



---

Commune d'Estaires

Tableau de synthèse des avis : **approbation du PLU**

---

*Ce tableau ne fait état que des remarques nécessitant une modification du dossier de PLU.*

**URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT**

CS 60 200 Flers-en-Escrebieux  
59503 DOUAI Cedex  
Tél. 03 62 07 80 00 - Fax. 03 62 07 80 01

Personnes publiques associées ou consultées	Synthèse des remarques	Réponses de la commission municipale
DDTM	<p><b>Les remarques fondamentales sur la prise en compte des enjeux de l'État et la compatibilité avec les normes supérieures</b></p> <p><u>La loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR</u></p> <p>L'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, impose aux procédures d'urbanisme en cours, dont la vôtre, d'intégrer immédiatement de nouvelles dispositions. Une réécriture du document des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ayant eu lieu le 24 novembre 2014, soit postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, votre document doit intégrer les dispositions issues de cette loi : production d'une analyse de densification, exposé des dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles, inventaire des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation de ces dernières. <b><u>Je note ici que mes services n'ont aucune trace d'une délibération actant que votre PADD modifié ait été débattu au sein de votre conseil municipal. Je vous invite à bien vouloir me préciser si cette formalité a bien été respectée, celle-ci pouvant avoir un impact sur la légalité de votre document.</u></b></p>	<p><b>Les remarques fondamentales sur la prise en compte des enjeux de l'État et la compatibilité avec les normes supérieures</b></p> <p><u>La loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR</u></p> <p>Le PADD a été débattu en conseil municipal le 24 novembre 2014 et transmis au représentant de l'Etat le 25 janvier 2015.</p>

Tableau de synthèse des avis- Commune d'Estaires-1

	<p>J'attire également votre attention sur les dispositions de l'article L153-27 (anciennement L123-12-1) du Code de l'urbanisme, concernant votre futur Plan local d'urbanisme : « <i>neuf ans au plus après la délibération qui portera approbation du PLU, [...] l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal devra procéder à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. Afin de pouvoir mener correctement ce bilan futur, des indicateurs adéquats doivent être défini dans le PLU.</i> »</p> <p>Votre projet de PLU a défini des indicateurs conformément à la loi, cependant, il serait intéressant de préciser les mesures envisagées si les objectifs ne sont pas atteints.</p> <p>Enfin, en vertu de l'article L 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « <i>établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités</i> » Cette question de la mutualisation des stationnements est absente du rapport de présentation alors même que l'emplacement réservé n°9 est destiné à la création d'un parking paysager L'OAP II (page 10 du document OAP) prévoit également l'aménagement d'un parking paysager au niveau des garages Coupet.</p> <p>Des éléments sont donc attendus afin d'apprécier comment ces aménagements permettent de mutualiser l'ensemble des stationnements.</p>	<p>Comme précisé, le PLU répond aux exigences règlementaires puisque des indicateurs ont été définis de la page 310 à la page 321 du rapport de présentation.</p> <p>La partie relative au stationnement sera complétée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de parkings et nombre de place,</li> <li>- Mutualisation des places de stationnement. La disposition suivante pourra être ajoutée : « <i>Les stationnements pourront être mutualisés dans le cadre d'aménagement d'ensemble, sans que le nombre de stationnement imposé soit foisonné.</i> </li></ul>
--	--	---

La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014, dite loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) et la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite Loi MACRON

La loi LAAAF et la loi MACRON ont clarifié ce qu'il est permis de construire en zone A ou N.

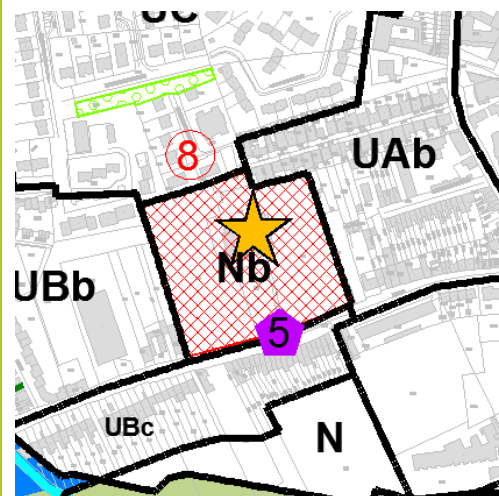
L'article L151-13 du code de l'urbanisme (anciennement L123-1 -5-11-6°) précise qu'à titre exceptionnel, il est possible de délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Vous avez à ce titre prévu deux STECAL : un secteur Nc / Nci d'une surface de 2 hectares réservé aux équipements sportifs et de loisirs où sont admis l'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs, un secteur Nb d'une surface de 7.27 hectares réservé aux jardins publics où sont admis les espaces verts et aires de jeu.

Les superficies de ces secteurs ne me semblent pas correspondre à l'esprit des STECAL, tels qu'a voulu le définir le législateur. C'est pourquoi je vous demande de réduire ces zones aux secteurs sur lesquels vous souhaitez réellement et concrètement autoriser des constructions.

La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014, dite loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) et la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite Loi MACRON

Le secteur Nb correspond à l'emprise du parc Watine. Seules les aires de jeux et l'aménagement d'espaces verts sont autorisés en plus des constructions et installations autorisées en zone N par le code de l'Urbanisme. Néanmoins, le secteur Nb situé rue de Merville sera affecté en UPa, secteur dédié aux équipements publics et d'intérêt collectif. Il présente une superficie de 18 299m<sup>2</sup>.



Les secteurs Nc et Nci représentent une superficie de 2 ha, ce qui est faible eu égard à la superficie totale de la commune. Les terrains de plein air, de sport et de loisirs sont autorisés dans la zone, donc aucune nouvelle

	<p><b>Le changement de destination des bâtiments en zone agricole ou naturelle :</b></p> <p>D'autre part, l'article L151-11 du code de l'urbanisme (anciennement L123-1-5-11) prévoit désormais que le règlement peut désigner les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</p> <p>Il précise à ce titre que :</p> <p><i>« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner 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 (CDNPS) ».</i></p> <p>Votre projet de plan local d'urbanisme repère à cet effet 42 sites (pages 330 et s. du rapport de présentation) sans toutefois détailler les critères vous ayant permis de retenir ces bâtiments et d'expliquer en quoi un changement ne pourrait nuire à l'activité agricole et à la qualité paysagère.</p>	<p>construction.</p> <p><b>Le changement de destination des bâtiments en zone agricole ou naturelle :</b></p> <p>Ces éléments sont justifiés page 226 et suivantes du rapport de présentation, et tous les bâtiments font l'objet d'une fiche avec vue aérienne et photographie. Le critère retenu est architectural : il s'agit exclusivement de bâtiments présentant un intérêt architectural, en brique et tuile. Les hangars en tôle ont été exclus, ainsi que les bâtiments trop délabrés.</p> <p>En outre, des dispositions ont été inscrites au règlement pour encadrer ce changement de destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Les transformations autorisées doivent se limiter au volume bâti existant.</li> <li>• Deux logements maximum supplémentaires sur l'unité foncière initiale.</li> <li>• Les travaux de restauration doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment.</li> </ul> <p>Les destinations autorisées sont : exploitation agricole et forestière, habitation, hébergement hôtelier, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et</p>
--	---	--

	<p><b>Le bâti isolé :</b></p> <p>Le règlement doit définir les zones dans lesquelles les extensions et les annexes sont autorisées et définir des règles de hauteurs, de densité, d'emprise afin de garantir leur insertion dans l'environnement. Si votre règlement définit bien des règles concernant ces types de construction, celles-ci ne sont pas assez précises et peuvent être sujets à interprétation. Par exemple, en l'état, il n'est pas possible de savoir si les dispositions de l'article A9 (page 95 du règlement) s'appliquent aux constructions existantes ou nouvelles.</p> <p>Je vous informe que lorsque le code de l'urbanisme indique « <i>Le règlement précise la zone d'implantation...</i> » dans l'article L151-12, il doit être entendu que les extensions et annexes ne peuvent être autorisées dans l'ensemble des zones A et N mais bien dans des secteurs précis pour lesquels le rapport de présentation aura démontré que l'implantation d'annexés et d'extensions n'aura pas d'impact sur l'environnement et le caractère naturel, agricole et forestier de la zone.</p> <p><u>En conclusion, une analyse paysagère spécifique doit être réalisée et annexée au document afin de justifier l'absence d'impact de ces constructions sur les espaces naturels, agricoles et forestiers et permettre ainsi d'adapter les règles au contexte local pour une meilleure insertion des constructions.</u></p> <p><b>Les documents de rang supérieur</b></p> <p>a) <u>Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) :</u></p> <p>L'analyse complète de la compatibilité du projet de PLU avec le SCOT devra être effectuée au travers de l'avis du syndicat mixte du SCOT de Flandre Intérieure. Toutefois, il est à noter qu'un certain nombre de dispositions du document d'objectif du SCOT ont insuffisamment été intégrés dans les réflexions du PLU.</p>	<p>services publics.</p> <p><b>Le bâti isolé :</b></p> <p>Les annexes et extensions sont autorisées pour le bâti existant, donc dans leur unité foncière et pas dans l'intégralité de la zone A ou N.</p> <p><b>Les documents de rang supérieur</b></p> <p>b) <u>Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) :</u></p> <p>Cet objectif a été pris en compte. En effet, le principe de</p>
--	---	--

	<p>En effet, une des grandes orientations du SCOT concerne la mixité résidentielle (p28 du Document d'Orientations Générales) : « <i>la diversité de la typologie des logements au niveau de chaque bourg sera encouragée à destination notamment des personnes âgées [...], des jeunes [...]. À cette diversité des typologies correspondra une diversité des formes urbaines (logement individuels « purs, logements individuels groupés, maison de ville, collectifs bas, collectifs de plus grande ampleur dans les centres-villes). Les PLU définiront des conditions d'occupation du sol qui tout en s'intégrant à la morphologie existante et permettront également au-delà de la constructibilité des dents creuses, d'optimiser le tissu urbain</i> ».</p> <p>Dans cet objectif, la mixité sociale et générationnelle est importante et de cela découle une mixité de formes urbaines qui seront à adapter et à optimiser dans le tissu urbain. Le projet de PLU d'Estaires ne répond pas suffisamment à cette orientation du SCOT, une réflexion plus poussée et des justifications sur la diversité des formes urbaines pour les nouveaux logements n'a pas été menée dans le PLU.</p> <p>Il conviendra de développer cet axe dans le PLU et de proposer une plus grande diversité de formes urbaines et d'offres d'habitats. Il faudra également réfléchir à une meilleure optimisation du tissu urbain en minimisant l'étalement urbain.</p> <p>L'orientation sur la mixité sociale p29 du DOG du SCOT note également que « le respect du principe de mixité sociale sera recherché pour chaque secteur du territoire à l'échelle de la commune, du bourg ou du village. Toutes les opérations de construction d'une surface de plus de 5000 m<sup>2</sup>[...] comporteront une part de LLS au sens de l'article 55 de la loi SRU qui ne sera pas inférieure à 20 % ». Cette orientation a été appliquée sur les OAP du projet de PLU d'Estaires sauf pour le projet de la rue des Créchets qui est un projet de 8000 m<sup>2</sup>. Cette OAP devra être revue pour répondre à cette orientation du SCOT.</p>	<p>mixité est repris dans le PADD, qui précise que « <b>les projets de logements entrepris doivent permettre de valoriser l'habitat et de répondre aux besoins des résidents (jeunes actifs, famille...), via une offre adaptée, notamment en terme de typologie (petits logements), d'accession...</b></p> <p><b>De même, l'ensemble des projets répond aux objectifs de densité affichés par le SCOT, en proposant une moyenne d'environ 23 logements à l'hectare. Cette densité doit se traduire par une diversification de l'offre, et permettre notamment un accroissement du logement social (environ 20% à l'horizon 2030). L'application d'un gradient de densité doit permettre de renforcer le rôle du centre-ville.</b></p> <p><b>Les nouvelles opérations devront également tenir compte de la morphologie urbaine de l'environnement immédiat, pour une intégration optimale dans le paysage. »</b></p> <p>Outre cette inscription dans le projet politique de la ville d'Estaires, une traduction a été apportée dans les orientations d'aménagement et de programmation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur de renouvellement urbain : garage Coupet, berge de la Lys, Quai du rivage : une densité de 80 logements/ha est imposée, ce qui impose la réalisation de logements collectifs.</li> <li>- Une programmation a également été mise en place : 5-10% de logements en accession aidée, 20-25% de logements sociaux. Cette même programmation est imposée pour les « Busseroles ».</li> <li>- pour le site « Joubarbe II » : 22% de logements</li> </ul>
--	--	--

Le document d'orientations du SCOT (pages 25-26) exprime une fourchette de densité pour les nouveaux logements à construire « sur la base d'une fourchette allant de 15 à 50 logements à l'hectare », en indiquant que les densités à appliquer doivent « s'apprécier au cas par cas, en fonction de la morphologie des bourgs et de leur niveau d'équipement, mais dans une logique d'optimisation de la ressource urbaine ». La commune d'Estaires fait partie des 10 communes les plus importantes du SCOT en termes de population, d'équipements et de services. Or la densité globale moyenne projetée dans le PADD du PLU de votre commune est de 23 logements / ha, ce qui reste très faible étant donné la typologie de votre commune et la fourchette préconisée dans le SCOT opposable.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la LYS :

Le SDAGE Artois Picardie a été approuvé le 16 octobre 2015. Le SDAGE est un document directeur définissant de grandes orientations de gestion équilibrée de la ressource en eaux et d'objectifs de qualité et de quantité

locatifs sociaux, 15% en accession aidée,

- 
- Une programmation a également été imposée pour le site en renouvellement urbain « Berges de la Lys », pour le site rue des Créchets, celui rue du Bois, et enfin pour le secteur entre la RD946 et la RD947. Cette programmation mixte exigera un travail sur les formes urbaines.
- OAP rue de Lille, un portage foncier est réalisé par l'EPF, 30 logements locatifs sociaux en collectif sont prévus sur ce site.
- Pour l'OAP rue des Créchets, la réalisation de 20 à 25% de logements sociaux sera imposée.
- Zone rue Kennedy : 20% de logements locatifs sociaux a minima.
- Les densités choisies ont été réfléchies suite à l'analyse typomorphologique de la commune (page 51 du rapport de présentation). L'un des axes du PADD est de mettre en place un gradient de densité, entre le centre-ville et la périphérie, où les formes urbaines sont très variées. La densité sera néanmoins portée à 18 logements à l'hectare minimum pour les zones d'extension (Busseroles, Joubarbes et rue des Créchets).
- Des réflexions sont en cours sur le site « garage Bernard » avec EPF, une réflexion sera engagée sur les typologies de logements et la densité.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des



<p>des eaux. Le SAGE de la Lys a été approuvé le 6 août 2010. C'est un document de planification élaboré de manière collective sur un territoire hydrographique cohérent. Ce document est la déclinaison pratique du SDAGE. Il vous appartient de compléter votre rapport de présentation afin de démontrer comment votre projet est compatible avec les orientations de ces deux documents.</p> <p><u>Le Plan de gestion des risques inondations (PGRI) :</u></p> <p>Le PGRI du bassin Artois Picardie a été approuvé le 17 novembre 2015. C'est un outil de cadrage instauré par la directive inondation qui a pour but de réduire les conséquences négatives des inondations sur la population. Bien que votre rapport de présentation liste les dispositions et orientations poursuivies par ce document, il n'apporte pas les éléments permettant d'apprécier la prise en compte de ces derniers dans votre parti d'aménagement.</p> <p><b><u>Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) :</u></b></p> <p>Le SRCE de la région Nord Pas-de-Calais a été approuvé le 16 juillet 2014. Il vise à identifier, préserver et restaurer les continuités écologiques nécessaires au maintien de la biodiversité. Le PLU d'Estaires a détaillé et protégé sur son plan de zonage les corridors écologiques présents initialement dans sa commune, notamment ceux en lien avec la Lys ainsi que quelques éléments paysagers comme les haies et les fossés. Quelques OAP reprennent ces éléments pour permettre une sauvegarde voire une revalorisation de ces éléments paysagers. Toutefois le PLU aurait pu être plus ambitieux et permettre une véritable politique de renaturation (politique de replantation de haies, d'arbres dans les campagnes...) visant à la fois à améliorer la sauvegarde de la biodiversité</p>	<p><u>Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la LYS :</u></p> <p>Le rapport de compatibilité a été mis en exergue page 270 et suivantes du rapport de présentation.</p> <p><u>Le Plan de gestion des risques inondations (PGRI) :</u></p> <p>Le risque d'inondation a été pris en compte dans le document : retranscription sur le plan de zonage, prescriptions adaptées, éviction des secteurs à risque pour le développement urbain. La prise en compte du PGRI sera néanmoins complétée dans le rapport de présentation.</p> <p><b><u>Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) :</u></b></p> <p>Le PLU vise à protéger le patrimoine naturel existant, à préserver les espaces verts (Parc Watine), à en imposer de nouveaux via les opérations d'aménagement futures.</p>
---	---

mais également à améliorer le cadre de vie et l'image de la ville, notamment à ces entrées.

**Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) :**

Le Plan Climat Air Énergie Territorial est un document cadre visant à lutter contre le changement climatique. Il se décline sur le territoire en Plan climat territorial.

Sur le territoire de la commune d'Estaires, le plan climat Territorial du Pays Cœur de Flandre a été validé en 2011. Ce Plan doit être pris en compte dans le PLU d'Estaires, notamment l'axe 2 : « s'appuyer sur un aménagement durable de l'espace pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et adapter le territoire au changement climatique ».

Votre projet de PLU n'a pas complètement répondu aux attentes du plan climat énergie.

En effet il aurait été opportun que la commune développe la mise en place d'un urbanisme plus durable en réfléchissant à de nouvelles formes urbaines plus économes en énergie (optimisation de la densité, cheminements piétons/cyclables vers la centralité, gestion du stationnement). Il paraît également important de revoir la consommation foncière du projet ou de mieux optimiser celle-ci.

**f) Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) :**

L'actuel Schéma départemental d'accueil des gens du voyage en application sur Estaires a été approuvé en juillet 2012 (concerne la période 2012-2018) et impose des obligations aux communes de plus de 5000 habitants en matière d'accueil des gens du voyage. La Communauté de Commune Flandre Lys (CCFL, qui comprend trois communes de plus de 5000 habitants dont fait partie Estaires) doit réaliser sur son territoire 30 places en aire d'accueil des gens du voyage. La localisation de ce projet n'ayant pas encore été validée au sein de l'intercommunalité, il faut que la commune localise un emplacement dans son PLU pour répondre aux dispositions du SDAGV.

**Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) :**

Le PLU impose une densité minimale dans plusieurs opérations d'aménagement, comme évoqué ci-dessus. Les liaisons douces existantes sont protégées, et d'autres sont imposées dans les OAP.

La consommation foncière correspond à l'objectif démographique, cohérent pour cette commune dynamique et attractive.

**f) Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) :**

un emplacement réservé sera mis en place au bénéfice de la CCFL. Il aura pour objet la réalisation d'habitat

		<p>adapté (3,4 logements environ), destiné aux gens du voyage. Il s'agit de l'emplacement réservé n°12. Des secteurs seront identifiés sur chaque commune de la CCFL pour répondre au besoin identifié par le schéma départemental.</p> <p>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. L'habitat adapté se situe entre les politiques de droit commun et les politiques spécifiques d'accueil des gens du voyage.</p> <p>Les opérations d'habitat adapté sont réalisées pour des familles ou des groupes familiaux qui sont identifiés et se reconnaissent comme gens du voyage. Ils souhaitent vivre et habiter dans un lieu fixe, tout en gardant tout ou partie de leur mode de vie : l'habitat caravane et/ou la vie en famille élargie.</p> <p><b>Localisation de l'emplacement réservé destiné à l'habitat adapté sur la commune :</b></p>
--	--	---

Tableau de synthèse des avis- Commune d'Estaires-10

### Le parti d'aménagement

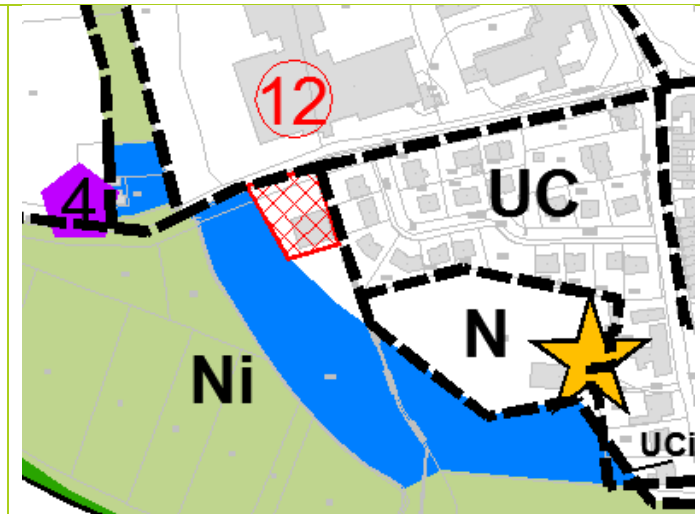
Votre commune a fait le choix d'une augmentation de la population de 6% d'ici 2030. Il aurait été intéressant que plusieurs scénarios soient présentés et analysés avec leur conséquence sur la consommation des espaces naturels et agricoles. De plus, cette augmentation de 6% semble ambitieuse en comparaison avec l'ensemble des périodes intercensitaires, dont la progression maximum a été de 4,6%.

Pour estimer le besoin en logement, le rapport de présentation évalue un point mort (nombre de logements nécessaires pour maintenir théoriquement la population constante) s'élevant à 287 logements en appliquant un taux d'occupation de 2,3 habitants/logement. Concernant le taux d'occupation, celui-ci s'élevait en 2012 à 2,58. Il aurait été plus réaliste de conserver un taux de 2,4 plutôt que de 2,3 étant donné les migrations résidentielles sur la commune. De plus, la part des 0 à 14 ans se maintient entre 2007 et 2012, ce qui tend à montrer que la population d'Estaires est dynamique. L'indice de jeunesse y est d'ailleurs supérieur à la moyenne nationale.

De plus, le diagnostic aurait pu être plus précis sur la caractérisation de la démographie des ménages habitant sur la commune, en analysant notamment :

la composition des ménages (ménages de 1 personne, 2 personnes, 3 personnes, etc.) ; les évolutions des dernières années et en croisant avec la typologie des logements construits sur la commune, et des besoins induits pour les années à venir afin de permettre le parcours résidentiel ;

Ces éléments n'ont pas été abordés dans le rapport de présentation, alors que cela aurait permis de mettre en lumière le décalage entre la proportion de chaque type de ménage avec celle de chaque typologie de logements.



### Le parti d'aménagement

Plusieurs scénarios ont été présentés : le maintien de la population de 2015 et l'objectif du PADD, soit une croissance de 6%.

Le taux de 2,3 correspond à un maintien de l'écart avec la moyenne nationale. Il correspond aux tendances annoncées par l'INSEE.



b) Concernant le bilan et l'analyse de la consommation foncière

S'agissant de l'analyse de la consommation foncière, en vertu de l'article L 151-4 du code de l'urbanisme, celle-ci doit s'évaluer au cours des dix années précédant l'approbation du plan.

L'analyse que vous avez réalisée se limite à un tableau succinct et à une simple cartographie des espaces consommés depuis 2000 (page 180) sans faire apparaître :

quel a été le rythme global de cette consommation foncière dans le tissu urbain existant d'un côté et en extension urbaine de l'autre, en faisant le rapport entre les deux ;

combien de logements ont été construits, avec quelles densités, quelles formes urbaines ;

le rapport de présentation ne réalise pas d'analyse critique de cette consommation foncière passée afin de prévoir des pistes pour l'optimiser et ne détermine pas d'objectifs précis visant à la réduire.

L'analyse faite par mes services de la consommation foncière sur la commune entre 2009 et 2015 illustre en particulier que :

la densité des opérations issues de permis d'aménager ou de divisions parcellaires a été en moyenne de 14,3 logements / ha. Cette valeur très faible de densité a été d'ailleurs inférieure aux objectifs fixés dans le SCOT déjà opposable sur cette période. Une réflexion sur cette densité pratiquée et sur des formes urbaines plus ambitieuses aurait pu être approfondie dans ce nouveau projet de PLU.

Sur les opérations de lotissements et divisions parcellaires effectuées à Estaires, environ 29 % de l'espace de l'opération initiale est utilisé pour les voiries, espaces libres, espaces verts, stationnements (hors stationnement prévus sur les parcelles), espaces résiduels. Ce pourcentage semble important étant donné la faible densité de logements pratiquée sur ces

La vacance a été prise en compte, puisqu'un objectif de résorption des logements vacants de l'ordre de 0,6% (pour atteindre les 6% qu'on retrouve dans le SCOT), a été affiché dans les besoins (page 156 du RP).

De manière concrète, la commune a mis en place une taxe sur les logements vacants depuis 2 ans.

Le calcul du point mort ne reprend que les données de 2015 (population et résidences principales).

b) Concernant le bilan et l'analyse de la consommation foncière

L'analyse de la consommation foncière pourra être complétée par le rapport trame urbaine/zone d'extension.

Des objectifs de modération de la consommation d'espace sont affichés dans le PADD.

Le nouveau PLU vise à augmenter la densité pour les nouvelles opérations d'aménagement : 30 logements à l'hectare en trame urbaine, 80 logements/ha en renouvellement urbain et 16/18 logements à l'hectare en extension. Cette dernière sera portée à 18 logements/ ha

secteurs, ce qui laisse penser que ces espaces ne sont pas forcément optimisés : voiries trop larges, espaces résiduels perdus, stationnements mal optimisés, etc. Pour cette raison, le diagnostic du PLU aurait pu utilement faire une analyse des opérations de logements construits sur la commune afin de cibler les pistes visant à optimiser l'utilisation de la ressource foncière, en cherchant par exemple à diminuer cette valeur (actuellement à 29 %).

Des compléments de diagnostic de la consommation foncière sont donc attendus sur ces points.

#### **Concernant le diagnostic foncier**

Il est nécessaire de compléter le diagnostic foncier (pages 160 et suivantes) en détaillant précisément les possibilités de construction sur chaque dent creuse / site relevé : il est indispensable que les critères permettant de déterminer si une parcelle est mobilisable ou non soient clairement indiqués et justifiés dans le rapport de présentation.

Un tableau global et/ou des fiches détaillées doivent ainsi préciser pour chaque dent creuse ou site de renouvellement urbain identifié :

- les caractéristiques de la parcelle
- les possibilités de constructions envisagées au regard de ces caractéristiques et du tissu urbain à proximité
- la disponibilité à court ou long terme de chaque parcelle (rétention foncière éventuelle à justifier, dépollution à effectuer, acquisition foncière par la commune ou l'EPF à effectuer, etc.).

En outre, une numérotation de chaque site identifié faciliterait la lecture et le repérage sur la carte et la liste devant détailler leurs caractéristiques.

Par conséquent, l'analyse réalisée en l'état, qui n'est pas accompagnée d'une traduction réglementaire suffisante au travers des orientations

a minima comme énoncé ci-dessous.

Des densités différentes ont été mises en place, même en trame urbaine, pour tenir compte de la typo-morphologie du tissu environnant (par exemple zone rue des Créchets, où la densité environnante est faible). Il s'agit de mettre en œuvre l'un des axes du PADD, « application de gradient de densité ».

Une réflexion a donc été apportée par rapport aux densités et aux formes urbaines (collectif, typologie de logements variées..) que l'on retrouve dans les OAP.

En outre, les espaces réservés aux espaces verts ont été diminués par rapport au POS pour justement favoriser la densité.

#### **Concernant le diagnostic foncier**

Les superficies de chaque dent creuse sont indiquées

<p>d'aménagement et de programmation (OAP) notamment, ne permet pas d'optimiser l'urbanisation des dents creuses qui représentent un foncier total non négligeable de 7,4ha (les 5,6ha retenus suite à la rétention foncière sont évoqués dans la suite du courrier).</p> <p>Concernant les 10,73 hectares d'espaces verts, jardins et espaces agricoles que vous avez exclus du compte foncier, une numérotation et une liste de la nature précise de ces espaces (square, pâture, parc public, jardin en copropriété, etc.) permettrait de les identifier de manière plus lisible sur la cartographie. La nécessité de conserver ces espaces, telle que, par exemple, la volonté de conserver des espaces de respiration au sein du tissu urbain, doit être clairement exprimée et argumentée. En effet, l'exclusion systématique des « espaces verts ou jardins » peut être contraire aux objectifs de la loi ALUR qui affiche la volonté de densifier les espaces urbains.</p> <p>Je note à ce sujet, une incohérence entre la cartographie page 162 sur laquelle la parcelle 042 au nord de la commune, est identifiée peu accessible et classée en jardin alors qu'un ER pour la création d'une voirie est prévu au plan de zonage.</p> <p>Par ailleurs, le rapport de présentation ne mentionne pas l'opération en cours « Domaine des Capucines » qui a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré le 19 janvier 2016, sur une surface de 9581m<sup>2</sup>, représentant 18 lots. Le nombre de logements correspondants aurait dû être ajouté au nombre de logements en cours, et déduit du besoin total en logements puisque le projet de PLU a fait les calculs sur 2015-2030. La carte page 162 du rapport de présentation doit également être mise à jour.</p> <p>Il est enfin à noter que ce secteur est identifié en dent creuse au rapport de présentation. Pourtant une densité de 18 logements / ha y est pratiquée au lieu des 30 logements / ha affichés dans le rapport de présentation du PLU pour les zones en dent creuse.</p>	<p>page 162 du rapport de présentation. Le principe appliqué est une densité moyenne de 30 logements/ha en trame urbaine.</p> <p>Un zoom pourra néanmoins être effectué sur chaque dent creuse avec leurs caractéristiques.</p> <p>Plusieurs sites font l'objet d'OAP et imposent ainsi une opération d'ensemble :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur entre la RD946 et la RD947,</li> <li>- Le secteur entre la rue du Bois et la rue des Créchets.</li> <li>- D'autres sites font déjà l'objet d'opération d'aménagement (rue du Trou Bayard par exemple).</li> </ul> <p>Les espaces considérés comme non disponibles sont les espaces verts, les jardins familiaux et les espaces à enjeux agricoles (pâtures attenantes par exemple). Ceci sera expliqué site par site.</p> <p>Portage EPF sur plusieurs sites : site Madeleine (étude opérationnelle en cours), garage Bernard, ancien établissement Piers (demande de conventionnement).</p>
---	---



**Concernant le développement économique**

Votre commune a choisi de maintenir en zone 1AUe l'intégralité la zone d'activité de la Maurianne déjà inscrite au POS approuvé le 13 février 2002 et qui n'a toujours pas été consommée. Cependant, l'inscription d'un phasage dans l'OAP concernant ce secteur répond aux souhaits des services de l'État exprimés lors de la phase d'association et permet de maîtriser son développement.

Pour autant, comme souligné dans le PADD, l'inscription de zones d'activités doit s'envisager au niveau de l'intercommunalité. Une réflexion doit être menée afin d'optimiser à cette échelle les zones d'activités et commerciales. Le rapport de présentation mériterait d'être complété sur les besoins réels en termes de développement économique sur le territoire de la communauté de commune, sur les besoins en type d'activité à accueillir et sur l'amélioration de la qualité des zones d'activités. Ainsi, une cartographie situant les zones d'activités permettrait d'envisager leur mutualisation et leur complémentarité notamment avec la zone qui se situe sur Merville à proximité de l'entreprise de fonderie.

**a) Le tissu urbain existant**

Au total 7,4 ha, auxquels vous déduisez 1,8 ha pour des questions de rétention foncière (page 161 du rapport de présentation - point sur lequel aucune justification n'est apportée), ont été retenus au sein de l'enveloppe urbaine représentant la possibilité de construire 168 nouveaux logements.

Cependant l'absence de traduction réglementaire, notamment au travers d'une OAP globale et/ou pour chaque secteur identifié ne permet pas d'assurer l'atteinte de cet objectif, notamment en matière de densité sur ces zones au sein de la trame urbaine. L'estimation des 168 logements calculée sur la base d'une densité théorique à 30 logements / ha n'a donc pas de

Cette erreur matérielle sera corrigée.

L'opération « Domaine des Capucines » sera déduite des besoins et la cartographie actualisée.

**Concernant le développement économique**

Un tableau avec le taux de remplissage des zones d'activités a été intégré au rapport de présentation page 176.

Des compléments seront demandés sur ce point à la CCFL.

	<p>fondement car cette densité n'a pas été inscrite de manière opposable dans des OAP sur l'ensemble des secteurs concernés.</p> <p>Par exemple, l'OAP VIII « RD946/RD947 » (page 27-31 des OAP) prévoit 16 à 18 logements à l'hectare alors que ce secteur correspond à une dent creuse (page 162 du RP). Si j'entends que la densité que vous prévoyez en moyenne sur les dents creuses, à savoir 30 logements/ hectare (page 165 du RP) doit s'apprécier à l'échelle de la commune, je ne perçois pas par quelles autres opérations (où les densités devraient être alors d'au moins 40 logements/hectare) cet objectif serait atteint.</p> <p>Il est à ce titre essentiel que l'ensemble des pièces de votre projet de PLU mobilisent les outils et dispositions adéquates visant à l'atteinte des objectifs fixés dans votre PADD.</p> <p>Concernant le calcul sur les potentialités en tissu urbain, je note une autre incohérence entre le tableau page 160 du rapport de présentation et les OAP. En effet, concernant les possibilités en renouvellement urbain, 0,37 ha sont retenus dans le tableau pour un potentiel de 30 logements (correspondant à ce qui a été inscrit dans l'OAP n° II) alors que l'ensemble des OAP traitant d'opérations en renouvellement urbain portent sur plus de 2ha.</p> <p>En effet, le renouvellement prévu sur un bâtiment entre la rue du bois et la rue des Créchets (OAP n° VII 1,8 ha densité 16 à 18 logts/ha) et l'opération « berges de la Lys » (OAP n° V) ne sont pas dans le calcul effectué pour la synthèse des besoins en logements (page 165) Cette dernière OAP n'indique pas la superficie totale.</p>	<p><u>a) Le tissu urbain existant</u></p> <p>la commune n'a pas souhaité imposer une densité de 30 logements/ ha sur chaque dent creuse, ce qui paraît difficilement réalisable, vu la superficie de certains sites. En outre, des gradients de densité ont été mis en place pour adapter les futures opérations à l'environnement immédiat.</p> <p>Les autres opérations sont celles en renouvellement urbain (densité de 80 logements/ha), qui permettent d'augmenter la densité moyenne sur la commune.</p>
--	--	--

	<p>b) <u>Les zones en extension urbaine</u></p> <p>L'application d'une densité de 16 à 18 logements à l'hectare, qui correspond à du tissu pavillonnaire, est source d'une forte consommation foncière et d'étalement urbain.</p> <p>Le choix pour déterminer les principales zones d'extensions se base sur la proximité du centre bourg, des services et des équipements et parcs publics. Ce critère aurait dû vous amener à envisager une densité bien plus importante notamment aux abords de ces secteurs.</p> <p>Les OAP des secteurs à urbaniser auraient dû faire l'objet d'une étude plus approfondie sur les formes urbaines (formes et typologies variées, densités diversifiées acceptables, etc.) les voiries (largeur et profil de voirie, optimisation du stationnement), les espaces végétalisés (caractéristiques plus précises des espaces en frange et au sein de la zone) sur ces futurs secteurs tournés vers le centre bourg.</p> <p>c) <u>La typologie des logements</u></p> <p>Les objectifs de développement n'apparaissent pas être en cohérence avec la situation actuelle de la commune.</p> <p>Comme expliqué précédemment, le diagnostic territorial relatif à la démographie et à l'habitat doit être complété afin d'adapter les formes et typologies urbaines aux besoins des habitants déjà présents sur la commune et des habitants futurs.</p> <p>En effet, il est fait état que la commune présente un déficit en logements de type 2 et 3, or rien n'est mis en place pour pallier à ce manque. Les Orientations d'Aménagements et de Programmation et/ou le règlement</p>	<p>Le tableau sera mis à jour avec les deux autres sites en renouvellement urbain.</p> <p>c) <u>Les zones en extension urbaine</u></p> <p>La densité minimale sera augmentée. Concernant les voiries, le stationnement et les espaces verts, des prescriptions sont énoncées dans le règlement, et des principes repris dans les OAP : « aménager une voie de desserte accompagné d'un cheminement piétonnier et d'un traitement paysager », « aménager une bande cyclable(...)».</p>
--	---	---

<p>pourraient être complétés avec des prescriptions cadrant la typologie des logements via des densités adaptées par exemple.</p> <p>d) <u>La mixité sociale</u></p> <p>Au 1er janvier 2015, votre commune présente un taux de 14,4 % de logements locatifs sociaux (LLS) alors que votre obligation au regard de l'article 55 de la loi SRU vous impose un taux de 20 % sur l'ensemble de la commune. Afin de rattraper votre retard, la loi vous impose sur la période triennale 2014-2016 la réalisation de 37 logements locatifs sociaux. Sur chacune des périodes suivantes et cela jusqu'en 2025. vous êtes dans l'obligation de réaliser un certain nombre minimum de logements locatifs sociaux.</p> <p>Je note à ce titre que les outils mobilisés dans votre PLU afin d'assurer la mixité dans les typologies d'habitat sont un premier pas, mais ne sont pas suffisants en l'état. En effet :</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) font référence à la « programmation à respecter : entre 20 et 25 % de logements sociaux et entre 5 et 10 % de logements en accession sociale à la propriété ». L'inscription dans l'OAP n'est pas l'outil suffisant à mobiliser. Le code de l'urbanisme, expose expressément dans les articles L151-15, R151-37 et R151-38, les outils à mobiliser en faveur de la mixité sociale : il s'agit en particulier de la servitude de mixité sociale qui aurait dû être inscrite également au plan de zonage et au règlement, et pas uniquement dans l'OAP. Je tiens à vous rappeler que l'augmentation des résidences principales d'ici 2030 aura inéluctablement un impact sur le taux de LLS au regard de l'article 55 de la loi SRU et augmentera le nombre de LLS à réaliser. Les 20-25 % de logements sociaux prévus dans les OAP seront insuffisants pour atteindre l'objectif que vous impose la loi SRU Une véritable politique sociale doit être menée sur votre territoire et nécessite d'être davantage traduite dans votre PADD et les autres pièces du PLU.</p>	<p>Concernant les formes urbaines, des complétudes ont été apportées sur les zones Busserolles et Joubarbes : mise en place de secteur de densités variées pur assurer une variation dans les typologies de logements (collectifs, jumelés, lots libres..).</p> <p>c) <u>La typologie des logements</u></p> <p>Des collectifs sont prévus sur certains sites, pour pallier justement le manque d'appartements sur la commune. Il sera prévu sur le site « garage coupez » la réalisation de T2 et T3.</p> <p>Pour le secteur « berge de la Lys » les T2 et T3 seront également privilégiés.</p> <p>d) <u>La mixité sociale</u></p> <p>Outre cette inscription dans le projet politique de la ville d'Estaires, une traduction a été apportée dans les orientations d'aménagement et de programmation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur de renouvellement urbain : garage coupet, berge de la Lys, Quai du rivage : une densité de 80 logements/ha est imposée, ce qui</li> </ul>
--	---

<p>Bien que le projet de plan local de l'habitat (PLH) sur la communauté de communes de Flandre Lys ne soit pas adopté, les études réalisées auraient pu largement alimenter le diagnostic de votre projet de PLU et ainsi affiner la typologie des logements répondant aux besoins spécifiques de la population. À ce titre, le rapport de présentation en page 12 pourrait préciser l'acte ayant validé les objectifs du PLH.</p> <p>Je vous rappelle que le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2012/2018 impose à la communauté de commune de Flandre Lys à laquelle vous appartenez, la création d'une aire d'accueil de 30 places. En l'attente d'un accord entre les communes concernées, votre document d'urbanisme doit permettre la réalisation de cet équipement sur votre territoire. Il vous appartient par conséquent de localiser un secteur adapté à cet effet sur votre plan de zonage.</p> <p><b>e) Le bilan global de l'utilisation économe du foncier</b></p> <p>Le rapport de présentation doit être clarifié ; les éléments inscrits dans les OAP et les explications du rapport de présentation doivent être mis en concordance sur les surfaces et les densités prévues. Un tableau général (plus détaillé que le tableau page 165) doit être réalisé faisant le total du nombre d'hectares soumis à OAP et le nombre de logements prévus par ces OAP.</p> <p>L'analyse réalisée par mes services sur le document des OAP montre que celles-ci portent en effet sur 15ha, représentant un potentiel estimé entre 270 et 296 logements (d'après les densités opposables affichées dans les OAP). De ce fait, il semble y avoir une incohérence par rapport au tableau page 165 du rapport de présentation qui affiche 16,87 hectares pour la réalisation de 388 logements. Les objectifs affichés ne semblent donc pas atteignable du fait des erreurs de densités appliquées dans les OAP, et de l'absence d'OAP sur les autres secteurs du PLU identifiés en dent creuse ou</p>	<p>impose la réalisation de logements collectifs. Une programmation a également été mise en place : 5-10% de logements en accession sociale, 20-25% de logements sociaux. Cette même programmation est imposée pour les « Busseroles », pour le site « Joubarbe II ». Une programmation a également été imposée pour le site en renouvellement urbain « Berges de la Lys », pour le site rue des Créchets, celui rue du Bois, et enfin pour le secteur entre la RD946et la RD947. Cette programmation mixte exigera un travail sur les formes urbaines.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur le site rue de Lille et garage Bernard, des opérations avec des logements sociaux et des collectifs sont également prévues.</li> <li>- Pour l'OAP rue des Créchets, la réalisation d'au moins 20% de logements sociaux sera imposée.</li> </ul> <p>Les obligations en matière de mixité sociale seront ajoutées sur le plan de zonage.</p> <p>Cf. réponse ci-dessus.</p>
--	---

<p>renouvellement urbain.</p> <p>Ces calculs montrent également que la densité sur les opérations que vous avez prévues serait de 19,7 logements/hectare et non de 23 logements/hectare comme annoncé dans votre PADD.</p> <p>Enfin, concernant les objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière (PADD page 17), ceux-ci font effectivement apparaître un objectif de 1,1 ha par an de consommation foncière. La consommation foncière au cours des dix dernières années a été estimée à 2,6hectares/an. Toutefois, sans corrélérer ces données au nombre de logements qui y ont ou seront réalisés et donc à l'utilisation exacte du foncier, il est difficile d'estimer véritablement l'effort réalisé par votre commune en la matière.</p> <p><b><u>La prise en compte des risques :</u></b></p> <p><b>Rapport de présentation</b></p> <p>Si l'analyse de l'état initial de l'environnement a bien été complétée depuis votre premier arrêt de projet, la précision de certaines informations demeure d'actualité</p> <p>Tout d'abord, concernant la sensibilité de la commune au phénomène de retrait-gonflement des argiles, une analyse de la cartographie du BRGM a été réalisée classant la commune en sensibilité faible à moyenne. Le nombre de demandes de reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles ayant reçu un avis favorable (phénomènes de 1990 à juin 1996 et d'avril à juin 2011) ou défavorable (de juillet à septembre 2005, octobre 2009 et de juillet à décembre 2011), permettent de conclure à une réelle sensibilité du territoire à ce phénomène. Ces informations doivent être ajoutées au rapport.</p> <p>Ensuite, comme précisé dans l'avis sur le premier arrêt de projet, pour une</p>	<p>Le tableau sera complété en reprenant tous les sites d'OAP.</p>
--	--

complète information, tous les événements pluvieux qui ont impacté la commune doivent être rappelés :

> ceux de 2000 et de 2005 qui ont provoqué des inondations rues du Courant, du Hameau et Fine Rue où des hauteurs d'eau de 15 à 60 cm ont été relevées par la Mairie, dans certaines habitations.

Des coupures de circulation ont dû être mises en place et l'intervention des pompiers a été effectuée en barque.

Celui de 2012 qui a provoqué des inondations rue du bois et sur la D122 au niveau du courant Bayard.

La cartographie communale de recensement des inondations (édition du 18 décembre 2008) annexée au dossier doit être actualisée en conséquence.

Il doit être noté ici que :

-l'arrêté plan de prévention des risques mouvement de terrain-tassements différentiels pris au titre des catastrophes naturelles, prescrit le 13 février 2001, a été abrogé le 25 août 2015, la carte (figure 8) en page 108 est un zoom de la carte des risques issue des cartographies réalisées sur le TRI de Béthune-Armentières et non le zonage du TRI comme le précise l'intitulé.

#### **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

L'OAP ou « zone économique de part et d'autre de la rue de la Maurianne » est concernée, à l'extrémité sud-ouest et sur un secteur sud-est de la commune, par un aléa inondation faible. Elle est par ailleurs classée au PPRI Lys aval en partie non actuellement urbanisée et, est de ce fait inconstructible.

L'OAP devra préciser comment l'aménagement projeté prend en compte cette contrainte urbanistique.

En outre, le document indique, pour les OAP 1, 2, 4, 5 et 8, un phénomène de remontée des argiles. Il s'agit plutôt de phénomène de retrait-

#### **La prise en compte des risques :**

#### **Rapport de présentation**

La partie risque sera complétée par ces éléments.

gonflement des argiles. Il conviendra de modifier cette imprécision.

**B - Les éléments permettant d'améliorer la lisibilité et la qualité de votre document**

**Concernant la prise en compte des risques**

Le plan de zonage ne doit pas citer explicitement le PPRI Lys Aval afin de ne pas le fragiliser juridiquement. De plus, comme rappelé au niveau du rapport, afin que le plan de zonage soit conforme au code de l'urbanisme (articles R 151-31 et 34), la distinction doit s'effectuer au niveau des zones où les constructions (...) sont interdites ou autorisées sous conditions spéciales (prescriptions).

Contrairement à ce qui est inscrit en page 216 du rapport, les autres risques (engins de guerre, sismique, transport de matières dangereuses, sensibilité du territoire au retrait-gonflement des argiles et susceptibilité au phénomène de remontée de nappes) ne sont pas rappelés, à titre d'information sur le zonage.

Les zones inondées en 2000, 2005 et en 2012 dont il est fait référence ci-dessus doivent être identifiées au plan de zonage. Les secteurs inondés en 2000, 2005 et 2012 doivent faire l'objet d'une traduction réglementaire par la définition de prescriptions ou recommandations adéquates.

À l'article 1 de la zone UA, afin d'être cohérent avec les prescriptions du PPRI l'article doit être complété par l'interdiction des constructions légères de loisirs en zone d'aléa moyen ou faible

À l'article 2, en zones UA et UB et en secteurs d'aléa moyen ou faible, « les constructions neuves ou extensions sont autorisées sous réserve que la construction et les exhaussements associés à la mise en sécurité ne soient pas supérieurs à 20 % de l'unité foncière (...). Pour les constructions existantes qui ont atteint cette limite, une extension de 20 % est autorisée ». Or, cette disposition n'est pas explicite et peut se révéler contraire aux

**Orientation d'aménagement et de programmation**

Les OAP seront complétées.

**B - Les éléments permettant d'améliorer la lisibilité et la qualité de votre document**

**Concernant la prise en compte des risques**

La référence au PPRI sera retirée.



<p>prescriptions du règlement du PPRi en zone bleu foncé (secteurs urbanisés-centres urbains) qui autorise une extension de 30 m<sup>2</sup>. Il convient par ailleurs de préciser par rapport à quel élément (emprise de parcelle ou emprise d'habitation) « l'extension de 20 % » est autorisée.</p> <p>Enfin, ce qui est autorisé en zones UA et UB indicées « i » doit l'être de manière exclusive et non « en sus ».</p> <p>À l'article 6, en zone UA, le secteur UAbi est réglementé alors qu'il n'est pas sectorisé sur le plan de zonage.</p> <p>À l'article 11, en secteurs indicés « i », seules les clôtures transparentes hydrauliquement (95 % de rapport vide/surface) peuvent être autorisées.</p> <p>À l'article 12, les nouveaux stationnements et parkings réalisés devront être rendus au maximum perméables dans les zones urbaines indicées « i ».</p> <p>En secteurs Uba et UEi, le règlement doit préciser, par niveau d'aléa, les limites urbanistiques à l'identique de ce qui est fait pour le secteur UAai.</p> <p>En secteurs UEi, 1 AUei, Ni et Nci, le règlement ne doit pas faire allusion explicitement au règlement du PPRi (notamment l'article 2) mais reprendre les éléments essentiels afin de ne pas le fragiliser juridiquement.</p> <p>Les secteurs UCi et Ai ne sont pas réglementés.</p> <p><b>Pour la « gestion des eaux pluviales »</b></p> <p>L'infiltration des eaux pluviales est privilégiée, ce qui permet la compatibilité avec le SDAGE. Toutefois, au vu de la sensibilité au phénomène de retrait-gonflement des argiles sur le territoire, une attention particulière doit être portée sur l'infiltration au droit des constructions qui est susceptible d'accentuer le phénomène et pourrait accroître les désordres.</p> <p><b>Annexes sanitaires - Servitudes d'Utilité Publique</b></p> <p>Le PPRi de la Lys Aval ne figure pas sur le plan des servitudes.</p> <p>L'arrêté préfectoral relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers a été actualisé depuis le 21 mars 2016. Il se trouve à l'adresse suivante : <a href="http://www.nord.qouv.fr/Politiques-">http://www.nord.qouv.fr/Politiques-</a></p>	<p>La mention de ces autres risques sera ajoutée sur le plan de zonage.</p> <p>Les secteurs inondés seront identifiés et réglementés.</p> <p>Ces prescriptions seront revues.</p>
--	---

	<p>publiaues/Prevention-des-risauers-naturels-technologiques-et-miniers/L-information-preventive/IAL-Information-des-Acquereurs-et-des-Locataires/Les-dossiers-d-information-communiaux. Il convient donc d'actualiser cette annexe.</p> <p><b>II - Plan de zonage et cartographies</b></p> <p>Le plan de zonage reprend en zone A la parcelle B524 le long de la rue de Trou Bayard alors qu'un projet d'habitat y est en projet (carte page 162 du RP). Il convient de classer la partie concernée de cette parcelle en zone U. Les cartographies « vue d'ensemble ASST », « Centre Commune ASST », « Plan de zonage ASST », « Vue d'ensemble » et « centre Commune » ne comportent pas de légendes, et les titres ne permettent pas de comprendre ce qu'elles sont censées illustrer. C'est l'article L151-11 du code de l'urbanisme qui prévoit la possibilité de permettre aux bâtiments situés en zone agricole de changer de destination et non l'article L155-11 de ce même code comme indiqué sur votre plan de zonage.</p> <p><b>III - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</b></p> <p>Une amélioration de la lisibilité des OAP et du rapport de présentation est absolument nécessaire : En introduction du document des OAP, une carte globale devrait utilement faire apparaître chaque zone soumise à OAP sur la commune, en faisant référence à leur nom ou à une numérotation. De même, les secteurs soumis à OAP pourraient être utilement inscrits sur la carte page 162 du rapport de présentation qui identifie notamment les dents creuses et zones d'extension urbaine. Pour chaque secteur soumis à OAP, le schéma de l'OAP devrait utilement faire apparaître la surface du secteur concerné. L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation page 32 pourrait plus utilement être mis en première partie du document des OAP, à côté de la carte globale qui situe les secteurs soumis à OAP. De plus, la mention suivante pourrait</p>	<p><b>Pour la « gestion des eaux pluviales »</b></p> <p>Néant.</p> <p><b>Annexes sanitaires - Servitudes d'Utilité Publique</b></p> <p>L'annexe sera actualisée</p> <p><b>II - Plan de zonage et cartographies</b></p> <p>L'erreur est dans la carte de diagnostic foncier, elle sera corrigée.</p>
--	---	---

	<p>utilement être ajoutée : « échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation au titre de l'article L151-7 3° du code de l'urbanisme. Les permis d'aménager sur les secteurs correspondants ne pourront être délivrés que conformément aux années figurant dans le tableau. »</p>	<p>Ces plans ont été fournis par le gestionnaire. L'article sera modifié.</p> <p><b>Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</b></p> <p>Une carte globale reprenant tous les sites d'OAP sera réalisée.</p>
	<p>Le projet de PLU d'Estaires répond en partie aux prescriptions du Département en matière d'aménagement. Toutefois, des réserves doivent être formulées pour préciser certains articles du règlement de zone et pour mieux prendre en compte les prescriptions départementales.</p> <p><b><u>Réserves :</u></b></p> <p>Aux articles 6, lorsqu'aucune OAP n'a été prévue dans les secteurs situés en dehors de l'agglomération le long des routes départementales, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter une marge de recul de :</p> <p>25 m par rapport à l'axe des routes de première catégorie ; 15 m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie ;</p>	<p><b><u>Réserves :</u></b></p> <p>Ces marges de recul seront reprises dans le règlement.</p>

	<p>6 m par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie ;  75 m par rapport à l'axe des routes à grande circulation ;  aux entrées de ville, les marges de recul respecteront la « loi Barnier » du 2 février 1995, article L11-1-4 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Cette règle doit néanmoins pouvoir s'adapter, notamment pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses.</p> <p>Concernant les accès sur les routes départementales, <b>il est à noter que toutes les zones ouvertes à l'urbanisation qui débouchent sur une route départementale devront faire l'objet, lors de leur réalisation, d'une étude d'accès à la voie.</b> Celle-ci tiendra compte du nombre de véhicules/jour circulant sur la route départementale rencontrée et de la capacité de la zone créée. L'étude devra permettre de définir les échanges de circulation, les flux escomptés et les travaux envisagés par la commune ou la communauté de communes pour compenser la gêne occasionnée par un afflux supplémentaire de véhicules automobiles.</p> <p>L'étude, ainsi que le projet d'urbanisation, devront être soumis pour avis au Président du Conseil Départemental du Nord.</p> <p>Concernant la zone 1AUe, il serait nécessaire d'indiquer des éléments d'informations concernant les trafics prévisibles. De ce fait, une étude de sécurité et de trafic permettrait de préciser les accès et aménagements routiers nécessaires.</p> <p>La RD 916 supporte 4 573 véhicules par jour dont 7 % de Poids Lourds. Cette zone économique engendrera vraisemblablement une circulation de poids lourds, le carrefour devra être dimensionné en conséquence avec avis du Département. Le carrefour sera à la charge de l'aménageur.</p>	<p>L'aménagement de la zone devra faire l'objet d'une étude d'impact, où la thématique transport devra être traitée.</p>
--	--	--

	<p>Des servitudes d'alignement existent le long des routes départementales. Elles ne présentent plus d'intérêt aujourd'hui pour le Département et peuvent donc être supprimées.</p> <p>A l'article 6 des zones UA, UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUe, A et N, il pourrait être rappelé que l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou des bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux devra se faire dans le respect des conditions de sécurité et de la visibilité routière.</p> <p>Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage dans le Nord, élaboré pour la période 2012-2018, prévoit la création de 30 places en aires d'accueil réparties sur Merville, Estaires et La Gorgue ainsi que de 150 places en terrain de grand passage sur la Communauté de Communes de Flandres-Lys.</p> <p>Le rapport de présentation du PLU rappelle en p. 276 que la compétence « Aire d'Accueil des Gens du Voyage » est intercommunale et sera traitée à cette échelle. Néanmoins, il aurait été utile pour la bonne compréhension et l'anticipation de ces équipements au regard des enjeux du PLU, de détailler davantage l'état des réflexions en cours sur le sujet.</p> <p>Les annexes du PLU doivent faire figurer, à titre d'information, les cheminements existants inscrits au PDIPR. Ceux-ci apparaissent dans le plan joint en annexe à ce rapport. Les tracés sont approuvés par le Conseil municipal. Il est nécessaire de s'assurer, avant inscription au PLU, du statut juridique des chemins, étant donné leur possible appartenance à des personnes privées.</p>	<p>Les servitudes devront être modifiées par les services de l'Etat.</p> <p>Cette prescription sera ajoutée.</p> <p>Des logements adaptés sont prévus (voir réponse ci-dessus).</p> <p>Le plan joint en annexe sera ajouté dans le rapport de présentation.</p>
--	---	---

<p>S'il convient de souligner la prise en compte dans le PLU du risque inondation et de la problématique de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, les annexes du PLU doivent faire figurer le schéma d'écoulement des eaux pluviales sur le territoire de la commune. En effet, l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit au même titre que le zonage d'assainissement, la réalisation d'un zonage des mesures à prendre pour limiter les difficultés liées à l'écoulement des eaux pluviales (inondations, pollutions...) et son insertion dans les documents de planification.</p> <p>Concernant le règlement, à l'article 1AU12, un nombre de 3 places de stationnement minimum est exigé par logement. Ce nombre semble élevé au regard des exigences du développement durable.</p> <p>Concernant la problématique de la densité, on peut noter que l'objectif d'une densité moyenne de 16 à 18 logements à l'hectare prévu dans les OAP est relativement faible. A titre informatif, selon les nouveaux critères d'intervention de l'EPF pour les secteurs péri urbains, l'EPF n'intervient que pour des programmes de plus de 25 logements par ha. Cette densité pourrait donc être augmentée pour répondre aux objectifs du développement durable, tout en restant conforme aux densités prévues dans le SCOT de Flandre intérieure (15 à 50 logements par hectare).</p> <p>Concernant les orientations d'aménagement pour la zone « les Busseroles », il pourrait être précisé que l'aménagement des carrefours des RD est à réaliser par le lotisseur.</p> <p>Il aurait été intéressant de réaliser des orientations d'aménagement pour la zone 1 AUec.</p> <p>Une remarque à l'article 9 des zones UB, UE, 1AUe, et particulièrement des zones UC et 1 AU, le coefficient d'emprise au sol fixé risque de limiter</p>	<p>Cette prescription se justifie par les besoins en stationnement sur la commune.</p> <p>La densité des zones à urbaniser sera augmentée (cf. réponse ci-dessus).</p> <p>Ceci sera précisé.</p> <p>La zone 1AUec est désormais totalement investie : elle sera donc affectée en UEc. Les OAP ne sont plus nécessaires.</p> <p>Les coefficients d'emprise au sol ont déjà été augmentés</p>
--	---

	<p>fortement la densité urbaine et ainsi gêner la mise en œuvre des principes du développement urbain durable.</p> <p>A l'article 11 des zones UA, UB, UC, UP et 1 AU, il serait utile de préciser que la hauteur et la composition des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.</p>	<p>par rapport au document précédent pour favoriser la densité.</p> <p>Cette prescription sera ajoutée.</p>
<b>Commune de Merville</b>	Avis favorable sans remarques.	Néant.
<b>Commune de Le Doulieu</b>	Avis favorable sans remarques.	Néant.
<b>Commune de Steenwerck</b>	Avis favorable sans remarques.	Néant.

Tableau de synthèse des avis- Commune d'Estaires-30

<p><b>CDPENAF</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avis défavorable sur les annexes, extensions et changement de destination.</li> <li>- Avis défavorable sur la consommation d'espace : mieux approfondir l'analyse agricole et augmenter la densité pour les zones d'extension.</li> <li>- Avis défavorable sur le STECAL « Nb »</li> <li>- Avis favorable sur les STECAL Nc et Nci.</li> </ul>	<p>La réglementation sera revue pour les extensions et les annexes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions sont limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Une seule extension par habitation sur l'unité foncière est autorisée à partir de la date d'approbation du PLU.</li> <li>- Les annexes sont limitées à 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Une seule annexe par habitation sur l'unité foncière est autorisée à partir de la date d'approbation du PLU.</li> </ul> <p>La densité sera augmentée sur les zones AU.</p> <p>L'emplacement réservé n°8, qui était en « Nb », sera affecté en « UP a », zone réservée aux équipements d'intérêt collectif.</p>
<p><b>Chambre d'Agriculture</b></p>	<p><b><u>Rapport de présentation</u></b></p> <p>Le taux de croissance démographique de 6 % est un choix ambitieux, supérieur à ce qui est habituellement rencontré. Il devrait générer une consommation foncière encore importante malgré les efforts d'économie réalisés depuis le précédent arrêt.</p> <p>Le rapport cite, p. 181, 20 ha réaffectés en zone agricole et naturelle. Il convient de préciser qu'il s'agit de zonage réglementaire, leur usage demeure agricole ou naturel, d'autre part que cette réaffectation révèle une correction d'une consommation foncière estimée trop forte. Les coefficients de densité ont été rehaussés, mais pourraient encore être optimisés pour les zones à urbaniser excentrées.</p>	<p><b><u>Rapport de présentation</u></b></p> <p>46,5 ha ont été consommés entre 2000 et 2015. Le foncier à urbaniser à destination principale d'habitat initialement prévu dans le POS à hauteur de 22,8 ha a été ramené à 11 ha pour l'habitat.</p> <p>Si tous les espaces étaient urbanisés au sein des zones U et AU, la consommation d'espace serait de 1,1 ha par an, contre 2,6 par an ces dernières années.</p>



<p>Le diagnostic agricole a également été corrigé, mais reste relativement peu substantiel, hormis le recensement précis et détaillé des bâtiments d'exploitation pouvant changer de destination.</p> <p>Ainsi, l'impact de la zone d'activités de la Maurianne sur l'exploitation concernée n'est pas cité ni analysé, alors que l'emprise est de plus de 13 ha et que le préjudice matériel (conditions d'exploitation) et économique pour l'exploitation concernée ne peut se réduire au seul ratio du pourcentage prélevé par rapport à sa SAU.</p> <p>A cet égard, l'écriture de l'OAP de la ZAE est a minima maladroite, lorsqu'il est dit dans « contexte et enjeux » que le périmètre de protection de la ferme d'élevage « ne perturbe pas le projet » de la future zone d'activités. En effet, non seulement on n'évoque pas le potentiel de développement de l'exploitation, mais il s'agit bien d'une ponction dans une plaine agricole remembrée, drainée, d'un seul tenant quant à son exploitation et qui vient se rapprocher de l'exploitation agricole préexistante à la zone.</p> <p>L'analyse doit porter sur la gêne causée par la zone vis-à-vis de l'exploitation, non l'inverse. L'affirmation p. 166 de la préservation des exploitations agricoles et de leur développement est ainsi contredite, puisqu'on ne prend pas en compte celui de la ferme Dauchez.</p> <p>Enfin le rapport mentionne l'absence de foncier disponible pour l'accueil de nouvelles activités. Cette carence est-elle vue à l'échelle pertinente de l'intercommunalité, voire du SCOT ? Les communes proches ne disposent-elles pas de foncier suffisant pour cela, par exemple Merville, aussi bien, ou mieux desservies, accessibles, aménagées, même partiellement ?</p> <p><u>Zonage - règlement</u></p> <p>Hormis les précédentes remarques ci-dessus, la principale observation porte sur la ZAE de la Maurianne. Existante depuis 1973, le fait qu'elle n'ait jamais</p>	<p>Une concertation a été effectuée, où tous les exploitants ont été conviés. Un questionnaire leur a également été remis afin de connaître leur projet.</p> <p>L'impact sur la zone d'activité de la Maurianne est précisé page 304 du rapport de présentation. Un seul exploitant est impacté pour une surface de 13 ha, soit 6% de sa SAU. Il cultive en effet 205 ha au total.</p> <p>L'écriture de l'OAP sera revue.</p> <p>Le rapport de présentation reprend les zones d'activités sur la CCFL et leur taux de remplissage.</p> <p><u>Zonage - règlement</u></p> <p>La zone est située dans un secteur à vocation économique, avec le fondoir Buech et l'entreprise</p>
--	--

<p>été réalisée depuis plus de 40 ans interpellée sur sa pertinence en termes de localisation, accessibilité, taille. Cette interrogation est légitime dans le cadre d'une révision de PLU. L'occupant actuel a effectué sa carrière avec l'incertitude liée à un changement de destination possible de cette surface. Il a toujours manifesté son inquiétude lors des procédures POS antérieures, ayant seulement obtenu une réduction de surface de la zone, trop proche du siège, mais se heurtant au refus de la commune d'abandonner cette zone.</p> <p>Aujourd'hui, la transmission familiale est opérée au profit du fils, jeune exploitant, porteur de projets professionnels ambitieux.</p> <p>Quant à la localisation, la zone d'activités constitue une emprise en plein milieu de la zone agricole, sans limites physiques réellement contraignantes en cas d'extension. Le facteur aggravant est que la zone est à proximité immédiate du siège d'exploitation, sur ses parcelles attenantes. La déstructuration de ce vaste ensemble n'est pas évoquée.</p> <p>Il s'agit d'un véritable mitage de la zone agricole, entièrement remembrée et drainée en ASAD (Association Syndicale de Drainage). A ce sujet, il n'est pas fait état de la nécessité de rétablir les réseaux de drainage et collecteurs qui seront interceptés à la mise en œuvre de la zone, ni d'une étude hydraulique en ce sens.</p> <p><u>Règlement écrit</u></p> <p>Zone A : nous souhaitons confirmation de la lecture de l'article A7 quant à la construction de bâtiments agricoles « à l'exception des sièges d'exploitation », comme autorisant ces bâtiments avec un recul seulement pour les bâtiments isolés et non pour ceux dépendant d'un siège existant.</p> <p>A 11 : l'exigence imposée de couleurs pour les toitures des bâtiments d'activité est-elle réglementaire ? Ne doit-on pas se limiter au maximum à une prescription de teintes sombres par exemple, sans distinguer les couleurs (rouge, marron, bleu ardoise) ? Ceci permettrait également d'autoriser du gris foncé ou noir.</p> <p>Les considérations qui précèdent nous amènent à émettre un avis</p>	<p>Roquette à proximité immédiate.</p> <p>Il sera précisé dans les OAP qu'une étude hydraulique devra être réalisée lors de l'aménagement de la zone.</p> <p><u>Règlement écrit</u></p> <p>Il s'agit bien de la lecture de l'article A7.</p> <p>Le terme « teinte sombre » sera employé, avec des exemples.</p>
---	---

	défavorable sur le projet de PLU s'agissant de la zone d'activités de la Maurianne et de solliciter à nouveau un réexamen de celle-ci.	
<b>SAGE Lys</b>	<p>D'une manière générale, le projet prend bien en compte les enjeux qui sont en lien avec les mesures du SAGE de la Lys.</p> <p>En p3 du rapport de présentation, il est important de mentionner que le SAGE de la Lys est approuvé par arrêté préfectoral du 6 août 2010, il est porté et animé par la Commission Locale de l'Eau et le SYMSAGEL. La SAGE est en phase de mise en œuvre et il est entré en révision le 4 novembre 2015. De plus, je vous précise que l'équipe du SYMSAGEL se compose d'un directeur, d'un directeur adjoint, d'une responsable administrative et d'une cellule technique qui comprend 3 ingénieurs et 2 techniciens.</p> <p>Dans le rapport d'orientation d'aménagement et de programmation, vous indiquez qu'il conviendra de prendre en compte les enjeux liés aux zones à dominantes humides (ZDH) du SAGE. Il convient de préciser qu'il s'agit des ZDH du SDAGE ou des ZHIEP du SAGE.</p> <p>Le développement des surfaces imperméables augmente les volumes d'eau ruisselée et les vitesses d'écoulement. Afin d'améliorer la qualité des eaux de ruissellement et son volume en milieu urbain, le SAGE, dans la mesure M19.1, « recommande l'étude de solutions alternatives n'occasionnant pas de rejets dans un réseau ou un cours d'eau ». Tout projet d'aménagement entraînant une imperméabilisation en milieu urbain doit prévoir des solutions alternatives pour la gestion des eaux pluviales (noue, tranchée drainante, bassin d'infiltration, chaussée-réservoir, puits d'absorption...), en privilégiant l'infiltration à la parcelle.</p> <p>Il est indiqué dans le règlement du PLU qu'il est recommandé que toute</p>	Ces éléments seront ajoutés.

	<p>construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source. Le règlement peut prévoir que la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle soit imposée lorsque la nature des sols le permet, afin de limiter les phénomènes de ruissellement. Cependant il sera nécessaire d'être vigilant quant aux justifications apportées sur l'incapacité d'infiltration à la parcelle. De plus, il est important de considérer que même à défaut de possibilité d'infiltration, la rétention provisoire à la parcelle avec relargage progressif dans le milieu permet un écrêtement des rejets favorable à la diminution des problématiques hydrauliques en cas de forte pluviométrie.</p>	
<p><b>Communauté de Communes Flandre Lys</b></p>	<p><b>Introduction :</b></p> <p><b>Page 4 :</b> Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement ne prévalent pas sur les dispositions du règlement du PLU mais se conjuguent avec ces dernières</p> <p><b>Le 4/.</b> Est absent</p> <p><b>P31.</b> Erreur de frappeComunau</p> <p><b>Article 4 zone U, UA, A :</b> Ne faudrait-il pas ajouter que "les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent être conçus de telle manière à être branchés ultérieurement sur le futur réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation dès lors que le schéma d'assainissement retenu prévoit la desserte de la zone par le réseau public"?</p> <p><b>Article 6 : zones U, AU, A</b></p> <p><i>Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la</i></p>	<p>Ces éléments seront corrigés ou ajoutés.</p> <p>Oui, puisque cela concerne les divisions en propriété ou en jouissance.</p>

	<p><i>présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le terme « opération groupée » inclut-il ainsi les PC concernant plusieurs constructions réalisées sur une même unité foncière ne faisant pas l'objet d'une division avant l'achèvement des travaux ?</li> </ul> <p><i>Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâti existant.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas de reconstruction, prend-on en compte le recul du bâtiment démolit? Si oui, pourrait-on ajouter en ce sens : "bâti existant ou démolit"?</li> </ul> <p><i>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il conviendrait de préciser si on parle de surface de plancher ou d'emprise au sol</li> </ul> <p><i>Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés identifiés sur le plan de zonage.</i></p>	<p>Le terme démolit sera ajouté.</p> <p>Il s'agit d'emprise au sol. Cette précision sera ajoutée.</p> <p>Il n'est pas souhaité mettre en place de dérogation, afin d'assurer la protection des cours d'eau et des fossés, et de ne pas aggraver la situation existante.</p>
--	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• quid des clôtures et des extensions de bâtiments qui sont implantés dans un recul inférieur à 6 m? Je pense qu'il faudrait prévoir une dérogation pour les extensions sous réserve de l'avis gestionnaire du cours d'eau ou fossé protégé.</li> </ul> <p><b>Article 7 (zones U AU A) :</b></p> <p><b>3) <i>Implantation en retrait</i></b>  2) <i>Les annexes isolées d'une superficie maximale de 12m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres au faitage pourront s'implanter à 1 m des limites séparatives.</i>  Même remarque faite à l'article 6.</p> <p>Article 11 (zones U,AU) :</p> <p>Matériaux : « <i>Les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale. Néanmoins, le bois, le zinc, le PVC et les matériaux verriers sont tolérés, si la construction, s'intègre, de par sa volumétrie, à la construction principale</i> »</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• est-ce que cette disposition s'applique aussi aux toitures et dans ce cas ne faudrait-il pas la déplacer à la fin du paragraphe afin que la tolérance s'applique aux toitures ? Par ailleurs, ne faudrait-il pas préciser « les annexes <u>et extensions</u> » car le terme « annexe » est restrictif. Ex : une véranda est considérée comme une extension et</li> </ul>	<p>Il sera précisé « emprise au sol ».</p> <p>Cette disposition sera modifiée.</p>
--	--	--

	<p>non une annexe.</p> <p><i>« Toutefois, en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisé est autorisé »</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne devrait-on pas préciser aussi que cette disposition s'applique en cas de réhabilitation d'un bâtiment ?</li> <li>• <i>Toitures :</i> <i>Elles doivent comporter au moins deux pentes et présenter l'aspect de tuiles ou ardoises naturelles. Les tuiles vernissées sont autorisées. Toutefois, le zinc peut être autorisé dans le cadre d'impératifs architecturaux. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.</i></li> <li>• Certains pétitionnaires pourraient considérer que le bac acier de couleur rouge ou noir présente l'aspect de tuiles ou ardoises naturelles car la disposition est peu précise. Ainsi, nous préconiserions de préciser cette règle en fonction des objectifs de la Commune. Par exemple, si on autorise le bac acier, on exigera que les éléments en bac acier aient la forme des tuiles ou des ardoises et pas que la couleur. Si la volonté tend plutôt à imposer des matériaux traditionnels, ne doit-on pas apporter une tolérance pour les extensions et annexes non visibles du domaine public (nous pensions surtout aux pergolas)?</li> </ul> <p><i>Clôtures:</i></p> <p><i>« Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 1,50 m doivent être constituées soit :</i></p>	<p>Cela sera précisé.</p> <p>Les bacs aciers ne sont pas autorisés.</p> <p>Les murs bahut sont autorisés dans la limite de 0,80 ; mais pas les murs pleins (hormis les murs de brique de qualité architecturale en zone UA qui dans ce cas devront respecter la hauteur maximale de 1, 50 mètre).</p>
--	--	---

<p>- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive;  - de grilles ;  - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m ayant un aspect similaire à la construction principale surmonté de grilles ou grillages;  - d'un mur plein maçonné ayant un aspect similaire à la construction principale »</p> <p>Ne faut-il pas préciser que le mur plein sera d'une hauteur de 0.80 m pour être cohérent avec la disposition précédente ?</p> <p>3) « Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de l'habitation. Au-delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8 m »</p> <p>Faut-il considérer que le mur plein de 2 m n'est autorisé que seulement sur une bande de 5 m à compter du droit de la façade arrière ou que le mur plein est autorisé sur toute la limite séparative sans aller au-delà de cette bande de 5 m ?</p> <p><b>P 31 et P 43 Matériaux/toitures :</b> (zones UB et UC)</p> <p>Il semble qu'il y ait une coquille dans le paragraphe relatif aux toitures car les tuiles vernissées sont à la fois autorisées dans le paragraphe <i>Matériaux</i> et interdites dans le paragraphe <i>Toitures</i>.</p> <p><b>Article 12 (zone UB, UC,...) :</b></p> <p><i>Toutefois, pour les commerces de détail et de service s'implantant dans un</i></p>	<p>Les murs pleins sont autorisés sur une bande 5 mètres à compter de la façade arrière.</p> <p>Cela sera corrigé.</p> <p>Cette disposition sera supprimée, en renvoyant à la nécessité de réaliser des espaces de stationnement suffisants (les besoins étant différents selon le type d'activité, cela laisse la possibilité à la commune d'apprécier les besoins en stationnement par rapport au projet).</p>
--	--



<p><i>bâti existant, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement. »</i> cette disposition n'est pas reprise en zone UA : est-ce un oubli ou une volonté ?</p> <p><b>Article UE 7</b></p> <p><b><i>B .Règles d'implantation</i></b></p> <p><i>« La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres, cette distance minimale est amenée à 10 mètres pour les dépôts et installations diverses. »</i></p> <p>La notion « dépôts et installations diverses » est floue et pourrait poser des difficultés dans l'instruction : il nous semble judicieux de préciser la notion pour apprécier dans quels cas on impose une distance minimale de 10 m.</p> <p><b>P73</b> <b>Zone 1AU</b> <i>Toitures</i> <i>« Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les constructions en R+combles. Au-delà, elles sont interdites. »</i> <i>En d'autres termes, seules les toitures terrasses sont autorisées pour des constructions en RDC ou en R+1 ?</i></p> <p><b>P90</b> <b>Article A 2 :</b> <i>Le changement de destination de bâtiments identifiés au plan de zonage est</i></p>	<p>Cette notion sera précisée dans les annexes réglementaires du PLU.</p> <p>Elles sont autorisées seulement pour les constructions en R+1.</p> <p>La mention relative à la défense incendie pourra être ajoutée.</p>
---	---

<p><i>autorisé aux conditions suivantes :</i>  <i>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. »</i></p> <p>J'ajouterais également la nécessité que la construction doit être couverte par le réseau de défense incendie.</p> <p>Dans le cas où le demandeur s'engage à prendre à sa charge les frais de renforcement ou d'extension de réseaux, celui-ci est-il autorisé à réaliser les travaux?</p> <p><b>P94</b>  <b>Article A6 :</b></p> <p><b><i>Application de l'article L. 111-1-6 du code de l'Urbanisme</i></b></p> <p>coquille : article L 111-6</p> <p>l'article impose un recul de 25 m pour les constructions et installations situées à proximité de la RD 947 et précise plus loin que le recul est fixé à 30 m à compter de l'axe : cette différence s'explique du fait que le recul se calcule selon le code à l'axe de la voie et non à l'alignement ?</p> <p><b>P95</b>  <b>ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL</b></p> <p><i>Pour les bâtiments d'habitation :</i>  <i>Les extensions sont limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</i>  <i>Les annexes sont limitées à 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol. »</i></p>	<p>Non, il faut que les réseaux soient présents.</p> <p>Le recul est fixé à 30 mètres pour les constructions et installations non concernées par la loi Barnier. Néanmoins, il peut effectivement être harmonisé et porté à 25 mètres.</p> <p>Le nombre d'annexe et d'extension autorisé sera précisé en A et en N.</p>
---	---

	<p>Ne serait-ce pas judicieux de limiter les possibilités de détourner cette règle en limitant la totalité des extensions/annexes sur une même unité foncière à 50 m<sup>2</sup>/25m<sup>2</sup> à compter de la date d'application du présent règlement ?</p>	
--	--	--