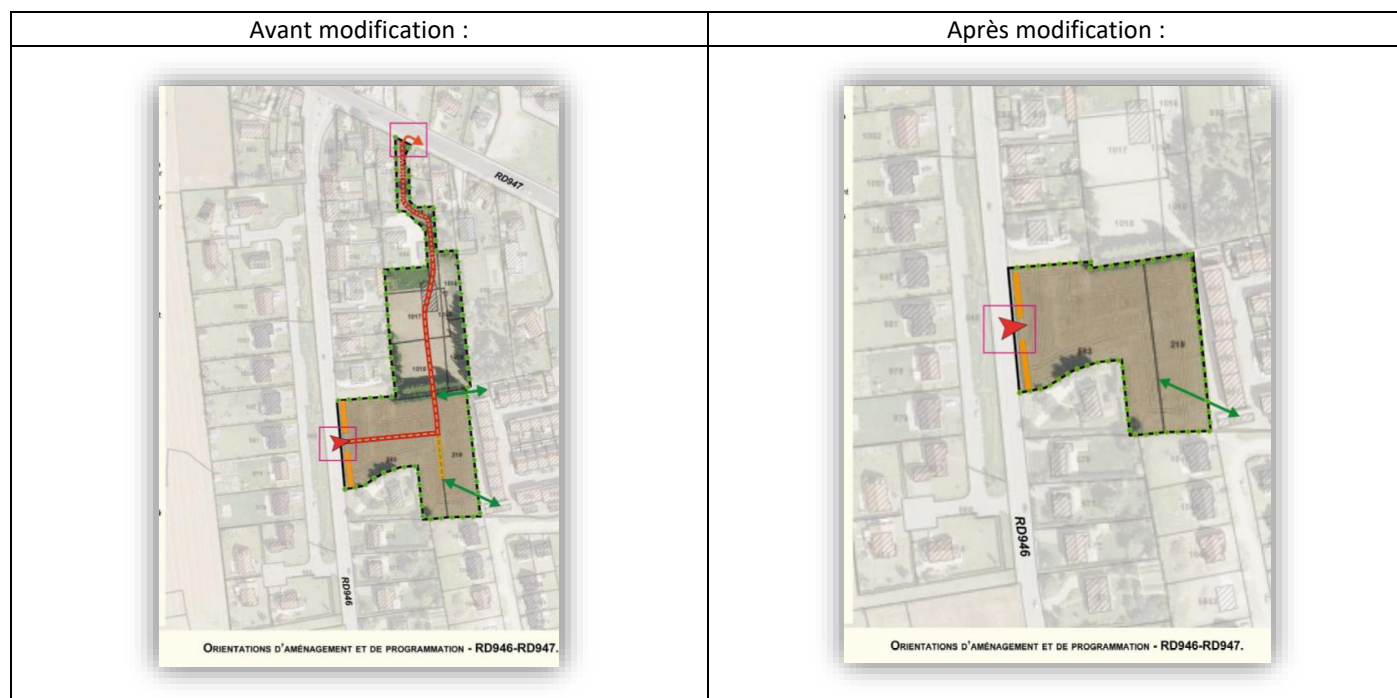


## Remarques faites par la Commune d'Estaires :

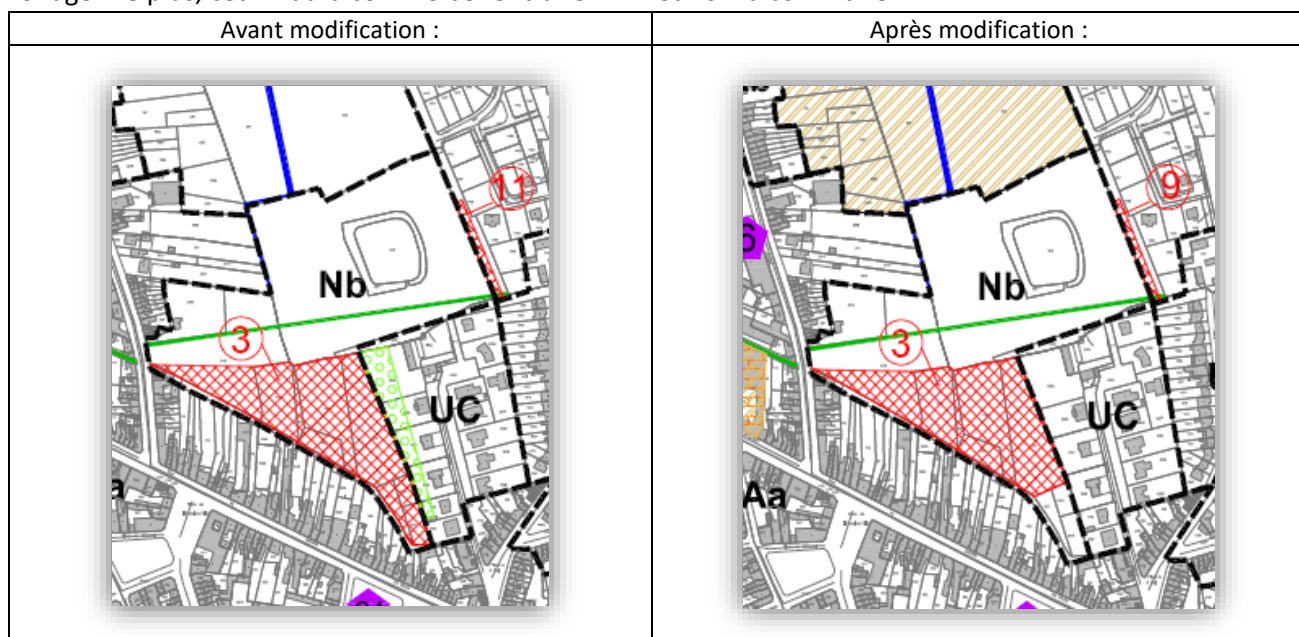
### Suite à l'enquête publique réalisée en 2016 :

Afin de tenir compte de l'ensemble des remarques (émises lors de la consultation des personnes publiques associées et consultées ainsi que les remarques des particuliers lors de l'enquête publique réalisée en 2016), la commune d'Estaires souhaite apporter les remarques suivantes :

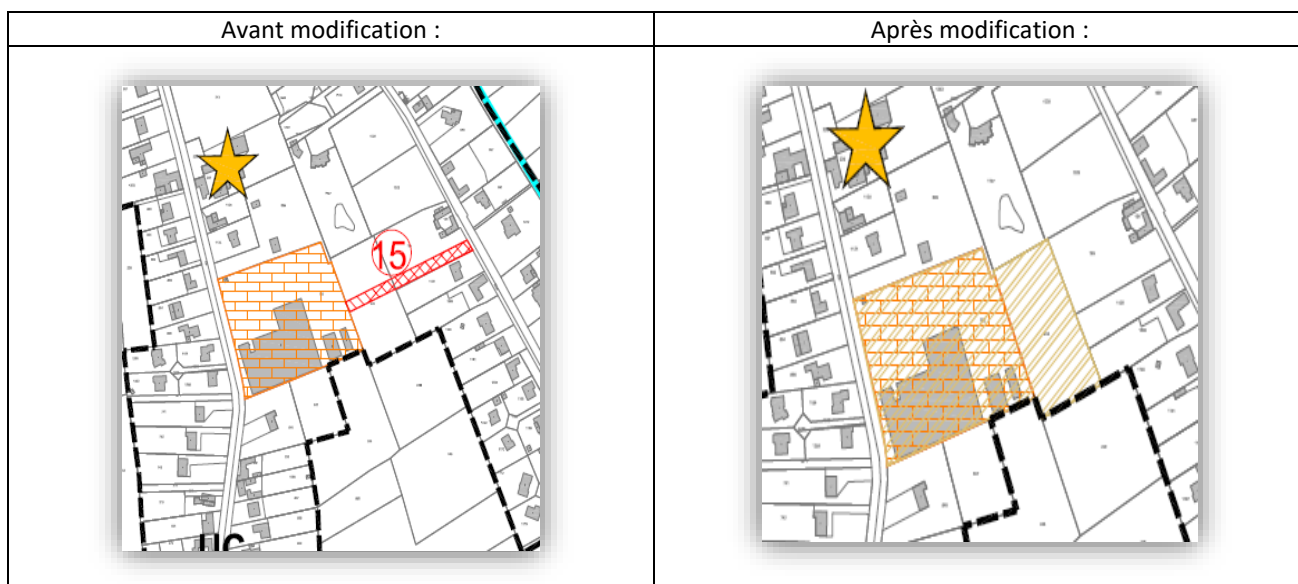
- OAP n°8 : RD947-946 : il convient d'exclure les parcelles Keignaert de l'OAP. De ce fait, le périmètre sera réduit d'environ 0,4 ha. Il convient également d'intégrer les éléments suivants dans l'OAP : une entrée/sortie sur la RD946, voirie en double sens, connexion piétonne uniquement en coin sud-est pour rejoindre la rue du Farou.



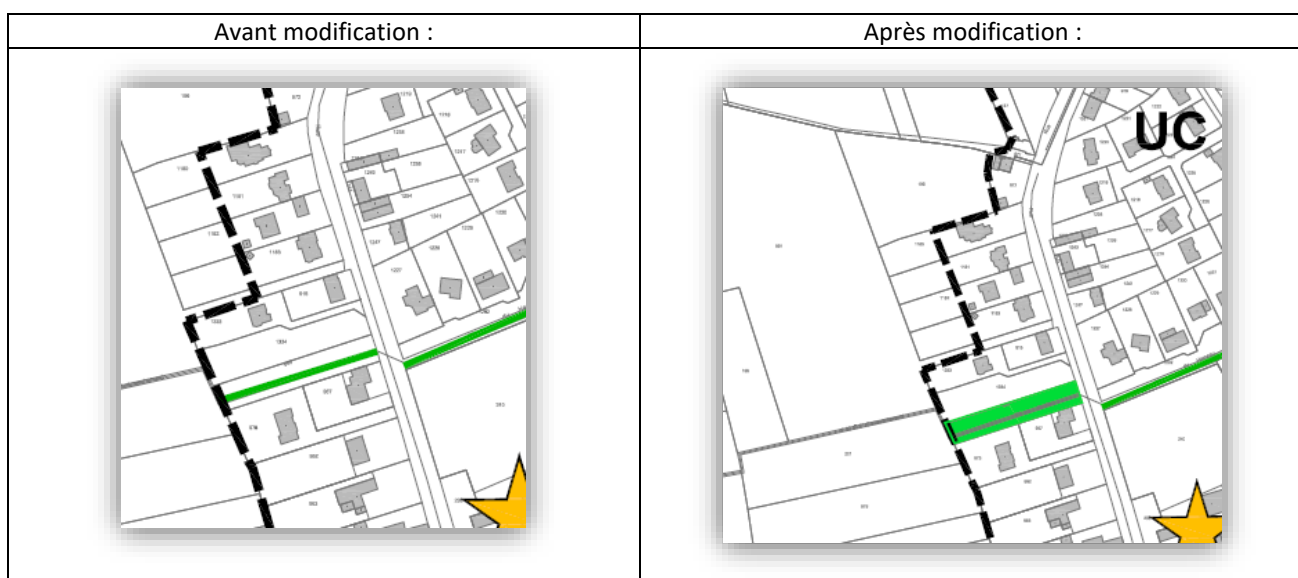
- Parc Watine et Emplacement réservé (ER) n°3 : il convient de supprimer la protection paysagère. Il convient également de supprimer l'ER (Emplacement Réservé) n°3 des parcelles C2518, C2519, C3327 en UC au zonage. De plus, cet ER aura comme bénéficiaire l'EPF et non la commune.



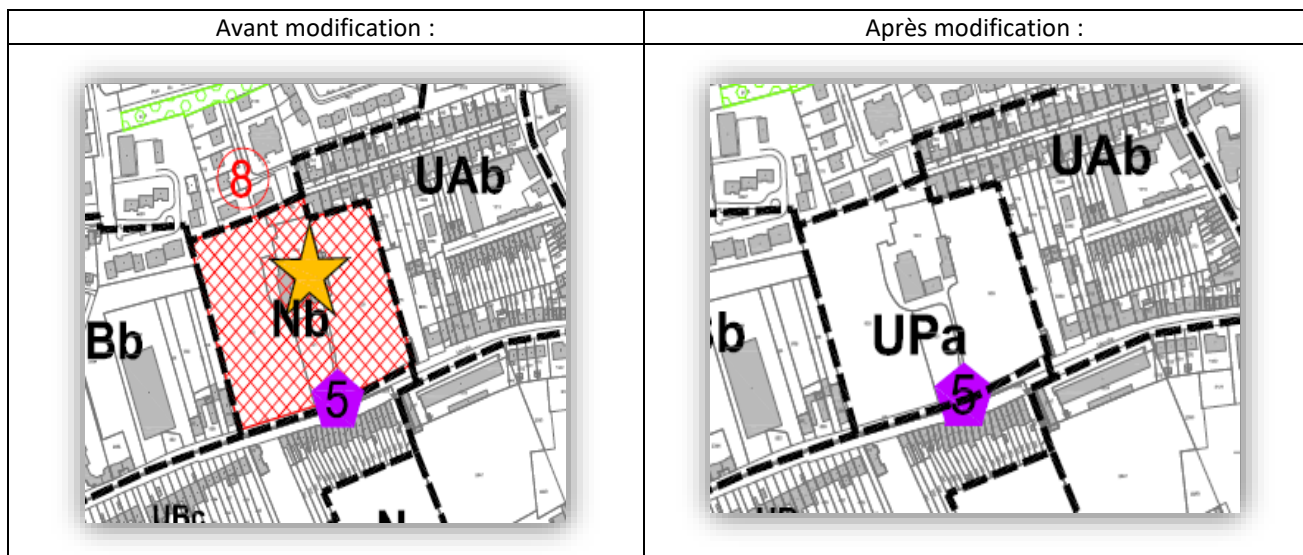
- Zone Rue du Bois : il convient de reprendre la parcelle cadastrée section D n° 1091 le long de la rue du bois en UC car elle constitue une dent creuse.
- Zone de la Maurianne : il convient de créer cette zone ainsi que d'apporter des compléments sur la mutualisation des espaces de stationnement et de réfléchir à la diminution des espaces verts et des cheminements piétonniers, pour une plus grande compacité dans l'aménagement
- Il convient de supprimer l'ER n°15 → l'accès à la parcelle sera réalisé via la rue du Bois.



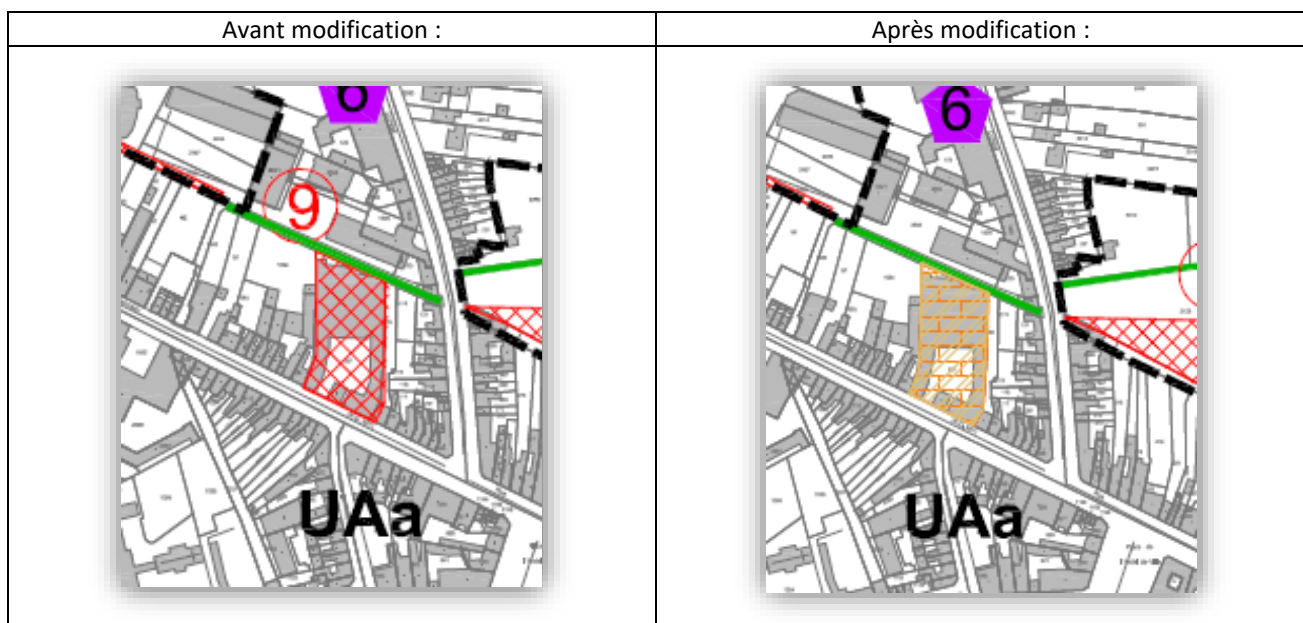
- Il convient de reprendre en accès agricole à préserver les parcelles OD 974 et OD 669 situées rue du Bois :

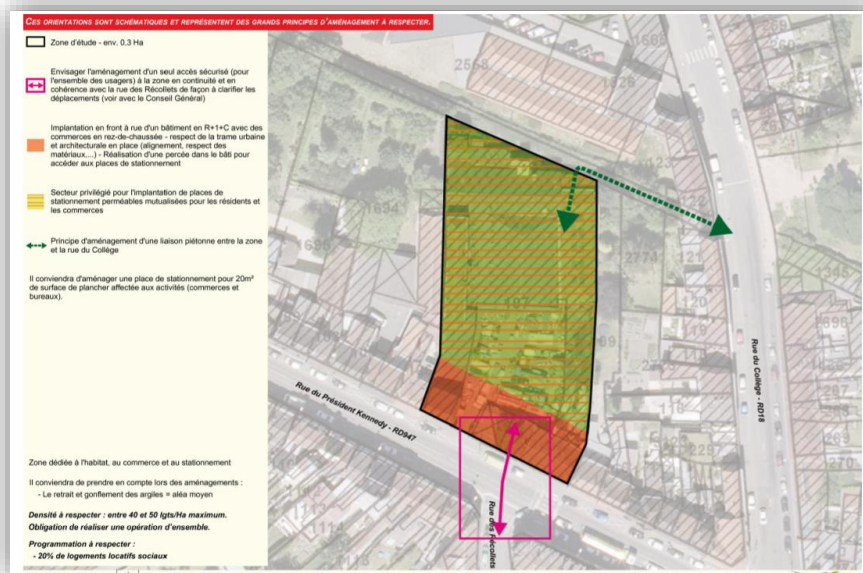


- Il convient de supprimer l'ER n°8 pour la réalisation d'un espace vert et d'affecter la zone Nb en UPa (réservée aux équipements publics et d'intérêt collectif) :



- Il convient d'autoriser les tuiles vernissées dans les zones UA et UC, repris aux articles 11 de chaque zone.
- Il convient d'autoriser une opération mixte sur la zone de l'ER n°9 rue Kennedy (commerces et logements) en exigeant des places de stationnement plus importantes au niveau des OAP (1 place pour 20m<sup>2</sup> de surface de vente au niveau des commerces). En conséquence, une OAP devra être réalisée.





- Il convient de modifier la zone 1AUEc en UEc du fait qu'elle soit aujourd'hui totalement investie. Par conséquent, le recul doit être modifié à 10 mètres par rapport à la RD946, 5 mètres par rapport aux autres voies. La marge d'isolement par rapport à la zone d'habitat doit être portée à 10 mètres au lieu de 15. Enfin l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale ne pourra excéder une fois la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce (dérogation loi ALUR). Les toitures translucides sont autorisées en UEc.
- Il convient d'opérer un changement de destination pour l'ancienne ferme sis 214 rue du Président Kennedy, cette dernière étant un établissement qui présente une architecture à préserver (briques + tuiles).
- Voirie : Il convient d'imposer des largeurs de voiries plus modestes. La largeur exigée pour les voiries à double sens est de 8 mètres dont 5 mètres de chaussées. Il convient d'ajouter la mention « **double sens** » par rapport au règlement précédent. En outre, il doit être précisé dans le règlement que « **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).** »

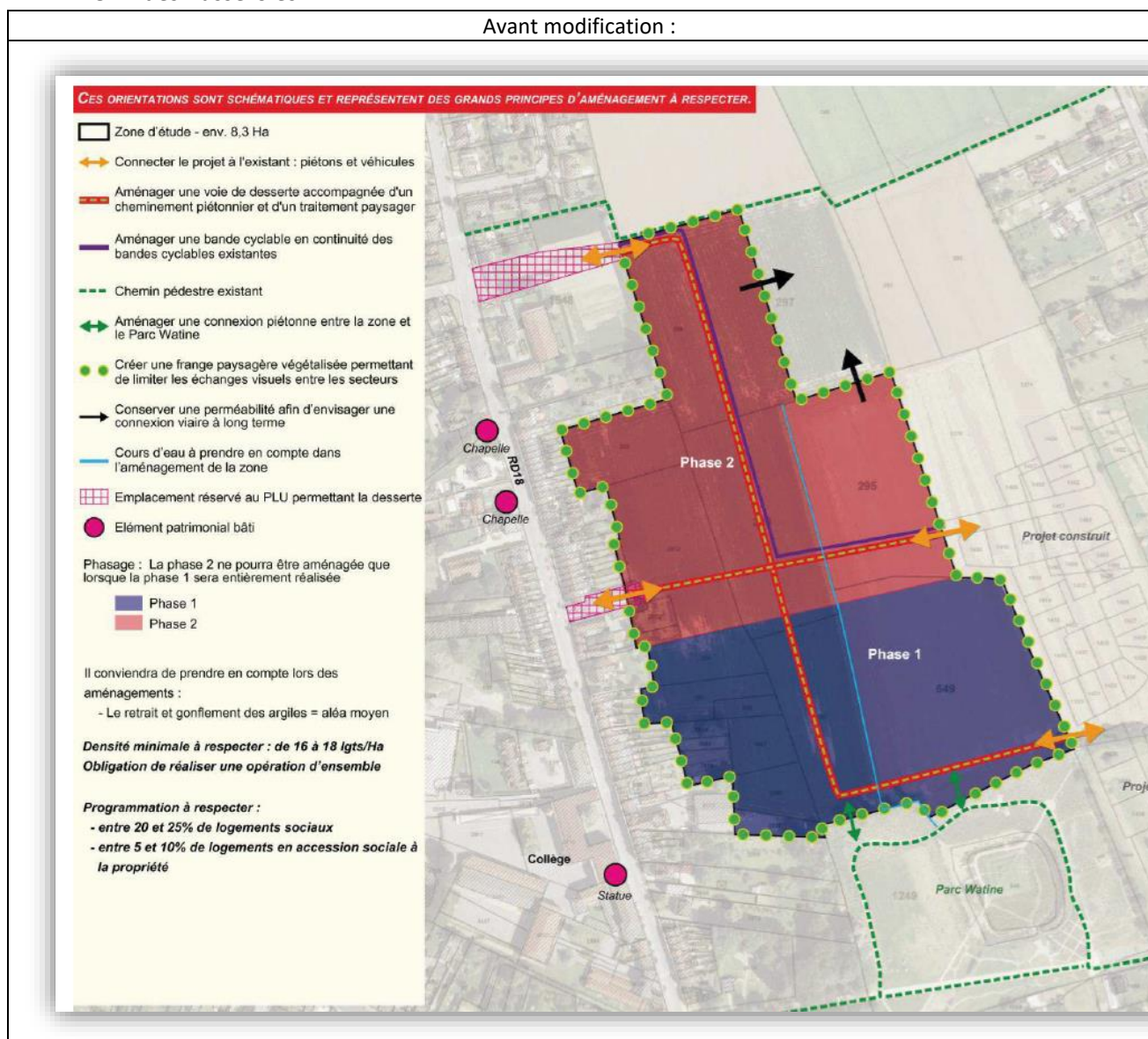
### Nouvelle rédaction après modification de l'article 3

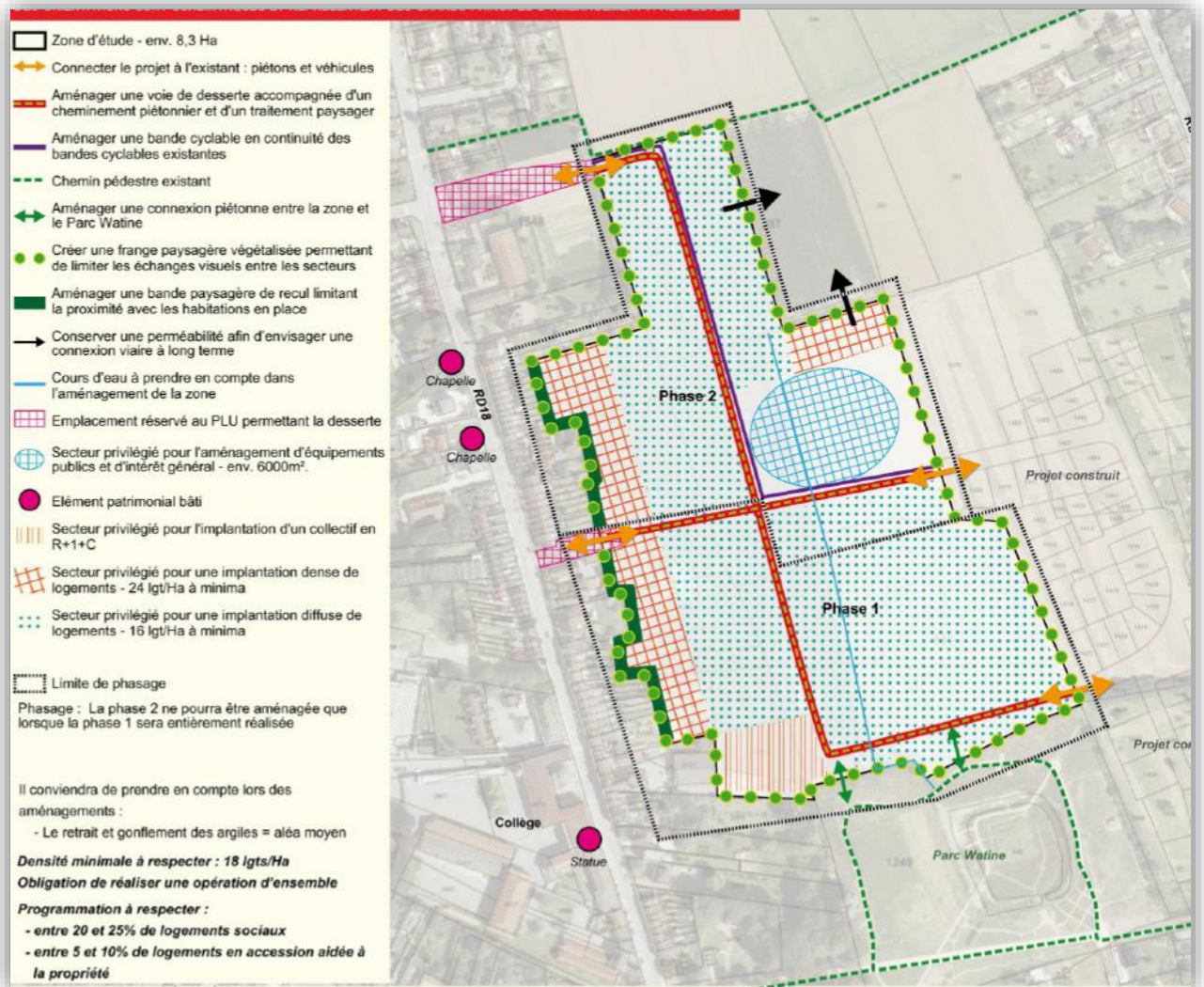
#### B. Voirie :

- 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.
  - **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.
- 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.

- **Densité** : Il convient de diminuer le nombre de places minimum exigé par logement dans l'article 1AU12. Un nombre de 3 places de stationnements minimum est exigé, ce nombre étant trop élevé, il est proposé de n'exiger que 2 places de stationnement par logements. Pour les places visiteurs, 2 places, contre 1, pourrait être réalisées par tranche de 5 logements.
- **OAP** : Il convient de compléter les OAP (notamment Busserolles et Joubarbes) afin de mieux prendre en compte les formes urbaines. Les exigences en termes de mixité sociale devront être reprises sur le plan de zonage.

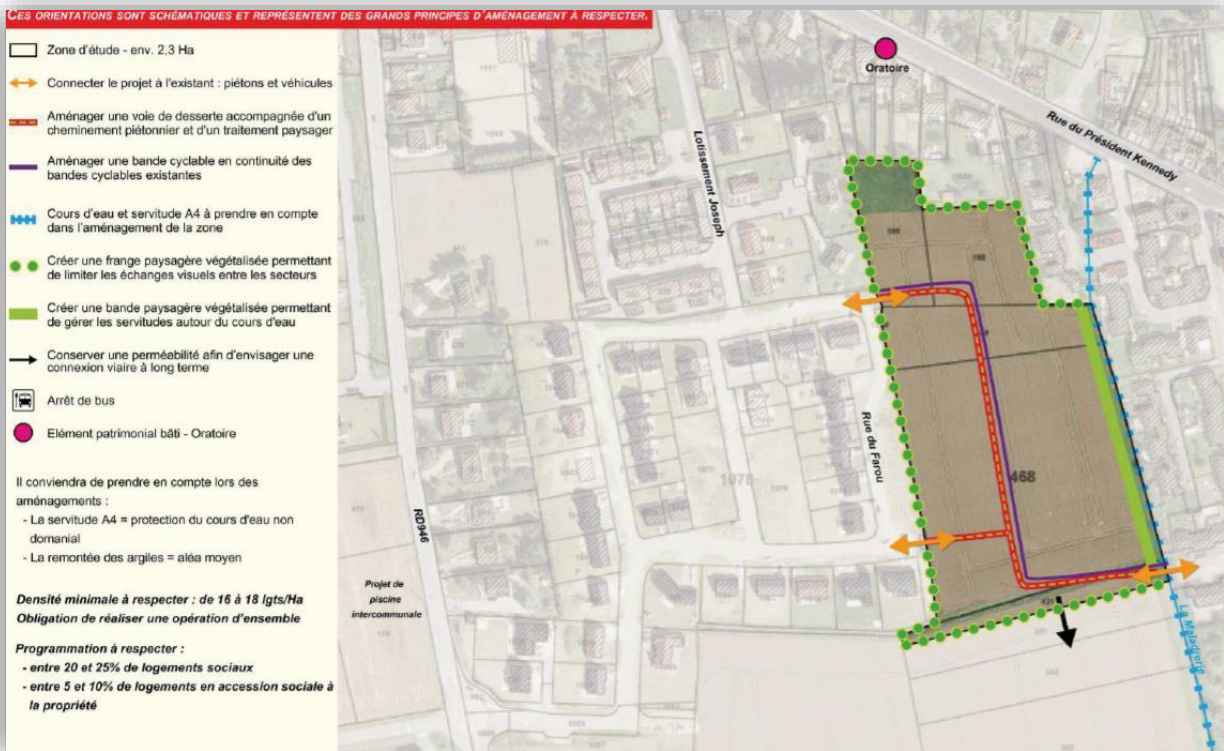
✓ OAP des Busseroles :



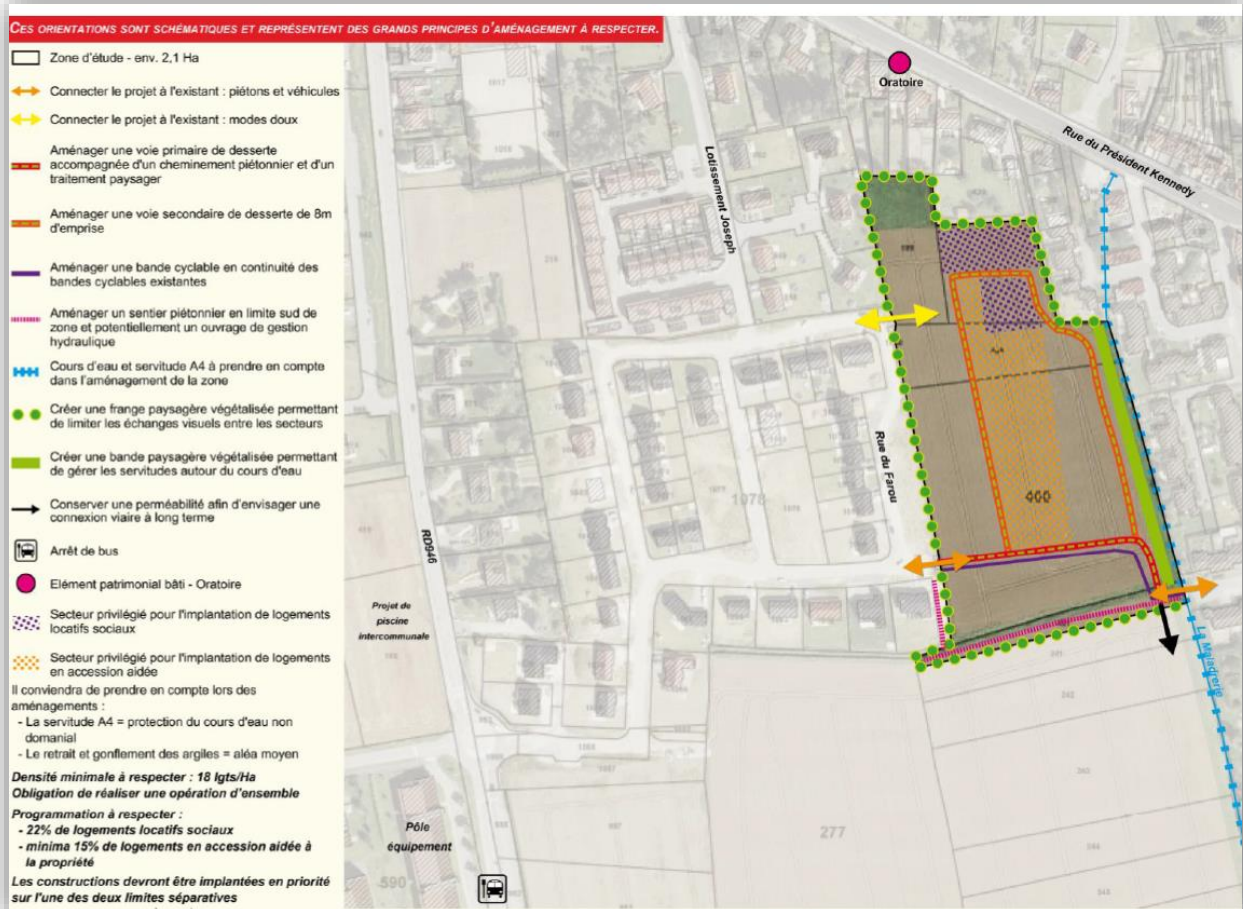


✓ OAP des Joubarbes :

Avant modification :



Après modification :

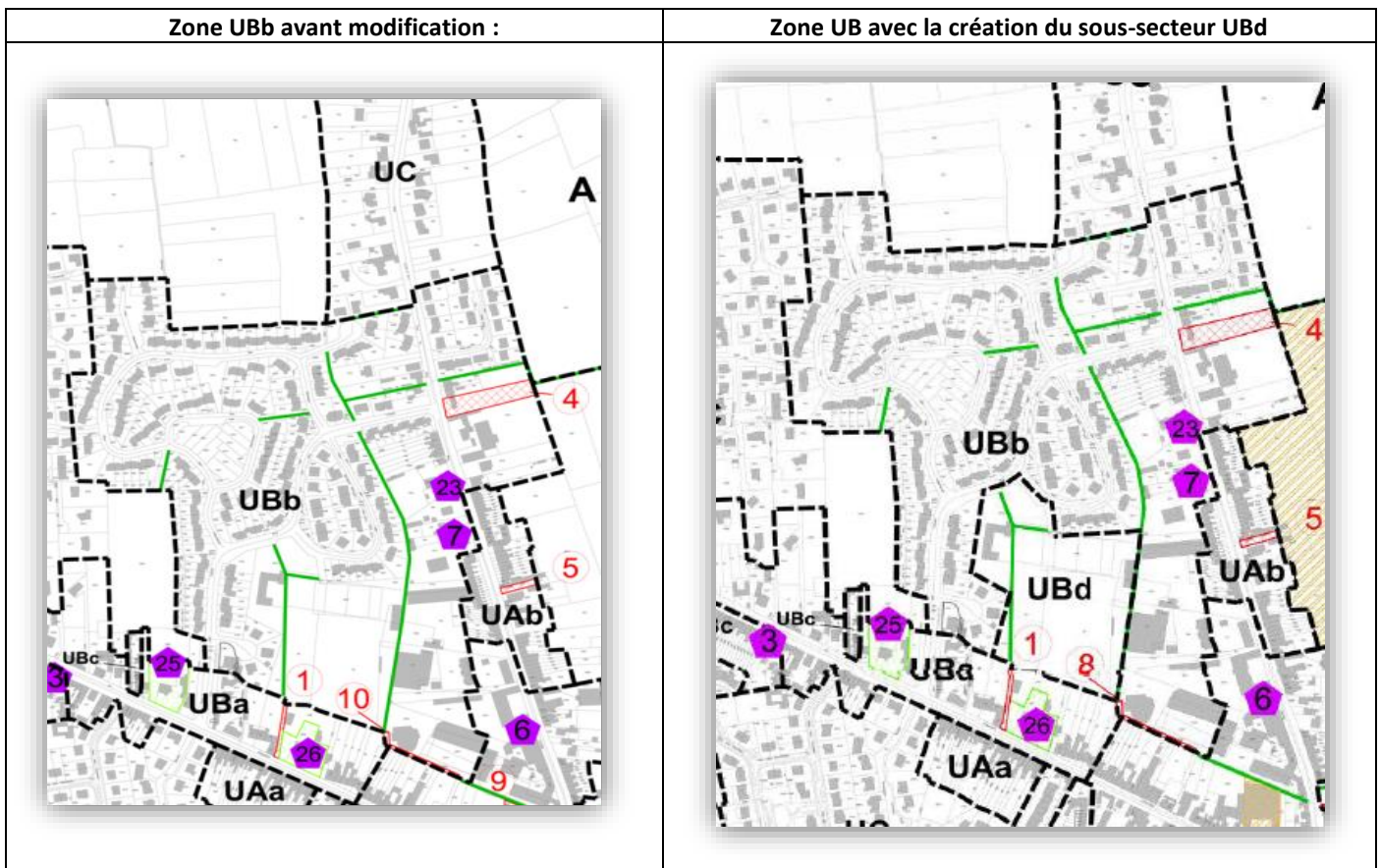


- Risque d'inondation : Il convient d'annexer le schéma d'écoulement des eaux pluviales au dossier de PLU dans le cadre du risque d'inondation.

## Modification simplifiée n° 1 approuvée par DCM du 26/02/2018

- La création d'un nouveau lotissement prévu sur le site d'aménagement des Tulipes nécessite la création d'un sous-secteur UBb, correspondant au quartier des Tulipes année 2020.

- ✓ Celui-ci sera donc intégré au plan de zonage :



Des règles spécifiques à ce sous-secteur UBb sont intégrées aux articles 3, 6, 10 et 11, à savoir :

- ✓ Article UB 3 :



## 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.

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.** »

- ✓ Article UB 6 :

## Nouvelle rédaction après modification de l'article 6

### **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.

- ✓ 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.

### ✓ Article UB 11 :

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

## Article UB 11 après modification

### 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 vêtements 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.

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

✓ Article UE3 :

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
Aucun accès direct aux parcelles ne pourra être réalisé depuis la RD947.	Ajout de : Aucun accès direct aux parcelles ne pourra être réalisé depuis la RD947 sans l'accord du gestionnaire de voirie.

✓ 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.	Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas l'implantation des aux 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> sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité routière.

✓ 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 séparative <del>d'emprise de la</del> 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.

✓ 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></p> <p>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></p> <p>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></p> <p>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 <b>et le béton lavé</b> 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></p> <p>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 <b>et le béton lavé</b> dans les tons de blancs cassés sont également autorisés.</p> <p><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>

- L'article 3 des zones UA, UB, UC et 1AU ne sera pas modifié afin de ne pas limiter les droits à construire.
- Concernant l'OAP Joubarbes II, il convient de remplacer l'accès routier et piétonnier vers l'est (rue Pasteur) par une liaison douce. Le plan devrait, en conséquence, être modifié.

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>

- Il convient de modifier l'ER n°1 :

En effet, il a 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 ». Sa destination doit être légèrement modifiée car l'accès ne permet pas de desservir uniquement des équipements sportifs mais également une zone affectée à l'habitat et aux équipements collectifs.

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.

- Servitude d'utilité publique relative au transport de canalisation de gaz.

La commune d'Estaires a été 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.

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.

*Le courrier d'AIR LIQUIDE du 17/11/2017 accompagné de la carte sont annexés à la suite des présentes remarques en annexe 1.*

## **Modification simplifiée n°2 approuvée par DCM du 12/12/2018**

- Articles UB6 et UB7 :

L'article UB 6 est modifié dans sa partie relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.

### **Nouvelle rédaction après modification de l'article UB 6**

#### **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.

#### **Dans le secteur UBd :**

**Dans le secteur UBd, les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement, soit être édifiées en retrait de l'alignement.**

Une exception est ajoutée dans la zone UB 7 quant à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, puisque en l'état, la règle ne permet pas une densification optimale du projet comme souhaitait au cahier des charges.

## Nouvelle rédaction après modification de l'article UB7

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes :

### A. Généralités :

- 1) 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 présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division. **Cette disposition ne s'applique pas au secteur UBd.**
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
- 3) 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 séparative, 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.

- Article 3 des zones UA, UB, UC et 1UA et l'article 11 des zones UA, UB, UC, 1UA et A :

L'article 3 – Accès – régleme les caractéristiques requis a minima pour accès des constructions et installations. Il est ainsi modifié :

Article 3 UA, UB, UC et 1AU avant modification	Article 3 UA, UB, UC et 1AU après modification Ajout de :
L'accès sur fond servant ou pour une construction en second rang doit présenter une largeur d'au moins 5 mètres, du débouché sur la voie jusqu'à la construction principale.	L'accès sur fond servant <b>(servitude de passage)</b> ou pour une construction en second rang doit présenter une largeur d'au moins 5 mètres, du débouché sur la voie jusqu'à la construction principale.

Cette modification a pour objectif de clarifier la notion de fond servant.

- Article 11 des zones UA, UB, UC, UE, 1AU, 1AUE, A et N:

Il s'agit de clarifier la règle relative à l'implantation des haies et clôtures.

Article 11 UA, UB, UC, UE, 1AU, 1AUE, A et N avant modification	Article 11 UA, UB, UC, UE, 1AU, 1AUE, A et N après modification
<p><u>Clôtures:</u></p> <p>Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 1,50 m doivent être constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;</li> <li>- de grilles</li> <li>- 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;</li> <li>- d'un mur plein maçonné ayant un aspect similaire à la construction principale.</li> </ul>	<p><u>Clôtures:</u></p> <p>Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 1,50 m doivent être constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'un grillage <b>accompagné d'</b>une haie vive ;</li> <li>- de grilles</li> <li>- 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;</li> <li>- d'un mur plein maçonné ayant un aspect similaire à la construction principale.</li> </ul>

- Article 11 des zones UA, UB, UC, 1UA et A :

L'article 11 relatif aux aspects extérieurs et notamment aux matériaux est modifié en ce qu'il autorise désormais l'aluminium.

Article 11 UA, UB, UC, 1AU, et A avant modification	Article 6 UA, UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUE, A et N après modification
Les annexes et les extensions 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.	Les annexes et les extensions doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale. Néanmoins, le bois, le zinc, le PVC, l'aluminium et les matériaux verriers sont tolérés, si la construction, s'intègre, de par sa volumétrie, à la construction principale.

- Articles 6 et 7 des zones UA, UB, UC et 1AU :

La modification consiste en une clarification du terme « d'opérations d'aménagement », remplacé par le terme « constructions d'immeuble collectifs ».

Article 12 UA, UB, UC et 1AU avant modification	Article 12 UA, UB, UC, et 1AU après modification
Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation et la création de logements supplémentaires dans un immeuble existant, il sera prévu un espace spécifique clos et couvert pour le stationnement des cycles ne pouvant être inférieur à 5 m <sup>2</sup> .	Pour les <del>opérations d'aménagement</del> constructions d'immeubles collectifs à usage principal d'habitation et la création de logements supplémentaires dans un immeuble existant, il sera prévu un espace spécifique clos et couvert pour le stationnement des cycles ne pouvant être inférieur à 5 m <sup>2</sup> .

- Articles 6 et 7 de la zone A :

Article 6 A avant modification	Article 6 A après modification
<p>1) Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 25 m de la limite d'emprise des RD 947 et RD 946,</li> <li>- 15 m de la limite d'emprise des RD 122, RD 122d et RD 18,</li> <li>- 6 m de la limite d'emprise de la RD 77,</li> <li>- 5 m de la limite d'emprise des autres voies;</li> <li>- 6 m des berges des cours d'eau et fossés répertoriés au plan des servitudes ou au plan de zonage.</li> </ul>	<p>1) Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 25 m de la limite d'emprise des RD 947 et RD 946,</li> <li>- 15 m de la limite d'emprise des RD 122, RD 122d et RD 18,</li> <li>- 6 m de la limite d'emprise de la RD 77,</li> <li>- 5 m de la limite d'emprise des autres voies;</li> <li>- 6 m des berges des cours d'eau et fossés répertoriés au plan des servitudes ou au plan de zonage.</li> </ul> <p>Les constructions et installations d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20m<sup>2</sup> doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 m de la limite d'emprise des RD 946, RD 947, RD 122, RD 122d et RD 18.</p>



Article 7 A avant modification	Article 7 A après modification
<p><u>B. Dans toute la zone :</u></p> <p>1) Toute construction peut être implantée :</p> <p>- à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.</p> <p>2) Les constructions, dépôts et installations (hormis les constructions à usage d'habitation) doivent être implantées à 25 mètres au moins des limites de zone à vocation d'habitat (zone U et AU) et de la limite séparative lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.</p> <p>3) les bâtiments agricoles à usage de stockage devront être implantés à 50 mètres au moins des limites de zone à vocation d'habitat (zone U et AU) et de la limite séparative lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.</p>	<p><u>B. Dans toute la zone :</u></p> <p>1) Toute construction peut être implantée :</p> <p>- à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.</p> <p>2) Les constructions, dépôts et installations (hormis les constructions à usage d'habitation) doivent être implantées à 25 mètres au moins des limites de zone à vocation d'habitat (zone U et AU) et de la limite séparative lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.</p> <p>- Les constructions et installations d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20m<sup>2</sup> de type abri de jardin, chalets, constructions en brique et tuiles naturelles en lien avec l'activité agricole peuvent être implantées à 10 mètres au moins des limites de zone à vocation d'habitat (zone U et AU) et de la limite séparative d'une habitation.</p> <p>3) les bâtiments agricoles à usage de stockage devront être implantés à 50 mètres au moins des limites de zone à vocation d'habitat (zone U et AU) et de la limite séparative lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.</p>

- Il convient de corriger l'erreur matérielle sur la planche de servitude.

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°1 et la consultation des Personnes Publiques Associées, les Voies Navigables de France (VNF) ont signalé une erreur matérielle sur la planche de servitude annexée au Plan Local d'urbanisme. En effet, le plan de zonage affiche des servitudes A4 pour des cours d'eaux non domaniaux qui ne sont donc pas confiés à VNF ainsi que pour la Lys. Or, le long des cours d'eau domaniaux, ce sont des servitudes EL3 définies par l'article L 3132-2 du code général de la propriété des personnes publiques qui s'appliquent sur les deux rives. Il convient donc d'actualiser le plan de zonage des servitudes.

*Le courrier de VNF du 12/02/2018 est annexé à la suite des présentes remarques, annexe 2.*

- Il convient d'intégrer au règlement de toutes les zones, une précision sur la largeur des servitudes de passage :

*« La largeur de la servitude de passage est de 6 mètres à partir du haut de la berge des cours d'eau conformément aux dispositions de l'article 215-18 du Code de l'Environnement et non de 5 mètres comme prévu au règlement du PLU de la commune. Cette servitude s'applique de chaque côté du cours d'eau et est destinée aux passages des engins mécaniques et à recevoir les produits de faucardement et de dévasement dans le cadre des travaux d'entretien ».*

## Annexe 1



**AIR LIQUIDE FRANCE INDUSTRIE**  
**SERVICE CANALISATION**  
**Rue Ariane**  
**59119 WAZIERS**  
**Tel : 03.27.92.91.13**



**Monsieur le Maire**

**Mairie de Estaires**  
**Place de l'Hôtel de Ville**

**59940 ESTAIRES**

Waziers, le 17 Novembre 2017

*Le transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques par canalisation est indispensable à l'approvisionnement énergétique de notre 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 les précautions particulières en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.*

*Les articles L.555-16 et R.555-30b) 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.*

*Nous vous informons, par le présent courrier, de 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 votre commune/EPCI (plan local d'urbanisme, carte communale). 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 transport qui vous a été adressé à partir de 2006. Leurs effets seront ainsi en parfaite continuité avec ce qui a déjà 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 des 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 et 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.

Nota : les bandes de servitudes sont issues des études de dangers des canalisations de transport, établies en accord avec le guide professionnel à ce sujet approuvé par l'administration, nous vous communiquerons ces distances à votre demande.

Par ailleurs, nous appelons votre attention sur l'article R.555-46 du code de l'environnement qui prévoit que **le maire informe immédiatement le transporteur de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones précitées**. Cette disposition est d'ores et déjà en vigueur. Elle permet au transporteur de vérifier la compatibilité du niveau de sécurité de ses ouvrages avec la densification de l'urbanisation et d'appliquer les mesures de renforcement de la sécurité nécessaires, le cas échéant. Il est d'ailleurs recommandé que vous informiez les transporteurs des projets de construction à proximité de leurs canalisations existantes dès la phase du projet de permis de construire pour qu'ils puissent vous faire part de leurs observations et le cas échéant se mettre en relation avec les porteurs de projets.

Enfin, un grand nombre de canalisations de transport sont déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général et font déjà l'objet à ce titre de servitudes constructives et/ou de passage ; ces servitudes d'utilité publique, qui sont d'une autre nature, restent applicables et ne sont pas concernées par la présente.

Les services concernés de la DREAL et de la DDTM se tiennent à votre disposition pour vous apporter les réponses à toutes questions complémentaires que vous pourriez vous poser à ce sujet.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, nos sentiments distingués.

Service Canalisation et Domanial Nord France

Daniel LIPKA



AIR LIQUIDE FRANCE INDUSTRIE. Société anonyme au capital de 72.267.600 €.   
Siège social : 6, Rue Cognacq Jay. 75007 PARIS RCS PARIS / 314 119 504 – Code TVA : FR 32 314119504.

## PLAN DE ZONAGE DES OUVRAGES DE TRANSPORT GAZ

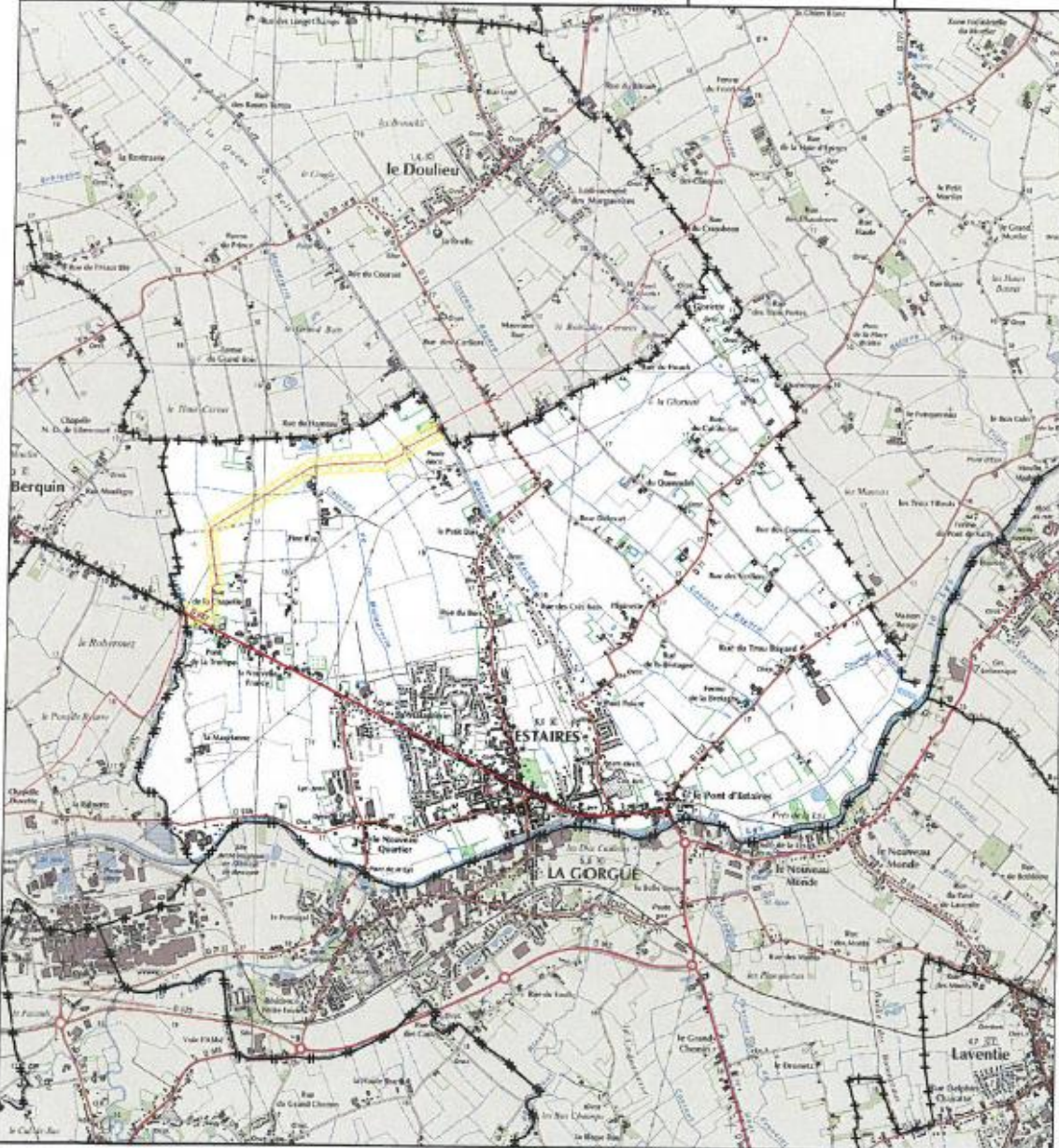
Echelle : 1/25000

Commune :

**ESTAIRES**

Code INSEE : **59212**

Edition : 11/2017



### Légende

- Argon
- Hydrogène
- Azote
- Oxygène
- Zone de protection

**TOUTE INTERVENTION DANS LA ZONE JAUNE HACHURÉE  
DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DEMANDE DE TRAVAUX**

ALFI LT  
RUE ARIANE  
59119 WAZIERS  
Tél. : 03.27.92.91.13

**EN CAS D'URGENCE 24H/24H 7J/7**  
Numéro : 03.28.27.40.00

NOTA : Ce plan ne concerne pas les réseaux  
de gaz d'autres gestionnaires.

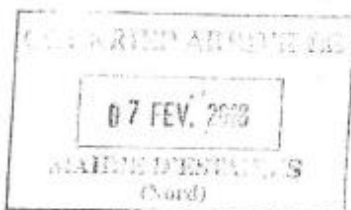
## Annexe 2



Direction territoriale  
Nord-Pas-de-Calais

Service  
Exploitation  
Maintenance  
Environnement

Cellule  
Urbanisme  
Environnement



O : AW  
C : Jossier EP  
PD + CHA Maire

Lille, le

12 FEV. 2018

Monsieur Bruno Ficheux  
Maire d'Estaires  
Mairie  
Place de l'Hôtel de Ville  
59940 Estaires

Objet : modification simplifiée du PLU  
Référence : SEME/UE n° 5/D 2018 - votre courrier du 20 décembre 2017 (AS100 - 1707843/DNP50-1800389)  
Affaire suivie par : C. Gobled  
☎ 03 20 00 50 54 ✉ christian.gobled@vnf.fr  
P.J. : 1



Monsieur le Maire,

En date du 20 décembre, vous m'avez transmis pour avis, le projet de modification simplifiée du PLU de la commune que vous administrez.

Les modifications envisagées n'ayant aucun impact sur le Domaine Public Fluvial, je vous informe que le projet n'appelle pas d'observation de ma part.

Toutefois, à la relecture du PLU arrêté le 29 mars 2016, j'ai constaté une anomalie concernant les servitudes. Le plan de zonage affiche des servitudes A4 pour des cours d'eaux non domaniaux qui ne sont donc pas confiés à VNF mais également pour la Lys qui est un cours d'eau domanial dont la gestion est confiée à VNF.

marque les  
cours domaniaux  
① voir par récup  
plan VNF ou  
PAC / DDM

Or, le long des cours d'eau domaniaux, ce sont les servitudes EL3 définies par l'article L 2131-2 du code général de la propriété des personnes publiques qui s'appliquent sur les deux rives (voir PJ).

En ce qui concerne plus particulièrement la commune d'Estaires, seule la servitude située en contre halage, dite de marchepied, doit être instituée car le halage est situé sur la commune de La Gorgue.

Je vous serais en conséquence obligé de bien vouloir rectifier le plan de zonage.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire l'expression de ma considération distinguée.

P/ La Directrice territoriale,

Le Directeur Adjoint  
Luc Feret



Ensemble des activités, produits  
Et services liés à la gestion et  
l'aménagement des terrains de  
Dépôt de sédiments de curage

37 rue du Plat- BP 725 - 59034 Lille cedex  
T. +33 (0)3 20 15 49 70 F. +33 (0)3 20 15 49 70 www.vnf.fr

Établissement public de l'État à caractère administratif  
article L 4311-1 du code des transports TVA intracommunautaire FR 20 130 017 731  
SIRET 130 017 701 00006, Compte bancaire : CDFP du Pas-de-Calais  
n° 10071 62000 00001010564 77, IBAN FR76 1007 1620 0300 0010 1686477 549 010001000000