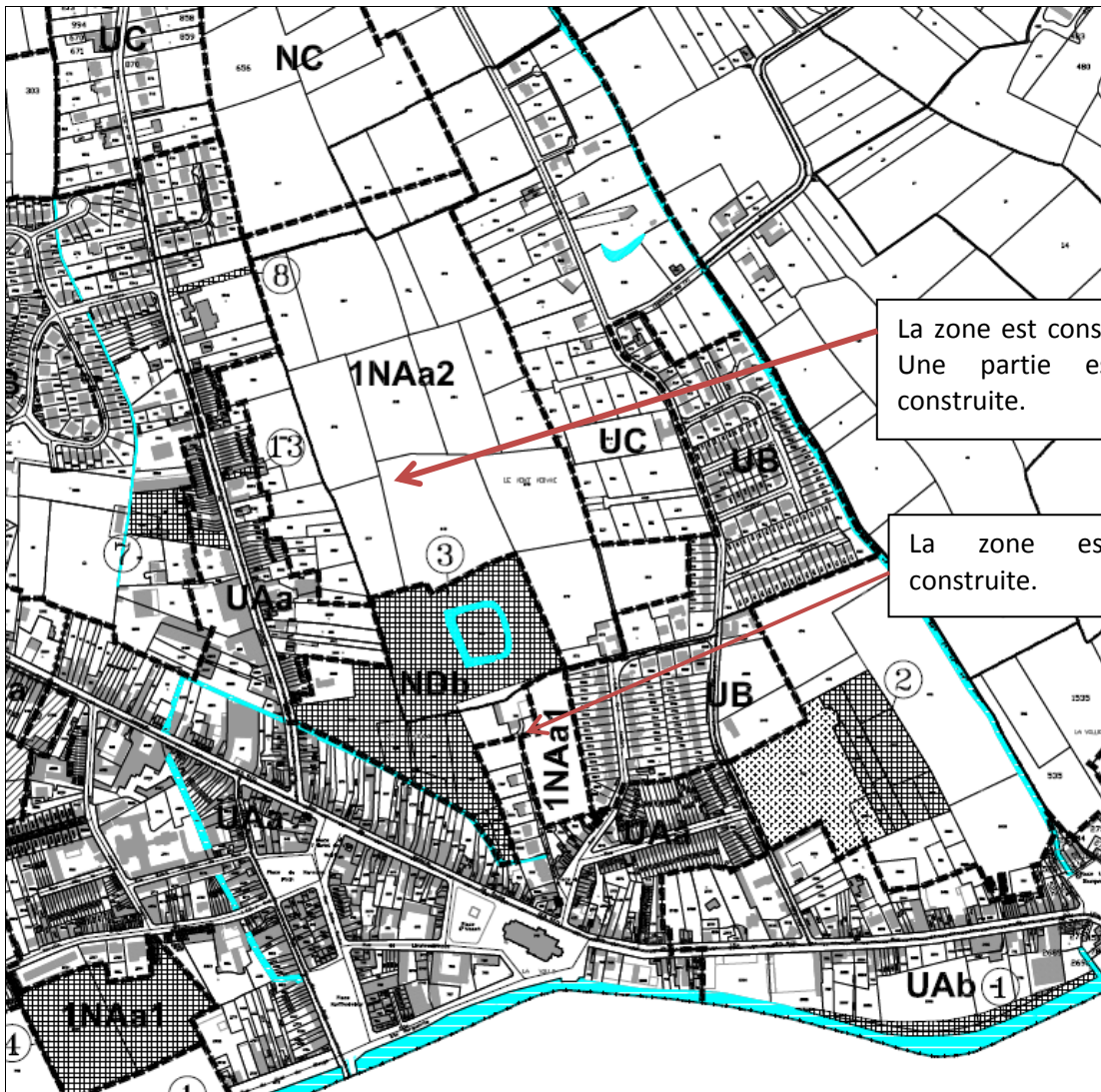
V. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le document d'urbanisme à partir duquel les changements sont ci-dessous justifiés est le Plan d'Occupation des Sols. Il nécessitait une actualisation relativement aux nouvelles législations, et notamment par rapport au Grenelle, à la loi ALUR, mais aussi relativement aux documents supracommunaux, parmi lesquels le SCOT.

Le zonage a été revu, des nouveaux sous-secteurs créés en fonction de la morphologie des quartiers. Les projets ont également évolué.

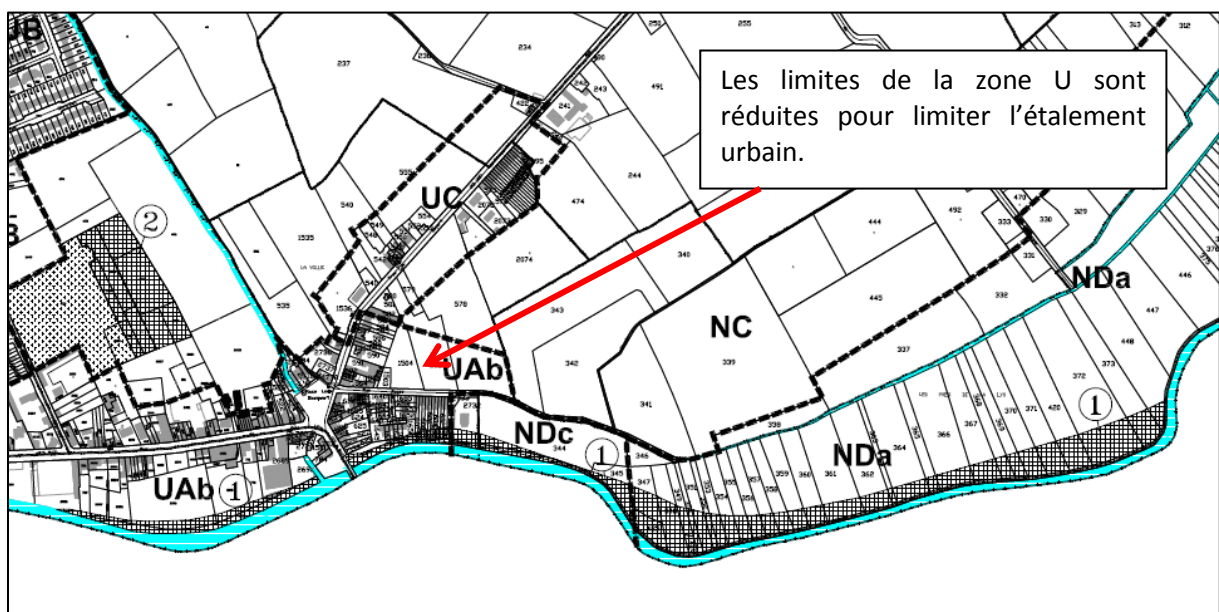




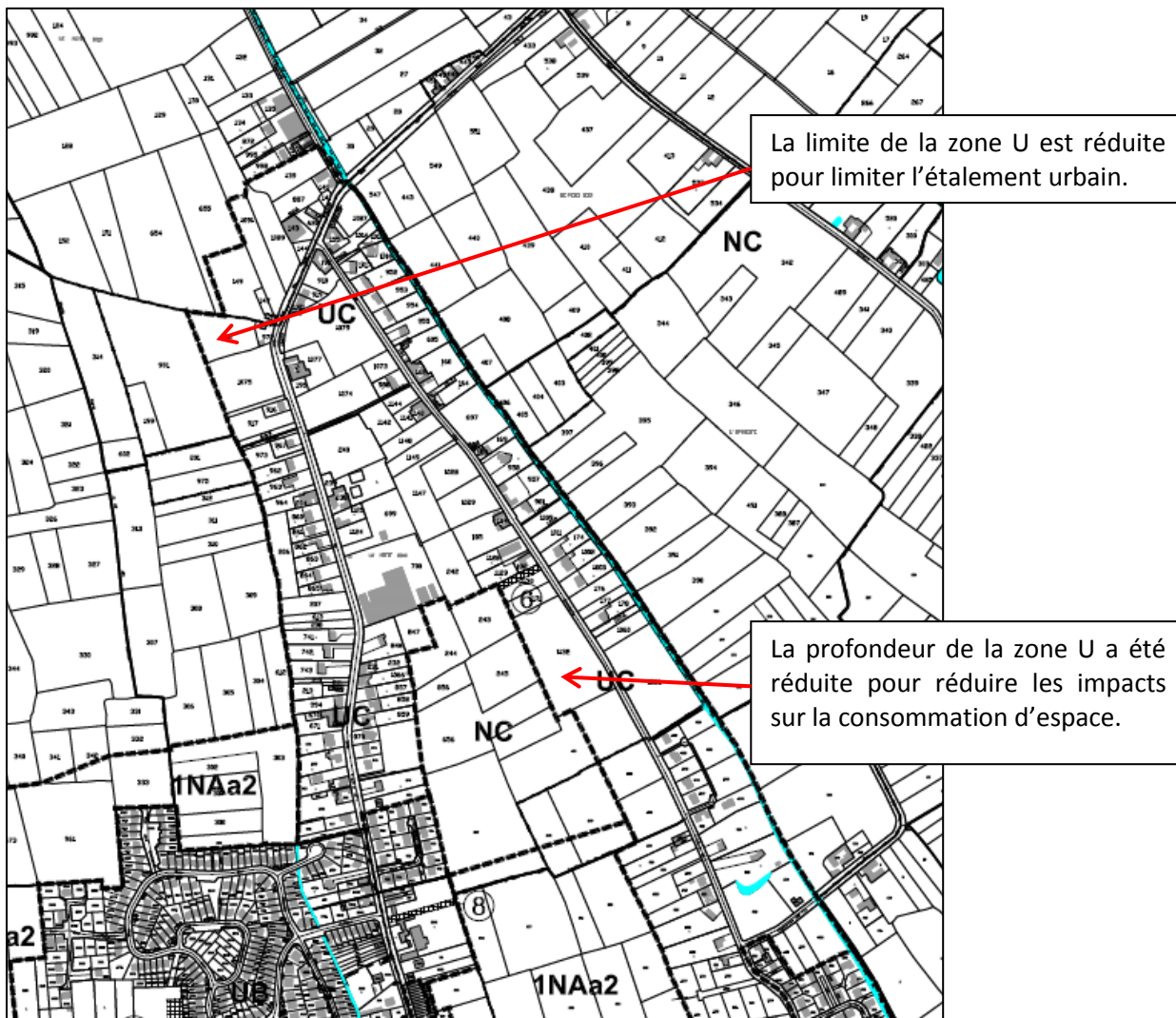


La zone est conservée en 1AU.
Une partie est désormais
construite.

La zone est désormais
construite.



Les limites de la zone U sont
réduites pour limiter l'étalement
urbain.



De manière générale, de nouveaux outils ont été ajoutés (emplacements réservés, préservation du patrimoine, reprise des risques notamment inondation, changement de destination des bâtiments agricoles...).

2. Sur le règlement

Articles 1 et 2 : Les occupations et installations ont été revues selon chaque zone.

En zone agricole, les occupations et utilisations du sol autorisées sont plus nombreuses pour permettre la diversification des activités agricoles.

- Article 3 : les largeurs d'accès et de voiries sont réglementées.
- Article 4 : la rédaction de l'article 4 a été actualisée.
- Article 5 : Cet article n'existe plus, il a été supprimé par la loi ALUR.

Ainsi, toutes les règles relatives aux superficies minimales de parcelles constructibles ou de largeur minimale de façade sur voie sont supprimées, car illégales au regard des nouvelles législations.

- Article 6 : des dispositions visant à assouplir l'application des règles ont été insérées. Ainsi, les travaux visant à étendre, améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions de l'article 6 pourront être réalisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.
De même, des dispositions plus souples ont été édictées pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Des règles spécifiques ont été édictées selon les typologies d'habitat dans chaque quartier : construction à l'alignement, en retrait...
- Article 7 : des dispositions plus souples ont été adoptées pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation.
De même qu'à l'article 6, les dispositions sont assouplies pour les bâtiments existants.
- Article 8 : La règle a été simplifiée.
- Article 9 : l'emprise au sol a été revue pour la zone U, pour favoriser la densification sur le territoire.
- Article 10 : les règles de hauteur ont été revues en fonction de la typologie du bâti.
- Article 11 : les règles relatives aux aspects extérieurs des constructions ont été assouplies, afin d'ouvrir le règlement à des projets contemporains et innovants, tout en s'intégrant dans l'environnement de la commune. De même, l'utilisation de matériaux durables est favorisée.
- Les règles sont plus strictes au sein du centre-ville pour assurer la conservation du patrimoine.
En zone agricole, les règles ont été étoffées par rapport au règlement de l'ancien document d'urbanisme, afin de mieux contrôler les impacts des bâtiments agricole sur le paysage urbain.
- Article 12 : les règles relatives au stationnement ont été revues, en tenant notamment compte du changement de destination et de la division de logements.
- Article 13 : L'article 13 impose désormais un traitement des marges de recul par rapport aux voiries et limites de zone ainsi qu'autour des dépôts visibles depuis la voie publique,

les cheminements et espaces libres communs. Les essences régionales sont imposées, et une liste jointe en annexe du règlement. Le pourcentage d'espace vert a été revu selon la superficie de l'opération.

Des dispositions pour la protection du patrimoine naturel identifié sur le plan de zonage sont ajoutées.

- article 14 : le COS est supprimé par la loi ALUR pour favoriser la densité.

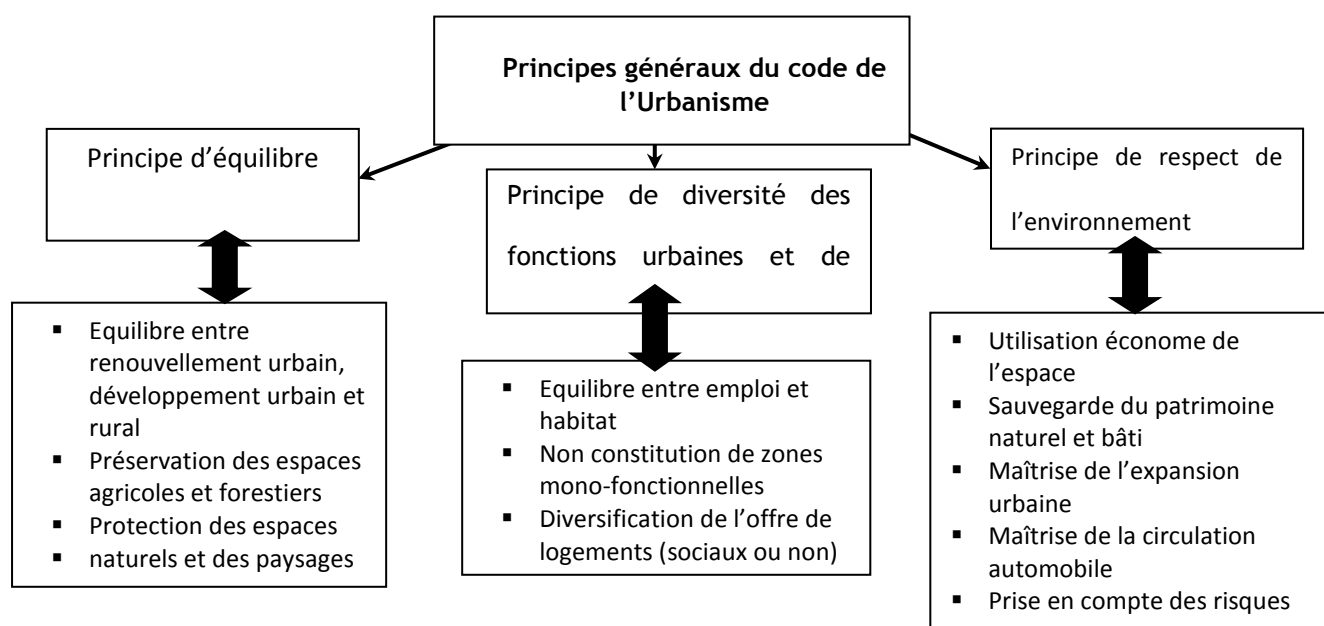
-Article 15 et 16 : ils sont ajoutés, par rapport aux évolutions législatives.

VI. JUSTIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DES NORMES JURIDIQUES SUPERIEURES AU PLU ET DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. *Prise en compte des normes juridiques supérieures au PLU*

a. *Principes généraux du droit de l'Urbanisme*

Les objectifs fondamentaux de la loi sont la mixité sociale, l'utilisation économe de l'espace et le développement durable.



Le PLU d'Estaires contribue à atteindre ces principes, notamment :

- En autorisant un développement urbain de la commune adapté, et progressif.
- En permettant un développement urbain axé sur une politique de renouvellement urbain.
- En favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, par un règlement adapté, et par la projection de nouveaux équipements, mais aussi grâce à un développement urbain permettant de pérenniser les structures.
- En préservant les milieux écologiques d'intérêt et les éléments de corridors.
- En mettant en valeur les entités paysagères et patrimoniales.
- En souhaitant améliorer l'organisation urbaine, les espaces publics, et conforter les espaces de respiration du tissu urbain.
- En prenant en compte les risques.
- En préservant les exploitations agricoles en activité,
- En prenant en compte les déplacements routiers tout en favorisant les déplacements doux et en commun dans la commune.

b. Les Servitudes d'Utilité Publique

Le territoire de la commune est grevé de servitudes d'utilité publique ; ces servitudes prévalent sur les dispositions du PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme comporte en annexes les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol, sous la forme de fiches explicatives ; elles sont également reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s).

La commune est particulièrement concernée par :

- la servitude de protection des cours d'eau non domaniaux (A4),
- la servitude de protection des lignes Haute-Tension,
- la servitude relative aux interdictions d'accès sur la RD947,
- la servitude d'alignement,
- la servitude de protection des conduites des produits chimiques,
- la servitude de protection autour des Pipe-Lines,
- la servitude de dégagement,
- la servitude de protection autour du cimetière civil.

c. Les obligations et informations diverses

Des informations ou obligations diverses relatives à l'aménagement et à l'urbanisme sont recensées sur Estaires.

Il s'agit de la zone de bruit, de l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme (loi Barnier, devenu article L.111-6), installation classée pour la protection de l'environnement,...

L'ensemble de ces contraintes ont été intégrés dans la réflexion sur le parti d'aménagement du PLU.

2. *Prise en compte des documents supra communaux*

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur.

Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un schéma de secteur est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles avec le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur dans un délai d'un an. Ce délai est porté à trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les documents et objectifs mentionnés au I du présent article et prendre en compte les documents mentionnés au II du présent article. »

Dans ce cadre, le PLU d'Estaires doit être compatible avec le SCOT de Flandre Intérieure.

a. Schéma de cohérence territoriale de Flandre Intérieure

La commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Flandre Intérieure.

Le SCOT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles notamment celles centrées sur les questions d'habitat, de déplacements, de développement commercial, d'environnement, d'organisation de l'espace...

Le Plan Local d'Urbanisme se doit d'être compatible avec les objectifs inscrits au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCOT qui repose sur les principes suivants :

- Les grands équilibres territoriaux et l'organisation de l'espace.
- L'environnement au cœur du projet.
- Les objectifs des politiques publiques d'aménagement.

La présente analyse est basée sur la grille de compatibilité élaborée par le syndicat mixte du SCOT.

Les grands objectifs résidentiels de Flandre intérieure

N°1 : le scénario retenu pour le territoire suppose la construction de 15 000 résidences principales supplémentaires à l'horizon 2030.

La commune d'Estaires a élaboré son projet d'aménagement sur la période 2015-2030. Une croissance de 6% est prévue, soit un objectif de construction de 462 logements.

N°2 : le tissu urbain existant peut absorber 20% des logements, ce qui conduirait à affecter au total 680 ha d'urbanisation nouvelle au logement.

Sur Estaires, le rapport trame urbaine/ surface en extension s'établit à 4,4 ha en trame urbaine, 2,9 ha en renouvellement urbain (44%) et 11 ha en extension (56%).

Un diagnostic foncier a été réalisé ainsi qu'une analyse des espaces mutables.

N°3 : Les espaces libres paysagers qui concourent à la qualité et à la gestion des nouvelles urbanisations ne doivent pas être pris en compte dans le calcul des densités.

Le règlement de la zone AU prévoit un pourcentage d'espaces dédiés aux espaces verts.

La mise en place de franges paysagères, de protection des cours d'eau ou encore de connexions douces est prévue.

Les modalités du développement résidentiel

N°4 : Afin de faciliter l'utilisation des maximale du tissu urbain existant, un recensement des parcelles vides dans le périmètre urbanisé de chaque commune pourra être effectué.

Un diagnostic foncier a été réalisé, ainsi qu'une analyse des espaces mutables.

N°5 : Pour ce qui est des nouvelles urbanisations, les PLU tiendront compte de l'objectif de mixité fonctionnelle, notamment dans la définition des vocations de zone, par la création d'emplacements réservés pour des équipements en favorisant certaines activités en pied d'immeuble.

Le principe de mixité fonctionnelle a été pris en compte dans le règlement du PLU, et des emplacements réservés ont été inscrits.

N°6: Les PLU devront prévoir la possibilité d'insérer services et commerces dans l'offre résidentielle. Cette possibilité sera en particulier utilisée à proximité des pôles gare et des arrêts de transports collectifs, où l'urbanisation devra présenter une densité supérieure.

Cette possibilité est prévue dans le règlement du PLU. Il n'y a pas de gare sur Estaires, mais les arrêts de bus ont été recensés et l'urbanisation se développe à proximité de ces derniers.

La mixité résidentielle

<p>N°7 : A la diversité des typologies correspondra une diversité des formes urbaines (logements individuels, individuels groupés, maisons de ville, collectif bas, collectif de plus grande ampleur en centre-ville).</p>	<p>Le règlement du PLU prévoit la possibilité de construire des logements de diverses formes urbaines. Les secteurs en renouvellement urbain seront densifiés (entre 130 et 40 lgts/ha) ce qui nécessitera la réalisation de logements collectifs. Ce principe est repris dans les OAP.</p>
<p>N°8 : Les PLU définiront des conditions d'occupation du sol qui tout en s'intégrant à la morphologie existante, permettront, au-delà de la constructibilité des dents creuses, d'optimiser le tissu urbain.</p>	<p>Les densités choisies pour chaque site correspondent à la morphologie urbaine de l'environnement immédiat.</p> <p>Le règlement du PLU permet de réaliser des opérations denses.</p>
<p>N°9 : Dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, les communes pourront, avec leur groupement, définir des zones intercommunales et mutualiser ainsi leurs efforts dans le respect des objectifs quantitatifs définis au schéma.</p>	<p>La réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage est un projet qui sera défini à l'échelle de l'intercommunalité, compétente en la matière. Un emplacement réservé à l'habitat adapté a été inscrit au plan de zonage.</p>
<p>N°10 : Le respect du principe de mixité sociale sera recherché pour chaque secteur du territoire et à l'échelle de la commune. La diversité des typologies et des modes de financement sera facilitée par la réalisation d'opérations mixtes alliant logements libres, intermédiaires et sociaux et logements destinés à des populations spécifiques.</p>	<p>Les OAP prévoient des pourcentages logements locatifs sociaux à réaliser ou encore de logements en accession. Par exemple, sur les secteurs Joubarbes et Busseroles, il est prévu entre 20 et 25% de logements sociaux et entre 5 et 10% de logements en accession aidée à la propriété. Des principes de mixité ont également été déclinés dans d'autres OAP.</p>
<p>N°11 : La diversité de la typologie des logements sera encouragée, à destination notamment des personnes âgées qui souhaitent un logement plus proche des services. La réalisation de résidences pour personnes âgées, dépendantes ou non, sera facilitée dans les PLU (résidences médicalisées ou non, en fonction du Schéma départemental gérontologique).</p>	<p>La réalisation d'un béguinage est actuellement en cours sur Estaires pour répondre aux besoins des personnes âgées.</p>

Thématique économie : orientations	Compatibilité du PLU
Une offre spécifique pour une nouvelle identité économique du territoire	
<p>Orientation n°1 : Il faut envisager d'ici à 2030, un volume d'espace pour les parcs d'activités de l'ordre de 400 ha à l'échelle du périmètre du SCOT.</p>	<p>La commune d'Estaires a prévu une zone d'activité de 13 ha, la zone de la Maurianne, destinée au développement économique.</p> <p>Il reste en effet très peu de foncier disponible à destination économique sur la commune.</p>
<p>Orientation n°2 : Les documents d'urbanisme devront permettre de développer le niveau de qualité globale des sites d'activités : s'appuyer sur des études préalables permettant de définir le périmètre le plus adapté et encourager par des règlements adaptés le recours à des démarches innovantes de type HQE</p>	<p>Les OAP et le règlement garantissent la qualité architecturale et paysagère de la future zone économique.</p>
<p>Orientation n°3 : Les grands secteurs de développement présentant une vocation dominante ne font pas obstacle à l'accueil d'activités tertiaires, commerciales et de PME/PMI extérieures à la stricte vocation de chaque secteur.</p>	<p>Le règlement de la zone économique permet l'accueil de plusieurs types d'activité.</p>
<p>Orientation n°4 : Les PLU définiront dans leur PADD, leurs orientations d'aménagement ou leur règlement un niveau de qualité globale des parcs. A cet effet, la définition du parti d'aménagement et du schéma de voiries peut constituer un point d'appui majeur.</p>	<p>Les différentes pièces du PLU imposent un traitement qualitatif de la zone d'activité. Le schéma de voiries sera élaboré lors de la phase opérationnelle.</p>
<p>Orientation n°5 : Les capacités du réseau de transport routier et autoroutier et la correspondance entre les nouveaux sites d'activités et la desserte en transports collectifs constitueront des éléments à privilégier dans les choix d'implantation de parcs.</p>	<p>La zone d'activité est implantée en bordure de la RD946, qui est un axe de transit important. Elle est stratégiquement située, en face du fondoir Buchez, et permettra ainsi l'extension de ce site.</p>
<p>Orientation n°6 : La requalification des parcs existants sera entreprise en fonction de l'obsolescence des sites.</p>	<p>Il n'y a pas de parc à requalifier sur la commune d'Estaires.</p>
<p>Orientation n°7 : Le développement des zones artisanales sera favorisé : il s'agit de zones de petite taille, accueillant 1 ou 2 établissements de taille restreinte dont l'accueil est envisageable dans tout le</p>	<p>L'accueil des activités artisanales est permis en zone économique, mais également en zone mixte (principe de mixité fonctionnelle).</p>

territoire en fonction des autres objectifs qualitatifs du SCOT.

Orientation n°8 : Les capacités des voies et de l'assainissement constitueront une condition aux implantations artisanales, qui pourront prendre la forme d'un prolongement de bourg, dans le cadre d'une insertion de qualité valorisant l'entrée du bourg à l'aide de règles de recul et de plantations.

Les réseaux et la voirie sont règlementés aux articles 3 et 4 du PLU.

Orientation n°9 : Le développement de l'économie en secteur urbain devra être favorisé par les PLU qui autoriseront notamment des activités de services marchands ou non-marchands, des bureaux et des commerces en pied d'immeuble, définiront des politiques de densité, optimiseront le tissu et favoriseront les formes urbaines les plus adaptées au développement de ces activités.

Le principe de mixité fonctionnelle a été appliqué dans les zones U et AU. Le règlement du PLU permet des formes urbaines adaptées aux activités économiques.

Un pôle commercial à affirmer

Orientation n°10 : Le développement commercial pourra prendre la forme d'extensions ou de création de pôles commerciaux nouveaux, centrés à la fois sur l'alimentaire et sur l'équipement de la personne et de la maison, notamment dans les secteurs où le taux d'équipement du territoire est faible.

La zone commerciale a été intégrée au projet, via un zonage adapté (UEc).

Orientation n°11 : Une diversité de la forme des pôles commerciaux sera recherchée : en cœur de ville il pourra s'agir de galeries commerciales, ou de la création d'un nouveau pôle périphérique pour les villes principales, avec un objectif de qualité urbaine forte.

Outre le développement de la zone commerciale, le PADD prévoit de soutenir l'offre commerciale en centre-ville, d'assurer une complémentarité entre les deux et de favoriser l'accessibilité du linéaire commercial avec l'habitat (requalification de poche urbaine à proximité).

Orientation n°12 : Le développement sera centré sur les commerces de proximité, liés aux nouvelles urbanisations dans une optique de création ou de renforcement de «pôles de centralité» secondaire, et, en fonction de la taille de ceux-ci, pourront prendre la forme de nouveaux pôles commerciaux dont l'importance sera liée à l'évolution de la zone de chalandise.

L'application du principe de mixité des fonctions permet la création de nouveaux commerces.

Orientation n°13 : les nouveaux pôles commerciaux privilégieront l'accès par les transports collectifs. Il n'y a pas de création de pôle commercial prévu sur Estaires.

Une agriculture à préserver

Orientation n°14 : Le développement de l'urbanisation devra intégrer (outre les objectifs d'insertion paysagère et les enjeux environnementaux), les besoins de l'agriculture dans les arbitrages conduisant au choix des sites. Une concertation avec les agriculteurs a été réalisée, et les conclusions intégrées au présent rapport. Les secteurs à enjeux sont préservés au sein du PLU par un zonage A. L'impact des extensions sur l'agriculture a été évalué dans le document.

Orientation n°15: Une insertion paysagère de qualité des bâtiments agricoles sera recherchée, notamment aux abords des grands axes et des entrées de villes. Cette dimension a été intégrée à l'article A11, en termes de matériaux, de qualité architecturale...de même l'article 13 prévoit des aménagements paysagers autour des bâtiments agricoles.

Orientation n°16: La mutation des bâtiments agricoles notamment en habitat sera autorisée. Le zonage et le règlement prévoit le changement de destination de certains bâtiments. Le principe retenu est que le bâtiment en question doit présenter une qualité architecturale (brique, tuile..). Le règlement édicte également un certain nombre de règles, notamment le fait que l'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement de réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement et l'eau potable.

Orientation n°17: dans certains secteurs définis par les PLU, une extension limitée de l'urbanisation de quelques constructions, autour des bâtiments agricoles en mutation sera possible, sous condition, notamment, de l'existence de réseaux d'assainissement suffisants, de la capacité des voies et de la proximité de ressources urbaines, ainsi que de la compatibilité avec l'exploitation agricole. Le règlement du PLU prévoit simplement l'autorisation des annexes et extensions limitées en zone A et N, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles et forestières et d'être intégrées dans l'environnement immédiat (limitation de la hauteur et de l'emprise au sol par exemple).

Orientation n°18 : Dans les espaces où urbain et agricole sont fortement imbriqués, les PLU pourront définir au sein de certaines zones A des espaces spécifiques pour la construction de bâtiments agricoles nouveaux. Les grandes poches agricoles au sein de la partie bâtie ont été préservées par un classement en zone A.

Un développement touristique à amplifier

Orientation n°19 : poursuivre le développement des liaisons douces qui :

- se diffusent depuis les sites emblématiques (Mont de Flandre, la Lys...),

-favorisent les connexions transversales entre les entités paysagères (forêt de Nieppe/Lys, monts de Flandre jusqu'à Cassel, les affluents de la Lys...),

-cherchent à s'intégrer aux espaces urbains et à lier les sites patrimoniaux et culturels ponctuels (musées, beffrois, culture de houblon...).

-longent les cours d'eau.

Le PLU prévoit la protection des connexions douces au sein du tissu urbain. D'autres sont prévues au sein des OAP.

Le PADD prévoit également de retourner la ville sur la Lys, à travers la requalification d'espaces mutables (cf.OAP), et la création d'espaces verts.

Orientation n°20 : Développer des accès faciles à proximité immédiate des sites emblématiques (stationnement, haltes aux abords des panoramas remarquables, accès à la forêt de Nieppe et à la Lys).

Un sentier piétonnier est également prévu le long des berges de la Lys.

Orientation n°21 : Favoriser un équipement structurant ou plusieurs équipements en réseau aux abords de la Lys :

-Reconversion du patrimoine industriel,

-Equipements plurifonctionnels pouvant en outre apporter une offre complémentaire aux villes et villages proches (loisirs, cultures, activités nautiques, promotion des activités économiques existantes R&D, services...)

Estaires n'est pas concernée.

Orientation n°22 : Favoriser la création de petites unités d'hébergement aux abords des Monts de Flandre ainsi que dans ou en prolongement des bourgs et villages des Monts (tourisme sportif, loisirs/santé), sous réserve d'une haute qualité d'intégration paysagère et conformément aux orientations spécifiques définies en 2° partie du DOG sur les cœurs, les franges et les abords.

Le règlement du PLU prévoit dans les secteurs Nc et Nci la possibilité d'aménager des terrains de plein air, de sport et de loisirs.

Les infrastructures de transport

Orientation n°1 : Localiser prioritairement les développements urbains dans les secteurs desservis par les voies stratégiques pour lesquelles la signalétique ou la création de contournements devra éviter les transits en centre-ville ou en centre-bourg.

Les zones de développement sont prévues sur des voies stratégiques. L'urbanisation du site des Busseroles permettra de créer une liaison entre la rue des Créchets et la rue du collège afin de désengorger le centre-ville.

Orientation n°2 : Les urbanisations nouvelles devront prendre en compte l'optimisation de la fluidité des infrastructures existantes et en garantir les capacités d'évolution : limitation de l'urbanisation linéaire le long des axes stratégiques et maîtrise accrue des débouchés des lotissements dits « en grappe » sur ces infrastructures principales.

Les zones d'extension sont situées en épaisseur. L'étalement linéaire est proscrit sur la commune, hormis pour les autorisations d'urbanisme déjà délivrées (rue du Trou Bayard).

Développement des transports collectifs

Orientation n°3 : La constitution de deux pôles gares à Hazebrouck et à Bailleul est une priorité, dans l'optique d'une intermodalité avec le réseau des bus départementaux, avec les voitures particulières et avec les liaisons douces que le SCOT favorise. Ces pôles gare présenteront une mixité de fonctions : transport, stationnement, habitat, services, commerces et équipements, et bénéficieront d'une densité suffisante.

Estaires n'est pas concernée.

Orientation n°4 : Les secteurs desservis par des transports collectifs, à proximité de leurs points d'arrêt existants ou futurs doivent constituer des objectifs prioritaires de développement pour les PLU concernés.

L'urbanisation est prévue en trame urbaine ou en épaisseur, à proximité de la desserte en transport en commun.

Ecologie aquatique et fonctionnalité du réseau hydrographique

Orientation n°1 : Définir les périmètres des nouvelles zones urbanisables de manière à éviter le busage des cours d'eau et fossés lorsque cela est possible. La création, la suppression ou le réaménagement des fossés définis comme modalité d'urbanisation tendront à ne pas empêcher les grands écoulements à l'échelle des bassins versants ou à accroître de manière excessive la réactivité du réseau.	Au sein des OAP, la conservation des fossés existants sur les zones de développement a été inscrite. De manière plus générale, les cours d'eau et fossés sont protégés sur le plan de zonage via l'utilisation de l'article L.151-23 du CU.
Orientation n°2 : Les périmètres d'urbanisation future définis par les PLU s'écarteront des cours d'eau lorsqu'ils n'incluront pas des objectifs et des mesures particulières visant à la valorisation de ces cours d'eau.	Il n'y a pas de cours d'eau dans les zones de développement, uniquement des fossés.
Orientation n°3 : Des espaces tampons permettront la renaturation des abords des cours d'eau au travers de la mise en place de bandes enherbées et le développement des ripisylves.	Le règlement impose un retrait par rapport à la crête des berges des cours d'eau. Le long de la Lys, la création d'espaces verts est prévue. Par ailleurs, elle est majoritairement affectée en zone naturelle dans le document graphique.
Orientation n°4 : Gérer la création de nouveaux plans d'eau dans l'objectif d'éviter leur multiplication dans le fond des vallées, de permettre leur développement dans les autres secteurs lorsqu'ils ont une vocation d'ouvrage d'autoépuration ou de régulation.	La création de nouveaux plans d'eau n'est pas prévue sur Estaires.
Orientation n°5 : favoriser un contexte de gestion durable de la ressource et des usages de l'eau potable : veiller à la suffisance de la ressource pour assurer les besoins des développements urbains futurs.	Dans la partie incidence sur l'environnement, le présent rapport explique les incidences du développement prévu sur la consommation en eau potable.

ZNIEFF et espaces naturels sensibles

Orientation n°6 : Rechercher la conservation des espaces boisés, des bocages alluviaux et des prairies humides dans le respect de leurs caractéristiques écologiques et en tenant compte de leur fonctionnalité au regard des écosystèmes qu'ils abritent.	Les zones à dominante humide sont préservées par un classement en zone naturelle. Quelques espaces paysagers et bosquets ont été préservés.
---	---

Orientation n°7 : Améliorer la qualité des lisières forestières en maîtrisant l'anthropisation à leurs abords immédiats. Dans ce cadre, il pourra être favorisé le maintien et le développement d'espaces de transition bordant les lisières qui permettent l'établissement d'une couverture végétale herbacée.

La commune n'est pas concernée.

Orientation n°8 : un développement limité devra être compatible avec les sensibilités écologiques et hydrauliques des milieux et ne portera pas atteinte aux boisements en place.

Les milieux sensibles (ZNIEFF et zone à dominante humide) sont classés en zone naturelle.

Zone humide

Orientation n°9 : Dans les zones humides prioritaires localisées par le SDAGE et les zones fonctionnelles identifiées par le SAGE, permettre un développement de l'urbanisation qui conserve de larges coupures d'urbanisation entre les sites bâtis agglomérés existants, pour assurer la continuité des grands écoulements, limiter les développements linéaires et continus du bâti le long des voies.

Sur Estaires, aucune urbanisation n'est prévue dans les zones à dominante humide.

Orientation n°10 : Les zones humides remarquables identifiées par le SAGE et les sites importants pour la ressource en eau ne sont pas destinés à être urbanisés.

Les zones humides sont affectées en N.

Développement des milieux et continuités naturelles

Orientation n°11 : Rechercher la préservation et le développement des haies bocagères ainsi que des boisements sans exclure les possibilités de les renouveler.

Certains bosquets sont préservés sur Estaires. Les boisements sont peu nombreux sur le territoire.

Risques et nuisances

Orientation n°12 : Favoriser la connaissance des risques liés au retrait-gonflement des argiles en vue de rationaliser la prise en compte des aléas. Il s'agit d'encourager la mise en œuvre d'études précisant notamment :-la nature, l'occurrence et l'ampleur des aléas, -les caractéristiques et la localisation de ces zones, préalablement aux projets d'aménagement de grande taille (parc d'activités) et à l'élaboration des PLU et de manière à y prescrire des études de sol appropriées et édicter les dispositions nécessaires à la bonne tenue des constructions.

Le risque d'aléa retrait-gonflement des argiles a été évoqué dans le diagnostic. Il y est fait mention dans le chapeau de chaque zone et sur le plan de zonage.

<p>Orientation n°16 (les précédentes concernent les communes non couvertes par un PPRI) :</p> <p>Les espaces concernés par les zonages réglementaires des PPRI de La Lys et de l'Yser ne pourront recevoir d'urbanisation que dans les conditions de constructibilité prévues par ces PPRI.</p>	<p>Le plan de zonage et le règlement intègrent les dispositions du PPRI.</p>
<p>Orientation n°17 : Maîtriser fortement, voire interdire, l'urbanisation dans les sites à forte pente des Monts.</p>	<p>La commune n'est pas concernée.</p>
<p>Orientation n°18 : Favoriser une prise en compte et une gestion des eaux de ruissellement dans les aménagements urbains en considérant les possibilités : d'une gestion sur place de la problématique, ou d'une compensation mise en œuvre à une échelle plus grande que celle des périmètres immédiats des projets.</p>	<p>L'article 4 du règlement impose dans la mesure du possible une infiltration à la parcelle des eaux pluviales. Un pourcentage d'espace vert est imposé, pour limiter l'imperméabilisation. Les OAP prévoient également qu'il conviendra d'aménager un réseau de collecte et de gestion des eaux de type : noues, bassin de rétention...</p>
<p>Orientation n°19 :</p> <p>Prendre en compte les contraintes d'urbanisation des sites liées à la présence d'établissements classés SEVESO "seuil haut".</p>	<p>Il n'y a pas d'ICPE SEVESO sur Estaires.</p>
<p>Orientation n°20 : Considérer les extensions potentielles des établissements à risque ou leur regroupement au regard des zones d'habitat existantes et des projets de développement des bourgs et des villages (la Lys - habitat, activités touristiques et de loisirs).</p>	<p>Il n'y a pas d'ICPE SEVESO sur Estaires. L'ICPE industrielle est à l'écart du tissu urbain.</p>
<p>Orientation n°21 : Tenir compte des infrastructures supportant des transports de matières dangereuses (lignes ferrées, axes routiers majeurs) pour rechercher, lorsque cela est possible, à ne pas augmenter l'exposition au risque des populations.</p>	<p>Le développement de l'urbanisation est prévu à l'écart des infrastructures supportant des transports de marchandises dangereuses.</p>
<p>Orientation 22 : Favoriser la connaissance des sites et sols pollués du territoire dans l'optique de prévoir les conditions d'usages du sol en conséquence et de faciliter le renouvellement urbain.</p>	<p>Les sites pollués ont été identifiés dans le diagnostic.</p>

Energie

Orientation 23 : Ne sont pas favorables aux éoliennes : les sites d'intérêt écologique, les zones humides remarquables et les zones fonctionnelles associées, les continuités naturelles, le site inscrit des Monts de Flandre ainsi que les abords de ces espaces

Il n'y a pas de projet éolien sur Estaires.

Orientation 24 : L'implantation d'éoliennes s'effectuera sous forme de parcs ; l'implantation isolée d'éoliennes ou non implantée dans le cadre d'un aménagement cohérent d'un parc éolien étant interdite. La co-visibilité des parcs éoliens entre eux sera évitée, sauf lorsque les parcs considérés ont fait l'objet d'une organisation paysagère d'ensemble dont le parti choisi a pour vocation de créer un événement paysager de grande taille établi dans un objectif de valorisation du territoire.

Il n'y a pas de projet éolien sur Estaires.

Orientation 25 : Définir des règlements dans les PLU permettant le recours aux dispositifs individuels permettant la production d'énergies renouvelables et les modes de constructions écologiques (photovoltaïque, toiture végétalisée, ...) sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité et des dispositions relatives à l'aspect extérieur liées à la proximité d'un patrimoine bâti ou naturel remarquable.

Le règlement du PLU permet le recours à ce type de dispositif.
L'article L.111-16 du CU relatif aux performances environnementales et énergétique est d'ordre public.

Orientation 26 : les PLU pourront faciliter l'emploi de ces dispositifs et prévoir des conditions d'intégration assurant une gestion harmonieuse du paysage et de l'aspect extérieur des constructions.

Voir réponse ci-dessus.

Orientation 27 : Dans les critères d'intégration paysagère des constructions à caractère écologique, il pourra être porté une attention particulière : à la proportion des façades de manière à éviter la généralisation des murs à long développé et de faible hauteur dans les espaces agglomérés, à la pente des toits lorsqu'ils sont à un seul versant, à la gestion des ouvertures (baies) donnant directement sur l'espace public, aux teintes utilisées pour la finition des murs extérieurs.

Le règlement du PLU prévoit des critères au niveau de l'aspect extérieur à l'article 11.

Pollution	
Orientation 28 : Favoriser la compensation des éléments naturels supprimés qui participent à la maîtrise des ruissellements par de nouveaux éléments équivalents.	Le PLU prévoit la préservation de certains linéaires de haies et leur remplacement en cas d'arrachage.
Orientation 29 : Rechercher une intégration des développements urbains qui favorise le maintien et l'extension des haies bocagères et des talus qui leurs sont éventuellement associés : en les considérant dans le tracé des voies et la forme des zones à urbaniser et en renforçant les connexions entre les haies existantes.	Les OAP du PLU prévoit la réalisation de franges paysagères autour des opérations d'aménagement.
Orientation 30 : Permettre les solutions individuelles de rétention des eaux pluviales (comme les toitures végétalisées avec dispositif de rétention) sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.	Ce dispositif est permis par le PLU. L'article L.111-16 du CU est d'ordre public.
Assainissement	
Orientation 31 : Favoriser l'amélioration des dispositifs individuels ou collectifs de traitements des eaux usées, L'urbanisation de nouvelles zones à urbaniser s'assurera au préalable que les conditions sont réunies pour permettre un traitement des eaux usées dans le respect des normes en vigueur.	L'article 4 énonce les obligations des futures constructions en matière d'assainissement.
Orientation 32 : Dans les espaces agricoles comportant du bâti dispersé, privilégier un éventuel renforcement de l'urbanisation dans les secteurs disposant à leur proximité immédiate d'un réseau d'assainissement collectif sur lequel il pourra se raccorder.	Le développement urbain sera opéré à proximité immédiate du tissu urbain existant et à proximité des réseaux d'assainissement collectif.
Trame verte et bleue	
Orientation n°33 : 1 Mettre en œuvre le maintien et le renforcement de grandes continuités à dominante naturelle et agricole que le développement de l'urbanisation ne cherchera pas à interrompre. Grands objectifs fixés : -Protéger et renforcer les éléments caractéristiques que ces continuités relient.	Les milieux sensibles, essentiellement le sud du territoire, sont affectés en zone naturelle.

Thématique Gestion Urbaine : Orientations	Compatibilité du PLU
Orientations N°1 : les PLU préciseront les caractéristiques et les localisations précises des coupures d'urbanisation stratégiques.	Une coupure d'urbanisation est identifiée sur la RD947 par le SCOT. elle est préservée par un classement en zone agricole.
Orientation n°2 : Les communes concernées par les entrées de ville le long des infrastructures visées à l'article L. 111-1-4 1er. alinéa du code de l'urbanisme définiront dans les P.L.U. les règles permettant la mise en valeur de ces sites en prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages.	La commune n'est pas concernée.
Orientation n°3 : La réalisation de règlements de publicité est fortement encouragée ainsi que la réhabilitation des façades commerciales qui le justifient.	Néant.
Orientation n°4 : Les documents d'urbanisme veilleront à organiser une hiérarchisation du réseau de voies et à créer les conditions de réalisation de nouvelles voies à court et moyen terme (orientations d'aménagement, voiries de principes, secteurs de plan masse, emplacements réservés, etc.).	Plusieurs emplacements réservés ont été inscrits pour la création de voirie, notamment pour relier la rue du Collège et la rue des Créchets. Des conditions de largeur et de matériaux ont également été édictées à l'article 3 du PLU.
Orientation n°5 : Les documents d'urbanisme prévoient le cas échéant, des réserves foncières (emplacements réservés...) permettant de réaliser les équipements publics ou les services nécessaires au développement et définiront à cette fin des règlements adaptés pour les nouvelles zones AU.	Des emplacements réservés ont été inscrits sur le document graphique. Le PLU prévoit un secteur réservé aux équipements « UP », qui reprend les équipements scolaires et la piscine.
Orientation n°6 : 1 Les documents d'urbanisme définiront des conditions de maîtrise accrue des développements en grappe ou des développements linéaires continus, afin d'éviter les difficultés d'accès aux espaces publics, aux services et aux commerces, les problèmes de circulation et les risques d'accident, l'absence de lisibilité de l'espace urbain, l'accessibilité au grand et au petit patrimoine.	L'étalement linéaire est prohibé sur la commune.
Orientation n°7 : les documents d'urbanisme identifieront les chemins ou éléments de bocage pouvant servir d'appui à la constitution de liaisons douces permettant d'optimiser les accès et interconnexions, mais aussi de qualifier l'espace	Les sentiers piétonniers ont été protégés sur le document graphique, à travers l'utilisation de l'article L.151-38 du CU.

urbain.

Orientation n°8 : Les documents d'urbanisme favoriseront un séquençage contrasté des scènes urbaines par la recherche d'une diversification des densités urbaines en agissant notamment sur la distance qui sépare les constructions.

Les OAP prévoient des densités différentes, afin d'intégrer les nouvelles opérations d'aménagement dans l'environnement immédiat.

Orientation n°9 : Les documents d'urbanisme favoriseront le maintien ou l'aménagement de percées visuelles de taille significative sur le paysage environnant (fenêtre aménagée sur le paysage et pouvant être utilisée comme espace public), ou à l'inverse pour organiser depuis l'extérieur la perception sur un patrimoine de qualité.

Les espaces verts sur la commune sont protégés (parc Watine), ainsi que certains jardins de maisons de maître. L'interdiction de l'étalement linéaire permet également de conserver des perspectives sur la plaine agricole.

Franges et Abords (secteur d'Estaires).

Orientation n°1 : Les équipements et installations à vocation touristique ne sont pas contraints à une implantation en continuité avec les espaces urbains existants. Toutefois, ils doivent faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité, être dimensionnés en fonction des capacités des voies et réseaux, être compatibles avec les orientations relatives à l'environnement.

La commune n'est pas concernée.

Orientation n°2 : Définir des prescriptions dans les PLU pour l'insertion des bâtiments agricoles.

Des prescriptions ont été définies à l'article 11.

Les abords (plaine de la Lys)

Orientation n°3 : Dans les espaces urbains, maintien et développement d'accès visuels et physiques à la Lys.

Les OAP prévoient des secteurs à aménager en bordure de la Lys avec la création d'espaces verts accessibles au public. La création d'un chemin piétonnier est également une volonté.

b. Le programme Local de l'Habitat interne

Estaires n'est pas concernée par un PLH. La communauté de Communes a délibéré pour la mise en place d'un PLH interne le 16 décembre 2015. Il s'agit d'une politique volontariste visant à promouvoir la production de logements sociaux en participant au financement des opérations de logements locatifs sociaux par la création d'une aide financière intercommunale. Ce PLHi répond aux objectifs suivants :

- Permet de répondre au besoin des ménages locaux et en particulier des jeunes ménages,
- Permet le développement d'une offre de qualité en logement locatif social,
- Satisfaire aux obligations de la loi SRU.

Le PLH répond aux orientations suivantes :

- Action 1 : poser les fondamentaux de la politique locale de l'habitat : piloter, partager et rendre-compte,
- Action 2 : poser les fondamentaux de la politique locale de l'habitat : observer et évaluer,
- Action 3 : mettre en place des outils de régulation pour maîtriser le développement,
- Action 4 : soutenir la production de logements à loyer modéré,
- Action 5 : soutenir l'accession des jeunes ménages,
- Action 6, s'affirmer comme un relais local du PIG, « habiter mieux », conduit par le pays Cœur de Flandres,
- Action 7 : Intervenir sur la vacance,
- Action 8 : développer une offre adaptée à destination des gens du voyage,
- Action 9 : développer une offre adaptée à destination des aînés,
- Action 10 : développer une offre adaptée à destination des publics défavorisés.

Le PLU d'Estaires met en œuvre ces actions, notamment en envisageant de résorber les logements vacants, et en prévoyant une offre diversifiée de logements, à travers l'application des outils de mixité sociale.

c. Le Plan de déplacement Urbain

La commune d'Estaires n'est pas soumise à un plan de déplacement urbain.

d. Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du Bassin Artois-Picardie et schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Lys

La commune appartient au SDAGE du Bassin Artois-Picardie, révisé en application de la Directive Européenne Cadre sur l'Eau et approuvé en 2015. Le nouveau SDAGE couvre la période 2016-2021.

Les orientations fondamentales du SDAGE sont :

- Maintenir et améliorer la biodiversité des milieux aquatiques,
- garantir une eau potable en qualité et en quantité satisfaisante,
- s'appuyer sur le fonctionnement naturel des milieux pour prévenir et limiter les effets négatifs des inondations,
- Protéger les milieux marins,
- mettre en œuvre des politiques publiques cohérentes avec le domaine de l'eau.

Programme de mesure 2016-2021 du bassin Artois-Picardie :

- **Lutte contre l'eutrophisation**
 - Réduire les émissions de matières organiques, d'azote et de phosphore,
 - Lutter contre la pollution par les produits phytosanitaires.
- **Préserver les continuités écologiques,**
- **Préserver les eaux souterraines et lutter contre la pollution diffuse en phytosanitaire et nitrates,**
- **Préserver la ressource, préserver la qualité des zones à enjeux eau potable.**

La commune fait partie du secteur « Lys ». Pour cette zone les orientations principales sont les suivantes :

- Lutte contre l'eutrophisation (réduire les émissions de matières organiques, d'azote et de phosphore),
- Lutter contre la pollution par les phytosanitaires,
- Au niveau des continuités écologiques, restaurer la morphologie des cours d'eau naturels,
- Pour les eaux souterraines, lutter contre la pollution diffuse en phytosanitaire et nitrates,
- Préserver la ressource en eau notamment la qualité des zones à enjeu eau potable.

Ces orientations ont été intégrées dans le PLU d'Estaires. Le document prend en compte la ressource en eau, protège les zones humides et tient compte du risque d'inondation. Les continuités écologiques seront également conservées par un classement en zone naturelle.

Le SAGE de la Lys

➤ **Thème1 : Maîtrise de la pollution d'origine domestique**

Maîtrise de la pollution des eaux pluviales

Cf : Thème 19

➤ **Thème 9 : Protection de la ressource en eau souterraine**

M9.1 : S'assurer de la disponibilité des ressources en eau préalablement aux décisions d'aménagement du territoire.

Les zones classées U et 1AU disposent des réseaux d'eau.

A9.6 : Identifier les activités et les projets d'aménagement pouvant avoir un impact sur la qualité des eaux pluviales.

Les projets de la commune sont en majorité à vocation d'habitats, quel que soit le projet d'aménagement envisagé les eaux pluviales seront traitées avant infiltration.

➤ **Thème 10 : Gestion quantitative de la ressource**

O10.2 : Inciter les collectivités à mettre en place des politiques d'économie d'eau en respectant les prescriptions des autorités sanitaires.

O10.4 : Favoriser l'économie d'eau par la mise en place d'aménagements de récupération des eaux pluviales pour des usages non alimentaires.

➤ **Thème 13 : reconquête écologique et paysagère des cours d'eau**

A13.10 : Engager une action de sensibilisation des collectivités territoriales et des industriels en vue d'assurer le respect des obligations relatives à la mise en œuvre et à l'entretien de l'assainissement collectif, individuel et industriel.

➤ **Thème 14 : Préservation et gestion des zones humides**

M14.1 : La prise en compte des Zones Humides d'Intérêt Environnemental Particulier dans les documents d'urbanisme et de planification est un gage de leur protection pérenne. La C.L.E. recommande aux Maires ou Présidents chargés de conduire l'élaboration ou la révision des P.L.U. et des S.C.O.T. de prendre toutes les mesures nécessaires à l'atteinte des objectifs de préservation et de mise en valeur de ces espaces. A titre d'exemple, l'intégration des zones humides de ces secteurs en zones N dans les P.L.U. est considérée comme une mesure satisfaisante de préservation. Par ailleurs, afin de préciser les contours des zones humides et de retenir les mesures de préservation les plus adaptées, les Maires ou Présidents chargés de conduire l'élaboration ou la révision des P.L.U. et des S.C.O.T. sont invités à établir un inventaire cartographique et une hiérarchisation des zones humides de leur territoire.

Aucune zone humide du SAGE n'est recensée sur le territoire communal en revanche des zones à dominante humide sont identifiées.

➤ **Thème 19 : Maîtrise des écoulements en milieu urbain**

A19.1 : Vérifier la compatibilité des projets d'aménagements futurs avec les enjeux de protection qualitative de la ressource en eau et veiller à ce que les nouveaux rejets n'accroissent pas la vulnérabilité aux inondations.

Les eaux pluviales et usées des nouveaux aménagements seront traitées qualitativement et quantitativement avant rejet dans le milieu.

➤ **Thème 20 : Maîtrise des écoulements en milieu rural**

M20.2 : La maîtrise des eaux pluviales issues des constructions individuelles et plus particulièrement des constructions non raccordables à un réseau d'eaux pluviales, est un enjeu fondamental de lutte contre les inondations. La C.L.E. recommande aux Maires ou Présidents chargés de conduire l'élaboration ou la révision des P.L.U. de prendre toutes les mesures nécessaires à l'atteinte des objectifs de maîtrise des écoulements d'eaux pluviales. A titre d'exemple, l'inscription dans un règlement de zone non raccordable à un réseau pluvial de l'obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle est considérée comme une mesure satisfaisante à l'atteinte de l'objectif de maîtrise des écoulements.

Les zones classées 1AU sont raccordables aux réseaux dont le réseau eaux pluviales.

O14.2 : Préserver les zones humides du développement de l'habitat, qu'il soit résidentiel ou de loisir, et de tout autre aménagement non motivé par un enjeu de préservation.

Aucune zone humide n'est recensée au sein du territoire communal, les zones susceptibles d'être humide dites « à dominante humides » sont classées en zone N et A.

A14.3 : S'assurer, pendant et à l'issue des trois ans suivant l'approbation du S.A.G.E., de la prise en compte effective de la problématique zone humide dans les documents d'urbanisme.
En cas de révision du SAGE, les actions et mesures seront prises en compte dans le PLU.

➤ **Thème 19 : Maîtrise des eaux de ruissellement en milieu urbain**

M19.1 : Pour tout projet donnant lieu à une imperméabilisation, la Commission Locale de l'Eau recommande l'étude de solutions alternatives n'occasionnant pas de rejets dans un réseau ou dans un cours d'eau.

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle en priorité.

M19.2 : Recourir à l'événement pluvieux vicennal le plus pénalisant comme base de référence pour la détermination des mesures compensatoires des projets d'aménagements urbains futurs, dans le cadre des demandes administratives (demande au titre de la Loi sur l'Eau, Autorisation de lotir,...).

Il est du devoir des aménageurs de se conformer au SAGE pour tout projet d'aménagement.

M19.3 : Dans le cas d'un rejet au milieu superficiel, tout projet d'aménagement futur donnant lieu à une imperméabilisation devra définir avec précision le débit de fuite au milieu récepteur avant aménagement en utilisant l'évènement pluvieux vicennal le plus pénalisant comme base de calcul. Le débit de fuite à appliquer dans le cadre des mesures compensatoires à l'imperméabilisation ne devra pas dépasser la valeur avant aménagement et devra respecter les prescriptions de rejets émises par les services instructeurs de l'Etat. Ainsi le débit de fuite à appliquer sera la valeur la plus contraignante des deux (débit de fuite initial ou prescription des services instructeurs de l'Etat).

Il est du devoir des aménageurs de conformer leur aménagement et leur rejet au SAGE.

M19.4 : Tout projet de raccordement sur un réseau existant (unitaire ou séparatif) devra au préalable obtenir l'autorisation de rejet signée par le gestionnaire du réseau (collectivité ou syndicat compétent).

Il est du devoir des aménageurs d'obtenir les autorisations de rejets par le gestionnaire du réseau avant instruction du projet.

O20.2 : Créer et entretenir des aménagements diffus permettant de limiter le ruissellement (haies sur talus perpendiculaires aux pentes,...) et inciter à l'inscription dans les documents d'urbanisme de tout élément du paysage jugé déterminant dans la maîtrise des écoulements.

Certaines haies sont protégées par le PLU, ainsi que les fossés.

➤ **Thème 21 : Gestion des crues à l'échelle des sous-bassins versants**

R 21.3 : Là où ils existent, les Plans de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) approuvés valent servitude d'utilité publique. A ce titre, ils doivent être annexés aux Plans Locaux d'Urbanisme. Le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par le P.P.R.I. ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation qu'il prescrit est puni des peines prévues par le Code de l'Urbanisme et peut conduire les compagnies d'assurances à refuser toute indemnisation ou encore la reconduction de leur contrat.

O21.1 : Utiliser au mieux les capacités régulatrices des cours d'eau en préservant les Champs naturels d'Expansion de Crues et en étudiant les modalités de gestion de ces espaces.

Le champ d'expansion des crues au sud du territoire communal est classé en zone N et est donc préservé.

e. Trame verte et bleue

La Lys à Estaires est classée en tant que corridors écologiques fluvial. Ses rives sont des corridors de zones humides à remettre en bon état afin de permettre le transit de la faune et de la flore. Un corridor de prairie ou bocage est recensé à l'est du territoire. Le corridor est pour majeure partie affecté en zone N, en dehors des espaces urbanisés.

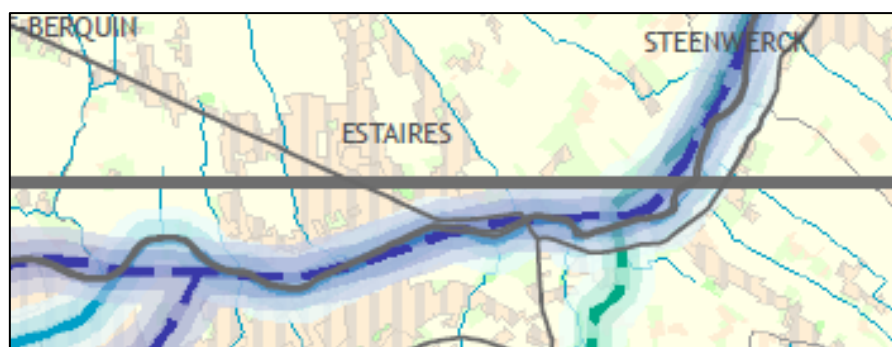


Figure 18: localisation des éléments du SRCE-TVB

Légende :

Réservoirs de Biodiversité

- Réservoirs de Biodiversité Linéaires
- Réservoirs de Biodiversité

Sous-trames des Réservoirs de Biodiversité

- zones humides
- forêts
- prairies et/ou bocage
- côteaux calcaires
- landes et pelouses acidiphiles
- falaises et estrans rocheux
- dunes et estrans sableux
- terrils et autres milieux anthropiques
- estuaires
- autres milieux

Corridors Ecologiques

corridors avérés à remettre en bon état

- fluviaux
- de zones humides
- forestiers
- de landes et pelouses acidiphiles
- de pelouses calcicoles
- de prairies et/ou bocage
- de falaises
- de dunes
- miniers

ESPACES A RENATURER

- zones humides
- bocages
- forêts
- bandes boisées ou enherbées
- pelouses calcicoles
- autres milieux
- espaces à renaturer fluviaux

En outre, SCOT a élaboré sa propre trame verte et bleue, qui caractérise les éléments écologiques importants du territoire.

La commune d'Estaires comprend des cœurs de nature humide à préserver le long du cours de la Lys.

TRAME BLEUE ET VERTE DU PAYS COEUR DE FLANDRE

LEGENDE:



LIAISONS BIOLOGIQUES PRIORITAIRES

Liaisons biologiques prioritaires :

- LB1a : Continuité biologique entre la vallée de la Lys et les marais Audomarois,
- LB5 : Continuité bocagère entre la vallée de la Lys et les Monts de Flandre.

Liaisons biologiques tertiaires :

- LB1b : Continuité biologique entre la vallée de la Lys et l'Artois,
- LB2 : Continuité au niveau de Merville
- LB4b : 2ème continuité forestière/bocagère sur l'axe « Forêt de Nieppe – Mont de Flandre »
- LB4c : 3ème continuité forestière/bocagère sur l'axe « Forêt de Nieppe – Mont de Flandre »



LIAISONS BIOLOGIQUES SECONDAIRES



LIAISONS BIOLOGIQUES TERTIAIRES

- ↳ Le PLU est cohérent avec les orientations contenues dans la «trame verte et bleue» définie à l'échelle supra-communale (plans ci-dessus) :
- Protection des boisements,
 - Prise en compte du corridor humide,
 - Limitation de la consommation d'espace...

f. *Schéma Départemental des Aires d'Accueil des gens du voyage*

La loi du 05 juillet 2000 établit un équilibre entre d'une part la liberté constitutionnelle d'aller et venir et l'aspiration des gens du voyage à stationner dans des lieux dédiés et dans des conditions décentes et d'autre part le souci de collectivités d'éviter des stationnements illicites sur leur territoire.

Dans cet esprit, la loi oblige les collectivités à réaliser et à gérer les aires d'accueil inscrites au schéma tout en renforçant leurs moyens pour lutter contre le stationnement illicite.

La révision du schéma a été co-pilotée par l'Etat et le Conseil Général dans le cadre de la commission départementale consultative mise en place le 20 décembre 2009.

Par conséquent, le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage dans le Nord a été élaboré pour la période 2012-2018.

Il impose sur la CCFL une aire de grand passage de 250 places (prévue à Merville), et une aire d'accueil des gens du voyage de 30 places. Ces 30 places seront ventilées sur le territoire de la CCFL. Cette dernière a engagé une étude, en cours d'élaboration, ayant pour but d'identifier les secteurs propices pour l'accueil d'habitat adapté (environ 4 logements par commune).

La compétence « Aire d'Accueil des gens du voyage » est intercommunale et devra donc être traitée à cette échelle. Néanmoins, un emplacement réservé à l'habitat adapté a été mis en place sur le plan de zonage, prévoyant l'accueil d'environ 4 logements.

INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Au vu de la définition du projet communal, certains partis d'aménagement envisagés sont susceptibles d'avoir des impacts sur l'environnement.

En effet, même si le développement de l'urbanisation est prévu en renouvellement urbain et en renforcement de l'unité du tissu urbain actuel et en évitant les extensions urbaines massives, ces futures zones constructibles se situent, dans certains cas, sur des terrains aujourd'hui non urbanisés.

Les incidences sur l'environnement peuvent être multiples. Sera également exposée la manière dont l'ensemble du document d'urbanisme prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Les principaux projets d'habitats et d'équipements à développer seront étudiés ainsi que les axes de développement de communaux plus généraux.



Localisation des projets de développement d'habitats et d'équipements du PLU.