

COURRIER ARRIVE LE

04 AOUT 2016

MAIRIE D'ESTAIRES  
(Nord)

**Nord**  
le Département

Direction Générale Adjointe  
en charge du Développement Territorial  
Direction des Solidarités Territoriales  
et du Développement Local  
Direction adjointe Aménagement territorial  
Service Habitat, urbanisme  
et quartiers prioritaires

Tél. : 03.59.73.56.92

sophie.boulonne@lenord.fr

Réf. : OS-28/07/2016

DSTDL-DDPAE-201600284

Affaire suivie par : Sophie Boulonne

Monsieur Bruno FICHEUX  
Maire d'Estaires  
Conseiller Départemental du Nord

Hôtel de Ville  
Place de l'Hôtel de Ville  
59940 ESTAIRES

Lille, le

01 AOUT 2016

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme, vous avez notifié au Département le projet du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, reçu en date du 23 mai 2016

Le Département, en tant que personne publique associée, dispose d'un délai de trois mois pour vous communiquer son avis. A cet effet, il présente un rapport en Commission Permanente.

Dans le cas présent, le calendrier des prochaines commissions ne permet pas de présenter l'avis départemental sur le PLU d'Estaires dans les délais impartis. Aussi, je vous transmets par la présente, le projet d'avis qui sera soumis à la prochaine Commission Permanente. Vous y trouverez les réserves et remarques qui sont à prendre en compte.

Suite à cette commission, je vous transmettrai la copie de la délibération afférente.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sincères salutations.



**Christel FAGNONI**  
Directrice des Partenariats,  
de l'Attractivité et de l'Economie

lenord.fr

Hôtel du Département  
51, rue Gustave Delory  
59047 Lille cedex  
03 59 73 59 59 - www.lenord.fr

**AVIS DU DEPARTEMENT SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**DE LA COMMUNE D'ESTAIRES**

**1. Présentation de la commune**

La commune d'Estaires (5 992 habitants en 2013, source INSEE), située dans l'arrondissement de Dunkerque, canton d'Hazebrouck, fait partie de la Communauté de Communes Flandre Lys (CCFL) et du Syndicat Mixte du Pays Cœur de Flandre. Elle est limitrophe des communes de Merville, Neuf-Berquin, Le Doulieu, Steenwerck, La Gorgue dans le Nord et Sailly-sur-la-Lys dans le Pas-de-Calais.

La commune est incluse dans le périmètre du :

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Flandre Intérieure ;
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Artois-Picardie, approuvé le 20 novembre 2009 ;
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Lys.

La commune, d'une superficie de 1 282 hectares dont 1 022 hectares en surfaces agricoles utiles, est périurbaine et située dans la vallée de la Lys, à 20 km d'Hazebrouck, 30 km de Lille et en limite du Pas-de-Calais.

Sur le plan urbain, la commune s'est développée sur la rive gauche de la Lys qui délimite le sud du territoire communal. Le centre ville est dense alors que l'urbanisation récente s'est effectuée en grappe le long des axes de circulation. Il existe également une urbanisation diffuse constituée de hameaux. Estaires dispose de nombreux équipements dans les domaines scolaire, sanitaire, culturel et sportif. La ville dispose d'une bonne couverture en commerces et services et possède trois zones d'activités à vocation industrielle, artisanale et commerciale. Estaires accueille 233 entreprises et 1 357 emplois. Le secteur des services représente près de 70 % des emplois communaux. En 2015, le taux de chômage (11,9 %) est inférieur à la moyenne départementale (12,8 %). Sur le territoire communal, on recense 14 exploitations agricoles dont l'activité est de type polyculture élevage.

Sur le plan naturel, la commune d'Estaires est presque exclusivement composée de terres agricoles. Il existe peu de boisements. La commune est cependant concernée par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 « Les Prés de la Lys à Estaires ». Le réseau hydrographique se compose essentiellement de la Lys, qui constitue au sud une limite communale naturelle. Il existe quelques cours d'eau de moindre importance tels que le courant de la Maladrerie, le courant Bayard, la Méteren Becque... Le principal corridor écologique est celui de la Lys, qui suit le tracé de la rivière. Ce secteur de la vallée de la Lys fait partie des espaces à conforter au vu des enjeux environnementaux.

Sur le plan des risques, la commune est concernée par plusieurs types de risques naturels :

- un risque sismique faible ;
- un risque de mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des argiles en temps de sécheresse (aléa moyen) ;
- un risque lié aux munitions anciennes de guerre ;
- un risque d'inondation par débordement lent de cours d'eau ;
- un aléa inondation par remontée de nappe (nappe sub-affleurante au centre et au sud du territoire communal) ;

En effet, la commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle pour mouvements de terrains d'une part, inondations et coulées de boue d'autre part. Estaires est concernée par le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondations) de la Lys aval, prescrit en 2001. La ville est également recensée au sein d'un Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI), le TRI de Béthune-Armentières. En bordure de la Lys, plusieurs secteurs géographiques sont identifiés comme champs naturels d'expansion de crues et sont donc classés en zonage naturel.

On recense 6 entreprises classées au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à savoir le fondoir Buchez (fabrication d'huiles alimentaires et recyclage de déchets industriels), 4 exploitations agricoles et une entreprise de vidange-curage. Par ailleurs, 20 sites industriels potentiellement pollués sont répertoriés à l'inventaire BASIAS : il s'agit essentiellement d'anciennes stations service. Enfin, la commune est traversée par des canalisations de transport d'hydrocarbures et d'hydrogène liquide (l'hydrogénéoduc Zeebrugge-Lestrem) qui font l'objet de servitudes d'utilité publique.

Sur le plan des infrastructures et des transports, la commune est traversée par :

- la RD 947 de 1<sup>ère</sup> catégorie (rue du Président Kennedy), voie à grande circulation, qui relie Lens à Bray-Dunes ;
- la RD 946 de 1<sup>ère</sup> catégorie, qui relie le centre ville d'Estaires à Merville ;
- la RD 77 de 2<sup>ème</sup> catégorie, qui relie le centre ville d'Estaires à la frontière belge ;
- la RD 18 de 2<sup>ème</sup> catégorie, qui relie le centre ville d'Estaires à Le Doulieu ;
- la RD 122 de 2<sup>ème</sup> catégorie, qui relie Estaires à Nieppe.

La ville est située dans le périmètre n° 1 du réseau Arc-en-Ciel. Elle est desservie par 5 lignes régulières :

- 110, reliant Merville à Lille ;
- 111, reliant Merville à Armentières ;
- 112, reliant Hazebrouck à Estaires ;
- 113, reliant Merville à Armentières ;
- 131, reliant Bailleul, Merville et Estaires (ligne circulaire).

L'accès à l'autoroute A25 se situe à environ 10 km d'Estaires. Il n'existe pas de gare à Estaires ; la plus proche est située à Armentières et les TER y assurent les liaisons vers Lille, Calais et Dunkerque. En 2013, 86,8 % des estairois possèdent au moins un véhicule. Plus de 80 % des actifs utilisent la voiture pour les trajets domicile-travail. On recense un circuit cycliste inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

## 2. Le projet de PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Le projet communal d'Estaires s'appuie sur 3 axes principaux :

- valoriser durablement le foncier et répondre aux enjeux démographiques ;
- développer et promouvoir un cadre de vie naturel, paysager et urbain de qualité ;
- maintenir une offre économique dynamique et équilibrée.

Estaires connaît une hausse démographique, passant de 5 317 habitants en 1982 à 5 992 en 2013. Cette évolution est liée à un solde naturel positif et un solde migratoire quasi nul. La tranche d'âge la plus représentée dans la commune est celle des moins de 14 ans. La pyramide des âges est dynamique, mais on constate une légère diminution des 15-44 ans et une augmentation des plus de 60 ans. Ce phénomène traduit une tendance au vieillissement de la population communale.

Le parc immobilier compte 2 568 logements, dont 92,8 % de résidences principales. On recense 85,7 % de maisons individuelles, souvent de grande taille. 66,2 % des habitants sont propriétaires. S'agissant du logement social, leur part atteint 13,6 % de l'ensemble du parc immobilier. Le pourcentage de logements vacants s'élève à 7,1 % contre une moyenne départementale de 6 %. Il est à noter que le parc immobilier privé connaît de grands besoins de rénovation.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage dans le Département du Nord prescrit la réalisation d'ici 2018 de 150 places en terrain de grand passage et 30 places en aire d'accueil sur le territoire de la CCFL (Communauté de Communes Flandre Lys) sur les communes de Merville, Estaires et La Gorgue. C'est la CCFL qui assure la compétence habitat. Actuellement, les réflexions sont en cours afin de proposer les terrains susceptibles d'accueillir ces places à l'échelle du territoire.

L'objectif de la commune est d'accroître la population pour atteindre 6 638 habitants à l'horizon 2030. Dans cet objectif, la commune identifie un besoin en construction de 462 logements supplémentaires. 92 logements ayant déjà été accordés, il reste à construire 370 logements. La densification du tissu urbain existant permettra d'accueillir 168 logements dans les dents creuses. Trois opérations de renouvellement urbain sont prévues afin de construire 30 logements. Il est donc envisagé de réaliser 172 logements supplémentaires en extension du tissu urbain.

Pour les zones d'habitat, 7,4 ha environ ont été identifiés dans la trame urbaine et 11 ha en extension. Les différentes zones font chacune l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- une zone d'urbanisation (1AU) de 8,3 ha, à vocation d'habitat, Les Busseroles, située au centre de la commune avec une densité minimale de 16 à 18 logements/ha (soit 142 logements). Cette zone d'habitat est actuellement occupée par des espaces agricoles cultivés ; cette opération comportera de 20 à 25 % de logements locatifs sociaux et de 5 à 10 % de logements en accession sociale à la propriété. L'aménagement de la zone sera réalisé en 2 phases, la phase 2 ne pouvant débiter qu'à l'issue de la phase 1 ;
- une zone d'urbanisation (1AU) de 2,3 ha, à vocation d'habitat, Joubarbes II, située à l'ouest de la commune à proximité immédiate d'équipements scolaires, avec une densité

minimale de 16 à 18 logements/ha (soit 36 logements). Cette zone d'habitat est actuellement occupée par des espaces agricoles cultivés. Cette opération comportera de 20 à 25 % de logements locatifs sociaux et de 5 à 10 % de logements en accession sociale à la propriété ;

- une zone d'urbanisation (UC) de 0,8 ha, à vocation d'habitat, rue des Créchets, située à proximité du centre de la commune, avec une densité minimale de 16 à 18 logements/ha (soit 12 logements). Cette zone d'habitat est actuellement occupée par des espaces agricoles cultivés. Cette opération comportera de 5 à 10 % de logements en accession sociale à la propriété ;
- une zone d'urbanisation (UC) de 1,8 ha, à vocation d'habitat, entre la rue du Bois et la rue des Créchets, située au nord du tissu urbain de la commune, avec une densité minimale de 16 à 18 logements/ha. Cette zone d'habitat est actuellement occupée par de la végétation et des espaces agricoles cultivés. Cette opération comportera de 20 à 25 % de logements locatifs sociaux et de 5 à 10 % de logements en accession sociale à la propriété. La commune prévoit de sécuriser les carrefours à créer le long de la rue du Bois ;
- une zone d'urbanisation (UC) de 1 ha, à vocation d'habitat, située entre la RD 946 et la RD 947. Cette zone d'habitat est actuellement occupée par des espaces agricoles cultivés. Cette opération comportera de 20 à 25 % de logements locatifs sociaux et de 5 à 10 % de logements en accession sociale à la propriété. La commune prévoit de sécuriser les accès aux RD.
- une zone 1AUe, de 13,31 ha, à vocation économique, située au sud-ouest du territoire communal, le long de la RD 946, de part et d'autre de la rue de la Maurianne. Elle fera face à la zone économique existante située au sud de la RD 946. L'aménagement de la zone sera réalisé en 2 phases, la phase 2 ne pouvant débiter qu'à l'issue de la phase 1.

Une zone 1AUec à vocation d'activités commerciales est également créée mais ne fait pas l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le dossier de PLU.

### 3. Réserves et remarques sur le projet de PLU

Le projet de PLU d'Estaires répond en partie aux prescriptions du Département en matière d'aménagement. Toutefois, des réserves doivent être formulées pour préciser certains articles du règlement de zone et pour mieux prendre en compte les prescriptions départementales.

#### Réserves :

Aux articles 6, lorsqu'aucune OAP n'a été prévue dans les secteurs situés en dehors de l'agglomération le long des routes départementales, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter une marge de recul de :

- 25 m par rapport à l'axe des routes de première catégorie ;
- 15 m par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie ;
- 6 m par rapport à l'alignement pour les routes de troisième et quatrième catégorie ;
- 75 m par rapport à l'axe des routes à grande circulation ;
- aux entrées de ville, les marges de recul respecteront la « loi Barnier » du 2 février 1995, article L111-1-4 du Code de l'urbanisme.

Cette règle doit néanmoins pouvoir s'adapter, notamment pour des extensions à l'alignement de fait ou pour des constructions à l'alignement dans des dents creuses.

Concernant les accès sur les routes départementales, **il est à noter que toutes les zones ouvertes à l'urbanisation qui débouchent sur une route départementale devront faire**

**l'objet, lors de leur réalisation, d'une étude d'accès à la voie.** Celle-ci tiendra compte du nombre de véhicules/jour circulant sur la route départementale rencontrée et de la capacité de la zone créée. L'étude devra permettre de définir les échanges de circulation, les flux escomptés et les travaux envisagés par la commune ou la communauté de communes pour compenser la gêne occasionnée par un afflux supplémentaire de véhicules automobiles.

L'étude, ainsi que le projet d'urbanisation, devront être soumis pour avis au Président du Conseil Départemental du Nord.

Concernant la zone 1AUe, il serait nécessaire d'indiquer des éléments d'informations concernant les trafics prévisibles. De ce fait, une étude de sécurité et de trafic permettrait de préciser les accès et aménagements routiers nécessaires.

La RD 916 supporte 4 573 véhicules par jour dont 7 % de Poids Lourds. Cette zone économique engendrera vraisemblablement une circulation de poids lourds, le carrefour devra être dimensionné en conséquence avec avis du Département. Le carrefour sera à la charge de l'aménageur.

( Des servitudes d'alignement existent le long des routes départementales. Elles ne présentent plus d'intérêt aujourd'hui pour le Département et peuvent donc être supprimées.

A l'article 6 des zones UA, UB, UC, UE, UP, 1AU, 1AUe, A et N, il pourrait être rappelé que l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou des bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux devra se faire dans le respect des conditions de sécurité et de la visibilité routière.

### **Remarques :**

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage dans le Nord, élaboré pour la période 2012-2018, prévoit la création de 30 places en aires d'accueil réparties sur Merville, Estaires et La Gorgue ainsi que de 150 places en terrain de grand passage sur la Communauté de Communes de Flandres-Lys.

Le rapport de présentation du PLU rappelle en p. 276 que la compétence « Aire d'Accueil des Gens du Voyage » est intercommunale et sera traitée à cette échelle. Néanmoins, il aurait été utile pour la bonne compréhension et l'anticipation de ces équipements au regard des enjeux du PLU, de détailler davantage l'état des réflexions en cours sur le sujet.

Les annexes du PLU doivent faire figurer, à titre d'information, les cheminements existants inscrits au PDIPR. Ceux-ci apparaissent dans le plan joint en annexe à ce rapport. Les tracés sont approuvés par le Conseil municipal. Il est nécessaire de s'assurer, avant inscription au PLU, du statut juridique des chemins, étant donné leur possible appartenance à des personnes privées.

Le PLU doit être compatible avec le maintien et la préservation des milieux naturels. Dès lors, il conviendra, de façon générale dans les territoires recensés comme ZNIEFF, d'éviter ou d'interdire toute modification des milieux naturels ou agricoles mettant en péril leur intérêt écologique, de maintenir les sablières, les marais, prairies humides, bocages et/ou alignements de saules têtards et d'intégrer leur protection dans le PLU.

S'il convient de souligner la prise en compte dans le PLU du risque inondation et de la problématique de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, les annexes du PLU doivent faire figurer le schéma d'écoulement des eaux pluviales sur le territoire de la commune. En effet,

l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit au même titre que le zonage d'assainissement, la réalisation d'un zonage des mesures à prendre pour limiter les difficultés liées à l'écoulement des eaux pluviales (inondations, pollutions...) et son insertion dans les documents de planification.

D'une manière générale et de façon particulière sur les communes concernées par le réseau de transports Arc-en-Ciel, il y a lieu de veiller à :

- la proximité entre les zones de développement (urbanisation, zone d'activités...) et les lieux de desserte du réseau Arc-en-Ciel ;
- la création, le développement ou le renforcement de cheminements piétons en direction des arrêts de transports collectifs présents dans la commune, ainsi que le respect de l'accessibilité de la chaîne de déplacements ;
- permettre la bonne circulation des autocars (largeur des voiries...).

Concernant le règlement, à l'article 1AU12, un nombre de 3 places de stationnement minimum est exigé par logement. Ce nombre semble élevé au regard des exigences du développement durable.

Concernant la problématique de la densité, on peut noter **que l'objectif d'une densité moyenne de 16 à 18 logements à l'hectare prévu dans les OAP est relativement faible**. A titre informatif, selon les nouveaux critères d'intervention de l'EPF pour les secteurs périurbains, l'EPF n'intervient que pour des programmes de plus de 25 logements par ha. Cette densité pourrait donc être augmentée pour répondre aux objectifs du développement durable, tout en restant conforme aux densités prévues dans le SCOT de Flandre Intérieure (15 à 50 logements par hectare).

Concernant les orientations d'aménagement pour la zone « les Busseroles », il pourrait être précisé que l'aménagement des carrefours des RD est à réaliser par le lotisseur.

Il aurait été intéressant de réaliser des orientations d'aménagement pour la zone 1AUec.

Une remarque à l'article 9 des zones UB, UE, 1AUe, et particulièrement des zones UC et 1AU, le coefficient d'emprise au sol fixé risque de limiter fortement la densité urbaine et ainsi gêner la mise en œuvre des principes du développement urbain durable.

A l'article 11 des zones UA, UB, UC, UP et 1AU, il serait utile de préciser que la hauteur et la composition des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.



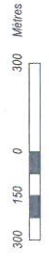
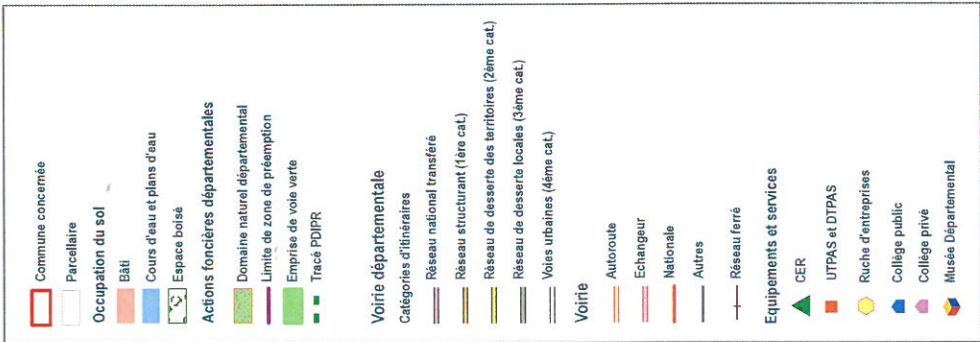
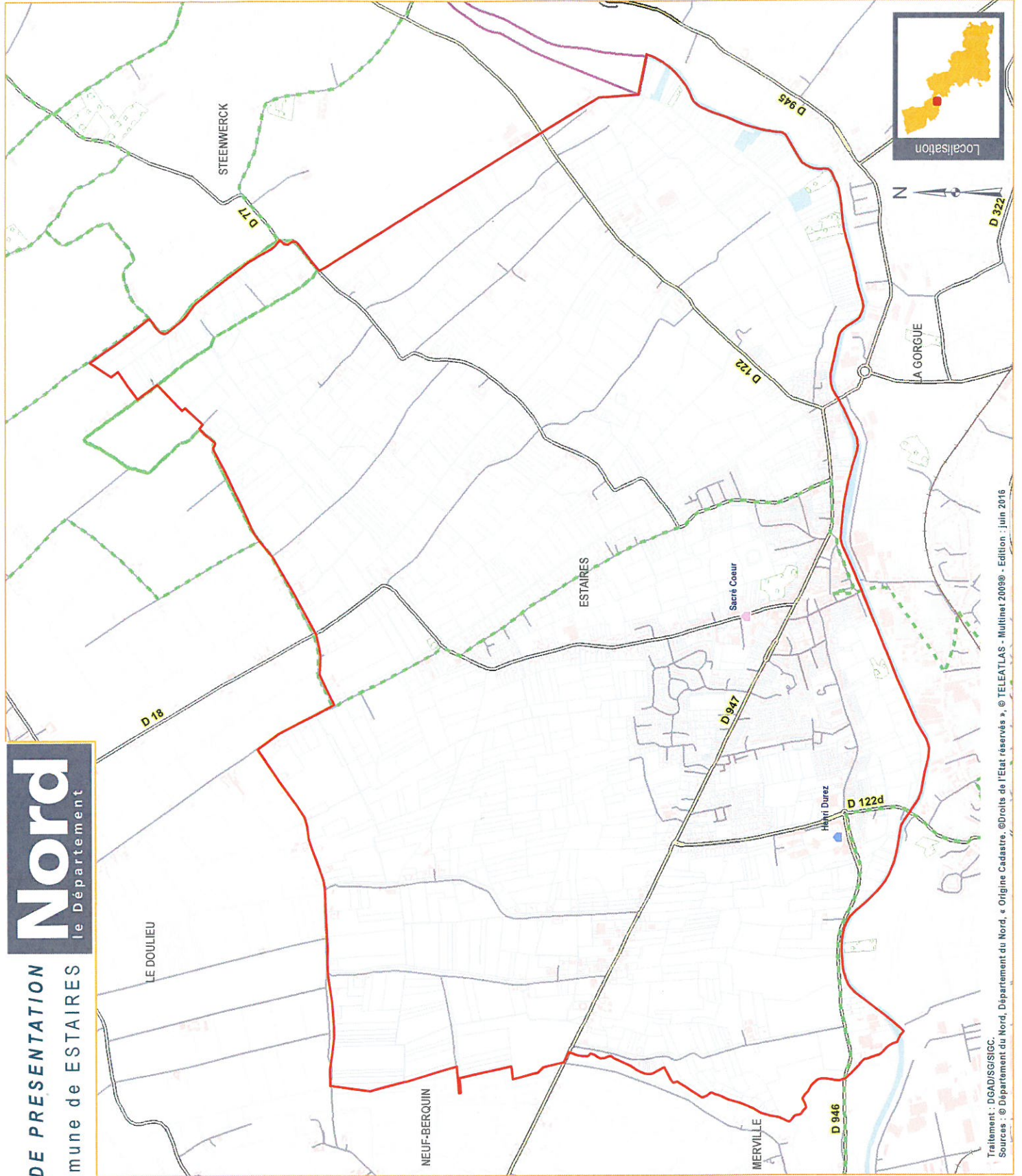


# CARTE DE PRESENTATION

## Commune de ESTAIRES

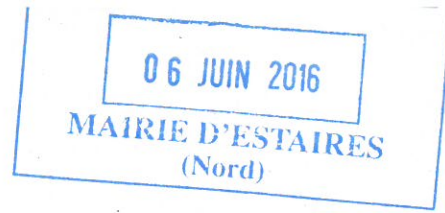
# Nord

le Département



Traitement : DGAD/SGS/IGC  
Sources : © Département du Nord, Département du Nord, « Origine Cadastre », © TELETAS - Multinet 2009 - Edition : juin 2016





PETRONIO Maurizio  
Chargé de Réglementation  
Orange  
UPR Nord Est  
BP 88007  
21080 Dijon Cedex 9  
03 90 31 01 16  
maurizio.petronio@orange.com

Mairie de ESTAIRES  
A l'attention de Monsieur le Maire  
Monsieur FICHEUX Bruno  
Place de l'Hôtel de Ville  
59940 ESTAIRES

Dijon, le 30 Mai 2016

Objet : PLU

Monsieur,

J'accuse réception de votre courrier du 17 Mai concernant la révision du PLU de la commune d' ESTAIRES  
Après analyse des documents fournis nous n'avons pas de remarques à formuler. Cependant j'attire votre attention sur les dispositions légales relatives aux réseaux de communications électroniques me conduisent à vous faire part des observations d'Orange ci-dessous :

**Servitudes :**

Les articles L48, L54 à L56.1, L57 à L62.1 du code des postes et communications électroniques (CPCE) instituent un certain nombre de servitudes attachées aux réseaux de communications électroniques.

Les services de la Préfecture doivent vous communiquer, si elles existent sur le territoire de votre commune, les éventuelles servitudes d'utilité publique mentionnées ci-dessus

Les articles R121.1 et 121.2 du code de l'urbanisme des servitudes radioélectriques sont accessibles sur le site de l'Agence Nationale des Fréquences : [www.anfr.fr](http://www.anfr.fr)

**Droit de passage sur la DPR :**

Orange est en charge de la fourniture du service universel sur l'ensemble du territoire national et bénéficie en tant qu'opérateur de réseaux ouverts au public d'un droit de passage sur le domaine public routier.

L'article L47 du CPCE qui institue ce droit de passage mentionne en effet que « L'autorité gestionnaire du domaine public routier doit prendre toutes dispositions utiles pour permettre l'accomplissement de l'obligation d'assurer le service universel. Elle ne peut faire obstacle au droit de passage des opérateurs autorisés qu'en vue d'assurer dans les limites de ses compétences, le respect des exigences essentielles, la protection de l'environnement et le respect des règles d'urbanisme ».

Dès lors, le PLU ne peut imposer d'une manière générale à Orange une implantation en souterrain des réseaux sauf à faire obstacle au droit de passage consacré par la disposition susvisée. Dans son arrêt Commune de La Boissière (20/12/1996) le Conseil d'Etat a ainsi sanctionné une interdiction générale des réseaux aériens édictée par le POS.

En conséquence, Orange s'opposera, le cas échéant, à l'obligation d'une desserte des réseaux téléphoniques en souterrain sur les zones suivantes :

- Zones à Urbaniser identifiées AU
- Zones Agricoles identifiées A
- Zones Naturelles identifiées N

En effet, seules les extensions sur le Domaine Public en zone Urbaine ou dans le périmètre des sites classés, ou espaces protégés sont susceptibles de faire l'objet d'une obligation de mise en souterrain.

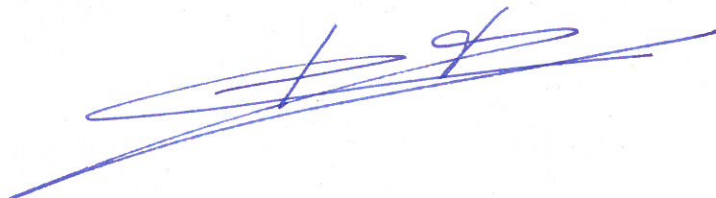
De la même façon l'interdiction générale d'installer des antennes relais sur l'intégralité du territoire de référence constituerait une disposition abusive ;

Par ailleurs, il convient également de rappeler que les aménagements publics dans le cadre des zones à aménager pour répondre aux besoins des futurs usagers et habitants en termes de réseaux de communication électronique peuvent être à la charge des aménageurs.

Enfin, il appartient au bénéficiaire d'un permis de construire d'aménager, ou de lotir de prendre en charge la réalisation de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement en ce qui concerne les réseaux de communications électroniques. Le PLU doit en conséquence veiller à prise en compte de l'article L332-15 du code de l'urbanisme.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, et je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Didier CHAUMAT  
Responsable Réglementation



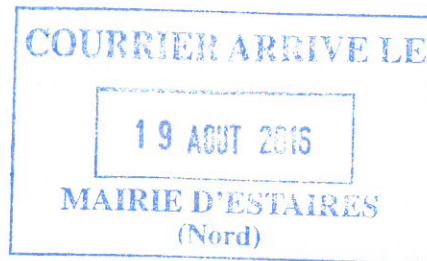


PRÉFET DU NORD

Secrétariat général  
de la préfecture du Nord

Direction  
des relations avec les  
collectivités territoriales  
Bureau de l'Urbanisme  
et de la Maîtrise foncière

Affaire suivie par :  
Frédérique Haution  
Tél : 03 20 30 57 56  
Fax : 03 20 30 56 91  
frederique.haution@nord.gouv.fr



A

M.le Maire d'Estaires

S/C de M. le Sous-Préfet de  
Dunkerque

Lille, le **18 AOUT 2016**

Objet : **Estaires** – Arrêt de projet du plan local d'urbanisme (PLU) – Avis de l'État

Par délibération en date du 29 mars 2016, le conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Estaires, faisant suite au premier arrêt de projet en date du 13 juin 2013.

En application de l'article L132-11 du code de l'urbanisme, je vous communique l'avis de l'État sur ce projet.

De manière générale, votre projet de PLU pourrait être précisé quant à la justification et au contenu de votre parti d'aménagement.

Tout d'abord, la prise en compte de la mixité sociale, notamment au regard de l'article 55 de la loi SRU, du parcours résidentiel, de la typologie des logements, des formes et densités urbaines variées n'est pas suffisamment analysée ce qui conduit à une extension de l'urbanisation qui ne semble pas assez encadrée, maîtrisée ni échelonnée dans le temps de la durée de vie du PLU.

En parallèle, la capacité de votre commune à gérer son renouvellement urbain n'est pas suffisamment mise en avant ni encadrée par des dispositions suffisamment ambitieuses.

L'analyse de la consommation foncière sur les dix dernières années mériterait, quant à elle, d'être étoffée au titre de l'article L151-4 (anciennement L123-1-2).

Dans le même sens, les objectifs de logements et densités affichés dans le PADD et le rapport de présentation ne coïncident pas avec les objectifs fixés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Enfin, l'impact des zones ouvertes à l'urbanisation sur l'activité agricole devrait être développé.

Depuis votre premier arrêt de projet, la législation relative aux documents d'urbanisme a évolué et la loi ALUR du 24 mars 2014 est venue compléter les outils à mobiliser dans le PLU. Elle a renforcé le rôle de l'intercommunalité et la nécessité de mener les réflexions liées au développement urbain et économique du territoire au niveau intercommunal. La Communauté de Communes de Flandre Lys doit pouvoir être en capacité d'engager ces réflexions dans un souci de gestion économe et raisonnée du territoire. Le projet de PLU doit, pour cela, aller plus loin dans les objectifs et outils qu'il mobilise.

Concernant la prise en compte des risques au sein du règlement, celle-ci mériterait d'être étoffée afin de garantir la solidité juridique du document. D'une manière plus générale, une meilleure prise en compte de ces risques, dans le PLU, serait souhaitable.

Enfin, je note que seules 3 réunions des Personnes Publiques Associées (PPA) ont été organisées par la commune suite au premier arrêt de projet (le 6 novembre 2014, le 3 novembre 2015 et le 22 mars 2016), rendant plus complexe et moins réactif le travail partenarial entre la commune et les personnes publiques associées. De plus, un certain nombre de remarques de fond, émises lors de ces réunions, n'ont pas été prises en compte dans le projet final (prévisions de Logements Locatifs Sociaux, zone possible d'accueil des gens du voyage, inventaire plus détaillé des zones en dent creuse ou renouvellement urbain, réflexions plus ambitieuses à mener sur les formes urbaines et les densités associées...).

En conclusion, votre projet de PLU, bien qu'il ait été précisé sur certains aspects, n'a pas assez évolué depuis le premier arrêt de projet du 13 juin 2013, qui avait fait l'objet d'un avis défavorable des services de l'État. Le présent dossier comprend encore un certain nombre de points qu'il serait judicieux de corriger.

C'est pourquoi en l'attente de la prise en compte des remarques développées dans la note ci-jointe, **je ne peux que réitérer l'avis défavorable** des services de l'État sur votre projet de PLU.

Afin de permettre une bonne intégration de ces différentes remarques, ces services restent à disposition pour des réunions de travail, par exemple, à la suite à l'enquête publique.

Pour ces raisons, nous porterons une attention particulière aux réponses que vous aurez été en mesure d'apporter au moment de l'approbation définitive de votre document.

Pour le préfet et par délégation,  
Le secrétaire général



Gilles BARSACQ

## Table des matières

A – Les remarques fondamentales sur la prise en compte des enjeux de l'État et la compatibilité avec les normes supérieures.....	4
I – Conformité avec les nouvelles dispositions législatives.....	4
a) L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 relatifs au code de l'urbanisme.....	4
b) La loi « Engagement national pour l'environnement » du 12 juillet 2010.....	4
c) La loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR.....	5
d) La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014, dite loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) et la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite Loi MACRON.....	5
II – Les documents de rang supérieur.....	7
a) Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) :.....	7
b) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la LYS :.....	7
c) Le Plan de gestion des risques inondations (PGRI) :.....	8
d) Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) :.....	8
e) Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) :.....	8
f) Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) :.....	8
III – Le parti d'aménagement.....	9
a) Concernant les besoins en habitat : le calcul du « point mort ».....	9
b) Concernant le bilan et l'analyse de la consommation foncière.....	9
c) Concernant le diagnostic foncier.....	10
d) Concernant le développement économique.....	11
IV – Foncier, formes urbaines et densité.....	11
a) Le tissu urbain existant.....	11
b) Les zones en extension urbaine.....	12
c) La typologie des logements.....	12
d) La mixité sociale.....	12
e) Le bilan global de l'utilisation économe du foncier.....	13
V – La prise en compte des risques :.....	13
I – Concernant la prise en compte des risques.....	14
II – Plan de zonage et cartographies.....	15
III – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	16

## A – Les remarques fondamentales sur la prise en compte des enjeux de l'État et la compatibilité avec les normes supérieures

### **I – Conformité avec les nouvelles dispositions législatives**

Depuis l'approbation de votre plan d'occupation des sols (POS), un panel large de lois est venu modifier le contenu du code de l'urbanisme avec un impact fort sur les documents d'urbanisme, notamment en matière d'objectifs à atteindre et de contenu.

C'est pourquoi il m'a semblé important de faire l'analyse de votre projet de PLU au regard des évolutions législatives les plus récentes, d'autant plus que votre rapport de présentation n'évoque qu'une partie de ces lois, et devra donc être complété sur ce point

#### a) L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 relatifs au code de l'urbanisme

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme, et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, ont eu un impact important sur le code de l'urbanisme.

Le décret instaurant le contenu modernisé du Plan local d'urbanisme (PLU) est ainsi entré en vigueur le 1er janvier 2016.

Au-delà de la réécriture totale du code de l'urbanisme, celle-ci se faisant toutefois à droit constant, ce décret instaure une nouvelle écriture des règlements des PLU, ceux-ci étant désormais structurés en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- l'affectation des zones et la destination des constructions : « où puis-je construire ? »
- les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : « comment prendre en compte mon environnement ? »
- les équipements et les réseaux : « comment je m'y raccorde ? »

Toutefois, pour les procédures d'élaboration ou de révision générale en cours initiées avant le 1er janvier 2016, les dispositions issues du décret s'appliqueront uniquement si une délibération du conseil communautaire ou du conseil municipal se prononçant en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU intervient au plus tard lors de l'arrêt du projet, ce qui n'a pas été votre choix.

C'est pourquoi les articles nouvellement créés par le décret et relatifs au contenu du règlement ne s'applique pas en l'espèce. En revanche les observations détaillées ci-après font référence aux articles issus de l'ordonnance, qui eux sont d'applicabilité immédiate.

#### b) La loi « *Engagement national pour l'environnement* » du 12 juillet 2010

Compte tenu d'un arrêt de projet postérieur au 1er juillet 2012, le PLU d'Estaires doit intégrer les nouvelles dispositions de la loi « Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2010 dite Grenelle 2. Cette loi engage un véritable «verdissement» des plans locaux d'urbanisme qui implique une attention accrue à la préservation des surfaces agricoles et naturelles.

Ces nouvelles dispositions se traduisent notamment de la manière suivante :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe les objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.
- le rapport de présentation comporte une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, il justifie les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent un élément obligatoire du PLU, elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;