

Syndicat Mixte pour le Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Douaisis**DÉLIBÉRATION N° 354 DU BUREAU SYNDICAL DU 14 OCTOBRE 2024**

Date de la convocation : lundi 7 octobre 2024

Nombre de membres en exercice : 18

Nombre de présents : 12

Le Bureau du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Douaisis s'est réuni le lundi 14 octobre 2024 à 12 heures, dans les locaux du SM du SCOT, 36 rue François Pitâtre de Rozier - 59500 Douai, sous la présidence de Monsieur Lionel COURDAVAULT.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Mr Lionel COURDAVAULT, Président
 Mme Marie-Françoise FALEMPE, 1^{ère} Vice-Présidente
 Mr Thierry GOEMINNE, 3^{ème} Vice-Président
 Mr Julien QUENESSON, 4^{ème} Vice-Président
 Mme Florence GEORGES, 5^{ème} Vice-Présidente
 Mr Laurent KUMOREK, 6^{ème} Vice-Président

Mr Jacques MICHON, 7^{ème} Vice-Président
 Mme Marie CAU, 8^{ème} Vice-Présidente
 Mme Caroline BIENCOURT, 1^{er} assesseur
 Mr Jean-Marc RENARD, 3^{ème} assesseur
 Mr Laurent MARTINEZ, 5^{ème} assesseur
 Mr Ludovic VALETTE, 9^{ème} assesseur

ÉTAIENT EXCUSÉS :

Mr Raphaël AIX, 2^{ème} Vice-Président
 Mr François CRESTA, 2^{ème} assesseur
 Mr Dimitri WIDIEZ, 4^{ème} assesseur

Mme Nadine MORTELETTE, 6^{ème} assesseur
 Mr Djamel BOUTECHICHE, 7^{ème} assesseur
 Mr Christian BULINSKI, 8^{ème} assesseur

ASSISTAIENT ÉGALEMENT À LA RÉUNION

Catherine CADIX, Marielle DIVAY, Marie-Pierre LEKKE, Adeline PFROTIN, Karine ORLIK, Sophie WANHAM, Matthieu LEMPENS, Arnaud QUESNOY et Luis-Miguel SANCHEZ.

OBJET : Convention de mise à disposition de matériel audio par le SMTD**Monsieur le Président expose**

Des problèmes de sonorisation des séances de Comité Syndical sont devenus récurrents ces derniers mois. En l'absence d'évolution du matériel mis à disposition par le prestataire, des solutions alternatives ont été recherchées par le SCOT GRAND DOUAISIS.

Dans ce cadre, le Syndicat Mixte des Transports du Douaisis a accepté de prêter son matériel (microphones et système d'enregistrement) en contrepartie d'une redevance annuelle de 1000 €. Pour concrétiser ce prêt, une convention de mise à disposition du matériel précisant les modalités et conditions de prêt est établie entre les deux structures.

LE BUREAU DÉCIDE, À L'UNANIMITÉ (12 POUR, 0 CONTRE et 0 ABSTENTION),

- De valider le principe du prêt du matériel audio (microphones et système d'enregistrement) pour la tenue des réunions de Comité Syndical par le SMTD ;
- D'autoriser le Président à signer la convention de mise à disposition du matériel avec le SMTD ;
- D'autoriser le Président à prendre tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de cette décision.

Fait à Douai, le 14 octobre 2024



Monsieur le Président :

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

Dépôt en sous-préfecture de Douai le :

DÉLIBÉRATION N° 355 DU BUREAU SYNDICAL DU 14 OCT

Date de la convocation : lundi 7 octobre 2024

Nombre de membres en exercice : 18

Nombre de présents : 12

Le Bureau du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Douaisis s'est réuni le lundi 14 octobre 2024 à 12 heures, dans les locaux du SM du SCoT, 36 rue François Pilâtre de Rozier - 59500 Douai, sous la présidence de Monsieur Lionel COURDAVAULT.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Mr Lionel COURDAVAULT, Président
 Mme Marie-Françoise FALEMPE, 1^{ère} Vice-Présidente
 Mr Thierry GOEMINNE, 3^{ème} Vice-Président
 Mr Julien QUENESSON, 4^{ème} Vice-Président
 Mme Florence GEORGES, 5^{ème} Vice-Présidente
 Mr Laurent KUMOREK, 6^{ème} Vice-Président

Mr Jacques MICHON, 7^{ème} Vice-Président
 Mme Marie CAU, 8^{ème} Vice-Présidente
 Mme Caroline BIENCOURT, 1^{er} assesseur
 Mr Jean-Marc RENARD, 3^{ème} assesseur
 Mr Laurent MARTINEZ, 5^{ème} assesseur
 Mr Ludovic VALETTE, 9^{ème} assesseur

ÉTAIENT EXCUSÉS :

Mr Raphaël AIX, 2^{ème} Vice-Président
 Mr François CRESTA, 2^{ème} assesseur
 Mr Dimitri WIDIEZ, 4^{ème} assesseur

Mme Nadine MORTELETTE, 6^{ème} assesseur
 Mr Djamel BOUTECHICHE, 7^{ème} assesseur
 Mr Christian BULINSKI, 8^{ème} assesseur

ASSISTAIENT ÉGALEMENT À LA RÉUNION

Catherine CADIX, Marielle DIVAY, Marie-Pierre LEKKE, Adeline PEROTIN, Karine ORLIK, Sophie WANHAM, Matthieu LEMPENS, Arnaud QUESNOY et Luis-Miguel SANCHEZ.

OBJET : Avis sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Estrées**Monsieur le Président expose**

Vu la délibération du 17 décembre 2019 approuvant le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Douaisis.

Vu la délibération du 15 décembre 2020 approuvant le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Grand Douaisis.

Conformément aux articles L 131-4 et L 131-5 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme sont compatibles avec le SCoT et le PCAET.

Conformément aux articles L132-9 et L 153-16 du Code de l'urbanisme relatif à l'association et l'avis des Personnes Publiques Associées.

Dans le cadre de la procédure de révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune de ESTREES sollicite l'avis du Syndicat Mixte du SCoT en date du 2 août 2024.

L'analyse du projet de révision générale du PLU au regard des orientations émises dans le SCoT et du PCAET est jointe en annexe de la présente délibération.

Sur la base de la présentation de l'analyse de compatibilité,

LE BUREAU DÉCIDE, A L'UNANIMITÉ (12 POUR, 0 CONTRE et 0 ABSTENTION),

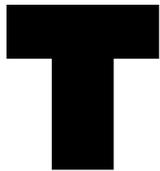
- De formuler un **AVIS COMPATIBLE** sous réserves que des évolutions soient apportées visant à compléter le diagnostic foncier, détailler les opérations de logements autorisés ou en cours de construction depuis le 17 décembre 2019 pour justifier le besoin de production de logements, tenir compte des conditions d'implantation du commerce définies dans le DAAC, réinterroger les règles de stationnement dans les secteurs desservis par les transports en commun, garantir la préservation de l'outil de production agricole et concilier les enjeux urbains et agricoles, assurer une meilleure préservation des prairies et zones humides, garantir l'intégration paysagère des dispositifs ENR&R et étoffer le volet paysager en vue d'une meilleure insertion des projets.



Monsieur le Président :

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

Dépôt en sous-préfecture de Douai le :



Version consolidée



AVIS DU SCOT GRAND DOUAISIS

Bureau syndical du 14 octobre 2024

Arrêt de projet du PLU de Estrées



Etat de la procédure

Date d'approbation du document d'urbanisme exécutoire : PLU approuvé le 11 octobre 2006. La commune a prescrit la révision générale le 12 avril 2021. Le projet de PLU a été arrêté le 24 juin 2024.

Objet de la procédure : Revision du document d'urbanisme

Date de réception de l'arrêt de projet : 02/08/2024

Date limite d'envoi de l'avis : 02/11/2024

FICHE PROJET

Maîtrise d'ouvrage	Estrées
Maitre d'œuvre	Auddicé
Contexte	La commune se situe au sud-ouest du SCoT Grand Douaisis, sur le territoire de Douaisis Agglo et en limite avec le département du Pas-de-Calais.
Dynamique territoriale observée	Depuis 2013, la commune connaît une période de croissance démographique s'expliquant par un solde naturel positif et une attractivité de la commune en raison du cadre de vie qu'elle offre. La commune d'Estrées possède une structure de population relativement bien équilibrée avec tout de même une légère sous-représentation des 15-29 ans au profit des 60-74 ans.
Dynamique territoriale projetée	En raison de sa forte attractivité, la commune se fixe un objectif de croissance démographique de 3.5% à l'horizon 2032 nécessitant un besoin de 37 nouveaux logements.

Le SCoT Grand Douaisis a approuvé son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) révisé le 17 décembre 2019 et son PCAET le 15 décembre 2020. Ils sont tous deux exécutoires.

Conformément aux articles L 131-4 et L 131-5 du code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme (Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les documents en tenant lieu) sont compatibles avec le SCoT et le PCAET.

Conformément aux articles L 132-9 et L 153-16 du code de l'urbanisme, le SCOT Grand Douaisis a été associé à la procédure d'élaboration du document d'urbanisme communal et est consulté pour avis sur le projet de PLU arrêté.

Le présent rapport expose l'analyse de la compatibilité globale du projet de PLU arrêté avec le SCoT et le PCAET exécutoire. Il s'agit de s'assurer que les règles inscrites dans le PLU respectent l'esprit du SCoT et le PCAET, notamment détaillé dans le PAC PLU actualisé c'est-à-dire qu'elles permettent leur mise en œuvre.

ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES ORIENTATIONS DU PROJET DE TERRITOIRE INSCRIT DANS LE SCOT ET LE PCAET DU GRAND DOUAISIS

Diagnostic territorial

- **Complétude du diagnostic du PLU au regard des attentes du SCoT**

Le diagnostic est une étape importante dans l'élaboration du PLU car il doit permettre de dégager des enjeux spécifiques sur le territoire auxquels le PLU devra apporter des réponses. Aussi, le SCoT Grand Douaisis a des attentes fortes sur :

- *La qualité du diagnostic foncier, agricole, des zones d'activités, des risques ;*
- *L'analyse de la valeur écologique de certains milieux naturels et agricoles tels que les zones humides et à dominantes humides, les prairies ;*
- *Les repérages des éléments de patrimoines naturels, urbains et paysagers ;*
- *L'amélioration de la connaissance sur le potentiel de développement des EnR&R.*

Analyse du projet :

Le rapport de présentation propose un diagnostic des dents creuses retenues par la commune pour faire de la densification urbaine. Ainsi, 23 à 25 logements peuvent être réalisés selon cette analyse.

Cependant, ce diagnostic est incomplet, puisque de nombreuses autres parcelles semblent être mobilisables au sein de la tâche urbaine (exemple : parcelle AB0135, AB0053, AB0092, AB0093, AC0049, AC0045, AA0401...). Il convient de réexaminer le potentiel de densification et d'optimisation foncière au sein du tissu urbain en identifiant l'ensemble des potentialités offertes au sein de la commune et de justifier leur mobilisation ou non dans le projet de PLU.

Le diagnostic agricole montre que 88% du territoire de la commune sont affectés à l'agriculture. La commune intègre une Indication Géographique Protégée (IGP) pour l'ail fumé d'Arleux. Le diagnostic agricole présente entre autres : le nombre d'exploitants, type d'exploitation, superficies, cheptels, volume de travail, types de culture, localisation, identification des enjeux... Une cartographie des exploitations, des accès agricoles, bâtiments de stockage et

accès aux parcelles a été réalisée et un entretien avec les exploitants a été effectué en octobre 2021 afin de connaître leurs projets sur le long terme.

Les prairies sont également localisées dans le rapport de présentation. Une étude écologique a été effectuée sur celles concernées par une zone de projet. Cette étude montre que la valeur écologique est relativement faible sur ces secteurs.

L'Etat Initial de l'Environnement (EIE) recense 2 Zones à Dominante Humide (ZDH) sur la commune d'Estrées : une au nord, et une autre en frange du centre bourg. La ZDH située au nord est également reprise en tant que Zone Humide (ZH) à restaurer par le SAGE de la Sensée.

Les éléments participants à la Trame Verte et Bleue sont aussi repris dans l'EIE.

Le rapport de présentation s'inspire notamment de l'atlas des paysages régional, du Plan Paysage du Grand Douaisis et d'une étude historique de la morphologie urbaine pour établir le portrait de la commune d'Estrées.

L'EIE identifie des évolutions paysagères en cours sur la commune :

- disparition des courtils ;
- développement urbain peu qualitatif ;
- bâtiments ou infrastructures agricoles peu intégrés ;
- disparition des fossés le long des routes ;
- disparition de la végétation isolée.

Les éléments de patrimoine bâti d'intérêt pour la commune (chapelles, calvaires, monument commémoratif...) ont été identifiés. La commune est concernée sur son extrémité sud par le Site Patrimonial Remarquable d'Hamel.

Les catastrophes naturelles auxquelles la commune a dû faire face par le passé (inondation, coulées de boue et mouvement de terrain) sont listées.

La commune est particulièrement concernée par :

- un risque inondation par temps de pluie et par remontée de nappe ;
- un risque RGA allant de faible à fort, la partie bâtie est relativement épargnée sauf pour la partie nord-est où le risque est plus important ;
- un risque de sismicité faible est présent sur la commune ;
- un risque érosion allant de faible à très fort, la partie est du territoire est la plus exposée en raison de la topographie ;
- un risque engin de guerre ;
- la traversée d'une canalisation de gaz sur la partie nord ;
- un site basias (ancien garage citroën) ;

Pour autant, la commune n'est couverte par aucun plan de prévention des risques.

Pour finir, le SCOT Grand Douaisis propose un porter à connaissance présentant des cartographies de potentiels d'approvisionnement énergétique. Le rapport de présentation du PLU reprend ces gisements potentiels et exploite également les résultats de l'étude de préfiguration des ENR de 2018 et l'édition 2019-2020 des "chiffres clés de l'énergie" réalisés par le SCOT Grand Douaisis.

Le diagnostic du PLU est donc partiellement complet au regard des objectifs inscrits dans le SCoT en ce qui concerne la thématique foncière.

- **Compatibilité du PLU arrêté avec le scénario de développement et l'organisation territoriale**

Le SCoT fixe l'objectif démographique global d'augmenter de 2% la population du Grand Douaisis à l'horizon 2040. Le SCoT répartit les objectifs de production de logements en fonction de l'armature urbaine et de la capacité des équipements et réseaux à satisfaire les besoins de la population. Concernant les communes classées dans l'armature urbaine comme non pôle, le SCoT fixe l'objectif de stabiliser le poids de population et de soutenir l'accueil de l'offre de services et de commerces en relation de complémentarité avec les pôles voisins. La commune d'Estrées fait partie de cette catégorie, pour laquelle la production globale de logements attendue est de 567 logements à l'horizon 2040. Pour répondre à cet objectif, le SCoT estime un besoin de production de 49 logements à l'horizon 2040 pour Estrées. A l'échelle communale, le SCoT vise également à conforter les centralités urbaines. Le projet de développement doit aussi tenir compte des équipements nécessaires afin de satisfaire les besoins des nouveaux habitants.

Analyse du projet :

La commune d'Estrées possède une structure de population relativement bien équilibrée avec tout de même une légère sous-représentation des 15-29 ans au profit des 60-74 ans.

Dans son PADD, la commune affiche un accroissement démographique de l'ordre de 3.5% à l'horizon 2032 ce qui implique un accueil de 39 nouveaux habitants et une production de 37 nouveaux logements tenant compte du desserrement des ménages, du renouvellement du parc et de l'accueil de nouveaux ménages. L'objectif de production de logement est compatible avec celui du SCoT qui est fixé à 49 logements à l'horizon 2040. Toutefois, le SCoT précise que les logements autorisés ou construits à la date d'approbation du SCoT doivent être décomptés des objectifs de production de logements inscrits dans le PLU. Le diagnostic recense l'ensemble des constructions réalisées entre 2011 et 2021 et la justification des objectifs de production de logements présente dans le rapport de présentation ne tient pas compte des logements autorisés ou commencés à la date d'approbation du SCoT. Aussi, afin d'être pleinement compatible avec le SCoT, il convient de compléter le diagnostic en précisant les logements autorisés et commencés depuis le 17 décembre 2019, date à laquelle le SCoT a été approuvé et de compléter le cas échéant la justification des choix des besoins en logements en décomptant ces derniers.

La commune justifie cet objectif démographique, plus ambitieux que celui du SCoT, par une forte attractivité de la commune et un souhait de maintenir ses équipements. En effet, celle-ci a connu une croissance démographique de 15% entre 2010 et 2021.

Avec cet objectif de 3,5% à l'horizon 2032, la commune freine l'accueil de nouvelle population en cohérence avec l'orientation du SCoT de poursuivre un développement urbain équilibré et favoriser un regain d'attractivité des communes de l'arc minier.

Dans son PADD la commune précise que le maintien et le renforcement des équipements sont des éléments qui participent à l'attractivité et au dynamisme de la commune. Le projet communal tel qu'il est défini dans le projet de PLU s'inscrit dans les objectifs du SCoT pour les communes non pôle de l'armature urbaine.

Le rapport de présentation montre que le réseau d'assainissement est largement en capacité d'accueillir de nouveaux habitants (capacité de 800 Equivalents Habitants pour 370 charges entrantes en 2022). La commune dispose de 4 points de captages en eau potable et des périmètres de protection associés (immédiat et rapproché). Les derniers prélèvements effectués par l'Agence Régionale de Santé montrent que l'eau captée est conforme aux exigences de qualité en vigueur. En 2020, le rendement des captages était de 75%. Les OAP

précisent que les opérations doivent prendre en compte les besoins en réseaux sur la globalité de la zone. Le règlement reprend cette prise en compte de la capacité des réseaux existants et futurs dans le cadre de tout projet de développement, et un raccordement aux réseaux. Le rapport de présentation recense également l'ensemble des équipements et services disponibles sur la commune, notamment le groupe scolaire pour lequel une étude de capacité d'accueil de nouveaux élèves est réalisée. Celle-ci met en exergue la nécessité de diversifier les typologies de logements pour accueillir de jeunes ménages avec enfant afin de maintenir les équipements scolaires en place aujourd'hui sous occupés.

Le projet de PLU arrêté est partiellement compatible avec les orientations et objectifs du SCoT.

- **Compatibilité du PLU arrêté avec l'objectif d'optimisation et de sobriété foncière**

Afin de maîtriser l'étalement urbain, le SCoT fixe des objectifs et orientations qui visent à interdire toute nouvelle construction dans les hameaux, à maîtriser l'urbanisation linéaire, notamment en déterminant des critères de localisation préférentielle pour les secteurs à ouvrir à l'urbanisation.

Le SCoT et le PCAET imposent de prendre des mesures favorisant la compacité des formes urbaines et le réinvestissement prioritaire des gisements fonciers en renouvellement urbain et/ou en artificialisation interne. Au-delà de ces principes généraux, le SCoT fixe également des objectifs territorialisés à l'échelle de la commune en matière d'artificialisation des sols. Le SCoT fixe une enveloppe foncière maximale de 2.5 hectares en artificialisation à vocation résidentielle et mixte à l'horizon 2040 pour la commune d'Estrées dont 50% sont mobilisables lors de la 1^{ère} période 2020-2030, soit 1.25 hectares.

Analyse du projet :

La commune affiche dans son PADD la volonté de limiter l'étalement urbain afin de maintenir une enveloppe urbaine cohérente et de limiter l'artificialisation des sols. La priorité est donnée au réinvestissement des espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine. Le développement morphologique du bourg historique est ainsi conservé. Le projet communal est centré autour du développement de 2 secteurs : l'un à vocation d'habitat (OAP « rue de l'église »), l'autre à vocation d'habitat et d'équipement (OAP « rue du bois »). Ils sont localisés à proximité des services et équipements et visent à maintenir la dynamique communale.

Ces 2 secteurs d'urbanisation sont en cohérence avec les critères de localisation du SCoT :

- en centralité urbaine ;
- en continuité du tissu existant ;
- en dehors des zones environnementales à enjeux.

Les OAP réalisées sur les deux secteurs de développement urbains prévoient une densité minimale de 25 logements par hectare (hors espace public et voirie), densité équivalente à celle prescrite par le SCoT pour la commune.

L'analyse de l'artificialisation permise par le projet de PLU est réalisée sur la base des données régionales d'occupation du sol (OCS2D). L'OAP « rue de l'église » dispose d'une petite partie en renouvellement urbain ; le reste de la zone vient grever le compte foncier en artificialisation à vocation résidentielle et mixte du SCoT de 0.36ha. Le second secteur d'OAP est en totalité situé en artificialisation pour un total de 0.25ha.

Deux parcelles enclavées correspondant à des prairies (AA0094, ZE0155, ZE0397, ZE0399) au cœur du bourg ont également été incluses à la zone U entraînant un décompte de 0.47 ha du compte foncier en artificialisation à vocation résidentielle et mixte.

Pour finir, quelques parcelles (notamment des fonds de jardin) viennent également impacter ce compte foncier pour un total de 0.73ha.

A l'horizon 2032, la commune consomme donc 1.56 ha de compte foncier soit un dépassement de 24% (+0.31 ha) par rapport au compte foncier résidentiel et mixte attribué pour la commune sur la période 2020/2030. Si les OAP présentent un calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs de développement, il ne permet toutefois pas de garantir le respect du phasage du SCoT concernant l'artificialisation des sols (2020/2030 – 2030/2040). Le déclassement des parcelles citées ci-dessus (qui sont par ailleurs des prairies), permettrait d'être pleinement compatible avec le compte foncier du SCoT en passant de 1.56 ha à 1.09 ha. Par ailleurs, l'analyse du potentiel de densification et de mutation du tissu urbain apparaît sous-dimensionné sur certaines dents creuses. En effet, la commune a identifié un potentiel d'un seul logement constructible sur des parcelles allant de 1 000 à 1 300m². Il pourrait être pertinent de tenir compte de la densité minimale inscrite dans le SCoT pour quantifier le nombre de logements réalisables sur ces secteurs et ainsi réinterroger les besoins fonciers en artificialisation.

Le règlement du PLU arrêté autorise les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » au sein de toutes les zones urbaines et naturelles, ainsi qu'en zone A. Les « constructions industrielles concourant à la production d'énergie » y sont ainsi autorisées (arrêté du 10/11/2016 modifié par arrêté du 22/03/2023). Afin d'éviter que de futures installations photovoltaïques au sol soient considérées comme de l'artificialisation, il conviendrait d'encadrer ces projets au regard des caractéristiques techniques en vigueur en la matière (cf. arrêté du 29/12/2023).

Le projet de PLU arrêté est partiellement compatible sur ce point.

- **Compatibilité du PLU arrêté avec l'objectif de sobriété énergétique et le développement des EnR&R**

Pour s'inscrire dans la trajectoire de la neutralité carbone à l'horizon 2050 inscrite dans le PCAET, le territoire doit s'engager dans une démarche de sobriété énergétique.

Le PLU doit tenir compte de l'objectif général du SCoT et du PCAET d'encourager l'efficacité énergétique dans les anciennes et nouvelles constructions, que ce soit à des fins résidentielles ou économiques.

Le SCoT et le PCAET poursuivent l'objectif de développer les EnR&R sur le territoire et de tirer profit des potentiels offerts par le territoire. Le PLU doit prendre les mesures permettant d'inciter au déploiement de ces énergies. Le SCoT impose notamment l'obligation de produire une étude d'approvisionnement énergétique pour tous les projets supérieurs à 2000 m² d'emprise foncière.

Analyse du projet :

Le rapport de présentation rappelle que la commune d'Estrées est engagée depuis plusieurs années dans le dispositif de "territoire à énergie positive" s'engageant ainsi à réduire les besoins en énergie des habitants, activités économiques, constructions, loisirs... Cette volonté se traduit aussi dans le PADD qui encourage le développement des ENR&R dans les projets urbains. Le PADD indique vouloir inciter au recours à des matériaux innovants et/ou biosourcés pour contribuer au confort thermique et à la réduction des besoins en énergie des bâtiments. Les OAP prévoient une implantation optimum des constructions pour bénéficier des apports

solaires. Ce principe pourrait être élargi de manière générale (réflexion sur le rafraîchissement et aération par exemple).

Le règlement, quant à lui, ne va pas à l'encontre de l'implantation des dispositifs de production d'ENR. Il aurait pu toutefois être plus incitatif en intégrant des mesures de majoration des droits à construire en cas d'exemplarité environnementale et énergétique afin d'y inciter les porteurs de projet, par exemple.

Enfin, il est à noter que le règlement autorise les « constructions industrielles concourant à la production d'énergie » en autorisant les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (arrêté du 10/11/2016 modifié par arrêté du 22/03/2023) au sein de toutes les zones urbaines, naturelles et la zone agricole.

Le projet de PLU arrêté est compatible sur ce point.

Economie

- **Compatibilité du PLU arrêté avec l'objectif de maintenir et développer les exploitations et filières agricoles**

Le SCoT et le PCAET poursuivent l'objectif de définir dans le PLU une stratégie foncière permettant de préserver l'outil de production et les filières agricoles.

Analyse du projet :

Le PADD réaffirme l'importance de l'agriculture pour la commune d'Estrées (IGP ail fumé d'Arleux, polyculture et élevage, façonnage des paysages) et ambitionne donc de limiter la consommation d'espace agricole. Il incite également à la diversification des activités.

Pour autant, l'emplacement de l'OAP « rue de l'église » est délimité sur une prairie permanente. Le rapport de présentation ne montre pas clairement l'impact de l'urbanisation de cette prairie sur l'activité de l'exploitant. Il convient donc de préciser la justification des choix de la commune pour ce secteur afin de s'assurer que l'ouverture à l'urbanisation de ce site ne remet pas en cause la pérennité de l'exploitation agricole concernée.

En outre, le SCoT fixe des objectifs spécifiques concernant le maintien des prairies dont les surfaces dédiées ont régressé fortement au cours des dernières années. Outre, la prairie concernée par cette OAP, il est à noter que plusieurs autres parcelles de prairies (ZE0155, ZE0397, ZE 0399, AA0094) insérées dans l'espace urbain sont identifiées par un zonage U. Ce zonage ne garantit pas leur préservation comme le recommande le SCoT. Leur disparition pourrait avoir un impact négatif sur l'activité des exploitants agricoles concernés puisque le diagnostic agricole révèle que ces parcelles sont aujourd'hui exploitées. En outre, l'aménagement de certaines de ces parcelles sera contrainte compte-tenu du périmètre de réciprocité lié aux bâtiments d'élevage classés ICPE et RSD à proximité. Aussi, au regard des objectifs du SCoT de pérenniser les exploitations agricoles, de préserver les prairies, de concilier l'agriculture et l'urbanisme et de ne pas exposer les populations aux risques et nuisances, il convient de réinterroger la pertinence d'inscrire ces parcelles en zone U.

De plus, le diagnostic agricole révèle que certains exploitants de la commune déclarent une activité maraîchère. Le SCoT poursuit l'objectif de préserver les emprises foncières dédiées à cette activité et de prendre les mesures adéquates en faveur du maintien de la filière et de son développement. Afin d'être compatible avec les objectifs du SCoT, il pourrait être pertinent de définir un zonage agricole spécifique pour les secteurs concernés afin d'adapter les règles aux besoins liés à cette activité.

Le règlement autorise la diversification des exploitations agricoles conformément au Code Rural et au Code de l'Urbanisme (camping à la ferme, chambres d'hôtes...).

Le projet de PLU arrêté est partiellement compatible sur ce point.

- **Compatibilité du PLU arrêté avec l'objectif de conciliation de l'agriculture et de l'urbanisme**

Les choix d'aménagement retenus doivent permettre la conciliation entre l'urbanisme et l'agriculture en prenant en compte cette dernière dans les choix d'aménagements urbains et en maintenant et développant l'agriculture urbaine. L'axe 3 du PCAET est entièrement dédié à la transition vers une agriculture et une alimentation locales et durables. Pour atteindre l'objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050 et faire face aux changements climatiques, de profondes mutations doivent être opérées afin d'articuler les modes de production, de distribution et d'alimentation, de favoriser la coopération entre les producteurs et les consommateurs. Une réflexion dans le cadre de l'élaboration du PLU peut-être menée pour permettre d'actionner dans le PLU les leviers favorisant la rencontre de l'offre et de la demande.

Analyse du projet :

La problématique du maintien des accès des engins aux parcelles agricoles est évoquée dès le rapport de présentation ainsi que dans le PADD. Pour pallier à ces difficultés d'accès, plusieurs emplacements réservés ont été inscrits au plan de zonage afin de garantir des accès vers l'espace agricole et ainsi ne pas compromettre l'activité des exploitants.

Toutefois, le diagnostic identifie des accès agricoles depuis les rues du Mont et du Général de Gaulle qui sont classées en zone U dans le projet de PLU. Il pourrait être opportun de réinterroger la pertinence de ce classement ou à défaut de compléter la justification des choix afin de garantir la compatibilité du PLU avec les objectifs du SCoT de préserver et/ou faciliter les accès aux parcelles et sièges d'exploitation et de ne pas enclaver ces derniers au sein du tissu urbain.

Le projet de PLU arrêté est partiellement compatible sur ce point.

- **Compatibilité du PLU arrêté avec les conditions d'implantation du développement économique**

Le SCoT règlemente l'implantation des activités économiques afin de rééquilibrer l'offre sur le territoire et améliorer la qualité des zones d'activités existantes. Il organise la répartition spatiale des activités en favorisant l'implantation des activités économiques compatibles avec la ville dans les tissus urbains mixtes et en fixant des objectifs de qualité urbaine, architecturale et paysagère dans les aménagements à des fins économiques et d'attractivité (accessibilité, mixité des fonctions, mutualisation des espaces...). Le développement de la mixité fonctionnelle au sein du tissu urbain participe également à l'inscription du PLU dans les objectifs de sobriété et la trajectoire de neutralité carbone à l'horizon 2050 fixés par le PCAET.

Analyse du projet :

La commune n'accueille pas de zone d'activités communautaire.

Le règlement favorise la mixité fonctionnelle au sein de sa zone urbaine en permettant l'accueil des fonctions résidentielles et économiques, à l'exception des activités génératrices de nuisances telles que les industries, des centres de congrès et d'exposition, les cinémas ou

encore des cuisines dédiées à la vente en ligne. Certaines activités autorisées peuvent toutefois générer des nuisances (bruits, odeurs, etc.) c'est pourquoi le règlement de la zone U les autorise sous conditions qu'elles ne soient pas source de nuisances et qu'elles ne comportent pas de risque pour la sécurité des biens et des personnes.

Le projet de PLU arrêté est compatible sur ce point.

Commerce

- **Compatibilité du PLU arrêté avec l'objectif de redynamiser la centralité urbaine commerciale**

Le SCoT et le DAAC imposent dans le PLU de maîtriser l'offre commerciale afin de préserver le dynamisme des centralités des villes et villages du Grand Douaisis. Ils définissent également les conditions d'implantations au sein de ces espaces. Les règles sont spécifiques à chaque strate de l'armature commerciale afin de tenir compte du contexte local. Le SCoT détermine une armature commerciale permettant d'organiser l'offre commerciale de manière cohérente sur le territoire du Grand Douaisis, notamment concernant les centres-villes et centres-bourgs. La commune d'Estrées est classée dans la catégorie des centralités urbaines commerciales d'hyper proximité ayant vocation à répondre aux besoins quotidiens. Les nouvelles implantations commerciales ne doivent pas dépasser une surface plancher maximale de 450 m².

Analyse du projet :

La commune dispose de quelques commerces et services de proximité (coiffeur, épicerie, infirmière, artisan, commerces ambulants...).

Le PADD révèle le souhait de la commune de maintenir et développer l'offre existante répondant aux besoins de première nécessité. La commune fait le choix dans le respect des orientations du SCoT et du DAAC de ne pas délimiter un secteur dédié aux commerces. L'implantation d'activités commerciales est ainsi autorisée au sein des zones U et A. Si le rapport de présentation dans sa partie justification relative à la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT mentionne le respect de la condition fixée dans le DAAC d'une surface plancher maximale de 450 m² pour toutes nouvelles implantations commerciales, le règlement des zones U et A ne fixe pas cette condition. Compte-tenu du caractère opposable du règlement et non du rapport de présentation, il convient de lever cette incohérence au sein des pièces du projet de PLU et d'imposer au sein du règlement de la zone U et A que les nouvelles implantations commerciales soient limitées à 450m² de surface plancher.

Le projet de PLU arrêté est incompatible sur ce point.

- **Compatibilité du PLU arrêté avec l'objectif de limiter et encadrer l'extension du commerce en périphérie**

Le SCoT et le DAAC interdisent dans le PLU l'extension des périmètres des secteurs d'implantation périphérique et interdisent en dehors de ce périmètre la possibilité d'implanter des activités commerciales. Il définit également les conditions d'implantations au sein de ces espaces.

Analyse du projet :

La commune n'est pas concernée par cet objectif.

Habitat

- **Compatibilité du PLU arrêté avec l'objectif de répondre aux besoins en logements et améliorer le parcours résidentiel**

Le SCoT poursuit l'ambition d'un regain d'attractivité résidentielle à l'horizon 2040. Ce regain d'attractivité résidentielle et la production des logements induits doivent s'inscrire dans la trajectoire de neutralité carbone définie dans le PCAET en cherchant à réduire les émissions de gaz à effet de serre et en incitant à la sobriété dans la production des nouveaux logements. Ces objectifs partagés dans le SCoT et le PCAET nécessitent de diversifier les typologies de logements pour répondre aux besoins de tous et à tous les âges en créant notamment de nouveaux modes d'habiter (habitat partagé, cohabitation intergénérationnelle...), de rééquilibrer l'offre sur le Grand Douaisis et d'en améliorer la qualité.

Analyse du projet :

La commune est marquée par sa typologie de "commune rurale", elle possède donc une part importante de propriétaires (88,2% en 2018). La part de logements locatifs privés est de 10,9% et la commune disposait d'1 seul habitat aidé en 2018.

Le PADD précise que la commune souhaite garantir le parcours résidentiel et diversifier l'offre en logements notamment pour accompagner le vieillissement de la population tout en accueillant de jeunes ménages. Pour ce faire, la commune souhaite créer de petits logements, des logements locatifs, des logements adaptés pour les personnes âgées.

L'OAP « rue de l'église » prévoit d'intégrer des typologies de logements variées en termes de tailles et de formes. L'OAP « rue du bois » privilégie la production de typologies variées répondant au parcours résidentiel des ménages et cite par exemple l'hébergement sénior, les petits logements adaptés ou encore l'habitat intergénérationnel sans toutefois imposer une part de logements dédiés.

La commune n'est pas concernée par l'obligation de produire du logement locatif aidé. Aucun objectif de production de logements aidés n'est donc défini dans le projet de PLU. Il aurait toutefois pu être intéressant d'en prévoir afin de faciliter le parcours résidentiel des jeunes ménages, voire des personnes âgées.

La commune dispose d'un taux de logements vacants de 3,4% (soit 16 logements) en 2018. Une analyse plus fine a été effectuée par le bureau d'étude qui identifie seulement 8 logements vacants en octobre 2021. La commune n'est donc pas concernée par les objectifs de réduction de la vacance structurelle fixés par le SCoT.

En ce qui concerne les objectifs de densité, le SCoT fixe une densité moyenne de 25 logements/ha (hors espaces publics et voiries) pour la commune. Les deux OAP prévoient une densité conforme à celle du SCoT : 25 logements/ha.

Le projet de PLU arrêté est compatible sur ce point.

Cohésion sociale

- **Compatibilité du PLU arrêté avec l'objectif de développer un urbanisme favorable à la santé**

Le SCoT et le PCAET visent l'amélioration de l'état de santé de ses habitants en développant un urbanisme favorable à la santé. Le principe de précaution doit donc être poursuivi dans les choix d'aménagement en prenant en compte les différentes sources de pollutions, notamment la qualité de l'air et encourage la diminution des nuisances.

Analyse du projet :

La commune n'est pas concernée par cet objectif.

- **Compatibilité du PLU arrêté avec l'objectif de démarche proactive en faveur de la santé**

Le SCoT Grand Douaisis souhaite ainsi améliorer l'état de santé de ses habitants en développant un urbanisme favorable à la santé. Le SCoT impose le principe de précaution dans les choix d'aménagement en prenant en compte les différentes sources de pollutions et encourage la diminution des nuisances.

Analyse du projet :

Le PADD rappelle que la commune devra faire face aux effets du changement climatique et qu'il convient donc d'adapter les formes d'habitat aux aléas climatiques et de protéger et économiser les ressources naturelles du territoire. Dans son projet de PLU, la commune met en œuvre une stratégie de préservation des milieux naturels qui participent au stockage carbone (zones humides, boisements, prairies...). Elle fait aussi le choix de préserver des espaces végétalisés au sein du tissu urbain permettant d'assurer des espaces de respiration et de rafraîchissement en cas de forte chaleur.

En effet, les 2 OAP prévoient que la trame bâtie soit le support de la nature en ville via les aménagements paysagers, les parcs urbains ou encore les jardins privés.

Dans le plan de zonage, des cœurs d'îlots verts ont été localisés en vue de les préserver et ainsi participer au rafraîchissement de l'espace urbain. Un espace boisé à l'Est de la commune est également classé pour assurer sa préservation et des éléments de patrimoine naturel sont également repérés sur le plan de zonage afin de garantir leur protection.

Pour aller plus loin, le règlement écrit recommande la végétalisation des espaces libres de toutes constructions. Il aurait été intéressant d'aller plus loin qu'une simple recommandation non seulement pour participer à la création d'îlots de fraîcheur mais également pour contribuer au cadre de vie des habitants.

S'agissant de l'aspect architectural des constructions, le règlement impose au sein de la zone U et A des toitures composées de tuiles ou d'ardoises naturelles ou des matériaux d'aspect similaire et interdit l'emploi brut de matériaux normalement destinés à être recouverts pour les façades. Afin de répondre aux objectifs du SCoT et du PCAET en matière d'adaptation au changement climatique, le règlement des zones U et A et les OAP pourraient, à minima, recommander le recours à des matériaux/coloris à fort albedo (ton clair) et à faible émissivité pour les toitures, façades et revêtements au sol. Cela permettrait de limiter le captage de l'énergie solaire et le risque d'éventuels phénomènes d'îlots de chaleur urbain, favorisant ainsi le confort d'été des bâtiments et extérieurs.

Dans son PADD, la commune indique aussi vouloir développer les cheminements pour contribuer aux modes actifs et ainsi participer à la santé physique des habitants tout en contribuant à limiter l'émission des gaz à effet de serre. A ce titre, des cheminements sont repérés au plan de zonage afin de garantir leur préservation. Elle affiche également sa volonté de maintenir et développer les équipements sportifs et de loisir pour contribuer au bien-être physique des habitants. Les deux secteurs de projets sont localisés à proximité de la centralité urbaine et des équipements.

Le projet de PLU arrêté est compatible sur ce point.

- **Compatibilité du PLU arrêté avec l'objectif des secteurs présentant des signes de fragilisation**

Le SCoT entend réduire les fractures territoriales (sociales, économiques...). Le PLU peut favoriser un développement inclusif en particulier dans les secteurs présentant des signes de fragilisation sociale et urbain.

Analyse du projet :

La commune n'est pas concernée par cet objectif.

Mobilité

- **Compatibilité du PLU arrêté avec l'objectif de maîtriser l'offre de stationnement**

Le SCoT fixe l'objectif de « se déplacer moins et mieux ». Cela induit un changement de comportement dans la façon de se déplacer sur le territoire et des besoins induits. Le PLU doit tenir compte de ces changements en fixant des règles de stationnement justement proportionnées à la qualité de l'offre en transport en commun, en proposant des solutions de stationnements optimisés ou partagés, en optimisant l'occupation du sol et en déployant une offre de stationnement à destination des véhicules électriques.

Analyse du projet :

Le rapport de présentation fait le bilan de l'offre de stationnement présente sur la commune. Il précise l'offre de transport en commun (une ligne de bus à destination des scolaires principalement, disposant d'un cadencement relativement bon (1 bus par heure). Dans son PADD, la commune met en avant les problématiques liées au stationnement sur les accotements créant de l'insécurité routière. Pour pallier à ce problème, l'OAP « rue de l'église » indique que des places de stationnement supplémentaires devront être réalisées en supplément des places de stationnement obligatoires par habitation. Ces places par habitations sont calibrées à deux places par logement hors garage tout comme l'OAP « rue du bois ».

Un emplacement réservé a été positionné en entrée d'OAP « rue de l'église » dans le but de mutualiser le stationnement entre la zone de projet et la rue de l'église au sein de laquelle a été constaté des problématiques de stationnement sauvage.

Au sein de la zone urbaine, le règlement impose également deux places de stationnement hors garage pour les nouvelles constructions de logements ou dans le cas de changement d'affectation et au minimum deux places de stationnement à partir du deuxième logement dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements. Ces règles ne s'appliquent toutefois pas aux logements aidés. Compte-tenu de la desserte en transport en

commun de la commune, le règlement en matière de stationnement semble disproportionné au regard des besoins. En outre, cette obligation de prévoir 2 places de stationnement extérieures peut s'avérer bloquante en cas de densification au sein du tissu urbain (division parcellaire par exemple), il serait intéressant de réinterroger le règlement sur ce point, en particulier concernant les secteurs desservis par la ligne de bus traversant la commune.

Le règlement de la zone U incite à la mutualisation des aires de stationnement afin de faire face aux problématiques rencontrées par la commune. L'OAP « rue du bois » évoque également une possibilité de mutualisation des aires de stationnement notamment pour les projets comportant plusieurs destinations ou sous-destinations.

Le règlement du PLU ne traite pas l'offre de stationnement à destination des véhicules électriques. La Loi d'Orientations des Mobilités du 26 décembre 2019 impose des mesures spécifiques en matière d'équipements ou de pré-équipements de bornes de recharges de véhicules électriques dans les constructions neuves.

Le projet de PLU arrêté est partiellement compatible sur ce point.

- **Compatibilité du PLU arrêté avec l'objectif d'inciter au développement des modes actifs**
La pollution atmosphérique a des incidences sur la qualité de l'air, et donc sur la santé, l'environnement (biodiversité, pollution des ressources naturelles), le patrimoine (dégradation des bâtiments) Le transport routier est l'un des principaux émetteurs de polluants. Le SCoT et le PCAET fixent des principes visant à augmenter la part modale des modes actifs dans les déplacements du quotidien afin de réduire les émissions de polluants atmosphériques. Aussi, les choix d'aménagement retenus dans les PLU concourent à rompre avec l'usage systématique de la voiture. Le territoire s'est doté d'un Schéma Directeur Modes Doux qui est le document de référence pour le déploiement des itinéraires modes doux structurants à l'échelle du Grand Douaisis. Le PLU doit prendre les mesures nécessaires permettant de le mettre en œuvre. Pour ce faire, les choix retenus participent au déploiement d'itinéraires sécurisés et continus et au développement de stationnement vélos.

Analyse du projet :

Le Schéma Directeur Mode Doux (SDMD) est identifié dans le diagnostic qui précise que la commune dispose d'un maillage de cheminements doux composé de venelles, ruelles, chemins ruraux, ou encore de chemin de randonnées (PDIPR, chemin de halage...) notamment repris dans le SDMD. Le rapport de présentation du PLU d'Estrées précise d'ailleurs qu'un projet de liaison cyclable est prévu pour relier Estrées à Lewarde.

Cette volonté de conforter les déplacements en modes doux est un axe à part entière du PADD avec le souhait de sécuriser les déplacements, de protéger les cheminements existants et même de les développer (en lien avec les objectifs du SDMD).

Pour ce faire, le plan de zonage localise des cheminements à préserver au sein de l'espace urbain mais aussi de l'espace agricole. Le PADD montre la volonté de la commune de déployer l'offre de cheminements doux en lien avec ce SDMD.

Des places de stationnement vélo sont prévues pour les aires de stationnement de l'ensemble de la zone U et de l'OAP « rue du bois ». L'OAP « rue du bois » prévoit également la création d'un cheminement piéton en direction du centre bourg et de l'arrêt de bus qui se situe à moins de 500m.

Le projet de PLU arrêté est compatible sur ce point.

Environnement

- **Compatibilité du PLU arrêté avec l'objectif de protéger les espaces naturels et les continuités écologiques**

Le SCoT et le PCAET poursuivent les objectifs de préserver et protéger les espaces naturels et particulièrement les zones humides et de reconnecter les espaces de nature en faveur de la trame verte et bleue. Le dérèglement climatique aura des incidences sur les milieux naturels, en particulier ceux déjà fragilisés par les pressions urbaines. Aussi, lors de l'élaboration du PLU la séquence « éviter-réduire-compenser » doit être mise en œuvre pour évaluer les incidences du projet sur l'environnement. Afin d'augmenter la capacité de séquestration carbone du territoire, le PCAET incite également à appliquer la séquence « adapter-séquestrer-compenser » dans les choix d'aménagement.

Analyse du projet :

Aucun réservoir de biodiversité n'est présent sur le territoire communal, malgré tout, la commune a identifié et localisé quelques milieux naturels présentant des intérêts écologiques contribuant à la trame verte et bleue (prairies, ZH, boisements, fossés, haies).

La commune est donc concernée par la trame bleue sur sa partie nord-est notamment en lien avec la zone humide du SAGE Sensée et le passage de la Sensée en limite communale.

Le PADD porte l'ambition de préserver ces milieux. Un Espace Boisé Classé a, notamment été mis en place au travers du plan de zonage afin de préserver un boisement présent sur la commune.

Les ZH et ZDH identifiées par le SAGE Sensée et le SDAGE sont reprises au plan de zonage (Azh ou Nzh). Cependant, le règlement autorise les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Ainsi, les installations concourant à la production d'énergie pourraient s'implanter sur ces zones et leur porter atteinte.

Pour être compatible avec le SCoT, il convient de revoir le règlement pour mieux assurer la préservation des milieux naturels, en particulier des zones humides vis-à-vis de ce type d'implantations ou de définir des mesures de réduction et de compensation des incidences du projet sur ces milieux.

En ce qui concerne les fossés, le plan de zonage les localise en vue de les préserver.

De nombreuses prairies permanentes sont aussi identifiées. Le PADD rappelle qu'elles sont déclarées et que leur retournement est strictement limité ce qui permet de préserver leur fonctionnalité. Cependant, le projet d'aménagement situé rue de l'église est localisé sur une prairie permanente. D'autre part, 2 autres secteurs de prairie ont été inclus dans la zone U de la commune d'Estrées (parcelles ZE0155, ZE0397, ZE 0399, AA0094). En ayant un zonage U, ces parcelles sont susceptibles d'être urbanisées. Compte-tenu des remarques formulées au regard des objectifs d'optimisation et de sobriété foncière, de maintien des exploitations agricoles, de conciliation du développement urbain et de l'activité agricole et au regard de l'objectif du SCoT de préserver les prairies, il convient d'interroger la pertinence de maintenir le classement en zone U des prairies susmentionnées. Il pourrait être pertinent dans le cadre du PLU révisé de leur appliquer un zonage agricole accompagné d'un règlement adapté à leur préservation.

Pour finir, le rapport écologique (rapport N°3) émet de nombreuses mesures de réduction des impacts des zones de projets sur l'environnement (type d'éclairage, maintien d'espaces en jachère, installation de nichoirs, période propice pour effectuer les travaux...). Il aurait pu être intéressant de reprendre en partie ces propositions dans les OAP afin de leur donner une valeur réglementaire et ainsi réduire l'impact de l'aménagement sur la biodiversité.

Le projet de PLU arrêté est partiellement compatible sur ce point.

- **Compatibilité du PLU arrêté avec l'objectif de préserver et améliorer le cycle de l'eau**

Le SCoT et le PCAET mettent en œuvre le principe de précaution pour garantir la qualité et la quantité de la ressource en eau dans les années à venir. Pour cela, il impose au PLU de réglementer l'usage du sol en tenant compte de la vulnérabilité de la ressource en eau et une gestion des eaux pluviales intégrées. La commune est concernée par l'Aire d'Alimentation de Captage de Féris. Différents degrés de vulnérabilité touchent la commune allant de peu vulnérable à vulnérable. La majeure partie de la commune est concernée par un degré "assez vulnérable". Dans les secteurs assez vulnérables et peu vulnérables, le SCoT priorise le développement urbain en renouvellement urbain et impose dans le cadre de toute nouvelle ouverture à l'urbanisation que soit étudié l'incidence sur la recharge et la qualité de la nappe d'eau souterraine. Les aménagements et les constructions doivent à ce titre, respecter des performances environnementales renforcées, définir des mesures visant la sobriété dans l'usage de l'eau et un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation doit être définie.

Analyse du projet :

Pour cette raison, la préservation de la ressource en eau est un axe à part entière du PADD avec un objectif de préservation de la nappe souterraine. La commune indique vouloir tendre vers une protection et une gestion économe de la ressource en eau en invitant à la récupération des eaux pluviales.

Les secteurs de développement définis dans le projet de PLU sont concernés par des secteurs assez vulnérables de la nappe (OAP « rue de l'Eglise ») et peu vulnérables (OAP « rue du bois »). De nombreuses recommandations sont définies dans les OAP en faveur de la recharge de la nappe d'eau souterraine et la préservation de sa qualité : privilégier les revêtements de sol perméables, la gestion alternative des eaux pluviales, tendre vers un développement urbain raisonné, résilient et adapté au contexte environnemental, climatique et paysager, interdire tous les types de rejets en direction des milieux naturels, etc. Toutefois, celles-ci ne permettent pas de garantir la mise en œuvre des objectifs du SCoT dans la mesure où il ne s'agit que de recommandations. En outre, il n'y a pas d'orientations formulées relatives à l'usage sobre de la ressource en eau ou de performance environnementale renforcée dans les constructions.

Le règlement de la zone urbaine prévoit que les eaux pluviales soient traitées à la parcelle au plus près du point de chute. Il précise également que l'impact du rejet ou de l'infiltration doit être étudié et un pré-traitement peut être imposé. Afin de tenir compte des orientations du SCoT, il pourrait être opportun de faire évoluer certaines règles favorisant la préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau afin d'être plus coercitives (ex : imposer de végétaliser les espaces libres ou de les traiter en matériaux drainants, imposer des clôtures végétalisées, imposer l'emploi de matériaux drainants pour les aires de stationnements ; etc.)

Les fossés et exutoires sont protégés pour leur rôle épurateur et régulateur envers la ressource en eau souterraine. Certains alignements d'arbres sont également préservés. Ils jouent un rôle important dans la préservation de la ressource en eau. Les haies jouent un rôle similaire. Aussi,

à l'instar des alignements d'arbre, il pourrait être opportun de préserver les haies recensées dans l'état initial de l'environnement.

Le projet de PLU arrêté est partiellement compatible sur ce point.

- **Compatibilité du PLU arrêté avec l'objectif de se prémunir face aux risques naturels et technologiques**

L'objectif du SCoT est d'éviter, voire réduire l'exposition des personnes et des biens face aux risques qu'ils soient naturels ou technologiques. Le PLU doit identifier les secteurs soumis à aléa et réglementer l'usage du sol pour éviter les risques.

Analyse du projet :

Le PADD indique que le projet de territoire tiendra compte des risques présents. La commune n'est pas identifiée au sein d'un Plan de Prévention des Risques (PPR). La commune d'Estrées est concernée par un aléa relatif aux eaux pluviales. S'agissant du risque d'inondation par remontée de nappe, la commune est exposée à ce risque; toutefois la partie urbanisée de la commune est majoritairement épargnée. S'agissant du risque inondation, l'OAP « rue de l'église » préconise de ne pas construire de cave et sous-sol en raison du risque inondation et les 2 OAP indiquent que les abords de voirie devront permettre une gestion hydraulique évitant le ruissellement des eaux. Des zones U et A inondables (Ui et Ai) sont localisées au plan de zonage et disposent d'un règlement adapté à la prise en compte du risque d'inondation par temps de pluie (stationnement perméable, réhausse, interdiction des sous-sols, clôtures perméables...).

Le territoire communal présente une sensibilité faible à forte au retrait-gonflement des sols argileux. La partie bâtie du territoire semble majoritairement épargnée. Une vigilance doit toutefois être portée sur la partie Nord-Est où le risque est plus important. Les zones de développement prévues par la commune sont en dehors des zones d'aléas. Les secteurs présentant un aléa fort sont classés en zone agricole ou naturelle. Il pourrait être pertinent de rappeler en préambule du règlement associé à ces zones que ce secteur est concerné par un risque de retrait gonflement des argiles afin d'informer les pétitionnaires. Le règlement pourrait également comprendre des recommandations en matière de sondages et/ou de techniques constructives pour les terrains concernés.

La commune est également concernée par la présence de cavités souterraines. Le diagnostic présente un plan issu des données du BRGM recensant les galeries effondrées ou rebouchées, notamment rue de la fontaine. Dans ce secteur, une parcelle aujourd'hui non construite est classée en U et pourrait accueillir à terme des constructions. Afin d'informer les futurs pétitionnaires de la présence d'ancienne galerie, il pourrait être intéressant de les recenser sur le plan de zonage et de recommander des études de sols sur le secteur. S'agissant du risque technologique, la commune n'est pas concernée.

Le projet de PLU arrêté est compatible sur ce point.

Paysages

- **Compatibilité du PLU arrêté avec l'objectif de développer des paysages énergétiques**

Le SCoT anticipe les évolutions des paysages en lien avec l'objectif de transition énergétique du territoire. Aussi, le PLU doit veiller à l'intégration paysagère des dispositifs d'EnR&R.

Analyse du projet :

Le PADD incite au développement des EnRR. Le PLU arrêté ne localise pas au travers de son zonage de secteur dédié à l'implantation de dispositifs EnR&R. Toutefois, dès lors que le règlement autorise les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », l'implantation de dispositifs EnR&R est permise (arrêté du 10/11/2016 modifié par arrêté du 22/03/2023). La commune autorise cette destination dans le règlement des zones U, Ui, A, N, N(zh), Nd(zh), Ne(zh) et Ns. Dans la zone U le règlement précise que l'édification de constructions innovantes liées à une démarche environnementale durable et thermique (ex : production d'énergie renouvelable) est autorisée sous réserve de justifier d'une intégration paysagère, architecturale et urbaine de qualité. En zone A, le règlement précise que les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Le règlement de la zone N est comparable à celui de la zone A avec toutefois l'ajout d'une règle visant à ne pas porter atteinte aux perspectives monumentales. La rédaction de ces règles est généraliste et peu prescriptive. Les règles relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions des différents règlements de zone ne tiennent pas compte non plus des spécificités liés à des projets de développement de grande ampleur. Il pourrait être pertinent de compléter ces règles afin d'assurer la bonne intégration paysagère des dispositifs d'EnRR de grande ampleur, notamment aux abords des secteurs d'intérêts.

Le projet de PLU arrêté est partiellement compatible sur ce point.

- **Compatibilité du PLU arrêté avec l'objectif de préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager urbain**

Le SCoT poursuit les objectifs d'amélioration du cadre de vie. Le PLU doit préserver et mettre en valeur le patrimoine urbain, requalifier les paysages urbains peu qualitatifs notamment les entrées de ville et garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions.

Analyse du projet :

Le rapport de présentation propose une analyse paysagère des 4 entrées de ville de la commune. La nécessité de travailler les transitions végétales entre l'espace agricole et l'urbain, a été identifiée pour les 4 entrées de ville. Le PADD indique qu'une attention doit être portée à l'intégration paysagère des constructions en entrée de bourg pour ne pas les dégrader. Pour garantir l'application de cette ambition, il aurait pu être intéressant de proposer un sous-zonage au sein de la zone A avec des règles spécifiques permettant d'encadrer l'intégration paysagère des constructions sur ces secteurs.

Le PADD affiche clairement le souhait de préserver l'identité rurale de la commune qui participe à son attractivité. Pour y contribuer, le plan de zonage localise les éléments de patrimoine à préserver (église, chapelle, monuments aux morts, calvaire...) et le règlement est adapté à leur préservation.

L'OAP « rue de l'église » indique que l'aménagement du site devra s'intégrer dans l'environnement urbain et paysager existant. Un alignement de frênes au fond de la zone de

projet a été identifié en vue de sa préservation. Ce maintien permettra d'assurer une transition paysagère immédiate entre la nouvelle zone de projet et le tissu urbain existant.

L'OAP « rue du bois » prévoit que les nouvelles constructions ne portent pas atteinte aux paysages voisins. Il est recommandé, pour ce secteur de prévoir une frange paysagère multi-strate composée d'essences locales ; il aurait été intéressant d'aller plus loin qu'une simple recommandation afin de garantir l'insertion paysagère du projet dans l'environnement existant et d'assurer notamment une transition végétale entre l'espace urbain et l'espace agricole.

D'autre part, pour favoriser l'intégration des nouvelles opérations dans l'environnement urbain existant, le SCoT proscrit la création de nouvelles voies en impasse. Il serait donc opportun de revoir les principes de circulation pour les 2 OAP afin de ne pas permettre les voies en impasse au sein de la zone de projet. En cas d'impossibilité technique clairement démontrée, un bouclage piéton permettant de relier les quartiers voisins, est attendu à minima.

Le projet de PLU arrêté est partiellement compatible sur ce point.

- **Compatibilité du PLU arrêté avec l'objectif de préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager agricole et naturel**

Le SCoT poursuit l'objectif de préserver et améliorer la qualité du patrimoine paysager agricole et naturel. Aussi, le PLU doit édicter des règles permettant de préserver le patrimoine architectural agricole, de préserver les coupures d'urbanisation, de garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le paysage.

Analyse du projet :

Le rapport de présentation reprend les éléments de diagnostic issus du Plan Paysage du Grand Douaisis en mettant en avant qu'Estrées est un village "courtil" c'est-à-dire initialement ceinturé d'une large frange végétale composée de prairies, haies, vergers... A travers le PADD, les élus souhaitent préserver ces paysages spécifiques en maintenant les ceintures végétales. Aussi, le plan de zonage identifie par un zonage Uj les espaces de jardin à préserver qui ceinturent la tache urbaine permettant ainsi de maintenir l'aspect courtil du village. Un linéaire d'arbres est identifié au plan de zonage (à l'est de la commune) en vue de sa préservation. L'importance de l'activité agricole dans le maintien des paysages de la commune est rappelée dans le PADD qui précise également qu'il convient de veiller à la bonne insertion paysagère des bâtiments.

Le règlement prévoit des règles permettant de limiter l'impact paysager des bâtiments agricoles (interdiction des couleurs vives et brillantes, masquage des dépôts/aires de stockage/citernes, etc. par un écran végétal...).

L'OAP « rue du bois » prévoit de conserver une perspective paysagère vers la zone agricole et les clochers des communes voisines.

Le projet de PLU arrêté est compatible sur ce point.

Conclusion

Si le projet de PLU d'Estrées fixe un objectif de croissance démographique légèrement supérieur à celui défini sur l'ensemble du territoire de SCoT (3,5% à l'horizon 2032), il participe toutefois à l'objectif visé par le SCoT de freiner le développement des communes non pôles afin de renforcer les polarités du

territoire et rendre plus attractives les communes de l'arc urbain. L'objectif de production de logements associé à cet essor démographique s'inscrit dans les objectifs du SCoT (37 logements neufs à produire dans le PLU à l'horizon 2032 contre un besoin de 49 logements estimés dans le SCoT à l'horizon 2040). Toutefois, il convient de préciser les logements autorisés et commencés depuis le 17 décembre 2019, date à laquelle le SCoT a été approuvé et de compléter le cas échéant la justification des choix des besoins en logements en décomptant ces derniers.

S'agissant des mesures prises en matière de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation des sols, à l'horizon 2032, le projet de PLU participe à l'artificialisation des sols à hauteur de 1,56 ha, soit un dépassement de 24% (+0,31 ha) par rapport au compte foncier résidentiel et mixte du SCoT attribué pour la commune sur la période 2020/2030. Afin de s'inscrire pleinement dans l'orientation du SCoT en la matière, il pourrait être pertinent de compléter le diagnostic foncier permettant d'identifier de nouveaux potentiels de densification au sein du tissu urbain et de réinterroger ainsi la pertinence de certains choix opérés dans le PLU (possibilité d'urbaniser des prairies permanentes, etc.).

Le projet de PLU s'engage en faveur de la sobriété énergétique et le développement des EnR&R en autorisant sur l'ensemble du territoire communal, à l'exception de certains secteurs, le déploiement des EnR&R. Si cet objectif s'inscrit dans les orientations du SCoT, il convient toutefois de définir des mesures permettant la préservation des paysages et de s'assurer que le déploiement de ce type d'infrastructure ne génère pas à terme de l'artificialisation des sols.

Le projet de PLU participe également au développement de la mixité fonctionnelle au sein du tissu urbain en permettant d'y diversifier les fonctions urbaines (logements, commerces, agriculture, etc.). Pour être compatible avec le SCoT et le DAAC, il convient toutefois de tenir compte des conditions d'implantation du commerce défini dans ces documents. La commune se caractérise également par la présence d'exploitations agricoles enclavées dans le tissu urbain. Si le PADD vise à maintenir l'activité agricole, il convient de réinterroger certaines mesures prises dans le PLU ou de compléter la justification des choix car certaines d'entre-elles peuvent avoir des incidences sur la pérennité ou le bon fonctionnement des exploitations en place (rendre constructible certaines prairies ou accès aux sièges d'exploitation par exemple).

Les orientations prises en matière d'habitat participent à l'objectif du SCoT d'améliorer le parcours résidentiel en diversifiant les typologies de logements pour répondre aux besoins de tous. Il en est de même en matière d'urbanisme favorable à la santé en favorisant l'activité sportive ou encore la nature en ville.

La commune est éloignée de l'arc urbain mais dispose d'une desserte en transport en commun lui permettant d'accéder à Douai ou à Somain. Les mesures prises dans le PLU participent aux objectifs du SCoT de limiter les besoins de déplacements en voiture en localisant les futurs quartiers résidentiels à proximité de la centralité disposant d'une offre d'équipement à même de répondre aux besoins courants de la population et en préservant et développant les cheminements doux. Toutefois, afin de tenir compte de l'orientation du SCoT visant à justement proportionner l'offre de stationnement aux besoins, il apparaît nécessaire de réinterroger la pertinence des règles du PLU en la matière en particulier dans les secteurs desservis par les transports en commun. En outre, certaines règles peuvent être bloquantes dans le cadre de projets de densification du tissu urbain (division de grands logements, etc.).

Si la commune n'est pas concernée par des réservoirs de biodiversité, elle s'engage toutefois à préserver les milieux naturels dont elle dispose, en particulier les zones humides. Toutefois, en autorisant les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, le PLU peut

permettre leur remise en cause, voire leur disparition. Il pourrait être opportun de réinterroger cette règle ou de prévoir le cas échéant des mesures de réduction et de compensation de la perte de ces milieux. En outre, au travers de ces règles le PLU peut engendrer la disparition de prairies enclavées au sein du tissu urbain. Celles-ci offrent de nombreux services (biodiversité, paysage, activité, hydraulique...) et le SCoT vise à les préserver autant que faire ce peu. Aussi, il pourrait être intéressant de prendre des mesures dans le PLU visant à garantir leur préservation.

La commune est concernée par des objectifs en matière de préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau définis dans le SCoT. Si des recommandations sont prises dans le règlement et les OAP visant à préserver cette ressource, elles ne sont pas suffisantes pour garantir la mise en œuvre des orientations du SCoT en la matière.

Enfin, le projet de PLU aurait, par ailleurs, pu être plus encadrant sur la question de l'intégration paysagère de manière générale. En effet, le diagnostic des entrées de ville montre un besoin d'encadrer les implantations en entrée de ville mais ne propose donc d'éléments en ce sens dans le règlement. Les OAP auraient également pu aller au-delà de la simple recommandation sur la question paysagère afin de garantir le cadre de vie au sein de la commune.

Afin d'être pleinement compatible avec les orientations et objectifs du SCoT et du DAAC, il est proposé de faire évoluer le projet de PLU afin notamment de :

- Compléter le diagnostic foncier ;
- Détailler les opérations de logements autorisés ou en cours de construction depuis le 17 décembre 2019 sur la commune permettant de justifier le besoin de production de logements ;
- Tenir compte des conditions d'implantation du commerce définies dans le DAAC ;
- Réinterroger les règles de stationnement dans les secteurs desservis par les transports en commun ;
- Garantir la prise en compte des enjeux associés à l'activité agricole (préservation de l'outil de production et conciliation des enjeux urbains et agricoles) ;
- Assurer une meilleure préservation des prairies et des zones humides ;
- Garantir l'intégration paysagère des dispositifs ENR&R ;
- Etoffer le volet paysager en vue d'une meilleure insertion des projets.

SYNTHESE DE L'ANALYSE



Synthèse de l'analyse de compatibilité du PLU de la commune de
 PLU arrêté le
 Notification au SCoT Grand Douaisis le
 Bureau du

Estrées
 24/06/2024
 02/08/2024
 15/10/2024

Objectifs et orientation du SCoT	Analyse compatibilité
Diagnostic territorial et état initial de l'environnement	Partiellement complet
Organisation territoriale	
Scénario de développement et de l'organisation territoriale	Partiellement compatible
Optimisation et sobriété foncière	Partiellement compatible
Sobriété énergétique et développement des EnR&R	Compatible
Economie	
Maintenir et développer les exploitations et filières agricoles	Partiellement compatible
Agriculture et urbanisme	Partiellement compatible
Conditions d'implantation du développement économique	Compatible
Commerce	
Redynamiser sa centralité urbaine commerciale	Incompatible
Limiter et encadrer l'extension du commerce en périphérie	non concerné
Habitat	
Répondre au besoin en logements et améliorer le parcours résidentiel	Compatible
Cohésion sociale	
Développement d'un urbanisme favorable à la santé	non concerné
Démarches proactives en faveur de la santé	Compatible
Solidarité	non concerné
Mobilités	
Maitriser l'offre de stationnement	Partiellement compatible
Inciter au développement des modes actifs	Compatible
Environnement	
Protéger les espaces naturels et les continuités écologiques	Partiellement compatible
Préserver et améliorer le cycle de l'eau	Partiellement compatible
Se prémunir des risques naturels et technologiques	Compatible
Paysages	
Paysage énergétique	Partiellement compatible
Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager urbain	Partiellement compatible
Préserver, reconstituer, mettre en valeur le patrimoine paysager agricole et naturel	Compatible