



Commune d'ESTREE

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du :



Sommaire

Préambule	5
I. LOCALISATION ET LIEN ENTRE LES ZONES A URBANISER	7
II. ZONE DU CARREFOUR.....	9
A. SITUATION	9
B. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	10
III. ZONE SUD ENTREE DE COMMUNE.....	13
A. SITUATION	13
B. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	14

Préambule

Le diagnostic urbain, l'état initial de l'environnement et l'analyse des données socio-économiques ont permis :

- de dresser un bilan de l'évolution de la population d'ESTREE ainsi que celle des caractéristiques de son habitat,
- et de projeter les besoins de la commune en terme de développement urbain.

Au regard du potentiel foncier actuel et de l'organisation du village de fond de vallée de la Course, la commune souhaite ouvrir mesurément des surfaces à l'urbanisation afin dans un premier temps de maintenir sa population à échéance 2025.

Les possibilités de développement sont limitées et la préservation du caractère identitaire passe par un développement maîtrisé, compatible avec la mise en valeur de la biodiversité et la préservation des paysages.

Le diagnostic environnemental et paysager a fait état d'un certain nombre d'enjeux à relever pour les années à venir, ces derniers sont repris et traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme autant d'objectifs à atteindre.

Le PADD d'ESTREE est construit autour de 3 axes forts :

La préservation des milieux

Le développement maîtrisé insérés au mieux dans le tissu

La valorisation du caractère identitaire de fond de vallée.

Aussi, les principes même du PADD se retrouvent de manière détaillés au sein des orientations d'aménagement et de programmation.

Ces développements sont opposables et ont pour but d'insérer au mieux le développement dans l'environnement immédiat, de respecter l'environnement et les paysages, et de valoriser le cadre de vie intrinsèque à ESTREE, tout en réfléchissant à une mixité en terme de type d'habitat (densité forme urbaine).

I. LOCALISATION ET LIEN ENTRE LES ZONES A URBANISER

2 zones ont été réfléchies pour accompagner le développement de la commune :

- Une zone centrale arrière de l'école et de la mairie, s'inscrivant de manière parfaite au sein d'un développement concentrique,
- une zone à deux pas du cœur de village sur des terrains s'inscrivant dans le développement concentrique, en entrée sud de commune,



Le PADD prévoit de venir proposer un développement au centre village, de manière concentrique et au plus près des pôles de vie existants. Toutefois, des contraintes fortes de préservation de la biodiversité existent sur le centre village, aux pourtours de la Course : une ZNIEFF de type 1 a son périmètre sur l'arrière de la zone et des Zones humides ont été identifiés au SAGE et au SDAGE. Pour l'ensemble de ces raisons, la commune a souhaitée réduire la zone centrale.

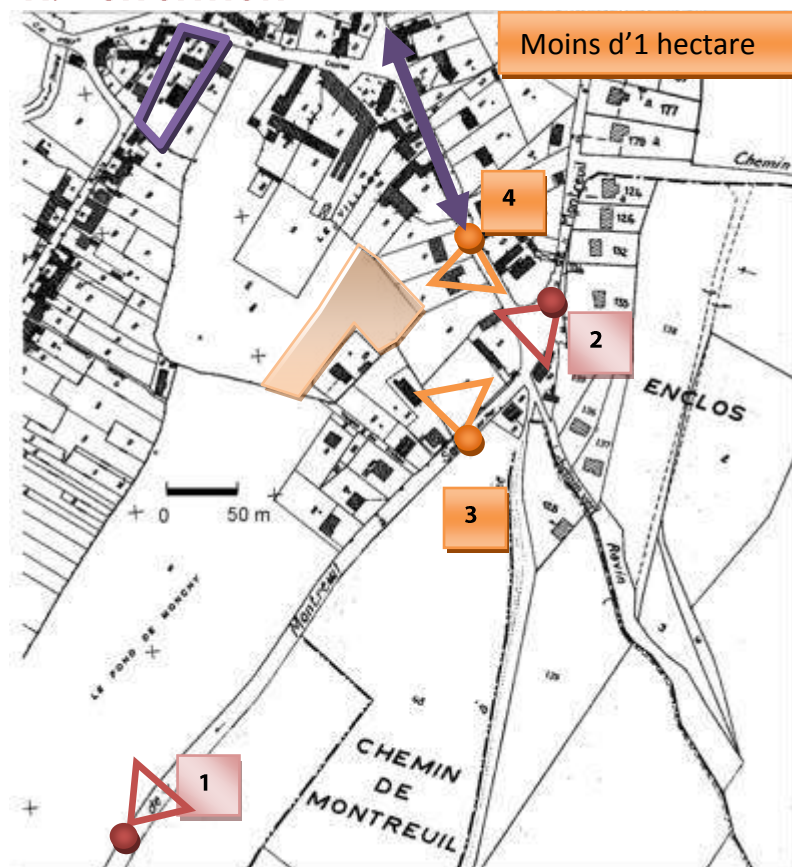
La deuxième zone est en entrée de commune et en hauteur par rapport à la route. Il s'agit d'être très rigoureux sur cet espace qui jouera le rôle d'accueil sud de la commune.

Les enjeux environnementaux, d'insertion dans le paysage et de préservation de l'existant ont été pris en compte afin d'intégrer au maximum le développement de ces 15 prochaines années dans la trame bâtie et végétale existante.

Il s'agit pour la commune d'imposer des principes de développement en accroche avec le cœur de village notamment par le piéton, de valorisation de l'existant notamment avec la préservation du talus, des haies et du corps de fermes, et de réponse à des enjeux environnementaux ou bioclimatiques (notamment avec l'implantation des constructions et la gestion des eaux de surface).

II. ZONE DU CARREFOUR

A. SITUATION



La 1^{ère} zone retenue la plus judicieuse pour être urbanisée est située à l'arrière de l'école et de la mairie. Des droits à construire étant acquis sur le sud de la parcelle, l'OAP concerne le secteur nord de la zone.

Cette zone au plus proche des équipements et des pôles de vie, permet de finir le développement de manière la plus concentrique.

Il s'agit, de plus, par l'intermédiaire de l'OAP souligner l'entrée au sein du cœur rural d'Estree, en marquant l'alignement des bâtiments et en restructurant l'intérieur (photos 1 et 2).

Ce secteur est bordé d'un corps de ferme dont 2 bâtiments restent encore intacts.

de Montreuil au sein du tissu existant de la commune

Un accès est alors possible par la rue



Visualisation de l'entrée de commune



Aperçu des bâtiments encore existant liés au corps de ferme du carrefour



Accès possible direct sur la RD, rue de Montreuil



Rue de la Course

Vue de l'alignement des bâtiments en entrée de commune



B. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les présentes orientations d'aménagement visent à dicter au mieux l'aménagement de la zone tout en préservant le caractère naturel et rural du secteur, les richesses naturelles en présence et de traiter les accroches possibles aux réseaux viaire et piétonnier.

1. Valoriser les éléments naturels existants et assurer un paysagement adapté au site

Traitement des franges

Il s'agira de préserver les éléments naturels existants participant à la cohérence globale de la zone. Cette démarche permettra le respect de l'insertion de l'urbanisation dans la trame bâtie et végétale existante.

Essences végétales et plantations

La végétalisation sera importante à la parcelle : + de 30% de l'unité foncière parcellaire afin de réduire l'imperméabilisation des sols.

Des essences locales doivent être utilisées pour l'ensemble de la végétalisation de la zone, et ce pour les espaces verts, les plantations du domaine privatif et le traitement des franges. Les clôtures, si clôtures il y a dans la zone, seront basses et d'essences locales.

Pour une meilleure intégration de l'ensemble, on préférera planter et végétaliser les différentes zones d'habitat au préalable des constructions.

Espaces communs :

Les espaces communs seront des espaces verts et/ou naturels :

- création d'espaces arborés et/ou plantés (densité arbustive d'au moins 30% afin d'assurer l'accompagnement paysager et les continuités écologiques),
- création et préservation d'espaces naturels ouverts et accessibles.

Préservation de l'existant

Divers éléments ont été repérés au plan de zonage comme éléments de paysage à préserver au titre de l'Art L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Ce sont des haies ou des alignements d'arbres présents sur la zone qui participent aux paysages. Ces éléments sont importants pour l'insertion paysagère du projet et sont essentiels à l'intégration et à la valorisation du site. La modification de ces éléments ne pourra se réaliser que pour la réorganisation totale de la zone : réorganisation des accès à la zone.

2. Valorisation des bâtiments du carrefour

Préservation de l'existant

Les bâtiments existants au carrefour, anciennement dépendant d'un corps de ferme, permettent de signaler l'entrée au sein du cœur de village. L'alignement du pignon en front à rue est le moyen de traiter l'entrée dans le village, où l'on peut retrouver des bâtisses traditionnelles.

3. Créer un espace circulant

Accès

L'accès sera réalisé depuis la rue de Montreuil.

Desserte interne

Une boucle desservant l'ensemble des habitats sera à créer. La voie de desserte interne sera mixte (véhicules et piétons) et respectera le gabarit visible sur la commune.

La zone de développement prévoira, de plus, une accroche pour le développement de la zone vers l'arrière de l'école. Pour la desserte des parcelles à bâtir en logement, le parcellaire comptera une place de stationnement de jour sur chacune des emprises.

Circulation et placette centrale

La zone de développement accueillera un espace public jouant un rôle de stationnement pour les visiteurs et/ou pour les logements.

4. Assurer l'accroche piétonne de la zone avec le cœur de village

Cheminements piétons

L'accroche piétonne au maillage existant et au centre village est importante à plusieurs titres : elle permet de réduire les déplacements véhiculés vers les pôles de vie et ainsi de participer à l'amélioration de la mobilité et assure un lien essentiel avec le tissu existant et/ou à venir.

Ainsi, la zone devra permettre la déambulation piétonne, en accroche avec la voirie mixte qui permettra de valoriser le cheminement.

La possibilité de cheminer devra être en accroche avec les cheminements piétons existants et être réfléchi en lien avec la seconde zone de développement.

5. Minimiser l'imperméabilisation des surfaces et assurer une gestion des eaux de surface et d'assainissement

Assainissement

La commune étant en assainissement individuel, on s'assurera d'un raccordement à un réseau collectif de l'ensemble de la zone afin notamment de ne pas perturber les milieux plus ou moins humides de la zone.

Il s'agira d'assurer un réseau séparatif collectant les eaux domestiques et les eaux pluviales dans des réseaux séparés. Cela évitera le risque de débordement d'eaux usées dans le milieu naturel. Il permet aussi de mieux maîtriser le flux et sa concentration en pollution. Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle et sur la zone grâce à des zones de tamponnement importantes.

Gestion des eaux pluviales

La zone étant proche de la Course et des prairies humides des pourtours, une attention particulière sera donnée à la gestion des eaux pluviales. Il est impératif de minimiser l'imperméabilisation afin de ne pas déséquilibrer les systèmes d'échanges hydriques entre milieux. Un maximum de végétalisation de l'ensemble sera réalisé pour l'accompagnement des eaux (espaces communs et privés).

Les eaux pluviales sur la zone seront donc à tamponner par des surfaces filtrantes, accompagnant les dessertes. Un système naturel de noues permettra de tamponner les eaux de surfaces.

6. Implanter les constructions au plus proche du développement durable

Densité

La commune souhaite imposer une densité de 14 logements/ha afin d'assurer une moindre consommation d'espace agricole ou semi naturel. Néanmoins, il s'agira de rester dans un ordre de grandeur de taille de parcelle s'intégrant au mieux dans l'environnement rural du territoire.

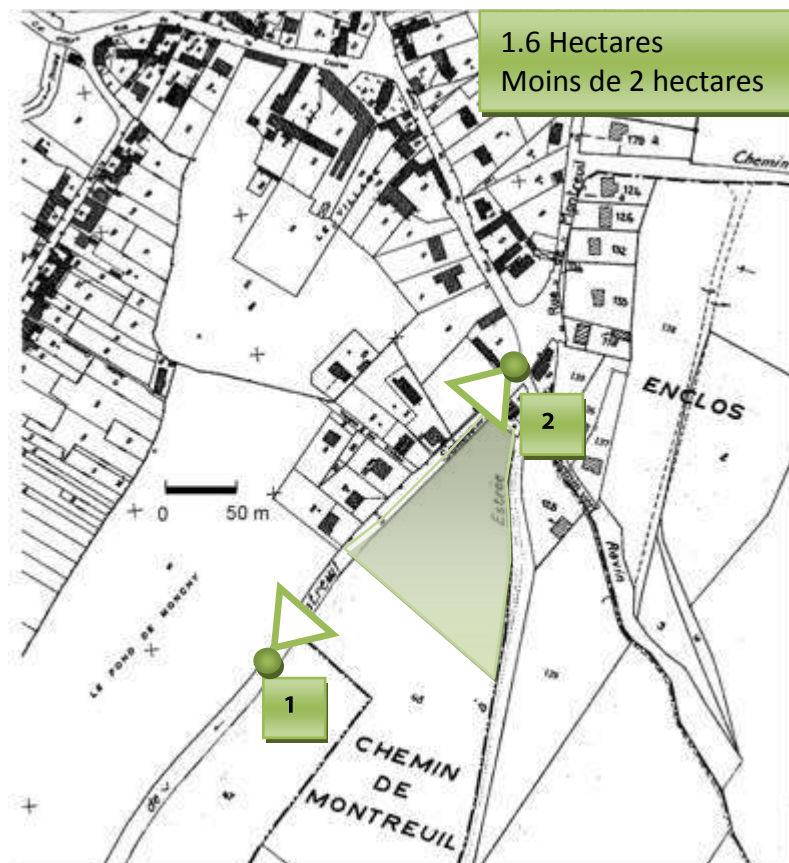
Ainsi, des tailles de parcelles différentes devront trouver leur place afin d'atteindre la densité souhaitée.

Bioclimatisme

Afin de répondre aux enjeux de réduction de la consommation des énergies fossiles, il sera recherché sur cette zone et dans la mesure du possible, une implantation de construction permettant de bénéficier d'une orientation bénéfique du bâtiment au sud /sud-Ouest pour les pièces à vivre.

III. ZONE SUD ENTREE DE COMMUNE

A. SITUATION



Cette 2^{ème} zone est en accroche avec l'existant et permet un développement concentrique, au plus proche du coeur de village.

Cette zone est en entrée de commune et doit être traitée de manière à ce que l'insertion dans le paysage et l'environnement immédiat soit assurée.



Aperçu de l'entrée sud d'Estrée par la route de Montreuil, en venant de Montreuil



Aperçu de la sortie sud d'Estrée par la route de Montreuil en venant du centre village

B. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les présentes orientations d'aménagement visent à dicter au mieux l'aménagement de la zone tout en préservant le caractère naturel et rural du secteur, les richesses naturelles en présence et de traiter les accroches possibles aux réseaux viaire et piétonniers.

1. *Assurer un paysagement adapté pour la pleine intégration du développement au sein de l'environnement immédiat*

Ce site est au sein d'un environnement caractéristique à préserver au mieux. Le traitement végétal et paysagé doit être important à des fins d'insertion optimum de l'urbanisation au sein de l'environnement immédiat ; ce site étant en entrée de commune il s'agit de préserver le caractère naturel et rural jusqu'à mettre en valeur l'entrée sud de la commune.

Préservation et valorisation de l'existant

Divers éléments ont été repérés au plan de zonage comme éléments de paysage à préserver au titre de l'Art L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Ce sont des haies ou des alignements d'arbres présents sur la zone qui participent aux paysages. Ces éléments sont importants pour l'insertion paysagère du projet et sont essentiels à l'intégration et à la valorisation du site. Ainsi le développement de la zone se fera en accord avec le respect de ces éléments.

La modification de ces éléments ne pourra se réaliser que pour la réorganisation totale de la zone : réorganisation des accès à la zone.

Traitement des franges

La zone concernée finissant la continuité bâtie, un soin particulier sera donné aux espaces de transition entre fond de parcelles privée (jardins) et début des espaces agricoles.

Il s'agit de réfléchir à un espace tampon pour une intégration maximale paysagère et environnementale, espaces naturels plantés, de transition qui permettent d'éviter d'offrir à vue des arrières de parcelles sur l'entrée de commune.

Essences végétales et plantations

La végétalisation sera importante à la parcelle : + de 30% de l'unité foncière parcellaire afin de réduire l'imperméabilisation des sols.

Des essences locales doivent être utilisées pour l'ensemble de la végétalisation de la zone, et ce pour les espaces verts, les plantations du domaine privatif et le traitement des franges. Les clôtures, si clôtures il y a dans la zone, seront basses et d'essences locales.

Pour une meilleure intégration de l'ensemble, on préférera planter et végétaliser les différentes zones d'habitat au préalable des constructions.



2. Faciliter la circulation et notamment celle du piéton en s'appuyant sur l'espace traversant de coulée verte

Accès

Les accès à la zone pourront se réaliser :

- sur la route de Montreuil,
- par le chemin du Vert Bois, mais en sens unique afin de ne pas entailler le terrain naturel, talus et espaces boisés existants.

Le retournement nécessaire pourra se faire au sein d'une placette centrale de stationnement.

Ces accès ont vocation à recréer un espace circulant. L'ensemble sera intégré au maximum au réseau viaire des pourtours. Il en va de même pour l'accroche au réseau piéton existant.

Espace public central, coulée verte

Afin de répondre à la nécessité de créer un espace de stationnement et une possibilité de retournement, le projet accueillera un espace public circulant, traité de manière la plus naturelle, jouant le rôle d'accroche aux milieux communs de la coulée verte. Il permettra le stationnement, et la potentielle desserte des logements.

L'espace vert central sera traversant et permettra la valorisation du cheminement piéton prévu. Cette coulée verte sera d'une emprise non négligeable et jouera pleinement le rôle d'espace ouvert, de respiration et naturel.

Un traitement paysager pourra être réalisé : création d'espaces arborés et plantés, afin d'assurer l'accompagnement paysager et les continuités écologiques.

Une aire de jeu sera apposée sur ces espaces publics de préférence en partie nord de la zone.

Desserte interne et stationnement

L'orientation d'aménagement oriente l'organisation de cette zone vers un espace circulant. Une boucle desservant l'ensemble des habitats sera à créer. Le passage ne sera pas à double voie sur l'entièreté de la zone, dans l'optique de préserver l'environnement immédiat du chemin du Vert Bois.

La voie de desserte interne sera mixte (véhicules et piétons), respectera le gabarit visible sur la commune et ne pourra être supérieur à 8 mètres de large.

Pour la desserte des parcelles à bâtir en logements, le parcellaire comptera une place de stationnement de jour sur chacune des emprises. L'espace central comptera aussi des stationnements pouvant servir aux visiteurs.

Cheminement piétons

Une déambulation verte sera la colonne vertébrale du projet d'implantation de l'habitat. L'accroche piétonne au maillage existant et au centre village est primordiale. Ainsi, la zone devra permettre la déambulation piétonne, en accroche à la voirie interne de desserte qui sera mixte et à des cheminements aménagés ou non au sein de la coulée verte.

3. Construire au plus proche des notions de développement durable

Densité

La commune souhaite imposer une **densité de 14 logements/ha** afin d'assurer une moindre consommation d'espace agricole ou semi naturel.

Néanmoins, il s'agira de rester dans un ordre de grandeur de taille de parcelle s'intégrant au mieux dans l'environnement rural du territoire.

Ainsi, des tailles de parcelles différentes devront trouver leur place afin d'atteindre la densité souhaitée.

Bioclimatisme

Afin de répondre aux enjeux de réduction de la consommation des énergies fossiles, il sera recherché sur cette zone et dans la mesure du possible, une implantation des constructions permettant de bénéficier d'une orientation au sud /sud-Ouest pour les pièces à vivre.

Gestion des eaux de surfaces et des eaux pluviales

Il est impératif de minimiser l'imperméabilisation afin de ne pas accentuer les phénomènes de ruissellements des eaux de surface descendant vers la Course. Un maximum de végétalisation de l'ensemble sera réalisé pour l'accompagnement des eaux (espaces communs et privés).

Les eaux pluviales sur la zone seront à tamponner par des surfaces filtrantes, accompagnant les dessertes : un système naturel de noues accompagné de vastes zones de tamponnement en entrée de zone et/ou sur les points les plus judicieux en terme de topographie et de sous-sol.

Il s'agira aussi de prévoir la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle lorsque les logements sont de type individuel, en prévoyant une surface filtrante importante (surfaces non bâtie importante).

4. Accueil d'une densité plus forte en continuité bâti et d'une typologie variée répondant aux divers profils de population

Statut d'occupation

Une mixité en terme de typologies d'habitat et de statut d'occupation sera appuyée afin, d'une part, de répondre à une diversité de demandes de logements (locatif, accession, petits ou grands logements) et d'autre part, d'adapter ces logements au profil de population à accueillir.

Les parcelles de chaque logement individuel seront plus ou moins grandes et les typologies diverses (implantation par rapport à la rue, taille de parcelles diverses et accès).

Densité, typologie et formes urbaines

Il s'agit d'accueillir divers habitats sur cette zone afin d'être dans une réelle approche intergénérationnelle et de répondre notamment à la demande en petit logement.

Une typologie de petits logements, types petites maisons mitoyennes ou de type « béguinage » sera à construire pour les logements se localisant au plus proche de la continuité bâtie du village.

On retrouvera donc une densité décroissante du nord ouest de la zone, proche du cœur de village, au sud est de la zone, proche des espaces agricoles.

Aussi, il s'agira de réfléchir la forme urbaine afin d'insérer le développement au sein du paysage ambiant. L'implantation des constructions répondra à une logique d'insertion maximum mais aussi aux notions bioclimatiques (sens des vents dominants, ensoleillement...).

Dans ce sens, les typologies bâties (architecture) seront variées et intégrées, répondant à un parcellaire aussi diversifié permettant de donner du rythme à l'ensemble de la zone. L'ensemble sera paysager de manière la plus naturelle possible.