

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

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

Le règlement écrit est modifié comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Le maire,
Bruno FICHEUX*



*La secrétaire de séance,
Bérandère MAHAUDEN*

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Bérandère MAHAUDEN".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- La partie graphique de l'OAP « Rue de Lille – Friche Madeleine » est complétée avec le repérage du Champs Naturel d'Expansion des Crues (CNEC) repéré par le SAGE de la Lys.

- La partie graphique de l'OAP « Rue de Lille – Friche Madeleine » est modifiée : le périmètre constructible de l'OAP est revue pour ne prendre en compte que le front de rue afin d'exclure le Champ Naturel d'Expansion des Crues.

- La partie littérale de l'OAP « Rue de Lille – Friche Madeleine », en particulier le paragraphe « Prise en compte des risques, contraintes et enjeux urbains et environnementaux », est complétée par les prescriptions suivantes : **« Au Champs Naturels d'Expansion des Crues (CNEC) : L'implantation des constructions veillera à ne pas nuire aux caractéristiques topographique, pédologique, hydrologique et hydrogéologique du site. Il est fortement recommandé aux porteurs de projet de réaliser toutes les études de sol nécessaires permettant l'adaptation de l'implantation des constructions. L'implantation des constructions devra se faire, en priorité en dehors du CNEC. En cas d'impossibilité, les dispositifs constructifs des bâtiments devront permettre la préservation du Champ Naturel d'Expansion des Crues en prévoyant par exemple des constructions en surélévation, des constructions sur pilotis, des aménagements hydrauliques permettant le bon écoulement de l'eau, etc. »**

- La partie littérale de l'OAP « Rue de Lille – Friche Madeleine », en particulier le paragraphe « Accès et desserte » est complété par les prescriptions suivantes : « La voirie devra être accompagnée d'une voie piétonne. Celle-ci devra être conforme aux prescriptions du Département du Nord. Les accès devront être organisés de manière à garantir la sécurité de tous les usagers et se raccorder aux aménagements cyclables existants. »

- La partie graphique de l'OAP « Berges de la Lys » est modifiée : la zone 2 était dédiée à l'habitat de type 2 et de type 3 de préférence, mais ne recevra pas de logements sociaux. Afin, de mettre en conformité l'OAP avec le programme de logements défini, la commune d'Estaires souhaite modifier l'OAP en indiquant « Typologie T3 et T4 (de préférence) ».

