

## IV. Justifications des limites administratives à l'utilisation du sol

### 1. *Dispositions générales*

#### **I- Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'urbanisme :**

1°/ Certaines règles du règlement national d'urbanisme ont un caractère d'ordre public, et restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

-à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;

-à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;

-à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-26) ;

-à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme ne sont applicables qu'au stade de la délivrance des autorisations d'occupation du sol, mais font obstacle à la délivrance d'autorisations régulières au regard des seules dispositions du document local d'urbanisme.

2°/ L'article L.102-13 qui permet d'opposer le sursis à statuer :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

II- Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, (article L.442-9 du code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un PLU. L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.

3°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme), à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

5°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLU en dispose autrement.

6°/Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

III- Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux des 23 août 1999 et 14 novembre 2001...

## 2. Conditions d'occupation et d'utilisation du sol : article 1 et 2

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'affectation des sols aux articles 1 et 2 des règlements de zone, les interdictions et les conditions d'autorisation déterminant le caractère de ladite zone.

Les articles 1 déterminent les occupations et utilisations du sol interdites ; les articles 2 réglementent les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

### a. Les zones U et AU

#### *Répondre à la diversité*

La zone U et la zone AU sont des zones diversifiées et mixtes. Elles permettent d'accueillir tant de l'habitat, des équipements, des espaces publics que des activités économiques. En effet, de nombreux types d'occupation du sol sont autorisés afin de pérenniser la diversité fonctionnelle du tissu urbain existant ou futur, et de répondre au principe de diversité des fonctions urbaines inscrit au code de l'Urbanisme.

#### *Avoir des utilisations et occupations compatibles*

Il est évident de soumettre à conditions les implantations incompatibles avec les autres implantations autorisées telles que les établissements à destination d'activité industrielle ou l'activité agricole.

La création ou l'extension de bâtiments agricoles à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants à la date d'approbation du PLU est donc autorisée sous réserve de ne pas aggraver les nuisances et de satisfaire la réglementation les concernant.

De même, les constructions et installations à destination d'activités admises sont soumises à cette condition de compatibilité avec le caractère mixte des zones et notamment avec la proximité de l'habitat, c'est-à-dire qu'elles doivent être compatibles avec les milieux environnants.

Ainsi, l'article U2 autorise sous conditions :

-la création et l'extension de bâtiments agricoles ou d'élevages et d'installations liées à l'activité agricole à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants à la date d'approbation du PLU,

-Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées soumises à déclaration, dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services.

L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants, comportant ou non des installations classées dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.

Ces dispositions permettent de répondre au principe de mixité fonctionnelle, tout en préservant les

habitants des nuisances.

Des secteurs ont été créés pour assurer une occupation du sol compatible avec l'environnement immédiat :

- Les zones U mixte
- La zone UE réservée aux activités économiques,
- Le secteur UEa, réservé aux activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat,
- La zone Up, réservée aux équipements.

#### *Maintenir le cadre de vie*

Les zones mixtes doivent contenir des espaces tant publics que privés laissant une perception urbaine agréable. Ainsi, l'habitat précaire ou de loisirs, tel que les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs ne sont pas admis.

Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets sont interdits, de même que les carrières.

#### *Prendre en compte les risques*

Afin de prendre en compte les risques liés à la présence du risque inondation, le PPRI a été intégré dans les pièces réglementaires : retranscription des règles dans le document écrit et graphique.

## *b. La zone agricole*

### *Une zone strictement réglementée pour l'activité agricole*

La zone agricole est exclusivement destinée à cette activité. Sont interdites toutes occupations ou utilisations des sols non liées à l'activité agricole, ou non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ainsi, afin d'éviter une incompatibilité entre l'espace agricole et l'habitat, l'habitat y est interdit à l'exception de celui nécessaire aux personnes dont la présence est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation. Néanmoins, dans le but d'éviter le mitage de la plaine agricole, ces constructions à destination d'habitat doivent être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation. En effet, les principes de renforcement de la centralité et de concentration de l'urbanisation autour du centre sont incompatibles avec la prolifération d'habitations au sein du territoire rural.

### *Favoriser la promotion de l'activité agricole et sa diversification*

Les constructions autorisées autres qu'à usage d'habitat, sont celles liées à l'activité agricole. L'activité est ici entendue au sens large, permettant d'y inclure l'ensemble des activités liées au monde rural et la diversification des activités, conformément à la définition des activités agricoles évoquées à l'article L.311-1 du code rural. Il s'agit des activités liées à l'acte de production ainsi que celles qui en sont le prolongement ou qui ont pour support l'exploitation.

Les constructions sont agricoles en fonction de leur destination et non de la qualité ou de la profession du pétitionnaire. Ainsi, les bâtiments destinés à abriter le matériel, la production ou les animaux (hangars, granges, étables, porcheries, poulaillers...) sont autorisés.

Afin de favoriser la diversification de l'activité agricole, les conditions au changement de destination des bâtiments agricoles ouvrent plusieurs possibilités : vers de l'habitation, y compris des logements pour étudiant, vers des activités touristiques ou de loisirs, ou vers des activités.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA) sont également autorisées.

De même, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages sont expressément autorisées (article L.151-11 du code de l'Urbanisme).

Le code de l'urbanisme autorise également les annexes et les extensions des habitations isolées en zone agricole, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ainsi, il est précisé à l'article A9 que les extensions sont limitées 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et les annexes à 25m<sup>2</sup>. De plus, il est précisé à l'article A10 que les extensions et annexes des bâtiments d'habitation ne pourront pas avoir une hauteur plus importante que celle du bâtiment principal. Ces prescriptions visent à garantir une bonne intégration paysagère des constructions.

### *c. La zone naturelle (N)*

La zone est strictement réglementée pour préserver les milieux sensibles. En zone N, toute construction est interdite à l'exception de celles limitativement énumérées en article 2, qui reprennent les exceptions fixées par le code de l'urbanisme (article R151-25):

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA).

Sont également autorisés les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations. De même qu'en zone agricole, sont autorisées les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Nb, sont admis les espaces verts et les aires de jeu et en Nc l'aménagement de terrain de plein air, de sport et de loisirs sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

### *3. Desserte des terrains par les accès et voiries : l'article 3*

De manière générale, les accès et voiries doivent être suffisamment dimensionnés par rapport au projet envisagé, ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, ainsi que permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

En zone U, pour les constructions en second rang, 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'objectif est d'assurer un accès suffisant pour les constructions en second rideau, et ainsi limiter les problèmes de voisinage.

La largeur des voies est également réglementée. Outre les caractéristiques générales, elles doivent présenter une largeur minimale d'au moins 8 mètres dont 5 mètres de chaussée.

Par ailleurs, Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de deux constructions principales 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). Dans toute la zone U, les voies en impasse ne pourront desservir plus de 6 logements individuels. Cette prescription a été édictée pour limiter les impasses et ainsi assurer un maillage viaire cohérent et connecté sur Estaires, en évitant l'enclavement des nouveaux quartiers.

En outre, les groupes de garages de plus de 2 unités doivent comporter une seule sortie sur la voie publique, ou deux accès en sens unique, pour des raisons paysagères mais également de sécurité routière.

#### 4. *Desserte des terrains par les réseaux et la superficie minimale des terrains : les articles 4 et 5*

Pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une utilisation d'eau potable et un rejet d'eaux usées, le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire.

Au sein de l'ensemble des zones, dans la perspective d'un développement durable et de façon à ne pas surcharger les réseaux d'eaux usées avec des eaux claires, les eaux pluviales doivent être traitées séparément et infiltrées in situ dans la mesure du possible, évidemment si la nature du sol le permet. Au niveau de la distribution électrique, téléphonique et de télédistribution, les branchements devront être enterrés. Par ailleurs, afin de garantir un environnement urbain harmonieux, il est recommandé de substituer dès que possible une antenne collective aux antennes individuelles.

L'article 5 du règlement a été abrogé par la loi ALUR.

#### 5. *Implantations et densités : les articles 6, 7, 8, 9, 10*

La combinaison des articles 6, 7, 8, 9, 10 détermine l'implantation des constructions, leur hauteur et leurs densités. Initialement, la finalité de ces règles répondait à des préoccupations d'hygiène, de sécurité et de salubrité publique ; elles poursuivent également des objectifs d'organisation du paysage urbain, de la forme urbaine et de la composition du bâti.

L'article 14 du règlement a été abrogé par la loi ALUR.

Dans la zone mixte, les règles fixées poursuivent plusieurs objectifs :

En zone U, comme présenté dans la partie « justification du plan de zonage », le découpage a été effectué selon la typologie de chaque quartier. En centre-ville, l'habitat est dense et implanté en front à rue. Par conséquent l'article UA6 exige une implantation à l'alignement.

De même, en UC, les constructions sont implantées en retrait, avec une ambiance plus verte. Il est donc imposé de respecter ce retrait pour les constructions futures.

Toujours en UC, un retrait entre 5 et 30 mètres est imposé par rapport à la limite d'emprise. L'objectif est d'interdire le retrait trop important pour limiter les constructions en second voir troisième rang, dans ce paysage très aéré et ouvert sur les espaces agricoles.

**Au niveau de la zone AU, les règles témoignent de la recherche d'une densité, afin de limiter la consommation d'espace agricole :** les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres, afin de permettre de stationner au moins un véhicule sur la parcelle.

**A l'article 7, il est laissé la possibilité aux constructions de s'implanter soit sur les limites**

séparatives de la parcelle soit en retrait de ces limites.

En cas de retrait, la règle du H/2 avec une distance minimum de 3 mètres est à respecter. Cet éloignement permet d'éviter la promiscuité et d'assurer un ensoleillement minimal. Cette distance minimale est portée à 4 mètres en UP et en UE et 1AUE.

Afin d'éviter les nuisances il est précisé à l'article A7 que 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. Pour les bâtiments agricoles à usage de stockage, cette distance est portée à 50 mètres.

Les diverses implantations aux articles 6 et 7 permettent l'éventuelle diversification des produits et typologies.

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, entre deux bâtiments non contigus doit être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

**Favoriser la densité :** En zone UA, il n'est pas fixé d'emprise au sol, le tissu urbain étant dense. En zone UB, l'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation. Ce pourcentage peut toutefois être porté à 70% lorsque le RDC des constructions est destinée à un usage autre que de l'habitat et à 80% pour les constructions à usage d'activité.

En zone l'UC, emprise au sol fixée est de 30% pour les constructions à usage d'habitat et 70% pour les constructions à usage d'activité. En zone 1AU, elle est fixée à 30%.

Ce coefficient s'explique par la morphologie urbaine des quartiers, mais également par la présence du risque d'inondation et la difficulté d'intégrer les eaux pluviales sur Estaires. L'imperméabilisation doit être limitée afin de ne pas aggraver le risque.

**Fixer des hauteurs maximales des constructions** afin de préserver les paysages et maintenir une hauteur homogène avec l'existant. En zone U, là encore la hauteur maximale dépend de la morphologie urbaine de chaque quartier. R+2+ combles en centre-ville par exemple, et R+1 ou R+combles dans les quartiers périphériques.

Dans les zones d'extension, la hauteur maximale est fixée à R+1 ou R+combles.

En zone UE la hauteur est limitée à 10 mètres au faitage, ainsi que la zone 1AUE.

En zone agricole la hauteur est limitée à 11 mètres.

**Assurer la sécurité routière :** les constructions à destination agricole doivent s'implanter en recul par rapport à la voie. Ces reculs permettent de sécuriser les débouchés des véhicules agricoles sur la voie ; plus la voie supporte un trafic important, plus le recul minimal est élevé. Ils ont pour but également de traiter les abords des infrastructures, en évitant de rapprocher trop près des bâtiments agricoles au regard de la qualité des paysages et de la prise en compte des nuisances.



## 6. Aspects architecturaux et paysagers : les articles 11 et 13

La philosophie de la rédaction de l'article 11 est de viser une diversité de l'aspect extérieur des constructions par une libre conception du paysage par les maitres d'ouvrage. Le recours à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme est donc privilégié, au lieu de l'inscription au PLU de règles restrictives et non évolutives.

De manière générale, il s'agit de maintenir le contexte local en préservant les paysages et l'architecture traditionnelle tout en laissant une place à l'innovation et en favorisant un aménagement cohérent des parties privatives.

- Dans la zone UA qui présente un caractère patrimonial important, le règlement du PLU précise que la suppression des éléments d'ornementation, en saillie ou en retrait est interdite, notamment lors des ravalements de façade par exemple. Il est également demandé, pour les transformations ou extensions de constructions existantes, que les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment soient être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques et les modénatures. Quant aux murs extérieurs, ils doivent être réalisés uniquement en matériau présentant l'aspect des briques de terre cuite naturelle à rouge.
- Dans les autres zones la réglementation est moins stricte, les constructions présentant des aspects et formes variés. Cependant, 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 tuiles vernissées sont autorisées. Les enduits lisses et le béton lavé dans les tons de blancs cassés sont également autorisés. Le nombre maximal de matériaux utilisés en façade est de deux. Dans le cadre d'un ravalement de façade d'un bâtiment principal existant, les matériaux utilisés devront être du même type que ceux utilisés précédemment.
- Concernant les toitures, le souhait est également de respecter une architecture traditionnelle. Elles doivent comporter au moins deux pentes sur minimum 50% de la surface d'emprise et présenter l'aspect de tuiles ou ardoises naturelles. Cependant, les tuiles vernissées sont autorisées.
- Pour les clôtures, leur hauteur a été limitée en façade par rapport au document d'urbanisme précédent (1,50 mètre). La volonté communale est de conserver des perspectives sur les habitations, avec des rues plus vertes, via des haies doublées ou non d'un grillage. La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,8 mètre. Des dérogations sont accordées pour les réfections ou reconstructions de clôtures pleines mais présentant un intérêt architectural, comme les murs de brique.
- Empêcher l'habitat précaire et les constructions non finalisées ou inesthétiques : interdiction de l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme par exemple les parpaings, interdictions des bâtiments annexes réalisés avec des moyens de fortunes ;
- Masquer les installations nuisibles pour le paysage communal : obligation de placer les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage et de service ainsi que les installations similaires en des lieux peu visibles des voies publiques, ou le cas échéant, obligation de les masquer par des écrans de verdure. Les éléments techniques de production énergétique

doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements. Ils doivent être intégrés dans la clôture ou dans une maçonnerie. Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage. Les containers pour les déchets ménagers devront être soit non visible du domaine public, soit affectés dans des locaux aménagés à cet effet.

## 7. Stationnement : l'article 12

Afin de limiter l'occupation de l'espace public et de sécuriser les usagers des modes de déplacements doux, le Plan Local d'Urbanisme contient une réglementation stricte imposant la réalisation de stationnement dans des quantités variables en fonction des destinations des constructions.

Le nombre de véhicules par ménage étant de plus en plus important, il est exigé, pour les nouvelles constructions d'habitation la réalisation d'au minimum deux places de stationnement automobile par logement dans les zones U et AU, hormis pour la zone UA qui correspond au centre-ville, où il reste peu d'espace disponible.

Il est précisé que cette disposition s'applique en cas de divisions d'immeubles en plusieurs logements, mais pas en cas de changement de destination de constructions destinées à des bureaux, commerces, artisanats... cela permet à une construction à usage de bureaux, de commerces ou d'activités artisanales de changer de destination sans contrainte.

De plus, pour les projets à destination principale d'habitation, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum une place de stationnement automobile par tranche de 5 logements, exigée à partir de 5 logements créés.

En outre, 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 la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service. 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.

## 8. Espaces libres et plantations

Pour la rédaction de cet article, les choix qui ont guidés les choix communaux sont :

- Gérer les transitions entre l'espace urbain et l'espace agricole, par l'obligation de traiter les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone en espace vert, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.
- Traiter en espace vert ou jardin les espaces libres de constructions.

- Imposer l'utilisation d'essence régionale,
- Aménager un espace commun de détente pour les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie inférieure à un hectare. Dans ce cas, il devra représenter 3% de la superficie de l'opération. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha, il devra représenter 5% de la superficie de l'opération.
- Encourager la perméabilisation des sols : Les aménagements paysagers ainsi que le stationnement public doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant l'infiltration des eaux.
- Règlementer l'aménagement aux abords des fossés et cours d'eau : Dans la bande de recul imposée à l'article 6 le long des berges des cours d'eau et fossés répertoriés au plan de zonage, la hauteur des plantations est limitée à 1,5 m et la plantation d'arbres de haute tige interdite.

#### 9. *Articles issus du Grenelle 2 : 15 et 16*

Le code de l'Urbanisme dispose désormais que le PLU peut «imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit ».

Le règlement d'Estaires précise ainsi dans son article 15 qu'il est recommandé que les constructions respectent la réglementation thermique en vigueur.

L'article 16 impose également de prévoir des fourreaux pour la fibre optique lors de la création de voirie nouvelle.

## 10. Evaluation environnementale du règlement

Grandes thématiques	Sous thématiques	UA, UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUE	A et N
Milieux physiques & Ressources naturelles	<p>☞ <b>Consommation d'espaces agricoles et naturels</b></p>	<p>⊗ <b>Incidence négative</b></p> <p>Une majorité des espaces sera artificialisée, l'artificialisation est limitée dans certaines zones par l'article 9 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone UB : moins de 50% peut être construit pour l'habitat et 80% pour les activités</li> <li>- Zone UC : moins de 30% pour l'habitat et 70% pour les activités</li> <li>- Zone UE : 60% d'emprise au maximum au sol</li> <li>- Zone 1AU : 30% d'emprise au sol maximum</li> <li>- Zone 1AUE : 60% d'emprise au sol maximum</li> <li>- Zone A : 50 m<sup>2</sup> en extension maximum et 25m<sup>2</sup> en annexe</li> <li>- Zone N : 50m<sup>2</sup> en extension et 25 m<sup>2</sup> en annexe.</li> </ul> <p>😊 <b>Incidence positive :</b></p> <p>Les espaces naturels classés sont préservés : les éléments de patrimoine naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du CU et les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.</p>	
	<p>☞ <b>Protection de la biodiversité</b></p>	<p>😊 <b>Incidence positive :</b></p> <p><u>Art 13</u> : Cet article impose la plantation d'espèces végétales locales ; les zones libres doivent être plantées ; les espaces libres de construction doivent être aménagés en espace de détente à hauteur de 3 à 5 % dont 1/3 d'un seul tenant ; les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à tige haute.</p> <p>En zone UP, A et N aucun minimum pour les espaces de détente.</p>	
	<p>☞ <b>Milieu physique</b></p>	<p>😊 <b>Incidence positive :</b></p> <p>les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Les berges et les abords des cours d'eau sont préservés par l'article 6.</p> <p><u>Art 2</u> : préservation du sol limitation des affouillements et exhaussements « sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols ».</p> <p>Dans les zones soumises au risque d'inondation (inscrite au PPRI) comportent des restrictions concernant les remblais par l'Art 1.</p>	

Grandes thématiques	Sous thématiques	UA, UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUE	A et N
Cadre de vie, paysage et patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Paysage naturel et de campagne</li> <li>☞ Patrimoine urbain et historique</li> <li>☞ Espaces vert</li> </ul>	<p>☺ <b>Incidence positive :</b></p> <p><u>Article 6 à 11</u>, Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leurs aspects extérieurs doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales</p> <p><u>Art 13</u> : L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.</p>	<p>☺ <b>Incidence positive :</b></p> <p><u>Art 6 à 11 des zones A et N</u> : L'utilisation de type de matériaux, les tons et nuances des toitures et enduits autorisés ont été précisés pour assurer le maintien dans le paysage environnant pour les constructions à vocation d'habitat.</p> <p><u>Art. A 2</u> : L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine naturels « Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13 ».</p> <p><u>Art A13</u> : Dans le secteur Ap : Toute construction agricole autorisée doit faire l'objet d'une intégration paysagère renforcée, consistant au minimum à réaliser un rideau d'arbres de haute tige et d'arbustes constituant une haie entourant le bâtiment sur ses façades et pignons à terme jusqu'à hauteur du faitage, interrompue exclusivement pour les portes d'entrées dans le bâtiment.</p>
		<p>☺ <b>Incidence positive :</b></p> <p><u>Art 13</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.</li> <li>- Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts...).</li> <li>- Les opérations d'aménagement de plus d'un hectare doivent comporter au moins 10 % d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques dont les deux tiers d'un seul tenant.</li> </ul>	<p>☺ <b>Incidence positive :</b></p> <p><u>Art. A 13</u> : Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres et buissons.</p>

Grandes thématiques	Sous thématiques	UA, UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUE	A et N
		<p>- Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.</p> <p><u>Art 13</u> : L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.</p>	
	<p>🔑 <b>Développement touristique</b></p>	<p><u>Art 1</u> : Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.</p>	

Grandes thématiques	Sous thématiques	UA, UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUE	A et N
<b>Risques et nuisances</b>	<p>🔑 <b>Risques naturels</b></p>	<p><u>Art. 2 des zones concernées par l'aléa inondation fort ou très fort</u>: seules les constructions visant à réduire le risque d'inondation ou la vulnérabilité des personnes sont autorisées.</p> <p><u>Art. 2 des zones concernées par l'aléa inondation moyen</u> : les extensions sont réglementées : extension maximale de 20 % limitant ainsi l'imperméabilisation supplémentaire des sols</p> <p><u>Art 6</u> : les cours d'eau doivent être accessibles afin de permettre leurs entretiens et limiter le risque d'inondation. Les fossés sont préservés afin de drainer les eaux et permettre l'évacuation des eaux.</p>	
	<p>🔑 <b>Risques technologiques</b></p>	<p>😊 <b>Aucune incidence</b> : Le règlement rappelle les risques existants par zone.</p> <p>😊 <b>Aucune incidence</b> : <u>Article 3 de chaque zone</u> : <u>Accès</u> : Accès obligatoire à une voirie publique ou privée. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection</p>	




		<p>civile. Prescriptions à prévoir en cas de risques avérés pour la sécurité des usagers : nature et intensité du trafic, position des accès, nombre d'accès etc.</p> <p><u>Voiries :</u> Les caractéristiques techniques des voiries doivent satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p><u>Article 8 de chaque zone :</u> Entre deux bâtiments doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.</p>	
	<p>🔊 <b>Nuisance sonore</b></p>	<p>Des retraits sont à respecter pour chaque catégorie de RD. Le règlement les prend en compte comme suit :</p> <p><u>Zone UE Article 6</u> « L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera avec un retrait au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 25 mètres de la limite d'emprise des RD946 et RD947,</li> <li>- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies. »</li> </ul> <p><u>Zone UP Article 6</u> « L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD946,</li> <li>- avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies. »</li> </ul> <p><u>Zone 1AUE article 6</u> « L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera avec un retrait au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 25 mètres de la limite d'emprise de la RD946,</li> <li>- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.</li> <li>- 6 mètres des crêtes des cours d'eau et fossés répertoriés sur le plan de zonage. »</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> </ul>	<p><u>Art A6</u> « 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> </ul>

Grandes thématiques	Sous thématiques	UA, UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUE	A et N
Risques et nuisances	☞ Nuisances	<p>☹ <b>Aucune incidence :</b> La zone 1 AU est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, services et aux <u>activités peu nuisantes</u>.</p>	<p>☹ <b>Aucune incidence :</b> <u>Zone A :</u> N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p><u>Zone N :</u> Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, à l'exception des constructions listées par l'article 2.</p>

Grandes thématiques	Sous thématiques	UA, UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUE	A et N
Forme urbaine & Stratégie climatique	☞ Bioclimatisme & performances énergétiques ☞ Développement des énergies renouvelables	<p>☺ <b>Incidence positive :</b> Article 15 de chaque zone : Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.</p>	
	☞ Déplacements doux et qualité de l'air	<p>☺ <b>Incidence positive :</b> Les voiries doivent présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons. Cette règle encourage les déplacements doux.</p>	

Grandes thématiques	Sous thématiques	U, UE, US et 1Au	A et N
Urbanisme, réseaux et équipement	☞ Approvisionnement en eau potable	<p>☹ <b>Aucune incidence :</b> <u>Article 4 de chaque zone :</u> Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.</p>	
	☞ Collecte et traitement des eaux	<p>☹ <b>Aucune incidence :</b> <u>Article 4 de chaque zone :</u></p> <p><b>2°/ Eaux usées domestiques</b> <u>Dans les zones d'assainissement collectif :</u> Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.</p> <p><u>Dans les zones d'assainissement non collectif :</u> Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions du schéma</p>	

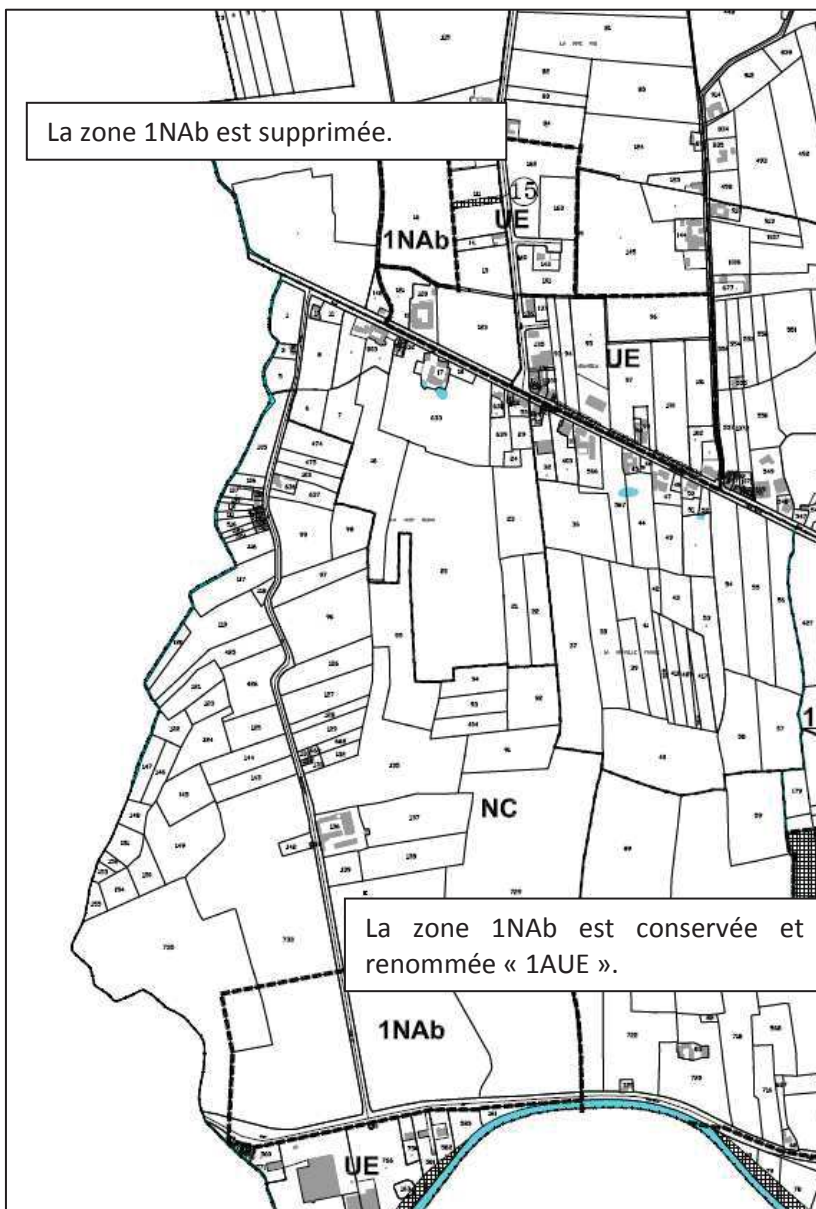


		<p>d'assainissement, et qu'il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration.</p> <p>Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol. L'autorisation de rejet après traitement devra être obtenue auprès de l'autorité compétente.</p> <p><b>3°/ Eaux résiduaires des activités</b> L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.</p> <p>Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.</p> <p><b>4°/ Eaux pluviales</b> L'emploi des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est obligatoire. Le tamponnement des eaux pluviales est obligatoire. A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.</p>
	<p> <b>Gestion des déchets</b></p>	<p> <b>Aucune incidence :</b> <u>Article 3 de chaque zone :</u> Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des constructions et installations envisagées.</p> <p> <b>Incidence positive :</b> <u>Art.1 AU et UA 3 :</u> La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Les accès aux terrains ou aux constructions doivent rester manœuvrables pour les services de secours.</p>

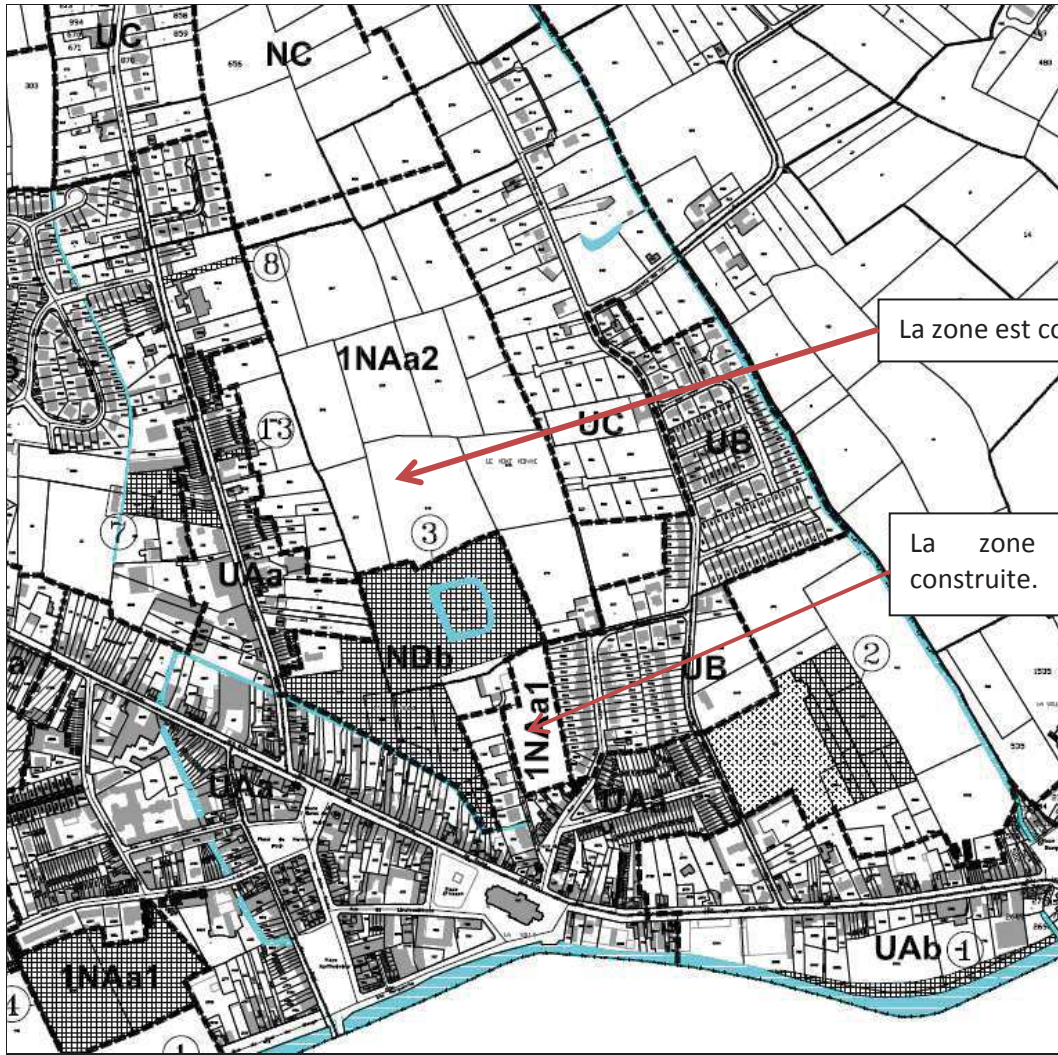
## V. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le document d'urbanisme à partir duquel les changements sont ci-dessous justifiés est le Plan d'Occupation des Sols. Il nécessitait une actualisation relativement aux nouvelles législations, et notamment par rapport au Grenelle, à la loi ALUR, mais aussi relativement aux documents supracommunaux, parmi lesquels le SCOT et le PLH.

Le zonage a été revu, des nouveaux sous-secteurs créés en fonction de la morphologie des quartiers. Les projets ont également évolué.

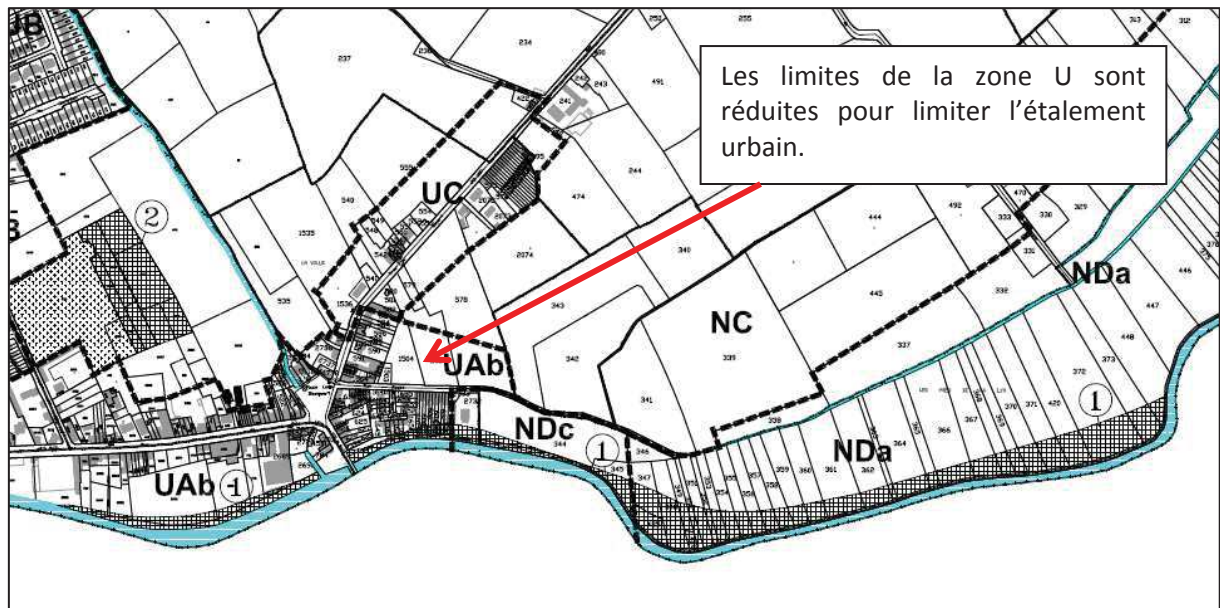




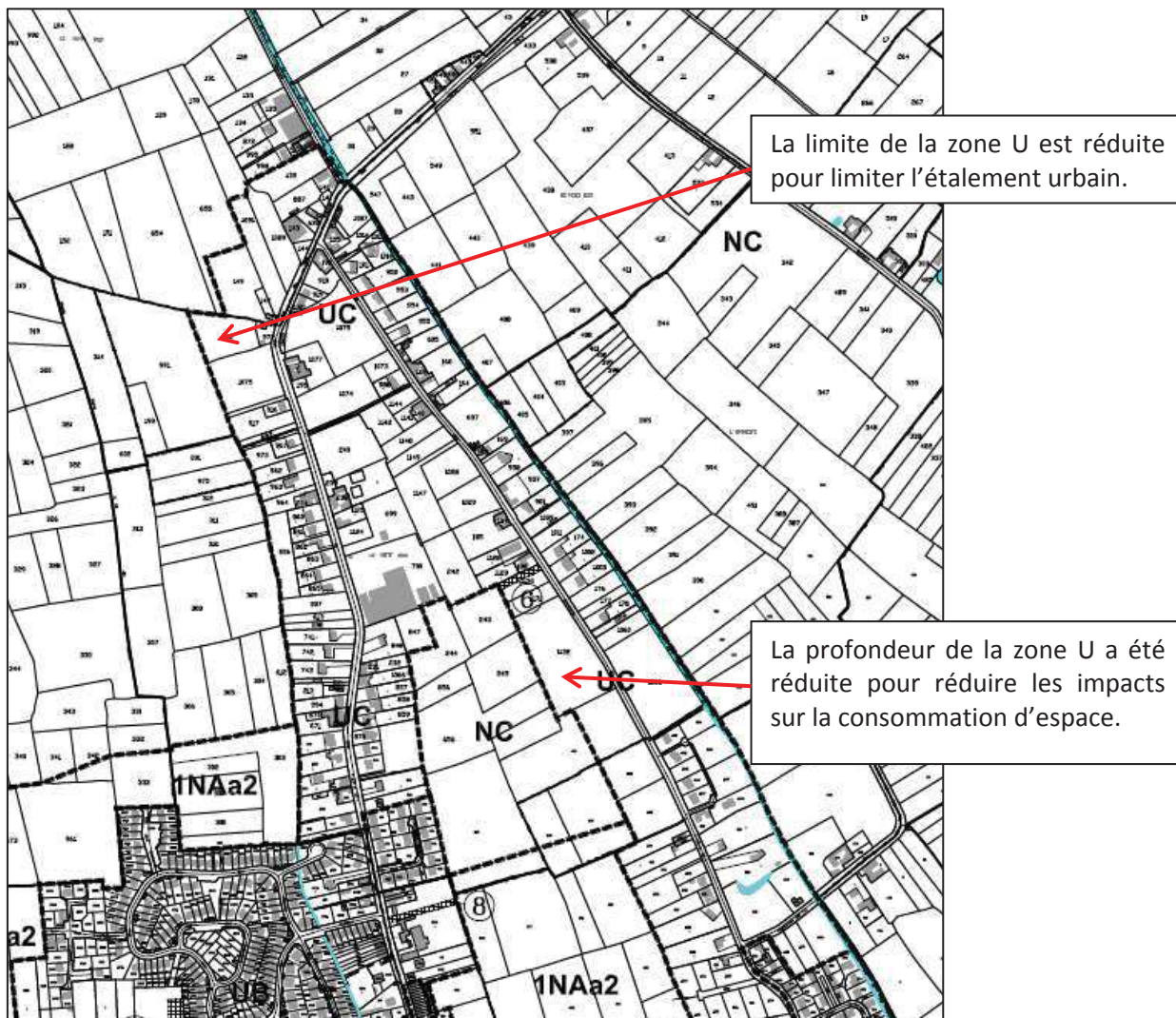


La zone est conservée en 1AU.

La zone est désormais construite.



Les limites de la zone U sont réduites pour limiter l'étalement urbain.



De manière générale, de nouveaux outils ont été ajoutés (emplacements réservés, préservation du patrimoine, reprise des risques notamment inondation, changement de destination des bâtiments agricoles...).

## 2. Sur le règlement

Articles 1 et 2 : Les occupations et installations ont été revues selon chaque zone.  
En zone agricole, les occupations et utilisations du sol autorisées sont plus nombreuses pour permettre la diversification des activités agricoles.

- Article 3 : les largeurs d'accès et de voiries sont réglementées.
- Article 4 : la rédaction de l'article 4 a été actualisée.
- Article 5 : Cet article n'existe plus, il a été supprimé par la loi ALUR.

Ainsi, toutes les règles relatives aux superficies minimales de parcelles constructibles ou de largeur minimale de façade sur voie sont supprimées, car illégales au regard des nouvelles législations.

- Article 6 : des dispositions visant à assouplir l'application des règles ont été insérées. Ainsi, les travaux visant à étendre, améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions de l'article 6 pourront être réalisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.  
De même, des dispositions plus souples ont été édictées pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.  
Des règles spécifiques ont été édictées selon les typologies d'habitat dans chaque quartier : construction à l'alignement, en retrait...
- Article 7 : des dispositions plus souples ont été adoptées pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation.  
De même qu'à l'article 6, les dispositions sont assouplies pour les bâtiments existants.
- Article 8 : La règle a été simplifiée.
- Article 9 : l'emprise au sol a été revue pour la zone U, pour favoriser la densification sur le territoire.
- Article 10 : les règles de hauteur ont été revues en fonction de la typologie du bâti.
- Article 11 : les règles relatives aux aspects extérieurs des constructions ont été assouplies, afin d'ouvrir le règlement à des projets contemporains et innovants, tout en s'intégrant dans l'environnement de la commune. De même, l'utilisation de matériaux durables est favorisée.
- Les règles sont plus strictes au sein du centre-ville pour assurer la conservation du patrimoine.  
En zone agricole, les règles ont été étoffées par rapport au règlement de l'ancien document d'urbanisme, afin de mieux contrôler les impacts des bâtiments agricole sur le paysage urbain.
- Article 12 : les règles relatives au stationnement ont été revues, en tenant notamment compte du changement de destination et de la division de logements.

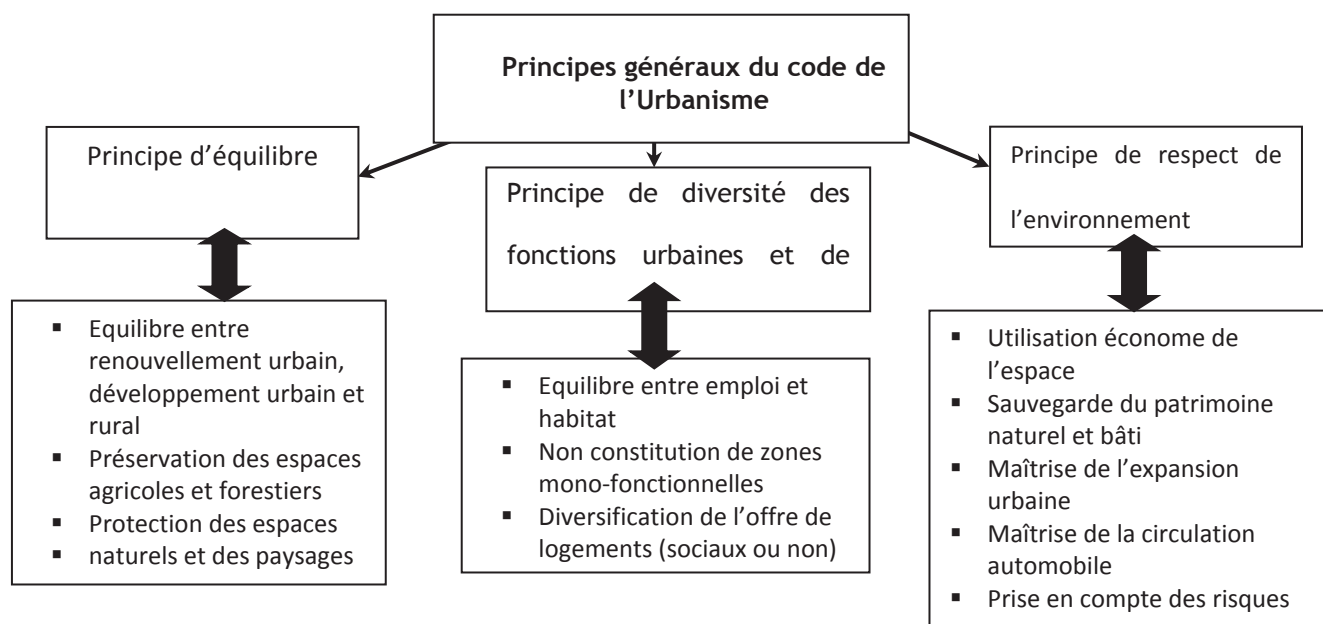
- Article 13 : L'article 13 impose désormais un traitement des marges de recul par rapport aux voiries et limites de zone ainsi qu'autour des dépôts visibles depuis la voie publique, les cheminements et espaces libres communs. Les essences régionales sont imposées, et une liste jointe en annexe du règlement. Le pourcentage d'espace vert a été revu selon la superficie de l'opération.  
Des dispositions pour la protection du patrimoine naturel identifié sur le plan de zonage sont ajoutées.
- article 14 : le COS est supprimé par la loi ALUR pour favoriser la densité.
- Article 15 et 16 : ils sont ajoutés, par rapport aux évolutions législatives.

## VI. JUSTIFICATIONS DE LA PRISE EN COMPTE DES NORMES JURIDIQUES SUPERIEURES AU PLU ET DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

### 1. *Prise en compte des normes juridiques supérieures au PLU*

#### *a. Principes généraux du droit de l'Urbanisme*

Les objectifs fondamentaux de la loi sont la mixité sociale, l'utilisation économe de l'espace et le développement durable.



Le PLU d'Estaires contribue à atteindre ces principes, notamment :

- En autorisant un développement urbain de la commune adapté, et progressif.
- En permettant un développement urbain axé sur une politique de renouvellement urbain.
- En favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, par un règlement adapté, et par la projection de nouveaux équipements, mais aussi grâce à un développement urbain permettant de pérenniser les structures.
- En préservant les milieux écologiques d'intérêt et les éléments de corridors.
- En mettant en valeur les entités paysagères et patrimoniales.
- En souhaitant améliorer l'organisation urbaine, les espaces publics, et conforter les espaces de respiration du tissu urbain.
- En prenant en compte les risques.
- En préservant les exploitations agricoles en activité,
- En prenant en compte les déplacements routiers tout en favorisant les déplacements doux et en commun dans la commune.



### *b. Les Servitudes d'Utilité Publique*

Le territoire de la commune est grevé de servitudes d'utilité publique ; ces servitudes prévalent sur les dispositions du PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme comporte en annexes les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol, sous la forme de fiches explicatives ; elles sont également reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s).

La commune est particulièrement concernée par :

- la servitude de protection des cours d'eau non domaniaux (A4),
- la servitude de protection des lignes Haute-Tension,
- la servitude relative aux interdictions d'accès sur la RD947,
- la servitude d'alignement,
- la servitude de protection des conduites des produits chimiques,
- la servitude de protection autour des Pipe-Lines,
- la servitude de dégagement,
- la servitude de protection autour du cimetière civil.

### *c. Les obligations et informations diverses*

Des informations ou obligations diverses relatives à l'aménagement et à l'urbanisme sont recensées sur Estaires.

Il s'agit de la zone de bruit, de l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme (loi Barnier, devenu article L.111-6), installation classée pour la protection de l'environnement,...

L'ensemble de ces contraintes ont été intégrés dans la réflexion sur le parti d'aménagement du PLU.

## 2. *Prise en compte des documents supra communaux*

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur.

Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un schéma de secteur est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles avec le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur dans un délai d'un an. Ce délai est porté à trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les documents et objectifs mentionnés au I du présent article et prendre en compte les documents mentionnés au II du présent article. »

Dans ce cadre, le PLU d'Estaires doit être compatible avec le SCOT de Flandre Intérieure.

### *a. Schéma de cohérence territoriale de Flandre Intérieure*

La commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Flandre Intérieure.

Le SCOT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles notamment celles centrées sur les questions d'habitat, de déplacements, de développement commercial, d'environnement, d'organisation de l'espace...

Le Plan Local d'Urbanisme se doit d'être compatible avec les objectifs inscrits au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCOT qui repose sur les principes suivants :

- Les grands équilibres territoriaux et l'organisation de l'espace.
- L'environnement au cœur du projet.
- Les objectifs des politiques publiques d'aménagement.

La présente analyse est basée sur la grille de compatibilité élaborée par le syndicat mixte du SCOT.

### Les grands objectifs résidentiels de Flandre intérieure

**N°1 : le scénario retenu pour le territoire suppose la construction de 15 000 résidences principales supplémentaires à l'horizon 2030.**

La commune d'Estaires a élaboré son projet d'aménagement sur la période 2015-2030. Une croissance de 6% est prévue, soit un objectif de construction de 462 logements.

**N°2 : le tissu urbain existant peut absorber 20% des logements, ce qui conduirait à affecter au total 680 ha d'urbanisation nouvelle au logement.**

Sur Estaires, le rapport trame urbaine/ surface en extension s'établit à 7,4 ha en trame urbaine (40%) et 11 ha en extension (60%).

Un diagnostic foncier a été réalisé ainsi qu'une analyse des espaces mutables.

**N°3 : Les espaces libres paysagers qui concourent à la qualité et à la gestion des nouvelles urbanisations ne doivent pas être pris en compte dans le calcul des densités.**

Le règlement de la zone AU prévoit un pourcentage d'espaces dédiés aux espaces verts.

La mise en place de franges paysagères, de protection des cours d'eau ou encore de connexions douces est prévue.

### Les modalités du développement résidentiel

**N°4 : Afin de faciliter l'utilisation des maximale du tissu urbain existant, un recensement des parcelles vides dans le périmètre urbanisé de chaque commune pourra être effectué.**

Un diagnostic foncier a été réalisé, ainsi qu'une analyse des espaces mutables.

**N°5 : Pour ce qui est des nouvelles urbanisations, les PLU tiendront compte de l'objectif de mixité fonctionnelle, notamment dans la définition des vocations de zone, par la création d'emplacements réservés pour des équipements en favorisant certaines activités en pied d'immeuble.**

Le principe de mixité fonctionnelle a été pris en compte dans le règlement du PLU, et des emplacements réservés ont été inscrits.

**N°6: Les PLU devront prévoir la possibilité d'insérer services et commerces dans l'offre résidentielle. Cette possibilité sera en particulier utilisée à proximité des pôles gare et des arrêts de transports collectifs, où l'urbanisation devra présenter une densité supérieure.**

Cette possibilité est prévue dans le règlement du PLU. Il n'y a pas de gare sur Estaires, mais les arrêts de bus ont été recensés et l'urbanisation se développe à proximité de ces derniers.

## La mixité résidentielle

**N°7 :** A la diversité des typologies correspondra une diversité des formes urbaines (logements individuels, individuels groupés, maisons de ville, collectif bas, collectif de plus grande ampleur en centre-ville).

Le règlement du PLU prévoit la possibilité de construire des logements de diverses formes urbaines. Les secteurs en renouvellement urbain seront densifiés (80 lgts/ha) ce qui nécessitera la réalisation de logements collectifs. Ce principe est repris dans les OAP.

**N°8 :** Les PLU définiront des conditions d'occupation du sol qui tout en s'intégrant à la morphologie existante, permettront, au-delà de la constructibilité des dents creuses, d'optimiser le tissu urbain.

Les densités choisies pour chaque site correspondent à la morphologie urbaine de l'environnement immédiat.  
Le règlement du PLU permet de réaliser des opérations denses.

**N°9 :** Dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, les communes pourront, avec leur groupement, définir des zones intercommunales et mutualiser ainsi leurs efforts dans le respect des objectifs quantitatifs définis au schéma.

La réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage est un projet qui sera défini à l'échelle de l'intercommunalité, compétente en la matière.

**N°10 :** Le respect du principe de mixité sociale sera recherché pour chaque secteur du territoire et à l'échelle de la commune. La diversité des typologies et des modes de financement sera facilitée par la réalisation d'opérations mixtes alliant logements libres, intermédiaires et sociaux et logements destinés à des populations spécifiques.

Les OAP prévoient des pourcentages logements locatifs sociaux à réaliser ou encore de logements en accession. Par exemple, sur les secteurs Joubarbes et Busseroles, il est prévu entre 20 et 25% de logements sociaux et entre 5 et 10% de logements en accession sociale à la propriété. Des principes de mixité ont également été déclinés dans d'autres OAP.

**N°11 :** La diversité de la typologie des logements sera encouragée, à destination notamment des personnes âgées qui souhaitent un logement plus proche des services. La réalisation de résidences pour personnes âgées, dépendantes ou non, sera facilitée dans les PLU (résidences médicalisées ou non, en fonction du Schéma départemental gérontologique).

La réalisation d'un béguinage est actuellement en cours sur Estaires pour répondre aux besoins des personnes âgées.

Thématique économie : orientations	Compatibilité du PLU
<b>Une offre spécifique pour une nouvelle identité économique du territoire</b>	
<p><b>Orientation n°1 :</b> Il faut envisager d'ici à 2030, un volume d'espace pour les parcs d'activités de l'ordre de 400 ha à l'échelle du périmètre du SCOT.</p>	<p>La commune d'Estaires a prévu une zone d'activité de 13 ha, la zone de la Maurianne, destinée au développement économique.</p> <p>Il reste en effet très peu de foncier disponible à destination économique sur la commune.</p>
<p><b>Orientation n°2 :</b> Les documents d'urbanisme devront permettre de développer le niveau de qualité globale des sites d'activités : s'appuyer sur des études préalables permettant de définir le périmètre le plus adapté et encourager par des règlements adaptés le recours à des démarches innovantes de type HQE</p>	<p>Les OAP et le règlement garantissent la qualité architecturale et paysagère de la future zone économique.</p>
<p><b>Orientation n°3 :</b> Les grands secteurs de développement présentant une vocation dominante ne font pas obstacle à l'accueil d'activités tertiaires, commerciales et de PME/PMI extérieures à la stricte vocation de chaque secteur.</p>	<p>Le règlement de la zone économique permet l'accueil de plusieurs types d'activité.</p>
<p><b>Orientation n°4 :</b> Les PLU définiront dans leur PADD, leurs orientations d'aménagement ou leur règlement un niveau de qualité globale des parcs. A cet effet, la définition du parti d'aménagement et du schéma de voiries peut constituer un point d'appui majeur.</p>	<p>Les différentes pièces du PLU imposent un traitement qualitatif de la zone d'activité. Le schéma de voiries sera élaboré lors de la phase opérationnelle.</p>
<p><b>Orientation n°5 :</b> Les capacités du réseau de transport routier et autoroutier et la correspondance entre les nouveaux sites d'activités et la desserte en transports collectifs constitueront des éléments à privilégier dans les choix d'implantation de parcs.</p>	<p>La zone d'activité est implantée en bordure de la RD946, qui est un axe de transit important. Elle est stratégiquement située, en face du fondoir Buchez, et permettra ainsi l'extension de ce site.</p>
<p><b>Orientation n°6 :</b> La requalification des parcs existants sera entreprise en fonction de l'obsolescence des sites.</p>	<p>Il n'y a pas de parc à requalifier sur la commune d'Estaires.</p>
<p><b>Orientation n°7 :</b> Le développement des zones artisanales sera favorisé : il s'agit de zones de petite taille, accueillant 1 ou 2 établissements de taille restreinte dont l'accueil est envisageable dans tout le</p>	<p>L'accueil des activités artisanales est permis en zone économique, mais également en zone mixte (principe de mixité fonctionnelle).</p>

territoire en fonction des autres objectifs qualitatifs du SCOT.

**Orientation n°8 :** Les capacités des voies et de l'assainissement constitueront une condition aux implantations artisanales, qui pourront prendre la forme d'un prolongement de bourg, dans le cadre d'une insertion de qualité valorisant l'entrée du bourg à l'aide de règles de recul et de plantations.

Les réseaux et la voirie sont règlementés aux articles 3 et 4 du PLU.

**Orientation n°9 :** Le développement de l'économie en secteur urbain devra être favorisé par les PLU qui autoriseront notamment des activités de services marchands ou non-marchands, des bureaux et des commerces en pied d'immeuble, définiront des politiques de densité, optimiseront le tissu et favoriseront les formes urbaines les plus adaptées au développement de ces activités.

Le principe de mixité fonctionnelle a été appliqué dans les zones U et AU. Le règlement du PLU permet des formes urbaines adaptées aux activités économiques. Une zone est spécifiquement dédiée au développement d'une activité commerciale.

#### Un pôle commercial à affirmer

**Orientation n°10 :** Le développement commercial pourra prendre la forme d'extensions ou de création de pôles commerciaux nouveaux, centrés à la fois sur l'alimentaire et sur l'équipement de la personne et de la maison, notamment dans les secteurs où le taux d'équipement du territoire est faible.

L'extension de la zone commerciale a été intégrée au projet, via un zonage adapté.

**Orientation n°11 :** Une diversité de la forme des pôles commerciaux sera recherchée : en cœur de ville il pourra s'agir de galeries commerciales, ou de la création d'un nouveau pôle périphérique pour les villes principales, avec un objectif de qualité urbaine forte.

Outre le développement de la zone commerciale, le PADD prévoit de soutenir l'offre commerciale en centre-ville, d'assurer une complémentarité entre les deux et de favoriser l'accessibilité du linéaire commercial avec l'habitat (requalification de poche urbaine à proximité).

**Orientation n°12 :** Le développement sera centré sur les commerces de proximité, liés aux nouvelles urbanisations dans une optique de création ou de renforcement de « pôles de centralité » secondaire, et, en fonction de la taille de ceux-ci, pourront prendre la forme de nouveaux pôles commerciaux dont l'importance sera liée à l'évolution de la zone de chalandise.

L'application du principe de mixité des fonctions permet la création de nouveaux commerces.

**Orientation n°13 : les nouveaux pôles commerciaux privilégieront l'accès par les transports collectifs.** Il n'y a pas de création de pôle commercial prévu sur Estaires.

### Une agriculture à préserver

**Orientation n°14 :** Le développement de l'urbanisation devra intégrer (outre les objectifs d'insertion paysagère et les enjeux environnementaux), les besoins de l'agriculture dans les arbitrages conduisant au choix des sites.

Une concertation avec les agriculteurs a été réalisée, et les conclusions intégrées au présent rapport. Les secteurs à enjeux sont préservés au sein du PLU par un zonage A.

L'impact des extensions sur l'agriculture a été évalué dans le document.

**Orientation n°15: Une insertion paysagère de qualité des bâtiments agricoles sera recherchée, notamment aux abords des grands axes et des entrées de villes.**

Cette dimension a été intégrée à l'article A11, en termes de matériaux, de qualité architecturale...de même l'article 13 prévoit des aménagements paysagers autour des bâtiments agricoles.

**Orientation n°16: La mutation des bâtiments agricoles notamment en habitat sera autorisée.**

Le zonage et le règlement prévoit le changement de destination de certains bâtiments. Le principe retenu est que le bâtiment en question doit présenter une qualité architecturale (brique, tuile..). Le règlement édicte également un certain nombre de règles, notamment le fait que l'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement de réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement et l'eau potable.

**Orientation n°17: dans certains secteurs définis par les PLU, une extension limitée de l'urbanisation de quelques constructions, autour des bâtiments agricoles en mutation sera possible, sous condition, notamment, de l'existence de réseaux d'assainissement suffisants, de la capacité des voies et de la proximité de ressources urbaines, ainsi que de la compatibilité avec l'exploitation agricole.**

Le règlement du PLU prévoit simplement l'autorisation des annexes et extensions limitées en zone A et N, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles et forestières et d'être intégrées dans l'environnement immédiat (limitation de la hauteur et de l'emprise au sol par exemple).

**Orientation n°18 :** Dans les espaces où urbain et agricole sont fortement imbriqués, les PLU pourront définir au sein de certaines zones A des espaces spécifiques pour la construction de bâtiments agricoles nouveaux.

Les grandes poches agricoles au sein de la partie bâtie ont été préservées par un classement en zone A.

## Un développement touristique à amplifier

**Orientation n°19 : poursuivre le développement des liaisons douces qui :**

- se diffusent depuis les sites emblématiques (Mont de Flandre, la Lys...),

-favorisent les connexions transversales entre les entités paysagères (forêt de Nieppe/Lys, monts de Flandre jusqu'à Cassel, les affluents de la Lys...),

-cherchent à s'intégrer aux espaces urbains et à lier les sites patrimoniaux et culturels ponctuels (musées, beffrois, culture de houblon...).

-longent les cours d'eau.

Le PLU prévoit la protection des connexions douces au sein du tissu urbain. D'autres sont prévues au sein des OAP.

Le PADD prévoit également de retourner la ville sur la Lys, à travers la requalification d'espaces mutables (cf.OAP), et la création d'espaces verts.

**Orientation n°20 : Développer des accès faciles à proximité immédiate des sites emblématiques (stationnement, haltes aux abords des panoramas remarquables, accès à la forêt de Nieppe et à la Lys).**

Un sentier piétonnier est également prévu le long des berges de la Lys.

**Orientation n°21 : Favoriser un équipement structurant ou plusieurs équipements en réseau aux abords de la Lys :**

-Reconversion du patrimoine industriel,

-Equipements plurifonctionnels pouvant en outre apporter une offre complémentaire aux villes et villages proches (loisirs, cultures, activités nautiques, promotion des activités économiques existantes R&D, services...)

Estaires n'est pas concernée.

**Orientation n°22 : Favoriser la création de petites unités d'hébergement aux abords des Monts de Flandre ainsi que dans ou en prolongement des bourgs et villages des Monts (tourisme sportif, loisirs/santé), sous réserve d'une haute qualité d'intégration paysagère et conformément aux orientations spécifiques définies en 2° partie du DOG sur les cœurs, les franges et les abords.**

Le règlement du PLU prévoit dans les secteurs Nc et Nci la possibilité d'aménager des terrains de plein air, de sport et de loisirs.



### Les infrastructures de transport

**Orientation n°1 :** Localiser prioritairement les développements urbains dans les secteurs desservis par les voies stratégiques pour lesquelles la signalétique ou la création de contournements devra éviter les transits en centre-ville ou en centre-bourg.

Les zones de développement sont prévues sur des voies stratégiques. L'urbanisation du site des Busseroles permettra de créer une liaison entre la rue des Créchets et la rue du collège afin de désengorger le centre-ville.

Orientation n°2 : Les urbanisation nouvelles devront prendre en compte l'optimisation de la fluidité des infrastructures existantes et en garantir les capacités d'évolution : limitation de l'urbanisation linéaire le long des axes stratégiques et maîtrise accrue des débouchés des lotissements dits « en grappe » sur ces infrastructures principales.

Les zones d'extension sont situées en épaisseur. L'étalement linéaire est proscrit sur la commune, hormis pour les autorisations d'urbanisme déjà délivrées (rue du Trou Bayard).

### Développement des transports collectifs

Orientation n°3 : La constitution de deux pôles gares à Hazebrouck et à Bailleul est une priorité, dans l'optique d'une intermodalité avec le réseau des bus départementaux, avec les voitures particulières et avec les liaisons douces que le SCOT favorise. Ces pôles gare présenteront une mixité de fonctions : transport, stationnement, habitat, services, commerces et équipements, et bénéficieront d'une densité suffisante.

Estaires n'est pas concernée.

**Orientation n°4 :** Les secteurs desservis par des transports collectifs, à proximité de leurs points d'arrêt existants ou futurs doivent constituer des objectifs prioritaires de développement pour les PLU concernés.

L'urbanisation est prévue en trame urbaine ou en épaisseur, à proximité de la desserte en transport en commun.

**Ecologie aquatique et fonctionnalité du réseau hydrographique**

**Orientation n°1 :** Définir les périmètres des nouvelles zones urbanisables de manière à éviter le busage des cours d'eau et fossés lorsque cela est possible. La création, la suppression ou le réaménagement des fossés définis comme modalité d'urbanisation tendront à ne pas empêcher les grands écoulements à l'échelle des bassins versants ou à accroître de manière excessive la réactivité du réseau.

Au sein des OAP, la conservation des fossés existants sur les zones de développement a été inscrite. De manière plus générale, les cours d'eau et fossés sont protégés sur le plan de zonage via l'utilisation de l'article L.151-23 du CU.

**Orientation n°2 :** Les périmètres d'urbanisation future définis par les PLU s'écarteront des cours d'eau lorsqu'ils n'incluront pas des objectifs et des mesures particulières visant à la valorisation de ces cours d'eau.

Il n'y a pas de cours d'eau dans les zones de développement, uniquement des fossés.

**Orientation n°3 :** Des espaces tampons permettront la renaturation des abords des cours d'eau au travers de la mise en place de bandes enherbées et le développement des ripisylves.

Le règlement impose un retrait par rapport à la crête des berges des cours d'eau. Le long de la Lys, la création d'espaces verts est prévue. Par ailleurs, elle est majoritairement affectée en zone naturelle dans le document graphique.

**Orientation n°4 :** Gérer la création de nouveaux plans d'eau dans l'objectif d'éviter leur multiplication dans le fond des vallées, de permettre leur développement dans les autres secteurs lorsqu'ils ont une vocation d'ouvrage d'autoépuration ou de régulation.

La création de nouveaux plans d'eau n'est pas prévue sur Estaires.

**Orientation n°5 :** favoriser un contexte de gestion durable de la ressource et des usages de l'eau potable : veiller à la suffisance de la ressource pour assurer les besoins des développements urbains futurs.

Dans la partie incidence sur l'environnement, le présent rapport explique les incidences du développement prévu sur la consommation en eau potable.

**ZNIEFF et espaces naturels sensibles**

**Orientation n°6 :** Rechercher la conservation des espaces boisés, des bocages alluviaux et des prairies humides dans le respect de leurs caractéristiques écologiques et en tenant compte de leur fonctionnalité au regard des écosystèmes qu'ils abritent.

Les zones à dominante humide sont préservées par un classement en zone naturelle. Quelques espaces paysagers et bosquets ont été préservés.

<p><b>Orientation n°7 : Améliorer la qualité des lisières forestières en maîtrisant l'anthropisation à leurs abords immédiats. Dans ce cadre, il pourra être favorisé le maintien et le développement d'espaces de transition bordant les lisières qui permettent l'établissement d'une couverture végétale herbacée.</b></p>	<p>La commune n'est pas concernée.</p>
<p><b>Orientation n°8 : un développement limité devra être compatible avec les sensibilités écologiques et hydrauliques des milieux et ne portera pas atteinte aux boisements en place.</b></p>	<p>Les milieux sensibles (ZNIEFF et zone à dominante humide) sont classés en zone naturelle.</p>
<p><b>Zone humide</b></p>	
<p><b>Orientation n°9 :</b> Dans les zones humides prioritaires localisées par le SDAGE et les zones fonctionnelles identifiées par le SAGE, permettre un développement de l'urbanisation qui conserve de larges coupures d'urbanisation entre les sites bâtis agglomérés existants, pour assurer la continuité des grands écoulements, limiter les développements linéaires et continus du bâti le long des voies.</p>	<p>Sur Estaires, aucune urbanisation n'est prévue dans les zones à dominante humide.</p>
<p><b>Orientation n°10 :</b> Les zones humides remarquables identifiées par le SAGE et les sites importants pour la ressource en eau ne sont pas destinés à être urbanisés.</p>	<p>Les zones humides sont affectées en N.</p>
<p><b>Développement des milieux et continuités naturelles</b></p>	
<p><b>Orientation n°11 : Rechercher la préservation et le développement des haies bocagères ainsi que des boisements sans exclure les possibilités de les renouveler.</b></p>	<p>Certains bosquets sont préservés sur Estaires. Les boisements sont peu nombreux sur le territoire.</p>
<p><b>Risques et nuisances</b></p>	
<p><b>Orientation n°12 : Favoriser la connaissance des risques liés au retrait-gonflement des argiles en vue de rationaliser la prise en compte des aléas. Il s'agit d'encourager la mise en œuvre d'études précisant notamment :-la nature, l'occurrence et l'ampleur des aléas, -les caractéristiques et la localisation de ces zones, préalablement aux projets d'aménagement de grande taille (parc d'activités) et à l'élaboration des PLU et de manière à y prescrire des études de sol appropriées et édicter les dispositions nécessaires à la bonne tenue des constructions.</b></p>	<p>Le risque d'aléa retrait-gonflement des argiles a été évoqué dans le diagnostic. Il y est fait mention dans le chapeau de chaque zone et sur le plan de zonage.</p>

<p><b>Orientation n°16 (les précédentes concernent les communes non couvertes par un PPRI) :</b></p> <p>Les espaces concernés par les zonages réglementaires des PPRI de La Lys et de l'Yser ne pourront recevoir d'urbanisation que dans les conditions de constructibilité prévues par ces PPRI.</p>	<p>Le plan de zonage et le règlement intègrent les dispositions du PPRI.</p>
<p><b>Orientation n°17 :</b> Maîtriser fortement, voire interdire, l'urbanisation dans les sites à forte pente des Monts.</p>	<p>La commune n'est pas concernée.</p>
<p><b>Orientation n°18 : Favoriser une prise en compte et une gestion des eaux de ruissellement dans les aménagements urbains en considérant les possibilités : d'une gestion sur place de la problématique, ou d'une compensation mise en œuvre à une échelle plus grande que celle des périmètres immédiats des projets.</b></p>	<p>L'article 4 du règlement impose dans la mesure du possible une infiltration à la parcelle des eaux pluviales. Un pourcentage d'espace vert est imposé, pour limiter l'imperméabilisation. Les OAP prévoient également qu'il conviendra d'aménager un réseau de collecte et de gestion des eaux de type : noues, bassin de rétention...</p>
<p><b>Orientation n°19 :</b></p> <p>Prendre en compte les contraintes d'urbanisation des sites liées à la présence d'établissements classés SEVESO "seuil haut".</p>	<p>Il n'y a pas d'ICPE SEVESO sur Estaires.</p>
<p><b>Orientation n°20 :</b> Considérer les extensions potentielles des établissements à risque ou leur regroupement au regard des zones d'habitat existantes et des projets de développement des bourgs et des villages (la Lys - habitat, activités touristiques et de loisirs).</p>	<p>Il n'y a pas d'ICPE SEVESO sur Estaires. L'ICPE industrielle est à l'écart du tissu urbain.</p>
<p><b>Orientation n°21 :</b> Tenir compte des infrastructures supportant des transports de matières dangereuses (lignes ferrées, axes routiers majeurs) pour rechercher, lorsque cela est possible, à ne pas augmenter l'exposition au risque des populations.</p>	<p>Le développement de l'urbanisation est prévu à l'écart des infrastructures supportant des transports de marchandises dangereuses.</p>
<p><b>Orientation 22 :</b> Favoriser la connaissance des sites et sols pollués du territoire dans l'optique de prévoir les conditions d'usages du sol en conséquence et de faciliter le renouvellement urbain.</p>	<p>Les sites pollués ont été identifiés dans le diagnostic.</p>

## Energie

**Orientation 23 :** Ne sont pas favorables aux éoliennes : les sites d'intérêt écologique, les zones humides remarquables et les zones fonctionnelles associées, les continuités naturelles, le site inscrit des Monts de Flandre ainsi que les abords de ces espaces

Il n'y a pas de projet éolien sur Estaires.

**Orientation 24 :** L'implantation d'éoliennes s'effectuera sous forme de parcs ; l'implantation isolée d'éoliennes ou non implantée dans le cadre d'un aménagement cohérent d'un parc éolien étant interdite. La co-visibilité des parcs éoliens entre eux sera évitée, sauf lorsque les parcs considérés ont fait l'objet d'une organisation paysagère d'ensemble dont le parti choisi a pour vocation de créer un événement paysager de grande taille établi dans un objectif de valorisation du territoire.

Il n'y a pas de projet éolien sur Estaires.

**Orientation 25 :** Définir des règlements dans les PLU permettant le recours aux dispositifs individuels permettant la production d'énergies renouvelables et les modes de constructions écologiques (photovoltaïque, toiture végétalisée, ...) sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité et des dispositions relatives à l'aspect extérieur liées à la proximité d'un patrimoine bâti ou naturel remarquable.

Le règlement du PLU permet le recours à ce type de dispositif.  
L'article L.111-16 du CU relatif aux performances environnementales et énergétique est d'ordre public.

**Orientation 26 :** les PLU pourront faciliter l'emploi de ces dispositifs et prévoir des conditions d'intégration assurant une gestion harmonieuse du paysage et de l'aspect extérieur des constructions.

Voir réponse ci-dessus.

**Orientation 27 :** Dans les critères d'intégration paysagère des constructions à caractère écologique, il pourra être porté une attention particulière : à la proportion des façades de manière à éviter la généralisation des murs à long développé et de faible hauteur dans les espaces agglomérés, à la pente des toits lorsqu'ils sont à un seul versant, à la gestion des ouvertures (baies) donnant directement sur l'espace public, aux teintes utilisées pour la finition des murs extérieurs.

Le règlement du PLU prévoit des critères au niveau de l'aspect extérieur à l'article 11.

<b>Pollution</b>	
<b>Orientation 28 :</b> Favoriser la compensation des éléments naturels supprimés qui participent à la maîtrise des ruissellements par de nouveaux éléments équivalents.	Le PLU prévoit la préservation de certains linéaires de haies et leur remplacement en cas d'arrachage.
<b>Orientation 29 :</b> Rechercher une intégration des développements urbains qui favorise le maintien et l'extension des haies bocagères et des talus qui leurs sont éventuellement associés : en les considérant dans le tracé des voies et la forme des zones à urbaniser et en renforçant les connexions entre les haies existantes.	Les OAP du PLU prévoit la réalisation de franges paysagères autour des opérations d'aménagement.
<b>Orientation 30 :</b> Permettre les solutions individuelles de rétention des eaux pluviales (comme les toitures végétalisées avec dispositif de rétention) sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère.	Ce dispositif est permis par le PLU. L'article L.111-16 du CU est d'ordre public.
<b>Assainissement</b>	
<b>Orientation 31 :</b> Favoriser l'amélioration des dispositifs individuels ou collectifs de traitements des eaux usées, L'urbanisation de nouvelles zones à urbaniser s'assurera au préalable que les conditions sont réunies pour permettre un traitement des eaux usées dans le respect des normes en vigueur.	L'article 4 énonce les obligations des futures constructions en matière d'assainissement.
<b>Orientation 32 :</b> Dans les espaces agricoles comportant du bâti dispersé, privilégier un éventuel renforcement de l'urbanisation dans les secteurs disposant à leur proximité immédiate d'un réseau d'assainissement collectif sur lequel il pourra se raccorder.	Le développement urbain sera opéré à proximité immédiate du tissu urbain existant et à proximité des réseaux d'assainissement collectif.
<b>Trame verte et bleue</b>	
<b>Orientation n°33 : 1</b> Mettre en œuvre le maintien et le renforcement de grandes continuités à dominante naturelle et agricole que le développement de l'urbanisation ne cherchera pas à interrompre. Grands objectifs fixés : -Protéger et renforcer les éléments caractéristiques que ces continuités relient.	Les milieux sensibles, essentiellement le sud du territoire, sont affectés en zone naturelle.

Thématique Gestion Urbaine : Orientations	Compatibilité du PLU
<b>Orientations N°1 : les PLU préciseront les caractéristiques et les localisations précises des coupures d'urbanisation stratégiques.</b>	Une coupure d'urbanisation est identifiée sur la RD947 par le SCOT. elle est préservée par un classement en zone agricole.
<b>Orientation n°2 : Les communes concernées par les entrées de ville le long des infrastructures visées à l'article L. 111-1-4 1er. alinéa du code de l'urbanisme définiront dans les P.L.U. les règles permettant la mise en valeur de ces sites en prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages.</b>	La commune n'est pas concernée.
<b>Orientation n°3 : La réalisation de règlements de publicité est fortement encouragée ainsi que la réhabilitation des façades commerciales qui le justifient.</b>	Néant.
<b>Orientation n°4 : Les documents d'urbanisme veilleront à organiser une hiérarchisation du réseau de voies et à créer les conditions de réalisation de nouvelles voies à court et moyen terme (orientations d'aménagement, voiries de principes, secteurs de plan masse, emplacements réservés, etc.).</b>	Plusieurs emplacements réservés ont été inscrits pour la création de voirie, notamment pour relier la rue du Collège et la rue des Créchets. Des conditions de largeur et de matériaux ont également été édictées à l'article 3 du PLU.
<b>Orientation n°5 : Les documents d'urbanisme prévoient le cas échéant, des réserves foncières (emplacements réservés...) permettant de réaliser les équipements publics ou les services nécessaires au développement et définiront à cette fin des règlements adaptés pour les nouvelles zones AU.</b>	Des emplacements réservés ont été inscrits sur le document graphique. Le PLU prévoit un secteur réservé aux équipements « UP », qui reprend les équipements scolaires et la piscine.
<b>Orientation n°6 : 1 Les documents d'urbanisme définiront des conditions de maîtrise accrue des développements en grappe ou des développements linéaires continus, afin d'éviter les difficultés d'accès aux espaces publics, aux services et aux commerces, les problèmes de circulation et les risques d'accident, l'absence de lisibilité de l'espace urbain, l'accessibilité au grand et au petit patrimoine.</b>	L'étalement linéaire est prohibé sur la commune.
<b>Orientation n°7 : les documents d'urbanisme identifieront les chemins ou éléments de bocage pouvant servir d'appui à la constitution de liaisons douces permettant d'optimiser les accès et interconnexions, mais aussi de qualifier l'espace</b>	Les sentiers piétonniers ont été protégés sur le document graphique, à travers l'utilisation de l'article L.151-38 du CU.

<b>urbain.</b>	
<b>Orientation n°8 : Les documents d'urbanisme favoriseront un séquençage contrasté des scènes urbaines par la recherche d'une diversification des densités urbaines en agissant notamment sur la distance qui sépare les constructions.</b>	Les OAP prévoient des densités différentes, afin d'intégrer les nouvelles opérations d'aménagement dans l'environnement immédiat.
<b>Orientation n°9 : Les documents d'urbanisme favoriseront le maintien ou l'aménagement de percées visuelles de taille significative sur le paysage environnant (fenêtre aménagée sur le paysage et pouvant être utilisée comme espace public), ou à l'inverse pour organiser depuis l'extérieur la perception sur un patrimoine de qualité.</b>	Les espaces verts sur la commune sont protégés (parc Watine), ainsi que certains jardins de maisons de maître. L'interdiction de l'étalement linéaire permet également de conserver des perspectives sur la plaine agricole.
<b>Franges et Abords (secteur d'Estaires).</b>	
<b>Orientation n°1 : Les équipements et installations à vocation touristique ne sont pas contraints à une implantation en continuité avec les espaces urbains existants. Toutefois, ils doivent faire l'objet d'une intégration paysagère de qualité, être dimensionnés en fonction des capacités des voies et réseaux, être compatibles avec les orientations relatives à l'environnement.</b>	La commune n'est pas concernée.
<b>Orientation n°2 : Définir des prescriptions dans les PLU pour l'insertion des bâtiments agricoles.</b>	Des prescriptions ont été définies à l'article 11.
<b>Les abords (plaine de la Lys)</b>	
<b>Orientation n°3 : Dans les espaces urbains, maintien et développement d'accès visuels et physiques à la Lys.</b>	Les OAP prévoient des secteurs à aménager en bordure de la Lys avec la création d'espaces verts accessibles au public. La création d'un cheminement piétonnier est également une volonté.



### *b. Le programme Local de l'Habitat*

La ville d'Estaires a délibéré pour la mise en place d'un PLH interne le 16 décembre 2015.

#### **Le PLH fixe plusieurs actions :**

- Action 1 : poser les fondamentaux de la politique locale de l'habitat : piloter, partager et rendre-compte,
- Action 2 : poser les fondamentaux de la politique locale de l'habitat : observer et évaluer,
- Action 3 : mettre en place des outils de régulation pour maîtriser le développement,
- Action 4 : soutenir la production de logements à loyer modéré,
- Action 5 : soutenir l'accession des jeunes ménages,
- Action 6, s'affirmer comme un relais local du PIG, « habiter mieux », conduit par le pays Cœur de Flandres,
- Action 7 : Intervenir sur la vacance,
- Action 8 : développer une offre adaptée à destination des gens du voyage,
- Action 9 : développer une offre adaptée à destination des aînés,
- Action 10 : développer une offre adaptée à destination des publics défavorisés.

Le PLU d'Estaires met en œuvre ces actions, notamment en envisageant de résorber les logements vacants, et en prévoyant une offre diversifiée de logements, à travers l'application des outils de mixité sociale.

### *c. Le Plan de déplacement Urbain*

La commune d'Estaires n'est pas soumise à un plan de déplacement urbain.

### *d. Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du Bassin Artois-Picardie et schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Lys*

La commune appartient au SDAGE du Bassin Artois-Picardie, révisé en application de la Directive Européenne Cadre sur l'Eau et approuvé en 2015. Le nouveau SDAGE couvre la période 2016-2021.

Les orientations fondamentales du SDAGE sont :

- Maintenir et améliorer la biodiversité des milieux aquatiques,
- garantir une eau potable en qualité et en quantité satisfaisante,
- s'appuyer sur le fonctionnement naturel des milieux pour prévenir et limiter les effets négatifs des inondations,
- Protéger les milieux marins,
- mettre en œuvre des politiques publiques cohérentes avec le domaine de l'eau.

#### **Programme de mesure 2016-2021 du bassin Artois-Picardie :**

- **Lutte contre l'eutrophisation**
  - Réduire les émissions de matières organiques, d'azote et de phosphore,
  - Lutter contre la pollution par les produits phytosanitaires.

- **Préserver les continuités écologiques,**
- **Préserver les eaux souterraines et lutter contre la pollution diffuse en phytosanitaire et nitrates,**
- **Préserver la ressource, préserver la qualité des zones à enjeux eau potable.**

La commune fait partie du secteur « Lys ». Pour cette zone les orientations principales sont les suivantes :

- Lutte contre l'eutrophisation (réduire les émissions de matières organiques, d'azote et de phosphore),
- Lutter contre la pollution par les phytosanitaires,
- Au niveau des continuités écologiques, restaurer la morphologie des cours d'eau naturels,
- Pour les eaux souterraines, lutter contre la pollution diffuse en phytosanitaire et nitrates,
- Préserver la ressource en eau notamment la qualité des zones à enjeu eau potable.

Ces orientations ont été intégrées dans le PLU d'Estaires. Le document prend en compte la ressource en eau, protège les zones humides et tient compte du risque d'inondation. Les continuités écologiques seront également conservées par un classement en zone naturelle.

### Le SAGE de la Lys

### Le SAGE de la Lys

#### ➤ **Thème1 : Maîtrise de la pollution d'origine domestique**

##### Maîtrise de la pollution des eaux pluviales

Cf : Thème 19

#### ➤ **Thème 9 : Protection de la ressource en eau souterraine**

M9.1 : S'assurer de la disponibilité des ressources en eau préalablement aux décisions d'aménagement du territoire.

*Les zones classées U et 1AU disposent des réseaux d'eau.*

A9.6 : Identifier les activités et les projets d'aménagement pouvant avoir un impact sur la qualité des eaux pluviales.

*Les projets de la commune sont en majorité à vocation d'habitats, quel que soit le projet d'aménagement envisagé les eaux pluviales seront traitées avant infiltration.*

#### ➤ **Thème 10 : Gestion quantitative de la ressource**

O10.2 : Inciter les collectivités à mettre en place des politiques d'économie d'eau en respectant les prescriptions des autorités sanitaires.

O10.4 : Favoriser l'économie d'eau par la mise en place d'aménagements de récupération des eaux pluviales pour des usages non alimentaires.

➤ **Thème 13 : reconquête écologique et paysagère des cours d'eau**

A13.10 : Engager une action de sensibilisation des collectivités territoriales et des industriels en vue d'assurer le respect des obligations relatives à la mise en œuvre et à l'entretien de l'assainissement collectif, individuel et industriel.

➤ **Thème 14 : Préservation et gestion des zones humides**

M14.1 : La prise en compte des Zones Humides d'Intérêt Environnemental Particulier dans les documents d'urbanisme et de planification est un gage de leur protection pérenne. La C.L.E. recommande aux Maires ou Présidents chargés de conduire l'élaboration ou la révision des P.L.U. et des S.C.O.T. de prendre toutes les mesures nécessaires à l'atteinte des objectifs de préservation et de mise en valeur de ces espaces. A titre d'exemple, l'intégration des zones humides de ces secteurs en zones N dans les P.L.U. est considérée comme une mesure satisfaisante de préservation. Par ailleurs, afin de préciser les contours des zones humides et de retenir les mesures de préservation les plus adaptées, les Maires ou Présidents chargés de conduire l'élaboration ou la révision des P.L.U. et des S.C.O.T. sont invités à établir un inventaire cartographique et une hiérarchisation des zones humides de leur territoire.

*Aucune zone humide du SAGE n'est recensée sur le territoire communal en revanche des zones à dominante humide sont identifiées.*

➤ **Thème 19 : Maîtrise des écoulements en milieu urbain**

A19.1 : Vérifier la compatibilité des projets d'aménagements futurs avec les enjeux de protection qualitative de la ressource en eau et veiller à ce que les nouveaux rejets n'accroissent pas la vulnérabilité aux inondations.

*Les eaux pluviales et usées des nouveaux aménagements seront traitées qualitativement et quantitativement avant rejet dans le milieu.*

➤ **Thème 20 : Maîtrise des écoulements en milieu rural**

M20.2 : La maîtrise des eaux pluviales issues des constructions individuelles et plus particulièrement des constructions non raccordables à un réseau d'eaux pluviales, est un enjeu fondamental de lutte contre les inondations. La C.L.E. recommande aux Maires ou Présidents chargés de conduire l'élaboration ou la révision des P.L.U. de prendre toutes les mesures nécessaires à l'atteinte des objectifs de maîtrise des écoulements d'eaux pluviales. A titre d'exemple, l'inscription dans un règlement de zone non raccordable à un réseau pluvial de l'obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle est considérée comme une mesure satisfaisante à l'atteinte de l'objectif de maîtrise des écoulements.

*Les zones classées 1AU sont raccordables aux réseaux dont le réseau eaux pluviales.*

O14.2 : Préserver les zones humides du développement de l'habitat, qu'il soit résidentiel ou de loisir, et de tout autre aménagement non motivé par un enjeu de préservation.

*Aucune zone humide n'est recensée au sein du territoire communal, les zones susceptibles d'être humide dites « à dominante humides » sont classées en zone N et A.*

A14.3 : S'assurer, pendant et à l'issue des trois ans suivant l'approbation du S.A.G.E., de la prise en compte effective de la problématique zone humide dans les documents d'urbanisme.

*En cas de révision du SAGE, les actions et mesures seront prises en compte dans le PLU.*

➤ **Thème 19 : Maîtrise des eaux de ruissellement en milieu urbain**

M19.1 : Pour tout projet donnant lieu à une imperméabilisation, la Commission Locale de l'Eau recommande l'étude de solutions alternatives n'occasionnant pas de rejets dans un réseau ou dans un cours d'eau.

*Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle en priorité.*

M19.2 : Recourir à l'événement pluvieux vicennal le plus pénalisant comme base de référence pour la détermination des mesures compensatoires des projets d'aménagements urbains futurs, dans le cadre des demandes administratives (demande au titre de la Loi sur l'Eau, Autorisation de lotir,...).

*Il est du devoir des aménageurs de se conformer au SAGE pour tout projet d'aménagement.*

M19.3 : Dans le cas d'un rejet au milieu superficiel, tout projet d'aménagement futur donnant lieu à une imperméabilisation devra définir avec précision le débit de fuite au milieu récepteur avant aménagement en utilisant l'évènement pluvieux vicennal le plus pénalisant comme base de calcul. Le débit de fuite à appliquer dans le cadre des mesures compensatoires à l'imperméabilisation ne devra pas dépasser la valeur avant aménagement et devra respecter les prescriptions de rejets émises par les services instructeurs de l'Etat. Ainsi le débit de fuite à appliquer sera la valeur la plus contraignante des deux (débit de fuite initial ou prescription des services instructeurs de l'Etat).

*Il est du devoir des aménageurs de conformer leur aménagement et leur rejet au SAGE.*

M19.4 : Tout projet de raccordement sur un réseau existant (unitaire ou séparatif) devra au préalable obtenir l'autorisation de rejet signée par le gestionnaire du réseau (collectivité ou syndicat compétent).

*Il est du devoir des aménageurs d'obtenir les autorisations de rejets par le gestionnaire du réseau avant instruction du projet.*

O20.2 : Créer et entretenir des aménagements diffus permettant de limiter le ruissellement (haies sur talus perpendiculaires aux pentes,...) et inciter à l'inscription dans les documents d'urbanisme de tout élément du paysage jugé déterminant dans la maîtrise des écoulements.

*Certaines haies sont protégées par le PLU, ainsi que les fossés.*

➤ **Thème 21 : Gestion des crues à l'échelle des sous-bassins versants**

R 21.3 : Là où ils existent, les Plans de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) approuvés valent servitude d'utilité publique. A ce titre, ils doivent être annexés aux Plans Locaux d'Urbanisme. Le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par le P.P.R.I. ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation qu'il prescrit est puni des peines prévues par le Code de l'Urbanisme et peut conduire les compagnies d'assurances à refuser toute indemnisation ou encore la reconduction de leur contrat.

O21.1 : Utiliser au mieux les capacités régulatrices des cours d'eau en préservant les Champs naturels d'Expansion de Crues et en étudiant les modalités de gestion de ces espaces.

*Le champ d'expansion des crues au sud du territoire communal est classé en zone N et est donc préservé.*

### e. Trame verte et bleue



La Lys à Estaires est classée en tant que corridors écologiques fluvial. Ses rives sont des corridors de zones humides à remettre en bon état afin de permettre le transit de la faune et de la flore. Un corridor de prairie ou bocage est recensé à l'est du territoire. Le corridor est pour majeure partie affecté en zone N, en dehors des espaces urbanisés.



Figure 18: localisation des éléments du SRCE-TVB

#### Légende :

##### Réservoirs de Biodiversité

-  Réservoirs de Biodiversité Linéaires
-  Réservoirs de Biodiversité

##### Sous-trames des Réservoirs de Biodiversité

-  zones humides
-  forêts
-  prairies et/ou bocage
-  côteaux calcaires
-  landes et pelouses acidiphiles
-  falaises et estrans rocheux
-  dunes et estrans sableux
-  terrils et autres milieux anthropiques
-  estuaires
-  autres milieux

##### Corridors Ecologiques

##### corridors avérés à remettre en bon état

-  fluviaux
-  de zones humides
-  forestiers
-  de landes et pelouses acidiphiles
-  de pelouses calcicoles
-  de prairies et/ou bocage
-  de falaises
-  de dunes
-  miniers

##### ESPACES A RENATURER

-  zones humides
-  bocages
-  forêts
-  bandes boisées ou enherbées
-  pelouses calcicoles
-  autres milieux
-  espaces à renaturer fluviaux

En outre, SCOT a élaboré sa propre trame verte et bleue, qui caractérise les éléments écologiques importants du territoire.

La commune d'Estaires comprend des cœurs de nature humide à préserver le long du cours de la Lys.

# TRAME BLEUE ET VERTE DU PAYS COEUR DE FLANDRE

## LEGENDE



XX Cœur de nature à redynamiser

Cartes fournies par le Pays du Cœur de Flandre et réalisées par le DE ARRELE



LIAISONS BIOLOGIQUES PRIORITAIRES

### Liaisons biologiques prioritaires :

- LB1a : Continuité biologique entre la vallée de la Lys et les marais Audomarois,
- LB5 : Continuité bocagère entre la vallée de la Lys et les Monts de Flandre

### Liaisons biologiques tertiaires :

- LB1b : Continuité biologique entre la vallée de la Lys et l'Artois,
- LB2 : Continuité au niveau de Merville
- LB4b : 2ème continuité forestière/bocagère sur l'axe « Forêt de Nieppe – Mont de Flandre »
- LB4c : 3ème continuité forestière/bocagère sur l'axe « Forêt de Nieppe – Mont de Flandre »



LIAISONS BIOLOGIQUES SECONDAIRES



LIAISONS BIOLOGIQUES TERTIAIRES

- ↳ Le PLU est cohérent avec les orientations contenues dans la «trame verte et bleue» définie à l'échelle supra-communale (plans ci-dessus) :
- Protection des boisements,
  - Prise en compte du corridor humide,
  - Limitation de la consommation d'espace...

*f. Schéma Départemental des Aires d'Accueil des gens du voyage*

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage dans le Nord a été élaboré pour la période 2012-2018.

La compétence « Aire d'Accueil des gens du voyage » est intercommunale est devra donc être traité à cette échelle.

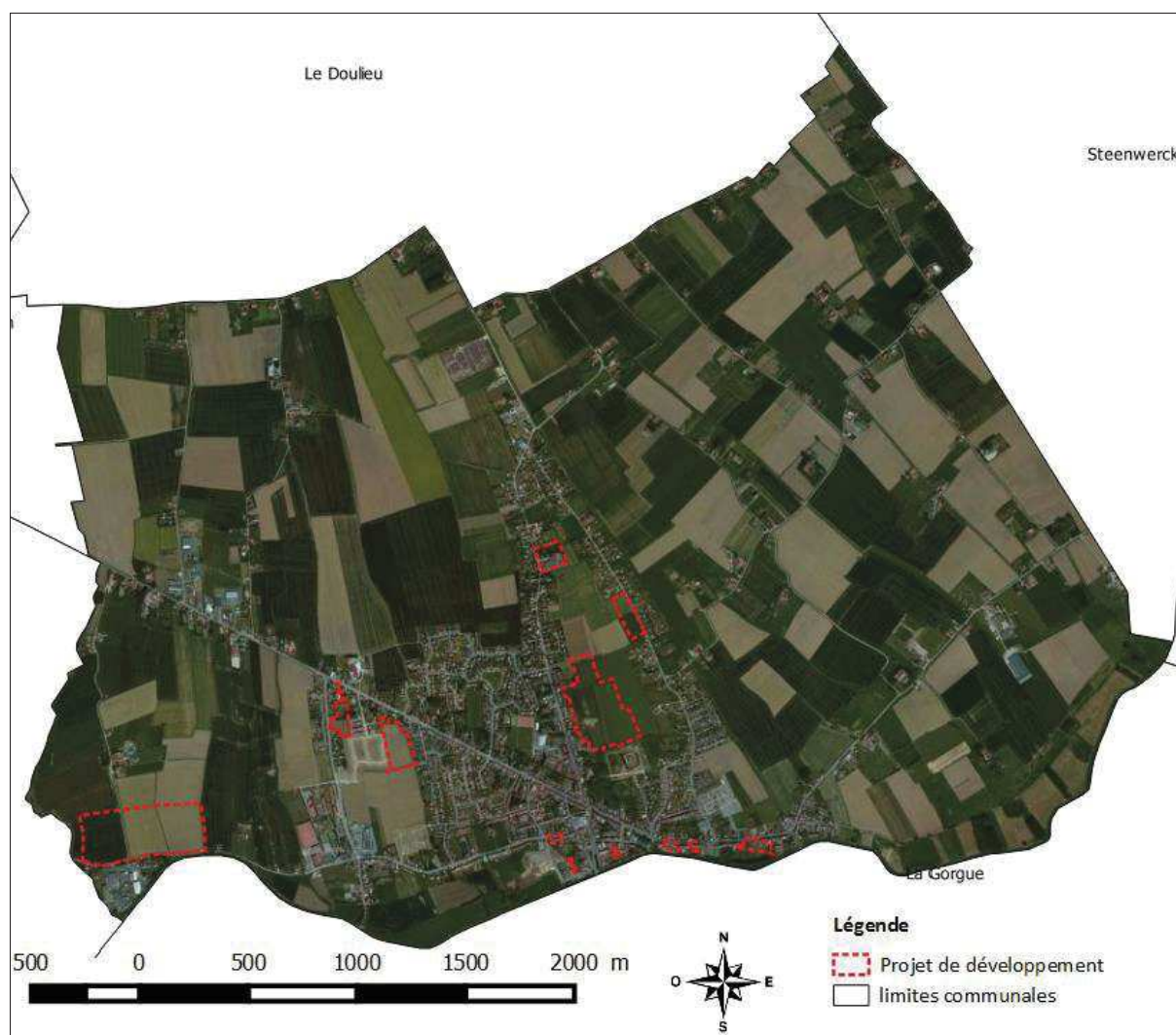
## INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Au vu de la définition du projet communal, certains partis d'aménagement envisagés sont susceptibles d'avoir des impacts sur l'environnement.

En effet, même si le développement de l'urbanisation est prévu en renouvellement urbain et en renforçant de l'unité du tissu urbain actuel et en évitant les extensions urbaines massives, ces futures zones constructibles se situent, dans certains cas, sur des terrains aujourd'hui non urbanisés.

Les incidences sur l'environnement peuvent être multiples. Sera également exposée la manière dont l'ensemble du document d'urbanisme prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Les principaux projets d'habitats et d'équipements à développer seront étudiés ainsi que les axes de développement de communaux plus généraux.



*Localisation des projets de développement d'habitats et d'équipements du PLU.*



# I. INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE ET COMPENSATIONS

## 1. Relief, contexte géologique, sites et sols pollués

### ➤ Incidence du plan

#### ☺ Aucune incidence

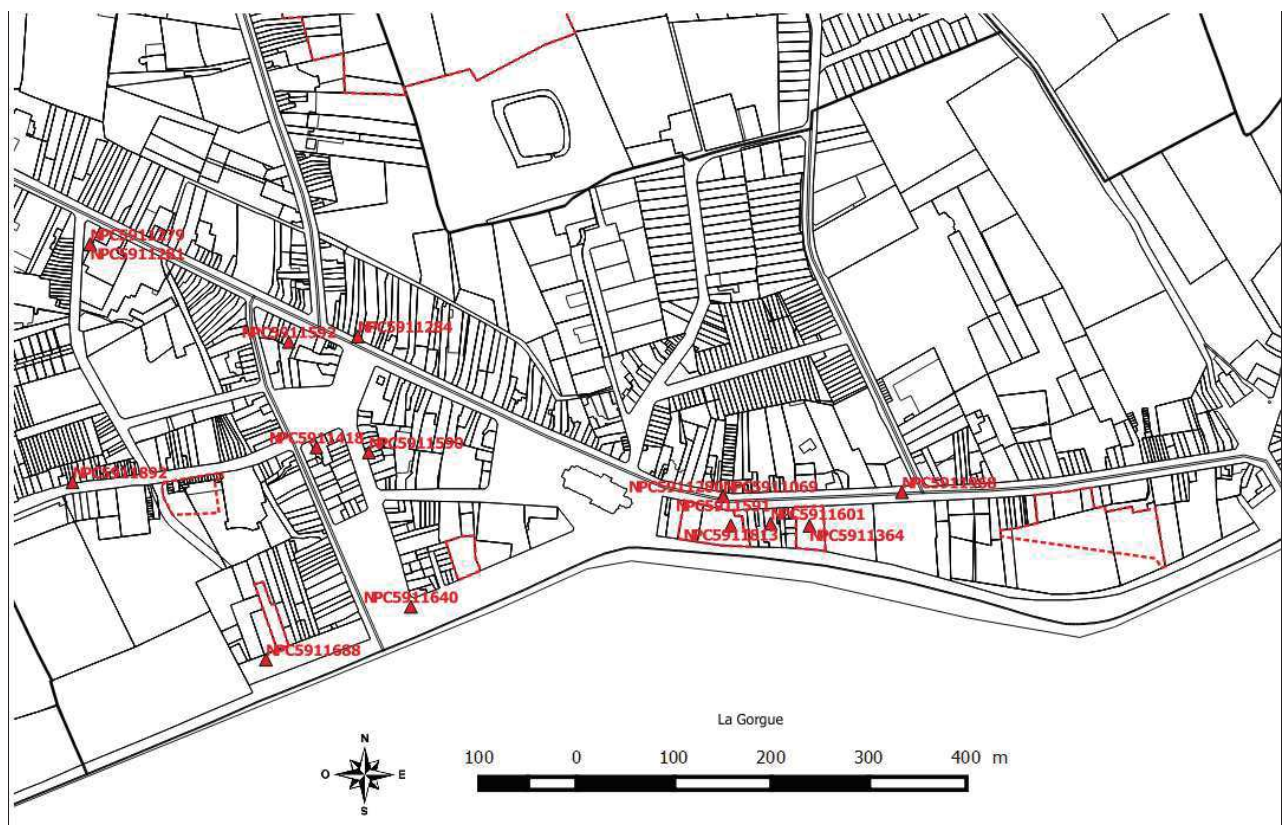
Les orientations du PLU n'impliquent aucune incidence significative sur le relief ou le sous-sol.

Les sols du territoire communal seront préservés car peu de projet nécessitant des affouillements et exhaussements de sol importants en dehors du projet de piscine. Les terres seront réutilisées préférentiellement *in situ*. Le règlement intègre des restrictions permettant de garantir l'intégrité des sols.

Dans les zones de développement, le seul impact sur le sol envisageable est dû aux opérations de terrassement pour la création des bâtiments, des réseaux et des voiries. Les projets d'aménagement n'engendreront pas d'impacts significatifs sur le sous-sol à part au niveau des ouvrages pluviaux et des tranchées de réseaux, la création des fondations de bâtiments, où l'excavation de terre sera surement plus conséquente.

Il y a eu peu d'activité polluante recensée sur la plupart des sites de développement futur (terres agricoles), le sol n'est donc pas susceptible d'être pollué, et ne présente pas de danger pour les futurs usagers. Concernant le renouvellement urbain et de réhabilitation, des sites sont considérés en tant que site potentiellement pollués, conformément à la législation en vigueur, les sites seront dépollués et mis en conformité avec leur futur usage.

Les sites potentiellement pollués concernent les projets de renouvellement urbain le long des berges de la Lys et le renouvellement urbain du garage Coupet, du « Quai du rivage- Pétanque ».



Sites potentiellement pollués et zones de projet

### ➤ Mesures compensatoires

Le règlement précise dans l'article 2 de chaque zone, de manière à ne pas modifier fortement la topographie :

« Sont admis sous condition : [...] :

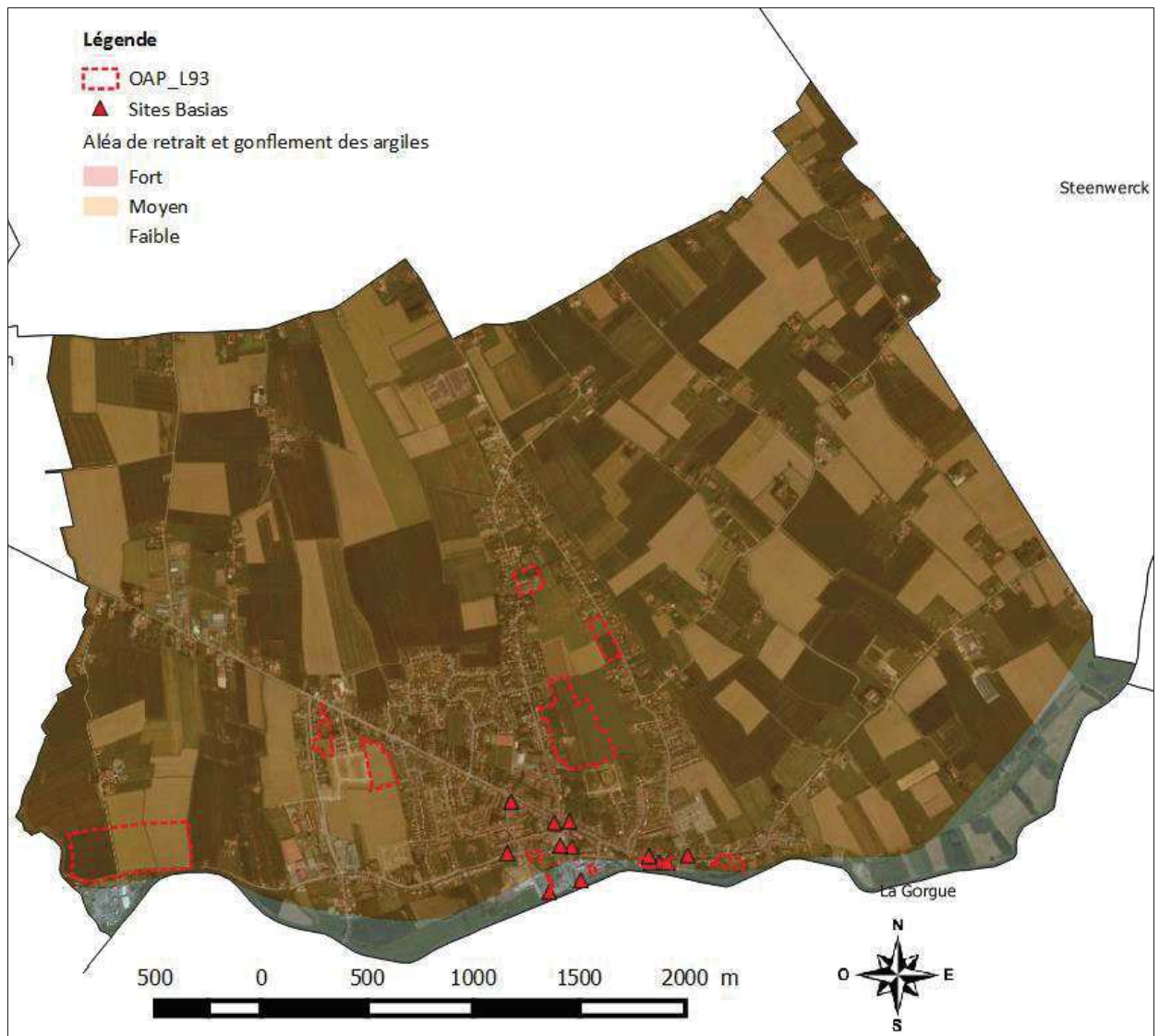
Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs). »

Concernant les caractéristiques géologiques, aucun élément contradictoire n'est en effet apparu à la lecture des éléments de références telles que les cartes géologiques.

Des risques de mouvements de terrain liés aux retraits et gonflements des argiles peuvent malgré tout apparaître. Il paraît de ce fait nécessaire de les prendre en considération en amont de tout projet par la réalisation d'études géotechniques. Le projet d'habitats s'implante en zone de risque faible vis-à-vis du risque de retrait et gonflement des argiles.

Les incidences des projets d'urbanisation sur la géologie et la pédologie étant peu conséquentes, aucune mesure particulière n'a donc été prise dans le P.L.U.

Les sols du territoire communal seront préservés car aucun projet ne nécessite des affouillements et exhaussements de sol importants : seuls des projets de création d'habitats sont envisagés. Les terres seront réutilisées préférentiellement *in situ*. Le règlement intègre des restrictions permettant de garantir l'intégrité des sols.



*Contexte géologique et projets*

## 2. Eaux souterraines et superficielles

La protection du milieu aquatique sera, bien entendu, l'un des enjeux principal des travaux liés au projet d'aménagement.

### a. Les eaux de surface

#### ➤ Incidences

##### ☹ Incidence négative :

L'augmentation du ruissellement des eaux pluviales sur les nouvelles parcelles urbanisées, et l'accélération des écoulements sont susceptibles d'augmenter le débit des réseaux d'assainissement traversant la commune, voire de générer des inondations. De plus, le lessivage des nouvelles surfaces imperméabilisées (voiries, parkings, ...) peut générer une augmentation des flux de pollution transportés et une dégradation de la qualité des eaux superficielle et souterraine.

Les choix retenus pour la gestion des eaux pluviales, dans le règlement du PLU, visent à perturber le moins possible le cycle de l'eau sur le territoire, malgré le développement de l'urbanisation.

L'imperméabilisation des surfaces engendrées par l'implantation de nouvelles constructions (462 logements (77 sont déjà construits) sont nécessaires pour augmenter la population de 6%) va avoir pour incidence d'augmenter le volume des eaux pluviales à recueillir et à stocker du fait de la nature du sol.

#### ➤ Mesures

L'infiltration doit être la première solution analysée, sous réserve de la hauteur de nappe et d'une perméabilité suffisante et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage.

Des études de sol devront être menées pour chaque opération de construction afin de connaître la perméabilité des sols et leurs capacités d'infiltration. Cette mesure permettra aussi la charge en eau des nappes d'eau souterraines.

L'accent sera porté sur une gestion alternative au « tout à l'égout » et intégrée, des eaux pluviales de ruissellement (Conception avec mise en œuvre de techniques alternatives intégrées, multifonctionnelles, limitation du ruissellement, maîtrise des débits, optimisation de l'infiltration et la rétention).

Si la réinfiltration sur site s'avère impossible ou insuffisante, il faudra prévoir le stockage et le traitement des eaux pluviales sur l'opération, avec un débit de fuite limité vers un exutoire superficiel.

**La nature des sols est particulièrement imperméable (plusieurs couches d'argiles se succèdent dans le sous-sol), il sera impératif de stocker les eaux pluviales afin de limiter le risque d'inondation.**

En l'absence de schéma d'assainissement pluvial, une étude hydraulique locale devra être menée pour justifier l'adéquation du débit de fuite du projet avec la capacité du réseau en place à évacuer cet apport supplémentaire.

En l'absence de justification particulière, le débit de fuite du projet sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé. Dans ce cas une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet en fonction des caractéristiques du milieu récepteur.

## Principe général de gestion des eaux pluviales pour les projets d'urbanisation :



### A l'échelle communale :

Le règlement impose le rejet des eaux pluviales par infiltration : **Article 4** « En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif.

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

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement. ».

### *b. Les cours d'eau et zones humides*

#### ➤ Incidences

##### ☺ Aucune incidence

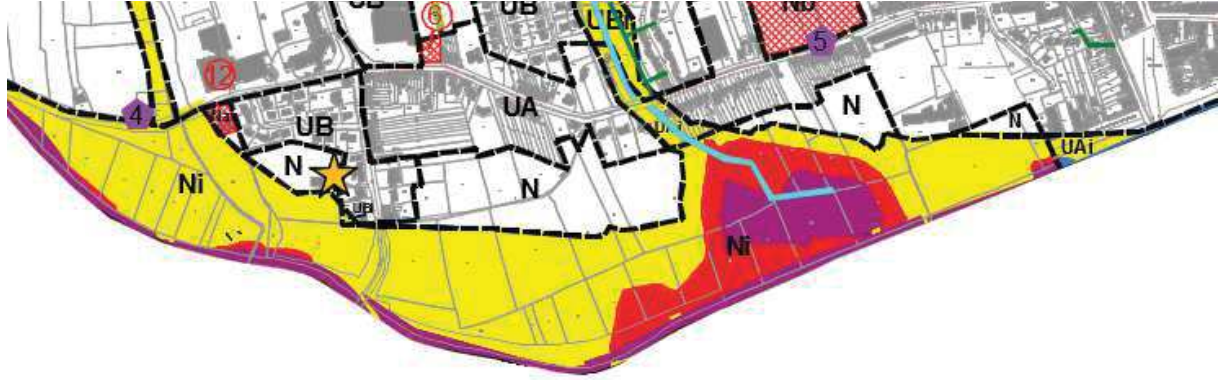
Les projets s'implantent, pour la plupart, à distance des projets d'aménagement communaux, de plus des mesures de protection sont mis en œuvre.

Aucune zone humide avérée n'est recensée par le SAGE de la Lys sur le territoire communal, néanmoins une étude préalable à l'aménagement doit être menée afin de déterminer la présence de zone humide au sein de zones classées en Zone à Dominante Humide (ZDH) par le SDAGE.

#### ➤ Mesures

Les cours d'eau et fossés sont signalés par le zonage et localisés au sein des OAP. Le zonage préserve les berges, les cours d'eau et certains fossés.

Extrait du zonage : classement des berges de la Lys en zone N



Les cours d'eau et fossés sont protégés par le règlement :

« Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.

L'entretien régulier des fossés est obligatoire: enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives. »

En zone 1AU Article 6 « L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera avec :

- [...],
- Avec un retrait d'au moins 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés répertoriés sur le plan de zonage,
- 15 mètres de la berge du courant de la Maladrerie.»

Article 13 : « 7) Dans la bande de recul imposée à l'article 6 le long des berges des cours d'eau et fossés répertoriés au plan des servitudes ou au plan de zonage, la hauteur des plantations est limitée à 1,5 m et la plantation d'arbres de haute tige interdite. »

En zone N, article 6 « Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 5 m de la limite d'emprise ;
- 25 m de la limite d'emprise des RD 947 et RD 946
- 15 m de la limite d'emprise des RD 122, RD 122d et RD 18
- 6 m de la limite d'emprise de la RD 77
- 20 m de la crête des berges du canal de la Lys ou 14 m de la limite du domaine public fluvial si cette dernière est située à plus de 6 m de la berge ;
- 6 m des berges des cours d'eau et fossés répertoriés au plan de zonage.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent ni aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux ni aux installations dont l'accès à la voie d'eau est indispensable. »

En zone UA « 6)Aucune construction ne pourra être édifée à moins de 10 mètres par rapport à la crête de la berge du Canal de la Lys, ou 4 mètres de la limite du domaine public fluvial si celle dernière est située à plus de 6 mètres de la berge. »

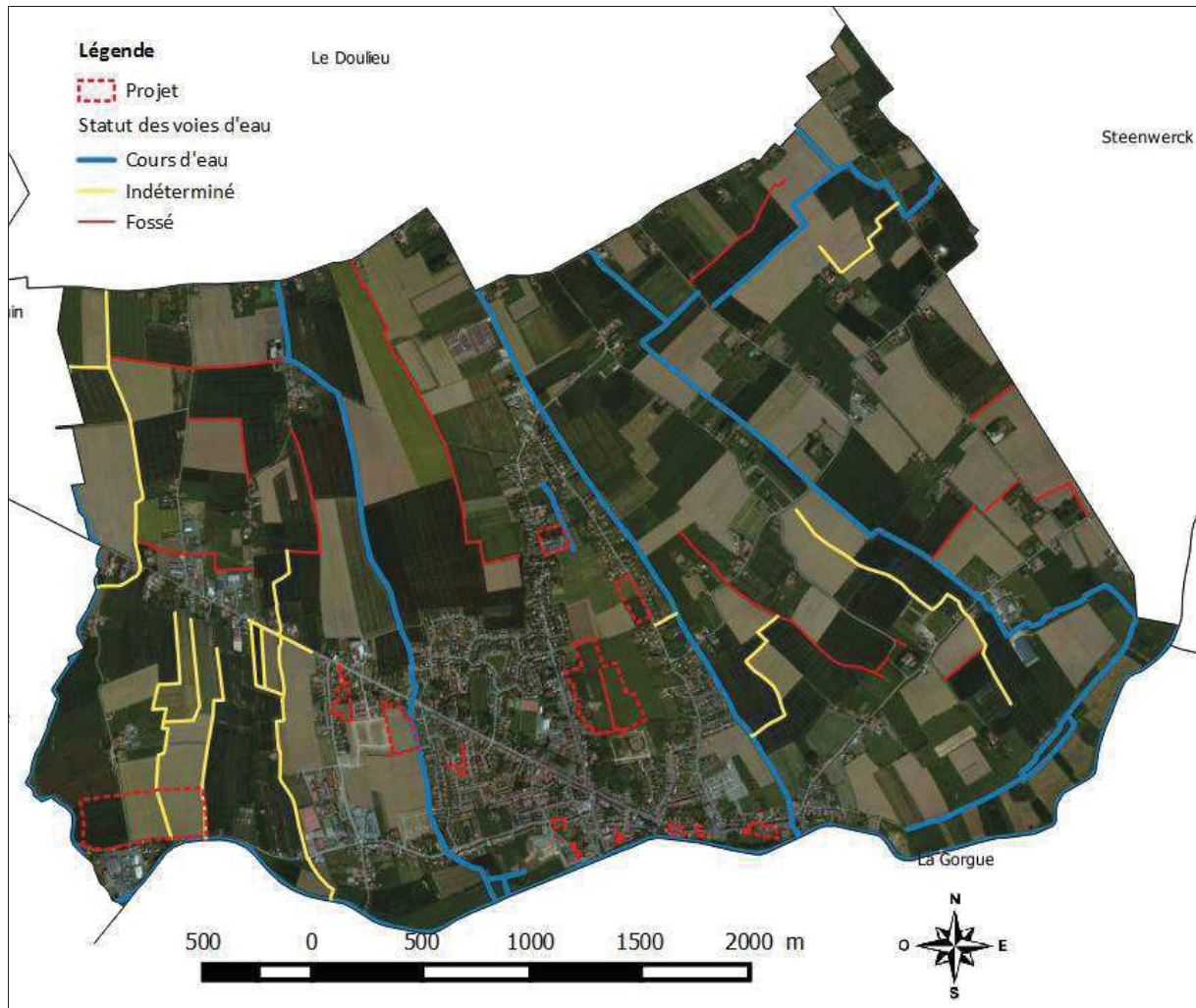
En zone UB, UC et A « Aucune construction ne pourra être édifée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés identifiés sur le plan de zonage. »

En zone 1AUE « L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera avec un retrait au moins égal à :

- [...]
- 6 mètres des crêtes des cours d'eau et fossés répertoriés sur le plan de zonage. »

En zone UE « - 10 mètres de la crête des berges du canal de la Lys ou 4 mètres du domaine public fluvial si cette dernière est située à plus de 6 mètres de la berge.

- 6 mètres des crêtes des cours d'eau et fossés répertoriés sur le plan de zonage»



Enjeux eaux de surface et projets

### c. Les eaux souterraines

#### ➤ Incidences

##### Recharge de la nappe

Le développement de l'urbanisation peut entraîner une perturbation de l'écoulement de la nappe souterraine de surface, due à la diminution de l'apport en eaux d'infiltration.

Les projets de développement urbain sont limités et n'auront pas d'impact notable sur les écoulements des masses d'eau souterraines.

Les eaux rejetées telles qu'elles soient doivent être traitées pour préserver les masses d'eau souterraines qui sont fortement vulnérables sur le territoire communal, de plus un captage d'eau potable est présent à proximité du tissu urbain.



Carte d'enjeux eau souterraine

L'augmentation de population va entraîner des besoins en eau potable supplémentaires.

#### Consommation actuelle et future d'eau potable et mesures d'économie

La commune intègre le réseau de La Gorgue qui dessert : Bailleul, Erquinghem-Lys, Estaires, Haverskerque, La Gorgue, Le Doulieu, Lestrem, Merris, Merville, Neuf-Berquin, Nieppe, Steenwerck, Vieux-Berquin.

L'accueil d'une nouvelle population, d'environ 356 habitants d'ici 2030. Un foyer français de 4 personnes utilise 150 m<sup>3</sup> d'eau par an, soit 410 litres d'eau par jour. Le projet communal prévoit la construction de 464 logements. Le projet entrainera une augmentation de la consommation d'eau de 69 600 m<sup>3</sup>/an sur le territoire communal.

La zone d'activités sera étendue afin d'accueillir de nouvelles entreprises d'activités, la consommation en eau de cette zone dépendra de la nature des activités.

**L'impact sur la consommation d'eau potable sera notable.**



### ☹ Incidence négative sur la quantité des eaux souterraines

Augmentation de la consommation d'eau potable de 69 600 m<sup>3</sup>/an uniquement due au projet d'habitats.

#### ➤ **Mesure**

### ☺ Aucune incidence sur la qualité des eaux souterraines

Le règlement impose le rejet des eaux pluviales par infiltration : Article 4 « En aucun cas, les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif. ». Cet article permet de garantir un minimum de recharge en eau des masses d'eau souterraines.

Des pistes d'économies sont présentées :

L'augmentation d'eau potable peut être partiellement compensée par une baisse des consommations moyennes grâce en particulier aux efforts des collectivités et des industriels et de tout un chacun et par une optimisation du rendement des réseaux d'adduction en eau potable.

L'enjeu face à cet avenir incertain doit passer par :

- La protection et la restauration des ressources fragiles,
- La diminution des consommations.

#### Des mesures à mettre en place pour une économie de l'eau :

Le service urbanisme de la commune sensibilisera le public sur le fait qu'il est essentiel de retenir dans tout nouveau programme la notion d'économie de l'eau.

Le Plan Local d'Urbanisme précise, au travers de l'article 4 de son règlement, les conditions de desserte des terrains par les réseaux. Toutefois, la réflexion sur la ressource en eau ne peut être engagée à l'échelle d'une seule commune mais à l'échelle intercommunale. Par conséquent, tous les projets d'extension urbaine envisagés sur le territoire intercommunal font l'objet au préalable d'un examen afin de programmer d'éventuelles extensions, qu'elles soient d'ordre d'alimentation en eau potable ou d'assainissement.

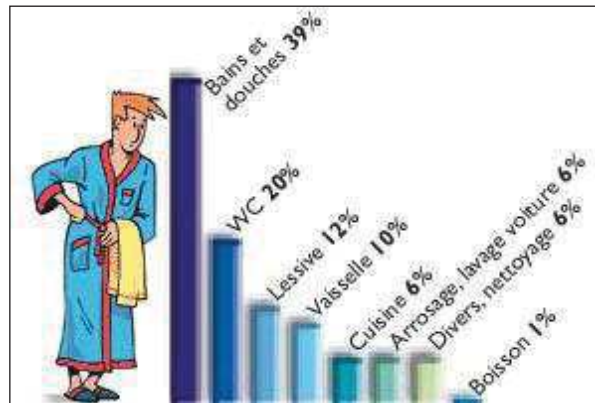
Deux actions peuvent être mises en place facilement :

- la « chasse » aux gaspillages, par une information et une sensibilisation auprès des habitants, la mise en place de robinet à économie d'eau sur les nouveaux projets (par exemple des robinets appelés « réducteurs, limiteurs, économiseurs, mousseurs », ces dispositifs limitent le débit d'eau à la sortie),
- la mise en place de méthodes alternatives (récupération d'eau de pluie, noues,...).

L'installation d'une cuve de récupération d'eaux de pluie est une démarche intéressante. La qualité de l'eau de pluie issue d'une citerne est généralement sûre. L'eau de pluie est idéale pour l'arrosage et plus encore... De plus l'installation d'une telle cuve est une opération « civique » dans la mesure où elle fera office de rétention d'eau pendant les gros orages et participera à la limitation des inondations.

Si les citernes d'eau de pluie sont devenues obligatoires pour les constructions neuves en Belgique, la technique est encore confinée en France et doit être développée.

L'eau potable distribuée en France augmente légèrement chaque année et la même augmentation est prévue pour les années à venir. Par ailleurs, l'inéluctable changement climatique va entraîner des étés de plus en plus secs. Avoir une source d'approvisionnement alternative va donc représenter un avantage financier de plus en plus important et seule une citerne de taille suffisante vous permettra de stocker de l'eau avant les sécheresses estivales.



(Source : La maison des négawatts, T.Salomon et S.Bedel, éd.Terre Vivante)

La Figure montre que 26 % d'eau potable peuvent être économisée en remplaçant l'eau potable par l'eau de pluie lors d'une utilisation des sanitaires ou du nettoyage extérieur et des arrosages. En effet ces utilisations d'eau ne nécessitent pas une qualité d'eau potable.

Le territoire d'Estaires reçoit chaque année environ 680 mm de pluie par an. Un mètre carré de toiture terrasse par exemple peut permettre de stocker 0.680 m<sup>3</sup> d'eau de pluie en un an.

En sachant que la consommation annuelle moyenne d'eau potable d'un habitant est au maximum d'env. 54 m<sup>3</sup>/an (cela revient à 150L/jour), on pourrait selon ces estimations économiser 8 m<sup>3</sup> d'eau potable par an en utilisant l'eau de pluie (soit environ 24 L/jour).

#### d. Les Eaux usées

##### ➤ Incidences

La création de nouveaux logements, équipements ou de nouvelles activités peut comporter un risque de contamination de la nappe phréatique, si des infiltrations de matières polluantes surviennent, ainsi qu'une augmentation du volume et de la charge des eaux usées à gérer. Des conditions de raccordement des terrains aux réseaux publics d'assainissement pour l'évacuation des eaux usées sont donc précisées au règlement.

De plus, la localisation des zones d'urbanisation au sein du tissu urbain laisse présager d'une limitation des déplacements automobiles, et donc d'un impact amoindri lié à ces pollutions. Sur les autres sources de pollutions, le PLU n'a pas de prise directe.

##### ☹ Incidence négative :

Les rejets augmenteront de 69 600 m<sup>3</sup>/an uniquement due au projet d'habitats communal.

Toutes les nouvelles habitations seront raccordées au réseau public d'assainissement d'Estaires, géré par SIDEN Noréade. En cas d'impossibilité seront équipés de système d'assainissement non collectif conforme.

## ➤ Mesures

Les mesures prises sont :

- La conformité des équipements visant à préserver l'eau (raccordement au réseau d'assainissement),
- La prévention auprès de la population : incitation aux économies d'eau,
- Les eaux de surface sont préservées, les eaux des projets seront en priorité infiltrées à la parcelle,
- Des aides de l'agence de l'eau Artois-Picardie incitent les usagers à récupérer l'eau ou à se raccorder au tout à l'égout.

### 3. *Sur le contexte climatique*

## ➤ Incidences

### ☺ Aucune incidence

Aucune incidence du projet ne peut être relevée quant au contexte climatique.

Le bureau européen de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) a élaboré en 1984, avec l'aide de spécialistes, des recommandations sur la qualité de l'air. Les valeurs réglementaires (seuils, objectifs, valeurs limite...) sont définies au niveau européen dans des directives, puis elles sont déclinées en droit français par des décrets ou des arrêtés. La Loi du 30 décembre 1996 sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie, intégrée par la suite dans le Code de l'Environnement, est venue répondre à la nécessité de mettre en place des outils de prévention des pollutions atmosphériques. De nouveaux outils de planification voient le jour avec la Loi sur l'Air.

L'accueil de nouvelles populations lié au développement de l'urbanisation, la construction d'équipements de loisirs générateurs de déplacements, l'implantation de nouvelles entreprises, sont autant de facteurs susceptibles d'augmenter les circulations routières (automobiles et camions), et donc les émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre.

Ainsi, l'enjeu consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air, et à ces fins, économiser et à utiliser rationnellement l'énergie.

Le Plan Local d'Urbanisme s'est efforcé d'opérer une localisation rationnelle des futures constructions. Les zones potentielles pour l'urbanisation se situent à proximité des centres de vie de la commune et des arrêts de bus, en périphérie immédiate de l'existant. Leur localisation permet ainsi de minimiser la longueur des déplacements automobiles jusqu'aux axes principaux, lieu de localisation de tous les équipements et commerces de la commune.

En revanche, le projet de développement urbain augmentera les émissions d'origine domestique liées aux chauffages des constructions. Le PLU ne permet pas de réglementer le type de chauffage ou de constructions moins énergivores à mettre en œuvre. Toutefois, certaines règles permettent la mise en œuvre de procédés plus durables.

### ☹ Incidence négative

Les projets de constructions de logements entraîneront une augmentation de la consommation énergétique et donc des rejets atmosphériques. L'arrivée d'une nouvelle population engendrera une

augmentation des déplacements.

➤ **Mesure**

Le règlement permet le recours aux énergies renouvelables. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) encourage à un aménagement bioclimatique des quartiers afin de réduire la consommation d'énergie par l'orientation stratégique des bâtiments (ex : exposition sud, limiter l'implantation des façades au vent dominant...).

#### 4. *Sur la prise en compte des déchets*

**Les déchets produits par les habitants d'Estaires sont pris en charge par les services de la SMICTOM.**

➤ **incidences**

☹ **Incidence négative non significative**

En 2001, la région a produit environ 1,6 million de tonnes de déchets industriels banals (DIB) et 2,3 millions de tonnes de déchets de type ménager collectés par le service public. Avec un taux de valorisation (matière, énergétique et biologique) de 33 % en 2000, la performance de la région est inférieure au niveau national (42 %) en raison, notamment, du faible taux de valorisation énergétique.

En 2001, chaque habitant était à l'origine de 601 kilogrammes de déchets. Ce chiffre ne cesse de croître. Il a augmenté de plus de 7 % en trois ans malgré les efforts en faveur de la sensibilisation des populations à ce problème. Cette valeur élevée peut s'expliquer de plusieurs manières. Dans une région fortement urbanisée où les habitants n'ont pas d'autres moyens pour éliminer leurs déchets, la généralisation de la collecte porte-à-porte et le développement des services permettent une très bonne captation du gisement. Enfin, les déchets d'entreprises (commerce, artisanat, etc.) peuvent s'ajouter aux déchets ménagers et être collectés par le service public.

Des moyens ont donc été mis en œuvre pour contrer cette évolution. Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PDEDMA) est actuellement en cours de révision.

Dans le cadre du Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et assimilés, la commune est rattachée à la zone SMICTOM.

*Les données ci-dessous proviennent des données communales*

**Déchets ménagers :**

La collecte et le traitement des déchets ménagers sont pris en charge par la communauté de communes. Les déchets sont traités par la SMICTOM. Selon les données communales un habitant produit 209 kg/an, la nouvelle population générera ainsi 74 404 kg de déchets supplémentaires par an.

**Déchets organiques :**

La production de déchets organiques n'est pas estimée sur le territoire communal. Ce type de déchets a un impact moindre sur l'environnement car ils sont compostables.

### **Emballage :**

Selon les données communales, un habitant d'Estaires produit 41 kg/an de cartons. La nouvelle population générera 14 596 kg/an de cartons supplémentaires.

### **Verre :**

Selon les données communales, un habitant d'Estaires produit 46 kg/an de verres. L'arrivée de nouveaux habitants générera la production de 16 376 kg/an de verres.

Les activités et les équipements qui s'implanteront sur la commune généreront aussi des déchets dont la quantité est difficile à estimer.

#### ➤ **Mesures**

Le règlement du PLU permet la desserte des nouvelles zones d'habitations par les services d'évacuation des déchets. La mesure principale de valorisation et de recyclage des déchets est réalisée à une échelle supracommunale.

## 5. *Déplacements et transports*

La création de 462 logements entrainera l'arrivée de 570 voitures supplémentaires sur le territoire communal (selon les données de l'INSEE sur le territoire communale, 47,3 % de la population a 1 voiture et 38.0% a deux voitures).

#### ➤ **Incidences**

#### ☹ **Incidence négative non significative**

En considérant que chaque voiture réalise un aller-retour par jour, le trafic augmentera de 1140 déplacements supplémentaires par jour.

Le nombre de déplacements prévus en 2030 est notable.

Ces données sont à compléter par les déplacements engendrés par les équipements et activités. Ces déplacements sont difficiles à estimer sans connaître la fréquentation de l'équipement.

#### ➤ **Mesures**

Les déplacements par véhicules motorisés ou piétonniers seront optimisés : la PADD met en exergue la conservation de liaisons douces au centre-bourg et la valorisation de ces sentiers et l'optimisation des raccordements des nouvelles zones d'habitats.

Les déplacements par véhicules personnels sont quelque peu réduits par la desserte de transport en commun de la commune.

Le règlement préserve les chemins : « Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du CU : Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé. ».

## II. INCIDENCE DU PLAN SUR LES SITES NATURA 2000

### 1. *Présentation des sites*

La commune n'est pas directement concernée par un site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche se situe à 27 kilomètres, il s'agit du site Les « Cinq Tailles » une Zone de Protection Spéciale (ZPS FR3112002), désignée par l'Arrêté du 24/04/2006 au titre de la Directive 2009/147/CE du 30 novembre 2009 (modifiant la Directive 79/409/CEE). La ZPS se situe dans la partie Nord de la commune.

Le site fait 123 hectares. Il s'agit d'un espace naturel sensible du département du Nord. La ZPS « Les cinq tailles » accueille une des plus remarquables populations françaises de **Grèbe à cou noir**, espèce nicheuse emblématique du site. Se joint à cette espèce prestigieuse la rare **Mouette mélanocéphale** qui niche au sein d'une colonie de mouettes rieuses.

#### Qualité et importance

Fuligules milouins, morillons, canards colverts etc... se reproduisent sur les 35 ha de bassins : ils y trouvent la tranquillité et une nourriture abondante (insectes, petits poissons, plantes aquatiques). Certains oiseaux sont sédentaires bien que leur espèce soit en majorité migratrice : Foulque macroule, Héron cendré, Vanneau huppé et Gallinule poule d'eau. De nombreux migrateurs utilisent également les bassins : **Avocette élégante, Echasse blanche, Gorgebleue à miroir, Guifette noire, Busard des roseaux, Aigrettes, Fauvettes, Canards divers...**

#### Vulnérabilité

Les plans d'eau composés des anciens bassins de décantation ne font l'objet d'aucune activité de chasse ou de pêche, activités incompatibles avec la présence d'un gazoduc souterrain. La partie boisée fait, quant à elle, l'objet d'une activité de chasse.

Le site a été aménagé et ouvert au public. Il est soumis à une très forte fréquentation, mais les dispositifs d'observation et de protection des bassins permettent de respecter la tranquillité des oiseaux du bassin. La partie forestière du site subit, quant à elle, des dérangements importants.

La richesse alimentaire des bassins est liée à leur origine (bassins de décantation de sucrerie). Les bassins sont alimentés uniquement par les précipitations, aucune maîtrise des niveaux d'eau n'est possible. Des études complémentaires sur l'évolution des niveaux d'eau et les possibilités de gestion seraient à réaliser.

Un garde départemental a été recruté le 1er juillet 2005 dans le cadre d'une mission de gardiennage, d'entretien ainsi que de la gestion écologique du Site Ornithologique Départemental.

#### Gestion

Le site est géré par le Conseil Général du Nord.

#### Milieux naturels présents

Le périmètre de la ZPS englobe deux grands bassins se situant au nord du site d'environ 35 hectares et une couronne boisée de 86,60 hectares.

Le site est composé de :

- forêts caducifoliées : 63 %
- eaux douces intérieures (eaux stagnantes, eaux courantes) : 29 %
- forêt artificielle en monoculture (ex : plantations de peupliers ou d'arbres exotiques) : 6 %
- prairies améliorées : 2 %.

## Espèces d'intérêt communautaire présentes dans la ZPS

Vingt et une espèces inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux utilisent le site comme site de reproduction, site d'hivernage ou étape migratoire. Les espèces inscrites à l'annexe I font l'objet de mesures de conservation spéciale concernant leur habitat, pour assurer leur survie et leur reproduction dans leur aire de distribution. Ces espèces sont :

Nom français	Nom scientifique	Etape migratrice	Reproduction	Hivernage
<b>Aigrette garzette</b>	Egretta garzetta	x		
<b>Avocette élégante</b>	Recurvirostra avosetta	x		
<b>Balbuzard pêcheur</b>	Pandion haliaetus	x		
<b>Barge rousse</b>	Limosa lapponica	x		
<b>Bondrée apivore</b>	Pernis apivorus	x	x	
<b>Busard des roseaux</b>	Circus aeruginosus	x		
<b>Butor étoilé</b>	Botaurus stellaris	x		
<b>Cigogne blanche</b>	Ciconia ciconia	x		
<b>Combattant varié</b>	Philomachus pugnax	x		
<b>Echasse blanche</b>	Himantopus himantopus	x	x	
<b>Gorgebleue à miroir</b>	Luscinia svecica	x	x	
<b>Guifette moustac</b>	Chlidonias hybridus	x		
<b>Guifette noire</b>	Chlidonias niger	x		
<b>Héron pourpré</b>	Ardea purpurea	x		
<b>Marouette ponctuée</b>	Porzana porzana	x		
<b>Martin-pêcheur d'Europe</b>	Alcedo atthis	x	x	
<b>Mouette mélanocéphale</b>	Larus melanocephalus	x	x	x
<b>Pluvier doré</b>	Pluvialis apricaria	x		
<b>Pic mar</b>	Dendrocopus medius			x
<b>Pic noir</b>	Dryocopus martius		x	
<b>Sterne pierregarin</b>	Sterna hirundo	x		

### 2. *Vulnérabilité des sites*

L'intérêt de ce site dépend de la qualité des eaux des bassins de décantation et des modes de gestion des différents milieux (boisements notamment). Le site est vulnérable du fait de sa forte fréquentation, néanmoins les anciens bassins de décantation sont isolés des chemins de balade et les observatoires pour le public sont à distance des bassins.

### 3. *Impact du projet sur les sites Natura 2000*

Les sites ne sont pas menacés par le projet communal, du fait de la distance aucun autre impact ne peut être envisagé sur les sites Natura 2000.

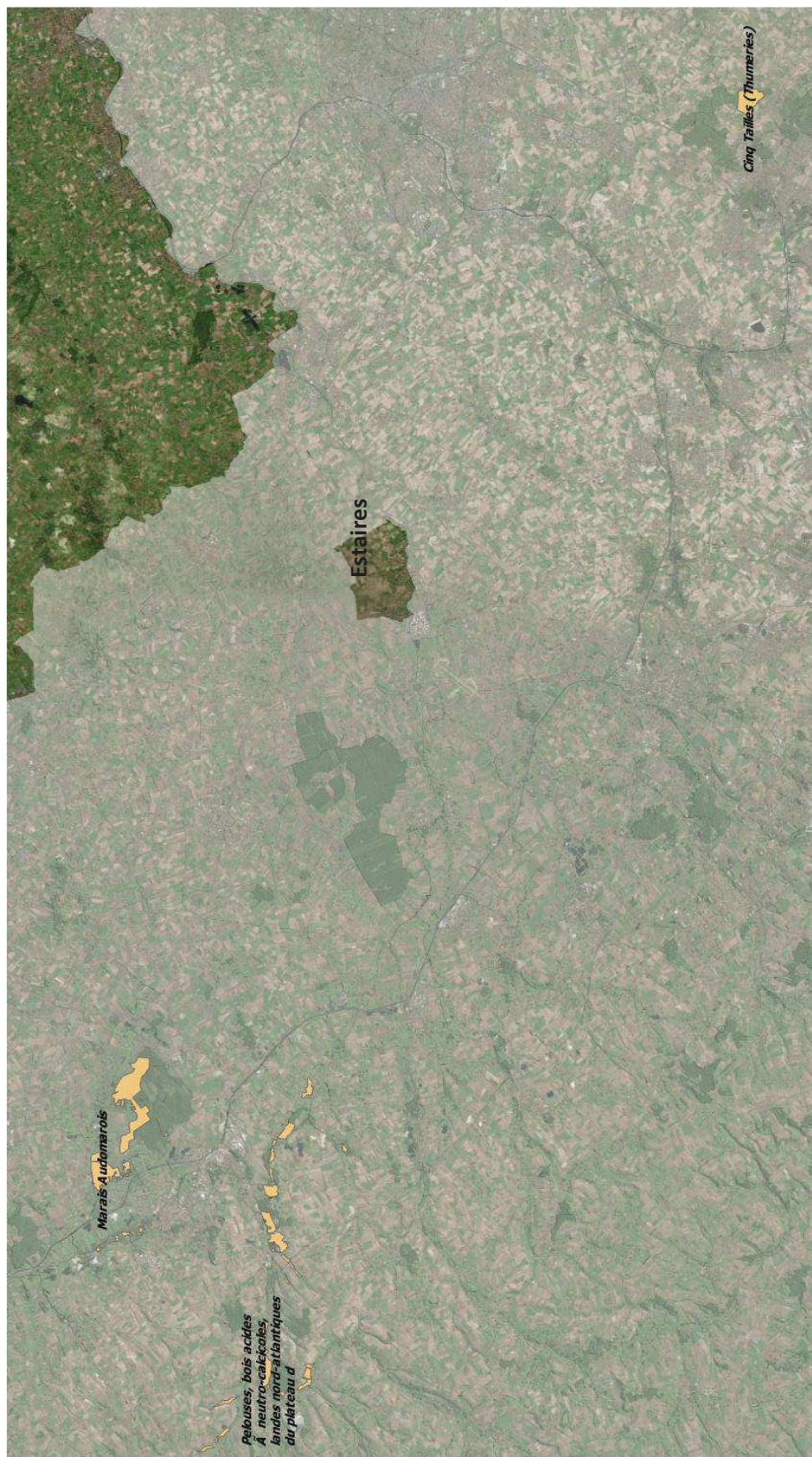


Figure 19: Localisation des sites Natura 2000



### III. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, ALEAS ET NUISANCES

La prévention des risques naturels comporte deux grands aspects :

- elle vise d'une part à limiter l'exposition de nouvelles personnes ou de nouveaux biens dans les secteurs réputés exposés aux risques.
- d'autre part, elle consiste à veiller à ce que les aménagements réalisés sur une zone concernée par les risques n'aggravent en aucun cas le risque par ailleurs.

Il s'agit donc d'appliquer dans les zones de risque le principe de précaution.

Le code de l'urbanisme impose au PLU de "déterminer les conditions permettant d'assurer [...] la prévention des risques naturels prévisibles ...". Dans cette logique, le code de l'urbanisme prévoit que les documents graphiques du règlement font apparaître s'il y a lieu "les secteurs où l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, affaissements [...], justifient que soient interdits ou soumis à conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols".

A Estaires, les risques existants ont été intégrés au PLU, ils sont intégrés et rappelés dans toutes les pièces du PLU.

#### ● **le risque inondation:**

Les risques d'inondations sont liés à plusieurs phénomènes naturels et anthropiques: débordements des cours d'eau, rupture de digue, remontées de nappes phréatiques, grandes marées couplées à un orage contraignant...

#### ➤ **Le PPRI**

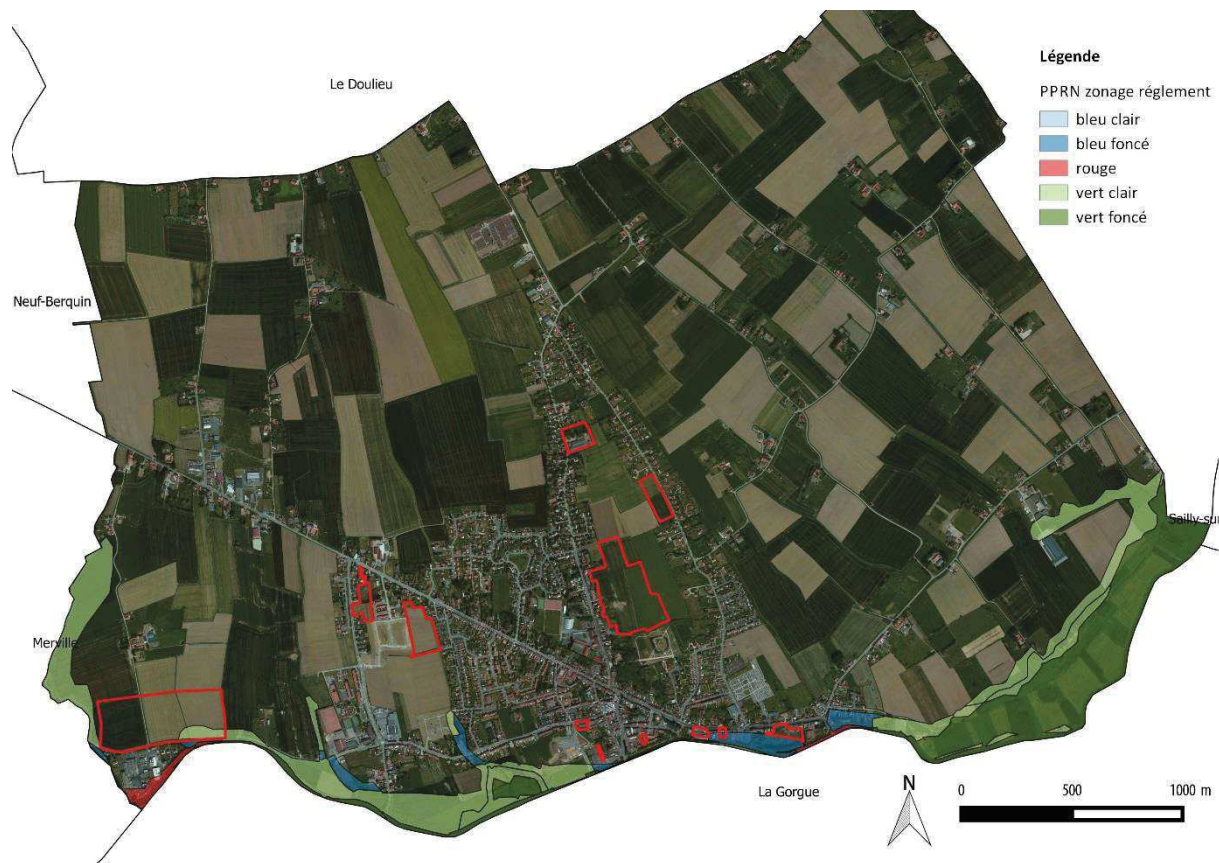
Un Plan de Prévention du Risque d'inondation par crue lente de la Lys a été approuvé 21 juillet 2005. La commune est inscrite au Territoire à Risque Important d'Inondation de Béthune-Armentières.

Le risque de remontées de nappes est aussi identifié sur le territoire communal.

Ces risques d'inondation ont été intégrés au PLU de différentes manières.

- Le risque est rappelé dans le diagnostic.
- Au sein du PADD et du zonage, les zones de développement de l'urbanisation se situent à l'écart des risques naturels, hormis pour la zone d'activités (l'OAP intègre le risque). Les zones inondables sont majoritairement en zone N et A.
- Une trame repérant le risque d'inondations est inscrite au zonage, et assortie de recommandations au sein du règlement.

L'augmentation du ruissellement des eaux pluviales sur les nouvelles parcelles urbanisées, et l'accélération des écoulements sont susceptibles d'augmenter le débit à l'exutoire (réseau d'assainissement), pouvant générer des inondations. De ce fait la technique prioritaire de traitement des eaux pluviales est l'infiltration. Il faut atteindre pour chaque projet la neutralité hydraulique.

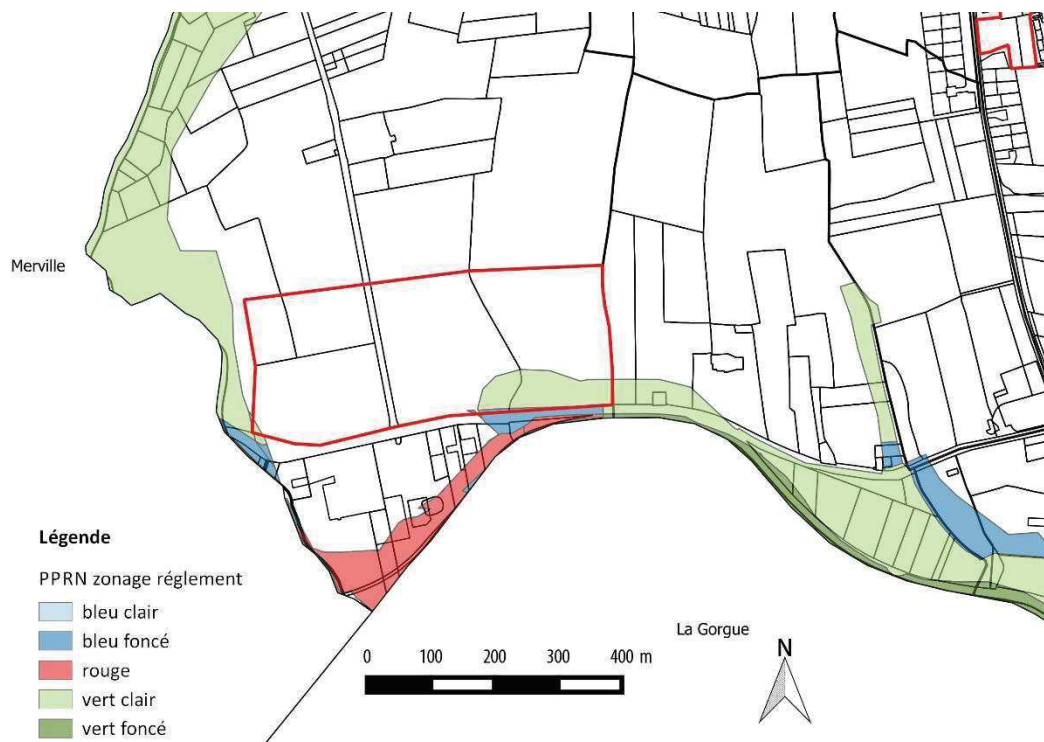


Carte du PPRI et Projet



Projet de renouvellement urbain et PPRI

Les projets de renouvellement urbain prennent en compte l'aléa inondation. Les projets sont soit dessinés afin d'éviter les zones d'aléas d'inondation soit adaptés au risque (ex : création d'espaces verts paysagers cf OAP de Renouvellement urbain le long des berges de la Lys).

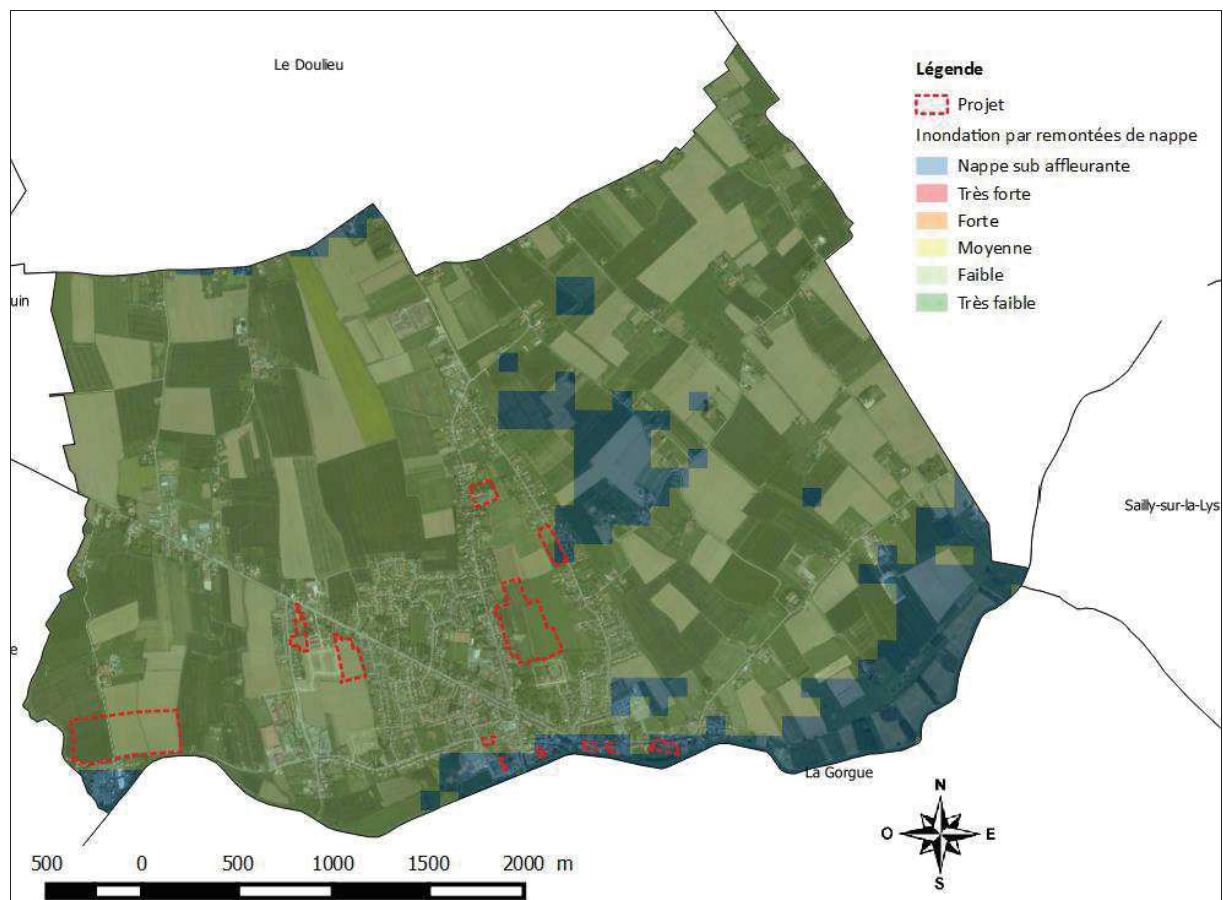


*Projet d'extension des activités et PPRI*

Concernant le projet en zone économique rue de la Maurianne, le risque d'inondation est signalé par les orientations d'aménagement et de programmation afin que le projet intègre le risque.

### ➤ Le risque d'inondation par remontées de nappe

Ce risque d'inondation est signalé et pris en compte au sein du PLU. Les zones de remontées de nappes sont signalées par le rapport de présentation.



Carte de remontées de nappe

### ● le risque de mouvements de terrain

Le risque de mouvements de terrain par retrait/gonflement des argiles est moyen sur la commune. Un Plan de Prévention du Risque de mouvements de terrain par tassements différentiels a été prescrit le 13 février 2001.

La plupart des projets et du territoire communal sont en aléa moyen vis-à-vis du risque de retrait et gonflement des argiles.

Ces risques de mouvement de terrains ont été intégrés au PLU de différentes manières.

- Le risque est rappelé dans le diagnostic.
- Le règlement conseille aux acquéreurs de terrain de mener des études géotechniques avant de construire.

### ● le risque de sismicité:

Ce risque est faible (zone 2) à Estaires. Le PLU n'a pas de prescriptions particulières à imposer pour ce niveau de risques mais il est rappelé pour le pétitionnaire les règles de construction parasismiques à respecter.

- **Les risques majeurs :**

La commune n'est pas concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques.

En outre, les installations classées agricoles sont listées dans le diagnostic.

- **Le transport de marchandises dangereuses :**

La commune est concernée. L'information est donnée à titre préventif. Le projet de PLU n'entraîne pas de nouvelles incidences.

- **Le risque engins de guerre :**

En termes de risques, le risque de présence d'engins de guerre est recensé. Toutefois, il n'est pas localisé et on ne peut être certain de sa réelle présence sur le territoire communal.

- **Les sites et sols pollués :**

Le territoire d'Estaires a accueilli 20 activités potentiellement polluantes (base de données Basias), les sites d'activités ont été localisés dans le rapport de présentation du PLU. Ils ne se situent pas dans les secteurs de développement de l'urbanisation. Aucun site évalué comme pollué n'est recensé, selon la base de données Basol, sur le territoire.

Il n'y a pas de prescriptions particulières, puisque ces sites intègrent des secteurs déjà urbanisés et sont à distances des dents creuses.

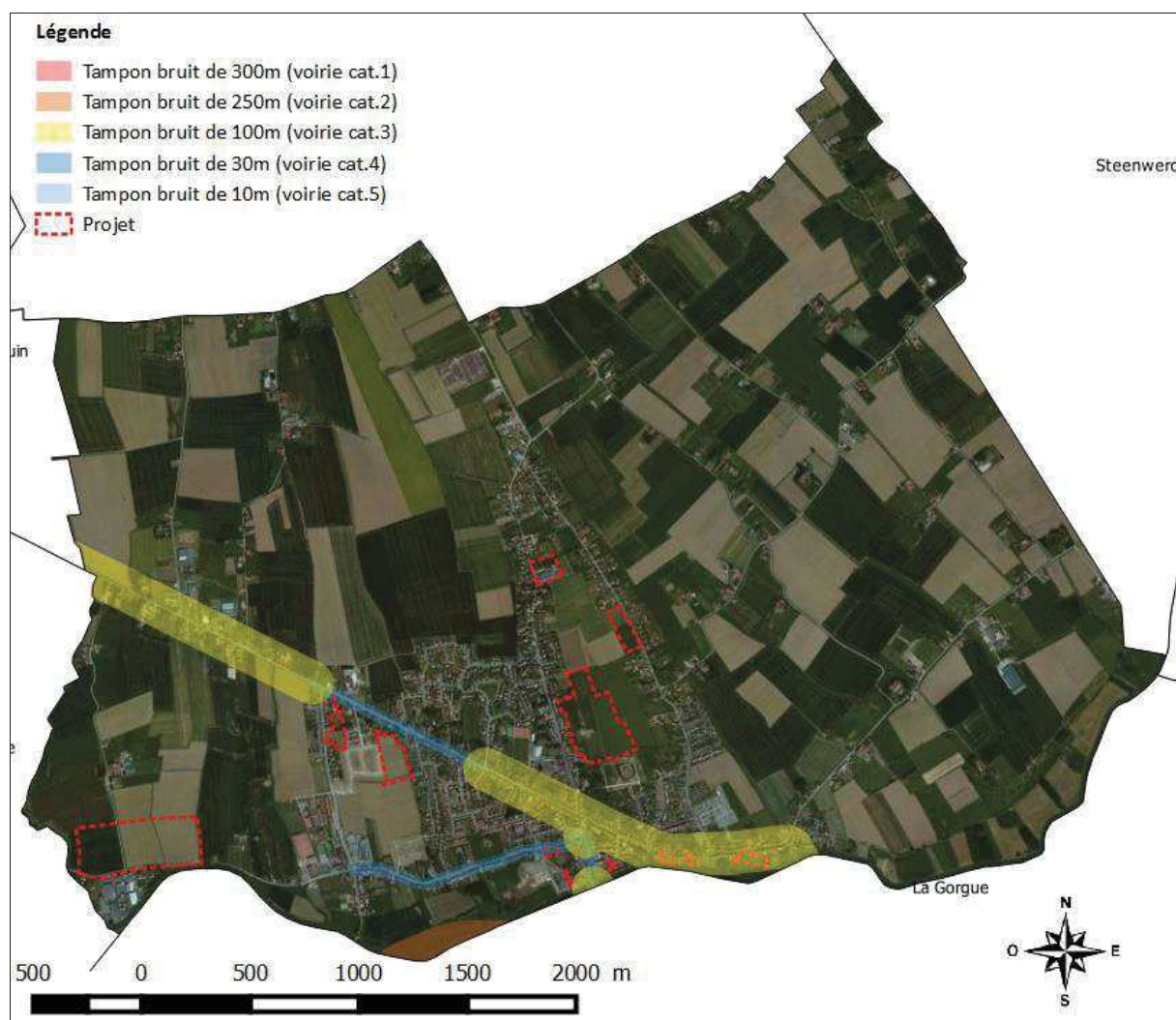
- **Prise en compte des nuisances**

Le PLU prend en compte le souci de préserver le territoire contre des nuisances (bruit que génère les grandes voies routières et les activités économiques telles que les ICPE) actuelles et futures. Ainsi, des dispositions s'assurent de la compatibilité des occupations du sol, et de la limitation des nuisances liées au développement d'une urbanisation supplémentaire :

Par rapport à la sécurité et au bruit :

Les sources de bruit sont présentées au sein du PLU, les projets d'habitats communaux se situent, pour la plupart, hors de la bande de bruit liées aux nuisances du trafic routier. Le PADD prévoit le développement des modes doux qui peuvent permettre de réduire les nuisances dues aux transports par véhicules motorisés.

Certains projets de renouvellement urbain sont concernés par le bruit.



Des retraits sont à respecter pour chaque catégorie de RD. Le règlement les prend en compte comme suit :

**Zone UE** Article 6 « L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera avec un retrait au moins égal à :

- 25 mètres de la limite d'emprise des RD946 et RD947,
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies. »

**Zone UP** Article 6 « L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera :

- Avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD946,
- avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies. »

**Zone 1AUE** « L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera avec un retrait au moins égal à :

- 25 mètres de la limite d'emprise de la RD946,
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies.
- 6 mètres des crêtes des cours d'eau et fossés répertoriés sur le plan de zonage. »

**Zone A** « Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 25 m de la limite d'emprise des RD 947 et RD 946
- 15 m de la limite d'emprise des RD 122, RD 122d et RD 18

- 6 m de la limite d'emprise de la RD 77
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies »

Par rapport aux activités industrielles et agricoles :

Au sein de toutes les zones mixtes actuelles et futures, des dispositions réglementaires s'assurent de la compatibilité des occupations du sol au sein de ces zones.

Par rapport aux nuisances visuelles :

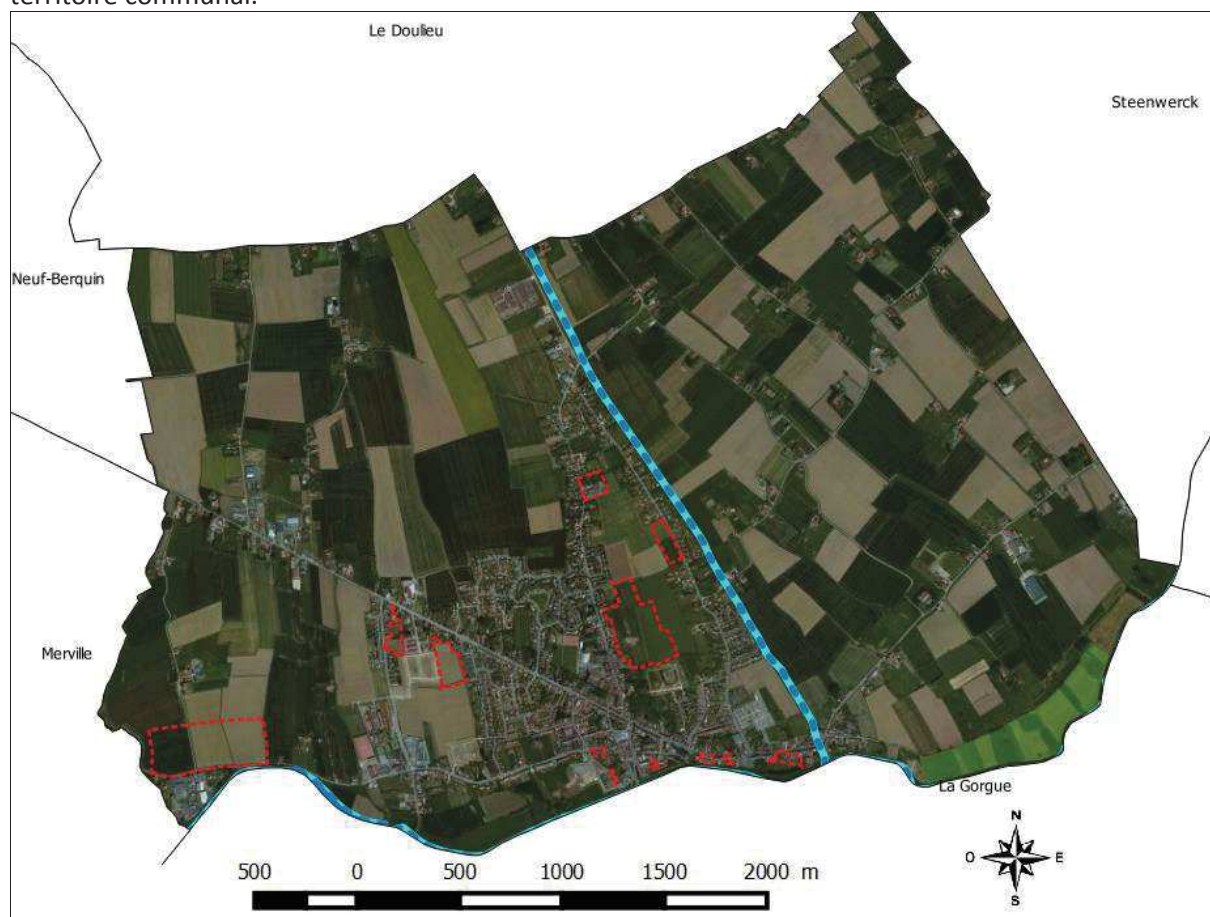
Le projet de PLU porte une importance particulière à l'insertion paysagère des secteurs d'extension urbaine, notamment par le maintien d'éléments naturels existants. Le PADD affiche l'ambition de la préservation du paysage naturel et bâti (espaces naturels, cités patrimoniales), et de soigner les transitions entre espaces, notamment les franges bâties.

Les aménagements paysagers de projet d'habitats et d'équipements feront l'objet d'un traitement paysager particulier.

Les articles 6 à 11 préservent les nuisances visuelles. Ainsi il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leurs aspects extérieurs doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

## IV. INCIDENCES SUR LE MILIEU BIOLOGIQUE ET COMPENSATIONS

La commune d'Estaires comprend une zone d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) : Les prés de la Lys à Estaires. Aucune autre protection ou zone d'inventaire n'est recensée au sein du territoire communal.



Eléments du milieu naturel et projets

### Légende :

#### Légende

Projets

Coeur de nature du SRCE

autres milieux

coteaux calcaires

dunes et estrans sableux

estuaires

falaises et estrans rocheux

forêts

landes et pelouses acidiphiles

prairies et/ou bocage

terrils et autres milieux anthropiques

zones humides

Corridors biologiques du SRCE

autres milieux

complexe de biotopes

dunes

falaises

forêts

landes et pelouses acidiphiles

pelouses calcicoles

rivière

terrils

zones humides

ZNIEFF de type I

ZDH

### ➤ Incidences

Les projets communaux entraînent la consommation d'espaces libres pour la biodiversité (ex : espaces agricoles).



## ➤ Mesures

Les prés de la Lys ainsi que la plupart des abords de la Lys sont classés en zone N afin de préserver le cours d'eau de toute construction pouvant générer des pollutions ou la coupure du cours d'eau ou obstacle à l'écoulement et pour préserver les zones d'intérêt écologique.



De nombreux boisements sont préservés pour leur valeur écologique et paysagère, ils sont repris au zonage et protégés par le règlement.

Ces zones ont une importance à la fois d'un point de vue écologique et d'un point de vue du cadre de vie, puisqu'ils sont supports d'activités de loisirs (randonnées..), et apportent une respiration bienvenue au sein de la commune.

Le règlement préserve les espaces naturels du territoire. L'article 13 impose la plantation d'espèces végétales locales ; les zones libres doivent être plantées ; les espaces libres de construction doivent être aménagés en espace de détente à hauteur de 10% du terrain dont 1/3 d'un seul tenant ; les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à tige haute. Un pourcentage d'espace vert est imposé de 3% du terrain doit être en espace de détente à 10%. En zone 1AU un coefficient de biotope 0,5 est imposé.

Certains espaces au sein du tissu urbain sont classés N et sont en emplacement réservé pour la création d'un parc public et classement des parcs existants en N.



## V. INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE ET COMPENSATIONS

Le cadre bâti de la commune ne devrait pas être perturbé par les changements d'occupations du sol prévus. En effet, le règlement a été établi de manière à ce que les constructions envisagées à l'intérieur du tissu urbain actuel et futur présentent une homogénéité avec l'existant, au niveau de l'implantation des constructions par exemple.

Concernant l'aspect extérieur des constructions à destination d'habitation, le règlement permet la poursuite des typologies locales tout en maintenant la variété et en favorisant des projets innovants, notamment ceux visant à réduire la consommation d'énergie.

Une attention particulière est portée au traitement paysager des sites d'aménagements et au maintien des ensembles d'intérêt paysagers et des alignements d'arbres et de haies sur la commune. Les règlements écrits et graphiques sont garants de la protection de ces éléments patrimoniaux. Le hameau n'est pas développé afin de garder leur caractère rural.

## VI. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET COMPENSATIONS

Plusieurs choix ont été opérés pour répondre à la préservation des paysages naturels de la commune :

- Prise en compte des entrées de ville,
- Intégration des bâtiments agricoles dans l'environnement à l'article 11,
- Développement du maillage doux,
- Densification de l'urbanisation,
- Incitation à l'utilisation de matériaux durables,
- Protection des près de la Lys,
- maintien des coupures agricoles...

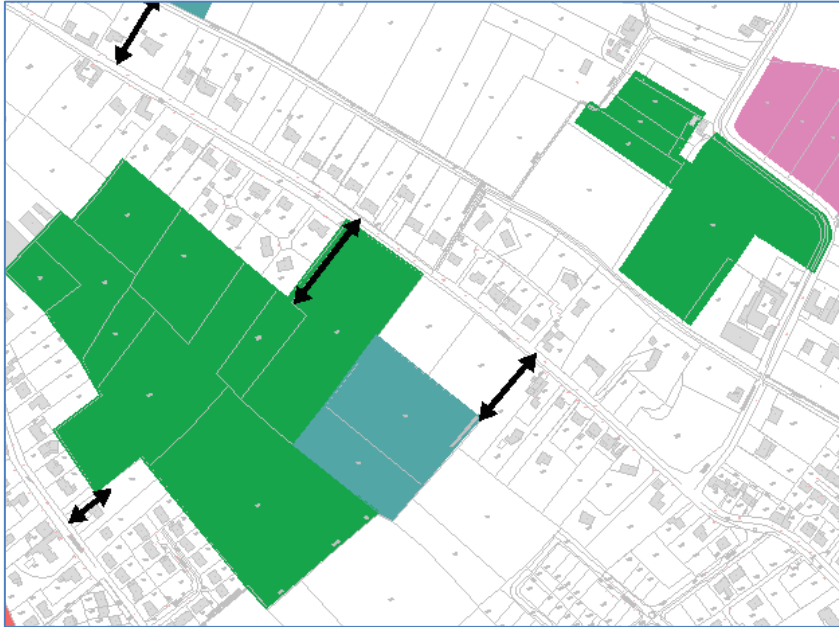
## VII. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE ET LES ESPACES AGRICOLES

La commune comprend 20 exploitations agricoles sur son territoire. La consommation d'espaces agricoles, si tous les espaces étaient investis d'ici 2030, serait de 24 ha. L'impact est réduit par la consommation de parcelles en dent creuses et en cœur d'îlot au sein des Parties Actuellement Urbanisées de la commune. Des espaces agricoles sont néanmoins conservés au centre-bourg.

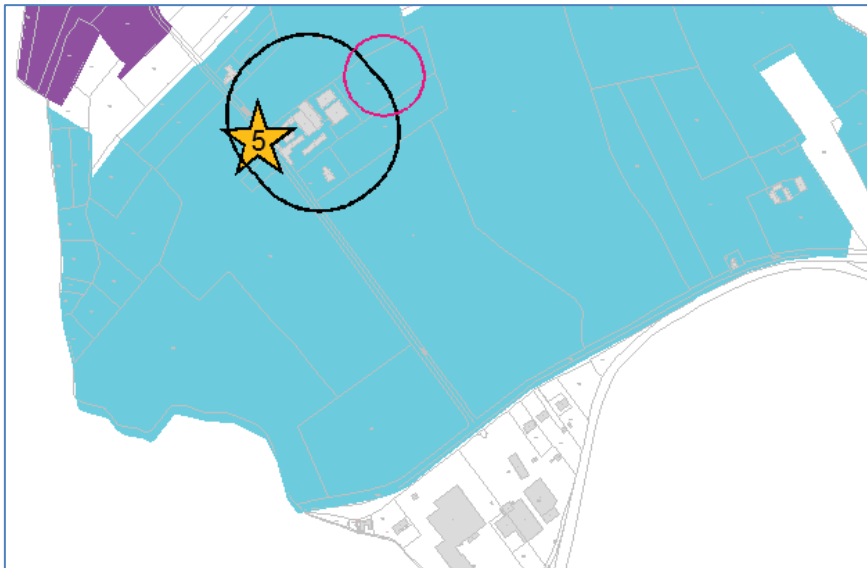
Le phasage prévu au sein des orientations d'aménagement et de développement permettra de limiter la consommation d'espace dans le temps.

Au sujet de l'impact des zones de développement sur les exploitations, les données sont les suivantes :

**Extension rue des Créchets :** la surface impactée (en vert, exploitant n°9 du diagnostic agricole) représente 0,35 ha. L'exploitant cultive au total 34 ha. L'impact est de 1% sur la SAU de l'exploitant.



**Zone d'activité de la Maurianne :** La surface impactée représente 13 ha. L'exploitant cultive environ 205 hectares, soit 6% de sa SAU.



Les données n'ont pas été renseignées pour le site des Busseroles et Joubarbes.

## VIII. RECAPITULATIF DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Grandes thématiques	Sous thématiques	Incidences
Milieux physiques & Ressources naturelles	Consommation d'espaces agricoles et naturels	<p>☹ Incidence négative :</p> <p>Consommation de 24 ha d'espace agricole (zones d'habitat et zone à vocation économique).</p> <p>😊 Incidence positive :</p> <p>Priorité donnée au comblement des dents creuses à hauteur de 7,4 hectares. Les projets d'habitats s'implantent en cœur d'îlot afin de préserver les plaines agricoles.</p> <p>Des projets de renouvellement urbain sont prévus et permettent « d'économiser » de l'espace à bâtir.</p> <p>Une densité de 23 logements à l'hectare permet de densifier les zones de projet et de réduire l'espace consommé. Certains projets au centre communal auront une densité de 80 logements à l'hectare.</p>
	Qualités des sols, réseau hydrographique et zones humides	<p>😊 Aucune incidence</p> <p>Le réseau hydrographique est conservé par le classement en N et A des abords de la Lys. L'objectif de neutralité hydraulique (infiltration en priorité) des projets est imposé au sein du règlement et permet d'éviter la modification de l'équilibre hydraulique sur le territoire.</p> <p>La nature des sols et leur aptitude à l'assainissement sont prises en compte pour le rejet et le traitement des eaux pluviales dans le milieu naturel. Lors que l'infiltration est impossible ou difficile les eaux seront stockées avant rejet au milieu naturel.</p>
	Ressource en eau potable (quantité et qualité)	<p>😊 Aucune incidence</p> <p>Le règlement impose le raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>En cas d'impossibilité, des installations autonomes d'assainissement devront être mises en place respectant la réglementation en vigueur.</p> <p>☹ Incidence négative :</p> <p>Augmentation de la consommation d'eau potable de 69 600 m<sup>3</sup>/an uniquement due aux projets d'habitats communaux.</p>
	Entités naturelles et continuités écologiques	<p>😊 Incidence positive :</p> <p>Préservation par un classement en zone N et A des rives de la Lys et ses abords lorsqu'ils sont hors du tissu urbain.</p> <p>😊 Aucune incidence Natura 2000 : La mise en place de mesures compensatoires n'est pas nécessaires, les sites d'aménagement se situent au sein des PAU et sont de nature à avoir peu d'effet sur les éléments d'intérêt écologiques présents aux alentours et n'aura pas d'incidences sur le site Natura 2000 à 27 km de la</p>

		<p>commune.</p> <p>☹ <b>Incidence négative :</b> L'incidence négative réside en l'artificialisation de milieu ouvert (terres agricoles) néanmoins les champs retenus pour l'aménagement ont peu d'intérêt pour la faune et la flore car ils se situent pour la plupart au sein des PAU.</p>
Cadre de vie, paysage et patrimoine	Paysage naturel et de campagne	<p>😊 <b>Incidence positive :</b> Des plantations régionales permettront de maintenir et diversifier le paysage rural. Les abords des sites d'habitats</p> <p>Les projets d'aménagement incluront des orientations de paysage par la création de frange paysagère végétalisée ou bande paysagère végétalisée.</p>
	Patrimoine urbain et historique	<p>😊 <b>Incidence positive :</b> La municipalité veillera à entreprendre des projets de qualité pour garantir une bonne intégration paysagère et de mettre en valeur le patrimoine bâti existant. Les orientations d'aménagement permettent d'ores et déjà d'inciter à un aménagement de qualité.</p> <p>☹ <b>Incidence négative :</b> Les incidences des projets sont faibles afin de réduire l'impact des traitements paysagers sont prévus.</p>
	Accès à la nature, espaces vert	<p>😊 <b>Incidence positive :</b> Le Plan préserve les espaces naturels tels que les coupures agricoles et le maintien des hameaux sans les développer.</p>
Risques, nuisances et pollutions	Risques naturels	<p>😊 <b>Aucune incidence :</b> <i>Risque inondation :</i> Les zones inondables sont repérées et prises en compte dans l'aménagement. Les projets seront neutres hydrauliquement.</p> <p>Seuls le projet d'extension de la zone d'activités empiète sur la zone à risque d'inondation (zone d'aléa faible), les OAP précise ce risque afin que les aménagements prennent en compte ce risque.</p> <p><i>Risque de sismicité :</i> Identification et prise en compte de l'aléa. Les règles de construction parasismiques doivent être respectées selon la classification des bâtiments.</p> <p><i>Risque argile :</i> Identification et prise en compte de l'aléa (risque moyen de retrait et gonflement)</p> <p>Le PLU rappelle qu'il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.</p>
	Risques technologiques	<p>😊 <b>Aucune incidence</b> <i>Sites et sols pollués :</i> Prise en compte de la localisation des sites</p>

		<p>potentiellement pollués.</p> <p><i>Transport de Matières Dangereuses</i> : Information donnée à titre indicatif. Le PLU n'aggrave pas le risque.</p>
	Nuisances	<p>😊 <b>Aucune incidence</b></p> <p>Localisation des zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat à distance de toute source de nuisance et non génératrice de nuisances. Seule la zone de renouvellement urbain peut être touchée par des nuisances sonores dues aux voiries, les bâtiments d'aménagement devront être isolés phoniquement.</p> <p>☹ <b>Incidence négative non significative :</b></p> <p>Les zones de développement d'équipements et d'activités s'implantent à distance des zones d'habitats afin de préserver la population.</p>
Forme urbaine & Stratégie climatique	Forme urbaine	<p>😊 <b>Incidence positive :</b></p> <p>Application du principe de densification des dents creuses, construction en cœur d'îlots et renouvellement urbain.</p> <p>☹ <b>Incidence négative non significative :</b></p> <p>Des extensions urbaines sont prévues.</p>
	Bioclimatisme & performances énergétiques	<p>😊 <b>Aucune incidence :</b></p> <p>Le PLU ne fait pas obstacle à l'utilisation de technique innovantes en matière de développement durable.</p>
	Développement des énergies renouvelables	
	Déplacements doux et qualité de l'air	<p>☹ <b>Incidence négative non significative :</b></p> <p>L'augmentation des émissions de gaz à effet de serre (GES) sera une conséquence de l'augmentation de la population et de la création de nouvelles activités néanmoins les émissions produites ne sont pas susceptibles de perturber le climat (émissions de gaz trop faible à l'échelle planétaire).</p> <p>😊 <b>Incidence positive :</b></p> <p>Développement du réseau de liaisons douces et les projets d'aménagement s'implantent à proximité du centre-bourg.</p>
Urbanisme, réseaux et équipement	Approvisionnement en eau potable	<p>😊 <b>Aucune incidence :</b></p> <p>Réseau d'eau présent à proximité des zones à urbaniser et principe de desserte obligatoire des constructions par le réseau d'eau potable.</p>

		<p>☹ <b>Incidence négative:</b> L'augmentation de la population entrainera une augmentation de la consommation d'eau. La consommation communale dépendra énormément de la nature des activités qui s'implanteront sur le territoire.</p>
	Collecte et traitement des eaux usées	<p>☹ <b>Incidence négative non significative :</b> Augmentation du volume d'eau usée à collecter mais séparation des eaux pluviales et des eaux usées sur les zones de projet. La station d'épuration est en capacité d'accueillir de nouveaux effluents et sera en capacité de traiter les effluents domestiques. En revanche selon le type d'entreprises s'implantant dans la zone d'activités, les effluents pourront être prétraités.</p>
	Gestion des déchets	<p>☹ <b>Incidence négative non significative :</b> Prise en compte de la présence et de la capacité des infrastructures intercommunales pour la gestion de déchets.</p>

## PARTIE 6 : EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

La mise en place de ce dispositif de suivi permettra de conduire le bilan du PLU d'Estaires, tout au long de sa mise en œuvre, et si nécessaire, de la faire évoluer.



## I. Indicateurs de suivi sur l'ensemble des thématiques

DEMOGRAPHIE			
Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
<b>Croissance démographique</b>	Atteindre une croissance de 6% d'ici 2030	Evolution du nombre d'habitants	Statistiques INSEE
<b>Age de la population</b>	Dynamiser le territoire, rééquilibrer la pyramide des âges, ralentir le rythme de vieillissement de la population	Analyse de la pyramide des âges	Statistiques INSEE
<b>Ménages</b>	Enrayer le phénomène de desserrement des ménages	Analyse de l'évolution de la taille moyenne des ménages  Evolution des ménages d'une personne	Statistiques INSEE

## HABITAT

Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
<b>Nombre de logements</b>	Produire suffisamment de logements pour atteindre l'objectif démographique (soit un objectif de 462 logements d'ici 2030, 77 étant déjà en cours de réalisation)	Evolution du parc de logement  Comparaison croissance démographique et évolution du parc de logements	Statistiques INSEE
<b>Vacance des logements</b>	Résorption d'une partie des logements vacants (atteindre au moins 7%)	Part des logements vacants dans le parc de logements total	Source communale  Statistique INSEE
<b>Renouvellement urbain</b>	Travail sur la réhabilitation et la reconversion de logements, le changement de destination ou la division de logements	Nombre de logements produits grâce à ces opérations	Source communale  Permis de construire et Déclaration préalable de travaux

## ECONOMIE

Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
<b>Economie de proximité</b>	Pérenniser le tissu économique de proximité et le dynamisme du centre-ville	Nombre de services offerts à la population  Evolution des commerces présents	Source communale  Chambre de Commerce et d'Industrie
<b>Zone d'activité</b>	Investir la zone d'activité de la Maurianne	Recensement des activités implantées	Source communale
<b>Agriculture</b>	Permettre le maintien des exploitations présentes	Analyse de l'évolution de l'activité agricole  Analyse des projets réalisés	Source communale  Chambre d'Agriculture  Données INSEE

## CONSOMMATION D'ESPACE ET DENSITE

Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
<b>Zones à urbaniser</b>	Investir les zones de développement prévues	Remplissage des zones  Consommation en hectare des zones à urbaniser	Source communale
<b>Espaces libres ou mutables en zone U</b>	Privilégier l'urbanisation des espaces libres, le renouvellement urbain, améliorer l'existant	Consommation d'espace en zone U  Nombre de logements produits sur ces secteurs  Surface dédiée au renouvellement urbain sur l'ensemble des terrains urbanisés	Source communale

<b>Densité</b>	Respecter une densité d'au moins 23 logements à l'hectare (30 en trame urbaine, 80 en renouvellement urbain, entre 16 et 18 en extension)	Nombre de logements sur la surface totale consommée	Source communale
----------------	---	---	------------------

## EQUIPEMENTS

Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
<b>Ensemble des équipements</b>	Assurer la pérennité des équipements existants  Créer de nouveaux équipements en cas de besoin	Nombre d'équipements  Autres équipements créés  Fermeture/ouverture de classes, évolution des effectifs scolaires	Source communale  Académie
<b>Réseaux : électricité, eau potable, assainissement, défense incendie, voirie, numérique</b>	Adapter les réseaux au développement de l'urbanisation  Limiter la pression sur les réseaux existants  Déploiement du numérique	Travaux réalisés  Connectivité des réseaux  Population desservie  Nombre de logements équipés d'un système de récupération de pluie  Poteaux non conformes  Problèmes divers (pression, voirie inadaptée....)  Zone d'ombre (numérique)	Gestionnaire des réseaux (SDIS, Noréade, Communauté de Communes)  Source communale

		Consommation d'eau à l'échelle de la commune	
<b>Déchets</b>	Diminuer le nombre de déchets, améliorer la collecte et traitement sélectif des déchets ménagers et assimilés	Evolution des quantités totales en tonnes de déchets par type de déchets et par type de consommateurs.  Volume des matériaux recyclés  Nombre de logements équipés en point de composts et de tri	Communauté de communes

### ORGANISATION COMMUNALE

Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
<b>Espaces publics</b>	Assurer un traitement qualitatif notamment sur les zones d'activités et les axes de déplacement	Projets réalisés	Source communale  Terrain
<b>Sites de développement urbain</b>	Respect des principes des OAP (desserte routière, douce, paysage, espaces verts, mixité, densités...)	Analyse de la correspondance projet/OAP	Source communale
<b>Déplacements doux</b>	Développer le maillage doux  Conserver les sentiers	Projets réalisés  Nombre de sentiers piétons maillés	Source communale  Terrain

	existants	Bilan des sentiers existants	
<b>Sécurité</b>	Sécuriser les déplacements	Nombre d'opération de sécurisation  Relevé d'accidentologie	Source communale  Conseil général

## PAYSAGE ET PATRIMOINE

Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
<b>Patrimoine protégé</b>	Protection et mise en valeur du patrimoine  Conserver les éléments de patrimoine protégés au PLU	Restauration du caractère originel  Analyse des permis ou des déclarations de travaux  Bilan des éléments de patrimoine protégés (nombre, aspect)	Permis de construire  DDTM  Terrain
<b>Intégration paysagère des projets</b>	Assurer un urbanisme qualitatif	Analyse de la mise en œuvre des OAP et du règlement	Terrain  Source communale

## MILIEUX PHYSIQUES ET NATURELS

Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
<b>Milieux sensibles</b>	Améliorer et protéger la fonctionnalité écologique	Evolution du nombre d'espèces Surface naturelle artificialisée ou créée Présence d'essences locales Etat des fossés repérés	Etude faune-flore-habitat  Source communale  Terrain

<b>Trame verte et bleue</b>	Assurer le maintien et renforcer les continuités écologiques	Nombre de structure relais (bois, bosquet, haies...)	Etude faune-flore-habitat Source communale Terrain
<b>Ressource en eau</b>	Améliorer la gestion qualitative de l'eau	Qualité des cours d'eau et de la masse d'eau souterraine  Nombre d'opération incluant un système de gestion des eaux à la parcelle.	SDAGE/SAGE  Site du BRGM  Données communales

## RISQUES ET NUISANCES

Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
<p><b>Inondation</b></p> <p><b>Autres risques recensés sur la commune</b></p>	<p>Prévenir les risques,</p> <p>Eviter d'exposer la population</p>	<p>Nombre de catastrophes naturelles prononcées</p> <p>Nombre d'incidents survenus et personnes touchées</p> <p>Analyse de l'application du PPRI</p> <p>Surface imperméabilisée sur la surface totale</p>	<p>Source communale</p> <p>DDTM</p>
<p><b>Nuisances liées aux infrastructures (bruit, pollution, visuelle, nuisance olfactive..).</b></p>	<p>Limiter les nuisances</p>	<p>Projets d'intégration paysagère</p> <p>Comptage routier (pour nuisance sonore).</p>	<p>Conseil général</p> <p>Source communale</p> <p>Terrain</p>



## CLIMAT ET ENERGIE

Domaine d'action	Objectifs	Indicateurs de suivi	Sources de données
<b>Climat et qualité de l'air</b>	Minimiser l'impact des projets sur le climat	Mesures de qualité de l'air et des émissions de gaz à effet de serre	ATMO SRCAE
<b>Energie</b>	<p>Diminuer la consommation énergétique des bâtiments</p> <p>Privilégier l'apport d'énergies renouvelables</p>	<p>Consommation de kWh par an et par km<sup>2</sup></p> <p>Nombre de logements basse consommation et passifs</p> <p>Travaux d'isolation et de mise aux normes des bâtiments</p> <p>Consommation d'énergie par les énergies renouvelables sur la consommation totale</p>	<p>Source communale</p> <p>Permis de construire</p> <p>Relevés de consommation</p>

## II. Indicateurs de suivi relatifs à l'évaluation environnementale

- Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates. Dans le domaine de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, le recours à des indicateurs est très utile pour mesurer d'une part l'état initial de l'environnement, d'autre part les transformations impliquées par les dispositions du document, et enfin le résultat de la mise en œuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

Indicateurs de suivi pour toutes les thématiques :

Grandes thématiques	Sous thématiques	
<b>Milieux physiques &amp; Ressources naturelles</b>	☞ Consommation d'espaces agricoles et naturels	Surface urbanisée et surface agricole. Evolution du rythme de consommation foncière.
	☞ Qualités des sols, réseau hydrographique et zones humides	Nombre d'opération nécessitant des modifications de la topographie. Linéaires de cours d'eau et fossés. Surface des zones humides.
	☞ Ressource en eau potable (quantité et qualité)	Qualité des cours d'eau et de la masse d'eau souterraine. Nombre d'opération incluant un système de gestion des eaux à la parcelle.
	☞ Entités naturelles et continuités écologiques	Surfaces naturelles identifiées/protégées réglementairement. Nombre de structures relais (bois, bosquets, haies, vergers). Nombre de corridors écologiques. Nombre d'obstacles aux continuités écologiques.
<b>Cadre de vie, paysage et patrimoine</b>	☞ Paysage naturel et de campagne	Linéaire de haie et d'éléments arbustifs.
	☞ Patrimoine urbain et historique	Nombre de monuments remarquables et inscrits. Surface zone bénéficiant d'une protection patrimoniale. Nombre d'opération de valorisation du patrimoine.
	☞ Espaces vert	Nombre d'espaces verts et d'opération de végétalisation.
<b>Risques, nuisances et pollutions</b>	☞ Risques naturels	Nombre de catastrophes naturelles prononcées. Compatibilité du PLU avec les cartographies de risque.
	☞ Risques technologiques	Nombre d'entreprise à risque. Nombre de sites pollués existants Nombre d'anciens sites industriels dépollués. Nombre d'accidents de véhicules transportant des marchandises dangereuses.
	☞ Nuisances	Comptage routier

<b>Forme urbaine &amp; Stratégie climatique</b>	☞ Forme urbaine	Evolution de la densité dans le tissu urbain. Respect objectif du SCOT.
	☞ Bioclimatisme & performances énergétiques	Nombre de projets intégrant des obligations d'efficacité énergétique. Compatibilité avec les objectifs du SRCAE et du PCET.
	☞ Développement des énergies renouvelables	Nombre d'installation d'énergie renouvelable. Production annuelle d'énergie renouvelable.
	☞ Déplacements doux et qualité de l'air	Fréquentation des transports en communs. Linéaire de cheminement Doux. Taux de fréquentation des itinéraires doux. % foyer possédant 2 voitures ou plus. Répartition modale des déplacements. Indice ATMO de la qualité de l'air
<b>Urbanisme, réseaux et équipement</b>	☞ Approvisionnement en eau potable	Consommation d'eau à l'échelle de la commune / Nombre de forages. Volume d'eau prélevé. Qualité de l'eau distribuée.
	☞ Collecte et traitement des eaux usées	Performances épuratoires de la STEP. Charge maximale en entrée de la STEP en EH. Capacité résiduelle de la STEP. Logements non raccordés au réseau d'assainissement. Nombre d'installation d'assainissement autonome.
	☞ Gestion des déchets	Evolution de la quantité de déchets ménagers collectés par habitant. Taux de valorisation des déchets ménagers et assimilés.

## RESUME NON TECHNIQUE

### I. Présentation simplifiée du PLU

Par délibération, la commune, compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme, a prescrit la révision de son PLU.

Dans une perspective de 10 à 15 ans, le Plan Local d'Urbanisme fixe à la fois les règles d'utilisation et d'occupation des sols, et comprend un projet global d'urbanisme et d'aménagement.

Face à l'engouement grandissant des citoyens pour un cadre de vie rural proche du monde urbain, l'enjeu de la commune d'Estaires est de limiter la pression urbaine dans l'optique de sauvegarder ses atouts identitaires ruraux et son cadre de vie. Le projet communal préconise donc un développement rationnel, maîtrisé et durable.

La préservation de l'identité communale passe par la définition d'un développement adapté à la taille de commune ainsi qu'à ses besoins.

Les objectifs fixés par le présent PLU sont la croissance démographique de l'ordre de 6% d'ici 2030 soit l'arrivée d'environ 375 habitants supplémentaires.

Afin d'accueillir la nouvelle population, il sera nécessaire de construire 462 logements sur le territoire communal. La commune a recherché prioritairement l'urbanisation dans les dents creuses mais les 7,4 ha identifiés en trame urbaine (5,6 ha déduction faite d'une rétention foncière de 20%) sont insuffisants.

De ce fait, 11 hectares sont classés zone destinée à une urbanisation à court ou moyen terme afin de permettre la croissance démographique visée. Un phasage a été édicté au sein des orientations d'aménagement.

En effet, la commune ayant la volonté de limiter l'urbanisation diffuse, de préserver son cadre de vie et maintenir l'équilibre social, l'accueil de nouveaux habitants devra se faire de façon progressive. Certains projets d'aménagement pour l'habitat sont donc phasés dans le temps afin de développer le tissu urbain selon les besoins en logements.

Un projet de développement économique est également prévu sur la commune. Il s'agit de la création d'une zone d'activité, la zone de la Maurianne.

## II. Synthèse générale des diagnostics socio-économique et environnemental

### **Contexte :**

La commune d'Estaires est située dans le département du Nord. Elle fait partie de l'arrondissement de Dunkerque et de la Communauté de Communes Flandres-Lys.

Il s'agit d'une commune péri-urbaine, qui dispose de nombreux équipements et services (commerces, établissements scolaires etc..), mais avec un caractère rural marqué, avec la présence d'une vingtaine d'exploitations agricoles et d'espaces agricoles entourant le tissu urbain principal.

Estaires dispose d'une centralité marquée, avec la RD947 qui constitue la colonne vertébrale du territoire. Le phénomène de mitage agricole est important, avec de nombreuses constructions isolées dans la plaine agricole.

Au sud, la limite communale est marquée physiquement par la Lys.

### **Démographie et habitat :**

Durant la période 1968 à 2007, la tendance démographique principale d'Estaires est plutôt à la croissance constante avec une légère baisse en 1975 et un léger ralentissement en 1982.

Sur les 15 dernières années, Estaires enregistre une progression de population de 4,11%. Cette croissance démographique s'explique par l'investissement des « campagnes » autour des grosses métropoles (Lille).

En 2015 la population est 6262 habitants, elle a donc fortement augmenté, exprimant ainsi l'attractivité du territoire.

En 2012, on compte 2,58 personnes par ménage à Estaires. Ce chiffre est inférieur à celui de la Communauté de communes Flandre Lys - 2,65 personnes par foyer - et est supérieur à la moyenne nationale - 2,3 personnes par foyer.

La commune d'Estaires enregistre une progression régulière du nombre de logements depuis 1968. Le rythme de construction moyen est de 8,4 logements / an sur l'ensemble de la période 1968-2012. Depuis 2007 et jusque 2012, le rythme de construction est de 32 logements par an.

Si la progression du nombre de logements a été régulière, les plus fortes périodes de construction ont été les périodes 1968-1975 (+11%) et 1999-2007 (+12,4%).

Le nombre de logements a progressé plus rapidement que le nombre d'habitants compte tenu du desserrement des ménages.

La période récente de 2007 à 2012 présente le taux de construction le plus bas depuis 1968 avec seulement 4,8% d'augmentation.

La part des logements vacants n'a jamais été aussi importante que sur la période 2007-2012.

Entre 2007 et 2012, la population diminue alors que le nombre de constructions croît.

### **Economie :**

Le taux de chômage (c'est-à-dire le nombre de chômeurs parmi la population active) est de 9,9%, soit légèrement supérieur à celui de la CCFL (8,2%).

Le contexte économique des habitants d'Estaires est identique à la Communauté de Communes Flandre Lys.

Estaires bénéficie d'une zone d'activité à l'ouest du territoire, et d'une autre zone qui accueille le fondoir Buchez. En plus de ces zones, la commune bénéficie de nombreux commerces de proximité et services, notamment dans le centre-ville (rue du Président Kennedy, rue du Général De Gaulle, Place de l'Hôtel de Ville, Place du Maréchal Foch, Rue de Merville,...). Un Carrefour Market est en place à proximité d'équipements scolaires à l'ouest du territoire.

### **Environnement :**

Le territoire communal est essentiellement marqué par des plaines agricoles, avec la présence d'habitat diffus. Les milieux sensibles sont localisés au sud de la commune, le long de la Lys.

Sur ces secteurs, la commune est concernée par des zonages de protection : ZNIEFF et zone à dominante humide, mais également par des risques d'inondation. Le PPRI s'impose sur cette partie d'Estaires.

### III. Méthodologie retenue pour l'évaluation environnementale de la mise en œuvre du PLU

De façon générale, la méthodologie retenue pour la construction de l'évaluation environnementale s'appuie sur l'évaluation de 17 sous thématiques environnementales :

Grandes thématiques	Sous thématiques
<b>Milieus physiques &amp; Ressources naturelles</b>	☞ Consommation d'espaces agricoles et naturels
	☞ Qualités des sols, réseau hydrographique et zones humides
	☞ Ressource en eau potable (quantité et qualité)
	☞ Entités naturelles et continuités écologiques
<b>Cadre de vie, paysage et patrimoine</b>	☞ Paysage naturel et de campagne
	☞ Patrimoine urbain et historique
	☞ Espaces vert
	☞ Développement touristique
<b>Risques, nuisances et pollutions</b>	☞ Risques naturels
	☞ Risques technologiques
	☞ Nuisances
<b>Forme urbaine &amp; Stratégie climatique</b>	☞ Forme urbaine
	☞ Bioclimatisme & performances énergétiques
	☞ Développement des énergies renouvelables
	☞ Déplacements doux et qualité de l'air
<b>Urbanisme, réseaux et équipement</b>	☞ Approvisionnement en eau potable
	☞ Collecte et traitement des eaux usées
	☞ Gestion des déchets

Pour chaque thématique, sont analysés les points suivants :

- les enjeux de la commune,
- les incidences positives et négatives sur l'environnement.

L'évaluation environnementale porte sur les différentes pièces du PLU (PADD, document graphique et règlement) et s'effectue à plusieurs échelles :

- à l'échelle communale avec l'explication : des choix d'orientations générales, des zones définies et de leur règlement ;
- à l'échelle des futures zones urbanisées (zone AU) ;
- à l'échelle des sites Natura 2000 présents à moins de 5 km de la commune.



- **Six étapes ont été nécessaires pour analyser toutes les facettes du document :**

**Etape 1 : Mise à jour de l'Etat initial de l'environnement, synthèse et hiérarchisation des enjeux**

L'état initial de l'environnement comprend les différentes thématiques environnementales à aborder dans la cadre de l'évaluation environnementale.

Cette étape permet d'identifier les premiers enjeux environnementaux qui ont servis de base à la réflexion pour la suite de la réalisation du PLU.

Une synthèse a ensuite été réalisée puis les enjeux ont été hiérarchisé selon un critère d'importance ainsi qu'au regard des possibilités d'action que le document d'urbanisme offre pour faire évoluer la situation.

**Etape 2 : Vérification de la cohérence externe du document**

Le plan local d'urbanisme doit être en **compatibilité avec des documents de rang supérieur** qui impose des objectifs qualitatif et quantitatif lié au développement durable des territoires.

Cette étape a permis de vérifier que les objectifs du SCOT, du SDAGE et du SAGE ont bien été pris en compte pour établir le futur plan local d'urbanisme.

D'autres documents ont également été pris en compte : SRCE, SRCAE et PCET.

**Etape 3 : Analyse des incidences environnementales des orientations générales du PADD**

Le travail d'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement a consisté en premier lieu à éviter la majeure partie des incidences prévisibles.

Le travail a donc été avant tout d'assurer la **meilleure intégration possible des grands enjeux environnementaux dans l'élaboration du PADD.**

Ainsi pour chaque enjeu thématique il a été démontré leur prise en compte dans les orientations générales du PADD.

**Etape 4 : Analyse des incidences environnementales du document graphique et du règlement**

L'analyse des incidences environnementales du document graphique permet de vérifier qu'il a bien été élaboré de façon à préserver au mieux les éléments naturels et paysagers.

L'analyse du règlement de chaque zone met en avant toutes les prescriptions prévues pour limiter les incidences négatives.

**Etape 5 : Analyse des incidences Natura 2000**

L'évaluation des incidences a pour but de vérifier la compatibilité d'une activité avec les objectifs de conservation du ou des sites Natura 2000. Plus précisément, il convient de déterminer si le projet peut avoir un effet significatif sur les habitats et les espèces végétales et animales ayant justifié la désignation du site Natura 2000.

La réglementation a prévu une procédure par étape et la possibilité de ne fournir qu'un dossier « simplifié ». La première phase consiste en un **pré-diagnostic de la situation (l'évaluation**

**préliminaire)** qui détermine s'il faut ou non poursuivre l'étude. A ce stade, une analyse détaillée des habitats et des espèces présents ne s'impose pas (réalisation d'inventaires ou de prospections de terrain). **Si le pré diagnostic conclut à l'absence d'impact sur le ou les sites Natura 2000, un dossier simplifié suffit.**

Si le projet a une ou des incidences potentielles sur le site Natura 2000 concerné, il faut réaliser une **analyse approfondie** prenant en compte des paramètres tels que la sensibilité de l'espèce concernée, son cycle de vie etc.).

L'analyse approfondie aboutie à la proposition de mesures compensatoires. Il s'agit d'offrir des contreparties à des effets dommageables non réductibles, mesures exigées au titre de l'article L 122-1 à L 122-3 du code de l'Environnement.

**Dans le cas du PLU d'Estaires une évaluation préliminaire a suffi puisqu'elle conclut à l'absence d'impact sur les sites Natura 2000.**

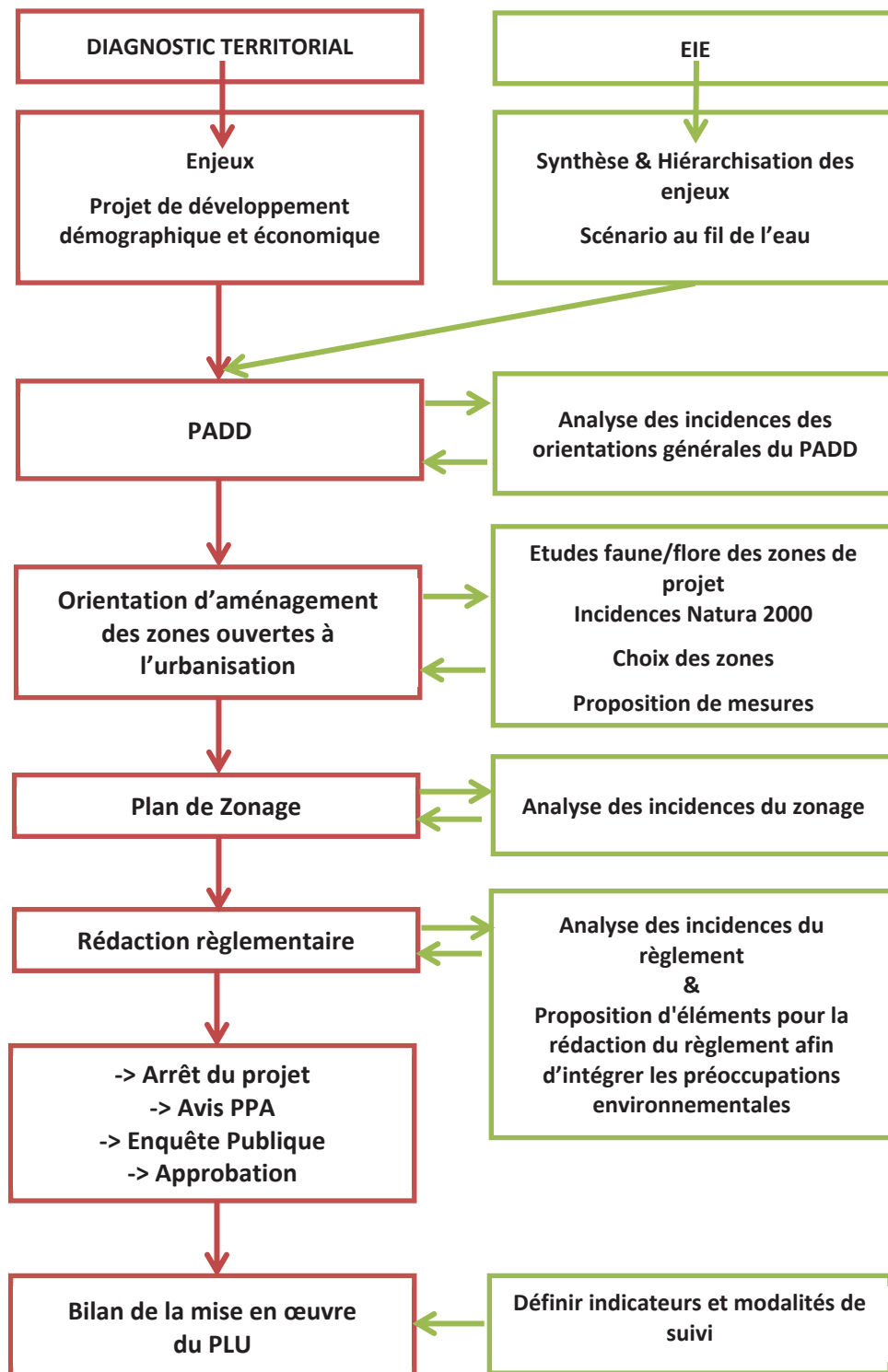
**Etape 6 : Proposition d'Indicateurs de suivi par thématique.**

Des indicateurs de suivi sont proposés pour permettre l'évaluation environnementale de la mise en œuvre du PLU dans le temps.

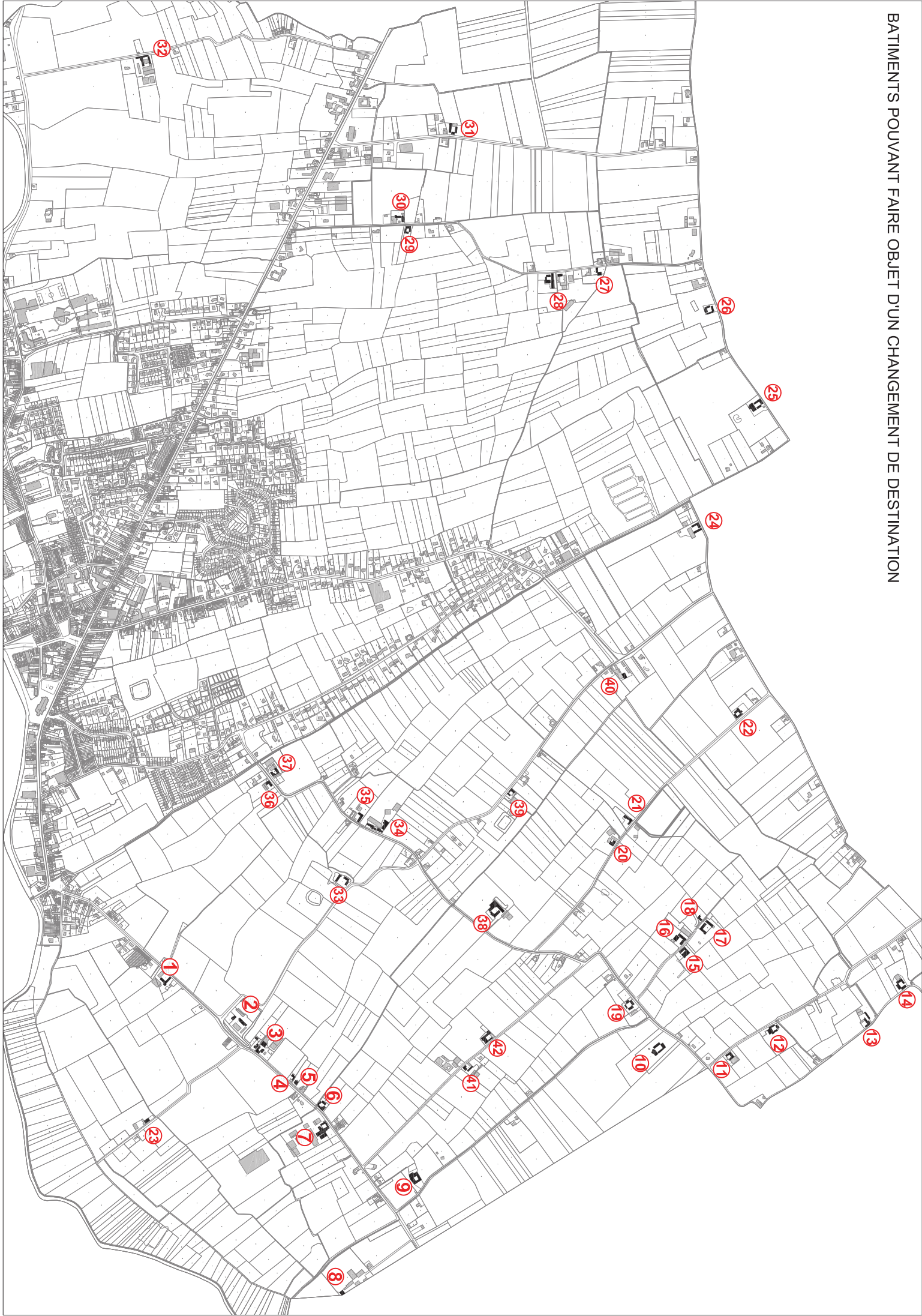
Les indicateurs rendent compte de l'état de l'environnement, peuvent permettre une évaluation directe de l'efficacité des politiques mises en œuvre et évaluent les efforts de la commune pour améliorer l'état de l'environnement ou réduire les sources de dégradation.

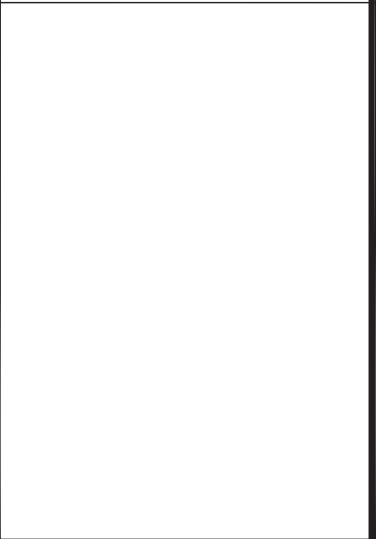
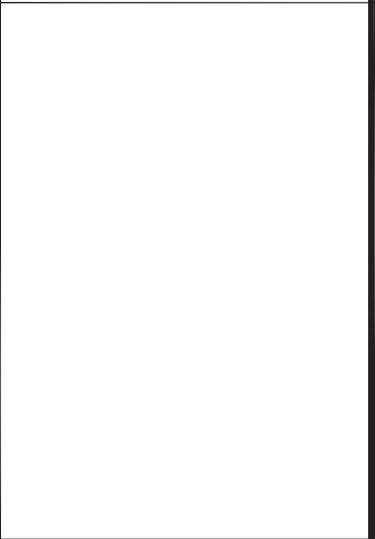
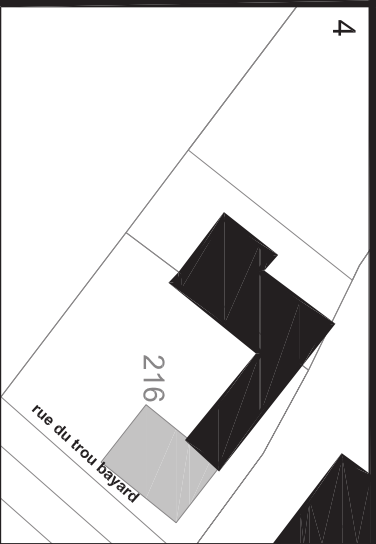
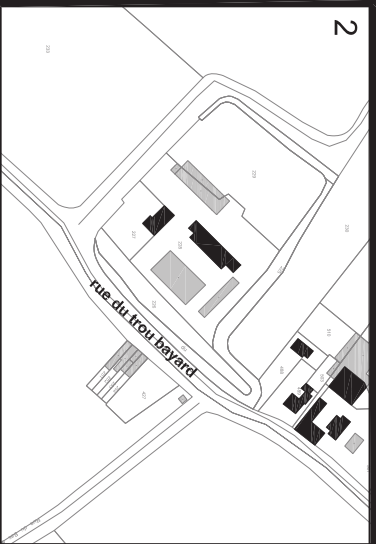
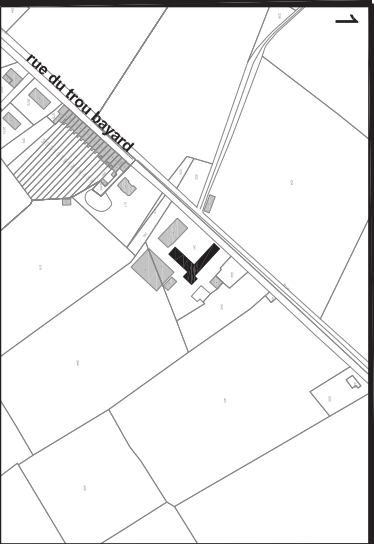
La Mairie aura à sa charge le suivi d'une grande partie des indicateurs.

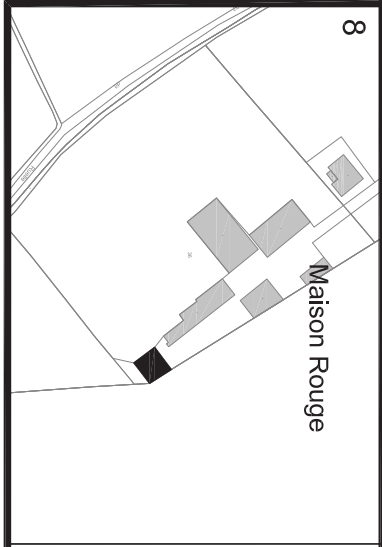
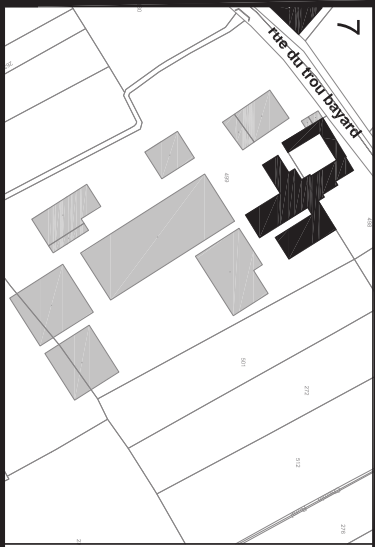
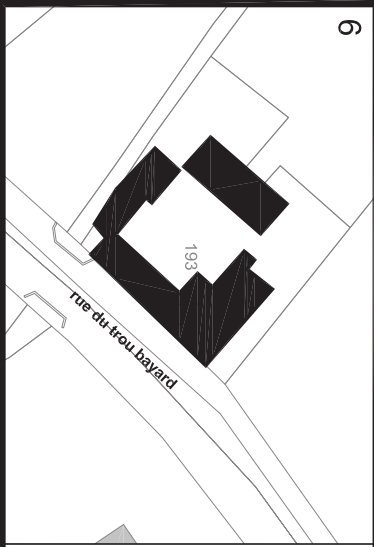
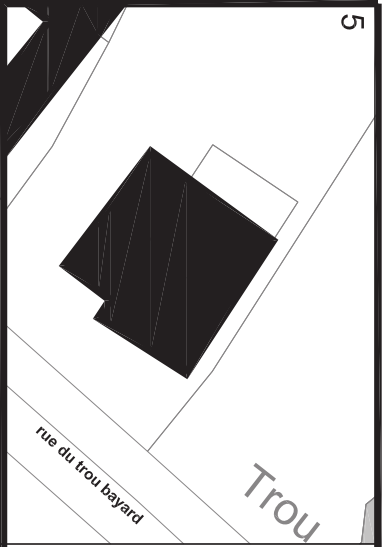
## Articulation des démarches entre PLU et Evaluation Environnementale

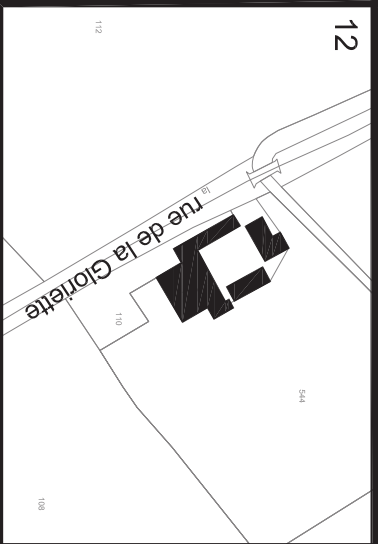
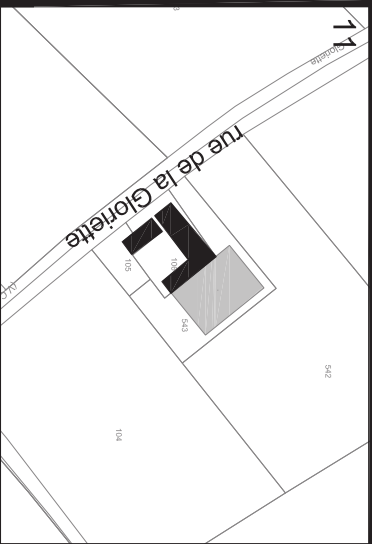
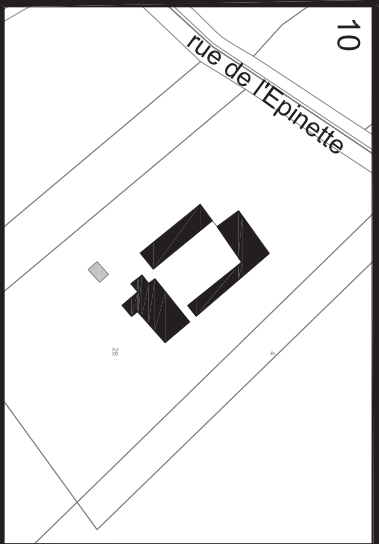
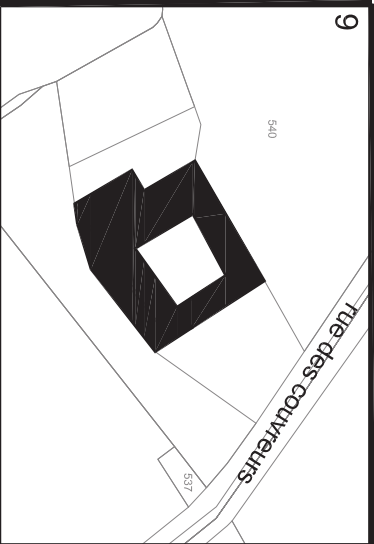


# LISTE DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

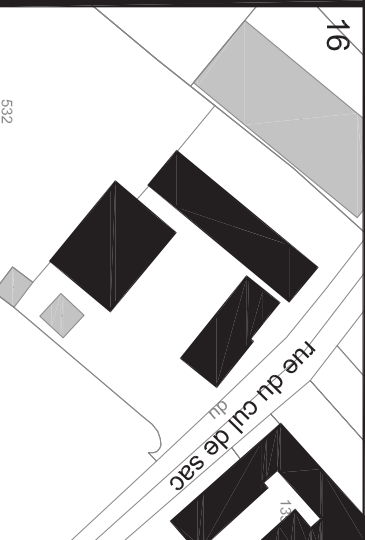
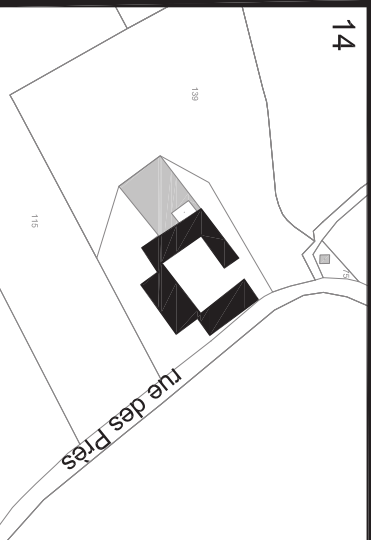
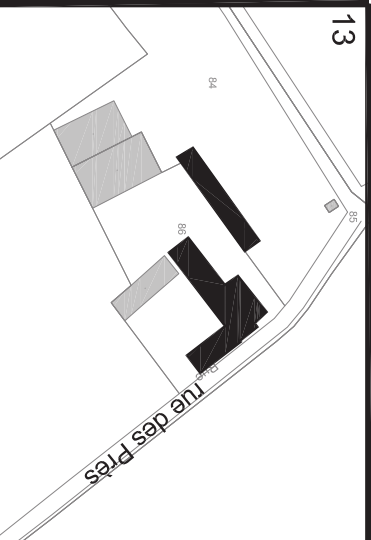


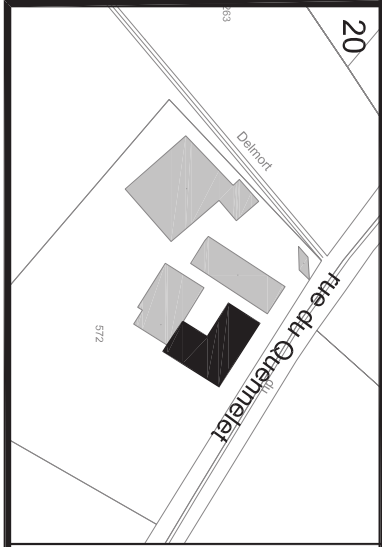
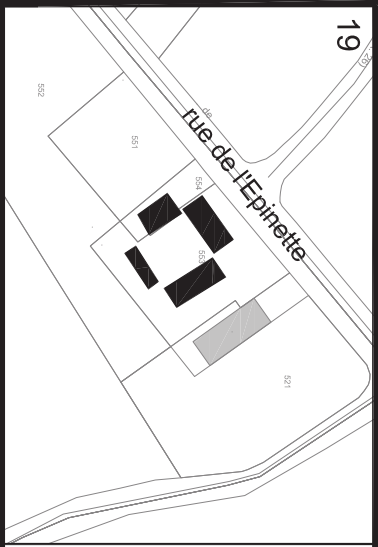
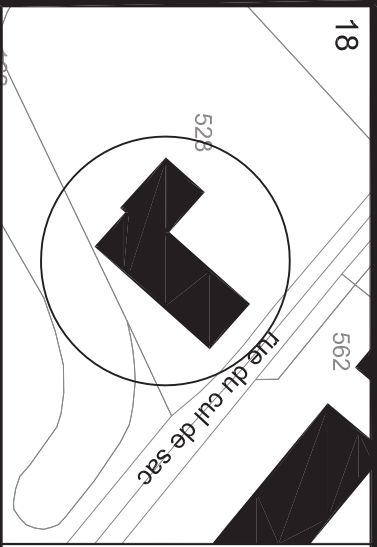
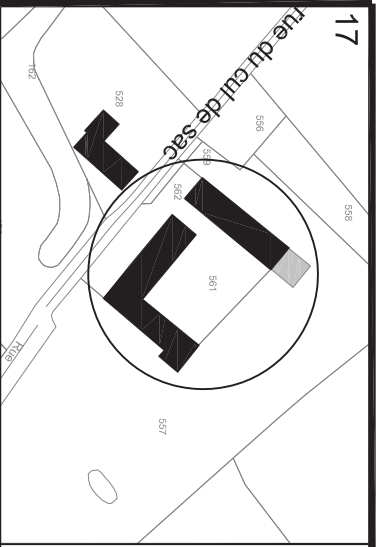




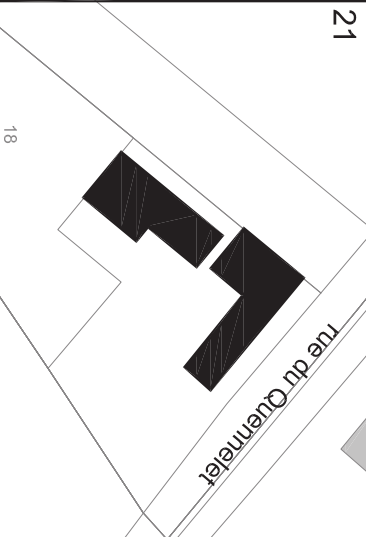




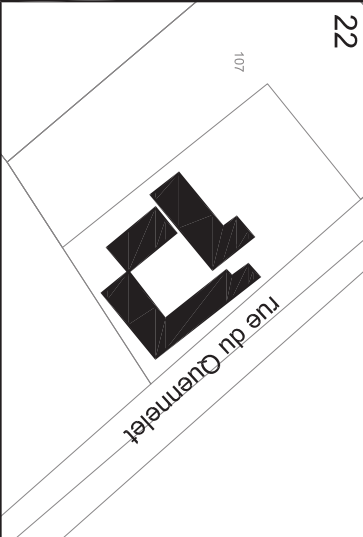




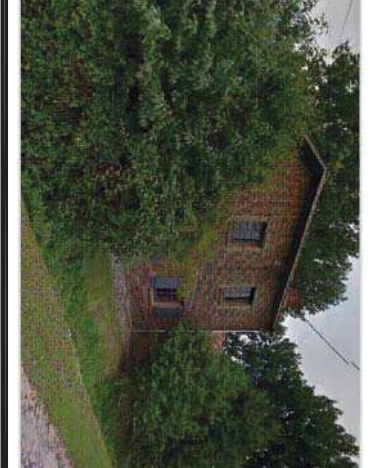
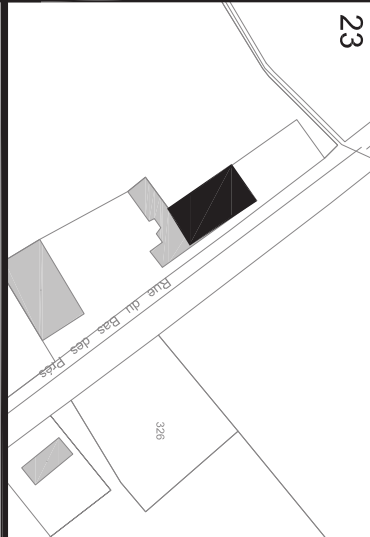
21



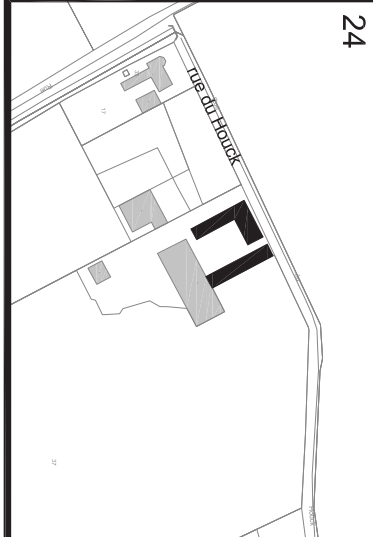
22



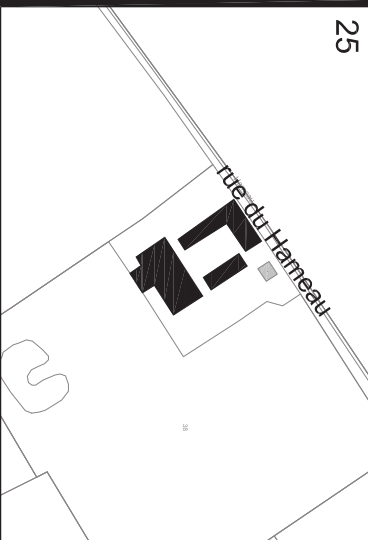
23



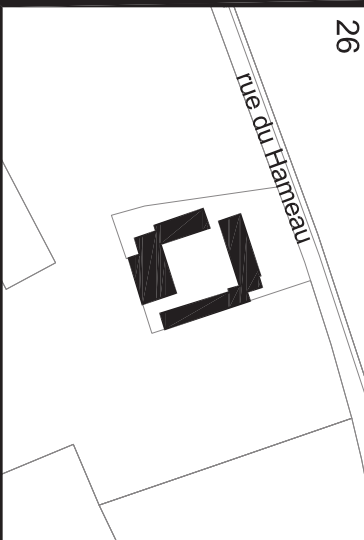
24



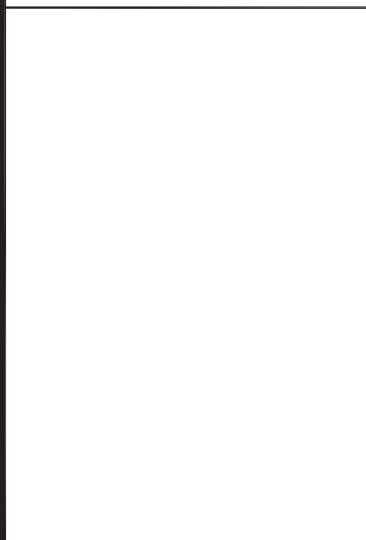
25



26



27



28

