

---

# Plan Local d'Urbanisme Estaires

---

## *Projet d'Aménagement et de Développement Durables*



Approbation  
Vu pour être annexé  
A la DCM du 21 février 2017

**URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT**

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

# Sommaire

AVANT-PROPOS .....	2
SCENARIO D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT .....	3
<i>I. Axe 1 : Valoriser durablement le foncier et répondre aux enjeux démographiques ...</i>	<i>3</i>
1. Adapter l'offre d'habitat aux enjeux démographiques .....	3
2. Marquer la centralité .....	4
a. Définir une stratégie de renouvellement urbain .....	4
b. Redéfinir des espaces d'extension .....	4
3. Concilier le projet urbain avec l'existant .....	4
a. Valoriser les entrées de ville et le patrimoine .....	4
b. Retourner la ville sur la Lys .....	5
4. Prolonger l'attractivité à travers l'offre d'équipements et de services de proximité publics ou privés.....	5
<i>II. Axe 2 : développer et promouvoir un cadre de vie naturel, paysager et urbain de qualité .....</i>	<i>6</i>
1. Préserver les entités naturelles et intégrer les trames vertes et bleues.....	6
a. La protection des milieux naturels.....	6
b. Réintroduire la nature en ville .....	6
2. Prendre en compte le risque d'inondation et la ressource en eau .....	7
3. Maintenir des espaces paysagers de qualité .....	8
<i>III. Axe 3 : Maintenir une offre économique dynamique et équilibrée .....</i>	<i>9</i>
1. Conforter et développer les zones d'activités existantes.....	9
2. Intégrer les infrastructures de transport .....	10
3. Maintenir l'activité agricole et développer l'offre touristique .....	10
4. Conforter et développer l'offre commerciale de proximité et veiller à son équilibre avec l'offre périphérique.....	11
<i>IV. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....</i>	<i>12</i>
1. Estimer les besoins en logements.....	12
2. Prendre en compte la capacité des dents creuses .....	12
3. La rationalisation du foncier .....	13

# AVANT-PROPOS

## **Le Plan Local d'Urbanisme et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)**

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, confirmée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, marque la volonté d'une politique urbaine globalisée accordant aux documents d'urbanisme une logique d'aménagement et de projet. Plus récemment, la loi ALUR du 24 mars 2014, a rappelé la nécessité d'intégrer l'environnement dans les documents d'urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue la pièce essentielle du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il a pour vocation de présenter les choix politiques de la commune.

Sa composition est définie par l'article L.151-5 du code de l'Urbanisme :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

Le P.A.D.D. est un document essentiel puisque l'ensemble du Plan Local d'Urbanisme (zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doit être cohérent avec le projet qu'il comporte. Toutefois, le P.A.D.D. n'est pas opposable aux demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

La loi Engagement national pour l'Environnement (dit « Grenelle 2 ») s'est fixée pour objectif d'imposer aux documents locaux d'urbanisme (dont SCOT et PLU) de déterminer les conditions permettant d'assurer le respect des objectifs du développement durable dans le programme global de développement urbain, social, économique des territoires concernés et dans leur manière d'appréhender les problématiques du « développement durable » [réduction des GES (Gaz à Effet de Serre), gestion de la mobilité, gestion des ressources naturelles, prise en compte des risques naturels, gestion de la biodiversité,..]. Le projet suivant tient compte de cette attente.

# SCENARIO D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

Face à l'engouement grandissant des citadins pour un cadre de vie rural à proximité des villes et des zones d'emploi, l'enjeu de la commune est de limiter la pression urbaine dans l'optique de sauvegarder ses atouts identitaires. Le projet communal préconise donc un développement rationnel, maîtrisé et durable, dans le respect des principes généraux du droit de l'Urbanisme.

## I. AXE 1 : VALORISER DURABLEMENT LE FONCIER ET REpondre AUX ENJEUX DEMOGRAPHIQUES

### 1. *Adapter l'offre d'habitat aux enjeux démographiques*

Estaires connaît une augmentation régulière de sa population, qui devrait se prolonger dans les années à venir. Aussi, un objectif d'environ 6600 habitants sur la période 2015-2030 a été fixé.

Pour répondre aux besoins de logements (déduction faite des opérations en cours), et aux différents phénomènes démographiques, il sera nécessaire de réfléchir sur une enveloppe foncière d'environ 18 hectares basée à la fois sur une mobilisation des espaces en trame urbaine mais aussi sur une redéfinition des espaces d'extension. En parallèle, la réappropriation du parc de logements vacants sera à prendre en compte en lien avec le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Conformément aux orientations du SCOT et aux choix de la municipalité, une répartition maximale de l'ordre de 60% en extension et de 40% en trame urbaine a été choisie.

Les projets de logements entrepris doivent permettre de valoriser l'habitat et de répondre aux besoins des résidents (jeunes actifs, famille...), via une offre adaptée, notamment en terme de typologie (petits logements), d'accession...

De même, l'ensemble des projets répond aux objectifs de densité affichés par le SCOT, en proposant une moyenne d'environ 23 logements à l'hectare. Cette densité doit se traduire par une diversification de l'offre, et permettre notamment un accroissement du logement social (environ 20% à l'horizon 2030). L'application d'un gradient de densité doit permettre de renforcer le rôle du centre-ville.

Les nouvelles opérations devront également tenir compte de la morphologie urbaine de l'environnement immédiat, pour une intégration optimale dans le paysage.

## 2. Marquer la centralité

### a. Définir une stratégie de renouvellement urbain

La configuration urbaine induit de vastes espaces libres, véritables coupures dans la trame bâtie. En ce sens, un renforcement de la centralité est recherché, notamment à travers le renouvellement urbain et la redéfinition des espaces d'extension. Ces derniers permettront la mise en place de liaisons inter-quartiers, qui connecteront les lieux d'habitat aux divers services et équipements. Il s'agira notamment de relier la rue de l'Egalité à la rue du Collège.

Les potentialités offertes par le renouvellement urbain seront exploitées. Des espaces en renouvellement urbain sont notamment disponibles aux abords de la Lys. Il est important d'en profiter pour engager des aménagements en cohérence avec les besoins et enjeux identifiés lors du diagnostic, tel que « retourner la ville sur la Lys ».

### b. Redéfinir des espaces d'extension

Le potentiel foncier d'Estaires étant important il s'agit de redéfinir des espaces d'extension de manière raisonnée et durable, en lien avec les enjeux du territoire.

Ces espaces d'extension veilleront à s'intégrer avec le fonctionnement de ce bâti et viendront densifier la trame urbaine de manière concentrique, dans les limites de l'urbanisation actuelle. En ce sens, deux secteurs sont définis :

- La zone dite des « Busseroles », au nord du parc Watine. Au contact du centre-ville, elle permettra une liaison est-ouest manquante actuellement au schéma viaire. Elle bénéficie de la proximité de l'espace vert et devrait permettre de cultiver le caractère de « ville à la campagne ». Ce secteur de grande ampleur bénéficiera d'un échancier adapté, dans une logique de consommation foncière échelonnée et d'adaptation aux équipements existants.
- La zone dite « Joubarbes II, qui comblera un espace vide, permettant d'y introduire un principe de liaisonnement entre les équipements (scolaires et piscine) et le centre-ville.
- La coupure d'urbanisation rue des Créchets, afin de reconstituer un front bâti.

## 3. Concilier le projet urbain avec l'existant

### a. Valoriser les entrées de ville et le patrimoine

Les entrées de ville feront l'objet d'une attention particulière sur les conditions d'urbanisation. L'étalement urbain le long des axes de circulation a repoussé les entrées de ville, parfois assez loin du centre-ville et sans recherche qualitative. Dans cette optique, des coupures d'urbanisation doivent être respectées. Dans le cadre de projet de densification, une valorisation de ces espaces, appelés à marquer de manière lisible l'entrée dans la ville doit être recherchée.

Les habitations isolées et hameaux seront également concernés par cette orientation. Il s'agit d'y contenir les potentiels aménagements, en évitant le mitage agricole.

Estaires présente quelques éléments bâtis typiques des Flandres (corps de ferme) qui font partie intégrante de son patrimoine architectural et culturel. De manière générale, des outils réglementaires seront mis en place pour protéger les éléments de patrimoine remarquables sur la commune (patrimoine religieux par exemple).

#### *b. Retourner la ville sur la Lys*

La Lys constitue un élément majeur du territoire, pourtant peu mis en avant et ne disposant que de peu de lien avec la vie urbaine.

Le projet urbain doit permettre de retourner la ville sur la Lys, notamment à travers plusieurs projets connectant la trame bâtie et la rivière. C'est le cas en entrée de ville où les opérations de renouvellement offriront soit des espaces de respiration permettant des vues sur la Lys, soit des logements dont la disposition se fera en cohérence avec l'aspect paysager et hydraulique.

La valorisation des bords de Lys doit permettre de reconnecter la rivière au centre-ville, dans la continuité des aménagements effectués en arrière de l'Eglise. Il s'agit de créer des liaisons directes entre la trame bâtie et la rivière, en lien avec les équipements de proximité : regroupements scolaire, Lycée, commerces du centre-ville...

#### *4. Prolonger l'attractivité à travers l'offre d'équipements et de services de proximité publics ou privés*

Estaires dispose d'une offre d'équipements qualitative et quantitative d'un point de vue scolaire, sportif et culturel.

Cet aspect est d'autant plus important que certaines installations disposent d'un rayonnement intercommunal (lycée, piscine...).

Les liaisons en transport en commun à l'échelle du territoire intercommunal voir départemental constituent également des outils de valorisation d'autant plus importants qu'elles desservent les équipements de manière régulière. De manière globale, les dessertes existantes ou en projet doivent permettre aussi bien une valorisation des équipements que du territoire en général (logements, commerces...).

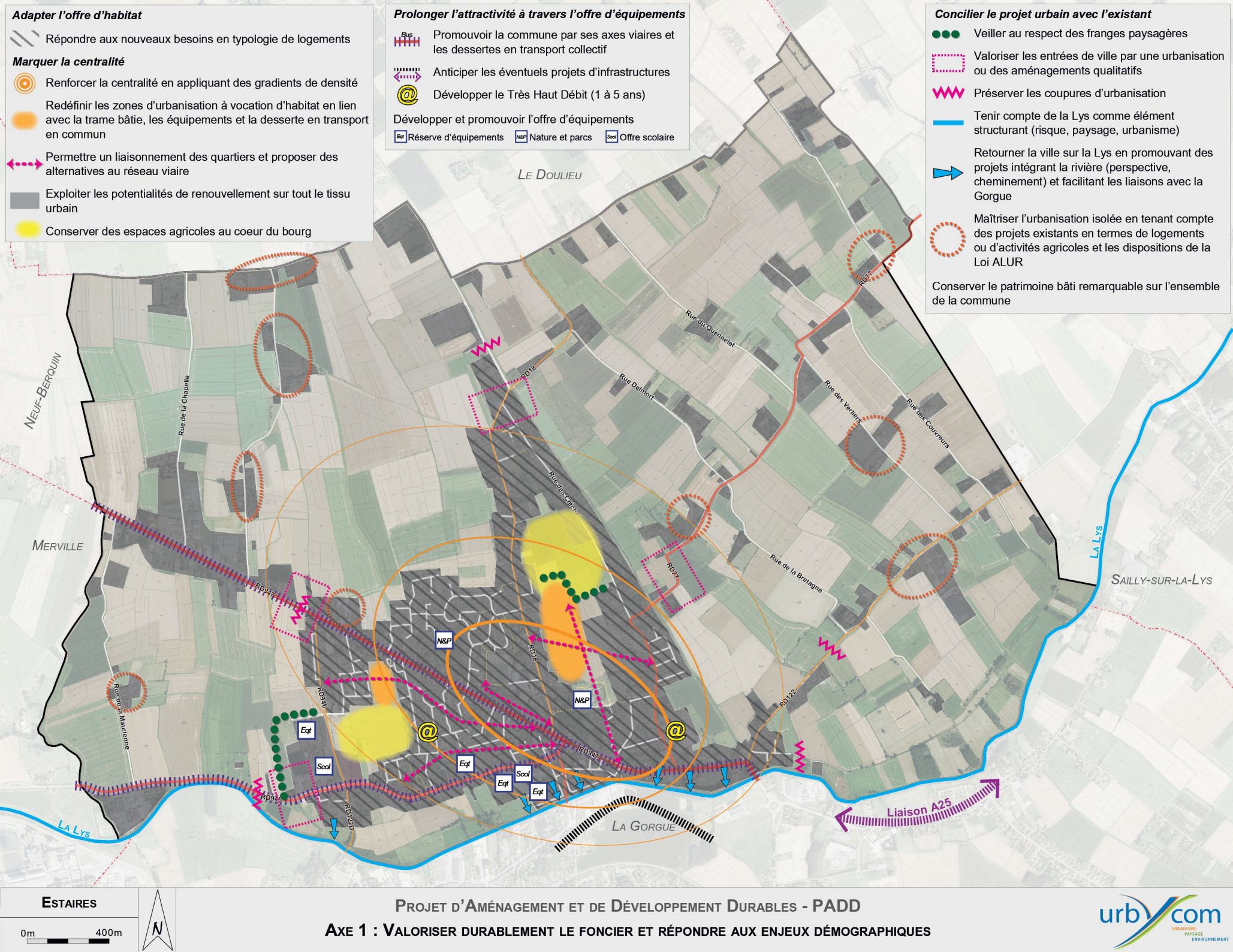
Dans un souci de croissance démographique, l'offre doit rester adaptée aux objectifs démographiques qu'ils soient quantitatifs (taille de la population) et qualitatifs (type de population : familles, jeunes actifs...).

Au-delà de l'aspect éducatif et sportif, Estaires développe des projets visant à répondre aux besoins de populations spécifiques (béguinage) ou axés sur les nouvelles technologies (développement du très haut débit).

Plusieurs espaces naturels de cœur de ville sont appelés à devenir de véritables équipements de proximité et favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle : jardins familiaux, Parc Watine, zone de loisirs.

Le PLU visera donc à maintenir et développer cette offre en équipement de manière qualitative.





**Adapter l'offre d'habitat**

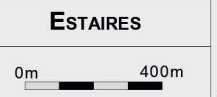
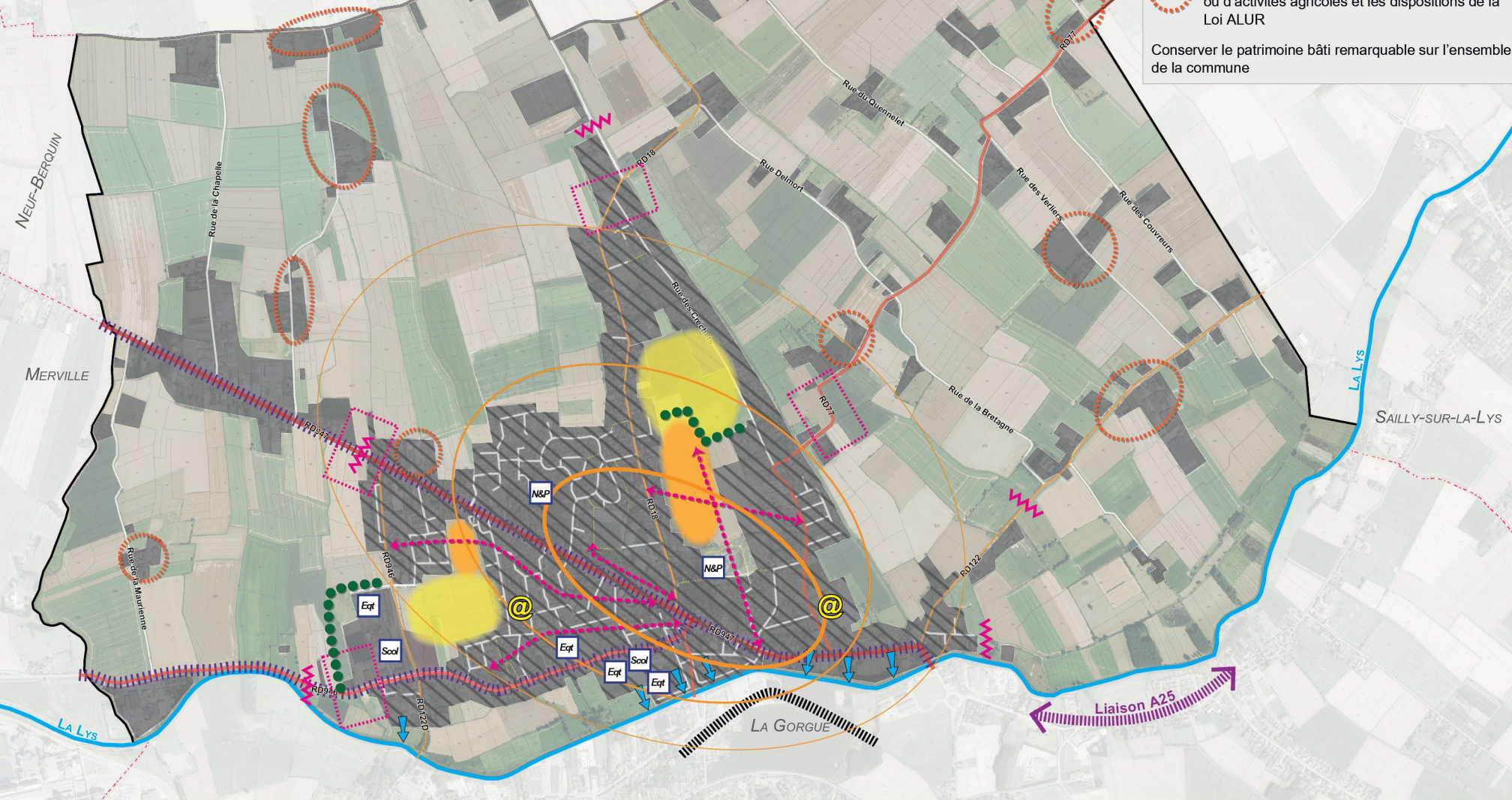
- Répondre aux nouveaux besoins en typologie de logements
- Marquer la centralité**
  - Renforcer la centralité en appliquant des gradients de densité
  - Redéfinir les zones d'urbanisation à vocation d'habitat en lien avec la trame bâtie, les équipements et la desserte en transport en commun
  - Permettre un liaisonnement des quartiers et proposer des alternatives au réseau viaire
  - Exploiter les potentialités de renouvellement sur tout le tissu urbain
  - Conserver des espaces agricoles au cœur du bourg

**Prolonger l'attractivité à travers l'offre d'équipements**

- Promouvoir la commune par ses axes viaires et les dessertes en transport collectif
- Anticiper les éventuels projets d'infrastructures
- Développer le Très Haut Débit (1 à 5 ans)
- Développer et promouvoir l'offre d'équipements
  - Éqt Réserve d'équipements
  - N&P Nature et parcs
  - Scol Offres scolaires

**Concilier le projet urbain avec l'existant**

- Veiller au respect des franges paysagères
- Valoriser les entrées de ville par une urbanisation ou des aménagements qualitatifs
- Préserver les coupures d'urbanisation
- Tenir compte de la Lys comme élément structurant (risque, paysage, urbanisme)
- Retourner la ville sur la Lys en promouvant des projets intégrant la rivière (perspective, cheminement) et facilitant les liaisons avec la Gorgue
- Maîtriser l'urbanisation isolée en tenant compte des projets existants en termes de logements ou d'activités agricoles et les dispositions de la Loi ALUR
- Conserver le patrimoine bâti remarquable sur l'ensemble de la commune



**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES - PADD**  
**AXE 1 : VALORISER DURABLEMENT LE FONCIER ET RÉPONDRE AUX ENJEUX DÉMOGRAPHIQUES**





## II. AXE 2 : DEVELOPPER ET PROMOUVOIR UN CADRE DE VIE NATUREL, PAYSAGER ET URBAIN DE QUALITE

### 1. *Préserver les entités naturelles et intégrer les trames vertes et bleues*

#### *a. La protection des milieux naturels*

Située dans la plaine agricole de la Lys, Estaires dispose de quelques milieux sensibles sur son territoire. Une partie de la commune est ainsi classée en ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique) de type 1. En outre, la Lys constitue un élément fort de l'environnement naturel. Outre son implication nécessaire dans le projet urbain, elle doit être préservée ainsi que ses abords au travers un zonage adapté. Celui-ci doit permettre de prendre en compte son rôle hydraulique mais également de favoriser l'expression d'une diversité faunistique et floristique.

En dehors de ce maillon écologique fort, il existe plusieurs secteurs de nature en ville qui méritent d'être préservés. Ces zones constituées de jardins ouvriers, de prairies ou de mares sont autant d'ouvertures dans le tissu urbain. Elles permettent notamment de conforter l'élément végétal au sein de la trame bâtie tout en contribuant à un rapprochement culturel et au maintien d'un cadre de vie de qualité.

La plaine agricole composée d'openfields comporte également plusieurs bosquets en accompagnement des exploitations. Quelques haies ponctuent aussi le territoire et délimitent des espaces cultivés. Ces ensembles jouent un rôle dans le maintien de la biodiversité locale en plus de constituer des points d'appuis visuels. Ils devront donc être préservés pour l'avenir.

#### *b. Réintroduire la nature en ville*

Les petits boisements en entrée d'Estaires pourront être préservés car ils exercent plusieurs rôles essentiels : ils confortent l'élément végétal au cœur de la plaine agricole, contribuent à l'instauration de liaisons écologiques avec d'autres espaces naturels et valorisent d'un point de vue paysager les entrées de ville.

La préservation de ces éléments ponctuels (bosquets, espaces de cœur de nature) peut donc permettre de développer un véritable maillage vert à l'échelle communal qui conforterait la place de l'élément végétal et contribuerait à l'instauration de liaisons écologiques.

L'aménagement des bords de Lys et la préservation des espaces limitrophes constituent également des axes privilégiés dans une recherche de continuités écologiques.

La Lys constitue une Trame Bleue essentielle, reprise dans les orientations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Véritable corridor biologique fluvial, la rivière présente sur certaines portions quelques milieux naturels intéressants associés aux zones d'expansion des crues.

Une identification à travers les outils réglementaire du code de l'Urbanisme des éléments remarquables assurera leur préservation.



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

Estaires est confrontée aux risques d'inondation et couvert par un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique. Il s'agira de veiller à prendre en compte le zonage réglementaire du PPRI et en parallèle de ne pas aggraver le risque sur le reste du territoire, afin d'assurer la protection des personnes et des biens.

Le territoire se situe également sur le corridor de la vallée de la Lys ce qui induit une présence importante de zones humides ou d'éléments aquatiques. Plusieurs cours d'eau (le Becque, le courant de la Maladrerie..), des mares et de nombreux fossés quadrillent le secteur. L'ensemble de ces éléments aquatiques doit être valorisé et préservé.

En outre, Estaires est couverte par le SAGE de la Lys qui identifie en bordure de la Lys plusieurs champs naturels d'expansion de crues. La préservation de ces espaces est un préalable important à un bon fonctionnement hydraulique

De plus, en limite communale Est, se situent les prairies de Saily sur la Lys, qui sont classées par le SAGE en tant que Zones Humides d'Intérêt Environnemental Particulier. Ces zones constituent un enjeu majeur puisque l'intérêt de leur maintien se décline à l'échelle du bassin versant.

## 3. Favoriser la découverte des milieux dans une démarche respectueuse

Estaires est parcourue par un sentier pédestre ainsi qu'un cheminement cyclable qui traverse la commune du Nord-Est au Sud-Ouest. Ces parcours offrent des points d'appuis pour la découverte de la commune et de son patrimoine bâti et naturel. Le long du tracé on découvre ainsi l'espace agricole, urbain ainsi que la Lys qu'il longe en arrière du centre-ville.

Ce cheminement pourra être renforcé par la mise en place de liaisons inter-quartiers, notamment en voies douces qui permettront une découverte de la commune et notamment de ses espaces naturels et de loisirs. La valorisation du centre-ville, par la mise en place d'aménagements piétons, confortera l'aspect de découverte patrimoniale.

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

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

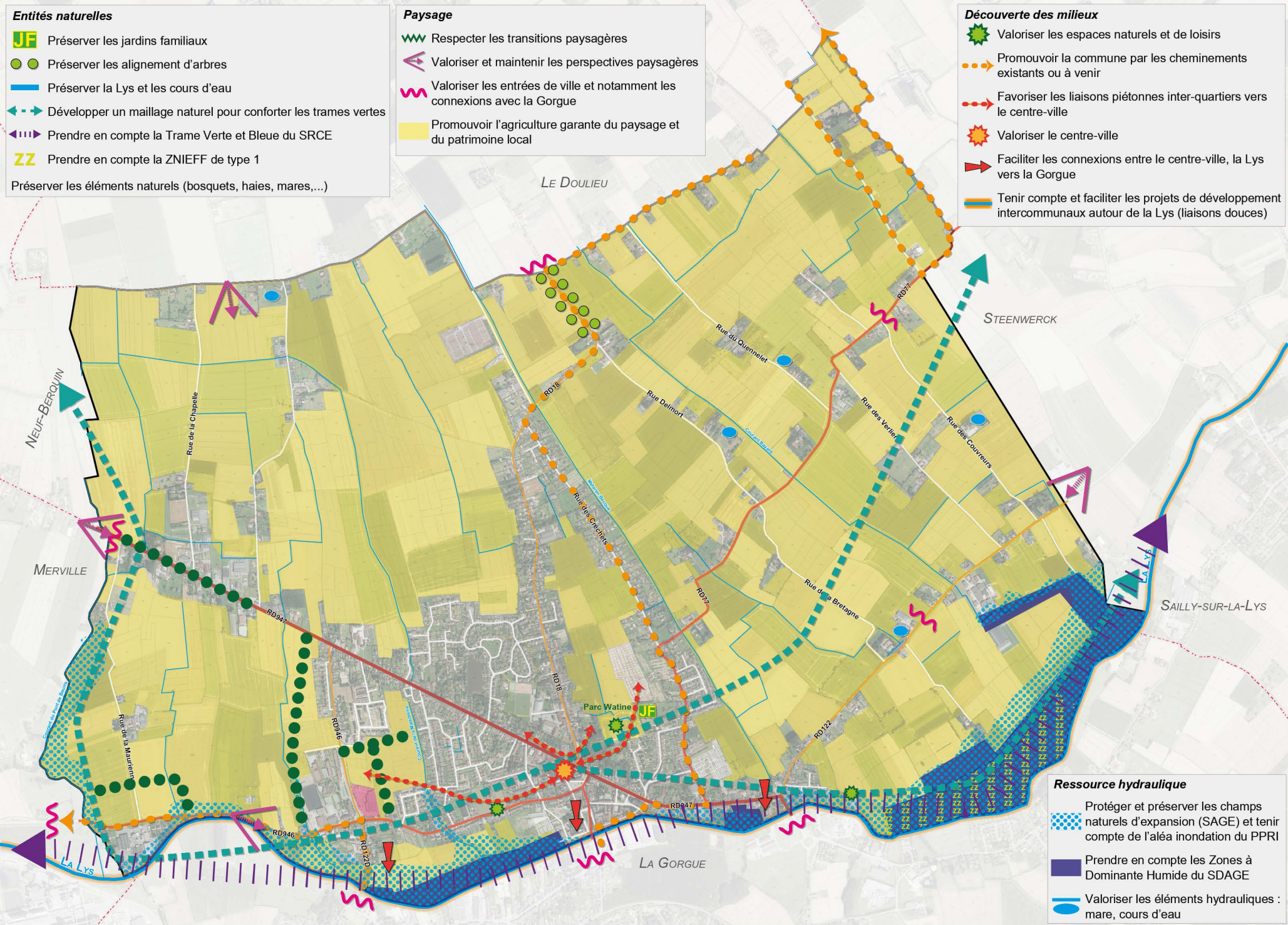
Dans ce contexte, Estaires entend aussi répondre à une offre touristique nouvelle en favorisant entre autre la création d'hébergements de loisirs (gîtes ruraux).

#### 4. *Maintenir des espaces paysagers de qualité*

L'activité agricole représente une vaste surface. Elle est donc le garant de la qualité paysagère du territoire. Son insertion jusque dans le bâti du centre-ville, les fenêtres visuelles qu'elle offre sont à prendre en considération dans le cadre des nouveaux projets. Ces derniers doivent notamment veiller au maintien de franges paysagères adaptées.

Les entrées de ville sont un lieu privilégié de découverte de la commune. Ainsi l'entrée par Neuf-Berquin offre une perspective intéressante sur Estaires qui apparaît entre deux bosquets, véritable porte d'entrée. La présence de la Lys sur trois autres entrées communales constitue un élément marquant qu'il convient de valoriser. Les entrées par les espaces agricoles doivent faire l'objet de réflexions sur leurs aménagements d'un point de vue paysager afin de veiller à conserver le caractère de bourgade rurale.

D'une manière générale, la préservation d'éléments naturels tels que les bosquets, les mares agricoles ou les abords de la Lys, mais également d'éléments urbains (patrimoine religieux, habitat remarquable...) ainsi que le maintien d'espaces de cœur de nature (jardins familiaux, parc Watine) contribueront à la valorisation paysagère de la commune.



- Entités naturelles**
- JF** Préserver les jardins familiaux
  - Préserver les alignement d'arbres
  - Préserver la Lys et les cours d'eau
  - — —** Développer un maillage naturel pour conforter les trames vertes
  - — —** Prendre en compte la Trame Verte et Bleue du SRCE
  - ZZ** Prendre en compte la ZNIEFF de type 1
- Préserver les éléments naturels (bosquets, haies, mares,...)

- Paysage**
- — —** Respecter les transitions paysagères
  - — —** Valoriser et maintenir les perspectives paysagères
  - — —** Valoriser les entrées de ville et notamment les connexions avec la Gorgue
  - — —** Promouvoir l'agriculture garante du paysage et du patrimoine local

- Découverte des milieux**
- — —** Valoriser les espaces naturels et de loisirs
  - — —** Promouvoir la commune par les cheminements existants ou à venir
  - — —** Favoriser les liaisons piétonnes inter-quartiers vers le centre-ville
  - — —** Valoriser le centre-ville
  - — —** Faciliter les connexions entre le centre-ville, la Lys vers la Gorgue
  - — —** Tenir compte et faciliter les projets de développement intercommunaux autour de la Lys (liaisons douces)

- Ressource hydraulique**
- — —** Protéger et préserver les champs naturels d'expansion (SAGE) et tenir compte de l'aléa inondation du PPRI
  - — —** Prendre en compte les Zones à Dominante Humide du SDAGE
  - — —** Valoriser les éléments hydrauliques : mare, cours d'eau

ESTAIRES

0m 400m



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES - PADD

**AXE 2 : DÉVELOPPER ET PROMOUVOIR UN CADRE DE VIE NATUREL, PAYSAGE ET URBAIN DE QUALITÉ**



### III. AXE 3 : MAINTENIR UNE OFFRE ECONOMIQUE DYNAMIQUE ET EQUILIBREE

#### 1. *Conforter et développer les zones d'activités existantes*

Estaires dispose de plusieurs zones d'activités économiques :

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

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

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

Celle-ci a repris cette future zone dans ces statuts notamment au regard de l'enjeu qu'elle représente (faible foncier restant disponible sur le territoire de l'intercommunalité, opportunité de positionnement, appui de la Chambre de Commerce et d'Industrie,...).

A l'échelle communale, il s'agit sur ces espaces, de faire preuve de réactivité afin de permettre à la fois un développement des entreprises soucieuses de s'étendre mais également de gérer au mieux les opportunités foncières.

Les espaces économiques s'insèrent soit au sein d'un espace agricole soit au contact du tissu bâti. L'insertion des activités économiques doit se faire de manière qualitative, en veillant à l'intégration paysagère et architecturale, notamment pour la zone commerciale qui s'implante dans une zone moderne en plein développement. En ce sens, des mesures de paysagement des franges sont à prévoir. Le développement de l'activité économique ne doit pas faire oublier les risques qui lui sont inhérents. On recense ainsi 2 Installations industrielles Classées pour la Protection de l'Environnement (Fondoir Buchez et dans la zone de la Nouvelle France). Ainsi les projets d'extension ou l'implantation d'activités devront se faire en tenant compte des risques, y compris inondation (PPri).



## 2. *Intégrer les infrastructures de transport*

Estaires dispose d'une desserte départementale (RD 947, RD 946) dont les trafics indiquent respectivement 8000 et 5000 véhicules journaliers dont 7% de poids-lourds qui transitent par la zone économique de la Nouvelle France, vers l'entreprise Buchez et vers la zone commerciale en face du lycée. Ces axes représentent donc une véritable vitrine pour le développement économique du territoire.

La RD947 traverse le pôle économique ainsi que le centre-ville de part en part, offrant ainsi un effet vitrine, qu'il convient de renforcer par un traitement adapté de l'existant et des extensions soignées. En parallèle, le flux routier doit être réfléchi dans un cadre sécuritaire.

En outre, une grande partie de la population Estairoise est employée par les établissements Roquette situés sur La Gorgue. Cela induit des flux pendulaires suffisants pour qu'une réflexion soit menée en termes de liaisonnement inter-quartier, modes doux ou aménagement routiers.

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

## 3. *Maintenir l'activité agricole et développer l'offre touristique*

Une grande partie du territoire est concernée par l'agriculture, qui contribue fortement à l'économie locale. Il s'agit de permettre le maintien de ces activités et de promouvoir leur développement. Dans cette optique, le recensement des exploitations doit permettre de déterminer les zonages et réglementations les plus cohérentes avec l'activité agricole et les évolutions envisagées (cessation, extension...). Il faut également permettre les évolutions, adaptations et projets d'extension pour ces exploitations agricoles, et favoriser la diversification des activités et le développement des circuits courts.

Plusieurs exploitations agricoles, dont certaines classées, ont été recensées lors du diagnostic agricole. Elles doivent être prises en compte dans le cadre d'aménagement à vocation d'habitat ou économique. Les nouvelles implantations doivent se faire en considération des éventuelles prescriptions inhérentes à ces ICPE (périmètre de réciprocité...).

Outre son rôle économique, l'espace agricole associé aux éléments du paysage communal tel que la Lys peut jouer un rôle touristique intéressant.

Conformément au SCOT, la promotion d'un tourisme vert est à rechercher notamment au travers les activités de loisirs et de découvertes en lien avec la réhabilitation de la Lys. A l'échelle de la Flandres devrait se développer une mise en réseau des équipements et installations de loisirs par le biais des itinéraires touristiques et de loisirs. Celui présent sur Estaires doit donc être préservé et valorisé pour la découverte du patrimoine communal susceptible de générer une économie du tourisme.

En lien avec ces lieux et itinéraires de loisirs, et en accord avec le SCOT, Estaires cherchera à développer de nouveaux modes d'hébergements touristiques (gîtes ruraux) respectueux de leur cadre de vie.

#### 4. *Conforter et développer l'offre commerciale de proximité et veiller à son équilibre avec l'offre périphérique*

Estaires dispose d'une offre commerciale de proximité conséquente, située en grande partie le long des axes principaux (RD 947).

Les linéaires commerciaux du centre-ville doivent être attractifs afin de se maintenir dans le temps. L'aménagement des espaces publics du centre-ville participera à renforcer cette attractivité.

L'objectif réside donc dans la mise en place d'actions ciblées (stationnement, sécurisation) tout en confortant l'implantation et la pérennisation des petits commerces, en lien direct avec l'habitat.

Dans un souci de valorisation de l'espace urbain cette offre commerciale pourra être étendue au regard de l'épaississement souhaitée du centre-ville.

En parallèle, la promotion de cette offre doit se faire par une accessibilité accrue, notamment avec les nouveaux quartiers et répondre aux besoins des différentes populations.

Afin de contenir les migrations commerciales vers la périphérie, Estaires souhaite conforter l'aménagement de la zone commerciale face au lycée par l'implantation de nouvelles enseignes complémentaires au centre-ville. Elle doit aussi offrir une accessibilité aisée puisqu'il s'agit de limiter les déplacements des Estairois et de les inciter à réaliser leurs achats sur la commune.

### Conforter et développer les zones d'activités locales

- Conforter les entreprises en place
- Définir ou réajuster des espaces d'extension complémentaires
- Veiller à l'intégration paysagère et architecturale des activités
- Intégrer le risque industriel

### Intégrer les infrastructures et projets de transport

- S'appuyer sur les infrastructures
- Valoriser l'effet vitrine des RD
- Tenir compte des projets fluviaux dans le développement économique futur
- Anticiper les projets d'infrastructures
- Tenir compte des pôles d'emploi et du rôle de l'intercommunalité

### Maintenir l'activité agricole et développer une offre touristique

- Promouvoir l'agriculture et permettre son évolution
- Intégrer les activités agricoles classées
- Valoriser l'offre touristique de découverte du patrimoine en exploitant les cheminements, la Lys et ses futurs aménagements et proposer une offre d'hébergement touristique en gîte rural

### Offre commerciale de proximité et offre périphérique

- Soutenir l'offre commerciale en centre-ville
- Conforter les entreprises en place
- Valoriser le foncier disponible à court terme
- Favoriser l'accessibilité du linéaire commercial avec l'habitat
- Valoriser le cadre de vie commercial du centre-ville (stationnement, schéma de circulation, piétonnisation)



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES - PADD  
**AXE 3 : MAINTENIR UNE OFFRE ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE ET ÉQUILIBRÉE**



## IV. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### 1. *Estimer les besoins en logements*

L'objectif principal de la municipalité est de maîtriser sa consommation foncière au regard du fort potentiel spatial dont elle dispose mais également du potentiel en termes d'attractivité.

Il s'agit donc de dimensionner au plus juste les surfaces à bâtir au regard des besoins en logements exprimés en privilégiant l'accueil de populations nouvelles dans la ville.

En ce qui concerne les projections démographiques, la commune précise qu'elle souhaite s'inscrire dans une politique maîtrisée de son développement, à savoir une croissance de 6% sur la période 2015-2030.

Dans le but d'estimer au mieux les besoins en logements d'Estaires d'ici 2030, la municipalité a décidé de prendre en considération une évolution naturelle du desserrement tel qu'il est observé depuis 1999 (le calcul des besoins en logements est détaillé dans le rapport de présentation).

Selon les différents calculs, la construction d'environ 350 logements serait à envisager d'ici 2030 (sans comptabiliser les logements réalisés ou commencés en 2015).

L'offre de logements respectera les objectifs du PLH en cours, puisque des objectifs de mixité sociale seront inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### 2. *Prendre en compte la capacité des dents creuses*

L'identification des dents creuses et les estimations des besoins en logements d'Estaires, permettent de trouver un équilibre entre :

- le besoin de proposer des espaces constructibles pour l'accueil de populations nouvelles,
- la nécessité d'assurer la préservation des espaces naturels et agricoles du territoire communal.

Certaines dents creuses ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dans lesquelles des objectifs de densité ont été fixés, conformément aux prescriptions du SCOT.



### 3. La rationalisation du foncier

Le Plan Local d'Urbanisme d'Estaires devra être compatible avec le SCOT qui prévoit les règles suivantes:

- une densité comprise entre 15 et 50 logements à l'hectare
- une répartition de l'effort de construction *a minima* à 20 % dans les dents creuses.

Au regard du potentiel important inscrit au POS (environ 50 hectares), de l'urbanisation en cours depuis 2005 et des objectifs communaux, l'ensemble des zones à urbaniser ont été redéfinies soit par réduction de leur enveloppe soit par suppression.

En parallèle, un travail sur les secteurs de renouvellement a été mené. Une densité moyenne a été fixée, d'environ 23 logements à l'hectare. Ces objectifs seront ensuite déclinés dans les orientations d'aménagement et de programmation, selon la morphologie urbaine autour de chaque site de développement.

Pour les zones d'habitat, 4,4 ha environ ont été identifiés dans la trame urbaine, 2,9 ha en renouvellement urbain et 11 ha en extension.

Si tous ces espaces seraient urbanisés d'ici 2030, sans appliquer de rétention foncière, la consommation moyenne serait de 0,5 ha en trame urbaine et 0,7 ha en extension, soit 1,1 ha par an au total.

L'analyse de la consommation d'espace entre 2000 et 2015 a révélé la consommation de 39 ha pour l'habitat, soit une consommation moyenne de 2,6 ha par an. Le **projet de PLU prévoit donc une réduction significative de la consommation d'espace pour les prochaines années.**

Le foncier à urbaniser, initialement prévu dans le POS à hauteur de 22,8 ha, a été ramené à 11 ha.

Le rapport logements en trame urbaine / logements en extension s'établit à 44/56 %, ce qui correspond aux orientations du SCOT.