

DEPARTEMENT  
**DU NORD**

ARRONDISSEMENT  
**DE DUNKERQUE**

COMMUNE  
**D'ESTAIRES**

---

DATE DE  
CONVOCAION  
15 février 2017

---

DATE D’AFFICHAGE  
23 février 2017

---

Nombre de Conseillers

En exercice	29
Présents	18
Votants	24

---

**OBJET : Plan local  
d'urbanisme –  
Révision générale -  
Approbation.**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE D'ESTAIRES  
Séance du 21 février 2017**

L’an deux mil dix sept, le vingt et un février à dix huit heures trente, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s’est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Bruno FICHEUX, Maire.

**Présents :** Mesdames, Messieurs Bruno FICHEUX, Pascale ALGOËT, Michel DEHAENE, Nathalie DEBACKER, Doriane JORISSE, Claude BEVE, Dorothee BERTRAND, Frédéric DUBUS, Bernard BAES, Monique DUHAYON, Yves COLPAERT, Sébastien GISQUIERE, David SABRE, Thomas FELON, Romain BUISINE, Mélina CHRETIEN, Denis CRINQUETTE, Philippe DONDAINE.

**Procurations :** Monsieur Stéphane GLORANT à Madame Nathalie DEBACKER  
Monsieur Guy CLAREBOUT à Madame Mélina CHRETIEN  
Madame Valérie DOUCHE à Monsieur David SABRE  
Madame Marie-Hélène LHOTE à Monsieur Romain BUISINE  
Monsieur Éric HAVET à Monsieur Denis CRINQUETTE  
Madame Audrey ROSE à Madame Pascale ALGOËT

**Absents :** Madame Brigitte CAMPAGNE  
Madame Nathalie HAVEZ  
Madame Lætitia LEGRAND  
Madame Joanna DELCOURT  
Madame Nadège CHOUPEAUX

**Secrétaire de séance :** Madame Doriane JORISSE

**Délibération n° 01/22 – 02/2017**

**Objet de la délibération : Plan local d'urbanisme – Révision générale - Approbation.**

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-11 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 22 juin 2009 prescrivant la révision du Plan Local d’Urbanisme et fixant les modalités de la concertation,

Entendu le débat au sein du conseil municipal du 27 octobre 2015 sur les orientations du projet d’aménagement et de développement durables,

Vu la délibération du conseil municipal du 29 mars 2016 arrêtant le projet de Plan Local d’Urbanisme et tirant le bilan de la concertation,

Vu les remarques émises par les services consultés suite à l’arrêt de projet de Plan Local d’Urbanisme,

Vu l’arrêté du Maire n°196 en date du 07 octobre 2016 prescrivant l’ouverture de l’enquête publique relative au projet de Plan Local d’Urbanisme,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,

Considérant que les avis rendus par les services consultés et les résultats de l’enquête publique justifient des modifications mineures du projet de Plan Local d’Urbanisme,

Considérant que le projet de Plan Local d’Urbanisme, tel qu’il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé ;

Monsieur le Maire expose à l’Assemblée les conditions dans lesquelles le projet de PLU a été élaboré, à quelle étape de la procédure il se situe. L’élaboration du PLU a été prescrite par une délibération du 22 juin 2009, la commune ne disposant pas de document d’urbanisme.

.../...

## SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 FEVRIER 2017

### Objet de la délibération : Plan local d'urbanisme – Révision générale - Approbation.

.../...

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été débattu en conseil municipal le 27 octobre 2015. Le PLU a été arrêté le 29 mars 2016. Il a ensuite été transmis aux personnes publiques associées pour avis.

Afin de tenir compte de l'ensemble des remarques (émises lors de la consultation des personnes publiques associées et consultées ainsi que lors de l'enquête publique), les principaux changements apportés au dossier pour l'approbation sont :

#### Suite à la consultation des personnes publiques associées :

##### La DDTM avis défavorable :

- **Demande de précision sur la date de débat du PADD :** ce dernier a été débattu pour la seconde fois le 24 novembre 2014.
- **Demande de complétude sur le stationnement :** La partie relative au stationnement a été complétée : recensement du nombre de parkings et du nombre de places, demande de mutualisation des places de stationnement dans les OAP et le règlement.
- **Demande de réduction des secteurs Nc/Nci et du secteur Nb :** Le secteur Nb correspond à l'emprise du parc Watine. Seules les aires de jeux et l'aménagement d'espaces verts sont autorisés en plus des constructions et installations autorisées en zone N par le code de l'Urbanisme. Néanmoins, le secteur Nb situé rue de Merville sera affecté en UPa, secteur dédié uniquement aux équipements publics et d'intérêt collectif. Les secteurs Nc et Nci représentent une superficie de 2 ha, ce qui est faible eu égard à la superficie totale de la commune. Les terrains de plein air, de sport et de loisirs sont autorisés dans la zone, donc aucune nouvelle construction.
- **Le changement de destination des bâtiments en zone agricole ou naturelle :** Ces éléments sont justifiés page 226 et suivantes du rapport de présentation, et tous les bâtiments font l'objet d'une fiche avec vue aérienne et photographie. Le critère retenu est architectural : il s'agit exclusivement de bâtiments présentant un intérêt architectural, en brique et tuile. Les hangars en tôle ont été exclus, ainsi que les bâtiments trop délabrés.
- **Le bâti isolé : le règlement doit définir les zones dans lesquelles les extensions et les annexes sont autorisées et définir des règles de hauteurs, de densité, d'emprise afin de garantir leur insertion dans l'environnement.** Les annexes et extensions sont autorisées pour le bâti existant, donc dans leur unité foncière et pas dans l'intégralité de la zone A ou N.
- **Complétude sur la mixité sociale :** des objectifs de mixité sociale ont été intégrés dans les OAP. Suite à l'arrêt de projet, les objectifs sont renforcés : sur le site Joubarbe II, 22% de logements locatifs sociaux (LLS) sont imposés et 15% de logements en accession aidée. (contre 20% de LLS auparavant). Pour l'OAP rue des Créchets, la réalisation de 20 à 25% de logements sociaux sera imposée. Pour la zone rue Kennedy (nouveau secteur détaillé ci-après): 20% de logements locatifs sociaux a minima. Les objectifs de mixité sociale seront ajoutés sur le plan de zonage. 30% sur les OAP portant sur le renouvellement urbain des sites des Berges de la Lys (zone B et C).
- **Sur la densité jugée trop faible :** La densité sera portée à 18 logements à l'hectare minimum pour les zones d'extension (Busseroles, Joubarbes et rue des Créchets). Sur la zone rue Kennedy, elle est portée à 40/50 logements/ha. Sur les zones de renouvellement urbain le long des Berges de la Lys, garage Coupet, Quai du rivage - pétanque, la densité oscillera entre 100 et 130 logements à l'hectare.
- **Plan de Gestion des risques inondation (PRGI) :** la mention de ce plan, sans incidence pour la commune, sera intégrée au rapport de présentation.

.../...

Objet de la délibération : Plan local d'urbanisme – Révision générale - Approbation.

---

.../...

- **Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage** : un emplacement réservé sera mis en place au bénéfice de la CCFL. Il aura pour objet la réalisation d'habitat adapté (3,4 logements environ), destiné aux gens du voyage. Il s'agit de l'emplacement réservé n°12. Des secteurs seront identifiés sur chaque commune de la CCFL pour répondre au besoin identifié par le schéma départemental.
- **Demande de complétude sur la caractérisation de la démographie des ménages habitant sur la commune, en analysant notamment : la composition des ménages, les évolutions des dernières années et en croisant avec la typologie des logements construits sur la commune, et les besoins induits pour les années à venir afin de permettre le parcours résidentiel** : le rapport de présentation est complété sur ce point.
- **Demande de précision sur la consommation foncière et le diagnostic foncier** : l'analyse de la consommation foncière sera complétée. Concernant le diagnostic foncier, un zoom a été effectué sur chaque dent creuse avec leurs caractéristiques. L'opération « domaine des capucines » sera intégrée dans les projets en cours.
- **Demande de justifications complémentaires sur la zone de la Maurianne** : des complétudes ont été apportées au rapport de présentation.
- **Demande d'une étude plus approfondie sur les formes urbaines** : des complétudes ont été apportées sur les zones Busserolles et Joubarbes : mise en place de secteur de densités variées pur assurer une variation dans les typologies de logements (collectifs, jumelés, lots libres...).
- **Demande de complétude sur les risques** : les complétudes ser-ont apportées, et le règlement modifié pour tenir compte de certaines prescriptions du PPRI qui n'avaient pas été intégrées,
- **Demande de modification sur l'OAP de la zone de la Maurianne** : L'OAP est concernée, à l'extrémité sud-ouest et sur un secteur sud-est de la commune, par un aléa inondation faible. Elle est par ailleurs classée au PPRI Lys aval en partie non actuellement urbanisée et, est de ce fait inconstructible. Cela sera traduit au niveau des OAP par l'aménagement d'un espace paysager de gestion hydraulique.
- **Remarques annexes : éléments permettant d'améliorer la lisibilité et la qualité du document** : les complétudes et demandes de précision seront apportées conformément au tableau annexé à la présente note.

**La commune de Merville :**

Avis favorable sans remarque.

**La commune de Le Douliou :**

Avis favorable sans remarque.

**La commune de Steenwerck :**

Avis favorable sans remarque.

.../...

Objet de la délibération : Plan local d'urbanisme – Révision générale - Approbation.

---

.../...

**La CDPENAF :**

- **Avis défavorable sur les annexes, extensions et changement de destination en zone agricole :** Les précisions ci-après sont ajoutées : Les extensions sont limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Une seule extension par habitation sur l'unité foncière est autorisée à partir de la date d'approbation du PLU. Les annexes sont limitées à 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Une seule annexe par habitation sur l'unité foncière est autorisée à partir de la date d'approbation du PLU.
- **Avis défavorable sur la consommation d'espace :** mieux approfondir l'analyse agricole et augmenter la densité pour les zones d'extension. La densité a été augmenté à 18 logement/ha a minima.
- **Avis défavorable sur le STECAL « Nb » :** ce secteur est affecté en UPa, réservé aux équipements d'intérêt collectif.
- **Avis favorable sur les STECAL Nc et Nci.**

**La Chambre d'Agriculture :**

**Avis défavorable sur la zone de la Maurianne :** des justifications complémentaires ont été apportées au rapport de présentation. Il sera précisé dans les OAP qu'une étude hydraulique devra être réalisée lors de l'aménagement de la zone.

**SAGE de la Lys :**

**Demande de complétudes dans le rapport de présentation :** ces éléments seront ajoutés.

**Communauté de Communes Flandre-Lys :**

Les modifications demandées concernent essentiellement le règlement : aux articles 6 et 7, il sera précisé que la superficie maximale doit être calculée par rapport à l'emprise au sol.

Les toitures vernissées sont autorisées.

Le stationnement : *Toutefois, pour les commerces de détail et de service s'implantant dans un bâti existant, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.* » Cette disposition sera supprimée, en renvoyant à la nécessité de réaliser des espaces de stationnement suffisants (les besoins étant différents selon le type d'activité, cela laisse la possibilité à la commune d'apprécier les besoins en stationnement par rapport au projet).

**Suite à l'enquête publique :**

Afin de tenir compte de l'ensemble des remarques (émises lors de la consultation des personnes publiques associées et consultées ainsi que lors de l'enquête publique), les principaux changements apportés au dossier pour l'approbation sont :

- **OAP n° 8 : RD947-946 :** Les parcelles Keignaert sont exclues de l'OAP. Le périmètre est réduit d'environ 0,4 ha. Les éléments suivants sont intégrés 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.

.../...

## SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 FEVRIER 2017

### Objet de la délibération : Plan local d'urbanisme – Révision générale - Approbation.

---

.../...

- **Parc Watine et Emplacement réservé n°3** : la protection paysagère est supprimée. L'ER n° 3 est supprimé sur les parcelles C2518, C2519, C3327, en UC au zonage. En outre, cet emplacement réservé aura comme bénéficiaire l'EPF et non la commune.
- **Zone Rue du Bois** : la parcelle 1091 le long de la rue du bois sera reprise en UC car constitue une dent creuse.
- **Zone de la Maurianne** : avis favorable du commissaire enquêteur. Il demande néanmoins des compléments sur la mutualisation des espaces de stationnement et de réfléchir à la diminution des espaces vert et des cheminements piétonniers, pour une plus grande compacité dans l'aménagement.
- **Suppression de l'ER n°15**. L'accès à la parcelle sera réalisé via la rue du Bois.
- **La parcelle 974 et la parcelle 679** seront reprises en accès agricole à préserver.
- **ER n°8** : l'emplacement réservé pour la réalisation d'un espace vert est supprimé et la zone Nb affectée en UPa (réservée aux équipements publics et d'intérêt collectif).
- **UA11 et UC11** : les tuiles vernissées sont autorisées.
- **ER n°9 rue Kennedy** : la nécessité d'un parking n'étant pas démontrée à cet endroit, il est proposé d'autoriser une opération mixte sur la zone (commerces et logements), en exigeant des places de stationnement plus importante au niveau des OAP (1 place pour 20m<sup>2</sup> de surface de vente au niveau des commerces). Une OAP a donc été réalisée en conséquence.
- **Article 1AU12** : un nombre de places de 3 stationnements minimum est exigé par logement. Ce nombre étant trop élevé, il est proposé de n'exiger que 2 places par logements. Pour les places visiteurs, 2 places, contre 1 auparavant, seront réalisés par tranche de 5 logements.
- **La zone 1AUEc** : cette zone devient UEc, du fait qu'elle soit désormais totalement investie. Le recul est 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 est portée à 10 mètres au lieu de 15. Enfin, l'emprise au sol des surfaces affectées au aire 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 également autorisées en UEc.
- **Changement de destination** : l'ancienne ferme 214 rue Kennedy, étant un établissement qui présente une architecture à préserver (briques+ tuiles), elle pourra faire l'objet d'un changement de destination.
- **Voirie** : demande 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. La mention « double sens » a été ajoutée par rapport au règlement précédent. En outre, il est 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).*
- **Densité** : pour réduire la consommation d'espace, il est demandé que l'article 1AU12 soit modifié en exigeant 2 places de stationnement au lieu de 3 pour les constructions d'habitation.

.../...



## SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 FEVRIER 2017

**Objet de la délibération : Plan local d'urbanisme – Révision générale - Approbation.**

.../...

- OAP : les OAP ont été complétées (notamment Busserolles et Joubarbes), pour une meilleure prise en compte des formes urbaines. Les exigences en termes de mixité sociale seront reprises sur le plan de zonage.
- **Risque inondation** : il est demandé de joindre le schéma d'écoulement des eaux pluviales au dossier de PLU. Ce document sera annexé.

Le Conseil municipal, **après en avoir délibéré, à l'unanimité**, décide :

- **d'approuver** le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- **de préciser** que :
  - ✓ la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
  - ✓ que conformément à l'article L 153-23 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera exécutoire après publication et transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.
  - ✓ que le dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public conformément à l'article L.153-22 du code de l'Urbanisme.

Acte certifié exécutoire

Transmis à la Sous Préfecture le

publié ou notifié le

le *Naive*,  
*Bruno FICHEUX*



Fait à Estaires, le jour, mois, an que dessus.  
(Suivent les signatures)

Pour extrait conforme.

Le Maire,

**Bruno FICHEUX**



Le Maire :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité.
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.