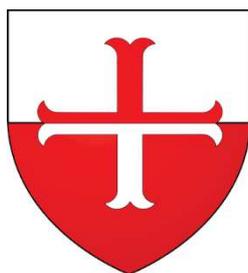

Plan Local d'Urbanisme Estaires

Orientations d'aménagement et de programmation



Arrêt de projet
Vu pour être annexé
A la DCM du 29 mars 2016

URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT

CS 60 200 Flers-en-Escrebieux
59503 DOUAI Cedex
Tél. 03 62 07 80 00 - Fax. 03 62 07 80 01

Préambule

Par jugement du 27 juin 2019, le Tribunal Administratif de Lille en sa 5^{ème} Chambre, a décidé d'annuler partiellement la délibération du 21 février 2017 en tant qu'elle porte sur l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) VII du secteur entre la rue du Bois et la rue des Créchets.

De plus, le Tribunal a décidé de surseoir à statuer sur les conclusions d'annulation du Plan Local d'Urbanisme présentées par Monsieur Dubois (demandeur à l'instance) hormis la partie de la délibération concernée par l'annulation partielle (ci-dessus), jusqu'à l'expiration du délai de neuf mois à compter de la notification du présent jugement, imparti à la commune pour notifier au tribunal une délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, régularisant les vices de la précédente délibération.

Suite à ce jugement et dans l'optique de l'appliquer, une enquête publique est de nouveau menée sur l'arrêt projet du 29 mars 2016. Le Rapport de Présentation de cet arrêt projet mentionne l'OAP VII annulée par le jugement sus-cité.

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

Il convient donc de ne pas en tenir compte.

Sommaire

AVANT PROPOS	2
I. LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	2
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
I. ZONE ECONOMIQUE DE PART ET D'AUTRE DE LA RUE DE LA MAURIANNE	4
1. <i>Contexte et enjeux</i>	4
2. <i>Orientations particulières</i>	4
3. <i>Schéma d'aménagement</i>	6
II. RENOUVELLEMENT URBAIN : GARAGE COUPET, BERGE DE LA LYS, QUAI DU RIVAGE - PETANQUE.....	7
1. <i>Contexte et enjeux</i>	7
2. <i>Orientations particulières</i>	8
3. <i>Schéma d'aménagement</i>	9
III. LES BUSSEROLES	11
1. <i>Contexte et enjeux</i>	11
2. <i>Orientations particulières</i>	11
3. <i>Schéma d'aménagement</i>	12
IV. JOUBARBES II.....	14
1. <i>Contexte et enjeux</i>	14
2. <i>Orientations particulières</i>	15
3. <i>Schéma d'aménagement</i>	16
V. RENOUVELLEMENT URBAIN LE LONG DES BERGES DE LA LYS.	18
1. <i>Contexte et enjeux</i>	18
2. <i>Orientations particulières</i>	19
3. <i>Schéma d'aménagement</i>	20
VI. RUE DES CRECHETS	22
1. <i>Contexte et enjeux</i>	22
2. <i>Orientations particulières</i>	22
3. <i>Schéma d'aménagement</i>	23
VII. SECTEUR SITUE ENTRE LA RUE DU BOIS ET LA RUE DES CRECHETS	25
1. <i>Contexte et enjeux</i>	25
2. <i>Orientations particulières</i>	25
3. <i>Schéma d'aménagement</i>	26
Annulé par jugement du Tribunal Administratif de Lille n° 1703720 rendu le 27/06/2019	
VIII. SECTEUR SITUE ENTRE LES RD946 ET RD947	28
1. <i>Contexte et enjeux</i>	28
2. <i>Orientations particulières</i>	29
3. <i>Schéma d'aménagement</i>	30
IX. ECHEANCIER DES AMENAGEMENTS	32
X. RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES	33

AVANT PROPOS

I. LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le cadre de la concrétisation des orientations générales d'aménagement figurant au PADD, la commune a défini des secteurs sur lesquels sont envisagés une restructuration ou un aménagement particulier.

Il s'agit, dans le présent document, de préciser les conditions particulières d'aménagement et d'urbanisme de chacun de ces secteurs, en vue de garantir un minimum de qualité.

Ce document est établi conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 et R.151-6, R.151-7 et R.151-8 du code de l'urbanisme :

Article L.151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.»

Article L.151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.»

Article R.151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R.151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R.151-8 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Ces orientations sont opposables aux tiers : tout aménagement, installation, travaux, construction doit donc les respecter en terme de compatibilité, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non à la lettre.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

I. ZONE ECONOMIQUE DE PART ET D'AUTRE DE LA RUE DE LA MAURIANNE.

1. *Contexte et enjeux*

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.



La zone d'étude vue en partie depuis la rue de la Maurianne. Photo 1 = secteur Ouest ; Photo 2 = secteur Est. La zone est actuellement cultivée.

2. *Orientations particulières*

Accès au site

Les accès au site sont des accès pour véhicules motorisés ou non.

Plusieurs accès à la zone pourront être aménagés depuis la rue de la Maurianne. Les accès aux parcelles seront interdits depuis la RD946 afin de garantir un maximum de sécurité en entrée de ville.

Ces accès seront mis en place afin d'entrer et de sortir de la parcelle. Ils pourront supporter la voirie principale et/ou la voirie secondaire. Tous les accès devront être parfaitement sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Voirie

Un principe de desserte viaire sera à prévoir sur la parcelle d'étude depuis les accès aménagés depuis la rue de la Maurianne. Si la desserte du projet le nécessite, il conviendra d'aménager une ou des aires de retournement facilitant les manœuvres et la fluidité des déplacements et ainsi la sécurité routière.

La voirie devra être aménagée de façon la plus sûre possible de façon à sécuriser les déplacements de tous les types d'usagers. Elle devra être accompagnée d'un traitement paysager et d'un cheminement doux.

Afin d'envisager la desserte de la zone, la rue de la Maurianne nécessitera une restructuration et devra conserver sa vocation de desserte agricole.

Sécurisation des carrefours

Les accès et carrefours créés sur les rues de la Maurianne et sur la RD943 devront être sécurisés. Ils devront être lisibles et sécurisés afin de garantir des conditions d'évolution au sein de la commune les plus sûres. De plus une mise en sécurité étendue à l'ensemble de la portion de RD946 bordant la zone d'étude est à envisager en accord avec le Conseil Général.

Liaisons douces

Les accès précités seront également des accès supports de déplacements doux. Des cheminements piétonniers accompagneront les voies de desserte du projet.

Ces liaisons douces devront être parfaitement sécurisées pour permettre un déplacement sûr dans la commune.

Intégration paysagère et préservation des ressources naturelles

L'intégration paysagère du site passera par un l'aménagement d'une frange paysagère sur les limites entre le site et les voiries afin de mettre en valeur l'entrée de ville.

Ainsi les franges ouest, nord et est recevront un traitement paysager végétalisé permettant de limiter les échanges visuels et d'intégrer le projet dans son environnement.

De plus, la frange sud, en lien avec la RD943, devra présenter une bande végétalisée de 5m minimum de façon à mettre en valeur la zone économique et de jouer un rôle vitrine. Un maillage paysage sera à réaliser entre les constructions de la zone.

Des perspectives visuelles orientées vers la Lys et ses abords (inscrits dans la TVB) devront être aménagées ou conservées afin de conserver le caractère naturel qualitatif existant.

Le cours d'eau traversant le secteur est de la zone d'étude devra être pris en compte lors des aménagements. De manière générale, il conviendra de conserver au maximum le fonctionnement hydraulique actuel.

Patrimoine

Il conviendra de conserver des vues qualitatives vers le calvaire implanté au sein de la zone économique existante.

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Prise en compte des risques, contraintes et enjeux urbains et environnementaux

Il conviendra de prendre en compte la ligne électrique traversant la zone d'étude.

La parcelle d'étude est concernée par des risques d'inondation directs ou indirects.

Ainsi, il conviendra de prendre en compte les enjeux et risques liés :

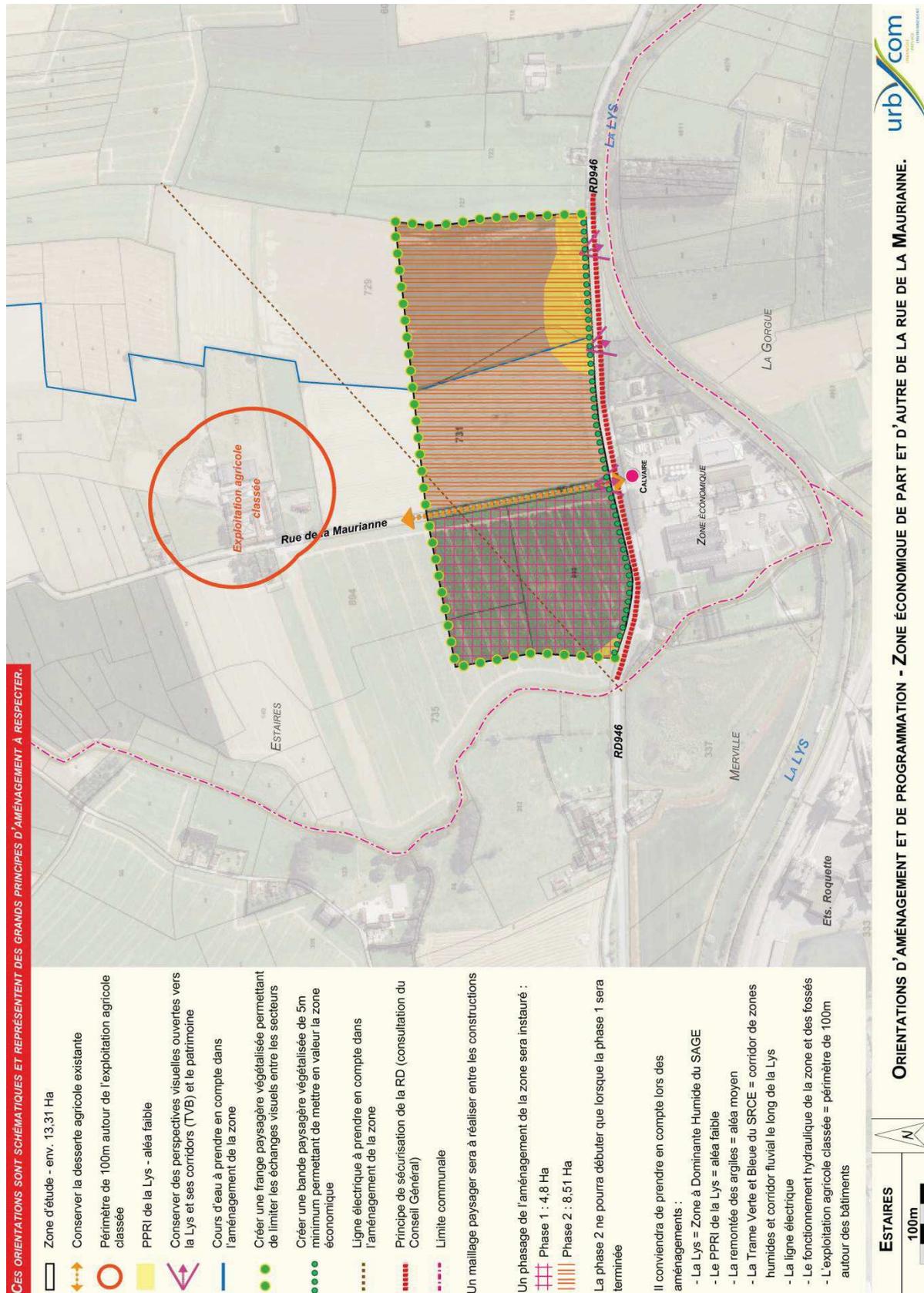
- A la Lys et les zones à dominantes humides associées (ZDH) du SAGE,
- Le PPRI de la Lys = aléa faible situé à l'extrémité sud-ouest de la zone d'étude, ainsi que sur un secteur au sud-est de la zone d'étude,
- La remontée des argiles = aléa moyen concernant l'ensemble de la zone d'étude,
- La Trame Verte et Bleue du SRCE définissant des corridors de zones humides et des corridors fluviaux la Lys et ses abords.

Phasage

Un phasage des aménagements est à appliquer : La phase 1 (2,9Ha) se situe à l'ouest de la rue de la Maurianne et la phase 2 (5,2Ha) à l'Est. L'aménagement de la phase 2 ne pourra débuter que lorsque la phase 1 sera entièrement réalisée.

3. Schéma d'aménagement

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



II. RENOUVELLEMENT URBAIN : GARAGE COUPET, BERGE DE LA LYS, QUAI DU RIVAGE - PETANQUE.

1. Contexte et enjeux

Trois zones de renouvellement urbain dédiées à l'habitat et au stationnement 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.



1/ Garage Coupet (depuis la rue de Merville)



2/ Quai du Rivage - Pétanque



3/ La rue de la Cité Ste-Marguerite. A gauche la Lys et ses abords végétalisés qualitatifs et à droite, le front bâti et le bâtiment à réinvestir.

2. Orientations particulières

Accès au site

1/ Le site Garage Coupet : Le site sera accessible depuis la rue de Merville, voire la rue bordant l'ouest.

2/ Le site Quai du Rivage-Pétanque : Le site sera accessible depuis le Quai du Rivage au sud.

3/ Le site Berge de la Lys : Le site sera accessible depuis la Cité Ste-Marguerite au sud.

Intégration urbaine et architecturale

Les projets visent à renouveler des secteurs déjà bâti. Le contexte urbain impose de densifier en profondeur les zones d'étude et d'intégrer architecturalement la ou les futures constructions. Il conviendra également d'orienter les projets 2 et 3 vers la Lys afin de profiter du contexte qualitatif proche. Le projet 3 sera dédié à l'implantation de logements ou d'un équipement public. Le projet 1 devra permettre l'implantation d'un parking paysager de 15 places minimum en remplacement des garages existants.

Il conviendra de respecter une densité minimale de 80 logements par hectare et de réaliser une opération d'ensemble par zone afin de garantir une certaine homogénéité.

Programmation

Il conviendra de respecter la programmation suivante sur les zones 1 et 3 :

- Entre 5 et 10% de logements en accession sociale à la propriété
- Entre 20 et 25% de logements sociaux.

Cette mixité des typologies et statuts induira une mixité sociale essentielle dans la vie d'une commune.

Intégration paysagère et valorisation des ressources naturelles

La valorisation paysagère des projets 2 et 3 passera par la réalisation de projets tournés vers la Lys et proposant des perspectives visuelles qualitatives vers cette dernière.

Le projet 1 devra envisager si nécessaire un traitement paysager sur les franges en relation avec les constructions existantes et tout au moins un traitement paysager interne de son espace de stationnement.

Équipement en réseaux du site

Les sites seront raccordés au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Prise en compte des risques, contraintes et enjeux urbains et environnementaux

Deux sites recensés dans la base de données BASIAS se situent à proximité (à l'ouest) des zones d'étude 2 et 3. Il conviendra de les prendre en compte si nécessaire.

Les parcelles d'étude sont concernées par des risques d'inondation directs ou indirects.

Ainsi, il conviendra de prendre en compte les enjeux et risques liés :

- A la Lys et les zones à dominantes humides associées (ZDH) du SAGE = Zones 2 et 3,

- Au remontées de nappes = nappes subaffleurantes = Zones 2 et 3,
- La remontée des argiles = aléa faible concernant les zones 2 et 3,
- La remontée des argiles = aléa moyen concernant la zone 1,
- La Trame Verte et Bleue du SRCE définissant des corridors de zones humides et des corridors fluviaux la Lys et ses abords = Zones 2 et 3.
- La servitude A4 de protection des cours d'eau non domaniaux imposée autour de la Lys = Zone 3.

3. *Schéma d'aménagement*

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

CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER.

□ Zone d'étude

■ Densifier en profondeur la zone
Intégrer architecturalement et paysagèrement les futures constructions

↕ Conserver des perspectives visuelles ouvertes vers la Lys et ses corridors associés (TVB)

▲ Site BASIAS

■ Aménager un parking paysager d'au moins 15 places

Il conviendra de prendre en compte lors des aménagements :

- La Lys = Zone à Dominante Humide du SAGE (zone 3 et 2)
- Les remontées de nappes = nappe subaffleurante (zone 2 et 3)
- La remontée des argiles = aléa faible (zone 2 et 3)
- La remontée des argiles = aléa moyen (zone 1)
- La présence d'un site BASIAS proche
- La servitude A4 autour de la Lys = protection du cours d'eau non domanial (zone 3)
- La Trame Verte et Bleue du SRCE = corridor de zones humides et corridor fluvial le long de la Lys (zone 3 et 2)

Densité minimale à respecter : 80 lgts/Ha

Obligation de réaliser une opération d'ensemble par zone

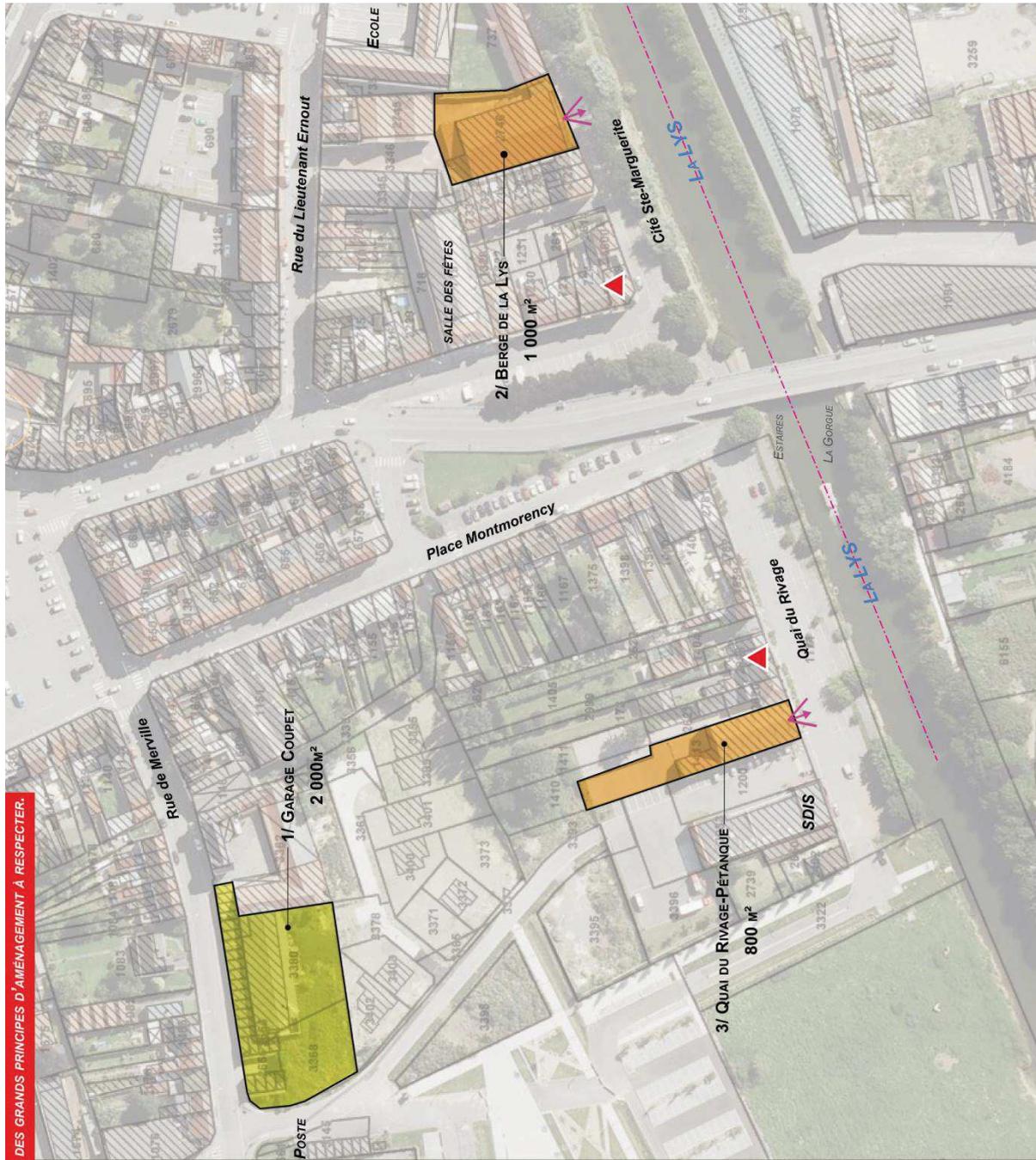
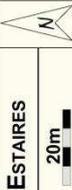
Programmation à respecter :

- entre 5 et 10% de logements en accession sociale à la propriété
- entre 20 et 25% de logements sociaux

Vocation :

- Zone 1 : Equipement public (parking paysager)
- Zone 2 : Habitat
- Zone 3 : Habitat ou équipements publics

ESTAIRES



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - RENOUVELLEMENT URBAIN :
GARAGE COUPEY, BERGE DE LA LYS ET QUAI DU RIVAGE - PÉTANQUE.**

III. LES BUSSEROLES

1. *Contexte et enjeux*

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 ».



Vue d'une partie de la zone d'étude depuis le projet récent situé à l'est. Le site est actuellement cultivé.

2. *Orientations particulières*

Accès au site

Plusieurs accès à la zone devront être aménagés pour la desservir. Il s'agira d'accès piétonniers et routiers totalement sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Tous les accès routiers créés devront être adaptés aux piétons. Des accès piétonniers seront mis en place au sud de façon à lier le projet au Parc Watine.

Quatre accès routiers primaires devront être aménagés :

- Un accès au nord-ouest, depuis un emplacement réservé du PLU (vers RD18),
- Un accès au sud-ouest, depuis un emplacement réservé du PLU (vers RD18),
- Un accès à l'est, depuis les voies récemment créées du projet voisin (vers RD77),
- Un accès au sud-est, depuis les voies récemment créées du projet voisin (vers RD77).

Ces accès seront mis en place afin d'entrer et de sortir de la parcelle. Ils pourront supporter la voirie principale et permettront le liaisonnement avec le réseau viaire existant.

Voirie

Un principe de réseau viaire structurant et bouclant la zone d'étude sera aménagé. Ce maillage viaire prendra appui sur les accès précités et se raccordera au réseau viaire existant.

Des axes transversaux et longitudinaux reprenant la trame urbaine existante et se raccordant avec le réseau viaire en place seront donc aménagés. Ils devront être accompagnés d'un traitement paysager et d'un cheminement piétonnier.

Sécurisation des carrefours

Les carrefours créés, notamment le long de la RD18, devront être sécurisés. Ils devront être lisibles et sécurisés afin de garantir des conditions d'évolution au sein de la commune les plus sûres.

Liaison douce

Des liaisons douces accompagneront l'ensemble des voiries créées. Ainsi, l'intégralité du réseau viaire existant et des quartiers voisins seront accessibles et connectés au projet. Le chemin bordant la frange nord devra être maintenu. Il conviendra d'aménager une bande cyclable en continuité des bandes cyclables existantes alentours pour permettre une fluidité de déplacement entre les secteurs. Elle suivra en partie le tracé de la voie primaire et bouclera la zone.

Des connexions au réseau piétonnier existant et notamment avec celui du Parc Watine devront être aménagées depuis les axes de desserte du projet.

Organisation et implantation des constructions

L'organisation du projet devra respecter à minima les densités et mixités suivantes :

- densité minimale de 16 à 18 Igt/Ha,
- mixité : *entre 20 et 25% de logements locatifs sociaux,
*entre 5 et 10% de logements en accession sociale à la propriété.

Cette mixité des typologies et statuts induira une mixité sociale essentielle dans la vie d'une commune.

Il est impératif que l'aménagement de la zone soit réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble pour favoriser la cohérence urbaine.

Intégration paysagère et gestion des ressources naturelles

Afin d'améliorer l'intégration du projet et de limiter l'impact de l'urbanisation d'un tel projet envers les résidents actuels, une frange paysagère devra être aménagée entre la zone d'étude et les habitations existantes. De plus, toutes les voiries devront être accompagnées d'un traitement paysager.

Cette bande végétalisée permettra de tamponner une partie des nuisances (visuelles et sonores) liées au nouveau projet.

Un cours d'eau traverse la zone d'étude du nord au sud. Il conviendra d'intégrer le cours d'eau ou au moins le fonctionnement hydraulique en place lors de l'aménagement de la zone.

Prise en compte des risques

Il conviendra de prendre en compte le retrait et gonflement des argiles d'aléa moyen présent sur l'ensemble de la zone d'étude.

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Le site d'étude présente des difficultés d'infiltration des eaux. Il conviendra d'aménager un réseau de collecte et de gestion des eaux de type : noues, bassin de rétention...

Phasage

Un phasage des aménagements est à appliquer (voir plan) : La phase 1 se situe au sud et la phase 2 au nord. L'aménagement de la phase 2 ne pourra débuter que lorsque la phase 1 sera entièrement réalisée.

Evolution future

Afin d'envisager un développement futur de la zone, des perméabilités devront être maintenues vers le nord-est de la zone d'étude. Ceci permettra de limiter l'enclavement de futurs projets en créant des continuités viaires.

3. Schéma d'aménagement

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

CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER.

-  Zone d'étude - env. 8,3 Ha
 -  Connecter le projet à l'existant : piétons et véhicules
 -  Aménager une voie de desserte accompagnée d'un chemin piétonnier et d'un traitement paysager
 -  Aménager une bande cyclable en continuité des bandes cyclables existantes
 -  Chemin piétonnier existant
 -  Aménager une connexion piétonne entre la zone et le Parc Watine
 -  Créer une frange paysagère végétalisée permettant de limiter les échanges visuels entre les secteurs
 -  Conserver une perméabilité afin d'envisager une connexion viaire à long terme
 -  Cours d'eau à prendre en compte dans l'aménagement de la zone
 -  Emplacement réservé au PLU permettant la desserte
 -  Elément patrimonial bâti
- Phasage : La phase 2 ne pourra être aménagée que lorsque la phase 1 sera entièrement réalisée
-  Phase 1
 -  Phase 2
- Il conviendra de prendre en compte lors des aménagements :
- Le retrait et gonflement des argiles = aléa moyen
- Densité minimale à respecter : de 16 à 18 lgts/Ha**
Obligation de réaliser une opération d'ensemble
- Programmation à respecter :**
- entre 20 et 25% de logements sociaux
 - entre 5 et 10% de logements en accession sociale à la propriété



IV. JOUBARBES II

1. Contexte et enjeux

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 2,3 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 récentes (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.



Vue depuis la rue d'Argueil au sud. La zone d'étude se situe à droite du lotissement récent en haut à gauche. Elle est actuellement occupée par des espaces agricoles.



Vue depuis un des accès à créer depuis la rue Pasteur à l'est. La zone d'étude s'étend vers la droite.

2. Orientations particulières

Accès au site

Plusieurs accès à la zone devront être aménagés pour la desservir. Il s'agira d'accès piétonniers et routiers totalement sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Tous les accès routiers créés devront être adaptés aux piétons.

Trois accès routiers primaires devront être aménagés :

- Un accès au nord-ouest, depuis la rue Farou récemment créée (menant à la RD946),
- Un accès au sud-ouest, depuis la rue Farou récemment créée (menant à la RD946),
- Un accès au sud-est, depuis la perméabilité conservée depuis la rue Pasteur.

Ces accès seront mis en place afin d'entrer et de sortir de la parcelle. Ils pourront supporter la voirie principale et permettront le liaisonnement avec le réseau viaire existant.

Voirie

Un principe de réseau viaire structurant et bouclant la zone d'étude sera aménagé. Ce maillage viaire prendra appui sur les accès précités et se raccordera au réseau viaire existant.

Les axes créés devront être accompagnés d'un traitement paysager et d'un cheminement piétonnier.

Liaison douce

Des liaisons douces accompagneront l'ensemble des voiries créées. Ainsi, l'intégralité du réseau viaire existant et des quartiers voisins seront accessibles et connectés au projet. Il conviendra d'aménager une bande cyclable en continuité des bandes cyclables existantes alentours pour permettre une fluidité de déplacement entre les secteurs. Elle suivra en partie le tracé de la voie primaire et bouclera la zone.

Organisation et implantation des constructions

L'organisation du projet devra respecter à minima les densités et mixités suivantes :

- densité minimale de 16 à 18 lgt/Ha,
- mixité : *entre 20 et 25% de logements locatifs sociaux,
*entre 5 et 10% de logements en accession sociale à la propriété.

Cette mixité des typologies et statuts induira une mixité sociale essentielle dans la vie d'une commune.

Il est impératif que l'aménagement de la zone soit réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble pour favoriser la cohérence urbaine.

Intégration paysagère et gestion des ressources naturelles

Afin d'améliorer l'intégration du projet et de limiter l'impact de l'urbanisation d'un tel projet envers les résidents actuels, une frange paysagère devra être aménagée entre la zone d'étude et les habitations existantes et les espaces agricoles. De plus, toutes les voiries devront être accompagnées d'un traitement paysager.

Cette bande végétalisée permettra de tamponner une partie des nuisances (visuelles et sonores) liées au nouveau projet.

Un cours d'eau borde l'est de la zone d'étude du nord au sud. Il conviendra d'intégrer le cours d'eau et d'aménager une bande d'entretien respectant la servitude en place le long de la frange est. Cette bande devra être végétalisée.

Prise en compte des risques et servitudes

Il conviendra de prendre en compte la remontée des argiles d'aléa moyen présente sur l'ensemble de la zone d'étude.

Le cours d'eau (la Maladrerie) bordant la limite est de la zone est associé à une servitude de protection (A4 : protection des cours d'eau non domaniaux). Il conviendra de la prendre en compte dans les aménagements et créant une bande paysagère végétalisée induisant le recul d'entretien nécessaire et permettant la gestion hydraulique.

Equipped en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Le site d'étude présente des difficultés d'infiltration des eaux. Il conviendra d'aménager un réseau de collecte et de gestion des eaux de type : noues, bassin de rétention...

Evolution future

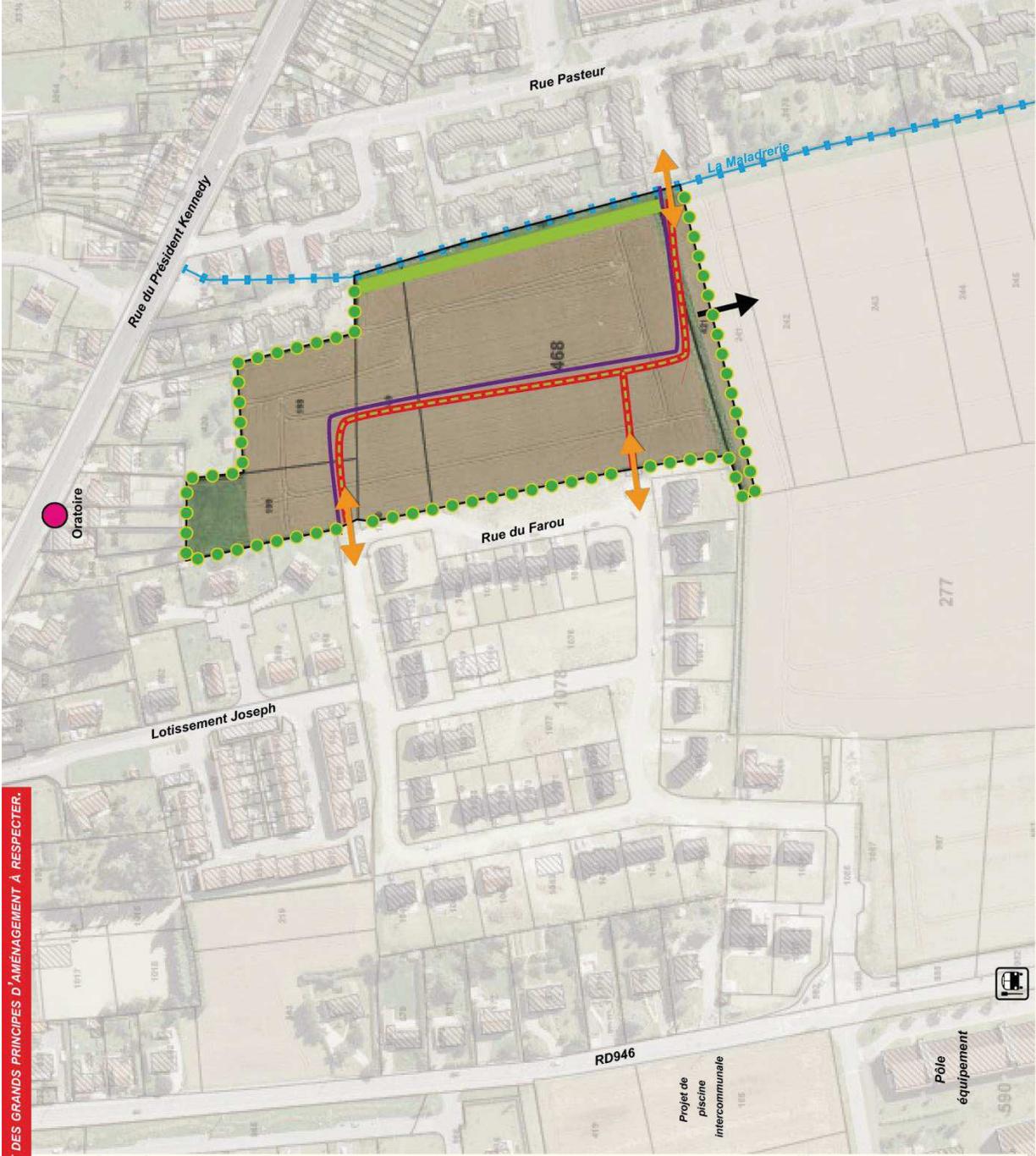
Afin d'envisager un développement futur de la zone, des perméabilités devront être maintenues vers le sud de la zone d'étude. Ceci permettra de limiter l'enclavement de futurs projets en créant des continuités viaires.

3. *Schéma d'aménagement*

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

CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER.

-  Zone d'étude - env. 2,3 Ha
 -  Connecter le projet à l'existant : piétons et véhicules
 -  Aménager une voie de desserte accompagnée d'un cheminement piétonnier et d'un traitement paysager
 -  Aménager une bande cyclable en continuité des bandes cyclables existantes
 -  Cours d'eau et servitude A4 à prendre en compte dans l'aménagement de la zone
 -  Créer une frange paysagère végétalisée permettant de limiter les échanges visuels entre les secteurs
 -  Créer une bande paysagère végétalisée permettant de gérer les servitudes autour du cours d'eau
 -  Conserver une perméabilité afin d'envisager une connexion viaire à long terme
 -  Arrêt de bus
 -  Élément patrimonial bâti - Oratoire
- Il conviendra de prendre en compte lors des aménagements :
- La servitude A4 = protection du cours d'eau non domanial
 - La remontée des argilles = aléa moyen
- Densité minimale à respecter : de 16 à 18 lgts/Ha**
Obligation de réaliser une opération d'ensemble
- Programmation à respecter :**
- entre 20 et 25% de logements sociaux
 - entre 5 et 10% de logements en accession sociale à la propriété



V. RENOUVELLEMENT URBAIN LE LONG DES BERGES DE LA LYS.

1. Contexte et enjeux

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 à l'aménagement de parking paysager 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.



Site de renouvellement le plus à l'ouest (A) : construction à vocation économique à démolir.



Site de renouvellement (B - au centre des 3) : construction à vocation économique à démolir.



Site de renouvellement le plus à l'est (C) : espace vert libre de constructions derrière la clôture. Au fond, les arbres bordant 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.

2. Orientations particulières

Accès et desserte des sites

Pour l'ensemble des sites de renouvellement, l'accès aux constructions se fera depuis la RD947. Pour le site C, le plus à l'est et permettant une urbanisation en profondeur, un accès sécurisé pour l'ensemble des usagers devra être aménagé et une voirie de desserte permettra l'accès en profondeur à la zone. Cette voie de desserte devra être accompagnée d'un cheminement. Elle pourra également prendre la forme d'une voie partagée si nécessaire et devra déboucher sur une aire de retournement afin de faciliter les manœuvres.

Liaison douce

Des liaisons douces aménagées sur chaque site de renouvellement devront permettre le lien entre les projets et la Lys. De plus, le site nécessitant l'aménagement d'une voirie devra voir celle-ci connectée à la Lys de façon piétonne.

Organisation, programmation et implantation des constructions

L'organisation du projet devra respecter une densité minimale de 30 lgt/Ha pour les zones A et C. L'alignement en front à rue des constructions devra être reconstitué et ces dernières devront s'intégrer de la meilleure façon à l'environnement urbain et architectural.

Il est impératif que l'aménagement de chaque zone soit réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble pour favoriser la cohérence urbaine.

La zone A (la plus à l'ouest, voir plan) sera privilégiée pour l'accueil de logements en accession à la propriété.

La zone B recevra uniquement l'implantation d'un parking paysager.

La zone C sera privilégiée pour l'accueil de logements et pour l'aménagement d'un espace vert paysager accessible au public.

La programmation sera la suivante :

- Zone A : entre 5 et 10% de logements en accession à la propriété
- Zone C : *entre 20 et 25% de logements sociaux
*entre 5 et 10% de logements en accession sociale à la propriété

Mise en valeur de la Lys

Afin de mettre en valeur la Lys, il conviendra de lier les projets de façon piétonne aux chemins bordant le cours d'eau. De plus, des espaces verts permettant de gérer les risques permettront de conserver des échanges visuels qualitatifs entre les secteurs et ainsi de valoriser pleinement le patrimoine naturel local.

Prise en compte des risques, contraintes et enjeux urbains et environnementaux

Les parcelles d'étude sont concernées par des risques et contraintes.

Ainsi, il conviendra de prendre en compte les enjeux et risques liés :

- A la Lys et les zones à dominantes humides associées (ZDH) du SAGE,
- A la Lys et au PPRI associé : aléa faible sur les zones,
- Au remontées de nappes = nappes subaffleurantes,
- A la remontée des argiles = aléa moyen et faible concernant l'ensemble de la zone d'étude,
- La Trame Verte et Bleue du SRCE définissant des corridors de zones humides et des corridors fluviaux la Lys et ses abords.
- A la servitude A4 de protection des cours d'eau non domaniaux imposée autour de la Lys.
- A la servitude d'accès EL11 liée à la RD947 et qui impose la desserte par cette voie.
- A la servitude d'alignement EL7 liée à la RD947 et qui impose un alignement des constructions le long de la voie.

Espace vert

Afin de tamponner les risques et contraintes hydrauliques liés à la Lys, il conviendra d'aménager des espaces verts tampon entre les constructions et le cours d'eau.

Ce dernier permettra également la mise en valeur du cadre de vie local par la présence de végétation et d'espaces de respiration et mettra ainsi en valeur la Lys et la Trame Verte et Bleue l'accompagnant.

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

3. *Schéma d'aménagement*

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

CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER.

-  Zone d'étude
-  Servitude EL7 et EL11 liées à la RD947
-  Créer un front bâti dense
Intégrer architecturalement les futures constructions
-  Créer des espaces verts paysagers :
- tampon des risques et contraintes hydrauliques liés à la Lys
- valorisation de la Lys et de la TVB
-  PPRI de la Lys - aléa faible
-  Conserver des perspectives visuelles ouvertes vers la Lys et ses corridors associés (TVB)
-  Arrêt de bus

-  Principe de création d'une voirie accompagnée d'une voie piétonne (ou voie partagée)
-  Principe de liaisonnement piétonnier entre la voie et la Lys
-  Sentier piétonnier des berges de la Lys

Les projets devront être connectés à la Lys et aux chemins piétonniers l'accompagnant

- A** Zone privilégiée pour l'implantation de logements en accession sociale à la propriété
- B** Zone privilégiée pour l'implantation d'un parking paysager
- C** Zone privilégiée pour l'implantation de logements et pour l'aménagement d'un espace vert paysager accessible au public

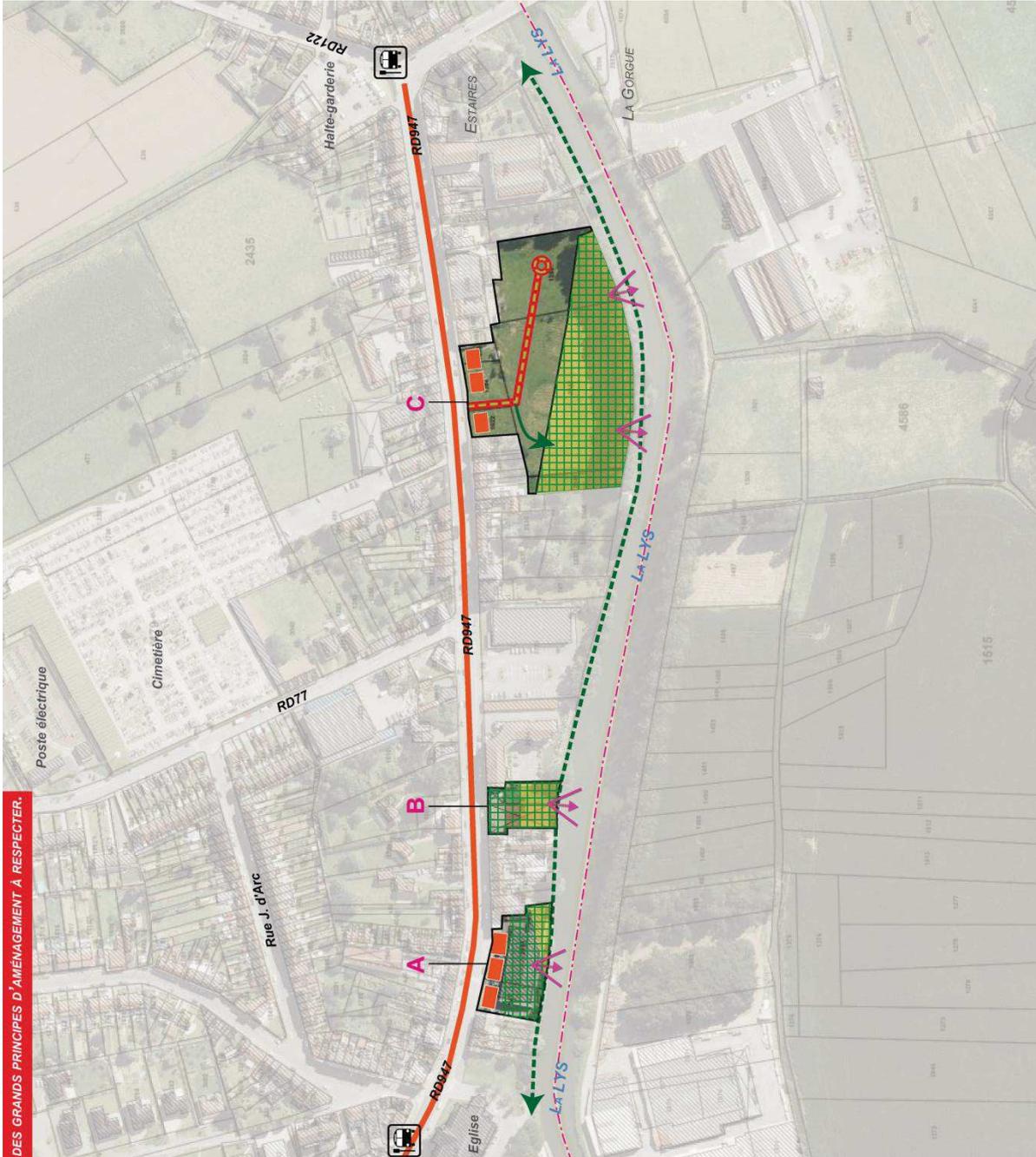
Il conviendra de prendre en compte lors des aménagements :

- La Lys + parcelle la plus à l'Est = Zone à Dominante Humide du SAGE
- Les remontées de nappes = nappes subaériennes
- Le PPRI de la Lys = aléa faible
- La remontée des argiles = aléa moyen et faible
- La servitude d'accès EL11 liée à la RD947
- La servitude d'alignement EL7 liée à la RD947 d'eau non domanial
- La Trame Verte et Bleue du SRCE = corridor de zones humides et corridor fluvial le long de la Lys

Densité minimale à respecter : 30 lgts/Ha
Obligation de réaliser une opération d'ensemble par secteur.

Programmation à respecter :

- entre 20 et 25% de logements sociaux (sauf zone A)
- entre 5 et 10% de logements en accession sociale à la propriété



ESTAIRES

50m

N

VI. RUE DES CRECHETS

1. *Contexte et enjeux*

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.

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



Vue d'une partie de la zone d'étude depuis la rue des Créchets à l'est. On constate bien le linéaire actuellement non bâti.

2. *Orientations particulières*

Accès au site

Les accès aux parcelles se feront depuis la rue des Créchets ou par l'aménagement d'une voie de desserte interne à la zone. Dans tous les cas, les accès créés seront piétonniers et routiers et totalement sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Ces accès seront mis en place afin d'entrer et de sortir de la parcelle. Ils pourront supporter la voirie principale et permettront le liaisonnement avec le réseau viaire existant.

Voirie

Un principe de réseau viaire structurant la zone d'étude pourra être aménagé. Ce maillage viaire pourra prendre appui sur les accès créés et pourra se raccorder au réseau viaire existant.

Les axes viaires créés devront être accompagnés, dans l'idéal d'un traitement paysager et obligatoirement d'un cheminement piétonnier.

Sécurisation des carrefours

Les carrefours créés, notamment le long de la rue des Créchets, devront être sécurisés. Ils devront être lisibles et sécurisés afin de garantir des conditions d'évolution au sein de la commune les plus sûres.

Liaison douce

Des liaisons douces accompagneront l'ensemble des voiries créées. Ainsi, l'intégralité du réseau viaire existant et des quartiers voisins seront accessibles et connectés au projet. Le chemin bordant la frange sud devra être maintenu et élargi.

Organisation et implantation des constructions

L'organisation du projet devra respecter à minima les densités et mixités suivantes :

- densité minimale de 16 à 18 lgt/Ha,
- entre 5 et 10% de logements en accession sociale à la propriété afin de diversifier l'offre de logements.

Afin de conserver le rythme urbain existant, il conviendra de recréer un front bâti en implantant les constructions le long de la rue des Créchets.

Intégration paysagère

Afin d'améliorer l'intégration du projet et de limiter l'impact de l'urbanisation d'un tel projet envers les résidents actuels et la plaine agricole, une frange paysagère devra être aménagée entre la zone d'étude et les autres secteurs (habitations existantes, espaces cultivés). Cette frange tamponnera les nuisances et sera implantées sur les franges nord, ouest et sud.

De plus, toutes les voiries devront de préférence être accompagnées d'un traitement paysager.

Prise en compte des risques et contraintes

Il conviendra de prendre en compte le retrait et gonflement des argiles d'aléa moyen, ainsi que les remontées de nappes (nappes subaffleurantes) présents sur l'ensemble de la zone d'étude.

De plus, il conviendra de prendre en compte la ligne électrique passant sur la zone.

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Evolution future

Afin d'envisager un développement futur de la zone cultivée en épaisseur de la zone de projet, il conviendra de maintenir une perméabilité de 10m au nord de la zone de projet afin de permettre la desserte agricole et de permettre une potentielle urbanisation en profondeur à long terme.

Ceci permettra de limiter l'enclavement de futurs projets en créant des continuités viaires, notamment en lien avec la zone de développement située au sud-est de la zone d'étude.

3. *Schéma d'aménagement*

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

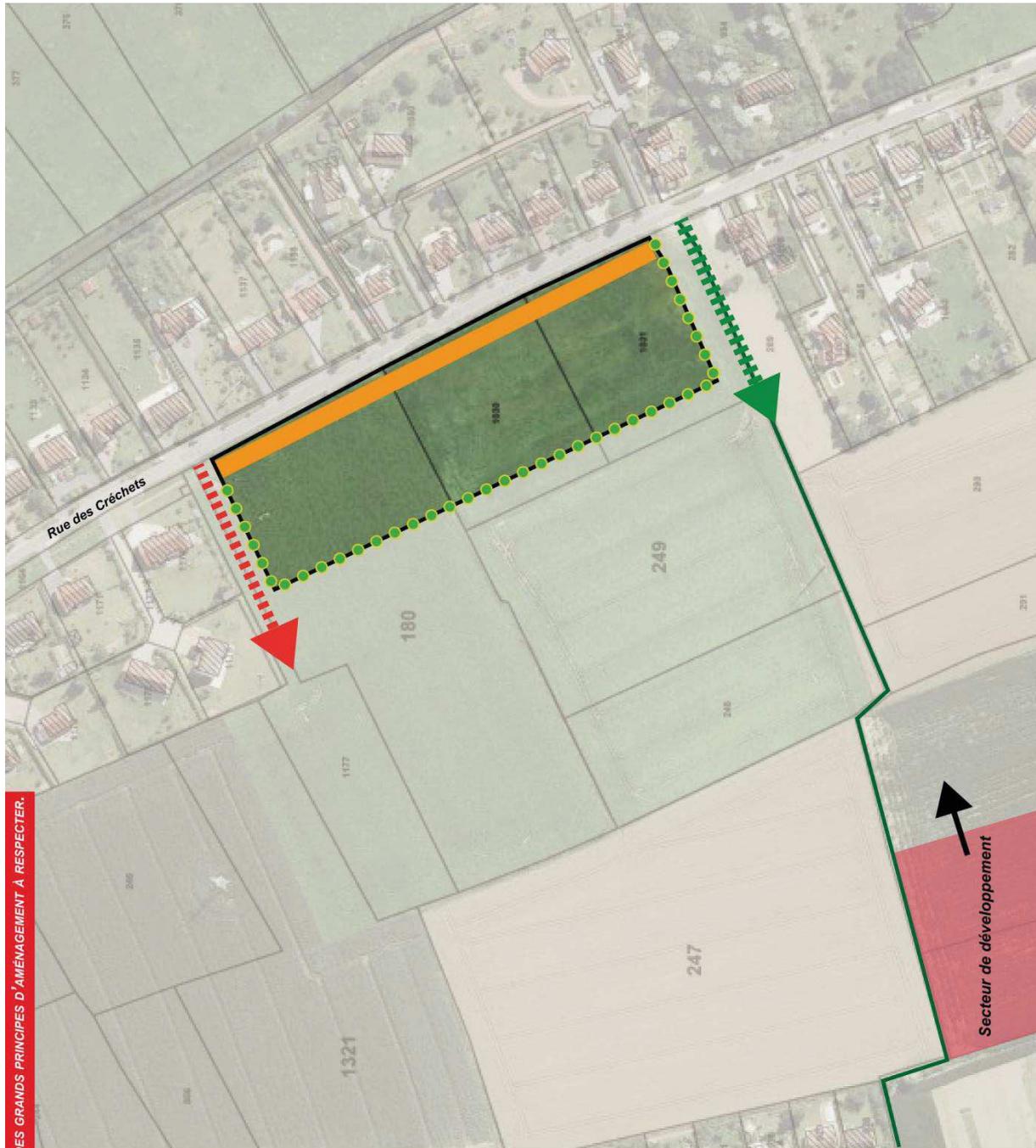
CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER.

-  Zone d'étude - env. 0.8 Ha
 -  Recréer un front bâti de façon à conserver une homogénéité urbaine
 -  Créer une frange paysagère végétalisée permettant de limiter les échanges visuels entre les secteurs
 -  Conserver des perméabilités de 10m afin de permettre l'accès aux espaces agricoles et afin d'envisager une connexion viaire avec des projets voisins
 -  Elargissement du sentier piétonnier existant
 -  Perméabilité conservée afin d'envisager une connexion viaire à long terme
 -  Chemin piétonnier existant
- Il conviendra de prendre en compte lors des aménagements :
- La ligne électrique passant sur la zone
 - Le retrait et gonflement des argiles = aléa moyen
 - Les remontées de nappes = nappes subaflueurantes

Densité minimale à respecter : de 16 à 18 lgts/Ha

Programmation à respecter :

- entre 5 et 10% de logements en accession sociale à la propriété



VII. SECTEUR SITUE ENTRE LA RUE DU BOIS ET LA RUE DES CRECHETS

1. *Contexte et enjeux*

Le site d'étude dédié principalement à l'habitat se situe au nord du tissu urbain de la commune d'Estaires. Il représente une surface d'environ 1,8 Ha.

Le projet prend place sur un espace bâti en grande partie et occupé par de la végétation pour le reste de la zone, ainsi que sur des espaces cultivés.

Un cours d'eau traverse la zone d'étude. Le sud est occupé par le jardin d'une habitation de la rue du Bois, ainsi que par des espaces cultivés. L'ouest est limité par la rue du Bois, l'est est bordé par les fonds de jardins des habitations de la rue des Créchets et le nord par des jardins des habitations des rues du Bois et des Créchets.

L'aménagement de cet espace permettra de reconverter en profondeur ce secteur communal.

La zone d'étude est accessible depuis la rue du Bois à l'ouest et un arrêt de bus est présent le long de cet axe vers le nord.

Le site d'étude s'insère dans un environnement principalement dédié à l'habitat mêlé à des espaces agricoles. Des projets d'habitat se situent à quelques dizaines de mètres au sud de la zone.

2. *Orientations particulières*

Accès au site

Plusieurs accès à la zone pourront être aménagés pour la desservir depuis l'ouest (rue du Bois). Il s'agira d'accès piétonniers et routiers totalement sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Tous les accès routiers créés devront être adaptés aux piétons. Ces accès devront être aménagés depuis la rue du Bois à l'ouest de la zone. Un accès supplémentaire devra être aménagé sur l'emplacement réservé (n°15) du PLU à l'est de la zone depuis la rue du Bois.

Ces accès seront mis en place afin d'entrer et de sortir de la parcelle. Ils pourront supporter la voirie principale et permettront le liaisonnement avec le réseau viaire existant.

Voirie

Un principe de réseau viaire structurant et bouclant la zone d'étude sera aménagé. Ce maillage viaire prendra appui sur les accès créés et se raccordera au réseau viaire existant. La voirie aménagée sur l'emplacement réservé devra être d'une largeur de 8m minimum.

Les axes viaires créés devront être accompagnés d'un traitement paysager et d'un cheminement piétonnier.

Sécurisation des carrefours

Les carrefours créés le long de la rue du Bois devront être sécurisés. Ils devront être lisibles et sécurisés afin de garantir des conditions d'évolution au sein de la commune les plus sûres.

Liaison douce

Des liaisons douces accompagneront l'ensemble des voiries créées. Ainsi, l'intégralité du réseau viaire existant et des quartiers voisins seront accessibles et connectés au projet.

Organisation et implantation des constructions

Avant tout aménagement, il conviendra de démolir l'ensemble des constructions existantes au sein de la zone.

L'organisation du projet devra respecter à minima les densités et mixité suivantes :

- densité minimale de 16 à 18 Igt/Ha,
- Entre 5 et 10% de logements en accession sociale à la propriété
- Entre 20 et 25% de logements sociaux.

Cette mixité des typologies et statuts induira une mixité sociale essentielle dans la vie d'une commune.

Afin de conserver une cohérence urbaine, il conviendra de recréer un front bâti le long de la rue du Bois.
Il est impératif que l'aménagement de la zone soit réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble pour favoriser la cohérence urbaine.

Intégration paysagère et gestion des ressources naturelles

Afin d'améliorer l'intégration du projet et de limiter l'impact de l'urbanisation d'un tel projet envers les résidents actuels, une frange paysagère devra être aménagée entre la zone d'étude et les habitations existantes. De plus, toutes les voiries devront être accompagnées d'un traitement paysager.

Cette bande végétalisée permettra de tamponner une partie des nuisances (visuelles et sonores) liées au nouveau projet.

Un cours d'eau borde l'est de la zone d'étude du nord au sud. Il conviendra de préserver et d'intégrer le cours d'eau et d'aménager une bande d'entretien respectant la servitude en place le long de la frange est. Cette bande paysagère devra être végétalisée.

Prise en compte des risques

Il conviendra de prendre en compte le retrait et gonflement des argiles d'aléa moyen présent sur l'ensemble de la zone d'étude.

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Le site d'étude présente des difficultés d'infiltration des eaux. Il conviendra d'aménager un réseau de collecte et de gestion des eaux de type : noues, bassin de rétention...

Evolution future

Afin d'envisager un développement futur de la zone, des perméabilités devront être maintenues vers le sud de la zone d'étude. Ceci permettra de limiter l'enclavement de futurs projets en créant des continuités viaires.

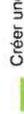
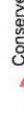
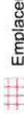
3. Schéma d'aménagement

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

Annulé par jugement du Tribunal Administratif de Lille n°1703720 rendu le 27/06/2019

CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

Zone d'étude - env. 1.8 Ha

-  Recréer un front bâti de façon à conserver une homogénéité urbaine
-  Créer et/ou conforter une frange paysagère végétalisée permettant de limiter les échanges visuels entre les secteurs
-  Créer une bande paysagère végétalisée permettant de gérer les servitudes autour du cours d'eau
-  Conserver une perméabilité afin d'envisager une connexion viaire à long terme
-  Cours d'eau à préserver et à intégrer
-  Emplacement réservé n°15 du PLU : voie d'accès de 8m
-  Créer un accès sécurisé à la zone

Il conviendra de prendre en compte lors des aménagements :
- Le retrait et gonflement des argiles = aléa moyen

Il conviendra de démolir l'ensemble des constructions existantes de la zone avant tout aménagement

Il conviendra d'aménager la zone sous la forme d'une opération d'ensemble pour une bonne homogénéité du projet

Densité minimale à respecter : de 16 à 18 Igt/ha

Programmation à respecter :

- entre 5 et 10% de logements en accession sociale à la propriété
- entre 20 et 25% de logements sociaux



ESTAIRES

50m



Annulé par jugement du Tribunal Administratif de Lille n°1703720 rendu le 27/06/2019

VIII. SECTEUR SITUE ENTRE LES RD946 ET RD947

1. *Contexte et enjeux*

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 1 Ha. Un oratoire se situe à proximité au nord le long de la rue Kennedy (RD947).

Le projet prend place sur des espaces agricoles cultivés. A l'ouest de la zone se trouvent des habitations de la RD946, ainsi qu'une zone non urbanisée laissant la RD946 border la zone. Au nord sont implantées des constructions de la RD947. A l'est et au sud se trouvent le lotissement Joseph et le lotissement Joubarbe I.

La zone est bordée est accessible à l'ouest depuis la RD946 et au nord depuis un passage privé entre des constructions.

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.



Vue depuis la RD946 à l'ouest. La zone d'étude est actuellement occupée par des espaces agricoles.



Vue depuis la RD947 au nord. Ce passage représente la sortie de la zone d'étude (en sens unique). Le passage est étroit et se fait entre des habitations existantes.

2. Orientations particulières

Accès au site

Plusieurs accès à la zone devront être aménagés pour la desservir. Il s'agira d'accès piétonniers et routiers totalement sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Tous les accès routiers créés devront être adaptés aux piétons.

Deux accès routiers devront être aménagés :

- Un accès au nord, depuis la RD947. Cet accès sera en sens unique de circulation et ne permettra que la sortie de la zone d'étude. Le sens de circulation se fera donc du sud vers le nord. Au niveau de la RD947, il ne sera possible que de tourner à droite. La RD étant passante, il serait dangereux d'autoriser un tourne-à-gauche.
- Un accès à l'ouest, depuis la RD946. Cet accès sera en double-sens de circulation.

Ces accès seront mis en place afin d'entrer et de sortir de la parcelle. Ils pourront supporter la voirie principale et permettront le liaisonnement avec le réseau viaire existant.

Voirie

Un principe de réseau viaire structurant et bouclant la zone d'étude sera aménagé. Ce maillage viaire prendra appui sur les accès précités et se raccordera au réseau viaire existant. La voirie sera en double-sens de circulation sur la quasi-totalité de la zone d'étude. Toutefois, sa partie nord (voir plan) sera en simple sens de circulation (du sud vers le nord) et ne permettra que de sortir de la zone d'étude.

Les axes créés devront être accompagnés d'un traitement paysager et d'un cheminement piétonnier.

Les carrefours créés sur les RD devront être accompagné d'un traitement de sécurité de façon à développer des déplacements sûrs.

Afin de desservir l'ensemble de la zone d'étude des voies secondaires de desserte pourront être aménagées. Elles pourront prendre la forme de voies partagées et devront supporter le passage des véhicules et des piétons, et être accompagnées d'un traitement paysager.

Liaison douce

Des liaisons douces accompagneront l'ensemble des voiries créées. Ainsi, l'intégralité du réseau viaire existant et des quartiers voisins seront accessibles et connectés au projet. Deux liaisons piétonnes seront aménageables à l'est de la zone vers le lotissement Joseph. Il conviendra d'en réaliser une au minimum afin de lier les quartiers.

Organisation et implantation des constructions

L'organisation du projet devra respecter à minima les densités et mixités suivantes :

- densité minimale de 16 à 18 Igt/Ha,
- mixité : *entre 20 et 25% de logements locatifs sociaux,
*entre 5 et 10% de logements en accession sociale à la propriété.

Cette mixité des typologies et statuts induira une mixité sociale essentielle dans la vie d'une commune.

Il est impératif que l'aménagement de la zone soit réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble pour favoriser la cohérence urbaine.

En façade de RD946, il conviendra d'implanter les constructions avec un recul de 5m par rapport à la voirie de façon à conserver le rythme urbain existant.

Intégration paysagère et gestion des ressources naturelles

Afin d'améliorer l'intégration du projet et de limiter l'impact de l'urbanisation d'un tel projet envers les résidents actuels, une frange paysagère devra être aménagée entre la zone d'étude et les habitations existantes. De plus, toutes les voiries devront être accompagnées d'un traitement paysager.

Cette bande végétalisée permettra de tamponner une partie des nuisances (visuelles et sonores) liées au nouveau projet.

Prise en compte des risques et servitudes

Il conviendra de prendre en compte la remontée des argiles d'aléa moyen présente sur l'ensemble de la zone d'étude.

Equipement en réseaux du site

Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

Le site d'étude présente des difficultés d'infiltration des eaux. Il conviendra d'aménager un réseau de collecte et de gestion des eaux de type : noues, bassin de rétention...

3. Schéma d'aménagement

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

CES ORIENTATIONS SONT SCHEMATIQUES ET REPRESENTENT DES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER.

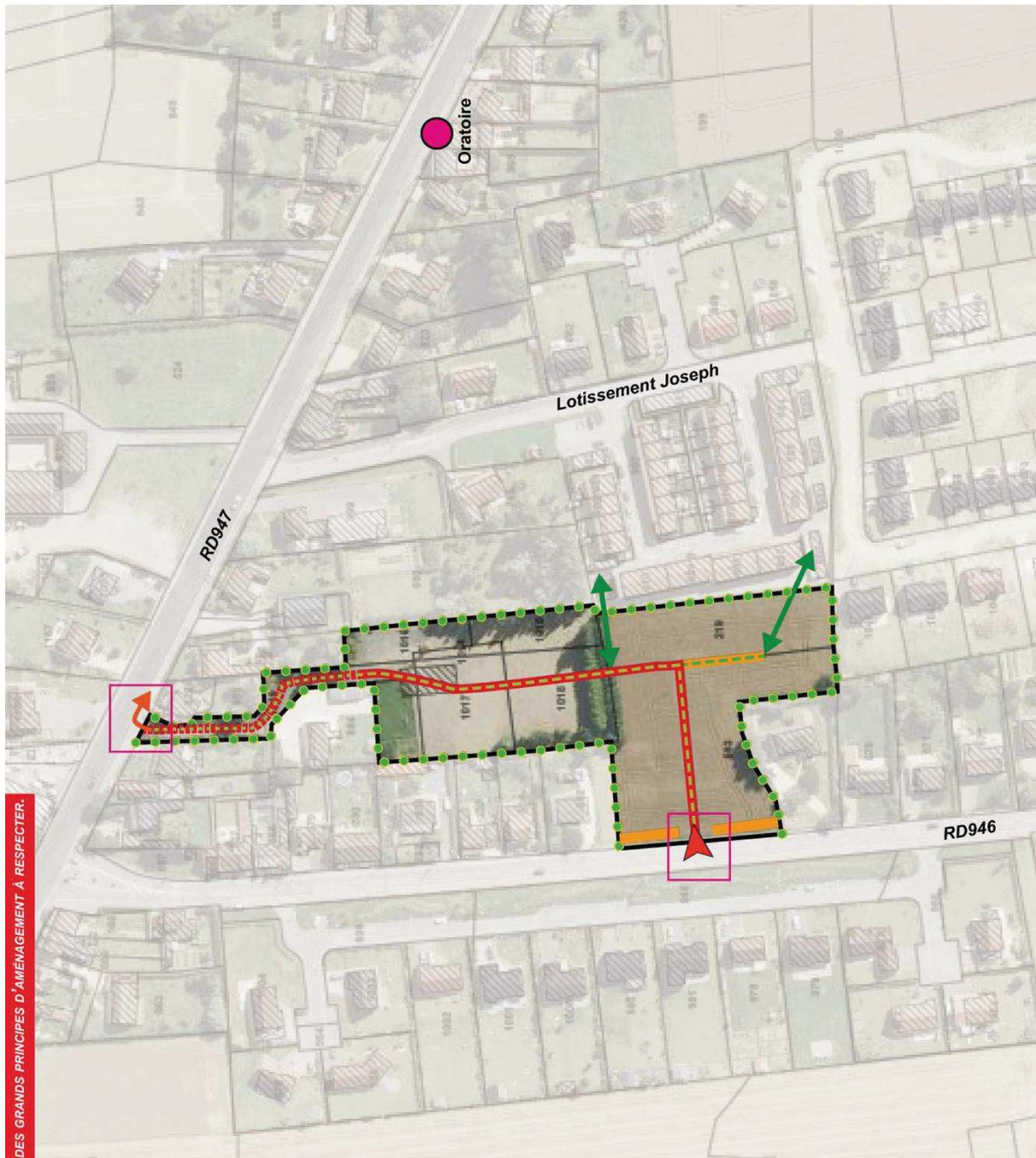
-  Zone d'étude - env. 1 Ha
-  Principe d'aménagement d'une entrée et sortie à la zone : accès adapté à la circulation routière.
-  Principe d'aménagement d'une sortie routière avec obligation de tourner à droite sur la RD947
-  Aménager une voie de desserte accompagnée d'un cheminement piétonnier et d'un traitement paysager (double sens de circulation)
-  Aménager une voie de desserte accompagnée d'un cheminement piétonnier et d'un traitement paysager (simple sens de circulation : du sud vers le nord)
-  Aménager une voie de desserte secondaire (voie partagée) accompagnée d'un cheminement piétonnier et d'un traitement paysager
-  Principe de sécurisation du carrefour
-  Principe d'implantation des constructions à 5m de la voirie
-  Créer une frange paysagère végétalisée permettant de limiter les échanges visuels entre les secteurs
-  Aménager des connexions piétonnes entre les zones
-  Elément patrimonial bâti - Oratoire

Il conviendra de prendre en compte lors des aménagements :
- La remontée des argilles = aléa moyen

Densité minimale à respecter : de 16 à 18 lgts/Ha
Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation à respecter :

- entre 20 et 25% de logements sociaux
- entre 5 et 10% de logements en accession sociale à la propriété



ESTAIRES
50m



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - RD946-RD947.



IX. ECHEANCIER DES AMENAGEMENTS

Désignation	Superficie (Ha)	Échéance
Renouvellement Urbain : Berges de la Lys : Zone A	0,24	2016
Rue des Créchets	0,8	2017
Joubarbes 2	2,3	2017
Les Busserolles : Phase 1	4	2019
Renouvellement Urbain : Berges de la Lys : Zone C	0,4	2022
Les Busserolles : Phase 2	4	2024
Maurianne	13	2017 (1ière phase)
Entre la rue du Bois et la rue des Créchets	1,8	2025

Annulé par jugement n°1703720 du Tribunal Administratif de Lille rendu le 27/06/2019

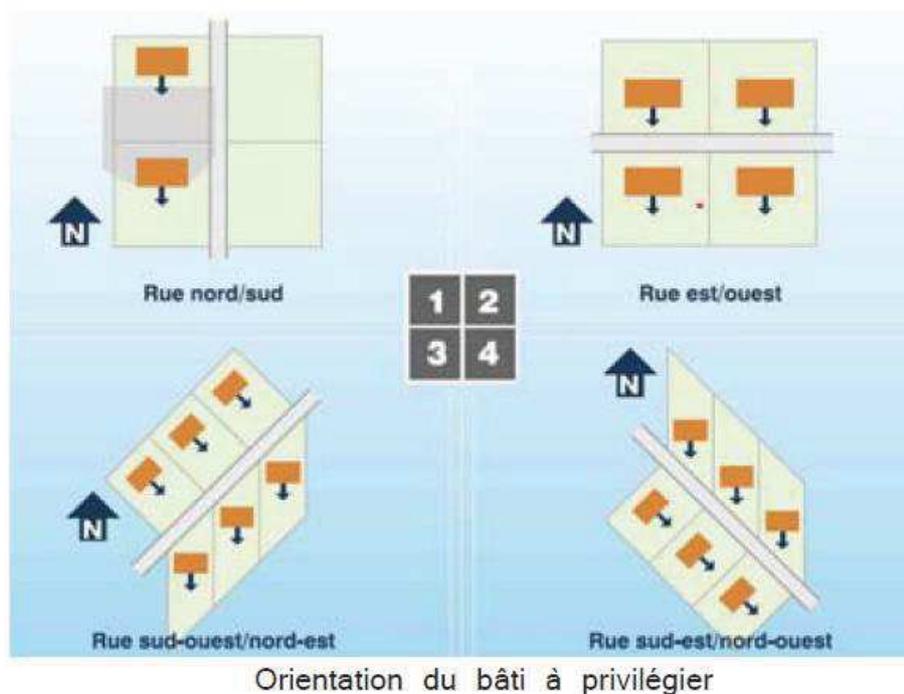
X. RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES

Aménagement bioclimatique

L'urbanisation de la zone devra être basée sur des réflexions prenant en compte l'aménagement bioclimatique. L'opération devra s'adapter son environnement (et non l'inverse) et en tirer le plus de bénéfices possible en fonction de son usage, notamment en matière d'énergie.

Afin d'optimiser les avantages liés à l'aménagement bioclimatique, notamment en terme de confort de vie et de réduction des coûts, il conviendra de :

- Etudier la topographie de façon à optimiser l'implantation sur la parcelle.
- Etudier les ombres portées des bâtiments et éviter les nuisances liées à celles-ci.
- Implanter le jardin et les maisons de façon à ce qu'ils profitent au maximum des apports solaires (hiver = capter et retenir la chaleur ; été = capter et retenir la fraîcheur).
- Etudier les vents afin de ne pas créer de couloir de vent et de ne pas exposer les façades aux vents dominants.



Energie

La production et l'utilisation raisonnée de l'énergie sont des enjeux majeurs de la gestion d'un territoire. Afin de tendre vers une bonne maîtrise de l'énergie, il conviendra de :

- Appliquer à minima la réglementation thermique en vigueur pour les constructions.
- Etudier les possibilités de mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables adaptés au contexte, et si possible de penser une mutualisation du réseau : solaire thermique, solaire photovoltaïque, géothermie, filière bois, aérothermie.
- Etudier la possibilité de se raccorder ou de créer un réseau de chaleur.
- Mettre en place un éclairage public adapté et efficace, notamment en terme de sécurité et de consommation, et surtout non intrusif : utilité, orientation, diffusion, puissance... sont de critères à étudier lors de la conception du projet.

Déchets

La réduction et la réutilisation des déchets fait partie des enjeux majeurs de nos sociétés, ainsi il conviendra de :

- Favoriser le tri à domicile et au sein de l'espace public avec l'implantation de points d'apport volontaire. Bien sûr en les intégrant dans le paysage.
- Inciter les habitants à s'équiper de bacs de compostage.

Eau

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, il conviendra de mettre en place des moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie).

Dispositifs techniques

Les dispositifs implantés à l'extérieur de la construction devront être bien intégrés, de manière à minimiser leur impact visuel. Plusieurs pistes pour cela :

- Les implanter sur des constructions annexes,
- Les implanter de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique ou de l'espace public,
- Les regrouper,
- Les dissimuler, par exemple par le choix d'une végétation adaptée,
- Adapter l'implantation à la composition de la construction.