



---

Commune d'Estaires  
Modification simplifiée du PLU N°1

---

Rapport de présentation exposant  
les motifs

*Notice explicative*

Approbation  
Vu pour être annexé  
A la DCM du 26 février 2018

# Sommaire

<i>Sommaire</i> .....	1
I. Introduction : la procédure de modification simplifiée du PLU .....	2
a. Contexte général .....	5
b. Documents supracommunaux .....	6
II. Objet et justifications de la procédure de modification simplifiée .....	7
1. Modification du périmètre du secteur UBb et création d'un secteur UBd et modification du règlement de la zone UB.....	8
a. Le site et son environnement.....	8
B. Projet en cours sur le secteur site Tulipes.....	10
C. Les orientations du projet.....	11
D. Création d'un secteur UBd .....	12
E. Modification de l'article UB 3 du règlement.....	13
F. Modification de l'article UB 6 du règlement .....	14
G. Modification de l'article UB 10 du règlement .....	14
H. Modification de l'article UB 11 du règlement .....	15
2. Modification du règlement - Clarification du document.....	17
a. Article 3 des zones UA, UB, UC et 1AU.....	17
b. Article 3 de la zone UE.....	17
c. Article 6 des zones UA, UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUE, A et N.....	18
d. Article 7 des zones UA, UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUE, A et N.....	18
e. Article 11 des zones UA, UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUE, A et N.....	19
f. Modification du lexique .....	20
3. Modification de l' OAP - Joubarbes II .....	21
4. Modification d'un emplacement réservé .....	223
5. Prise en compte d'une Servitude d'Utilité Publique - Air Liquide.....	24
III. Impact sur l'environnement .....	25
IV. Conclusion .....	25

## I. Introduction : la procédure de modification simplifiée du PLU

L'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012, entrée en vigueur le 1er janvier 2013, a profondément remanié les procédures d'évolution du PLU. Ainsi, il existe une grande diversité de procédures pour faire évoluer un Plan Local d'Urbanisme. Quatre procédures sont aujourd'hui envisageables : la révision générale, la révision accélérée (avec examen conjoint du projet par les différents acteurs), la modification, ou la modification simplifiée (sans enquête publique).

### A/Champ d'application de la modification simplifiée

La loi détermine le champ d'application de la modification simplifiée de deux manières : d'une part, par défaut (cas dans lesquels la modification nécessite une enquête publique énumérées à l'article L. 153-41), d'autre part, en cas de majoration des droits à construire. Ainsi, la modification simplifiée (sans enquête publique) peut avoir pour objet :

- la rectification d'une erreur matérielle ;
- la majoration des possibilités de construction dans les cas prévus à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme ;
- les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique, autrement dit celles :
  - qui n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - de diminuer ces possibilités de construire ;
  - de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
  - d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

### Article L153-45

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

#### Article L153-41

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

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

*4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

#### Article L151-28

*Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :*

*1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;*

*2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;*

*3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;*

*4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.*

En l'espèce, la procédure d'évolution prend en compte plusieurs points :

1. La modification du périmètre du secteur UBb en remplaçant une partie par la création d'un secteur de la zone UB dénommé UBd permettant d'intégrer des dispositions spécifiques au règlement de la zone UB
2. La mise à jour de certaines dispositions du règlement afin d'améliorer la lisibilité du règlement,
3. La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation dite Les Joubarbes II afin de remplacer l'accès vers l'est (rue pasteur) routier et piétonnier par une liaison douce plus propice à la réalité du terrain.
4. La modification de la vocation d'un Emplacement Réserve N°1
5. La prise en compte dans le PLU d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP) de canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques

S'agissant uniquement de modifications règlementaires, la procédure retenue est celle de la modification simplifiée.

L'article L153-47 détaille ensuite le déroulement de la procédure de modification simplifiée:

*« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

- *Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*
- *A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »*

## a. Contexte général

Appartenant au département du Nord, la commune d'Estaires fait partie de l'arrondissement de Dunkerque se situe dans le triangle Lille, Hazebrouck, Béthune.

La commune d'Estaires est une cité flamande dont le centre-ville s'appuie sur la Lys en sa partie Sud, et qui s'ouvre vers la plaine agricole dans sa partie Nord. La commune s'est structurée le long des axes patrimoniaux qui la traversent, la RD945 sur la commune de La Gorgue a délesté quelque peu le trafic connu par le territoire communal.



**Source : maps**

6450 habitants sont recensés en 2015 sur la commune pour une superficie de 12,82 km<sup>2</sup>, soit une densité de 462,9 habitants au km<sup>2</sup>.

Après une mise en révision générale de son Plan d'Occupation des sols, la Commune d'Estaires a approuvé son nouveau plan local d'urbanisme le 21 février 2017.

## b. Documents supracommunaux

Les PLU doivent être compatibles avec les orientations de documents, lois qui ont une portée juridique supérieure aux PLU. La hiérarchie des normes pour les PLU est définie par l'article 13 de loi ENE et les articles du code de l'urbanisme (L.101-1, L101-2, L101-3, L, L.131-1, L.132-1, L.152-3 et L.131-7).

Deux types de relations entre les documents de planification :

- La **compatibilité** n'est pas définie précisément dans les textes de loi. Il s'agit d'une obligation de non contrariété : un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

- La **prise en compte**, est une obligation de ne pas ignorer.

*Remarque : La prise en compte, ou en considération, des autres documents d'urbanisme ou relatifs à l'environnement, est une exigence moins forte que l'observation d'un rapport de compatibilité. Il s'agit de faire en sorte que les objectifs énoncés dans le PADD et traduits sous forme prescriptive dans les orientations d'aménagement soient établis en toute connaissance des finalités propres à ces documents.*

### **Les documents supra-communaux concernant la commune d'Estaires:**

Mise en compatibilité du PLU avec :

- Le SCOT de Flandre Intérieure
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois Picardie,
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Lys.

Prise en compte du PLU avec :

- Le Schéma Régional Climat – Air – Energie (SRCAE) du Nord Pas de Calais,
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Trame Verte et Bleue (SRCE-TVB).

## II /Objet et justifications de la procédure de modification simplifiée

Le plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Estaires a été approuvé le 21 février 2017. Il est opposable aux tiers depuis le 6 mars 2017.

La modification simplifiée n°1 consiste en :

6. La modification du périmètre du secteur UBb en remplaçant une partie par la création d'un secteur de la zone UB dénommé UBd permettant d'intégrer des dispositions spécifiques au règlement de la zone UB
7. La mise à jour de certaines dispositions du règlement afin d'améliorer la lisibilité du règlement,
8. La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation dite les Joubarbes II afin de remplacer l'accès vers l'est (rue pasteur) routier et piétonnier par une liaison douce plus propice à la réalité du terrain.
9. La modification de la vocation d'un Emplacement Réservé N°1
10. La prise en compte dans le PLU une Servitude d'Utilité Publique (SUP) de canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques

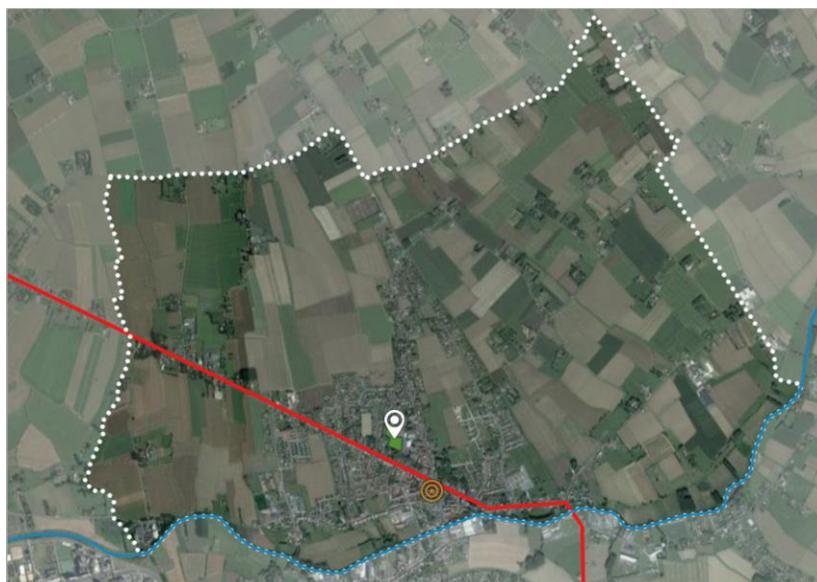
Ces modifications ne remettent pas en cause les orientations générales du PADD du PLU et n'ont pas vocation à augmenter les droits à construire.

## 1. Modification du périmètre du secteur UBb et création d'un secteur UBd et intégration de dispositions spécifiques au règlement de la zone UB

La ville d'Estaires souhaite développer son urbanisation sur le site des Tulipes. La commune a lancé un appel à projets afin de retenir un opérateur et un projet de qualité qui répondra le mieux aux attentes de la ville en terme de politique locale de l'habitat, de développement urbain, d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie et des espaces publics.

### A/ LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT

Le site dit "des Tulipes" est actuellement occupé par des terrains de sports (schiste et gazon) et des espaces verts résiduels. Ce site se situe à proximité directe du centre d'Estaires.



Il a une situation privilégiée, au nord et légèrement en retrait de l'artère principale de la commune (rue du Président Kennedy), à moins de 500m du centre (place Maréchal Foch et Mairie) et à proximité directe d'équipements et commerces.

Ce site est délimité en sa périphérie par:

- une urbanisation de type résidentiel principalement accolé 2/2 sur sa frange nord,
- une urbanisation de type résidentiel individuel et accolé 2/2 sur sa frange ouest,
- des maisons individuelles et en bande sur sa frange sud
- des équipements (Etablissements scolaires, restaurant scolaire et salle polyvalente Ficheux) sur sa frange est.

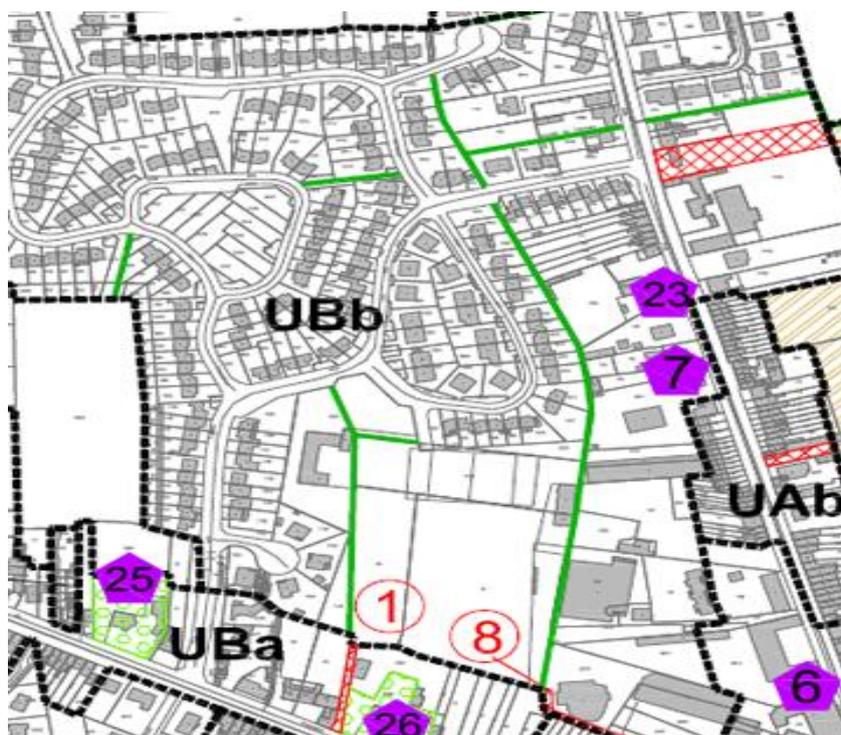


Il s'agit d'une parcelle d'une superficie d'environ 1,9 ha

Cette parcelle est reprise au plan local d'urbanisme en zone UBb.

Le secteur UBb est un secteur de la zone UB reprenant les opérations groupées anciennes des années 1970, habitations accolées et en retrait de l'alignement. La zone UB est une zone urbaine mixte périphérique affectée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux et activités.

## Plan de zonage avant modification



### B/ Projet en cours sur le secteur Site Tulipes

Le secteur situé à l'est du site fait l'objet actuellement d'une profonde transformation. Une nouvelle salle de sports avec vestiaires et espaces sportifs extérieurs sont en cours de réalisation (sur un ancien bâtiment communal et sur l'emprise de l'actuel terrain en schiste).

Dans le cadre de ce projet, les espaces de stationnement sont également étendus et réorganisés. La salle polyvalente Georges Ficheux sera transformée en salle des fêtes.

Enfin, une liaison douce est également envisagée, permettant de relier directement le parvis de ce nouvel équipement à la parcelle à urbaniser.

Afin de compléter le site, la commune envisage de développer un projet d'urbanisation du site des Tulipes, des liaisons y seront prévues (véhicules et modes doux). Un appel à projets a été lancé avec l'appui du CAUE.



## **C/ Les orientations du projet**

Dans le cadre d'un appel à projets lancé en Avril 2017 (remise des candidatures en juin 2017 – choix du candidat retenu en septembre 2017) avec l'appui du CAUE, la commune souhaite proposer un quartier novateur et exemplaire, orienté vers le Développement Durable.

La modification du périmètre du secteur UBb dont une partie de ce secteur sera intégrée par la création d'un nouveau secteur UBd permettra l'aménagement du nouveau quartier des Tulipes sans remettre en cause le règlement de la zone.

L'opération répond à un objectif de densification urbaine tout en restant en harmonie avec l'urbanisation environnante.

La présente opération est d'environ 65 logements, correspondant à une densité de 30 logements/ha.

Le projet présente une programmation de logements mixtes et variés, adaptée à la demande locale, maîtrisée, solidaire et intergénérationnelle. L'ensemble intégrera 30% de logements sociaux.

Il apporte une écriture architecturale contemporaine qui respecte la réglementation en vigueur ; exemplarité et expérimentation sont recherchées.

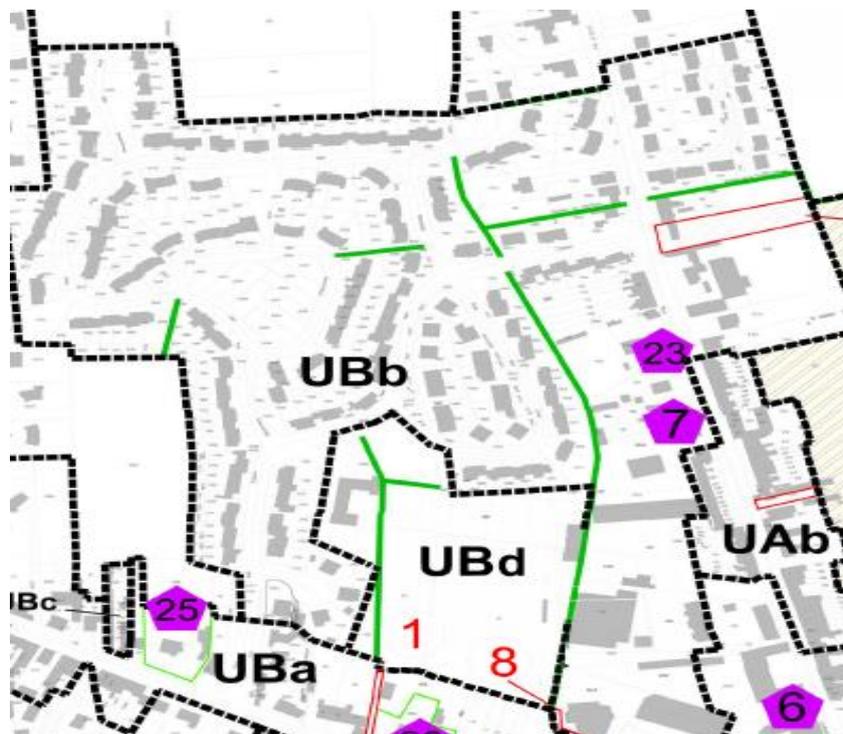
Ce nouveau quartier s'inscrit dans le tissu existant notamment par rapport aux typologies et gabarits des bâtiments existants (transition). Une vigilance est apportée à la nature et à la volumétrie environnantes (future salle de sports et ses abords, salle Ficheux, écoles, habitat résidentiel, ...).

Le développement des connexions (motorisées mais surtout douces) y est prévu avec les équipements (collège, lycée, salle de sports, ...) présents sur le site afin de connecter l'opération dans son quartier.

## D/ Création d'un secteur UBd et intégration des dispositions spécifiques au règlement de la zone UB

Pour permettre la réalisation de ce nouveau quartier il est nécessaire de créer un nouveau secteur de la zone UB et repris en secteur UBd correspondant au quartier des Tulipes des années 2020.

### Plan de zonage après modification



Ainsi la zone UB comprendra, désormais, quatre secteurs :

- Un secteur UBa, qui correspond à la première périphérie du centre ville
- Un secteur UBb, qui correspond aux opérations groupées des années 1970
- un secteur UBc, qui correspond à de l'habitat ancien accolé à l'extérieur du centre ville
- un secteur UBd, qui correspond au quartier des Tulipes des années 2020 dont la densité sera supérieure à 30 logements/ha

Le règlement de la zone UB précisera en préambule les différents secteurs existants et celui à créer, tels que repris ci-dessus.

## E) Modification de l'article UB 3 du règlement

L'article UB 3 est modifié dans sa partie relative à la voirie.

D'une part, une exception est ajoutée dans le secteur UBd quant à la largeur minimale de la voirie. « Toute voirie nouvelle (à double sens) devra présenter une largeur minimale d'au moins 8 mètres dont 5 mètres de chaussée. **Toutefois, il est précisé que cette disposition ne s'applique pas au secteur UBd.** »

D'autre part, une règle est ajoutée concernant les voies en impasse en secteur UBd : « **en secteur UBd, sont admises les voies en impasse pour desservir jusqu'à 8 logements individuels à usage d'habitation à la condition d'aménager une aire de ramassage des ordures ménagères avec une organisation réglementée et sous réserve de l'accord du gestionnaire de collecte des ordures ménagères** ».

En effet la place de la voiture dans ce projet est limitée. La voirie sera conçue de telle sorte que le piéton est prioritaire à la voiture. Le projet ne prévoit pas de trottoir.

### Nouvelle rédaction après modification de l'article UB 3

#### **B. Voirie :**

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant a minima les caractéristiques suivantes :
  - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
  - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
  - toute voirie nouvelle (à double sens) devra présenter une largeur minimale d'au moins 8 mètres dont 5 mètres de chaussée. **Cette disposition ne s'applique pas au secteur UBd.**
  - les voies privées desservant deux logements devront présenter une largeur d'au moins 5 mètres, et à partir de 3 logements une largeur d'au moins 8 mètres (dont 5 mètres de chaussée).
- 2) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie). Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 6 logements individuels.  
**En secteur UBd, sont admises les voies en impasse pour desservir jusqu'à 8 logements individuels à usage d'habitation à la condition d'aménager une aire de ramassage des ordures ménagères avec une organisation réglementée et sous réserve de l'accord du gestionnaire de collecte des ordures ménagères. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie**
- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

## F/Modification de l'article UB6 du règlement

Le secteur UBd se voit appliquer la même règle qu'en secteur UBa : « l'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée. »

### Nouvelle rédaction après modification

#### B. Règles d'implantation

Dans le secteur UBa **et UBd** : L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Dans le secteur UBb : L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera avec un recul de 5 mètres minimum depuis la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Dans le secteur UBc : L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera avec un recul similaire à l'une des constructions principales voisines.

## G/Modification de l'article UB 10

L'article UB 10 fait l'objet d'un ajout de règles spécifiques au secteur UBd en matière de hauteur de constructions. Il s'agit d'une dérogation afin de permettre l'implantation de logements collectifs destinés au locatif social.

### Article UB 10 après modification

#### **Dans les secteurs UBa, UBb et UBc :**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de deux niveaux

habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+ combles aménageables).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur UBd :**

Les constructions à usage principal d'habitat collectif ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée (R+2). Les constructions à usage d'habitat individuel ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée (R+1) et combles aménageables.

Les autres constructions ne devront pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit mesuré à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## H/ Modification de l'article UB 11

Afin de permettre une architecture différente et spécifique au secteur UBd, une disposition particulière est ajoutée :

### Article UB 11 après modification

#### Ajout de :

#### 2) Matériaux :

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

Les murs extérieurs doivent être réalisés avec un minimum de 50% de matériau présentant l'aspect des briques de terre cuite naturelle à dominante rouge. Les enduits lisses ~~et le béton lavé~~ dans les tons de blanc cassé sont également autorisés. **La règle de 50 % s'apprécie à l'ensemble de la construction.**

Dans le secteur UBd, les murs extérieurs seront réalisés en brique de terre cuite naturelle, dont les nuances peuvent être mixées dans la gamme des noirs ou rouges. Les enduits et matériaux de vêtues composites sont également autorisés. Il sera veillé à une composition architecturale variée, panachant les matériaux utilisés.

### 3) Toitures :

Elles doivent comporter au moins deux pentes sur minimum 50% de la surface d'emprise et présenter l'aspect de tuiles ou ardoises naturelles. Les tuiles vernissées sont autorisées dans les tons foncés. Toutefois le zinc peut être autorisé dans le cadre d'impératifs architecturaux. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux abris de moins 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (ex : carport, abris bois, abris de jardin...).

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

## **2. Modification du règlement – clarification du document**

Il s'agit de préciser l'interprétation des articles 3, 6, 7 et 11 de toutes les zones ainsi que de corriger diverses erreurs matérielles afin de rendre le règlement plus lisible.

### **a) Article 3 des zones UA, UB, UC et 1AU**

**Le conseil municipal a décidé, par délibération en date du 26 février 2018, de tenir compte de l'avis émis par les services de la DDTM : cet article ne sera donc pas modifié.**

### **b) Article 3 de la zone UE**

Afin de ne pas compromettre les projets de développement économique et de corriger une erreur matérielle, la modification consiste en l'ajout d'une précision :

Article 3 UE avant modification	Article 3 UE après modification Ajout de :
Aucun accès direct aux parcelles ne pourra être réalisé depuis la RD947.	Aucun accès direct aux parcelles ne pourra être réalisé depuis la RD947 sans l'accord du gestionnaire de voirie.

### c) Article 6 des zones UA, UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUE, A et N

L'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées est modifié. Cette modification permet de clarifier la dérogation relative aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 6 UA, UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUE, A et N avant modification	Article 6 UA, UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUE, A et N après modification
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 visibilité routière.	<del>Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'implantation des</del> constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou aux bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux <del>devra se faire dans le</del> <del>sous</del> réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité routière.

### d) Article 7 des zones UA, UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUE, A et N

Il s'agit de corriger une erreur matérielle. En effet, l'article 7 régit l'implantation par rapport aux limites séparatives et non à la limite d'emprise de la voie.

Article 7 UA, UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUE, A et N avant modification	Article 7 UA, UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUE, A et N après modification
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup> d'emprise au sol 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.	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m <sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite <del>separative</del> <del>d'emprise de la voie</del> , 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.

## e) Article 11 des zones UA, UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUE, A et N

La modification porte sur la suppression des enduits en béton lavé, ce procédé n'existant plus, dans les zones UB, UC, 1AU et A.

Article 11 UB, UC, 1AU et A avant modification	Article 11 UB, UC, 1AU et A après modification
<p><u>Pour les zones UB, UC et 1 AU :</u> Les murs extérieurs doivent être réalisés avec un minimum de 50% de matériau présentant l'aspect des briques de terre cuite naturelle à dominante rouge. Les enduits lisses et le béton lavé dans les tons de blancs cassés sont également autorisés.</p> <p><u>Pour la zone A :</u> Les murs extérieurs doivent être réalisés avec un minimum de 75% de matériau présentant l'aspect des briques de terre cuite naturelle à dominante rouge. Les enduits lisses et le béton lavé dans les tons de blancs cassés sont également autorisés.</p>	<p><u>Pour les zones UB, UC et 1 AU :</u> Les murs extérieurs doivent être réalisés avec un minimum de 50% de matériau présentant l'aspect des briques de terre cuite naturelle à dominante rouge. Les enduits lisses <del>et le béton lavé</del> dans les tons de blanc cassé sont également autorisés. <b>La règle de 50 % s'apprécie à l'ensemble de la construction.</b></p> <p><u>Pour la zone A :</u> Les murs extérieurs doivent être réalisés avec un minimum de 75% de matériau présentant l'aspect des briques de terre cuite naturelle à dominante rouge. Les enduits lisses <del>et le béton lavé</del> dans les tons de blancs cassés sont également autorisés. <b>La règle de 75 % s'apprécie à l'ensemble de la construction.</b></p>

De plus, la règle des deux pentes de toiture est assouplie pour les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Article 11 UA, UB, UC, 1AU et A et N avant modification	Article 11 UA, UB, UC, 1AU et A après modification Ajout de :
<p>Elles doivent comporter au moins deux pentes et présenter l'aspect de tuiles ou ardoises naturelles. Les tuiles vernissées sont autorisées dans les tons foncés. Toutefois, le zinc peut être autorisé dans le cadre d'impératifs architecturaux. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.</p>	<p>Elles doivent comporter au moins deux pentes et présenter l'aspect de tuiles ou ardoises naturelles. Les tuiles vernissées sont autorisées dans les tons foncés. Toutefois, le zinc peut être autorisé dans le cadre d'impératifs architecturaux. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, <b>aux abris de moins 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (ex : carport, abris bois, abris de jardin...).</b></p>

## f) Modification du lexique

Il s'agit de préciser la notion de combles non aménageables.

Lexique avant modification	Lexique après modification Ajout de :
<p>Comble : le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.</p>	<p>Comble : le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.</p> <p><b>Sont considérés comme combles non aménageables, les combles sans encuvement ne présentant pas de surface utile d'une largeur de plus de 2.40 m sous hauteur de 1,80m ou lorsque les combles présentent un encombrement total de la charpente.</b></p>

### 3. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite Joubarbes II

#### Contexte général

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

Le projet prend place sur des espaces agricoles cultivés. A l'ouest de la zone se trouvent des habitations récentes (rue Farou), au nord et à l'est sont implantées des habitations des rues Kennedy et Pasteur et au sud se trouvent des espaces cultivés.

La zone est bordée à l'est par un cours d'eau (La Maladrerie) et est accessible depuis le projet récent à l'ouest et depuis une accroche conservée depuis la rue Pasteur à l'est.

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

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

#### La modification :

Il était prévu un accès routier et piétonnier vers l'est (rue Pasteur). Il s'agit de remplacer cet accès prévu par une liaison douce. Le plan de l'OAP est modifié en conséquence.

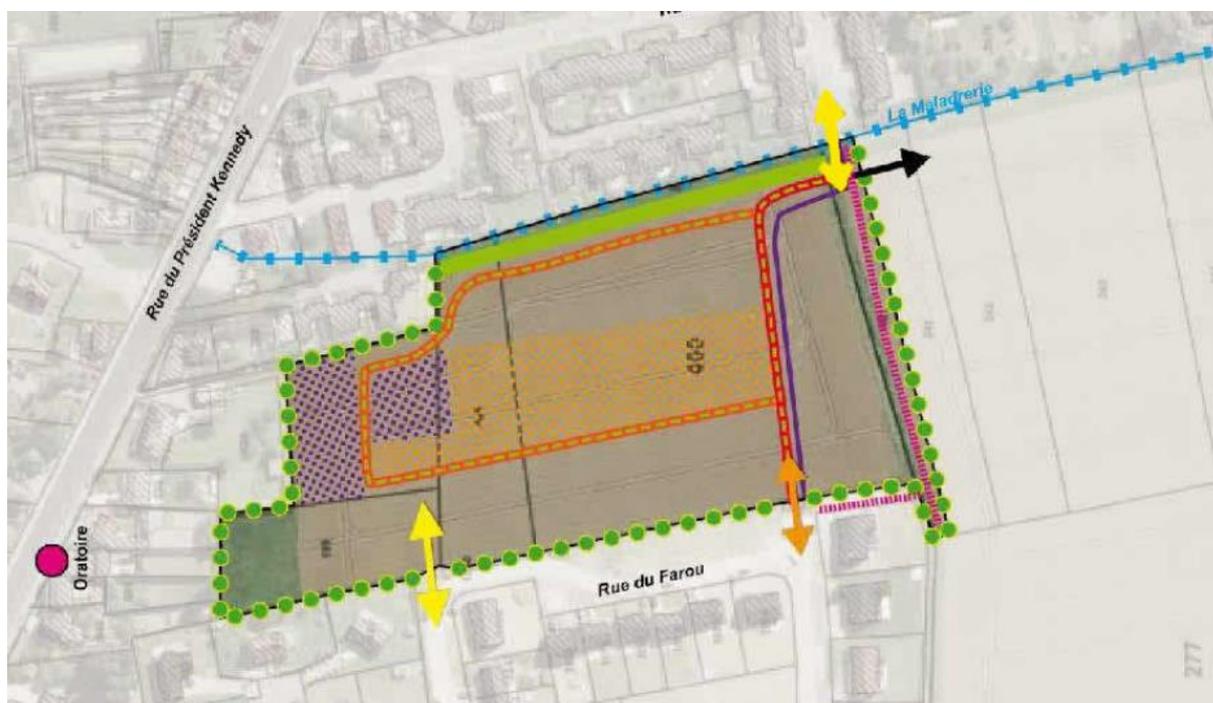
En effet, l'accès routier et piétonnier initialement prévus par l'OAP des Joubarbes II à l'est vers la rue Pasteur n'est pas adapté à la réalité du terrain. La zone est bordée à l'est par un cours d'eau (la Maladrerie), la voie de jonction entre la rue de l'Aiglon et la rue Pasteur est trop étroite pour dévier un trafic routier et présente un engorgement. Le passage des véhicules provoquerait des nuisances aux riverains. Une liaison douce semble plus adaptée et évite un trafic important dans les quartiers résidentiels et permet de maintenir la connexion inter-quartiers. La modification ne remet pas en cause la desserte du quartier et les voiries sont adaptées pour cette opération d'aménagement.

OAP avant modification	OAP après modification
<p>Accès au site :</p> <p>Plusieurs accès à la zone devront être aménagés pour la desservir. Il s'agira d'accès piétonniers et routiers totalement sécurisés pour l'ensemble des usagers.</p> <p>Tous les accès routiers créés devront être adaptés aux piétons.</p> <p>Trois accès routiers et/ou piétonniers devront être aménagés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- un accès piétonnier au nord-ouest, depuis la rue Farou récemment créée (menant à la RD 946)</li><li>- un accès routier et piétonnier au sud-ouest, depuis la rue du Farou (menant à la RD946)</li><li>- un accès routier et piétonnier au sud-est, depuis la perméabilité conservée depuis la rue Pasteur.</li></ul>	<p>Accès au site :</p> <p>Plusieurs accès à la zone devront être aménagés pour la desservir. Il s'agira d'accès piétonniers et routiers totalement sécurisés pour l'ensemble des usagers.</p> <p>Tous les accès routiers créés devront être adaptés aux piétons.</p> <p>Trois accès routiers et/ou piétonniers devront être aménagés :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- un accès piétonnier au nord-ouest, depuis la rue du Farou récemment créée (menant à la RD 946)</li><li>- un accès routier et piétonnier au sud-ouest, depuis la rue du Farou (menant à la RD946)</li><li>- un accès routier et piétonnier une liaison douce au sud-est, depuis la perméabilité conservée depuis la rue Pasteur.</li></ul>

## Plan d'aménagement avant modification



## Plan d'aménagement après modification



Estaires - Modification simplifiée du PLU

## 4/Modification d'un emplacement réservé

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les emplacements nécessaires "aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques". Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve au plan de zonage, avec sa destination, la superficie de l'emplacement réservé et le bénéficiaire de la réserve. Plusieurs emplacements réservés existent à Estaires.

Au zonage, l'emplacement réservé n°1 avait pour objet de permettre « l'accès aux équipements sportifs en prolongeant des liaisons douces déjà existantes depuis le parc Watine et la rue du Président Kennedy ».



La destination de cet emplacement doit être légèrement modifiée car l'accès ne permet pas de desservir uniquement des équipements sportifs mais également une zone affectée à l'habitat.

## 5.Prise en compte d'une servitude d'utilité publique SUP – transports de canalisation de gaz

Le transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques par canalisation est indispensable à l'approvisionnement énergétique du pays et à son développement économique. Il est reconnu comme le mode de transport le plus sûr et de moindre impact pour l'environnement. Il nécessite toutefois des précautions particulières en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.

Les articles L556-16 et R555-30 b du code de l'environnement, récemment complétés par un arrêté ministériel du 5 mars 2014, prévoient ainsi la mise en place de servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques à proximité des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques, dans chacune des communes concernées.

La commune d'Estaires est informée par courrier du 17 novembre 2017, reçu le 7 décembre 2017, l'instauration de ces servitudes dans les départements du Nord et du Pas de Calais.

Ces servitudes seront instituées par arrêté préfectoral après avis du Conseil départemental de l'environnement, des risques sanitaires et technologiques (CODERST). Elles devront être prises en compte dans les documents d'urbanisme de la commune d'Estaires. Les contraintes d'urbanisme induites par ces futures servitudes sont les mêmes que celles déjà préconisées par le porteur à connaissance relatif aux canalisations de transports de 2006. Leurs effets seront ainsi en parfaite continuité avec ce qui a déjà été mis en place.

Conformément à la loi, ces servitudes encadrent strictement la construction ou l'extension d'établissement recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur (IGH). Elles n'engendrent pas de contrainte d'urbanisme pour les autres catégories de constructions à proximité de canalisations de transport, hormis dans les bandes de servitudes non aedificandi. Pour ces autres constructions, les exploitants des canalisations prennent en compte les évolutions des occupations du sol dans leur voisinage, par la mise en place, le cas échéant, de mesures de renforcement de la sécurité.

Concrètement, les contraintes constructives pour les ERP et les IGH seront de deux sortes

- 1- SUP – majorante : dans une bande large (SUP n°1) centrée sur le tracé de la canalisation, les constructions et extensions d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH seront soumises à la réalisation d'une « analyse de compatibilité » établie par l'aménageur concerné par le permis de construire correspondant ne pourra être instruit que si cette analyse a recueilli un avis favorable du transporteur, ou à défaut du préfet.
- 2- SUP- réduite : dans deux bandes étroites (SUP n°2 applicable aux ERP de plus de 300 personnes et aux IGH, SUP n°3 applicable aux ERP de plus de 100 personnes) également centrées sur le tracé de la canalisation, les constructions d'ERP et IGH visés par ces SUP seront strictement interdites.

Les canalisations de transport déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général restent applicables et ne sont pas concernées par la présente prise en compte.

### III. Impact sur l'environnement

Les articles L104-1 et L104-2 du code de l'Urbanisme énoncent les documents soumis à évaluation environnementale. Pour la procédure de modification simplifiée, il est précisé que : « sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, les modifications des documents mentionnés aux I et II du présent article donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration ».

### IV. Conclusion

En l'espèce, les modifications du règlement envisagées n'engendreront pas d'effet notable sur l'environnement, puisqu'il s'agit uniquement d'adaptations réglementaires. Seuls le règlement écrit du PLU, le plan de zonage intégrant un nouveau secteur UBd pour permettre d'intégrer des règles spécifiques au règlement de la zone UB, l'OAP des Joubarbes II remplaçant un accès routier par une liaison douce et ainsi qu'un emplacement réservé sont modifiés.

Ne modifiant pas le PADD, et ne rentrant pas dans les conditions requises pour la modification, la modification simplifiée du PLU envisagée est la procédure adaptée pour ces changements de plan. Il s'agit uniquement d'intégrer des modifications mineures du règlement et la modification d'un emplacement réservé.