

I. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont dégagées à partir de l'analyse des besoins, confrontés aux documents supracommunaux, elle-même issue du travail de diagnostic.

Les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables visent à assurer les objectifs généraux du code de l'Urbanisme :

- le principe d'équilibre entre les espaces bâtis et naturels ;
- le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ;
- le principe de respect de l'environnement.

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

a. Adapter l'offre d'habitat aux enjeux démographiques

Le projet urbain résulte de la confrontation entre objectif démographique et objectif en termes d'organisation communale.

D'un point de vue socio-démographique, le projet de la commune est une augmentation d'environ 6% de la population, soit une augmentation d'environ 376 habitants.

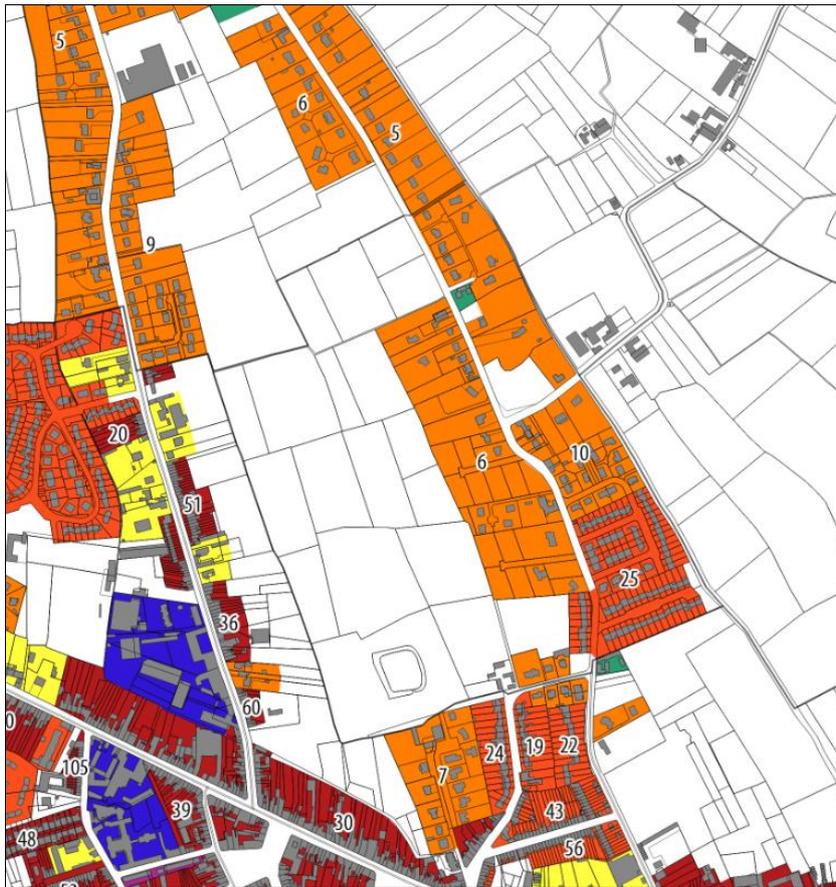
Pour ce faire, une production de logements en nombre suffisant et adaptée aux divers besoins est nécessaire. **L'objectif affiché d'ici 2030 est la construction d'environ 462 logements.** 110 logements sont actuellement en cours de réalisation. **Il reste donc 352 logements à prévoir au sein du PLU.**

Conformément aux orientations du SCOT, une répartition maximale de l'ordre de 60% en extension et de 40% en trame urbaine a été choisie. En effet, les logements en extension représentent 56% des besoins.

Une densité minimale a été également mise place, sous forme de gradient. Les nouvelles opérations d'aménagement devront respecter des densités, mais cohérente avec l'environnement immédiat. Pour les définir, une analyse typo morphologique de la commune a été réalisée.

Les densités minimales sont les suivantes :

- 130 à 80 logements/ha en renouvellement urbain (sauf pour le secteur rue du Bois dont l'environnement immédiat est moins dense, et le site rue Kennedy pour lequel des commerces sont également prévus).
- En moyenne, 30 logements/ha en trame urbaine,
- 18 logements/ ha en périphérie urbaine.



Extrait de la carte typomorphologique

Exemple pour les sites Busseroles et rue des Créchets : les densités sont très faibles aux alentours (entre 20 et 5 logements à l'hectare) : une densité de 18 logements à l'hectare assurera une intégration des nouvelles opérations d'aménagements.

A contrario, la densité est élevée en centre-ville (40-50 logements/ha), ce qui justifie des densités plus importantes et permet de renforcer la centralité.

b. Marquer la centralité

La commune a recherché prioritairement l'urbanisation dans les dents creuses et sous forme de sites mutables.

Plusieurs sites font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation :

- Sites d'urbanisation le long de la Lys,
- Site entre la RD946-Rd947,
- Site rue Kennedy,
- Renouvellement urbain sur les sites Garage Coupet, Berge de la Lys et Quai du Rivage,
- Espace mutable rue du bois (sur le long terme, l'activité étant encore existante sur le site)...

L'objectif est de mettre en place des principes d'aménagement coercitifs sur ces zones et d'assurer le respect d'une densité minimale.

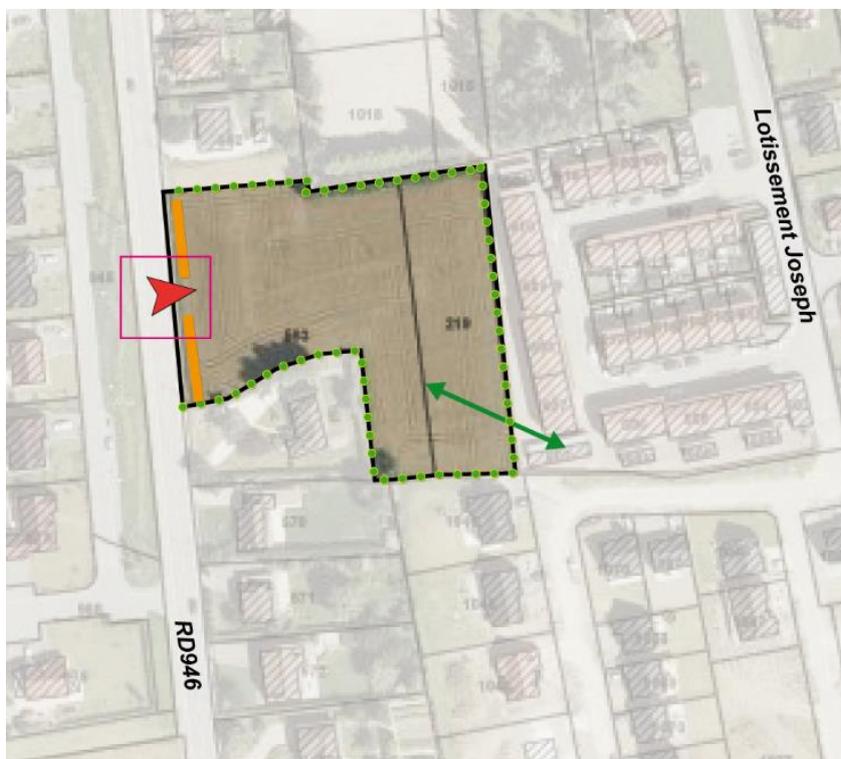
Au niveau de sites de renouvellement urbain, ils seront principalement réservés à des logements collectifs. Ils permettront d'intensifier le centre-ville et de renforcer la centralité.

Le long de la Lys, des sites ont également été identifiés. L'enjeu est de concilier développement urbain et prise en compte de l'environnement. En effet, une partie de ces terrains est situé dans le PPRI (aléa faible) et en zone à dominante humide.



Extrait de l'OAP « Berges de la Lys » : les arrières des parcelles (en vert) seront des espaces verts, afin de créer un espace tampon entre la Lys et le tissu urbain.

Entre la RD947 et la RD946, une OAP a également été créée, afin d'assurer la réalisation d'une opération d'ensemble sur le site. Une densité minimale de 18 logements à l'hectare est exigée sur ce site, conformément à la densité présente aux abords immédiats.



Extrait de l'OAP RD946-RD947

En dépit des sites et espaces mutables identifiés sur Estaires, le gisement foncier s'avère insuffisant pour répondre aux objectifs démographiques. Des secteurs d'extension ont donc été mis en place. Ils sont détaillés dans la partie « définition des enjeux et analyse des besoins ».

Il s'agit :

- Des Busseroles,
- Du site « Joubarbes II »,
- De la coupure d'urbanisation rue des Créchets.

Un échéancier est inscrit sur ces zones au sein des OAP pour phaser le développement de l'urbanisation. Certaines poches sont conservées en espace agricole, pour assurer une gestion économe des sols et le maintien d'espaces de respiration au cœur du bourg.

Désignation	Superficie (Ha)	Échéance
OAP I - <u>Maurianne</u>	13	2017 (1ère phase)
OAP II – Renouveau Urbain : Garage Coupet, Berge de la Lys – Quai du Rivage - Pétanque	0,37 +0,25	2022
OAP III - Les Busseroles : Phase 1	4	2018
OAP III - Les Busseroles : Phase 2	4	2023
OAP IV -Joubarbes 2	2,1	2017
OAP V – renouvellement urbain le long des berges de Lys – Zones B et C	0,2 + 0,19	2023
OAP VI - Rue des Créchets	0,8	2020
OAP VIII – Secteur situé – RD 946 – Rue <u>Jacqueminemars</u>	0,6	2025
OAP IX – Renouveau urbain - Rue Kennedy	0,3	2025

Echéancier : extrait des OAP (page 6)

Globalement, les préoccupations ayant guidé le projet d'habitat sont d'ordre :

-quantitatifs : produire le nombre de logements nécessaire,

-organisationnels : réintroduire une certaine mixité fonctionnelle, et implanter des logements à côté d'équipements.

-écologiques et économes en foncier: l'urbanisation en cœur d'ilot est recherchée et la densité prévue respectera celle demandée par le SCOT.

A noter que le développement de l'habitat excentré est proscrit, afin d'éviter le grignotage des terres agricoles et l'extension démesurée des réseaux.

c. Concilier le projet urbain avec l'existant

Le projet de PLU vise à préserver l'identité du territoire. Une protection règlementaire est mise en place sur les éléments de patrimoine remarquable. Pour les nouvelles opérations d'aménagement, les densités choisies sont similaires à celles de l'environnement urbain immédiat. Le règlement du PLU garantit également la préservation de l'identité communale, en imposant majoritairement l'utilisation de matériau de type brique par exemple, ou en imposant la conservation des modénatures et éléments d'ornementation en centre-ville.

Une réflexion a également été mise en place sur les entrées de ville. Les bosquets y seront conservés. De plus, l'urbanisation en épaisseur est privilégiée, et l'interdiction du mitage agricole affirmée. Le projet intègre également la prise en compte de la Lys dans le développement de l'urbanisation, en prévoyant des orientations d'aménagement sur certaines « poches » en contact direct avec le paysage hydraulique.

d. Prise en compte des besoins en équipements

Le PLU prévoit la prise en compte des équipements, par un zonage adapté, mais également des emplacements réservés. Le développement de l'urbanisation est mesuré, et phasé, afin d'assurer l'adéquation avec la capacité des équipements.

2. Axe2 : développer et promouvoir un cadre de vie naturel, paysager et urbain de qualité

a. Protéger les milieux d'intérêt et réintroduire la nature en ville

L'ensemble des milieux écologiques d'intérêt sont répertoriés, et protégés. Cela ne signifie pas la sanctuarisation des lieux, mais une adaptation des usages au niveau de protection souhaité, selon les caractéristiques de chaque site. Les enjeux sont majoritairement localisés au sud de la commune : zone à dominante humide et ZNIEFF.

Le projet insiste en outre sur la mise en place de conditions d'un développement des énergies renouvelables.

De manière plus indirecte, le PADD permet la protection de l'environnement par plusieurs autres décisions de projet prises :

Par exemple, le choix d'un tissu urbain compact participe de la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels, et de l'imperméabilisation des sols, ainsi que des pollutions liées aux déplacements automobiles.

La localisation et le choix des projets - et notamment des logements - découlent d'un ensemble de considérations parmi lesquelles la recherche :

- de l'impact minimal sur les paysages et les milieux naturels,
- du moindre impact pour l'activité agricole.

Les projets incitant aux déplacements doux vont également en ce sens.

Le PLU vise aussi à permettre l'intégration de la nature en ville, en protégeant les espaces verts, en imposant une surface minimale d'espace vert dans les prochaines opérations d'aménagement et en permettant les toitures ou encore les façades végétalisées.

b. Prendre en compte le risque d'inondation et la ressource en eau

Estaires est couverte par un PPRI, qui est intégré dans les pièces réglementaires du PLU : transcription sur le plan de zonage, référence dans le règlement écrit, prise en compte dans les orientations d'aménagement concernées.

Le territoire se situe également sur le corridor de la vallée de la Lys ce qui induit une présence importante de zones humides ou d'éléments aquatiques. Plusieurs cours d'eau (le Becque, le courant de la Maladrerie..), des mares et de nombreux fossés quadrillent le secteur. Les pièces réglementaires du PLU prennent en compte les cours d'eau et fossés.

c. Favoriser la découverte du territoire dans une démarche respectueuse

Les cheminements doux seront préservés et valorisés. Ces chemins offrent en effet des points d'appuis pour la découverte d'Estaires et de son patrimoine bâti ou naturel.

La rivière dispose quant à elle d'un potentiel important amené à être valorisé par le biais de projets intercommunaux qui intéresseront Estaires :

- aménagement des berges (cheminement pédestres),
- liaisons avec d'autres chemins pédestres existants,
- activités de pêche et de navigation,
- nouveaux accès à la Lys.

Le PLU favorise également la diversification des activités agricoles et permet la création d'hébergements de loisirs.

3. Maintenir une offre économique dynamique et équilibrée

a. Développer et conforter les zones d'activités existantes

i. La zone d'activités de la Maurianne

Estaires dispose de plusieurs zones d'activités sur son territoire.

- la zone de la Nouvelle France le long de la RD 947,
- le fondoir Buchez le long de la RD 946,
- une zone d'activité commerciale rue Jacqueminemars.

La zone économique de la Nouvelle France ne dispose de plus beaucoup d'espace disponible, principalement pour l'extension d'activités déjà existantes. Ainsi, la redéfinition d'une zone d'extension paraît nécessaire pour permettre le développement économique du territoire et la création d'emplois. La **zone d'activité dite de la Maurianne a ainsi été inscrite au Plan Local d'Urbanisme.**

Cette zone est justifiée par :

- **L'effet vitrine de la RD946,**
- **La présence du Fondoir Buchez juste en face, qui ne dispose plus d'espace pour s'étendre.**
- **L'absence d'espace disponible dans les autres zones économiques.**

Un phasage est prévu dans les OAP pour limiter l'impact sur les terres agricoles.

La promotion ainsi que le développement de cette future zone doit se faire dans le cadre de l'intercommunalité qui dispose de la compétence "Développement Economique".

La compétence développement économique de la Communauté de communes Flandre Lys fait partie de ses compétences obligatoires. A ce titre, elle a engagé depuis 2004 une action forte en faveur de la création de zones d'activités économique afin de proposer du foncier viabilisé pour favoriser l'installation et le développement des entreprises. Les deux premières zones d'activités ont été aménagées sur la commune de La Gorgue en 2007 et 2008. Il s'agit des zones d'activités du Grand Chemin et du Nouveau-Monde. Ces deux zones sont complètes depuis 2011.

Ce sont ensuite les zones d'activités du Bois (à Fleurbaix) puis celles des Graissières (Lestrem) et des Petits Pacaux (Merville et Lestrem) qui ont été aménagées en 2009, 2010 et 2015. Les deux premières parcelles viabilisées à Fleurbaix ont été immédiatement vendues et occupées.

Au cours de la seconde phase d'aménagement 5 nouvelles parcelles ont été viabilisées, 2 sont en cours d'acquisition par une entreprise. La zone des Graissières est depuis remplie à 90%.

La zone des Petits Pacaux d'une vingtaine d'hectares bénéficie d'un taux de remplissage de presque 90%. Les friches industrielles présentes sur le territoire sont en cours de réhabilitation.

L'une d'elle a été transformée en zone d'activités et accueille depuis quatre ans deux sociétés.

Une pépinière et un hôtel d'entreprises est venue cet espace de 3 hectares environ.

Les deux friches industrielles présentes sur la commune de Merville ont été réhabilitées avec le partenariat de l'Etablissement Public Foncier (EPF).

L'une sera dédiée au logement, l'autre accueillera prochainement une entreprise en pleine expansion.

Malgré la crise économique actuelle, la Communauté de communes Flandre Lys constate une bonne commercialisation des parcelles des zones d'activités. La collectivité reçoit régulièrement des sollicitations d'entreprises en développement avec des besoins de foncier conséquents et urgents. Dans ces circonstances, pour anticiper tout manque de foncier et pouvoir accompagner des projets de développement mais également en lien avec les projets de la commune d'Estaires, il a été proposé aux membres du conseil communautaire de travailler sur un projet de nouvelle zone d'activités à Estaires ; **la zone d'activités de la Maurianne.**

L'ensemble des délibérations liées à ce sujet : modification des statuts, création du budget annexe... a été adopté à l'unanimité.

De plus, la Communauté de communes Flandre Lys est engagée depuis maintenant près de deux ans dans le projet Eura Industry Innov porté par la CCI Grand Lille. Ce projet axé principalement sur les produits biosourcés implique pour la CCFL de se doter de foncier disponible à court et moyen termes.

Ce projet axé principalement autour la société Roquette Frères attirera de nombreuses entreprises satellites à l'entreprise pilote et nécessitera de pouvoir répondre immédiatement à leur besoin de foncier.

Le taux de remplissage des zones d'activités économiques sur le territoire de la CCFL justifie l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone : le tableau ci-dessous met en avant un taux de remplissage de 100% pour la zone d'activité du Grand Chemin (La Gorgue), et la zone d'activités du Nouveau-Monde (également La Gorgue). La zone d'activités des Graissières (Lestrem) présente un taux de remplissage à 90%. Pour la zone d'activités des Petits Pacaux (Merville), le taux de remplissage est actuellement de 86%. La zone d'activités du Bois (Fleurbaix) est remplie à hauteur de 60%. Il est donc nécessaire d'anticiper et de prévoir des nouveaux aménagements afin de pouvoir capter l'arrivée de nouvelles entreprises génératrices d'emplois.

TAUX DE REMPLISSAGE DES ZONES D'ACTIVITES INTERCOMMUNALES au 13-10-2016					
Dénomination de la zone	Commune	Surface (en hectare)	Nombre de parcelles	Taux de remplissage	Remarques
ZAdu Nouveau-Monde	La Gorgue	3	2	100%	
ZAdu Grand Chemin	La Gorgue	6	7	100%	
ZA des Petits Pacaux	Merville	20 environ	22	86%	3 parcelles disponibles
ZA des Graissières	Lestrem	6	10	90%	1 parcelles disponibles à la vente
ZA du Bois	Fleurbaix	6	7	60%	3 parcelles disponibles

L'action économique de la CCFL porte également sur la requalification de locaux disponibles et la recherche de repreneurs en partenariat avec les communes. Voici quelques exemples :

- la CCFL a permis la réhabilitation des anciens établissements SMURFIT à Lestrem avec l'installation de plusieurs sociétés : Royer Gallet, R&G BTP, Jouvence, Altop, Meurin. La CCFL a multiplié les démarches pour trouver un repreneur lorsque la société Meurin a été liquidée. La société MEIZER (groupe allemand) s'est rendue propriétaire des lieux et 50 emplois ont été créés sur la zone.

-La requalification des anciens établissements Madeleine à La Gorgue : la CCFL a réhabilité des bâtiments vétustés. Certains ont été revendus pour permettre l'installation de nouvelles sociétés et d'autres ont été conservés afin de créer une pépinière et un hôtel d'entreprises.

- Zone d'activités du Nouveau-Monde : cette zone a été aménagée en 2007 et les deux terrains ont été vendus au profit de la société Modul'Bat. La société a été liquidée fin 2012. La CCFL a tout mis en œuvre pour trouver un repreneur. Ainsi le bâtiment et les terrains ont été revendus courant 2013 à la société Vanderfaillie qui prévoyait l'installation dans un premier temps de l'une de ses filiales. Cette opération s'est rendue infructueuse. Au cours de l'année 2016, la zone a été vendue aux entreprises Power solutions et ERF. Ces deux sociétés sont en cours d'installation.

- Requalification de la Friche Engrais Nord France (route d'Estaires et route de La Gorgue) : la CCFL s'est engagée, en partenariat avec l'Etablissement Public foncier, en faveur de la réhabilitation de cette friche industrielle polluée. Elle a participé financièrement aux opérations de démolition et de dépollution. Le site dit « route de La Gorgue », maintenant dénommé zone d'activités de la Rivière d'Or, accueillera courant 2017 la Brasserie du Pays Flamand, en pleine expansion. Les démarches sont en cours pour la cession des 3ha offerts par ce site.

Le site dit « Route d'Estaires » a été cédé à la commune de Merville dans le cadre d'un projet de logement.

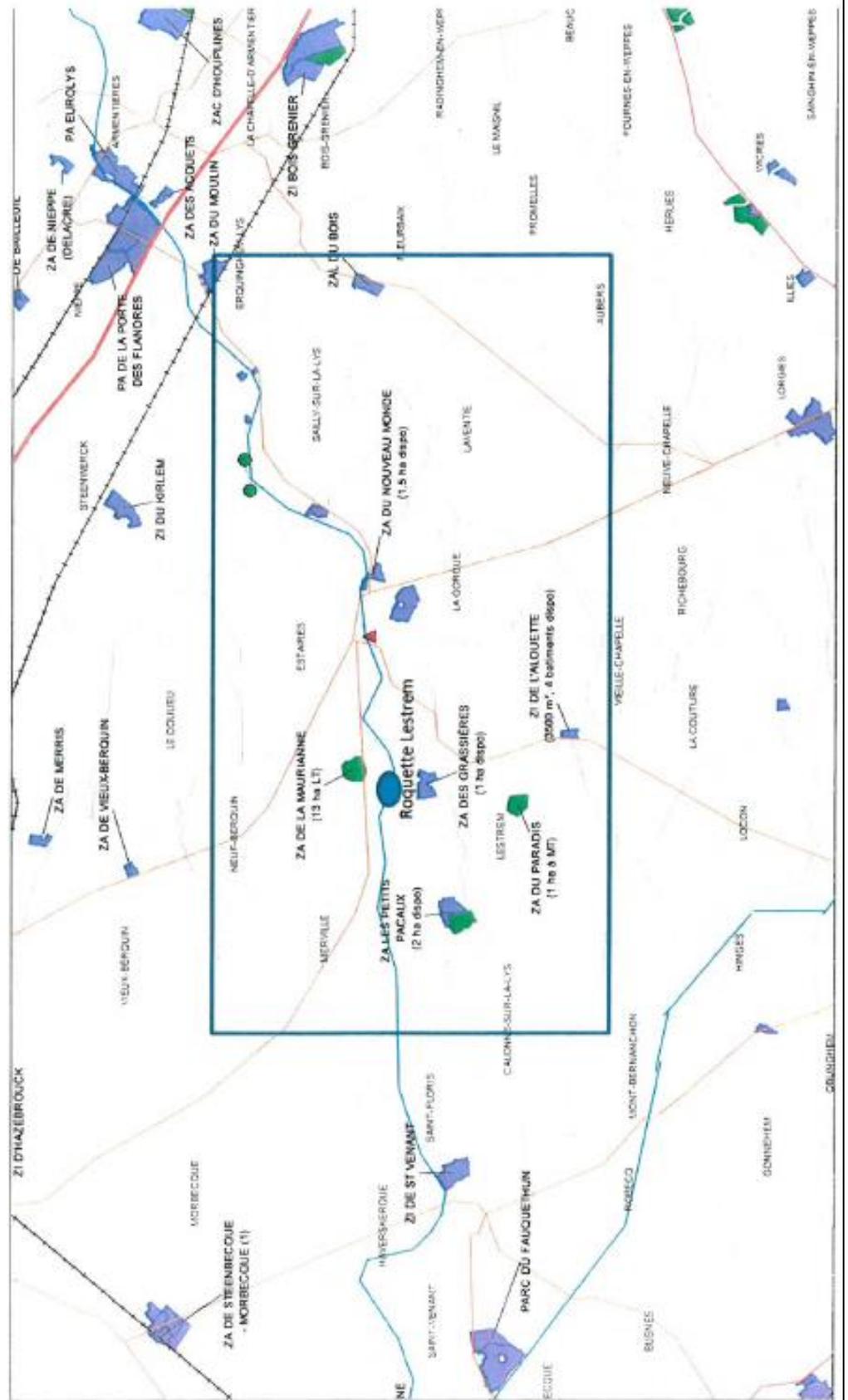
- Soutien à l'école de pilotage Amaury de la Grange : la CCFL ne manque pas de soutenir les entreprises de son territoire. L'un des exemples récents est l'action en faveur de la reprise de l'école Amaury de la Grange. La CCFL s'est portée acquéreur d'instruments de pilotage pour permettre la poursuite d'une activité et agir de telle sorte que l'espace occupé par l'école ne devienne une nouvelle friche industrielle.

- Deux autres friches industrielles, les sites des anciennes usines Vallys et Safilin, sur la commune de Sully-sur-la-Lys sont en cours de réhabilitation en partenariat avec les services de l'EPF et en concertation avec la commune.

La carte suivante reprend les zones d'activités sur le territoire de la CCFL.

EURAINDUSTRY INNOV : LES ZA POTENTIELS

-  Zones d'activités
-  Hôtels/pépinières entreprise
-  Zones en projet
-  Fiches, zones à long terme



ii. Développer les autres secteurs de l'économie locale

Autre activité économique sur le territoire, l'agriculture. Une concertation a été réalisée avec le monde agricole, pour connaître les différents projets et ainsi ne pas entraver le développement prévu.

Le PLU permet de limiter la consommation d'espace agricole, mais permet également la diversification des activités pour favoriser le développement des circuits courts.

En terme de commerce de proximité, le PLU, en assurant une mixité fonctionnelle du territoire, et n'entrave pas l'installation ni la pérennité de ces derniers. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation rue Kennedy impose la réalisation de commerces de proximité.

Enfin, le PADD reprend comme axe l'amélioration de l'accès aux communications numériques.

b. Prise en compte des infrastructures de transport

Le projet communal s'appuie sur le réseau viaire existant pour un développement cohérent. Dans ce cadre, les nouvelles zones de développement seront connectées à l'existant. L'un des objectifs est notamment de relier la rue du Collège à la rue des Créchets, afin de décongestionner le trafic au niveau la route principale, la RD947.

De manière plus générale, Estaires doit aussi anticiper les futurs projets en réflexion sur le territoire et susceptibles d'affecter la desserte (Liaison A25, voie ferrée Armentières-Merville, barreau fluvial). Le rôle de l'intercommunalité sera ici aussi primordial.

Le PLU permet également la protection des sentiers piétonniers et les accès aux champs des agriculteurs.

c. Maintenir l'activité agricole et développer l'offre touristique

Une grande partie du territoire est concernée par l'agriculture, qui contribue fortement à l'économie locale. Il s'agit de permettre le maintien de ces activités et de promouvoir leur développement. Ainsi, les activités agricoles existantes et les divers projets ont été identifiés lors de la concertation.

Plusieurs exploitations agricoles, dont certaines classées, ont été recensées lors du diagnostic agricole. Elles seront prises en compte dans le cadre d'aménagement à vocation d'habitat ou économique. Par exemple, pour la future zone de la Maurianne, l'accès agricole à l'exploitation devra être conservé.

La diversification des activités agricoles sera également permise par le règlement, pour permettre le développement de la vente directe ou encore la création de chambre d'hôte ou de gîtes.

d. Conforter le commerce de proximité et veiller à son équilibre avec l'offre périphérique

Estaires dispose d'une offre commerciale de proximité importante, avec de nombreux commerces autour de la place et le long de la RD947. L'implantation de nouveaux commerces sera permise par l'application au sein du PLU de principe de mixité fonctionnelle. A côté, le développement de la moyenne surface sera permis avec l'accueil d'enseignes complémentaires aux commerces du centre-ville.

4. *Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers*

a. La consommation d'espace engendrée par le PLU

Le code de l'Urbanisme précise que le PLU doit apporter des justifications des «objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables 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 ».

Le projet d'Estaires vise une limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Les espaces agricoles présents seront repris en espace à vocation agricole, et les milieux sensibles en zone naturelle.

Les sites d'extension reprennent des espaces agricoles, sauf le site rue des Créchets, qui n'est repris en ilot d'exploitation que pour partie:



Ilots d'exploitation d'après Géoportail : le site des Busserolles est intégralement repris, le site rue des Créchets est concerné sur 3800m².



Le site Joubarbes II ainsi que la zone d'activité de la Maurianne sont également repris en ilots d'exploitation (soit 13,3 et 2,1 ha).

Au total, le projet de PLU pourrait engendrer la consommation de 24 ha d'espace agricole, si tous les espaces étaient investis (pour le développement de l'habitat et le développement économique).

Le développement est phasé pour limiter cette consommation d'espace dans le temps.

Comme repris au PADD, des objectifs de modération de consommation d'espace sont affichés. Pour l'habitat, un travail sur les secteurs de renouvellement a été mené. Une densité moyenne a été fixée, entre 18 logements pour les zones d'extension et les cœurs d'îlot en périphérie, et 80 logements/ha pour la majorité des secteurs en renouvellement urbain.

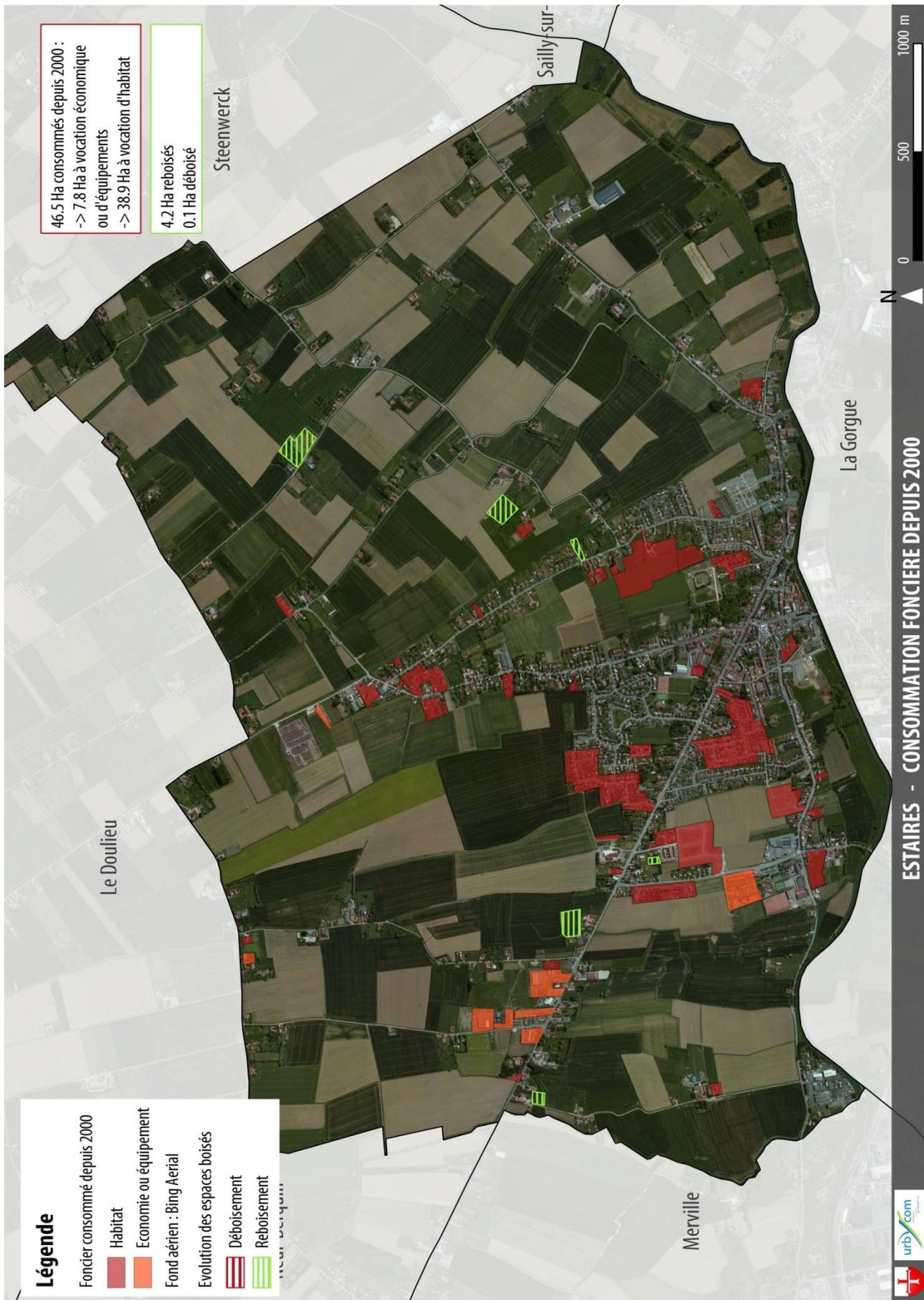
Pour les zones d'habitat, 4,63 ha environ ont été identifiés dans la trame urbaine, 3,1 ha en renouvellement urbain et 11 ha en extension.

Si tous ces espaces seraient urbanisés d'ici 2030 (sans compter les espaces en renouvellement urbain), sans appliquer de rétention foncière, la consommation moyenne serait de 0,38 ha en trame urbaine et 0,8 ha en extension, soit 1,1 ha par an au total sur la période 2017/2030.

Pour l'économie, 13,3 ha d'espace agricole seraient consommés, soit 0,86 ha par an d'ici 2030.

D'après l'analyse de la consommation d'espace effectuée, Estaires a consommé 46,5 ha entre 2000 et 2015 (39 ha pour l'habitat et 7,8 ha pour l'économie ou les équipements). Le foncier à urbaniser en extension à destination principale d'habitat initialement prévu dans le POS à hauteur de 22,8 ha, a été ramené à 11 ha.

Le PLU permet donc de réduire la consommation d'espace agricole.



b. Tableau des surfaces

	ANCIEN POS (ha)			PLU (ha)			
ZONES U	UAa	35	214.3	UAa	27.18	243.48	+29.18
				UAai	0.78		
	UAb	29		UAb	7.15		
				UAc	3.93		
				UB	2.51		
	UB	40.6		UBa	15.27		
				UBai	2.81		
	UC	62.4		UBb	35.97		
	UE	21.8		UBc	7.98		
				UBi	1.37		
				UC	99.69		
	UP	13		UCi	0.02		
	ZAC	12.5		UE	4.26		
				UEc	2.61		
				UEa	13.2		
		UEi	2.44				
		UP	14.41				
			UPa	1,9			
ZONES AU	NA	38.9	67.2	1AU	10.58	23,9	-43.3
	2NA	6.3		1AUe	12.22		
	1Nac	5.5		1AUei	1.1		
ZONES A	NC	967.4	967.4	A	966.14	987.2	+19.8
				Ai	21.06		
ZONES N	NDa	70.1	80.2	N	6.45	78.42	-1.78
	NDb	5.6		Nb	5.37		
	NDC	2.3		Nc	0.24		
	NDe	0.3					
	ND	1.9		Nci	1.77		
				Ni	64.59		
TOTAL	1329			1333			

Par rapport au POS, les zones AU ont été réduites de presque 44 ha. La zone U a augmenté de 29 ha (ancienne zone à urbaniser aujourd'hui investies), et 20 ha environ ont été réaffectés en zone agricole.

5. Evaluation environnementale du PADD

 Evaluation environnementale par axe politique du PADD et domaine d'action.
Les domaines d'action sont regroupés par grandes thématiques.

Grandes thématiques	Sous thématiques	Traduction dans le PADD
Ressources naturelles	☞ Consommation d'espaces agricoles et naturels	Principe d'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels : construction en dents creuses, en cœur d'îlot et renouvellement urbain (4,4 hectares disponibles en trame urbain et 2,9 ha en renouvellement urbain). Croissance progressive (6%) et adaptée aux enjeux démographiques
	☞ Réseau hydrographique et zones humides	Limiter l'imperméabilisation des sols Gestion et traitement des eaux à la parcelle
	☞ Ressource en eau potable (quantité et qualité)	Garantir la qualité des eaux souterraines Développer l'urbanisation selon la disponibilité de la ressource en eau
	☞ Entités naturelles et continuités écologiques	Volonté de préserver les entités naturelles et la Lys (corridor fluvial) La préservation des entités paysagères identitaires et espaces sensibles La préservation des ressources naturelles, de la biodiversité et des écosystèmes : en particulier les abords de la Lys Urbanisation en profondeur afin de préserver les corridors biologiques et réduction des surfaces urbanisables
Cadre de vie, paysage et patrimoine	☞ Paysage naturel et de campagne	Maintien des coupures d'urbanisation et arrêt du mitage agricole Préservation des boisements ou éléments ponctuels naturels

Grandes thématiques	Sous thématiques	Traduction dans le PADD
	☞ Patrimoine urbain et historique	La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables : église, corps de ferme, chapelles, oratoires, maisons de maître...
	☞ Accès à la nature, espaces vert	Préserver les boisements ponctuels accompagnant les corps de ferme Développement de nouveaux quartiers en bordure des parcs (Parc Watine)
Risques, nuisances et pollutions	☞ Risques naturels	Eviter l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels : les zones inondables du PPRi sont reprises et intégrée au PLU
	☞ Risques technologiques	Limiter les expositions de personnes à des risques technologiques
	☞ Nuisances	Eviter toute urbanisation à proximité des sources de nuisances de toute nature
	☞ Qualité de l'air	Préservation de la qualité de l'air par la réduction des émissions de gaz à effet de serre et des polluants atmosphériques
Forme urbaine & Stratégie climatique	☞ Forme urbaine	Croissance progressive de la population Développer l'urbanisation à proximité du centre-bourg, de l'offre commerciale de proximité et des équipements Investir les espaces libres à l'intérieur du tissu urbain existant

Grandes thématiques	Sous thématiques	Traduction dans le PADD
	☞ Bioclimatisme & performances énergétiques	Renforcer la performance énergétique des constructions.
	☞ Développement des énergies renouvelables	Utiliser des ressources énergétiques renouvelables non émettrices de GES. Conforter la place du piéton et favoriser la perméabilité du tissu urbain pour inciter aux déplacements doux.
	☞ Déplacements doux	Développer en s'appuyant sur des voiries secondaires et relier les quartiers limitrophes lorsque cela est possible Conserver les liaisons douces au centre bourg et intégrer les chemins cyclables
	☞ Végétalisation	Conservation de certaines haies et certains boisements
Urbanisme, réseaux et équipement	☞ Approvisionnement en eau potable	Garantir l'approvisionnement en eau potable.
	☞ Collecte et traitement des eaux usées	Faciliter le traitement des eaux usées.
	☞ Gestion des déchets	Faciliter et améliorer la collecte des déchets.

6. Evolution au fil de l'eau du document d'urbanisme de la commune d'Estaires

Ce chapitre retracera l'historique du PLU afin de mettre en avant les efforts et mesures mises en œuvre lors de l'élaboration du document afin de prendre en compte l'environnement et la santé humaine. Dans un premier temps, cette étude s'établira par une comparaison de l'état initial (point zéro = POS opposable), du PLU de 2013 qui n'a pas abouti et du présent projet de PLU.

a. POS/ PLU 2016

	POS	PLU 2016	Bilan
Consommation d'espace possible	46,5 ha consommés 454 089 m ² constructibles soit 45,4 ha	24 ha de terres agricoles en extension de l'urbanisation	☺ Incidence positive La consommation d'espace a été énormément réduite
Protection du milieu naturel	Les éléments sont signalés au travers du rapport de présentation	Les éléments naturels d'importance sont repris au zonage et sont préservés par le règlement	☺ Incidence positive Les éléments naturels sont préservés.
Prise en compte de l'environnement	Pourcentage d'espace vert à respecter dans les opérations d'aménagement	Pourcentage d'espace vert à respecter dans les opérations d'aménagement	☺ Incidence positive Développement durable de la commune
Zones de risques	Le zonage ne prend pas compte du risque d'inondation lorsque les abords du cours d'eau accueillent des constructions	Les orientations de programmation des projets prennent en compte le risque d'inondation ainsi que la réglementation du PPRI	☺ Incidence positive Pas d'aggravation du risque d'inondation et protection de la population communale Protection des habitants
Patrimoine urbain	Pas de protection	Le PLU protège de très nombreux éléments urbains à préserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.	☺ Incidence positive Amélioration de la protection du patrimoine urbain
Patrimoine paysager	Pas de protection	Le PLU protège de très nombreux éléments naturels paysagers et les alignements d'arbre et de haies à préserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme	☺ Incidence positive Amélioration de la protection du patrimoine naturel

b. PLU 2013/PLU 2016

Le PLU de 2013 n'a pas abouti, les améliorations apportées par le PLU de 2016 sont listées ci-dessous et sont mises en exergue afin de montrer la meilleure prise en compte de l'environnement par le nouveau PLU.

	PLU 2013	PLU 2016	Bilan
Consommation d'espace possible	19,6 ha pour l'habitat 13,3 ha activités Soit 32,9 ha	24 ha de terres agricoles en extension de l'urbanisation	☺ Incidence positive La consommation d'espace a été réduite
Protection du milieu naturel	Les éléments de la trame verte et bleue sont cités dans le rapport sans réelle prise en compte	Les éléments naturels à protéger apparaissent au zonage : cours d'eau classé corridors biologiques et zone d'intérêt naturel classé en N Protection des fossés et des cours d'eau ainsi que leurs berges au sein du règlement	☺ Incidence positive Meilleure prise en compte des éléments important pour la biodiversité.
Prise en compte de l'environnement		Pourcentage d'espace à vert à respecter dans les zones AU	☺ Incidence positive Développement durable de la commune
Zones de risques	Prise en compte limitée des zones inondables	Les orientations de programmation des projets prennent en compte le risque d'inondation. Le règlement reprend les restrictions d'usage du PPRI	☺ Incidence positive Pas d'aggravation du risque d'inondation et protection de la population communale Protection des habitants
Patrimoine urbain		Le PLU protège de très nombreux éléments urbain à préserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.	☺ Incidence positive Amélioration de la protection du patrimoine urbain
Patrimoine paysager		Le PLU protège de très nombreux éléments naturels paysagers et les alignements d'arbre et de haies à préserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.	

<p>Mixité sociale et densité</p>	<p>Densité faible de 15 à 17 logements par hectares</p>	<p>Chaque OAP oriente la part de logements sociaux ou en accession sociale à prévoir. La densité a été augmentée par rapport au document précédent : 18 logements à l'hectare pour les zones d'extension, 130 à 40 logements/ha pour certains sites en renouvellement urbain...</p>	<p>😊 Incidence positive Augmentation de la densité en logement. Le nombre d'hectares utile pour la croissance démographique de 6% est moins important.</p>
---	---	---	---

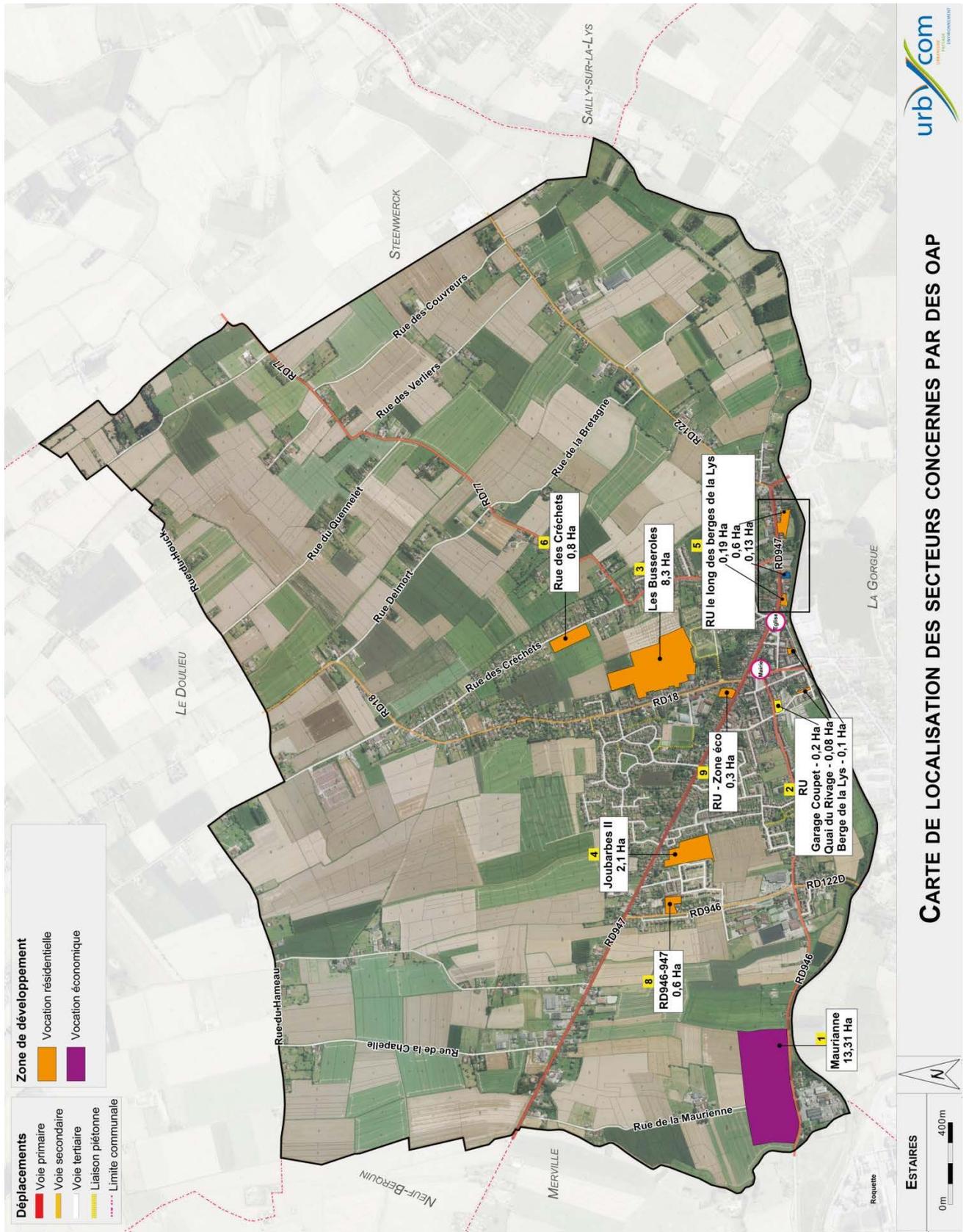
II. Justification des orientations d'aménagement et de programmation

Le présent chapitre permet de justifier les choix qui ont été retenus dans les orientations d'aménagement d'une zone à aménager de la commune d'Estaires, ainsi que sur son environnement proche.

Ces orientations ont été établies en vue de garantir un minimum de qualité à cette zone, sur des thématiques telles que l'environnement, les paysages, les entrées de villes, le patrimoine, l'insalubrité, le renouvellement urbain ou encore le développement de la commune.

Nous rappellerons ci-dessous les objectifs principaux des aménagements définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

La carte-ci-dessous reprend les sites faisant l'objet d'OAP sur l'ensemble du territoire.



CARTE DE LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES PAR DES OAP

1. Justifications des principes retenus

a. Zone économique de part et d'autre de la rue de la Maurianne.

Le site d'étude dédié à l'activité économique se situe à l'extrémité ouest de la commune d'Estaires et représente une surface d'environ 13,31 Ha.

Le projet, divisé en deux secteurs, s'insère le long de la RD946, de part et d'autre de la rue de la Maurianne en réponse à la zone économique existante au sud par-delà la RD946.

Un peu plus au nord de la zone d'étude est implantée une exploitation agricole classée. Toutefois, son périmètre de protection de 100m ne perturbe pas le projet.

Une ligne électrique traverse la zone d'étude du sud-ouest au nord-est et un cours d'eau traverse la partie est de la zone d'étude.

Dans le prolongement de la rue de la Maurianne, implanté au sein de l'entreprise existante se trouve un calvaire qu'il conviendra de valoriser visuellement. De plus, ce secteur de développement est situé à grande proximité de la Lys et de ses abords végétalisés qualitatifs.

Le site est actuellement occupé par des terres cultivées et est accessible depuis la RD946 et la rue de la Maurianne le coupant en deux.

Le secteur d'entrée de ville présente un contexte économique et agricole qu'il conviendra de prendre en compte afin d'intégrer le projet dans cet environnement.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation. Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles, notamment hydraulique.

*Objectif de traitement qualitatif de la façade de la RD946, d'intégration et de qualité.

*Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.

*Objectif de maintien de vues valorisantes vers la Lys et ses abords.

*Objectif de mise en valeur de l'entrée de zone et de ville via un traitement qualitatif des espaces.

*Objectif de gestion paysagère des interfaces parcellaires.

Urbain

*Objectif de mise en valeur de l'entrée de ville afin de proposer un cadre de vie agréable aux usagers.

*Objectif d'intégration architecturale.

*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.

*Objectif de prise en compte dans les aménagements des risques, enjeux, servitudes et contraintes (BASIAS, SAGE, PPRI, ZDH, SRCE, Argiles, exploitation agricole classée).

*Objectif d'adaptation des constructions aux risques d'inondation.

*Objectif de maîtrise de l'urbanisation avec la mise en place d'un phasage.

*Objectif de prise en compte des contraintes liées au réseau électrique.

*Objectif de protection et de valorisation du patrimoine bâti.

Déplacements

- *Objectif de création d'une desserte adaptée et sécurisée de la zone.
- *Objectif d'intégration et de bouclage viaire afin d'éviter les voies en impasse et de fluidifier et répartir les déplacements.
- *Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.
- *Objectif de gestion de la sécurité sur la RD afin de rendre la route sûre pour tous.
- *Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
- *Objectif d'adaptation des réseaux viaires en place afin de supporter les nouveaux flux.

b. renouvellement urbain : Garage Coupet, Berge de la Lys, Quai du Rivage - Pétanque.

Trois zones de renouvellement urbain dédiées à l'habitat sont identifiées à proximité du centre-ville et de divers équipements.

Il s'agit de :

1/ Le site Garage Coupet : cette zone comprend des batteries de garages situées le long de la rue de Merville (axe structurant communal). Cette zone représente une surface d'environ 2 000m².

2/ Le site Quai du Rivage-Pétanque : cette zone est occupée par un bâtiment accueillant entre autres le club de pétanque communal. Cette zone représente une surface d'environ 800m². Elle est voisine du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) et d'un site répertorié BASIAS. Elle se situe en bordure de Lys le long du Quai du Rivage.

3/ Le site Berge de la Lys : cette zone est occupée par bâtiment ancien et représente une surface d'environ 1 000m². Elle est également située à proximité de la Lys et d'un site BASIAS. Le projet prend place le long de la Cité Ste-Marguerite.

Les sites 2 et 3 donnent sur des espaces de promenade le long de la Lys. Ce secteur présente un cadre agréable par la présence de la Lys et des arbres implantés le long. Il présente également des constructions de tous types : équipement, hangar, maison de ville.

Ces projets de renouvellement urbain présentent l'opportunité de réinvestir des espace situé à proximité de la centralité communale et à proximité d'équipements tels que le presbytère, la salle des fêtes, la Poste, le SDIS, plusieurs écoles,... le tout dans un cadre mêlant résidences, végétation et cours d'eau.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation. Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

- *Objectif d'intégration à l'environnement.
- *Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.
- *Objectif de maintien de vues valorisantes vers les espaces naturels (Lys et abords).

Urbain

- *Objectif de renforcement de la centralité.
- *Objectif de connexion aux équipements afin d'en faciliter l'accès pour tous.
- *Objectif d'intégration architecturale.
- *Objectif d'intégration du projet via le maintien et le renforcement de la trame urbaine existante afin de conserver la cohérence urbaine.
- *Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.
- *Objectif de cohérence urbaine via l'obligation de réaliser une opération d'ensemble.
- *Objectif de répartition de la densité permettant la cohérence avec l'urbanisme en place.
- *Objectif de renouvellement urbain.
- *Objectif de prise en compte dans les aménagements des risques, enjeux, servitudes et contraintes (Servitude A4, BASIAS, SAGE, PPRI, ZDH, SRCE, Argiles,...).
- *Objectif d'adaptation des constructions aux risques d'inondation.

Déplacements

- *Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
- *Objectif de création d'une desserte adaptée et sécurisée de la zone.

c. Les busseroles

Le site d'étude dédié principalement à l'habitat se situe au centre de la commune d'Estaires. Il se situe au nord de la centralité communale et représente une surface d'environ 8,3 Ha.

Le projet prend place sur des espaces agricoles cultivés. A l'ouest de la zone se trouvent des habitations de la RD18, au nord un chemin piétonnier est existant et au-delà s'étendent des espaces cultivés, à l'est se trouvent des espaces cultivés et des opérations d'habitat récentes et au sud se trouve le Parc Watine (parc de Loisirs).

La zone est traversée par un cours d'eau et est accessible depuis les projets récents à l'est.

L'aménagement de cet espace permettra d'investir en profondeur ce secteur communal proche de la centralité principale.

Le site d'étude s'insère dans un environnement principalement dédié à l'habitat mêlé à des espaces agricoles. Des projets d'habitat récents se situent à l'est de la zone. Le développement de cette dernière viendra compléter le développement en cours en venant finaliser le comblement d'un espace agricole enclavé.

La zone d'étude est proche de la centralité communale et des équipements se situent à proximité (collège, parc de loisirs,...). Des éléments de patrimoine religieux sont présents le long de la RD18, il s'agit de deux chapelles et d'une statue. Enfin, un chemin pédestre est existant au sud de la zone au sein d'un parc de loisirs « Parc Watine ».

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation. Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

*Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.

*Objectif d'aménagement qualitatif des espaces publics afin d'y rendre agréable l'évolution.

*Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.

*Objectif de gestion adaptée des eaux pluviales.

Urbain

*Objectif de renforcement de la centralité.

*Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.

*Objectif de valorisation patrimoniale.

*Objectif de création d'un ou de plusieurs équipements publics,

*Objectif de connexion aux équipements afin d'en faciliter l'accès pour tous.

*Objectif d'évolution future via la conservation de perméabilités vers les zones voisines.

*Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.

*Objectif de cohérence des aménagements avec les futurs projets et les constructions existantes.

*Objectif de cohérence urbaine via l'obligation de réaliser une opération d'ensemble.

*Objectif de prise en compte dans les aménagements des risques et contraintes (Argiles,...).

*Objectif d'adaptation des constructions aux risques d'inondation.

*Objectif de maîtrise de l'urbanisation avec la mise en place d'un phasage.

Déplacements

*Objectif d'intégration et de bouclage viaire afin d'éviter les voies en impasse et de fluidifier et répartir les déplacements.

*Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.

*Objectif de gestion de la sécurité sur la RD afin de rendre la route sûre pour tous.

*Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif d'adaptation des réseaux viaires en place afin de supporter les nouveaux flux.

*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

d. Joubarbes II

Le site d'étude dédié à l'habitat se situe à l'ouest de la commune d'Estaires. Il se situe à proximité d'équipement (et de projets d'équipements), de commerces et d'arrêts de bus. Il prend place en continuité du projet récemment construit à l'ouest (Joubarbes I) et représente une surface d'environ 2,1 Ha. Un oratoire se situe à proximité au nord le long de la rue Kennedy.

Le projet prend place sur des espaces agricoles cultivés. A l'ouest de la zone se trouvent des habitations récente (rue Farou), au nord et à l'est sont implantées des habitations des rues Kennedy et Pasteur et au sud se trouvent des espaces cultivés.

La zone est bordée à l'est par un cours d'eau (La Maladrerie) et est accessible depuis le projet récent à l'ouest et depuis une accroche conservée depuis la rue Pasteur à l'est.

L'aménagement de cet espace permettra d'investir en profondeur ce secteur communal déjà en densification et proche d'équipements existants et futurs.

Le site d'étude s'insère dans un environnement principalement dédié à l'habitat mêlé à des espaces agricoles. Le développement de la zone d'étude viendra compléter le développement en cours en venant finaliser le comblement d'un espace agricole enclavé.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation. Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

- *Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.
- *Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles via la création de bande de recul autour du cours d'eau.
- *Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.
- *Objectif de gestion adaptée des eaux pluviales.

Urbain

- *Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.
- *Objectif de valorisation patrimoniale.
- *Objectif de connexion aux équipements afin d'en faciliter l'accès pour tous.
- *Objectif d'évolution future via la conservation de perméabilités vers les zones voisines.
- *Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.
- *Objectif de cohérence des aménagements avec les futurs projets.
- *Objectif de cohérence urbaine via l'obligation de réaliser une opération d'ensemble.
- *Objectif de prise en compte dans les aménagements des risques, servitudes et contraintes (Servitude A4, Argiles,...).

Déplacements

- *Objectif d'intégration et de bouclage viaire afin d'éviter les voies en impasse et de fluidifier et répartir les déplacements.
- *Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.
- *Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

- *Objectif d'adaptation des réseaux viaires en place afin de supporter les nouveaux flux.
- *Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
- *Objectif de création d'une voie partagée.

e. Renouveau urbain le long des berges de la Lys.

Les trois sites de renouvellement urbain situés le long de la RD947 sont compris entre l'Eglise (à l'ouest) et la rue de la Lys (à l'est). Ces sites comportent actuellement ou non des constructions qu'il conviendra de démolir avant tout nouveau projet.

Ces sites de projet sont dédiés à l'habitat et se situent à l'est de la centralité communale d'Estaires. Ils se situent au sein du tissu urbain principal à proximité d'équipements, de commerces et d'arrêts de bus. L'arrière de leurs parcelles est occupé par la Lys et le chemin piétonnier longeant le cours d'eau.

Le projet de renouvellement urbain présente l'opportunité de réinvestir des espaces situés à proximité de la centralité communale et à proximité d'un élément patrimonial fort qu'est la Lys. Le secteur présente une ambiance très urbaine qu'il conviendra de conforter tout en apportant la plus-value de la Lys en ouvrant les liens entre les futures constructions et le cours d'eau.

Voici les objectifs poursuivis lors de la création des orientations d'aménagement et de programmation. Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

- *Objectif de préservation et de valorisation des ressources naturelles.
- *Objectif de maintien d'un poumon vert permettant de tamponner les nuisances.
- *Objectif de traitement qualitatif de la façade de la RD947, d'intégration et de qualité.
- *Objectif de maintien de vues valorisantes vers les espaces naturels (Lys et abords).

Urbain

- *Objectif de renforcement de la centralité.
- *Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.
- *Objectif de connexion aux équipements afin d'en faciliter l'accès pour tous.
- *Objectif d'intégration du projet via le maintien et le renforcement de la trame urbaine existante afin de conserver la cohérence urbaine.
- *Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.
- *Objectif de cohérence urbaine via l'obligation de réaliser une opération d'ensemble.
- *Objectif de répartition de la densité permettant la cohérence avec l'urbanisme en place.
- *Objectif d'adaptation des constructions aux risques d'inondation.
- *Objectif d'implantation des habitations en front à rue permettant le maintien du rythme urbain.
- *Objectif de renouvellement urbain.
- *Objectif de prise en compte dans les aménagements des risques, enjeux, servitudes et contraintes (Servitude EL11 et EL7, SAGE, PPRI, ZDH, SRCE, Argiles,...).

Déplacements

- *Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.
- *Objectif de gestion de la sécurité sur la RD afin de rendre la route sûre pour tous.

- *Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
- *Objectif d'adaptation des réseaux viaires en place afin de supporter les nouveaux flux.
- *Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
- *Objectif de fluidification et de sécurisation de la zone via la création d'une aire de retournement facilitant les manœuvres.

f. Rue des Créchets

Le site d'étude dédié principalement à l'habitat se situe près du centre de la commune d'Estaires. Il se situe au nord de la centralité communale et représente une surface d'environ 0,8 Ha.

Le projet prend place sur des espaces agricoles cultivés sur un linéaire non urbanisé situé le long de la rue des Créchets.

A l'ouest de la zone se trouvent des espaces cultivés, au nord des habitations implantées le long de la rue des Créchets, à l'est passe la rue des Créchets et au sud prend place un sentier piétonnier et au-delà d'autres habitations de la rue des Créchets. Un secteur de développement se situe à proximité au sud-ouest.

L'aménagement de cet espace permettra de « finaliser l'urbanisation » le long de la rue des Créchets sans toutefois condamner un éventuel aménagement futur en profondeur.

Un accès pour les engins agricoles d'au moins 6 mètres devra être conservé lors de l'aménagement de la zone pour ne pas entraver la culture des îlots agricole sur l'arrière des habitations.

Le site d'étude s'insère dans un environnement principalement dédié à l'habitat mêlé à des espaces agricoles.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation. Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

*Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.

Urbain

*Objectif de renforcement de la centralité.

*Objectif d'évolution future via la conservation de perméabilités vers les zones voisines.

*Objectif d'intégration du projet via le maintien et le renforcement de la trame urbaine existante afin de conserver la cohérence urbaine.

*Objectif de maîtrise de l'aménagement dans le temps, via l'imposition de minima de densité par hectare.

*Objectif d'implantation des habitations en front à rue permettant le maintien du rythme urbain.

*Objectif de prise en compte des contraintes liées au réseau électrique.

*Objectif de prise en compte dans les aménagements des risques et contraintes (Argiles,...).

Déplacements

*Objectif de limitation de l'enclavement du projet. Maintien de la possibilité de relier le projet aux voiries existantes et aux zones voisines.

*Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

*Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.

*Objectif de développement adapté du réseau de transport en commun.

*Objectif de restructuration du réseau viaire de proximité.

g. Secteur situé entre la RD946 et rue Jacqueminemars

Le site d'étude dédié à l'habitat se situe à l'ouest de la commune d'Estaires. Il se situe à proximité d'équipement (et de projets d'équipements), de commerces et d'arrêts de bus. Il vient s'accoler au lotissement Joseph et à l'opération récente Joubarbe I. Il représente une surface d'environ 0,6 Ha.

Le projet prend place sur des espaces agricoles cultivés. La RD946 borde la frange ouest de la zone. Au nord sont implantées des constructions de la RD947 et des fonds de jardins. A l'est et au sud se trouvent le lotissement Joseph et le lotissement Joubarbe I. La zone est accessible à l'ouest depuis la RD946.

L'aménagement de cet espace permettra de finir de combler une urbanisation bien développée dans ce secteur. L'environnement urbain propose une ambiance végétalisée et la densité y est relativement faible.

Le site d'étude s'insère dans un environnement principalement dédié à l'habitat mêlé à des espaces agricoles. Le développement de la zone d'étude viendra compléter le développement urbain en cours et permettra l'investissement d'un espace agricole enclavé.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation. Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

- *Objectif d'intégration paysagère du projet dans son environnement via la création de franges paysagères.
- *Objectif de mise en valeur de l'axe de déplacement, via un traitement paysager, permettant de rendre agréable la traversée du site.
- *Objectif de gestion adaptée des eaux pluviales.

Urbain

- *Objectif de densification urbaine via un aménagement en profondeur.
- *Objectif de cohérence urbaine via l'obligation de réaliser une opération d'ensemble et de respect de la trame urbaine existante.
- *Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.
- *Objectif de prise en compte dans les aménagements des risques et contraintes (Argiles,...).

Déplacements

- *Objectif de desserte sécurisé et adaptée et de gestion des sens de circulation.
- *Objectif de limitation de l'enclavement du projet.
- *Objectif de mise en place d'une trame « douce » dans le projet afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
- *Objectif de liaisonnement doux du projet avec son environnement afin de faciliter et fluidifier les échanges inter-quartiers.
- *Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.

h. Renouveau urbain rue Kennedy.

Le site d'étude dédié à l'habitat, au commerce et au stationnement mutualisé se situe au centre de la commune d'Estaires au sein de la centralité communale et représente une surface d'environ 0,3 Ha. Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain prenant place sur un espace occupé par une entreprise.

A l'ouest et à l'est de la zone se trouvent des habitations. Le nord est bordé par un chemin piétonnier et le sud par la RD947 (rue du Président Kennedy).

L'aménagement de cet espace permettra de réinvestir en profondeur ce secteur communal situé dans la centralité principale communale.

Le site d'étude s'insère dans un environnement principalement dédié à l'habitat, au commerce et à des équipements scolaires. Le parc de loisirs Watine se situe à quelques mètres au nord-est.

L'intégration urbaine et architecturale du projet dans un environnement urbain dédié à l'habitat et au commerce est l'enjeu principal.

Voici les objectifs poursuivis lors la création des orientations d'aménagement et de programmation. Les objectifs sont regroupés par thème :

Paysage et Environnement

- *Objectif de création d'espaces perméables laissant infiltrer les eaux pluviales.
- *Objectif de gestion adaptée des eaux pluviales.

Urbain

- *Objectif de renouvellement urbain et de densification urbaine via un aménagement en profondeur.
- *Objectif de renforcement de l'offre économique et résidentielle du secteur.
- *Objectif de prise en compte dans les aménagements des risques et contraintes (Argiles,...).
- *Objectif de cohérence urbaine via l'obligation de réaliser une opération d'ensemble et de respect de la trame urbaine et architecturale existante.
- *Objectif de mixité sociale et de diversification des logements.

Déplacements

- *Objectif de création d'une desserte adaptée et sécurisée de la zone.
- *Objectif de sécurisation des intersections routières afin de rendre sûrs les déplacements de chacun.
- *Objectif de gestion de la sécurité sur la RD afin de rendre la route sûre pour tous et afin d'être en cohérence avec le réseau existant.

2. Evaluation environnementale des Orientations d'Aménagement et de Programmation

a. Zone économique de part et d'autre de la Rue de la Maurianne

i. Contexte et enjeux



Le développement de la zone économique s'implante sur des terres agricoles scindées en trois ensembles par une desserte agricole et par un cours d'eau (type fossé). La surface du site est importante (13,3 hectares) afin de limiter la consommation des terres et leur imperméabilisation le projet a été phasé (la phase 1 s'étend sur 5 hectares et la phase 2 sur 8 hectares environ).

Une partie du site est classé en zone d'aléa d'inondation faible du PPRi de la Lys, la délimitation des crues est signalée par l'OAP. L'ensemble des enjeux environnementaux identifiés à proximité du site au sein du site sont signalés afin qu'ils soient pris en compte dans l'aménagement.

ii. Schéma d'aménagement

- 🌿 **Milieu naturel** : Ce champ agricole a peu d'intérêt pour la biodiversité. En effet des activités agricoles intensives y sont menées ce qui est défavorable au développement d'une flore d'intérêt et défavorable à l'accueil de la faune. En revanche le projet se situe en zone agricole ouvert et créera une réduction de celles-ci et peut créer une barrière.
- 🌿 **Développement urbain et durable** : Cette zone de développement économique s'implante en bordure de la zone économique desservie par des voies ferroviaires et permet un transport éventuel par voie multimodale de proximité.
- 🌿 **Paysage** : le projet fera l'objet d'un aménagement paysagé afin de limiter les impacts sur le paysage.
- 🌿 **Risques** : le principal risque est dû à la présence de la Lys à proximité et du contexte hydrogéologique.

b. Orientations d'aménagement et de programmation Les Busseroles

i. Contexte et enjeu



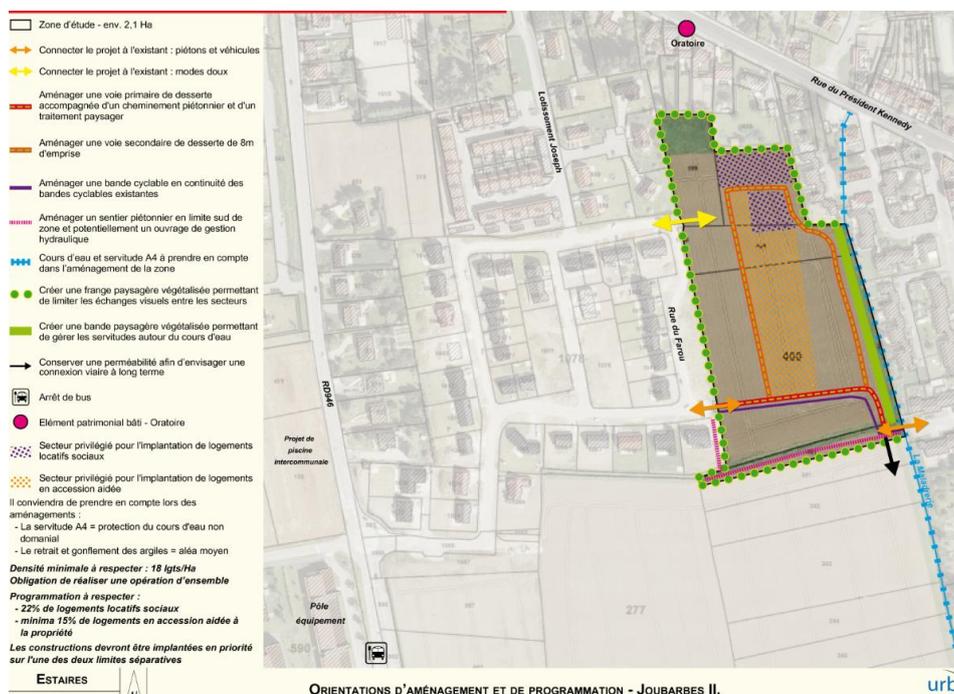
- Le projet s'implante en bordure de la partie actuellement urbanisée sur 8,3 hectares en cœur d'îlot, sur des terres agricoles à proximité de nombreux équipements. Le projet s'implante sur des terres agricoles, un cours d'eau de type fossé draine les parcelles du site. Les orientations d'aménagement imposent la prise en compte du cours d'eau au sein du projet.

ii. Schéma d'aménagement

Le schéma qui suit retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

- Milieu naturel** : l'impact sera faible du fait de l'absence d'habitats d'intérêt (terres agricoles) et l'intérêt du site dans le déplacement des espèces est très faible étant donné l'enclavement du site dans le tissu urbain.
- Développement urbain** : le projet densifie le tissu urbain en s'implantant en cœur d'îlot. Il se situe à proximité des équipements et du centre-ville, cette proximité permet entre autres de permettre les liaisons avec le projet par déplacements doux. La proximité avec le centre-ville permettra de privilégier les déplacements doux et les modes alternatifs à la voiture.
- Impact paysager** : L'impact visuel majeur du projet sera au sud du projet depuis le Parc Watine. Le projet est enclavé dans la zone urbaine et aura peu d'impact sur le paysage communal car il sera principalement visible des fonds de jardin attenants. Néanmoins les orientations d'aménagement prévoient le traitement paysager des abords du site où les échanges visuels sont possibles.

c. Orientations d'aménagement et de programmation Joubarbes II



- Milieu naturel** Le projet s'implante sur 2,1 hectares de terres agricoles ayant un potentiel écologique faible du fait de leur vocation et de sa localisation au sein de la partie actuellement urbanisée en cœur d'îlot. L'impact sera faible du fait de l'absence d'habitats d'intérêt (terres agricoles) et l'intérêt du site dans le déplacement des espèces est très faible étant donné l'enclavement du site dans le tissu urbain. La qualité du cours d'eau est préservée par l'implantation d'une bande paysagère végétalisée permettant de gérer la servitude du cours d'eau La Maladrerie.
- Développement durable** : Le projet s'implante à proximité de quartier résidentiels auxquels le projet pour se connecter par des axes viaries et permet ainsi de joindre les pôles d'équipement (piscine, établissements scolaires et sportifs).
- Paysage et cadre de vie** : le projet fait l'objet d'un traitement paysager sur le pourtour du projet afin de réduire l'impact du projet.

d. Orientations d'aménagement et de programmation de la rue des Créchets

i. Contexte et enjeux



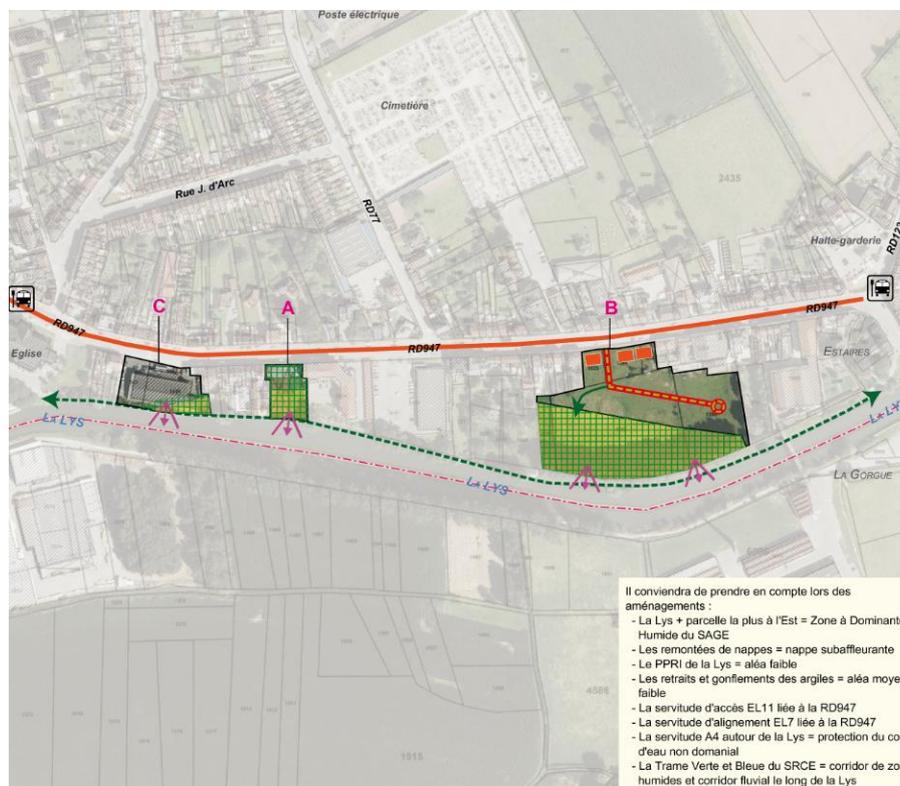
- Ce projet se situera en façade de champs agricoles en cœur d'îlot et maintien la possibilité d'urbanisation au sein du cœur d'îlot. Le projet permet ainsi de maintenir l'urbanisation

future au sein des limites communales et limite l'extension de la partie actuellement urbanisée.

ii. Schéma d'aménagement

-  **Milieu naturel** : le projet s'implante au cœur des parties urbanisées ce qui limite l'impact sur le fonctionnement écologique du territoire communal, de plus l'aménagement s'implante sur des terres agricoles ayant peu d'intérêt pour la biodiversité,
-  **Développement durable** : le projet s'implante dans le tissu urbain et permet ainsi de limiter l'étalement urbain.

e. Orientations d'aménagement et de programmation de renouvellement urbain le long des berges de la Lys



-  Le projet permet un renouvellement urbain et évite ainsi la construction de logements sur des terres agricoles ou naturelles. La densité minimale imposée au sein des zones est de 130 à 120 logements/ha.
-  De nombreuses contraintes à l'urbanisation sont signalées sur ces zones : remontées de nappes, inondation par la Lys, gonflement et retrait des argiles, proximité avec un corridor écologique (la Lys)...

 **Milieu naturel** : le projet aura peu d'impact sur le milieu naturel :

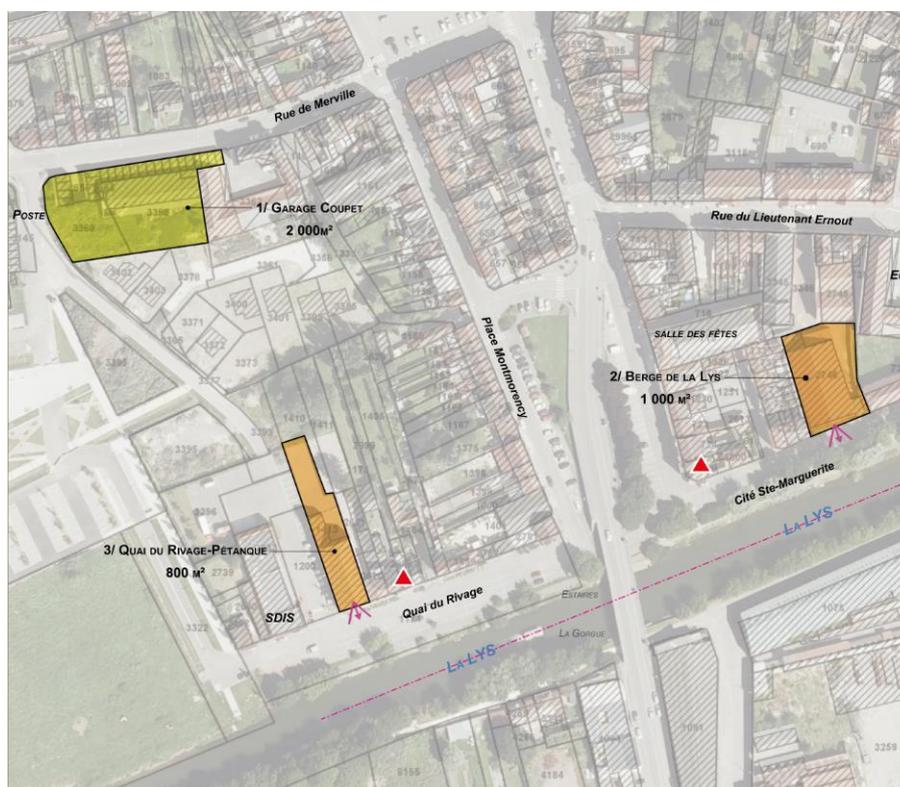
- La zone d'expansion des crues de la Lys est prise en compte dans les orientations d'aménagement, la partie sud des projets sera aménagée en espace vert paysager. Cette mesure permet de préserver les abords de la Lys (espace tampon), de maintenir la zone d'expansion des crues (rôle hydraulique) et de protéger les habitants du risque d'inondation.
- Une partie des zones n'est pas bâtie actuellement (zone ayant peu d'intérêt pour la biodiversité) mais le sera dans le futur projet. Les eaux des surfaces imperméabilisées seront traitées afin de ne pas augmenter le risque d'inondation.

 **Développement urbain** : Il se situe à proximité des équipements et du centre-ville, cette proximité permet entre autres de permettre les liaisons avec le projet par déplacements doux. Ce projet permet l'accueil de nouvelle population tout en modérant l'arrivée de nouveaux déplacements. Une forte densité est prévue sur le site.

 **Patrimoine naturel** : les abords de la Lys vont être mis en valeur par l'aménagement de liaison piétonne entre le sentier piétonnier longeant la Lys et les sentiers des projets d'aménagement.

 **Impact paysager** : L'impact visuel majeur du projet sera au sud du projet. Le projet est enclavé dans la zone urbaine et aura peu d'impact sur le paysage communal car il sera principalement visible des fonds de jardin attenants. Néanmoins les orientations d'aménagement prévoient le traitement paysager des abords du site où les échanges visuels sont possibles.

f. Orientations d'aménagement et de programmation de renouvellement urbain Garage Coupet, Berge de la Lys et Quai du Rivage-Pétanque



Le projet s'implante au cœur de la commune sur des parcelles d'ores et déjà artificialisées. L'implantation au centre communal permet de limiter les déplacements par véhicules motorisés sur le territoire communal du fait de la proximité des commerces.

Une densité de 130 à 120 logements à l'hectare est imposée et permet ainsi de limiter fortement l'étalement urbain.

De nombreux paramètres naturels sont à prendre en compte lors de l'aménagement, les sites sont sensibles aux remontées de nappes, retraits et gonflements des argiles, proximité d'un corridor biologique.

Milieu naturel : le projet n'aura aucun impact sur le milieu naturel et la biodiversité. Actuellement les sites n'ont pas la capacité d'accueillir des espèces de la faune et de la flore. Les projets n'interceptent pas de corridors biologiques.

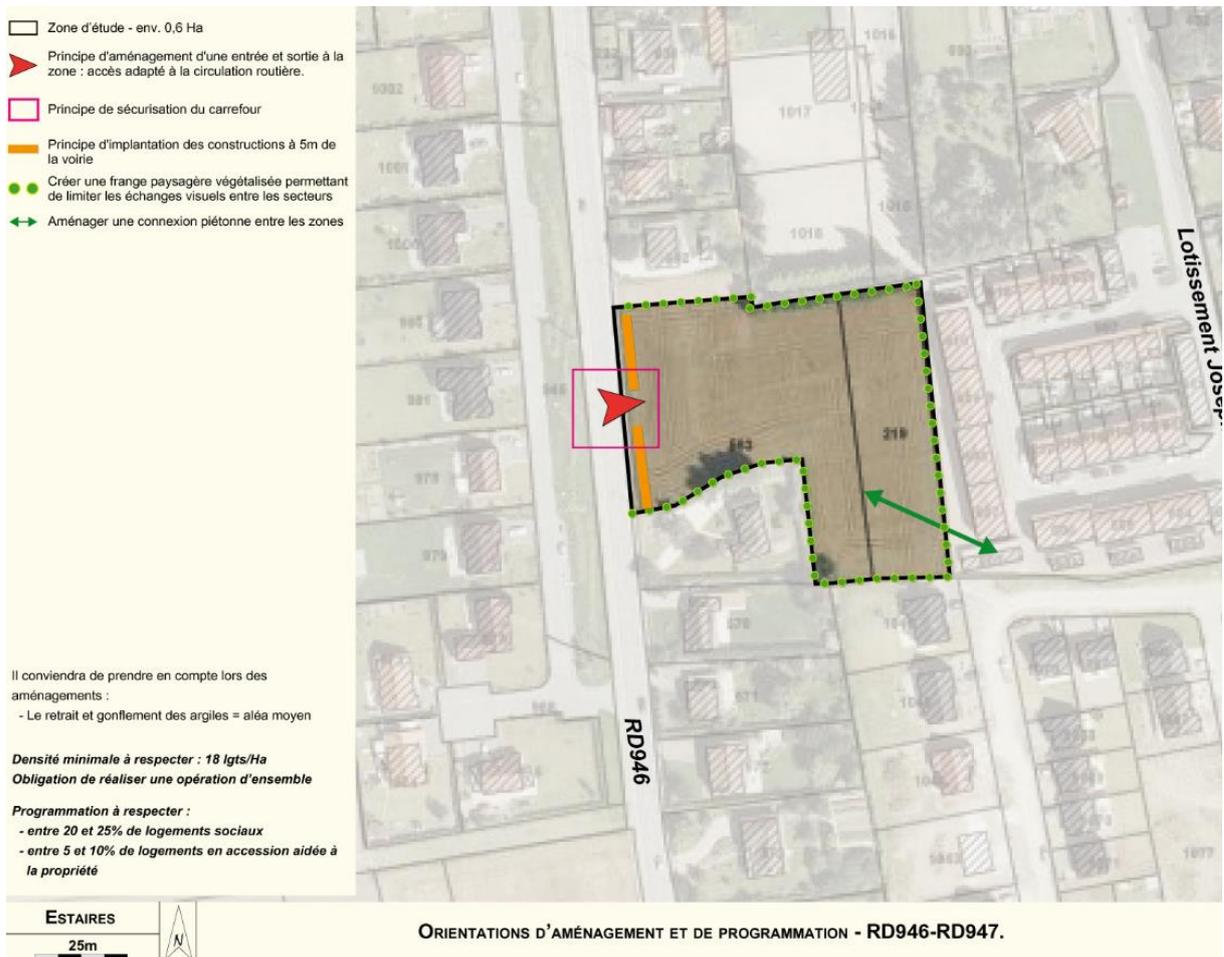
Développement durable : le projet permet d'éviter l'étalement urbain par les mesures suivantes :

Renouvellement urbain : construire la ville sur la ville

Densification du projet : une densité 100 à 130 logements/ha est imposée.

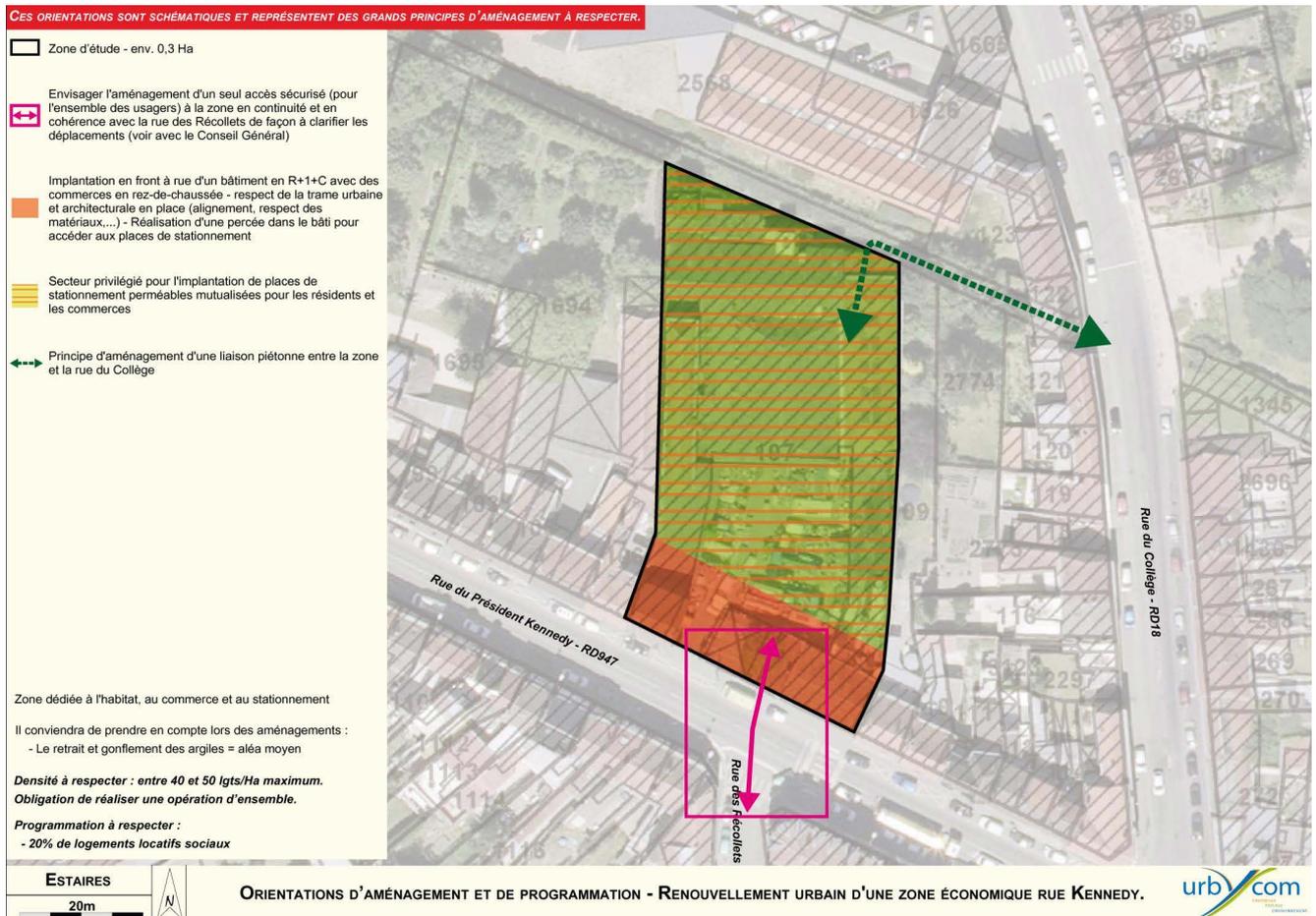
La proximité du centre urbain permet de limiter le nombre de déplacements motorisés théoriques des nouveaux habitants.

g. Orientations d'aménagement et de programmation entre la RD946 et la RD947



- Le projet s'implante sur des terres agricoles au cœur du tissu urbain.
- Milieu naturel** : le projet n'aura aucun impact sur le milieu naturel et la biodiversité. Actuellement les sites n'ont pas la capacité d'accueillir des espèces de la faune et de la flore. Les projets n'interceptent pas de corridors biologiques.
- Développement durable** : le projet permet d'éviter l'étalement urbain par l'implantation en cœur d'îlot.
- Impact paysager** : une frange paysagère va être créée sur le pourtour.

h. Orientations d'aménagement et de programmation rue Kennedy



-  Le projet s'implante au cœur de la commune sur des parcelles d'ores et déjà urbanisées. L'implantation au centre communal permet de limiter les déplacements par véhicules motorisés sur le territoire communal du fait de la proximité des commerces. Une densité de 40 à 50 logements à l'hectare est imposée et permet ainsi de limiter fortement l'étalement urbain.
-  **Milieu naturel** : le projet n'aura aucun impact sur le milieu naturel et la biodiversité. Actuellement les sites n'ont pas la capacité d'accueillir des espèces de la faune et de la flore. Les projets n'interceptent pas de corridors biologiques.
-  **Développement durable** : le projet permet d'éviter l'étalement urbain par les mesures suivantes :

Renouvellement urbain : construire la ville sur la ville

Densification du projet : une densité de 40 à 50 logements à l'hectare est imposée.

Mixité fonctionnelle : des commerces en rez-de-chaussée sont imposés.

La proximité du centre urbain permet de limiter le nombre de déplacements motorisés théoriques des nouveaux habitants.

III. CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS

L'objectif des dispositions réglementaires est de permettre la maîtrise et la gestion des évolutions tout au long du processus de transformation de l'espace, en cohérence avec les orientations définies au PADD.

Pour ce faire, le territoire de la commune d'Estaires est divisé en différentes zones délimitées en vertu de leur spécificité, leur fonction ou leur vocation. La délimitation et le règlement des zones ont été établis en vue de garantir des occupations du sol en harmonie avec leur environnement urbain ou naturel.

1. *Justifications des limites de zones*

Le territoire couvert par le PLU, correspondant à l'ensemble du territoire communal, est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Le découpage des zones s'est opéré en cohérence avec le projet communal : les zones urbaines couvrent la partie agglomérée de la commune ; les espaces agricoles sont préservés par un classement spécifique ; les secteurs naturels les plus sensibles font l'objet d'une protection accrue afin d'assurer leur sauvegarde.

Au préalable, le zonage est actualisé (changements de dénominations par exemple, ou actualisation à l'occupation du sol actuelle effective).

a. Zones urbaines

Conformément à l'article R.151-17 du code de l'urbanisme, les zones urbaines sont dites "zones U". *"Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter"*. Par équipements, on entend ceux liés à la desserte des constructions, c'est-à-dire la voirie, l'eau, l'électricité et le cas échéant, l'assainissement.

Définir forme et une profondeur de la zone urbaine

Les limites des zones U ont été fixées pour englober l'ensemble des constructions existantes au sein du tissu urbain, et les dents creuses lorsqu'elles sont suffisamment équipées, sauf exceptions (contraintes physiques, naturelles, techniques, ...).

Le principe de définition de la zone urbaine U se base sur les limites de l'enveloppe urbaine du PLU. C'est-à-dire que la profondeur est principalement basée sur les limites de la zone urbaine actuelle. Les profondeurs de la zone urbaine permettent de répondre à une utilisation optimale des parcelles des administrés (possibilités de construire des bâtiments annexes par exemple), sans pour autant permettre les secondes rangées d'urbanisation. Globalement, il a été souhaité de ne pas modifier les profondeurs de la zone U par rapport au document d'urbanisme précédent, dans un souci de cohérence dans le temps.

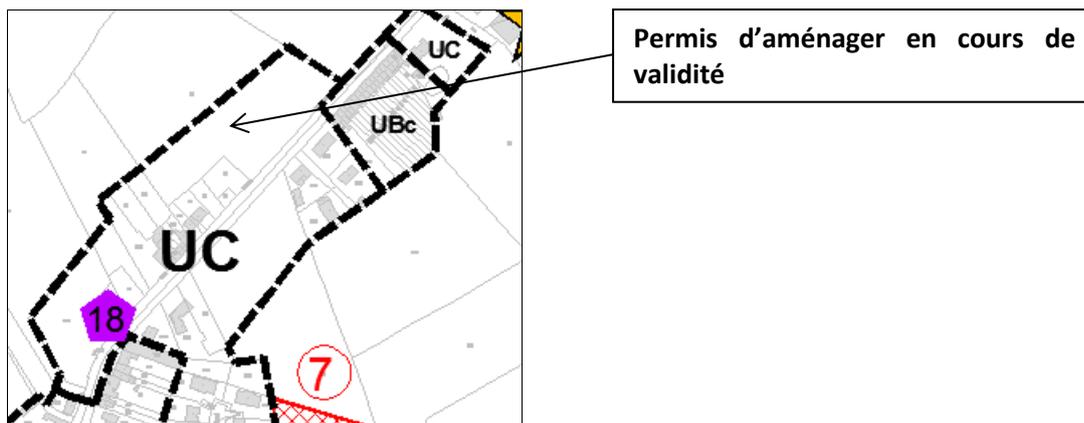
Rappelons que le découpage de la zone urbaine n'est pas lié aux limites de parcelles. Une parcelle peut être en partie en U et en partie en N ou A (le fond de parcelle). Dans ce cas, il n'est pas possible de construire des annexes ou abris de jardin sur la partie non classée en zone U.

Les terrains apparaissant nus au cadastre au sein de la zone urbaine relèvent de trois catégories :

- il peut s'agir de projets en cours ou finalisés mais n'apparaissant pas encore au cadastre,
- ou de dents creuses (pas de projet connu actuellement mais terrain inséré au sein du tissu urbain),
- ou de terrains correspondant à des espaces publics, ou attenants à une activité.

Le principe de lutte contre l'étalement urbain a été mis en place sur la zone U. cette dernière s'arrête à la dernière habitation, même s'il y a des constructions en vis-à-vis.

Rue du Trou Bayard la limite de la zone U reprend une parcelle vide en étalement linéaire, sur laquelle un permis d'aménager en cours de validité a été délivré.



i. La zone U mixte

La zone U mixte a été découpée en sous-secteur afin de tenir compte des typologies de chaque quartier.

A chaque secteur, correspond un règlement qui répond aux enjeux définis dans le tableau ci-après.

zone	Localisation	implantation	hauteur	Aspect extérieur	Clôtures	Enjeux principaux
UAa	Centre-ville	A l'alignement Essentiellement en limite séparative	R+2+combles aménageables	Aspect brique en terre cuite naturelle à dominante rouge Certaines façades ont été recouvertes d'enduit, notamment les commerces. Toitures à deux pans en tuile.	Peu de clôtures, ou clôtures basses et à claire-voie	Eviter les ruptures du front bâti existant, (imposer une implantation à l'alignement ou créer une continuité avec la clôture), conserver les modénatures et les ornements Imposer clôtures peu élevées en façade
UAAb	Habitat de type coron, , à proximité immédiate du centre-ville	A l'alignement ou en retrait, mais toujours avec un front bâti. En limite séparative.	R+1+combles	Brique rouge à brune Toiture deux pans en tuile	Peu de clôtures, ou clôtures basses et à claire-voie	Conserver les alignements et les fronts bâtis Eviter des ravalements de façade qui viendrait rompre la

						continuité (en enduit par exemple)
UAc	Première périphérie du centre-ville (Maladrerie)	En retrait En limite séparative	R+1+C	Enduit crème/blanc	Clôture végétalisées ou avec matériaux disparates et parfois peu intégrés	Conserver l'alignement, Améliorer l'intégration des clôtures,
UBa	Première périphérie du centre-ville	Construction à l'alignement et en retrait Habitat souvent jumelé, ou en retrait	R+1+C	Brique, toiture dans les tons bruns, à deux pans	Pas de clôture ou clôture végétalisée, assez basse, avec rarement un mur bahut	Maintenir les implantations, soigner le traitement des clôtures, Eviter un ravalement de façade qui viendrait rompre la continuité
UBb	Opérations groupées des années 1970	En retrait par rapport à l'alignement, constructions implantées sur les 2 ou sur une limite séparative	R+C ou R+1+C	Toitures dans les tons bruns à rouge, matériaux de type brique	Pas de clôture ou clôtures végétalisées, présences parfois de murs bahuts peu élevés, constitués de matériaux disparates	Maintenir les implantations, soigner le traitement des clôtures, Eviter un ravalement de façade qui viendrait rompre la continuité
UBc	Habitat ancien accolé à l'extérieur du centre-ville de type	En retrait ou à l'alignement	R+1+C	Toitures dans les tons bruns à rouge, matériaux de type brique	Pas de clôtures	Maintenir la séquence bâti, conserver une harmonie urbaine au niveau des

	coron					matériaux et de la hauteur
UC	Deuxième périphérie Habitat pavillonnaire peu dense	Construction en retrait, sur de grandes parcelles	R+C ou R+1+C	principalement brique, toitures à deux pans dans les tons rouges à bruns	Clôtures basses, végétalisées	Conserver une ambiance « verte » : jardins à l'avant, clôture en façade peu élevée et végétalisées : imposer des constructions en retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives. Possibilité de prévoir des architectures plus contemporaines.

Le règlement répond à ses orientations en intégrant des règles cohérentes liées à la morphologie urbaine :

- En UA : la hauteur est limitée à 9 mètres au faitage, en précisant que les constructions devront être alignée sur la ligne de rive de l'une des constructions voisines.
- En UAa, les constructions ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+2+combles aménageables).
- Dans le secteur UAb et dans le secteur UAc : Les constructions ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+combles).
- En UB, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. En outre, les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+ combles aménageables).

En UC, La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus : R+1 ou R+combles aménageables.

Pour les zones d'extension (zone AU), il est prévu la disposition suivante pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus : R+1 ou R+combles. La hauteur des constructions à usage d'activités est limitée à 7 m à l'égout du toit.

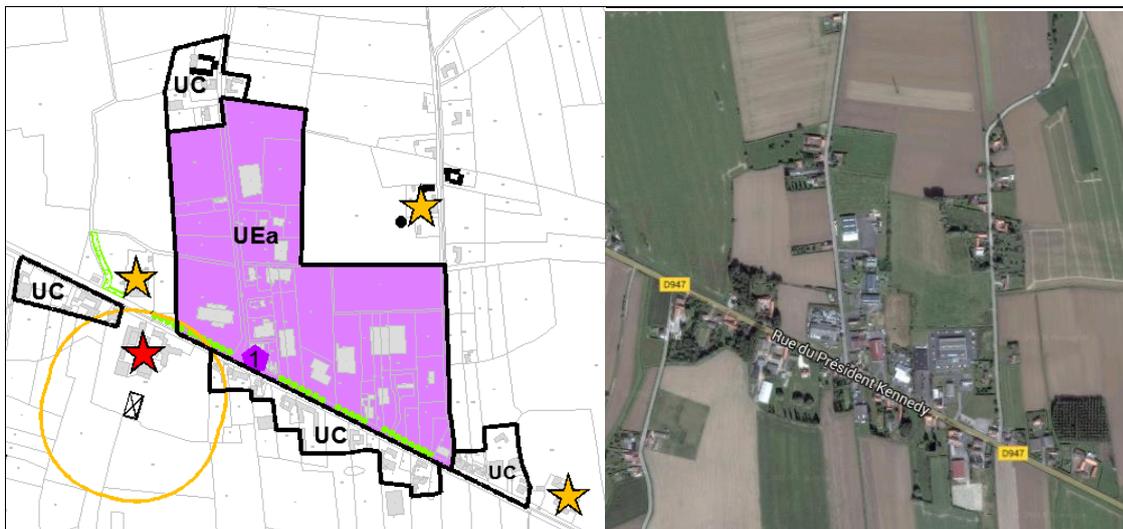
ii. Zone urbaine à vocation économique

La zone à vocation économique reprend deux secteurs :

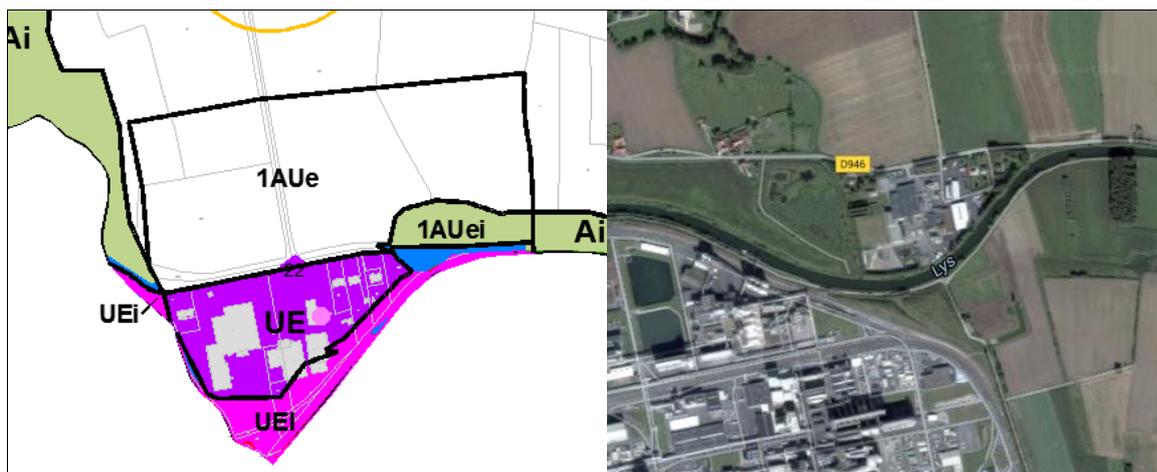
- La zone qui accueille le fondoir Buchez,
- La zone d'activité qui reprend plusieurs entreprises à l'est du territoire, dite zone de la Nouvelle France. Cette zone est affectée en UEa, définie comme une « zone urbaine destinée à recevoir des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat. En effet, cette zone est entourée de constructions à usage d'habitation. Il est donc important de ne pas y aggraver les nuisances.

En revanche, la zone UE qui reprend le fondoir Buchez est située dans un secteur industriel (proximité de l'entreprise Roquette), à l'écart de toute construction d'habitation. Il est donc possible d'y accueillir des activités économiques et industrielles de plus grande ampleur.

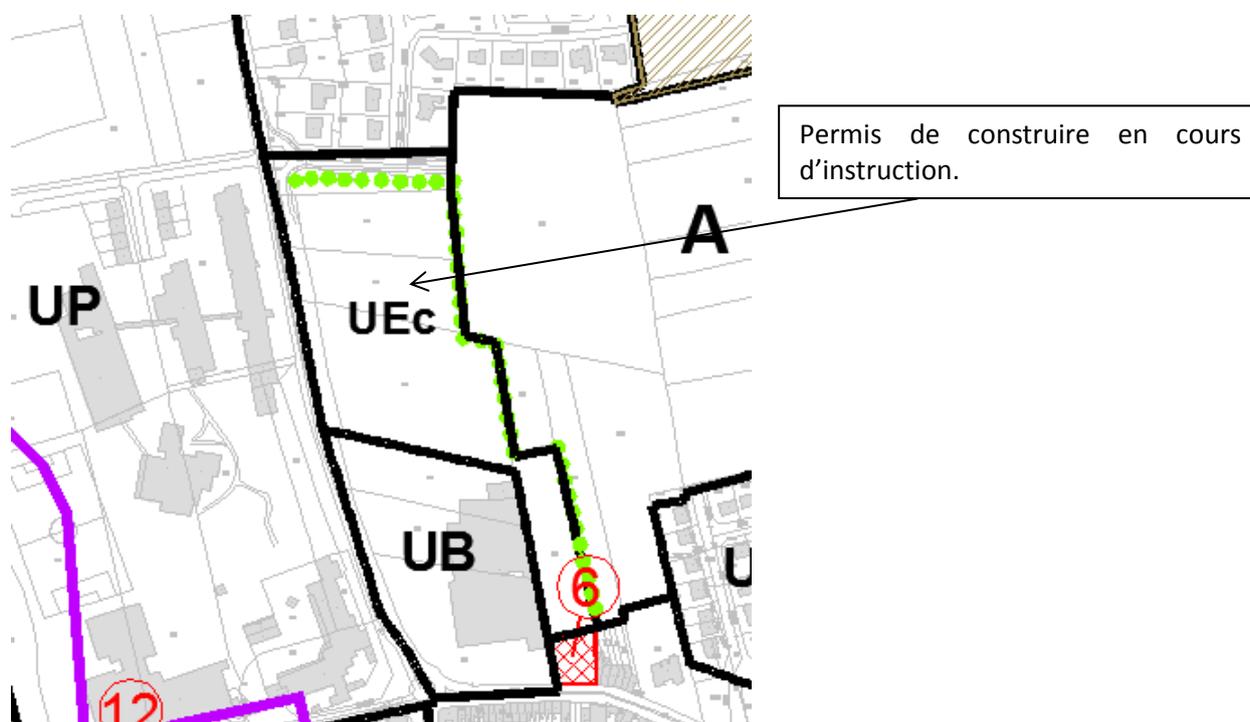
Le secteur UEa reprend des parcelles nues, qui correspondent à l'unité foncière des entreprises, afin de leur permettre de se développer.



La zone UE reprend l'emprise de l'entreprise existante. Une partie est concernée par le PPRI. Il n'y a plus aucune parcelle disponible, la zone d'activité de la Maurianne prévue en face pourra permettre de répondre à une demande d'extension éventuelle de l'entreprise.



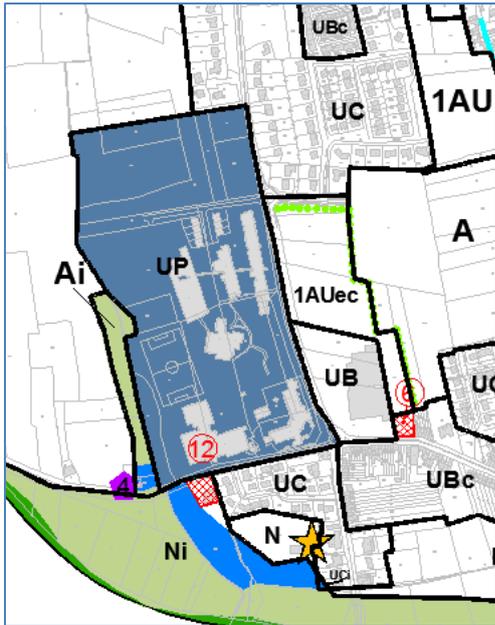
La zone UEc reprend l'emprise d'activités commerciales existantes, qui n'apparaissent pas au cadastre. Une partie de la zone est aménagée, une autre partie bénéficie d'un permis de construire en cours d'instruction.



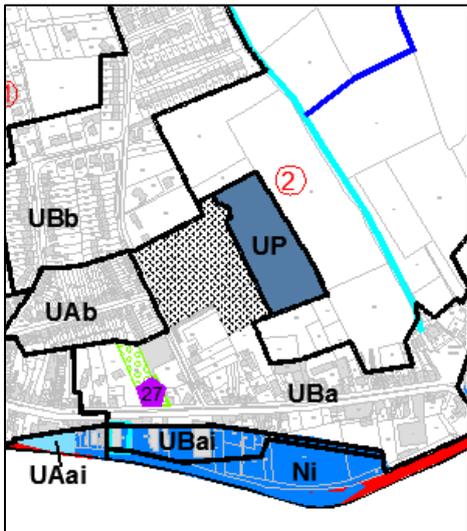
iii. Zone urbaine à vocation d'équipement

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements et à leurs activités complémentaires (restaurants par exemple).

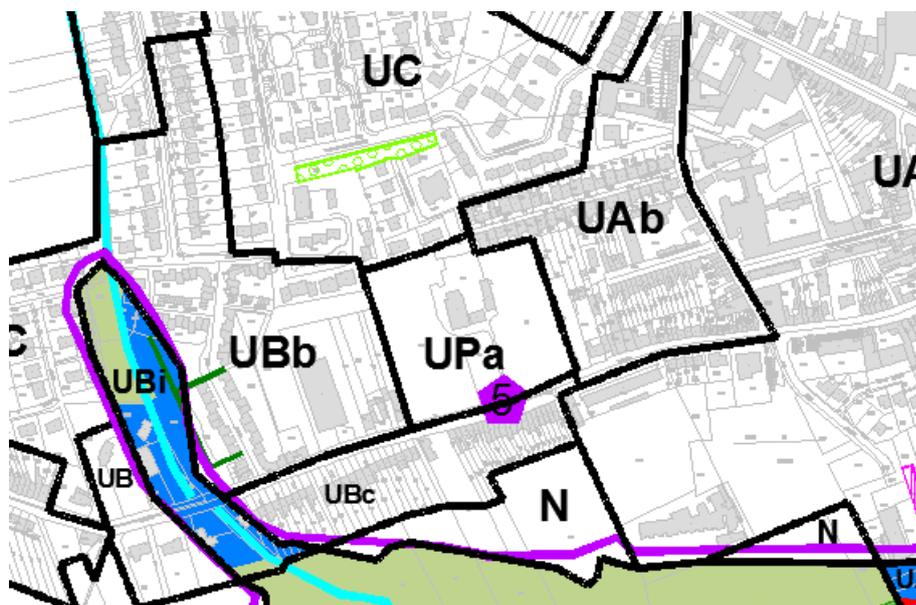
La zone UP reprend notamment les équipements scolaires ainsi que la piscine communautaire, qui n'apparaît pas sur le plan de cadastre.



La zone UP reprend également l'extension du cimetière, qui est par ailleurs en emplacement réservé.



Le secteur UPa est réservé uniquement aux équipements d'intérêt collectif. Il était antérieurement en emplacement réservé.



b. Zone à urbaniser

L'article R.151-20 prévoit que peuvent être classés en zones à urbaniser, dites "zones AU", "les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation".

Le caractère suffisant des équipements à la périphérie immédiate de la zone détermine son ouverture à l'urbanisation : si la voirie et les réseaux de capacité suffisante existent à la périphérie, la zone AU, appelée dès lors 1AU, peut être ouverte à l'urbanisation dès sa création ; s'ils n'existent pas, l'ouverture à l'urbanisation des zones dites 2AU ne pourra être qu'ultérieure (après aménagement ou renforcement des équipements) et sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les zones 1AU sont destinées à une urbanisation à court et moyen terme. Elles correspondent aux secteurs de potentiel de développement urbain mixte à dominante habitat. Elles sont prévues pour répondre aux besoins de développement résidentiel de la commune (définis par ailleurs au chapitre « besoins » et dans le PADD).

En effet, elles viennent en complément du potentiel de renouvellement urbain dans le cadre de la production du nombre de logements nécessaires à l'objectif démographique, tout en permettant d'assurer d'autres objectifs : maillage de la ville, multifonctionnalité, etc.

Le choix de la localisation et du périmètre des zones 1AU s'est effectué en fonction des contraintes, risques, servitudes de la commune (cf. justifications du PADD) et des besoins (dimensionnement par rapport au nombre de logements nécessaires : cf. partie enjeux et besoins), et également en fonction du maillage routier, afin d'éviter l'enclavement des quartiers.

Les limites des zones 1AU poursuivent plusieurs objectifs :

- Développer l'urbanisation de manière équilibrée en fonction des besoins de la commune, notamment démographiques (niveau de population, équilibre...), mais aussi de mobilité, de sécurité, etc.
- Renforcer l'unité du tissu urbain existant.
- Privilégier l'aménagement, en compacité du tissu urbain existant.
- Avoir un découpage permettant un aménagement cohérent.
- S'appuyer sur la voirie existante pour une prédisposition au maillage viaire et doux, indispensable à l'accompagnement de la création de nouveaux quartiers.
- Bénéficier de l'existence et de la capacité suffisante de la voirie et des réseaux à proximité.
- Respecter le SCOT.
- Privilégier le développement sur des espaces non agricoles et naturels, ou espaces agricoles enclavés et éviter ainsi l'émiettement des terres agricoles.
- Prendre en compte les contraintes et enjeux inhérents au site...

La zone 1AUE est justifiée par les besoins de l'intercommunalité comme démontré dans la partie « justifications des dispositions du PADD ».

c. Zones agricoles

La zone agricole, dite "zone A", intègre *"les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricole"* (article R.151-22 du code de l'urbanisme).

La zone est en principe inconstructible, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole qui sont seules autorisées en zone A. Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, depuis le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

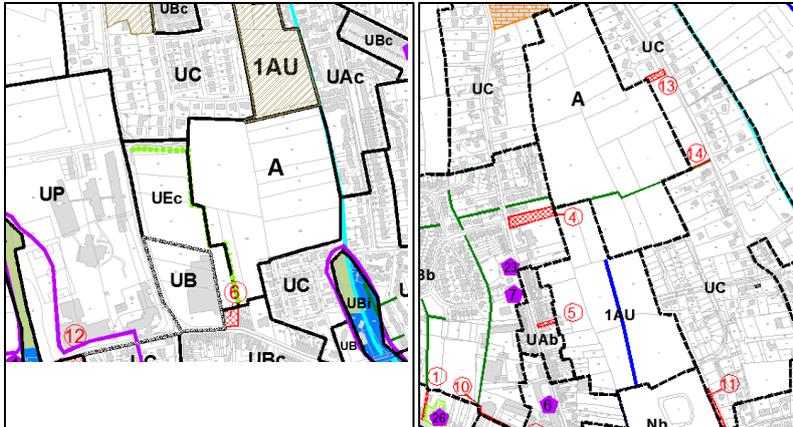
La zone A correspond à une zone à vocation d'agriculture et d'élevage. Elle est dédiée à la protection et à la promotion de l'activité agricole.

Les objectifs de cette classification visent à :

- Prendre en compte les exploitations agricoles encore en activité sur la commune,
- Permettre aux exploitants de construire des bâtiments nécessaires à leur activité, ainsi que de diversifier leur activité en autorisant les activités complémentaires à l'agriculture.
- Maintenir le caractère exclusif de la zone dans un souci de compatibilité des occupations du sol sur le territoire communal.

Sur Estaires, la zone agricole reprend les espaces cultivés ainsi que certains cœurs d'îlot de grande superficie, dont l'objectif démographique ne permet pas de justifier l'urbanisation.

Entre la rue des Créchets et la rue du Bois, une partie des espaces reste agricole, et une partie sera urbanisée (site des Busseroles). Des perméabilités seront conservées afin de permettre sur le très long terme la poursuite de l'urbanisation dans ce secteur. Le même principe a été appliqué sur le secteur des Joubarbes.



Poches agricoles conservées à proximité des Joubarbes et des Busseroles.

d. Zones naturelles

En vertu de l'article R.151-24, les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". "

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

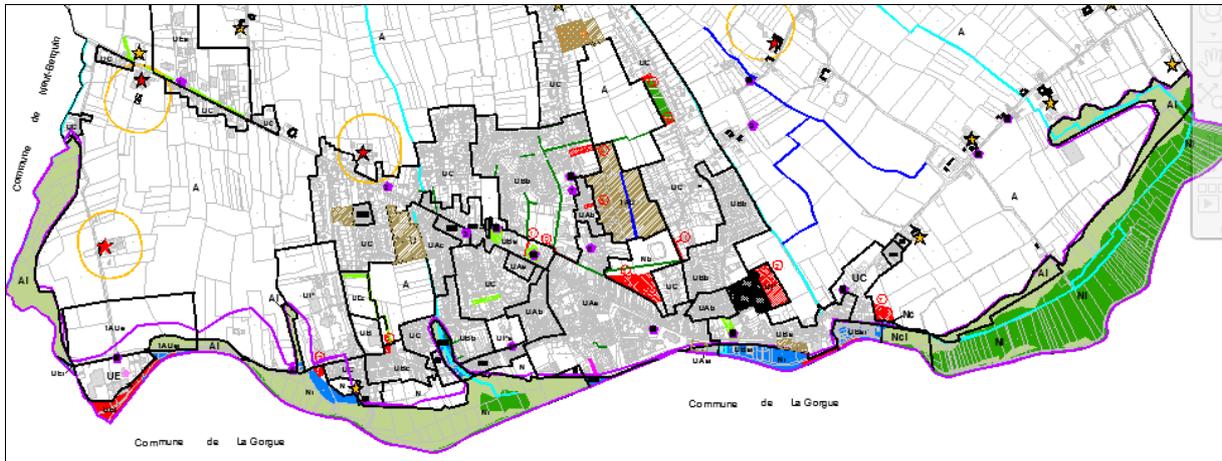
La zone N correspond à une zone de protection des sites et des paysages. Elle est en principe inconstructible sauf exceptions.

Les objectifs de ce classement visent à :

- Concentrer le développement urbain dans les parties urbanisées existantes.
- Préserver les espaces naturels et les paysages.
- Protéger la biodiversité et les milieux humides.
- Conforter les corridors écologiques majeurs.
- Eviter l'imperméabilisation excessive, et donc de prendre en compte le risque. inondations etc.

Les limites de cette zone se basent sur la délimitation des entités naturelles d'intérêt, des zones ayant un caractère hydrophile, des espaces boisés.

Sur Estaires, les enjeux environnementaux sont concentrés au sud : ZNIEFF de type 1, passage de la Lys, périmètre du PPRI, zone à dominante humide du SDAGE. Ces espaces naturels d'intérêt sont préservés par un classement en zone naturelle.

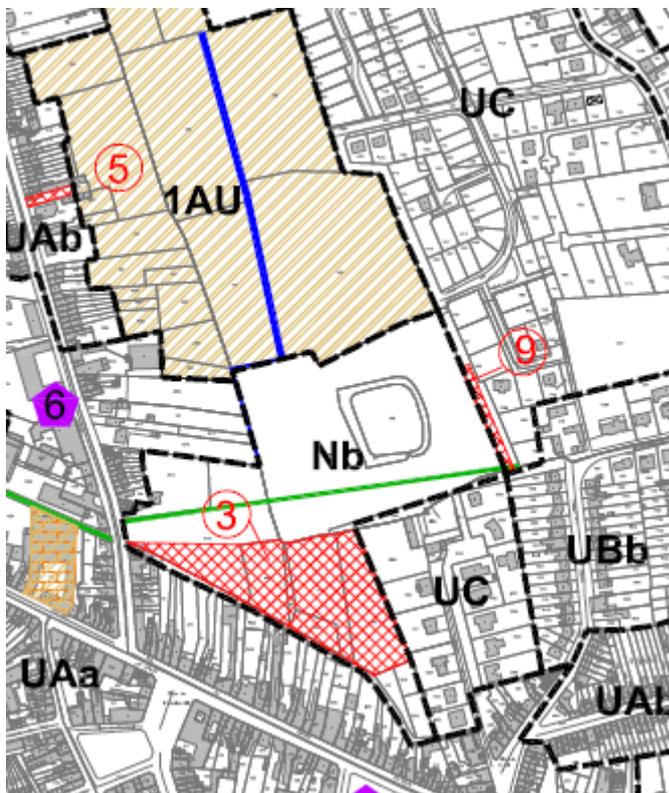


Le sud du territoire communal est repris en zone naturelle.

La zone N comprend également des sous-secteurs :

- Le secteur Nb, réservé aux jardins publics,
- Le secteur Nc, réservé aux équipements sportifs et de loisirs.

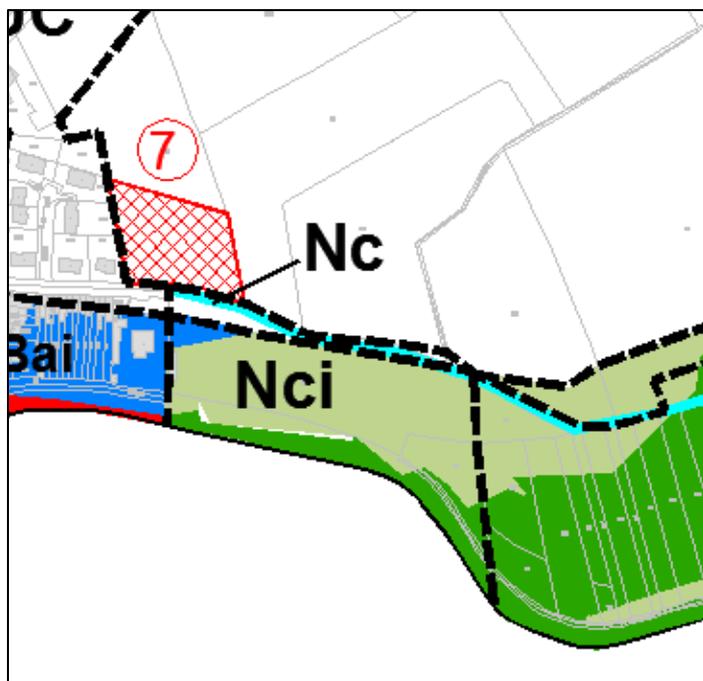
Le parc Watine est repris en zone Nb.



Parc Watine existant repris en Nb

Dans le secteur Nb, le règlement du PLU autorise les espaces verts et l'aménagement d'aire de jeux.

Le secteur Nc est quant à lui destiné aux équipements sportifs et de loisirs. Seuls sont autorisés les terrains de plein air (donc aucune construction), de sports et de loisirs sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.



Ces « STECAL », tels qu'énoncés à l'article L.151-13 du code de l'Urbanisme, n'autorisent pas de nouvelles constructions, uniquement des aménagements légers.

e. Prise en compte des risques

La prévention des risques comporte deux grands aspects :

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

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

Le risque d'inondation

Les secteurs d'aléas du PPRI ont été repris sur le plan de zonage est hiérarchisés : aléa faible, moyen, fort. Le règlement du PLU reprend également les prescriptions du PPRI.

Les risques technologiques

L'installation industrielle classée a été reprise sur le plan de zonage.

Les autres risques

Les autres risques ont uniquement été rappelés sous forme d'informations sur le zonage. Ils peuvent être assortis de recommandations également.

Risques et projets

Les constructions et installations, outre le règlement du PLU, peuvent faire l'objet de conditions réglementaires spécifiques supplémentaires si nécessaire au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2. *Justifications des outils mis en œuvre dans le PLU*

a. Emplacements réservés

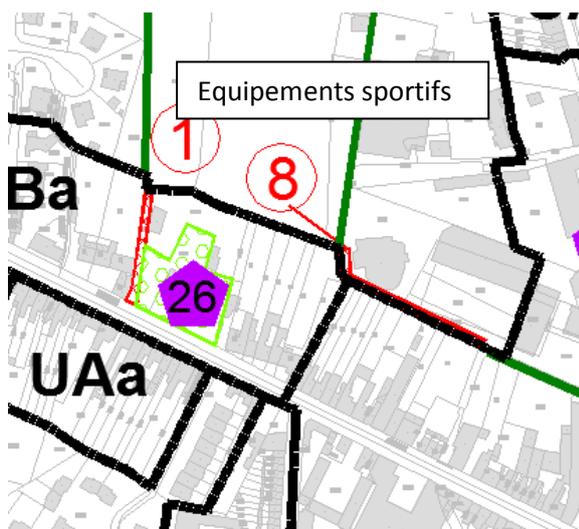
Le Plan Local d'Urbanisme fixe les emplacements nécessaires "aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques". Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve au plan de zonage, avec sa destination, la superficie de l'emplacement réservé et le bénéficiaire de la réserve.

Selon la jurisprudence, l'instauration d'un emplacement réservé relève du pouvoir discrétionnaire de la collectivité. Elle n'est pas subordonnée à l'utilité publique de l'ouvrage auquel l'emplacement est destiné (CE 15 avril 1996, commune Marin). Le contrôle du juge ne porte pas sur l'opportunité de la localisation de l'emplacement réservé à un endroit plutôt qu'à un autre (pour des terrains de sport : CE 31 juillet 1992 Association foncière Marclopt, pour un tracé de voie publique : CE 5 juillet 1995, Chaigne).

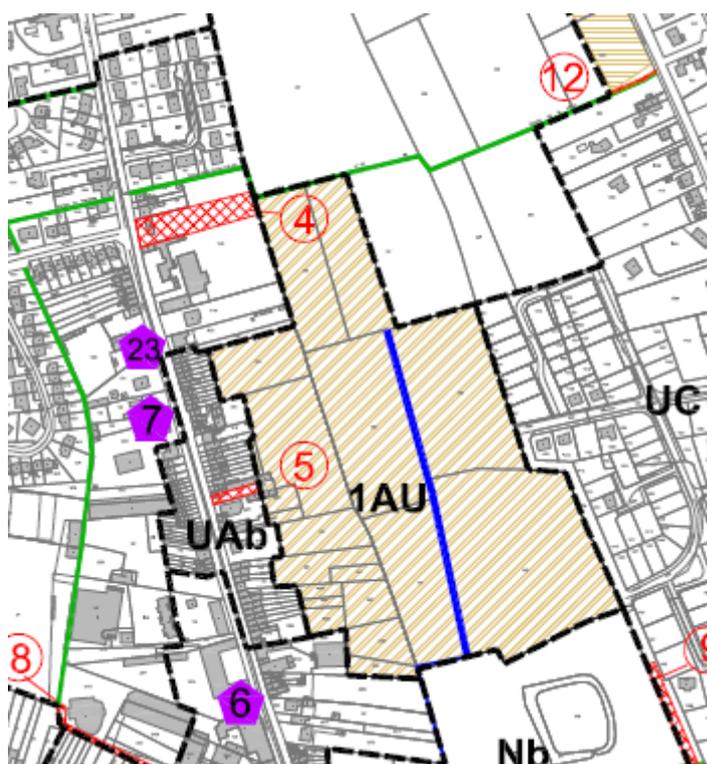
Plusieurs emplacements réservés sont prévus sur Estaires :

i. Voies publiques

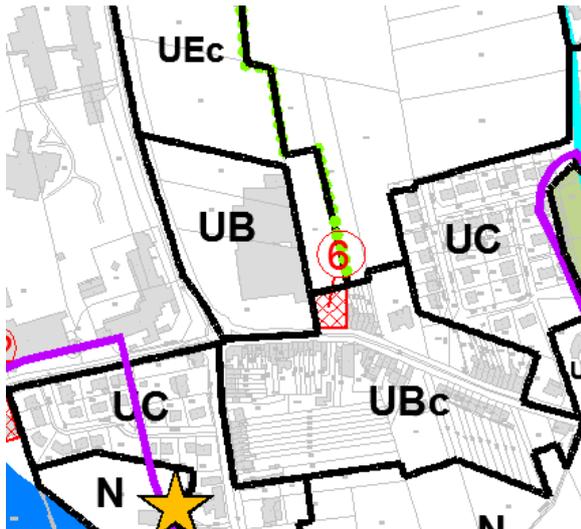
Les emplacements 1 et 8 permettront d'accéder aux équipements sportifs en prolongeant des liaisons douces déjà existantes depuis le parc Watine et la rue du Président Kennedy.



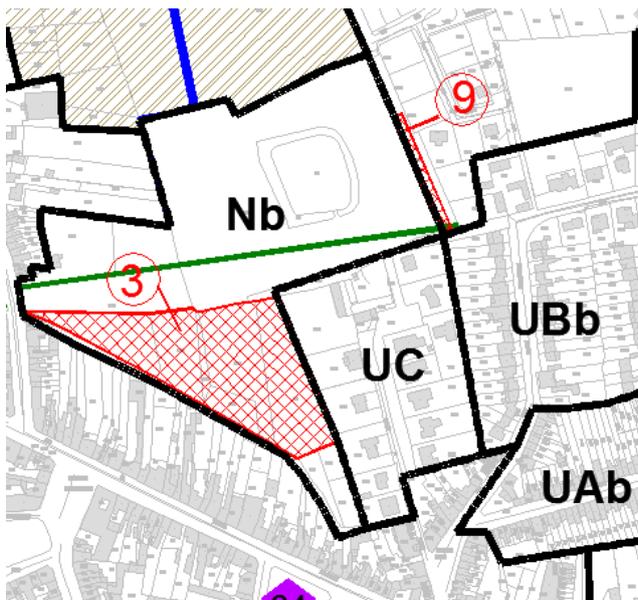
Les emplacements 4 et 5 permettront d'aménager des accès routier (4) et piétonnier (5) à la zone d'urbanisation des Busseroles. L'objectif est de relier la rue du Collège et la rue des Créchets, afin de désengorger le centre-ville.



L'emplacement n°6 permet de maintenir un accès vers le cœur d'îlot resté en zone agricole, afin de créer, à terme une liaison depuis la rue de Merville, mais également de maintenir un accès pour les agriculteurs.



L'emplacement n°9 permettra de créer une liaison douce depuis le lotissement vers le parc Watine.



L'emplacement n°11 permettra de maintenir un accès agricole, mais également de conserver des perméabilités vers le cœur d'îlot agricole. L'emplacement réservé n°12 a pour objectif de poursuivre le sentier de la trinité jusqu'à la rue des Créchets.

L'objectif est de créer un maillage viaire entre les deux voies afin de désengorger le centre-ville, d'améliorer les déplacements et de conforter la place du piéton et du cycliste sur Estaires.