

---

Plan Local d'Urbanisme  
Estaires

---

Approbation du PLU – 04 novembre 2019

*Orientations d'aménagement  
et de programmation*



# Sommaire

<b>AVANT PROPOS</b> .....	<b>2</b>
I.    LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	2
<b>LOCALISATION ET ECHEANCIER DES AMENAGEMENTS</b> .....	<b>4</b>
I.    PLAN DE LOCALISATION DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT.....	5
II.   ECHEANCIER DES AMENAGEMENTS .....	6
<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b> .....	<b>7</b>
I.    ZONE ECONOMIQUE DE PART ET D'AUTRE DE LA RUE DE LA MAURIANNE. ....	7
1. <i>Contexte et enjeux</i> .....	7
2. <i>Orientations particulières</i> .....	7
3. <i>Schéma d'aménagement</i> .....	9
II.   RENOUVELLEMENT URBAIN : GARAGE COUPET, BERGE DE LA LYS, QUAI DU RIVAGE - PETANQUE.....	10
1. <i>Contexte et enjeux</i> .....	10
2. <i>Orientations particulières</i> .....	11
3. <i>Schéma d'aménagement</i> .....	12
III.  LES BUSSEROLES .....	14
1. <i>Contexte et enjeux</i> .....	14
2. <i>Orientations particulières</i> .....	14
3. <i>Schéma d'aménagement</i> .....	15
IV.   JOUBARBES II.....	17
1. <i>Contexte et enjeux</i> .....	17
2. <i>Orientations particulières</i> .....	18
3. <i>Schéma d'aménagement</i> .....	19
V.    RENOUVELLEMENT URBAIN LE LONG DES BERGES DE LA LYS .....	21
1. <i>Contexte et enjeux</i> .....	21
2. <i>Orientations particulières</i> .....	22
3. <i>Schéma d'aménagement</i> .....	23
VI.   RUE DES CRECHETS .....	25
1. <i>Contexte et enjeux</i> .....	25
2. <i>Orientations particulières</i> .....	25
3. <i>Schéma d'aménagement</i> .....	26
VIII.  SECTEUR SITUE RD946-RUE JACQUEMINEMARS.....	28
1. <i>Contexte et enjeux</i> .....	28
2. <i>Orientations particulières</i> .....	29
3. <i>Schéma d'aménagement</i> .....	30
IX.   RENOUVELLEMENT URBAIN D'UNE ZONE ECONOMIQUE RUE KENNEDY.....	31
1. <i>Contexte et enjeux</i> .....	31
2. <i>Orientations particulières</i> .....	32
3. <i>Schéma d'aménagement</i> .....	33
X.    RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES .....	34

# 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 ;

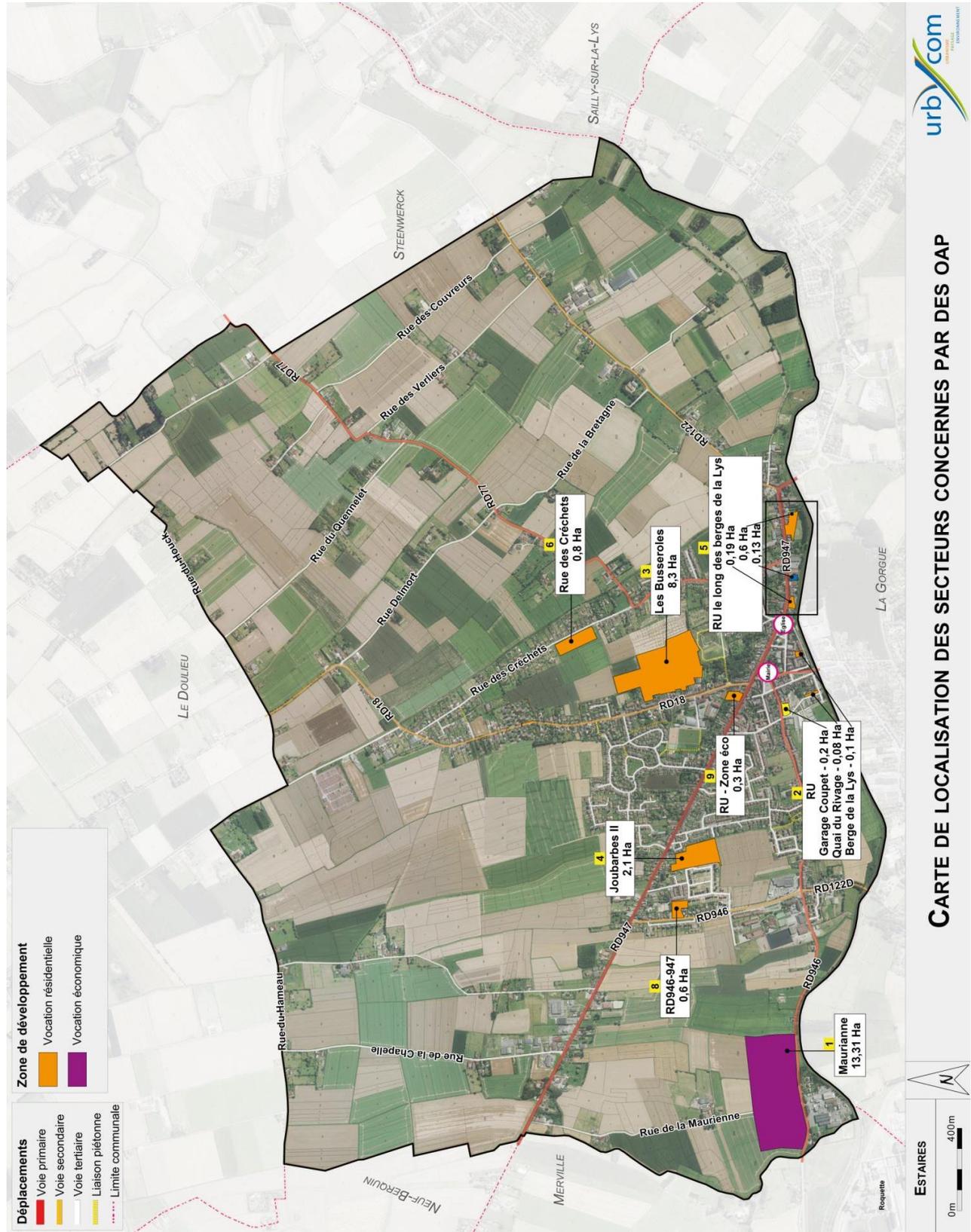
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

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 termes de compatibilité, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non à la lettre.

# LOCALISATION ET ECHEANCIER DES AMENAGEMENTS

## I. PLAN DE LOCALISATION DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT





## II. ECHEANCIER DES AMENAGEMENTS

**Échéancier d'ouverture à l'urbanisation au titre de l'article L.151-7-3° du code de l'urbanisme : les permis d'aménager ne pourront être délivrés que conformément aux années figurant dans le tableau ci-dessous.**

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

# 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. Son périmètre de réciprocité de 100 mètres autour des bâtiments agricoles concourant à l'élevage n'impacte pas le site.

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 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 paysager 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.

Afin de pallier les problèmes d'inondation, les secteurs soumis à l'aléa faible du PPRI de la Lys seront privilégiés pour recevoir des espaces verts paysagers de gestion hydraulique.

### ***Patrimoine***

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

### ***Équipement 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,
- Les retraits et gonflements 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.

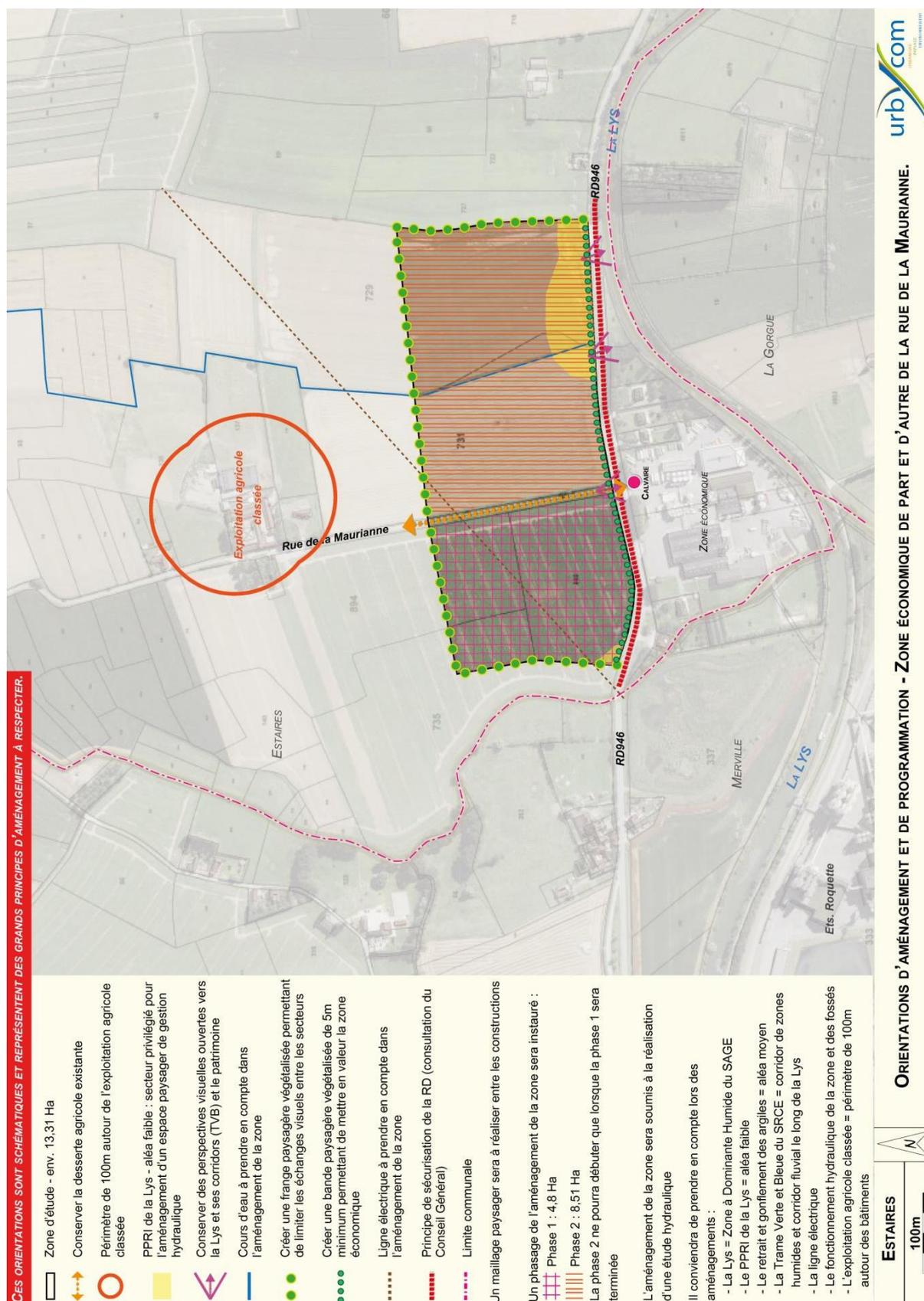
L'aménagement de la zone sera soumis à la réalisation d'une étude hydraulique.

### ***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 000m<sup>2</sup>.

2/ Le site Berge de la Lys : cette zone est occupée par bâtiment ancien et représente une surface d'environ 1 000m<sup>2</sup>. Elle est également située à proximité de la Lys et d'un site BASIAS. Le projet prend place le long de la Cité Marguerite.

3/ 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 800m<sup>2</sup>. 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.

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 espaces situés 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)*



*3/ Quai du Rivage - Pétanque*



2/ La rue de la Cité 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 Berge de la Lys : Le site sera accessible depuis la Cité Marguerite au sud.

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

### **Intégration urbaine et architecturale**

Les projets visent à renouveler des secteurs déjà bâtis. 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 minimums en remplacement des garages existants. Il conviendra de réaliser une opération d'ensemble par zone afin de garantir une certaine homogénéité.

### **Programmation**

Il conviendra de respecter la programmation suivante sur la zone 1 :

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

La zone 1 sera dédiée à l'habitat de type 2 et type 3 de préférence et à l'aménagement d'un parking paysager - densité minimale à respecter de 100 logements par hectare.

La zone 2 sera dédiée à l'habitat de type 2 et type 3 de préférence, mais ne recevra pas de logements sociaux - densité minimale à respecter de 120 logements par hectare.

La zone 3 sera dédiée à l'habitat social uniquement - densité minimale à respecter de 130 logements par hectare.

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 B A S I A S se situent à proximité (à l'ouest) des zones d'étude 2 et 3. Il conviendra de les prendre en compte si nécessaire.

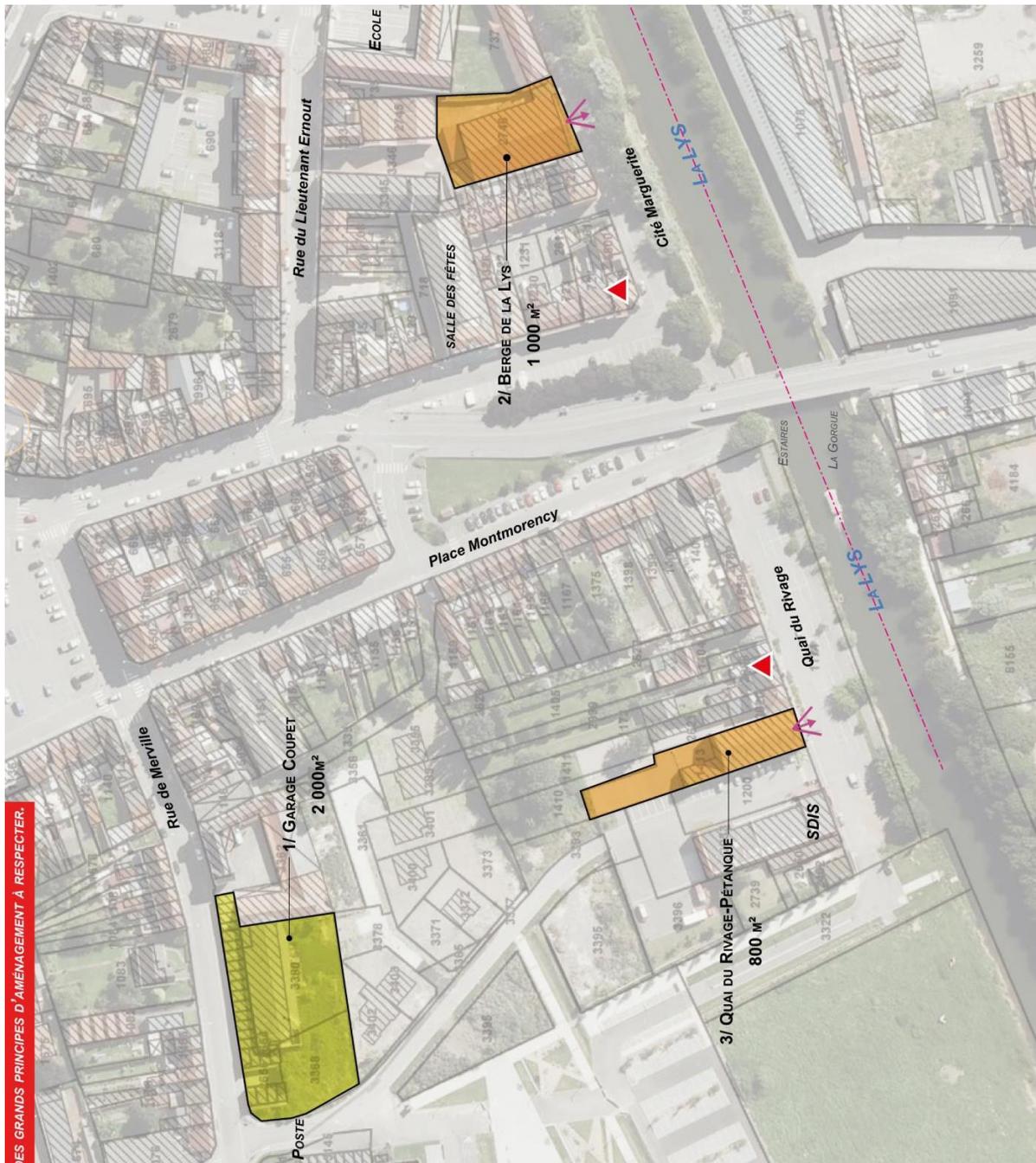
Les parcelles d'étude sont concernées par des risques d'inondation directs ou indirects.

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,
- Les retraits et gonflements des argiles = aléa faible concernant les zones 2 et 3,
- Les retraits et gonflements 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'AMÉNAGEMENT À 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)
  - Le retrait et gonflement des argiles = aléa faible (zone 2 et 3)
  - Le retrait et gonflement 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)
- Programmation à respecter :**
- Zone 1 : - entre 5 à 10% de logements en accession aidée à la propriété  
- entre 20 et 25% de logements sociaux
  - Zone 3 : 100% des logements sociaux
- Densité minimale à respecter :**
- Zone 1 : 100 lgt/Ha
  - Zone 2 : 120 lgt/Ha
  - Zone 3 : 130 lgt/Ha
- Obligation de réaliser une opération d'ensemble par zone**
- Vocation :**
- Zone 1 : **Habitat (type T2 et T3 de préférence) et équipement public (parking paysager)**
  - Zone 2 : **Habitat non social (type T2 et T3 de préférence)**
  - Zone 3 : **Habitat social uniquement**



**ESTAIRES**  
20m



**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - RENOUVELLEMENT URBAIN :  
GARAGE COUPET, 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. L'aménagement des carrefours sera réalisé par le lotisseur.

### ***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 18 lgt/Ha,
- mixité : \*entre 20 et 25% de logements locatifs sociaux,  
\*entre 5 et 10% de logements en accession aidée 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.

Un espace d'environ 6000m<sup>2</sup> situé approximativement au centre de la parcelle sera privilégié pour l'aménagement d'équipements publics et d'intérêt général. Le sud-est de la zone sera dédié à l'implantation d'un collectif en R+1+C. La majeure partie de la frange ouest sera dédiée à une implantation dense des constructions (24 lgt/Ha à minima), ainsi qu'une zone située au-dessus du secteur d'équipement public. Le nord, le centre et le sud-est de la zone seront dédiés à l'aménagement d'un habitat plus diffus (16 lgt/Ha à minima).

### ***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. Une bande paysagère de recul devra également être aménagée le long de la frange ouest afin de limiter la proximité des nouvelles constructions avec celles 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.

### ***Équipement 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.

### ***Évolution 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 cheminement 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
-  Aménager une bande paysagère de recul limitant la proximité avec les habitations en place
-  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
-  Secteur privilégié pour l'aménagement d'équipements publics et d'intérêt général - env. 6000m<sup>2</sup>.
-  Élément patrimonial bâti
-  Secteur privilégié pour l'implantation d'un collectif en R+1+C
-  Secteur privilégié pour une implantation dense de logements - 24 lgt/Ha à minima
-  Secteur privilégié pour une implantation diffuse de logements - 16 lgt/Ha à minima

 Limite de phasage

Phasage : La phase 2 ne pourra être aménagée que lorsque la phase 1 sera entièrement réalisée

Il conviendra de prendre en compte lors des aménagements :

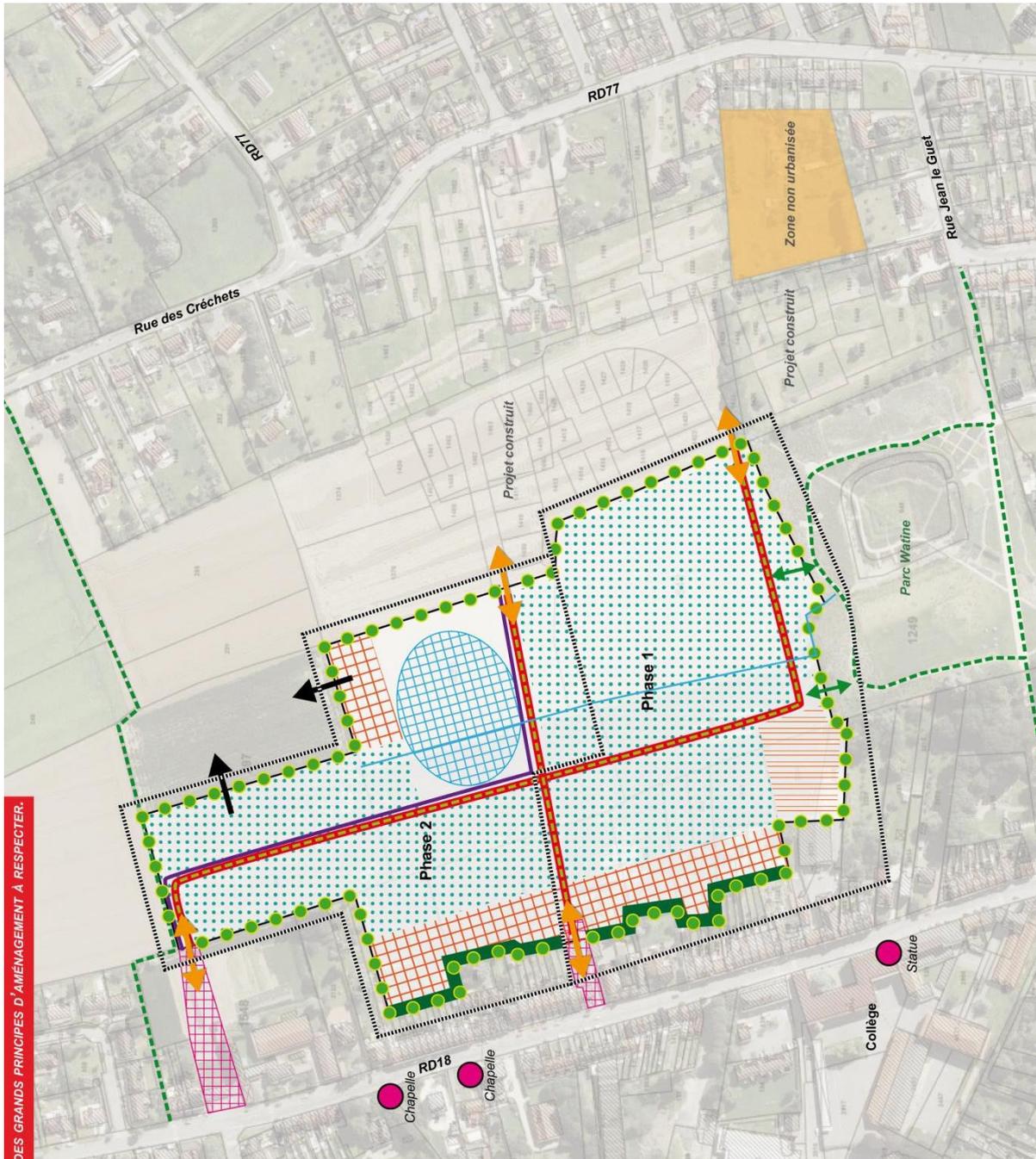
- Le retrait et gonfiement des argiles = aléa moyen

**Densité minimale à respecter : 18 lgt/s/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 aidée à la propriété



ESTAIRES

50m



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - LES BUSSEROLES.

## 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 2,1 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 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 et/ou piétonniers devront être aménagés :

- Un accès piétonnier au nord-ouest, depuis la rue Farou récemment créée (menant à la RD946),
- Un accès routier et piétonnier au sud-ouest, depuis la rue Farou récemment créée (menant à la RD946),
- Une liaison douce 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 les voiries principales et secondaires 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 primaires (à minima) créés devront être accompagnés d'un traitement paysager et d'un cheminement piétonnier.

Une voie primaire de desserte sera aménagée entre les deux accès situés au sud. Une voie secondaire sera aménagée. Elle prendra appui sur la voie primaire et se raccordera de façon piétonne à l'accès aménagé au nord-ouest. Cette voirie devra présenter une emprise de 8m : 5m de chaussée et 3m de trottoir.

### **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 le tracé de la voie primaire et bouclera la zone. Un cheminement doux suivra la limite sud de la zone d'étude et une liaison piétonne sera aménagée au nord-ouest de la zone vers la rue du Farou.

### **Organisation et implantation des constructions**

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

- **densité minimale de 18 lgt/Ha,**
- mixité : \*22% de logements locatifs sociaux, implantés de préférence au nord de la zone,  
\*à minima 15% de logements en accession aidée à la propriété implantés de préférence au centre de la zone.

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.

Les constructions devront être implantées en priorité sur l'une des deux limites séparatives.

### **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. De plus, une zone de gestion hydraulique pourra éventuellement être aménagée le long de la frange sud en relation avec le chemin piétonnier.

**Prise en compte des risques et servitudes**

Il conviendra de prendre en compte les retraits et gonflements des argiles d'aléa moyen présents 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.

**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...

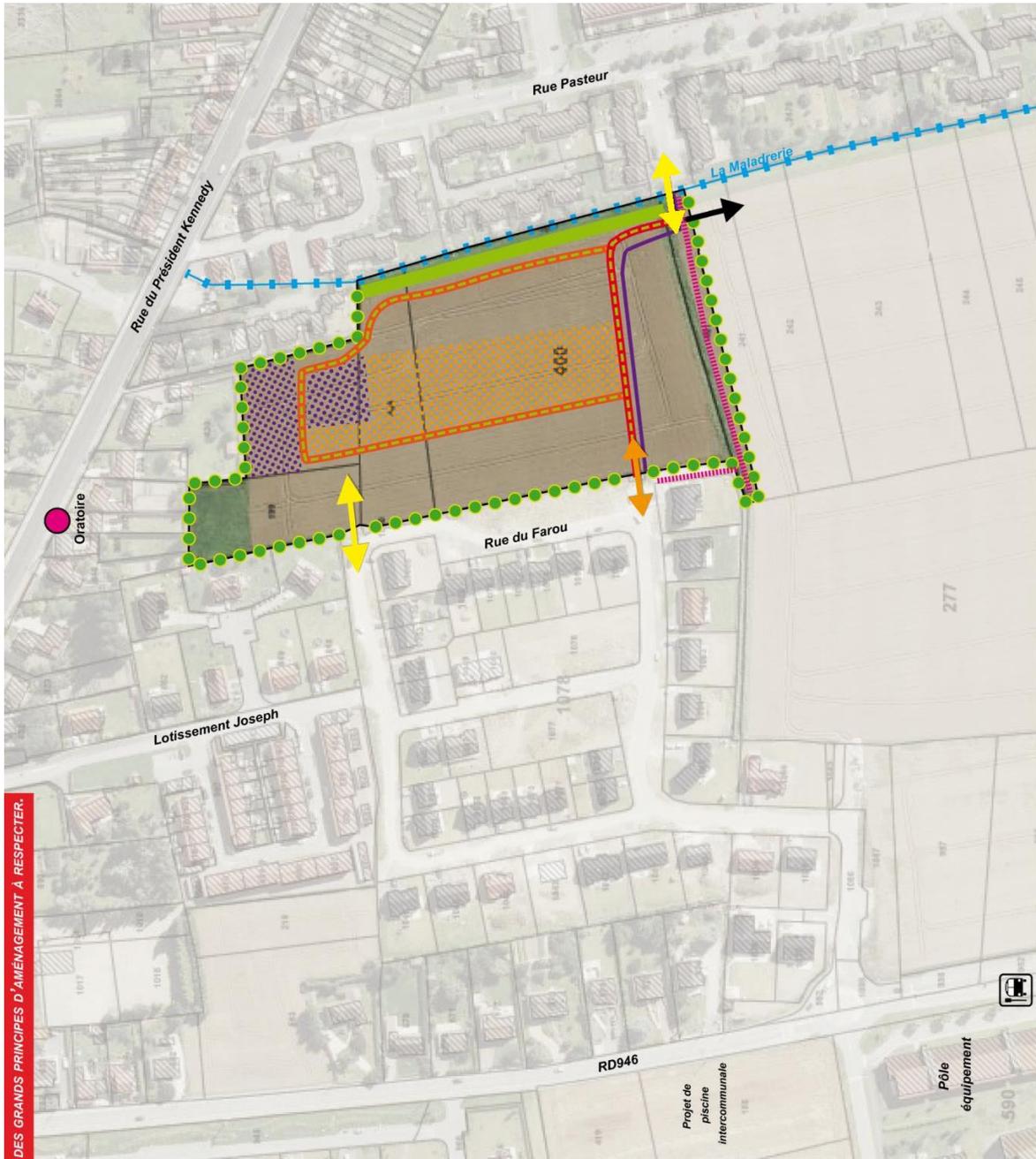
**Evolution future**

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.

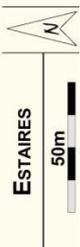
### 3. Schéma d'aménagement

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



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

- Zone d'étude - env. 2,1 Ha
  - Connecter le projet à l'existant : piétons et véhicules
  - Connecter le projet à l'existant : modes doux
  - Aménager une voie primaire de desserte accompagnée d'un cheminement piétonnier et d'un traitement paysager
  - Aménager une voie secondaire de desserte de 8m d'emprise
  - Aménager une bande cyclable en continuité des bandes cyclables existantes
  - Aménager un sentier piétonnier en limite sud de zone et potentiellement un ouvrage de gestion hydraulique
  - 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
  - Elément patrimonial bâti - Oratoire
  - Secteur privilégié pour l'implantation de logements locatifs sociaux
  - Secteur privilégié pour l'implantation de logements en accession aidée
- Il conviendra de prendre en compte lors des aménagements :
- La servitude A4 = protection du cours d'eau non domanial
  - Le retrait et gonflement des argiles = aléa moyen
- Densité minimale à respecter : 18 lgts/ha**  
**Obligation de réaliser une opération d'ensemble**  
**Programmation à respecter :**  
 - 22% de logements locatifs sociaux  
 - minima 15% de logements en accession aidée à la propriété
- Les constructions devront être implantées en priorité sur l'une des deux limites séparatives**



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - JOUBARDES II.**



## 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 (A – au centre) : construction à vocation économique à démolir.*



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



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

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 B, 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. Pour la zone C, si la création d'une voirie est nécessaire, il conviendra de la traiter de la même façon que celle de la zone B.

### ***Liaison douce***

Des liaisons douces aménagées sur chaque site de renouvellement devront permettre le lien entre les projets et la Lys. De plus, les sites nécessitant l'aménagement d'une voirie devront 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 130 lgt/Ha pour la zone B et de 120 lgt/Ha pour la zone 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 à minima pour la zone B.

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, d'environ 1300m<sup>2</sup>, recevra uniquement l'implantation d'un parking paysager.

La zone B, d'environ 6600m<sup>2</sup>, sera privilégiée pour l'accueil de logements, de préférence de typologies T2 et T3, et pour l'aménagement d'un espace vert paysager accessible au public. La surface constructible sera de 2000m<sup>2</sup> (en façade) et la densité s'appliquera sur ces 2000m<sup>2</sup>.

La zone C, d'environ 1900m<sup>2</sup>, sera privilégiée pour l'accueil de logements collectifs et pour l'aménagement d'un espace vert paysager accessible au public.

La programmation sera la suivante :

- Zone B et C : \*à minima 30 % de logements locatifs sociaux  
\*entre 5 et 10% de logements en accession aidée à la propriété

### ***Mise en valeur de la Lys***

Afin de mettre en valeur la Lys, il conviendra de liasonner 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,
- Aux retraits et gonflements 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.

### ***Équipement en réseaux du site***

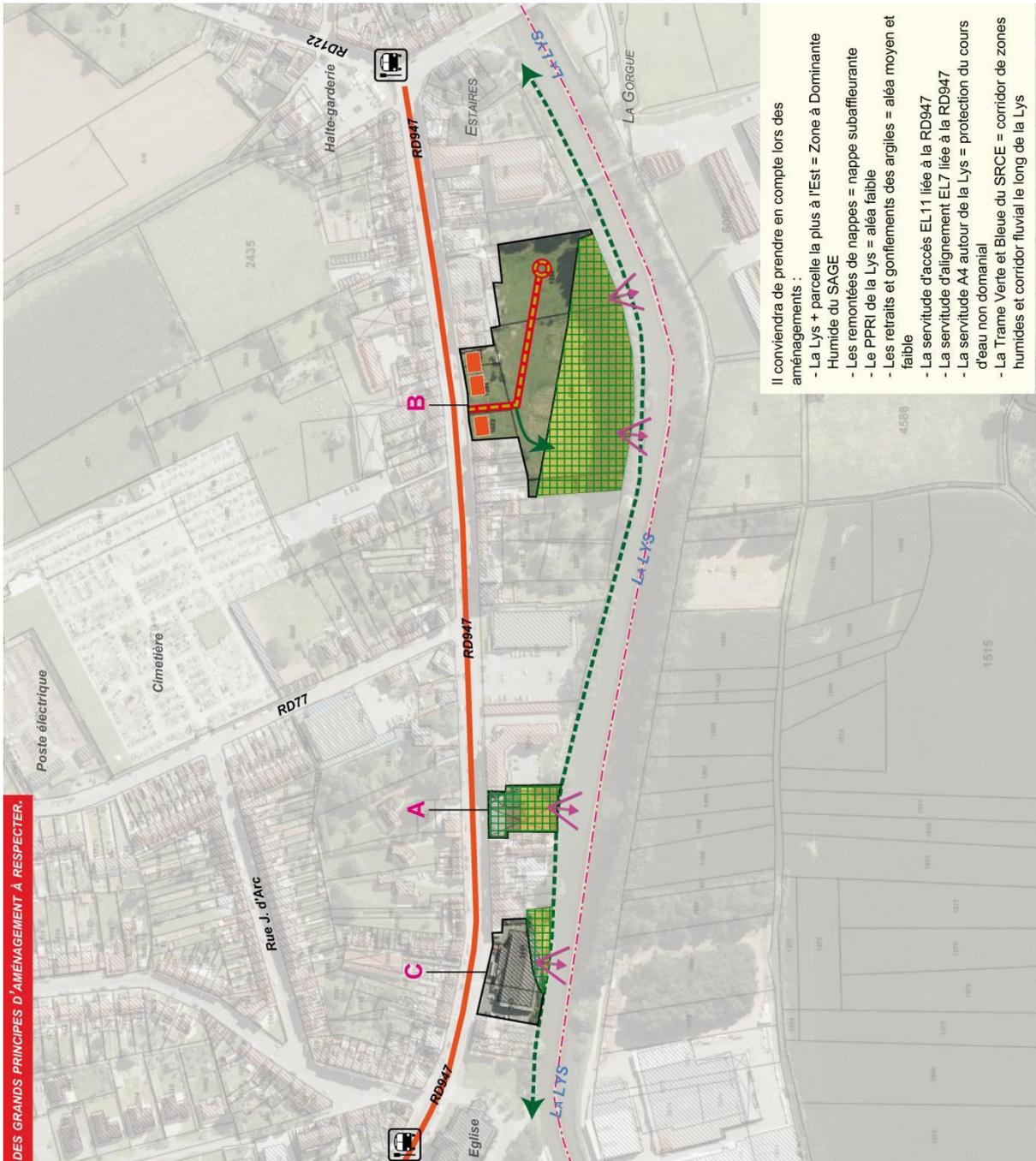
Le site sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement.

## ***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 d'un parking paysager
  - B** Zone privilégiée pour l'implantation de logements (T2 et T3 privilégiés) sur 2000m<sup>2</sup> en façade et pour l'aménagement d'un espace vert paysager accessible au public
  - C** Zone privilégiée pour l'implantation de logements collectifs et pour l'aménagement d'un espace vert paysager accessible au public
- Densité minimale à respecter :**
- Zone B : 130 lgts/ha (sur les 2000m<sup>2</sup>)
  - Zone C : 120 lgts/ha
- Obligation de réaliser une opération d'ensemble par secteur.**
- Programmation à respecter (zone B et C) :**
- à minima 30% de logements locatifs sociaux
  - entre 5 et 10% de logements en accession aidée à la propriété



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 = nappe subaffleurante
- Le PPRI de la Lys = aléa faible
- Les retraits et gonflements des argiles = aléa moyen et faible
- La servitude d'accès EL11 liée à la RD947
- La servitude d'alignement EL7 liée à la RD947
- La servitude A4 autour de la Lys = protection du cours d'eau non domanial
- La Trame Verte et Bleue du SRCE = corridor de zones humides et corridor fluvial le long de la Lys



ESTAIRES

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - RENOUVELLEMENT URBAIN LE LONG DES BERGES DE LA LYS.**



## 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 à 6m minimum de large de façon à laisser passer les engins agricoles.

### ***Organisation et implantation des constructions***

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

- densité minimale de 18 lgt/Ha,
- entre 20 et 25% de logements locatifs sociaux 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.

### ***Équipement en réseaux du site***

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

### ***Évolution 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 - 6m de large minimum pour le passage des engins agricoles

▬ Perméabilité conservée afin d'envisager une connexion viaire à long terme

▬ Chemin piétonnier existant

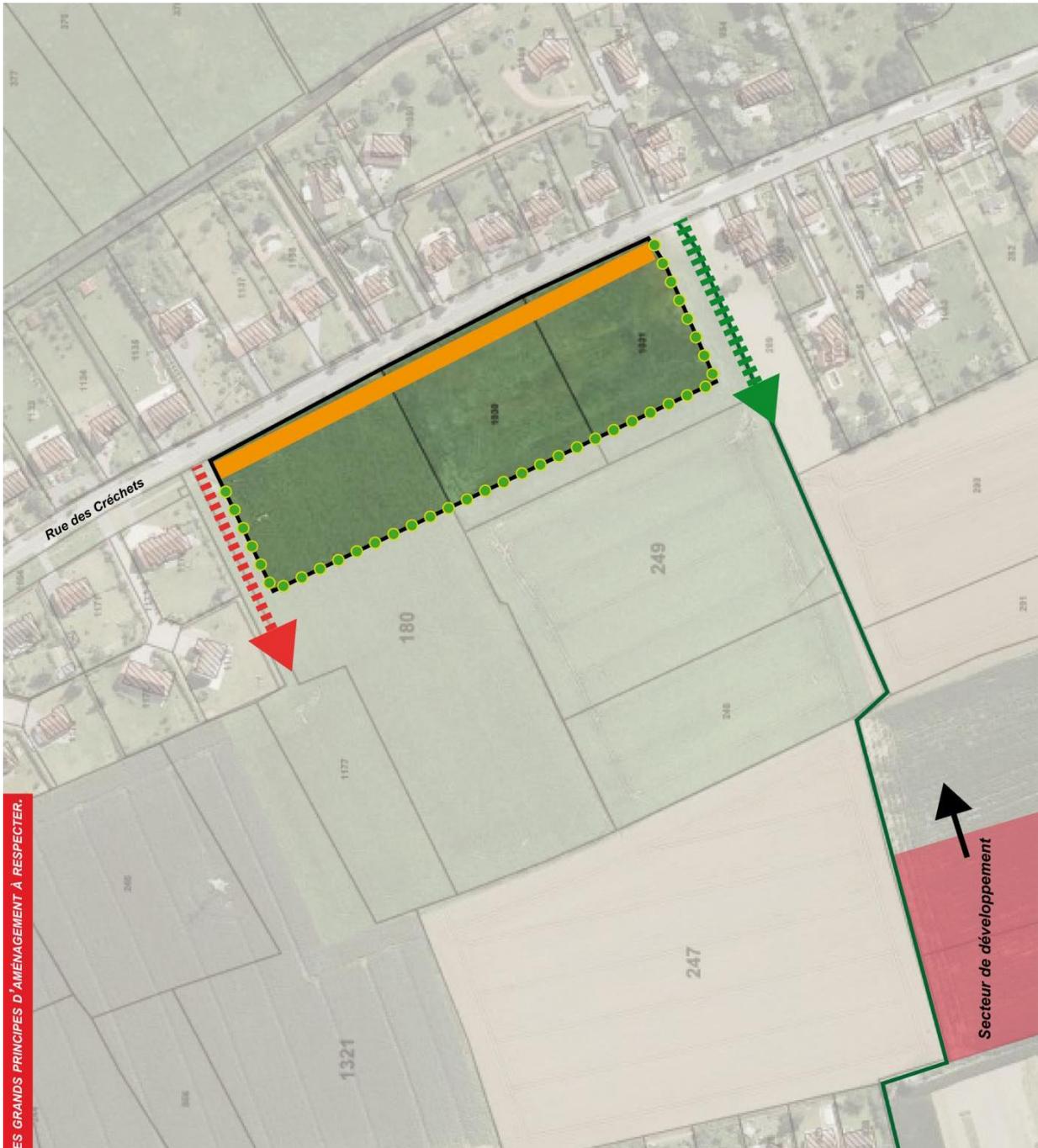
Il conviendra de prendre en compte lors des aménagements :

- La ligne électrique passant sur la zone
- Le retrait et gonflement des argiles = aléa moyen
- Les remontées de nappes = nappes subaffleurantes

**Densité minimale à respecter : 18 lgts/Ha**

**Programmation à respecter :**

- entre 20 et 25% de logements locatifs sociaux



## VIII. SECTEUR SITUE - RD946 rue Jacqueminars

### 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 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.



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

### 2. *Orientations particulières*

#### ***Accès au site***

Un accès à la zone devra être aménagé pour la desservir. Il s'agira d'accès piétonnier et routier totalement sécurisé pour l'ensemble des usagers.

L'accès routier créé devra être adapté aux piétons.

L'accès routier devra être aménagé à l'ouest, depuis la RD946. Cet accès sera en double-sens de circulation.

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

### ***Voirie***

Un principe de réseau viaire structurant la zone d'étude pourra être aménagé. Ce maillage viaire prendra appui sur l'accès précité et se raccordera au réseau viaire existant.

L'axe créé devra être accompagné d'un traitement paysager et d'un cheminement piétonnier.

Le carrefour créé sur la RD946 devra être accompagné d'un traitement de sécurité de façon à développer des déplacements sûrs.

### ***Liaison douce***

Des liaisons douces accompagneront les voiries créées. Ainsi, l'intégralité du réseau viaire existant et des quartiers voisins seront accessibles et connectés au projet. Des 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 18 lgt/Ha,
- mixité : \*entre 20 et 25% de logements locatifs sociaux,  
\*entre 5 et 10% de logements en accession aidée 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 les retraits et gonflements des argiles d'aléa moyen présents sur l'ensemble de la zone d'étude.

### ***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...

## ***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. 0,6 Ha
-  Principe d'aménagement d'une entrée et sortie à la zone : accès adapté à la circulation routière.
-  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 une connexion piétonne entre les zones



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

**Densité minimale à respecter : 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 aidée à la propriété



**ESTAIRES**



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

## IX. RENOUVELLEMENT URBAIN D'UNE ZONE ECONOMIQUE RUE KENNEDY

### 1. *Contexte et enjeux*

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'actuelle entreprise située sur la zone d'étude*

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

### 2. *Orientations particulières*

#### ***Accès au site***

Un seul accès la zone sera aménagée depuis la rue Kennedy au sud. Il devra être sécurisé pour l'ensemble des usagers (piétons, cyclistes et automobilistes). Cet accès devra être aménagé en concertation avec le Conseil Général. Il devra également être aménagé dans le prolongement (en continuité et/ou en cohérence) avec la rue des Récollets au sud de façon à clarifier les déplacements.

Cet accès sera mis en place afin d'entrer et de sortir de la parcelle. Il pourra supporter la voirie de desserte et permettra le liaisonnement avec le réseau viaire existant.

### ***Liaison douce***

La zone d'étude et les espaces de stationnement devront être accessibles aux piétons de façon sécurisée. Une liaison piétonne devra être aménagée entre la zone d'étude et le chemin piétonnier situé au nord. Ceci permettra de lier le site avec la rue du Collège.

### ***Organisation et implantation des constructions***

La zone d'étude mixte se divise en deux principales entités :

- Au sud, en **front à rue de la rue Kennedy**, sera implanté une **construction en R+1+C dédiée aux commerces en rez-de-chaussée et à l'habitat sur les étages**. Cette construction devra respecter les trames urbaines et architecturales en place :
  - Lors de constructions en mitoyenneté, une unité de profil, de matériaux et d'architecture conditionnera les façades de la construction.
  - Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
  - Les murs extérieurs doivent être réalisés uniquement en matériau présentant l'aspect des briques de terre cuite naturelle à dominante rouge.Une percée dans la construction permettra la desserte des espaces de stationnement situés au nord de la zone.
- Au nord, un espace de stationnement mutualisé (pour les résidents et les commerces) devra être aménagé. Il devra être perméable afin de laisser les eaux s'infiltrer. Le projet devra respecter le nombre de places de stationnement conformément à l'article UA12 du règlement du PLU.

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

- densité comprise entre 40 et 50 lgt/Ha maximum (soit 15 logements), dont 20% de logements locatifs sociaux.

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, il conviendra de réaliser des espaces de stationnement perméables de façon à infiltrer les eaux pluviales et à limiter l'imperméabilisation des sols. De plus, un traitement paysager du parking serait préférable.

### ***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.

### ***Équipement 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. 0,3 Ha

Envisager l'aménagement d'un seul accès sécurisé (pour l'ensemble des usagers) à la zone en continuité et en cohérence avec la rue des Récollets de façon à clarifier les déplacements (voir avec le Conseil Général)

Implantation en front à rue d'un bâtiment en R+1+C avec des commerces en rez-de-chaussée - respect de la trame urbaine et architecturale en place (alignement, respect des matériaux,...) - Réalisation d'une percée dans le bâti pour accéder aux places de stationnement

Secteur privilégié pour l'implantation de places de stationnement perméables mutualisées pour les résidents et les commerces

Principe d'aménagement d'une liaison piétonne entre la zone et la rue du Collège

Zone dédiée à l'habitat, au commerce et au stationnement

Il conviendra de prendre en compte lors des aménagements :

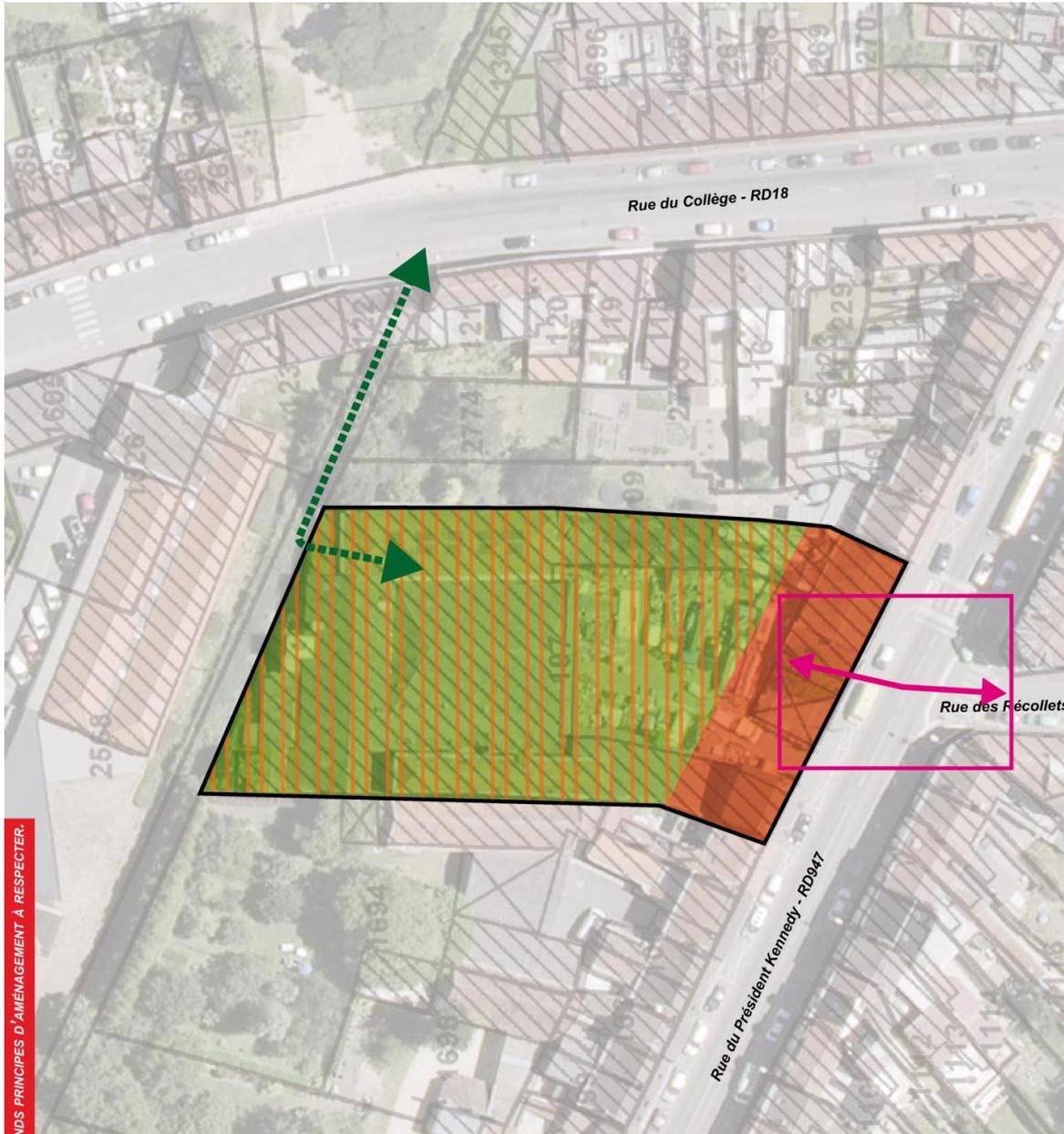
- Le retrait et gonflement des argiles = aléa moyen

**Densité à respecter : entre 40 et 50 lgts/Ha maximum.**

**Obligation de réaliser une opération d'ensemble.**

**Programmation à respecter :**

- 20% de logements locatifs sociaux



ESTAIRES



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - RENOUVELLEMENT URBAIN D'UNE ZONE ECONOMIQUE RUE KENNEDY.

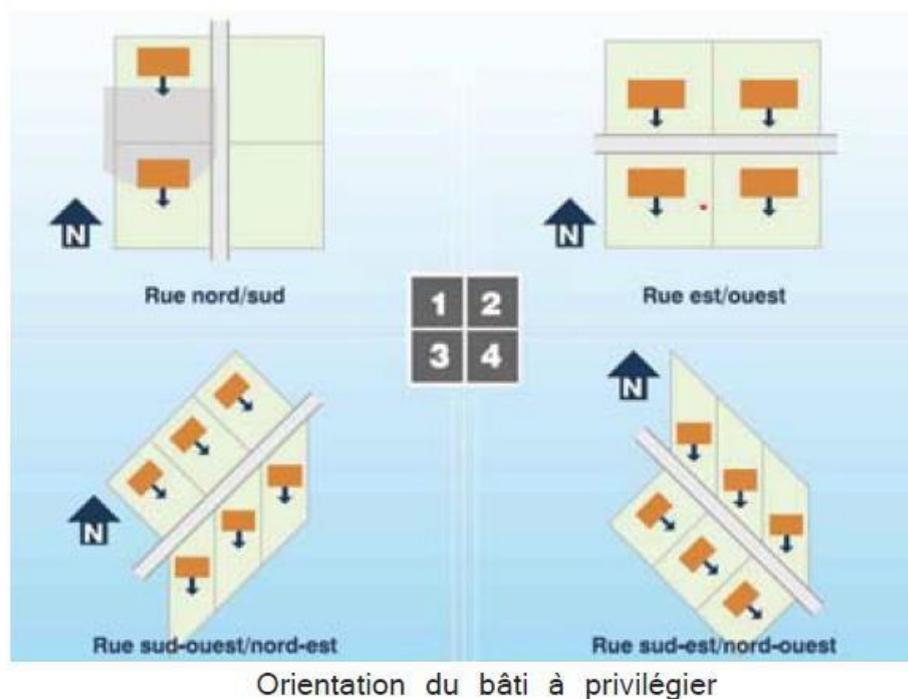
## X. RECOMMANDATIONS POUR L'AMENAGEMENT DES ZONES D'ETUDES

### *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 possibles en fonction de son usage, notamment en matière d'énergie.

Afin d'optimiser les avantages liés à l'aménagement bioclimatique, notamment en termes 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.
- Planter 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 termes 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 planter sur des constructions annexes,
- Les planter 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.