

Arrêt de projet : Plan Local d'Urbanisme d'Estaires

Note de Synthèse

La révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune d'Estaires a été prescrite le 22 juin 2009.

Un premier Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été débattu en conseil municipal le 28 novembre 2011.

Un premier projet avait été arrêté par le conseil municipal le 13 juin 2013. Ce projet ayant fait l'objet d'un avis défavorable des services de l'Etat, l'étude a été reprise et un nouveau PADD débattu le 24 novembre 2014.

L'élaboration du dossier de projet de PLU est maintenant terminée et peut être arrêtée par délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2016. Le bilan de la concertation est intégré à la délibération.

L'arrêt projet a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées et suivi d'une enquête publique du 31 octobre 2016 au 2 décembre 2016.

Le plan local d'urbanisme a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 21/02/2017.

Motifs de l'ouverture d'une nouvelle enquête publique:

Par une requête introduite devant le Tribunal Administratif de Lille en date du 24/04/2017 demandant l'annulation de la délibération du 21/02/2017 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le plan local d'urbanisme, tel qu'il avait été annexé à ladite délibération.

Par jugement n° 1703720 du Tribunal Administratif de Lille rendu le 27/06/2019, la commune d'Estaires a été condamnée :

Article 1^{er} : « La délibération du 21/02/2017 est annulée en tant qu'elle porte sur l'orientation d'aménagement et de programmation VII (OAP) du secteur situé entre la rue du Bois et la rue des Créchets » ;

Article 2 : « Il est sursis à statuer sur les conclusions d'annulation présentées par le requérant, hormis la partie de la délibération concernée par l'annulation partielle, jusqu'à l'expiration du délai de neuf mois à compter de la notification du présent jugement, imparti à la commune pour notifier au tribunal une délibération portant acceptation du plan local d'urbanisme, régularisant les vices mentionnés au point 4 » de la copie du jugement ci-après annexé ».

Aussi, conformément au jugement du TA de Lille, point 13 : « le vice de procédure est susceptible de régularisation en application de l'article L. 600-9 du code de l'urbanisme. [...] Pour ce faire, il (la commune d'Estaires) lui appartient de procéder à une nouvelle enquête publique portant sur le projet de plan local d'urbanisme, à l'exception des dispositions relatives à l'OAP VII, puis de délibérer de nouveau au vu des résultats de cette consultation du public et de cette enquête et enfin d'approuver ce document. »

Par conséquent, tout texte, mention ou phrase relatifs à l'OAP VII du secteur entre la rue du Bois et la rue des Créchets n'est pas à prendre en considération dans cette présente enquête.

Il convient donc de ne pas en tenir compte.

Rappel des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Axe 1 : Valoriser durablement le foncier et répondre aux enjeux démographiques.

Le projet démographique vise une croissance d'environ 6% sur la période 2015-2030, ce qui correspond à un objectif de création d'environ 380 logements.

Ces logements seront recherchés en priorité dans les dents creuses et espaces en friche (environ 7 ha), pour limiter la consommation d'espace agricole. Les espaces en extension représentent 10,6 ha et concernent deux sites : les Busseroles et Joubarbes II.

La densité moyenne choisie répond aux densités du SCOT :

- 30 logements/ha en trame urbaine,
- 80 logements/ha en renouvellement urbain,
- 16 à 18 logements/ha en extension.

Des objectifs de mixité sociale seront en outre affichés, pour répondre aux exigences de la loi et du SCOT.

Le projet communal vise également à conforter la centralité, à limiter l'urbanisme dispersé et à assurer la protection du patrimoine.

Les équipements seront pérennisés et valorisés, ainsi que les espaces verts existants.

Axe 2 : Développer et promouvoir un cadre de vie naturel, paysager et urbain de qualité

Le projet communal préserve les espaces sensibles comme les éléments hydrauliques : la Lys, les mares et cours d'eau, les zones à dominante humide, mais également le corridor humide au sud du territoire. Les espaces en ZNIEFF ainsi que les éléments paysagers d'intérêt seront également protégés (boisements ponctuels ou linéaire de haies).

L'aménagement des bords de Lys et la préservation des espaces limitrophes constituent également des axes privilégiés dans une recherche de continuités écologiques.

Autre axe en matière d'environnement, la protection et la préservation de la ressource en eau : le PLU intégrera le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), et assurera la

protection des fossés et cours d'eau. Les zones d'expansion de crue seront également conservées.

Le projet vise aussi à améliorer le maillage doux. Le sentier pédestre et le cheminement cyclable seront conservés, ainsi que les liaisons douces reliant les quartiers entre eux. La valorisation du centre-ville, par la mise en place d'aménagement piéton, confortera l'aspect de la découverte patrimoniale. L'aménagement des abords de la Lys permettra également la valorisation et la découverte de la commune.

Axe 3 : maintenir une offre économique dynamique et équilibrée

Estaires présente plusieurs zones économiques sur son territoire :

- La zone de la Nouvelle France le long de la RD947,
- fondoir Buchez,
- La zone d'activité commerciale en face du lycée.

Le projet de PLU prévoit des espaces adaptés pour la pérennisation et les extensions de ces activités. Une zone de développement économique est donc prévue au sud-ouest du territoire, en face du fondoir Buchez. La promotion ainsi que le développement de cette zone se réalisera dans le cadre de l'intercommunalité, qui dispose de la compétence développement économique. Un travail particulier sera effectué pour assurer l'intégration paysagère de cette zone et le traitement des franges.

De manière générale, le développement économique sera réalisé en s'appuyant sur les infrastructures et projets de transport, afin notamment de profiter de l'effet vitrine des axes de trafic important.

Au niveau agricole, un diagnostic agricole a été effectué par la chambre d'agriculture, afin d'intégrer les projets des agriculteurs au plan local d'urbanisme et de déterminer les enjeux liés à leur exploitation. Le projet vise à limiter la consommation des espaces agricoles, et à permettre le développement des exploitations (diversification...).

En matière de tourisme, conformément au SCOT, la promotion d'un tourisme vert est à rechercher notamment au travers des activités de loisirs et de découverte en lien avec la réhabilitation de la Lys.

Des nouveaux modes d'hébergements touristiques seront également recherchés (gîtes ruraux par exemple).

En matière de commerces de proximité, les linéaires commerciaux seront préservés. L'objectif réside dans la mise en place d'actions ciblées (stationnement, sécurisation), tout en confortant l'implantation et la pérennisation de petits commerces, en lien direct avec l'habitat.

Afin de contenir les migrations commerciales vers la périphérie, un secteur d'extension dédié aux activités commerciales a été mis en place.

Traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Le projet est traduit réglementairement à travers le zonage et le règlement. Les orientations d'aménagement et de programmation fixent quant à elle des principes d'aménagement sur les futurs secteurs de développement.

Le règlement du PLU délimite quatre types de zones :

- **La zone urbaine (U),**
- **La zone à urbaniser (AU),**
- **La zone agricole (A),**
- **La zone naturelle et forestière (N).**

Les zones sont découpées en secteurs et sous-secteurs pour prendre en compte des spécificités.

- **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Sur la commune, la **zone UA** correspond à une zone mixte centrale. Cette zone est divisée en trois secteurs :

- le secteur UAa qui correspond au centre-ville dense, avec des enjeux patrimoniaux importants,
- le secteur UAb, qui correspond à l'habitat de type ouvrier,
- le secteur UAc, qui correspond à la Maladrerie.

La **zone UB** est une zone périphérique affectée à l'habitat, aux commerces, services, bureaux et activités.

La **zone UC** est une zone urbaine pavillonnaire, avec un tissu urbain beaucoup moins dense.

La **zone UE** est une zone réservée aux activités économiques. Elle comprend un secteur **UEa**, réservée aux activités peu nuisantes et admissibles à proximité des habitations.

La **zone UP** est dédiée aux équipements publics et d'intérêt collectif : elle reprend la piscine, les établissements scolaires...

- **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Elles reprennent les sites « Busseroles » et « Joubarbes II ».

La **zone 1AUE** est une zone à urbaniser sur le court terme dédiée aux activités économiques. Elle comprend un secteur **1AUEc**, réservé spécifiquement aux activités commerciales.

- **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend un secteur Nc réservé aux

équipements sportifs et de loisirs et un secteur Nb réservé à la protection et à la valorisation d'un jardin public (parc Watine).

Le plan de zonage comprend également des secteurs indicés « i », qui correspondent aux secteurs soumis à des aléas inondation en vertu du PPRI.

Les documents graphiques font également apparaître :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et aux continuités écologiques,
- Les risques recensés sur le territoire, notamment le risque d'inondation,
- Les installations agricoles, classées ou non,
- Les éléments de paysage urbain à protéger : oratoires, chapelles, statues, maisons de maître...
- Les éléments de patrimoine naturel à préserver : linéaire de haies, bosquets...
- Les chemins et sentiers à conserver,
- Les secteurs dans lesquels la délivrance de l'autorisation d'urbanisme est soumise à la démolition de tous les bâtiments existants sur le terrain.

Chaque zone et sous-secteurs bénéficie d'une réglementation spécifique, qu'on retrouve dans le règlement écrit sous la forme de 14 articles. Ces 14 articles viennent fixer des règles en termes d'implantation, d'aspect extérieur, d'espace vert, de stationnement... Ils ont été actualisés par rapport aux nouvelles législations (ajout des exigences du Grenelle par rapport aux matériaux durables, de la loi ALUR...).

Fait à Estaires, le 05/07/2019

Le Maire,

Bruno FICHEUX



