
Synthèse des observations et propositions du public

Table des matières

PREAMBULE.....	3
1. DÉROULEMENT DE LA PPVE	3
2. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET RÉPONSES APPORTEES.....	19
Thème A — Régularité de la procédure et transparence de l'information	20
A.1 Absence de l'avis de la MRAe au dossier	20
A.2 Choix de la procédure (PPVE plutôt qu'enquête publique)	21
A.3 Cohérence et lisibilité des documents communiqués au public.....	21
A.4 Demande de contre-expertise neutre sur la réponse apportée par le maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe)	22
Thème B — Conformité au document d'urbanisme (OAP « Les Busseroles »).....	23
B.1 Densité différenciée	23
B.2 Desserte et perméabilité du site	24
B.3 Mixité sociale.....	24
Thème C — Recommandations de la MRAe jugées insuffisamment traitées.....	25
C.1 Absence de variantes	25
C.2 Espèces protégées.....	26
C.3 Bilan des émissions de gaz à effet de serre.....	26
C.4 Étude de trafics	27
Thème D — Environnement : sols, eau, biodiversité et climat	28
D.1 Artificialisation des sols.....	28
D.2 Gestion des eaux pluviales, nomenclature IOTA et fonctionnalité du fossé	29
D.3 Biodiversité et espèces protégées	30
D.4 Risque de retrait-gonflement des argiles.....	30
D.5 Risque pyrotechnique	31
Thème E — Circulation et mobilités.....	31
E.1 Saturation des axes de circulation existants	31
E.2 Sécurité routière, vitesse et mobilités douces	31
Thème F — Habitat, cadre de vie et cohésion sociale	32
F.1 Proximité et vis-à-vis des logements collectifs.....	32
F.2 Concentration des logements sociaux dans une même zone	33
F.3 Caractère rural de la commune et échelle du projet	34
3. CONCLUSION	35
4. MODALITÉS DE MISE À DISPOSITION ET BILAN.....	36

ANNEXE 1 — ARRETE PREFECTORAL PRONONCANT LA CARENCE	37
ANNEXE 2 — CARTOGRAPHIE LOGEMENTS SOCIAUX.....	40

PREAMBULE

La société MAVAN AMENAGEUR représentée par M. Thierry Vandemeulebrouck, 23 Rue Paul Dubrulle, à LESQUIN (59810) est porteuse d'un projet de lotissement prenant place rue du Collège à ESTAIRES (59940). Ce projet prévoit l'aménagement d'un lotissement sur les parcelles D 297, D 298, D 3808, D 296, D 203, D 2612, D 837, D 649, D 295, D 224, D 231, D 232, D 1667 et D 2286, couvrant une superficie totale de 86 164 m². Il comprend 60 lots individuels et 8 macro-lots destinés à des opérations groupées, pour un total maximal de 188 logements.

Préalablement au dépôt du permis d'aménager, le projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas. Par décision en date du 3 avril 2024, l'Autorité environnementale a soumis le projet d'aménagement à étude d'impact.

L'étude d'impact a été réalisée et transmise à l'autorité environnementale qui a émis un avis sur le projet le 28 octobre 2025.

La société MAVAN AMENAGEUR a pris acte des observations de l'autorité environnementale et a rédigé un mémoire en réponse en date du 05 juin 2026.

1. DÉROULEMENT DE LA PPVE

La présente procédure de participation du public par voie électronique est préalable à la délivrance du permis d'aménager n° PA 059 212 25 00001, déposé le 29 avril 2025, en mairie d'Estaires par la société MAVAN AMENAGEUR, pour la construction d'un lotissement de 188 logements maximum, rue du Collège.

Le code de l'environnement liste, à l'article L. 123-19, les projets concernés par une procédure de participation du public. Sont notamment visées les demandes de permis d'aménager portant sur des projets de travaux et de construction donnant lieu à la réalisation d'une « évaluation environnementale », après un examen au cas par cas effectué par l'Autorité environnementale (article L. 123-19, I, 1° renvoyant L. 123-2, I, 1°).

Dès lors, le délai d'instruction du permis d'aménager est suspendu par le maire, jusqu'à la date de réception de la synthèse des observations du public (article R. 423-37-3 du code d'urbanisme).

La participation du public par voie électronique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour autoriser le projet. L'ouverture de la participation du public par voie électronique a été prescrite par l'arrêté municipal suivant en date du 05 juin 2026.

36-06-05AR3701

DÉPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT DE DUNKERQUE
CANTON DE HAZEBROUCK

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

**ARRETE PRESCRIVANT L'OUVERTURE D'UNE
PROCEDURE DE PARTICIPATION DU PUBLIC
PAR VOIE ELECTRONIQUE, PREALABLE A LA
DELIVRANCE D'UN PERMIS D'AMENAGER
RELATIF AU PROJET D'AMENAGEMENT DU
LOTISSEMENT « LE DOMAINE DES
BUSSEROLES »**

Arrêté N°2026/37

VILLE D'ESTAIRE

Le Maire d'Estaires,

Nous, Maire de la Commune d'ESTAIRES (Nord) ;
Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1 et suivants et ses articles R.122-1 et suivants, relatifs aux études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements, ainsi que les articles L.123-2-1-1 et L.123-19 et suivants, en particulier l'article L.123-19-1, ainsi que les articles R.123-46-1 et D.123-46-2, concernant les procédures de participation du public par voie électronique relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement et la santé, donnant lieu à une évaluation environnementale après examen au cas par cas par l'autorité environnementale ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.422-1, l'article R.423-57 sur la procédure de participation du public par voie électronique ;
Vu la demande de permis d'aménager déposée le 29/04/2025 par MAVAN AMENAGEUR Représentée par Monsieur VANDEMEULEBROUCK Thierry et enregistrée sous le N°PA 059 212 25 00001 ;
Considérant qu'une participation du public par voie électronique doit être organisée préalablement à la décision de l'autorité compétente sur ce permis ;
Considérant que cette procédure doit être organisée par le Maire, autorité compétente pour délivrer le permis d'aménager ;
Considérant qu'il y a donc lieu d'ouvrir et d'organiser une participation du public par voie électronique dans les conditions fixées par l'article L.123-19 du code de l'environnement ;

Arrête

Article 1^{er} : OBJET ET DATES DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Il sera procédé du 25 juin 2026 au 25 juillet 2026, soit pendant une durée de 31 jours consécutifs, à une participation du public par voie électronique sur la demande de permis d'aménager présentée par MAVAN AMENAGEUR, sise 23 Rue Paul Dubrule 59810 LESQUIN, pour l'aménagement d'un lotissement.

Ce projet porte sur une opération d'aménagement dénommée « Le domaine des Busseroles » sur les parcelles D 297, D 298, D 3808, D 296, D 203, D 2612, D 837, D 649, D 295, D 224, D 231, D 232, D 1667, et D 2286 d'une superficie totale de 86164 m².

Ce projet consiste en l'aménagement de 60 lots individuels et 8 macro lots (affectés à des opérations groupées diversifiées) pour atteindre un total de 188 logements maximum.

Le responsable de ce projet est MAVAN AMENAGEUR Représentée par Monsieur VANDEMEULEBROUCK Thierry, 23 Rue Paul Dubrule 59810 LESQUIN.

L'autorité chargée d'ouvrir et d'organiser la procédure de participation du public par voie électronique est le Maire d'ESTAIRES.

Article 2 : MESURE DE PUBLICITE DE LA PROCEDURE DE PARTICIPATION DU PUBLIC

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de la procédure de participation du public par voie électronique sera inséré en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de cette consultation, dans deux journaux locaux diffusés dans le Nord par les soins du Maire d'ESTAIRES.

Cet avis sera également porté à la connaissance du public par voie d'affiches. Elles seront apposées quinze jours au moins avant le début de cette consultation du public et pendant toute la durée, par les soins du Maire d'ESTAIRES, en mairie et sur les lieux prévus pour la réalisation du projet. Ces affiches devront être visibles et lisibles de là où s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministère chargé de l'environnement. L'accomplissement de ces formalités est certifié par le Maire d'Estaires à l'issue de la procédure de consultation.

L'arrêté et l'avis de la procédure de participation du public par voie électronique sont également publiés sur le site internet de la ville d'ESTAIRES à l'adresse suivante : <https://www.ville-estaires.fr/>

Article 3 : DEROULEMENT ET MODALITES DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Au plus tard à compter de l'ouverture de la participation du public et pendant toute sa durée mentionnée à l'article premier, l'ensemble du dossier dématérialisé sera mis à disposition du public sur le site internet : <https://www.ville-estaires.fr/>

Pendant toute la durée de la participation du public mentionnée à l'article premier, les éventuelles observations, propositions ou questions du public seront consignées par voie électronique sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse dédiée : <https://www.registre-dematerialise.fr/7422/>

Ou par courriel à l'adresse suivante : ppve-7422@registre-dematerialise.fr

Pendant toute la durée de la participation du public mentionnée à l'article premier, le dossier et le registre dématérialisé seront mis à disposition du public gratuitement sur un poste informatique situé au sein de la bibliothèque municipale de la mairie d'Estaires, siège de l'autorité organisatrice de la procédure de participation du public : Place de l'Hôtel de Ville, 59940 ESTAIRES.

Les horaires d'accès au poste informatique sont les suivants :

- Le mardi de 09h00 à 12h00
- Le mercredi de 09h00 à 12h00 et de 13h45 à 17h30
- Le jeudi de 09h00 à 12h00
- Le vendredi de 16h00 à 17h30
- Le samedi de 09h30 à 11h30 (sauf les samedis 18 juillet et 25 juillet 2026, jours de fermeture en période estivale)

Pendant toute la durée de la procédure mentionnée à l'article premier, sur demande expresse, une version papier du dossier soumis à la participation du public sera mise en consultation uniquement sur place au service urbanisme de la mairie, Place de l'hôtel de Ville, 59940 ESTAIRES aux heures d'ouverture de la mairie.

Pour être recevable, toute demande de consultation en version papier du dossier doit être exclusivement adressée, soit par mail à l'adresse suivante urbanisme@ville-estaires.fr soit par téléphone au 03.28.42.95.60 sur les horaires d'ouverture de la mairie, à savoir, les lundi, mercredi et vendredi de 8h45 à 12h et de 13h45 à 17h30, les mardi et jeudi de 8h45 à 12h et le samedi de 9h30 à 11h30 (sauf les samedis 18 juillet et 25 juillet 2026, jours de fermeture en période estivale). Les coordonnées du demandeur seront explicitement précisées dans la demande (nom, adresse, téléphone, courriel) afin de définir d'un rendez-vous.

Toute demande doit intervenir au plus tard le quatrième jour précédant la fin de la procédure de participation.

L'autorité chargée d'ouvrir et d'organiser la procédure de participation du public par voie électronique est le Maire D'ESTAIRES.

Article 2 : MESURE DE PUBLICITE DE LA PROCEDURE DE PARTICIPATION DU PUBLIC

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de la procédure de participation du public par voie électronique sera inséré en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de cette consultation, dans deux journaux locaux diffusés dans le Nord par les soins du Maire d'ESTAIRES.

Cet avis sera également porté à la connaissance du public par voie d'affiches. Elles seront apposées quinze jours au moins avant le début de cette consultation du public et pendant toute la durée, par les soins du Maire d'ESTAIRES, en mairie et sur les lieux prévus pour la réalisation du projet. Ces affiches devront être visibles et lisibles de là où s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministère chargé de l'environnement. L'accomplissement de ces formalités est certifié par le Maire d'Estaires à l'issue de la procédure de consultation.

L'arrêté et l'avis de la procédure de participation du public par voie électronique sont également publiés sur le site internet de la ville d'ESTAIRES à l'adresse suivante : <https://www.ville-estaires.fr/>

Article 3 : DEROULEMENT ET MODALITES DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Au plus tard à compter de l'ouverture de la participation du public et pendant toute sa durée mentionnée à l'article premier, l'ensemble du dossier dématérialisé sera mis à disposition du public sur le site internet : <https://www.ville-estaires.fr/>

Pendant toute la durée de la participation du public mentionnée à l'article premier, les éventuelles observations, propositions ou questions du public seront consignées par voie électronique sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse dédiée : <https://www.registre-dematerialise.fr/7422/>

Ou par courriel à l'adresse suivante : ppve-7422@registre-dematerialise.fr

Pendant toute la durée de la participation du public mentionnée à l'article premier, le dossier et le registre dématérialisé seront mis à disposition du public gratuitement sur un poste informatique situé au sein de la bibliothèque municipale de la mairie d'Estaires, siège de l'autorité organisatrice de la procédure de participation du public : Place de l'Hôtel de Ville, 59940 ESTAIRES.

Les horaires d'accès au poste informatique sont les suivants :

- Le mardi de 09h00 à 12h00
- Le mercredi de 09h00 à 12h00 et de 13h45 à 17h30
- Le jeudi de 09h00 à 12h00
- Le vendredi de 16h00 à 17h30
- Le samedi de 09h30 à 11h30 (sauf les samedis 18 juillet et 25 juillet 2026, jours de fermeture en période estivale)

Pendant toute la durée de la procédure mentionnée à l'article premier, sur demande expresse, une version papier du dossier soumis à la participation du public sera mise en consultation uniquement sur place au service urbanisme de la mairie, Place de l'hôtel de Ville, 59940 ESTAIRES aux heures d'ouverture de la mairie.

Pour être recevable, toute demande de consultation en version papier du dossier doit être exclusivement adressée, soit par mail à l'adresse suivante urbanisme@ville-estaires.fr soit par téléphone au 03.28.42.95.60 sur les horaires d'ouverture de la mairie, à savoir, les lundi, mercredi et vendredi de 8h45 à 12h et de 13h45 à 17h30, les mardi et jeudi de 8h45 à 12h et le samedi de 9h30 à 11h30 (sauf les samedis 18 juillet et 25 juillet 2026, jours de fermeture en période estivale). Les coordonnées du demandeur seront explicitement précisées dans la demande (nom, adresse, téléphone, courriel) afin de définir d'un rendez-vous.

Toute demande doit intervenir au plus tard le quatrième jour précédant la fin de la procédure de participation.

Arrêté N°2026/37 prescrivant l'ouverture d'une procédure de participation du public par voie électronique, préalable à la délivrance d'un permis d'aménager relatif au projet d'aménagement du lotissement « Le domaine des Busseroles »

Le public a été informé de ladite procédure par un avis mis en ligne, publié dans la presse locale et par un affichage aux lieux habituels de l'affichage officiel et sur les lieux concernés le 10 juin 2026, conformément aux dispositions de l'article L.123-19 II du code de l'environnement, 15 jours avant l'ouverture de la participation et constaté par huissier de justice à cette même date.

LE CARNET

AVIS DE DÉCÈS



STEENVOORDE

Vous qui l'avez connue et aimée, saluez-vous de

Madame Evelyn WAELES
née PAINGRIS
épouse de Philippe WAELES
Co-gérante du Garage Waeles

décédée à Loune le dimanche 7 juin 2026, à l'âge de 62 ans.

La cérémonie religieuse sera célébrée le jeudi 11 juin 2026 à 10 h 30 en l'église Saint-Pierre de Steenvoorde. Ses cendres reposeront au cimetière de Caestre.

Réunion à l'égise à 9 h 45.

L'offrande sera au cimetière de Caestre.

De la part de
Philippe WAELES, son époux,
Pierre et Berthe PAINGRIS-DUTHOIT, ses parents,
Henna et Francine WAELES-VERHILLE, ses beaux-parents,
ses frères, sœurs, beaux-frères, belles-sœurs, neveux et nièces,
toute la famille.

Dans l'attente des funérailles, Evelyn repose à l'espace funéraire
Damon, salon Van Gogh, 16 bis, route d'Hondschoote à
Steenvoorde, ouvert de 9 h 30 à 19 heures.
Selon sa volonté, aucune visite n'est autorisée, toutefois, un registre
de condoléances est à votre disposition dans le hall.

Merci de n'offrir ni plaques, ni fleurs artificielles.

Pompes Funèbres DUMON
59114 STEENVOORDE - 16 bis, route d'Hondschoote
03.28.43.31.38

Besoin d'un conseil ?

Nous sommes là pour vous accompagner

- Du lundi au vendredi, 9h-12h et 14h-18h
- Le samedi jusqu'à 17h
- 0 811 900 901 (Service 0,006/min + prix appel)
- serviceneurologie@rossel.fr

Rossel Conseils Médias
neurologie

L'Indicateur des Flandres

Vous avez une question concernant votre abonnement ?

Contactez-nous

03.66.89.04.14

Du lundi au vendredi de 8h à 18h. Le samedi de 8h à 12h

par mail : servicedclientshebd@nordlittoral.fr
ou par courrier
Service clients - CS 10549 - 59023 Lille Cedex

L'Indicateur des Flandres lindicateurdesflandres.fr
Restez connecté avec votre actu

LÉGALES

Tarification conforme à l'arrêté du 19 novembre 2025 relatif à la tarification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales.

Scannez ce QR code pour découvrir l'intégralité du contenu **DES LÉGALES**legales@nordlittoral.fr

04 50 71 16 16

ANNONCES ADMINISTRATIVES

AVIS ADMINISTRATIFS

VILLE D'ESTAIRES

AVIS PPVE

Par arrêté n°2026/37 en date du 05/06/2026, Madame le Maire d'Estaires a prescrit l'ouverture d'une participation du public par voie électronique (PPVE) sur le projet d'aménagement du lotissement « le Domaine des Busseroles » sur la commune d'Estaires. Ce projet consiste en l'aménagement de 60 lots individuels et 8 macro lots affectés à des opérations groupées diversifiées pour atteindre un total de 188 logements maximum. La PPVE est prévue du 25 juin 2026 à 08h45 au 25 juillet 2026 inclus à 23h59. Pendant toute la durée de la PPVE, le dossier dématérialisé sera consultable sur le site internet de la commune : www.ville-estaires.fr. Un site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut consulter le dossier et transmettre ses contributions et propositions directement est ouvert à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/7422>. Les contributions pourront également être transmises via l'adresse mail suivante : ppve-7422@registre-dematerialise.fr.

VIE JURIDIQUE DES SOCIÉTÉS

Samuel TYTGAT

Avis de constitution

Il a été constitué une société par acte sous seing privé, en date du 4 juin 2026, à Rouvignes.

Dénomination : Samuel TYTGAT

Forme : Société d'exercice libéral par actions simplifiée.

Siège social : Valpark, 1H, rue Louis Duvart, 59200 Rouvignes.

Objet : Exercice de la profession d'expert-comptable.

Durée de la société : 99 années(s).

Capital social fixe : 10000 euros divisé en 1000 actions de 10 euros chacune réparties entre les actionnaires proportionnellement à leurs apports respectifs.

Cession d'actions et agrément : Agrément pour toutes les cessions.

Admission aux assemblées générales et exercice du droit de vote.

Dans les conditions statutaires et légales.

Toute assemblée peut participer aux assemblées : chaque action donne droit à une voix.

Ont été nommés :

Président : Monsieur Samuel TYTGAT

38 bis, rue de Pieux 59110 Orchies.

La société sera immatriculée au RCS Valenciennes.

Pour avis.

Modifications multiples

Aux termes de l'assemblée générale extraordinaire du 13/05/2026 de la société LE FURET DU NORD, a été nommé administrateur, à compter du 31/03/2026,

M. Nicolas BERGERON, demeurant à BRON (69500), 163 Avenue Franklin Roosevelt, a été nommé administrateur, à compter du 31/03/2026.

Aux termes de la réunion du Conseil d'administration du 13/05/2026 de la société LE FURET DU NORD, M. Claude Nicolas BERGERON, demeurant à BRON (69500), 163 Avenue Franklin Roosevelt, a été élu membre Président du Conseil d'administration et Directeur Général, à compter du 13/05/2026, à l'issue de la réunion du Conseil d'administration du 13/05/2026, en remplacement de M. Christophe DESBONNET, demissionnaire à compter du 13/05/2026, à l'issue de la réunion du Conseil d'administration du 13/05/2026.

Pour avis.

LABORATOIRE DELILLE

Gérant

L'association unique de la société LABORATOIRE DELILLE, SARL, au capital de 1 000 €, dont le siège social est à LA CHAPELLE D'ARMENTIERES - 59600 - Parc d'activité de la Houssaye - 71 Rue Madeleine Buis, 692 276 518 RCS LILLE METROPOLE, a par décision du 26/05/2026, décidé de nommer, en qualité de Gérant de la société, à compter de ce jour, Mr. Clément LEYGOINE, demeurant à FRELINGHEIM - 59236 - 4076 Rue de Quenoy, en remplacement de Mr. Mathieu DELILLE, demissionnaire.

Pour avis.

Frédéric Flamin
Travailleur indépendant
Siège social : 87 avenue Roger Salingro, 59180 LILLE
SIREN 446264448
Cessation d'activité à compter du 01/07/2026.
Mention n° sera faite au RNE.

OFFICE NOTARIAL

CHARLOTTE WAUTIER

SCI MIROUILLE

Rectificatif

RECTIFICATIF à l'insertion parue dans l'Indicateur des Flandres (support papier) du 15 octobre 2025, concernant la société MIROUILLE, 30 Rue Camille Desmoulins, 59600 Lille. Annonce : 22457313. Il y a lieu de lire : Siège social : 30 rue Camille Desmoulins, 59000 LILLE.

RENDEZ-VOUS SUR

lindicateurdesflandres.fr

VIE JURIDIQUE CIVILE

VIE MATRIMONIALE

CHANGEMENT DE REGIME MATRIMONIAL

Sur acte reçu par Me MERLIN notaire à LE QUESNOY, 22 Rue Mal Joffre, le 27/05/2026, Mr André LOISSEAU et Mme Dominique BALAN demeurant à PRESEAU (59), 6 route d'Autry, mariés à LIEGE le 23 février 1980 ont adopté la communauté universelle. Opposons à adresser dans les 3 mois audit Me MERLIN.

LE SAVIEZ-VOUS ?

« Avec actu.legales.fr vous consultez GRATUITEMENT les annonces légales de moins d'un an »

Actulegales.fr
Tous les jours, toutes les annonces légales entreprises

Retrouvez les marchés sur

francemarchés.com
Le plus grand marché public de France.

Entrepreneurs et professions juridiques, publiez votre annonce légale en quelques clics

- Les +
- Devis en ligne
 - Choix du département
 - Attestation disponible de suite
 - Accès facile 24h/24

annonce-legale-express.fr

04 50 71 16 16



Avis de participation du public par voie électronique sur le projet d'aménagement du lotissement « Le domaine des Busseroles » publié dans la presse locale le 10 juin 2026



Avis de participation du public par voie électronique sur le projet d'aménagement du lotissement « Le domaine des Busseroles » du 05 juin 2026 et affiché le 10 juin 2026 - Affichage intérieur – espace d'accueil de la Mairie, Mairie d'Estaires



Avis de participation du public par voie électronique sur le projet d'aménagement du lotissement « Le domaine des Busseroles » du 05 juin 2026 et affiché le 10 juin 2026 - Affichage extérieur – grille d'accès latérale (côté cour), Mairie d'Estaires



Avis de participation du public par voie électronique sur le projet d'aménagement du lotissement « Le domaine des Busseroles » du 05 juin 2026 et affiché le 10 juin 2026 - Affichage au 78 bis Rue du Collège, 59940 ESTAIRES



Avis de participation du public par voie électronique sur le projet d'aménagement du lotissement « Le domaine des Busseroles » du 05 juin 2026 et affiché le 10 juin 2026 - Affichage au 138 Rue du Collège, 59940 ESTAIRES



Avis de participation du public par voie électronique sur le projet d'aménagement du lotissement « Le domaine des Busseroles » du 05 juin 2026 et affiché le 10 juin 2026 - Affichage à l'entrée de la rue des Fileuses – au niveau du rond-point rue des Fileuses/ rue de l'Egalité, 59940 ESTAIRES



Avis de participation du public par voie électronique sur le projet d'aménagement du lotissement « Le domaine des Busseroles » du 05 juin 2026 et affiché le 10 juin 2026 - Affichage au fond de la rue des Bobineuses, 59940 ESTAIRES

Une réunion publique s'est tenue le 24 juin 2026 avant l'ouverture de la participation du public par voie électronique afin d'expliquer le projet aux habitants de la commune et de les informer sur la procédure de participation du public par voie électronique.

La participation du public par voie électronique organisée par la commune d'Estaires s'est tenue du 25 juin 2026 au 23 août 2026 inclus.

Initialement prévue du 25 juin 2026 au 25 juillet 2026 pour respecter la durée de mise à disposition du public ne pouvant être inférieure à 30 jours, la participation du public par voie électronique a été **prolongée jusqu'au 23 août** suite à la découverte d'une pièce manquante au dossier consultable sur le registre dématérialisé et ayant fait l'objet de contributions du public sur cette absence de pièce.

DÉPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT DE DUNKERQUE
CANTON DE HAZEBROUCK

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ



**ARRÊTE MODIFICATIF RELATIF A
L'OUVERTURE D'UNE PROCÉDURE DE
PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE
ÉLECTRONIQUE, PRÉALABLE A LA
DELIVRANCE D'UN PERMIS D'AMENAGER
RELATIF AU PROJET D'AMENAGEMENT DU
LOTISSEMENT « LE DOMAINE DES
BUSSEROLES »**

VILLE D'ESTAIRES **Arrêté N°2026/42**

Le Maire d'Estaires,

Nous, Maire de la Commune d'ESTAIRES (Nord) ;
Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1 et suivants et ses articles R.122-1 et suivants, relatifs aux études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements, ainsi que les articles L.123-2-I-1 et L.123-19 et suivants, en particulier l'article L.123-19-1, ainsi que les articles R.123-46-1 et D.123-46-2, concernant les procédures de participation du public par voie électronique relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement et la santé, donnant lieu à une évaluation environnementale après examen au cas par cas par l'autorité environnementale ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.422-1, l'article R.423-57 sur la procédure de participation du public par voie électronique ;
Vu la demande de permis d'aménager déposée le 29/04/2025 par MAVAN AMENAGEUR Représentée par Monsieur VANDEMEULENBROUCK Thierry et enregistrée sous le N°PA 059 212 25 00001 ;
Vu l'arrêté N°2026/37 du 05 juin 2026 prescrivant l'ouverture d'une procédure de participation du public par voie électronique, préalable à la délivrance d'un permis d'aménager relatif au projet d'aménagement du lotissement « le domaine des busseroles » ;
Considérant qu'une participation du public par voie électronique doit être organisée préalablement à la décision de l'autorité compétente sur ce permis ;
Considérant que cette procédure doit être organisée par le Maire, autorité compétente pour délivrer le permis d'aménager ;
Considérant l'ouverture d'une participation du public par voie électronique dans les conditions fixées par l'article L.123-19 du code de l'environnement du 25 juin au 25 juillet 2026 ;
Considérant qu'à l'ouverture de la Participation du Public par Voie électronique, le 25 juin 2026, une pièce essentielle manquait au dossier mis à disposition, à savoir « l'avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France sur le projet d'aménagement du lotissement « Le Domaine des Busseroles » » ;
Considérant que la pièce manquante a été ajoutée le 29 juin 2026 et qu'il convient de prolonger le délai de la PPVE afin de ne pas priver le public des garanties dont il dispose pour disposer d'une information complète dans un délai lui permettant à la fois d'en prendre connaissance et d'y répondre dans un délai adéquat.

Arrête

Article 1^{er} : Les dates de la PPVE sont modifiées comme suit :

Il sera procédé du 25 juin 2026 8h45 au 23 août 2026 23h59, soit pendant une durée de 59 jours consécutifs, à une participation du public par voie électronique sur la demande de permis d'aménager présentée par MAVAN AMENAGEUR, sis 23 Rue Paul Dubrule 59810 LESQUIN, pour l'aménagement d'un lotissement afin de tenir compte de l'ajout tardif d'un document essentiel au dossier : « l'avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France sur le projet d'aménagement du lotissement « Le Domaine des Busseroles » ».

Article 2 : Les autres dispositions présentées dans le premier arrêté N°2026/37 du 05 juin 2026 restent inchangées.

Article 6 : Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois après sa publication.

La Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera transmise à :
Monsieur le Préfet du Nord
Publié sur le site de la Ville

Fait à ESTAIRES, le 29 juin 2026
Le Maire,
Dorothée BERTRAND

Arrêté N°2026/42 modificatif relatif à l'ouverture d'une procédure de participation du public par voie électronique préalable à la délivrance d'un permis d'aménagement du lotissement « Le domaine des Busseroles »



AVIS COMPLEMENTAIRE A LA PPVE - PROLONGATION

**SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT « LE DOMAINE DES BUSSEROLES »
(selon l'article L.123-19 et suivants du Code de l'environnement)**

Dans le cadre de la procédure de participation du public par voie électronique relative au permis d'aménager concernant le projet « Le Domaine des Busseroles » sur la commune d'Estaires, il est porté à la connaissance des administrés que la période de consultation initialement ouverte le 25 juin 2026 est **prolongée**.

Cette prolongation fait suite à l'ajout, en date du 29 juin 2026, d'un document essentiel au dossier : « l'avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France sur le projet d'aménagement du lotissement « Le Domaine des Busseroles » ».

En conséquence, la participation du public est désormais ouverte :

du 25 juin 2026 à 08h45 au 23 août 2026 à 23h59 inclus.

Les observations peuvent être transmises durant cette période selon les modalités précisées dans l'avis initial. Les autres dispositions présentées sur l'avis initial demeurent inchangées.

Fait à ESTAIRES,
Le 29 juin 2026
Le maire,
Dorothee BERTRAND



Avis complémentaire à la participation du public par voie électronique – prolongation, sur le projet d'aménagement du lotissement « Le domaine des Busseroles » du 29 juin 2026 et affiché le 1^{er} juillet 2026

Au titre de cette procédure, conformément aux articles L. 123-19 II, R. 123-46-1 et R. 123-8 du code de l'environnement, il a été mis à disposition du public un dossier comprenant :

- Les arrêtés municipaux portant ouverture (arrêté N°2026/37 du 05 juin 2026) et prolongation (arrêté N°2026/42 du 29 juin 2026) de la procédure de participation du public par voie électronique,
- L'avis de participation du public par voie électronique du 05 juin 2026,
- L'avis complémentaire à la participation du public par voie électronique informant de la prolongation du 29 juin 2026,
- Le dossier de demande de permis d'aménager et les avis rendus dans le cadre de son instruction,
- L'étude d'impact et son résumé non technique,
- L'avis de l'autorité environnementale (MRAe),
- La réponse à cet avis du maître d'ouvrage,
- Une note explicative contenant la mention des textes qui régissent la PPVE et la manière dont celle-ci s'insère dans la procédure administrative relative au projet.

Le dossier a pu être consulté et les éventuelles observations recueillies sur toute la durée de la PPVE du 25 juin au 23 août 2026 directement à l'adresse suivante :

<https://www.registre-dematerialise.fr/7422/>

Les contributions pouvaient également être recueillies à l'adresse suivante : ppve-7422@registre-dematerialise.fr

Pendant toute la durée de la participation du public mentionnée à l'article premier, le dossier et le registre dématérialisé ont été mis à disposition du public gratuitement sur un poste informatique situé au sein de la bibliothèque municipale de la mairie d'Estaires, siège de l'autorité organisatrice de la procédure de participation du public : Place de l'Hôtel de Ville, 59940 ESTAIRES.

Le dossier était également consultable par le public, sur rendez-vous, en version papier sur place au service urbanisme de la mairie, Place de l'hôtel de Ville, 59940 ESTAIRES aux heures d'ouverture de la mairie. L'ensemble des informations étaient disponibles sur le site de la commune.

RENAGEMENT « LE »

ville-estaires.fr/actualites/event-1947-projet-damenagement-le-domaine-des-busseroles.html

S - Accueil Google Maps Liste des document... asalae2: Home SESAM - CDG 59 - P... Accueil - Delbia Libriciel - i-Parapheur APIC-Vigicrues Flash demande_extrait_m... Sécurité civile - Séc... Dossier thématique... Prévention des ris... Le plan national

ACCUEIL > ACTUALITÉS

PROJET D'AMENAGEMENT « LE DOMAINE DES BUSSEROLES »

mardi 9 juin 2026

#URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT « LE DOMAINE DES BUSSEROLES »



LES AUTRES ACTUALITÉS

- > PROJET D'AMENAGEMENT « LE DOMAINE DES BUSSEROLES »
- > Le Lycée Val de Lys s'engage pour le don d'organes
- > Appel à candidature pour la Commission Communale d'Accessibilité
- > Candidature pour le marché de Noël 2026
- > Les Pompes Funèbres Cambray s'installent à Estaires
- > La classe orchestre en voyage au cœur de la musique
- > Le lycée Val de Lys labellisé « Je mange bio et local »
- > La sophrologie se mobilise pour le bien-être des jeunes
- > Les Vitrines d'Estaires : une union des commerçants toujours plus dynamique
- > Démas Elec : l'expertise et la proximité au service de vos projets électriques
- > Carnaval et créativité à l'honneur pour les élèves du lycée Saint-Roch
- > Des matinées passerelles pour grandir sereinement vers l'après-crèche

>>

YAMENAGEMENT « LE »

ville-estaires.fr/actualites/event-1947-projet-damenagement-le-domaine-des-busseroles.html

IS CS - Accueil Google Maps Liste des document... asalae2: Home SESAM - CDG 59 - P... Accueil - Delbia Libriciel - i-Parapheur APIC-Vigicrues Flash demande_extrait_m... Sécurité civile - Séc... Dossier thématique

Par arrêté n°2026/37 en date du 05 juin 2026, Madame le maire d'Estaires a prescrit l'ouverture d'une participation du public par voie électronique (PPVE) conformément à l'article L123-19 du code de l'environnement, préalablement à la délivrance du permis d'aménager N°PA 059 212 25 00001. Ce projet porte sur une opération d'aménagement dénommée « Le domaine des Busseroles » sur les parcelles D 297, D 298, D 3808, D 296, D 203, D 2612, D 837, D 649, D 295, D 224, D 231, D 232, D 1667, et D 2286 d'une superficie totale de 86164 m².

Ce projet consiste en l'aménagement de 60 lots individuels comprenant 61 logements individuels et 8 macro lots (affectés à des opérations groupées diversifiées) pour atteindre un total de 188 logements maximum.

Une participation du public par voie électronique (PPVE) sur le permis d'aménager relatif au projet d'aménagement « Le domaine des Busseroles » de la commune d'Estaires pour une durée de trente-et-un jours consécutifs :

Du 25 juin 2026 à 08h45 au 25 juillet 2026 inclus à 23h59

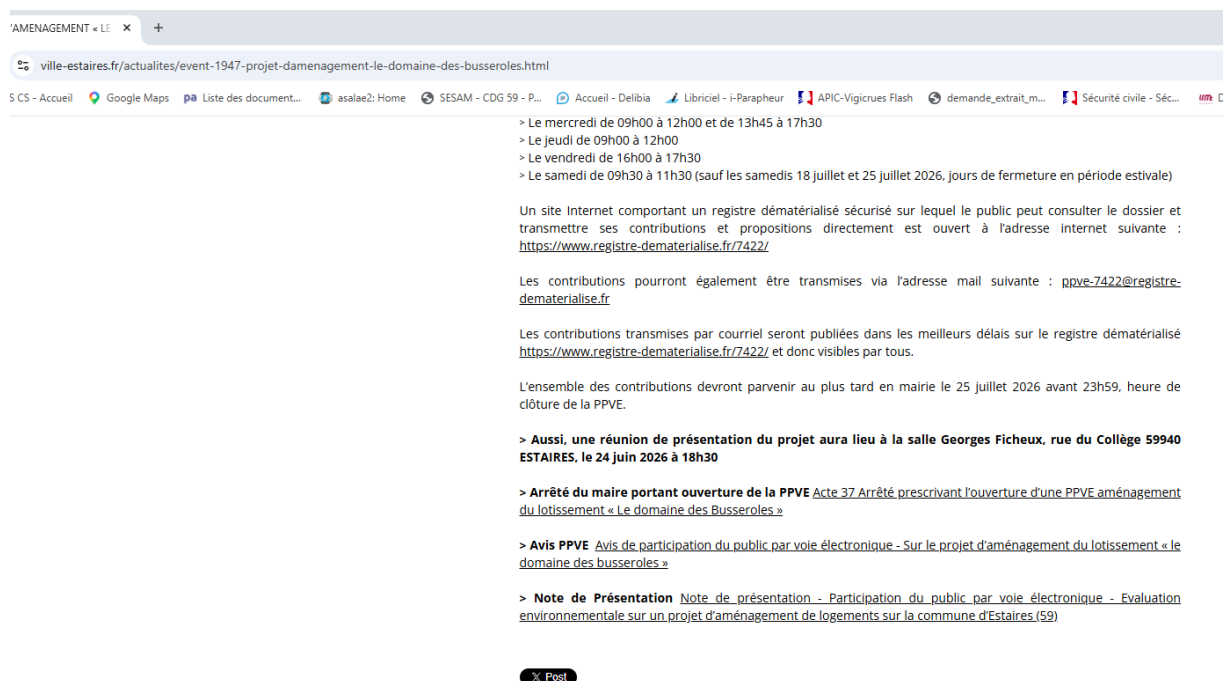
Le dossier comprend l'ensemble des pièces suivantes :

- > L'arrêté portant ouverture d'une participation du public par voie électronique sur le permis d'aménager relatif au projet d'aménagement « Le domaine des Busseroles »
- > La note de présentation du projet
- > La demande de permis d'aménager référencée N°PA 059 212 25 00001
- > L'étude d'impact
- > L'avis de l'autorité environnementale
- > Le mémoire en réponse du pétitionnaire à l'avis de l'autorité environnementale (MRAE)
- > Les avis recueillis (services, gestionnaires, etc...)

Pendant toute la durée de la concertation du public, un poste informatique est mis à la disposition au sein de la bibliothèque municipale (Place de l'Hôtel de ville, 59940 ESTAIRES) et ce sur les horaires d'ouverture de celle-ci, soit :

- > Le mardi de 09h00 à 12h00
- > Le mercredi de 09h00 à 12h00 et de 13h45 à 17h30
- > Le jeudi de 09h00 à 12h00
- > Le vendredi de 16h00 à 17h30
- > Le samedi de 09h30 à 11h30 (sauf les samedis 18 juillet et 25 juillet 2026, jours de fermeture en période estivale)

Un site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé sur lequel le public peut consulter le dossier et transmettre ses contributions et propositions directement est ouvert à l'adresse Internet suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/7422/>



Captures écran le l'article publié sur le site de la commune le 09 juin 2026 concernant la Participation du public par Voie Electronique

2. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET RÉPONSES APPORTEES

Les statistiques du registre dématérialisé nous indiquent que 3025 visiteurs uniques ont consulté le site web, 1750 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation et 32 contributeurs ont déposé au moins une contribution.

La présente PPVE a permis de recueillir 39 contributions (annexe 1) dont :

- 13 contributions défavorables au projet assorties d'observations ;
- 6 contributions favorables, dont 2 assorties de propositions ;
- 15 contributions sollicitant des études approfondies, des compléments d'information, des précisions sur les études réalisées ou formulant des propositions alternatives ;
- 5 contributions sans attente de réponse (hors sujet ou observations générales).

22 contributions ont été déposées par une personne anonyme, soit 56.4% des contributions. L'ensemble des contributions peuvent être réparties en 6 thèmes :

- Thème A : Régularité de la procédure et transparence de l'information
- Thème B : Conformité au document d'urbanisme (OAP « Les Busseroles »)
- Thème C : Recommandations de la MRAe jugées insuffisamment traitées
- Thème D : Environnement : sols, eau, biodiversité et climat
- Thème E : Circulation et mobilités
- Thème F : Habitat, cadre de vie et cohésion sociale

Thème A — Régularité de la procédure et transparence de l'information

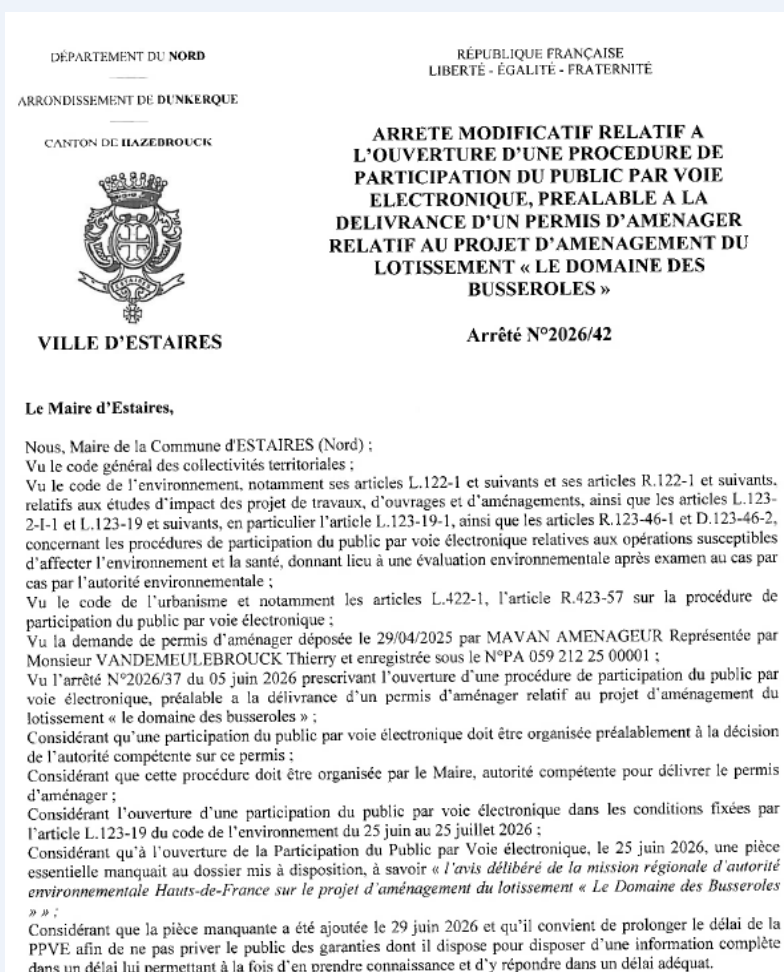
A.1 Absence de l'avis de la MRAe au dossier

Plusieurs contributions signalent que l'avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) n°2025-005236/AP du 28 octobre 2025, bien que mentionné dans la note de présentation comme pièce du dossier, n'était pas accessible sur le registre dématérialisé. Seul le mémoire en réponse du pétitionnaire et ses annexes étaient consultables, ce qui empêchait le public de vérifier si les réponses apportées étaient satisfaisantes au regard des recommandations réellement formulées. Une demande de republication intégrale de l'avis et de prolongation du délai de participation est formulée, avec un rappel du risque de vice de procédure au regard des articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement.

Contributions concernées : n°1, 2, 3

Réponse :

Lors de la transmission du dossier de PPVE sur la plateforme dédiée, l'avis a été oublié. Ceci est une erreur matérielle. Pour y remédier, la mairie, après avoir rajouté le document, a décidé de prolonger la durée de la PPVE.



Arrête

Article 1^{er} : Les dates de la PPVE sont modifiées comme suit :

Il sera procédé du 25 juin 2026 8h45 au 23 août 2026 23h59, soit pendant une durée de 59 jours consécutifs, à une participation du public par voie électronique sur la demande de permis d'aménager présentée par MAVAN AMENAGEUR, sise 23 Rue Paul Dubrule 59810 LESQUIN, pour l'aménagement d'un lotissement afin de tenir compte de l'ajout tardif d'un document essentiel au dossier : « l'avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France sur le projet d'aménagement du lotissement « Le Domaine des Busseroles » ».

Article 2 : Les autres dispositions présentées dans le premier arrêté N°2026/37 du 05 juin 2026 restent inchangées.

Article 6 : Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois après sa publication.

La Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera transmise à :

Monsieur le Préfet du Nord
Publié sur le site de la Ville

Fait à ESTAIRES, le 29 juin 2026
Le Maire,
Dorothee BERTRAND



A.2 Choix de la procédure (PPVE plutôt qu'enquête publique)

Une contribution interroge le fondement juridique du recours à une PPVE plutôt qu'à une enquête publique classique, compte tenu de l'ampleur du projet (environ 8,6 hectares, jusqu'à 188 logements). Cette contribution demande que l'autorité compétente précise les dispositions légales invoquées et les garanties mises en œuvre pour assurer un niveau de participation équivalent à celui d'une enquête publique, notamment en l'absence de commissaire enquêteur indépendant.

Contribution concernée : n°7

Réponse :

Le recours à la procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) est strictement conforme aux dispositions du Code de l'environnement. Le présent dossier, ne relevant pas du champ d'application obligatoire de l'enquête publique, tel que défini à l'article L. 123-2 du Code de l'environnement, il est soumis de plein droit à la procédure de participation par voie électronique en application de l'article L. 123-19 dudit code. Cette procédure garantit ainsi la parfaite légalité de la démarche au regard des obligations d'information et de participation du public. En outre, la mise à disposition des documents, le rallongement de délai de participation du public et l'analyse de l'ensemble des remarques, n'apporte pas un caractère réducteur à cette procédure en comparaison d'une enquête publique.

A.3 Cohérence et lisibilité des documents communiqués au public

Plusieurs habitants relèvent des incohérences entre les différents plans diffusés : le plan publié dans le bulletin municipal ne ferait pas apparaître les mêmes bâtiments collectifs que celui présenté lors de la réunion publique du 24 juin, et la légende serait peu lisible. Par ailleurs, plusieurs contributions relèvent que le nombre total de logements varie selon les pièces du dossier (157, 159, 172, 174, ou « 172 à 188 » logements selon les documents), ce qui ne permet pas de vérifier de façon fiable certains engagements.

Réponse :

Plusieurs raisons expliquent la diversité des chiffres dans les documents. Premièrement, il n'y a pas de chiffres exacts, mais des « fourchettes ». En effet, le projet comporte différentes perspectives, qui peuvent évoluer lors des futurs permis de construire.

Concrètement, le nombre de terrains libres de constructeur pour des maisons individuelles est fixe. Cependant, les îlots dédiés aux collectifs privés et sociaux ont une certaine marge de manœuvre ; chacun a un nombre minimal et maximal de logements possibles afin de laisser un peu de liberté architecturale et économique. De plus, au fil du temps, le projet a évolué et s'est affiné afin de répondre au mieux au marché, à la demande commerciale et municipale, et de répondre aux enjeux de densité, aux nouvelles directives étatiques en matière de logements.

Aujourd'hui, les chiffres prévus sont les suivant :

Ilots	Nombre min. de logements	Nombre max. de logements	Accession		Accession sociale		Locatif social	
LOTS	61	61	61	61				
A	24	28					24	28
B	9	9	9	9				
C	12	16					12	16
D	8	8	8	8				
E	16	16					16	16
F	12	14	12	14				
G	26	30	16	18	10	12		
H	4	6	4	6				
TOTAL	172	188	110	116	10	12	52	60
		%	64%	62%	6%	6%	30%	32%

Extrait du règlement de construction

Concernant les visuels sur les bâtiments collectifs, il est important de rappeler que ces visuels sont à titre indicatif, comme cela est indiqué par exemple en page 36 de l'étude d'impact. Des règles de construction sont établis dans le règlement de construction du permis de construire.

A.4 Demande de contre-expertise neutre sur la réponse apportée par le maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe)

Une contribution met en avant le fait que le mémoire en réponse rédigé par le maître d'ouvrage en réponse à l'avis de l'autorité environnementale ne saurait à lui seul lever des interrogations soulevées. Il est alors demandé une expertise neutre permettant de vérifier que les recommandations de la MRA ont effectivement été prises en compte.

Contribution concernée : 3

Réponse :

Conformément à la réglementation, le mémoire en réponse du promoteur à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) ne nécessite pas de contre-expertise.

Thème B — Conformité au document d'urbanisme (OAP « Les Busseroles »)

Trois contributions mettent en cause la conformité du projet avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :

- **Densité différenciée** : l'OAP prescrit une densité minimale de 24 logements/hectare en frange ouest et de 16 logements/hectare pour le reste du secteur, ainsi qu'un espace d'environ 6 000m², réservé aux équipements publics au centre de la parcelle. Le plan de composition déposé ne ferait apparaître ni ce zonage différencié, ni la localisation de cet espace public, une densité brute uniforme de 20 logements/hectare étant retenue sans démonstration secteur par secteur (n°10).
- **Accès routiers** : l'OAP impose quatre accès primaires vers la RD18 (nord-ouest et sud-ouest) et la RD77 (est et sud-est), ainsi que des perméabilités vers le nord-est, pour ne pas enclaver les phases futures. Le dossier ne mentionnerait que des accès via la rue du Collège, la rue des Fileuses et la rue des Bobineuses, sans desserte directe vers ces deux départementales (n°11).
- **Mixité sociale** : l'OAP impose entre 20 et 25 % de logements locatifs sociaux et entre 5 et 10 % d'accession aidée. L'instabilité du nombre total de logements annoncé (157 à 188 selon les pièces) ne permettrait pas de vérifier facilement le respect de ces seuils (n°12).

Contributions concernées : n°10, 11, 12

Réponse :

Le terrain d'assiette du présent projet est inclus dans le périmètre couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intitulée « Les Busseroles ».

Conformément aux dispositions de l'article L. 152-1 du Code de l'urbanisme, l'autorisation d'urbanisme sollicitée doit être appréciée au regard de sa compatibilité avec les orientations de ce document, et non sous l'angle d'une stricte conformité.

Il est de jurisprudence constante qu'un projet n'est pas tenu de reproduire à l'identique, ni au mètre près, les schémas d'intention ou les tracés purement indicatifs figurant dans une OAP. Il lui incombe, en revanche, de respecter l'esprit de celle-ci, d'en suivre les grandes orientations et de ne pas faire obstacle à la réalisation de ses objectifs structurants.

C'est dans cette logique de souplesse opérationnelle, tout en respectant scrupuleusement les ambitions de la collectivité, que la conception de l'opération a été menée. L'analyse globale du projet permet de démontrer qu'il décline fidèlement les principaux axes de l'OAP, notamment à travers les thématiques suivantes décrites ci-après.

B.1 Densité différenciée

L'implantation des bâtiments et les gabarits proposés ont été étudiés afin de s'intégrer harmonieusement à la trame urbaine envisagée par l'OAP. Le projet s'adapte aux réalités topographiques et parcellaires du site, tout en respectant les principes de densité préconisés, permettant ainsi d'assurer une transition douce avec le tissu urbain existant.

L'OAP précise les souhaits attendus en termes de densité. Le choix de typologie de logements, ainsi que du nombre de logements dans chaque partie du projet, va engendrer une mixité et densité différenciée.

Sur la partie Ouest, la densité est concentrée au niveau de l'îlot C, mixant des lots libres de constructeurs et un îlot dédié aux logements sociaux. Cette organisation permet d'éviter une densification uniforme susceptible d'impacter l'ensemble des habitations existantes de la rue du Collège. Ce secteur, identifié par l'OAP, doit permettre la création d'une offre de logements permettant d'atteindre une densité minimale de 24 logements par hectare. Ces objectifs sont atteints via la création de de l'îlot C ainsi que des lots 60, 50, 19, 20, 21, 22 et 23, représentant une superficie totale de 6 287 m². Le règlement de construction impose, à lui seul, un minimum de 12 logements sur l'îlot C. À ces logements s'ajoutent les 7 lots précités, soit une densité globale d'environ 30 logements par hectare sur ce secteur, supérieure au seuil minimal de 24 logements par hectare fixé par l'OAP.

S'agissant des 6 000 m² réservés aux équipements publics, ceux-ci sont situés au niveau de l'îlot G dans le plan de composition. Le détail de cette disposition figure en page 27 du règlement de construction.

Conformément aux orientations de l'OAP, l'emplacement de l'îlot G est ainsi réservé afin de privilégier un secteur dense, avec une densité minimale de 24 logements par hectare, ainsi que l'implantation d'un ou plusieurs équipements communaux, qu'il s'agisse d'infrastructures ou de superstructures, dont la nature pourra être définie ultérieurement par la commune.

B.2 Desserte et perméabilité du site

Conformément aux schémas de déplacement prévus par l'OAP, l'opération intègre une gestion sécurisée et diversifiée des flux.

Les accès ont été positionnés de manière à assurer une desserte cohérente du projet, tout en prenant en compte les voiries et aménagements existants ou récemment réalisés dans les opérations voisines.

Comme préconisé par l'OAP, une voirie primaire est prévue afin de relier la RD 18 (rue du Collège) à la RD 77, en s'appuyant notamment sur les voiries récemment créées dans les opérations voisines, à savoir la rue des Fileuses et la rue des Bobineuses.

Un quatrième accès sur la RD 18 (rue du Collège) est également créé. Il est, dans un premier temps, destiné aux cheminements piétons, avec la possibilité d'une évolution ultérieure vers un accès carrossable. Cette évolution pourra être envisagée dans un second temps, le terrain concerné étant situé hors du périmètre de la présente opération. L'objectif de cet accès est de créer un parcours privilégié pour les personnes voulant se diriger vers le collège et/ou accéder plus directement dans le centre-ville.

Ainsi, l'organisation des accès et des cheminements permet de répondre aux objectifs de desserte, de connexion et de perméabilité du site poursuivis par l'OAP, tout en tenant compte des contraintes foncières et du contexte urbain existant.

B.3 Mixité sociale

Comme évoqué dans la réponse précédente, il existe effectivement des variations entre certains des chiffres annoncés et les données détaillées du projet.

Toutefois, les tableaux récapitulatifs figurant dans le règlement de construction du permis d'aménager (PA10) attestent du respect des dispositions de l'OAP en matière de mixité sociale.

Le projet prévoit ainsi, a minima, 30 % de logements sociaux et 6 % de logements en accession aidée, conformément aux objectifs fixés par l'OAP. La commune est déficitaire en matière de production de logements sociaux. Le présent projet permettra à la commune de sortir définitivement de la carence et de répondre aux besoins en matière de logements locatifs sociaux. L'arrêté de carence du 1^{er}

décembre 2023 (**repris en annexe 1**), qui impose la production de 30% de logements sociaux par opération, sera prochainement prorogé car la commune n'a pas réussi à sortir de la carence.

La part de logements sociaux prévue dans l'opération est même supérieure au seuil minimal requis, afin de répondre au mieux aux besoins et à la demande identifiée à l'échelle locale.

En définitive, l'analyse des différentes composantes du projet démontre que celui-ci s'inscrit dans les orientations structurantes de l'OAP « Les Busseroles ». Les éventuelles différences de localisation ou de répartition par rapport aux schémas indicatifs de l'OAP résultent de l'adaptation du projet aux réalités foncières, topographiques et opérationnelles du site, sans remettre en cause les objectifs poursuivis par la collectivité.

Thème C — Recommandations de la MRAe jugées insuffisamment traitées

Plusieurs contributions, reprennent point par point l'avis de la MRAe et estiment que le mémoire en réponse du maître d'ouvrage n'y répond pas de façon satisfaisante :

- Absence d'étude de variantes : la MRAe recommandait de comparer plusieurs scénarios (densité, implantation, orientation, mutualisation du stationnement) pour démontrer que le projet retenu est le meilleur compromis. Le mémoire en réponse décrirait seulement l'évolution du projet, sans scénario alternatif chiffré (n°13).
- Espèces protégées (amphibiens) : la MRAe estime que l'absence d'incidence sur le Triton alpestre et le Crapaud commun « n'est pas étayée ». Le mémoire écologique renverrait ce point à une étape ultérieure, sans dépôt de dérogation « espèces protégées » (n°14).
- Bilan des émissions de gaz à effet de serre : la MRAe demande un bilan GES sur le cycle de vie du projet, obligatoire au titre de l'article R.122-5 du code de l'environnement. Ce bilan serait reporté après la présente procédure, au stade des permis de construire (n°15).
- Étude de trafic : la MRAe demande une étude détaillée des déplacements générés par le projet. Le mémoire en réponse ne fournirait ni comptage routier ni modélisation des flux, se limitant à une présentation qualitative (n°16).

Contributions concernées : n°13, 14, 15, 16 (à mettre en regard des thèmes D et E ci-dessous, qui recoupent largement ces sujets)

Réponse :

C.1 Absence de variantes

Les variantes mentionnées correspondent effectivement aux différents scénarios évoqués par la MRAe. Comme développé dans la thématique précédente, l'OAP définit une feuille de route précise et complète. Afin de s'y conformer et de respecter le rapport de compatibilité exigé par le Code de l'urbanisme (et rappelé dans l'avis précédent), le projet doit s'appuyer au maximum sur ces orientations, ce qui limite les possibilités de modifications substantielles de sa composition. En effet, dès lors que sont imposés et respectés : la densité globale, les accès, la préservation des éléments existants (fossé, parc Watine, habitats...), la jauge minimale de 24 logements par hectare sur certains secteurs, ainsi que l'emplacement de l'équipement public ; les marges de manœuvre s'en trouvent réduites. Les variantes envisageables ne peuvent dès lors être que mineures, sous peine de rendre le projet incompatible avec l'OAP et de compromettre la délivrance du permis d'aménager.

C.2 Espèces protégées

Comme indiqué précédemment, le mémoire en réponse du volet écologique détaille et prescrit les différentes mesures d'évitement et de réduction. Les conclusions actant l'absence d'impact, ainsi que les mesures compensatoires, sont exposées aux pages 19, 20, 21 et 23 dudit mémoire dans les chapitres suivants : « Maintenir les conditions d'accueil propices aux espèces protégées », « Encadrement des travaux pour l'aménagement progressif du fossé » et « Conservation du fossé et de la roselière avec respect d'une zone tampon ». La mention soulevée dans la contribution relève d'une erreur matérielle figurant à la page 28 du mémoire, dans le chapitre dédié à la pollution lumineuse. Le chapitre dédié aux espèces protégées est décliné dans les pages 19 à 23, comme vu précédemment.

La MRAE recommande de : **présenter une analyse claire et conclusive sur l'absence d'impact sur les espèces protégées présentes et d'envisager dès maintenant des mesures compensatoires proches du site, effectives et efficaces à court terme.**

§§ À voir avec FONCIFRANCE §§

La MRAE recommande de : **compléter les mesures concernant la limitation des nuisances lumineuses.**

Mesure de réduction : Lutter contre la pollution lumineuse

Aucune demande de dérogation au titre des espèces protégées n'est requise, dans la mesure où le projet ne relève pas de ce cas de figure, au regard de l'article L. 411-1 du Code de l'environnement :

« L'article L. 411-1 du Code de l'environnement interdit notamment, pour les espèces animales protégées, la destruction ou l'enlèvement des œufs ou des nids, la mutilation, la destruction, la capture ou l'enlèvement des animaux, ainsi que leur perturbation intentionnelle dans certaines conditions. La protection peut également porter sur les habitats des espèces. »

En effet, le projet n'engendre aucune destruction d'individu ni d'habitat, notamment grâce à la mise en défens préalable de la zone concernée, pendant la durée des travaux.

C.3 Bilan des émissions de gaz à effet de serre

La demande formulée porte sur la fourniture d'un bilan global et chiffré des émissions de gaz à effet de serre (GES) de l'opération. Il convient de préciser l'articulation entre le niveau d'avancement du dossier (Permis d'Aménager) et la faisabilité méthodologique d'une telle évaluation :

- À ce stade de la conception, le projet définit la viabilisation, la découpe parcellaire et l'organisation spatiale du site. Les choix constructifs fins relatifs aux futurs ne sont pas encore arrêtés. Réaliser une analyse du cycle de vie ou un bilan carbone chiffré à ce stade relèverait d'une modélisation purement spéculative et sans valeur technique. Réglementairement, l'empreinte carbone de la construction et des consommations énergétiques des bâtiments fait l'objet d'un contrôle strict au stade de chaque Permis de Construire (PC), dans le cadre de l'application obligatoire de la Réglementation Environnementale 2020 (RE2020).
- L'action concrète du Permis d'Aménager sur la réduction des émissions de GE. Si la quantification des bâtiments relève du PC, le présent Permis d'Aménager agit directement sur les leviers structurels de la sobriété carbone à l'échelle du quartier, tels que décrits ci-après :
 - Réduction de l'empreinte carbone liée aux mobilités : l'aménagement intègre des aménagements pour les mobilités douces, afin de limiter le recours à la voiture individuelle, principal poste d'émission de GES en phase d'exploitation.

- Bioclimatisme et potentiel énergétique : le découpage parcellaire et l'implantation des îlots ont été étudiés pour optimiser l'orientation des futures constructions, favorisant les apports solaires passifs et réduisant ainsi les besoins énergétiques futurs. Les constructions devront respecter la Réglementation Environnementale 2020 (RE2020) qui fait un bon important en matière d'architecture climatique. Pour exemple, la consommation énergétique diminue en moyenne de près de 30% par rapport à celle de 2012.
- Préservation des puits de carbone et lutte contre les îlots de chaleur : le projet préserve le fossé existant ainsi que tous les arbres en bordures de l'opération et garantit la plantation de nouveaux arbres, maintenant la capacité de stockage du carbone dans les sols et la végétation. Le choix des matériaux est orienté vers des couleurs « à réfléchissement maîtrisé » (les couleurs noires seront fortement déconseillées). Un espace central végétalisé, dédié au stockage de l'eau, ainsi que des variations de typologies de logements permettront de lutter contre les îlots de chaleur urbains.
- Sobriété des infrastructures (VRD) : le tracé de la voirie et la gestion des eaux pluviales à l'opération ont été optimisés pour limiter les travaux de terrassement, et l'imperméabilisation des sols. De plus l'imperméabilisation des sols sera maîtrisée à l'échelle de chaque projet. Une recherche de bilan **déblais/remblais neutre**, via la réutilisation de terres excavées directement sur le site pour le réaménagement des espaces extérieurs, permet d'éviter l'émission de poussière et l'utilisation conséquente d'engins de stockage et d'évacuation des terres.

En conclusion, si le chiffrage précis de l'impact carbone relève de l'instruction des futurs Permis de Construire conformément à la RE2020, le présent Permis d'Aménager met en œuvre l'ensemble des leviers d'aménagement nécessaires pour garantir la sobriété carbone globale du secteur. Une contribution a été faite dans ce sens, portant sur l'autorisation des tuiles noirs dans le règlement de construction, favorisant la réverbération, une modification est donc apportée, afin d'interdire l'utilisation de tuile noire dans l'opération. En parallèle des supports de communication seront édités et distribués aux futurs occupants afin de favoriser l'adhésion à certaines pratiques.

C.4 Étude de trafics

La MRAe sollicite des précisions quant à l'impact du projet sur le réseau viaire environnant. Conformément au principe de proportionnalité de l'évaluation environnementale (article R. 122-5 du Code de l'environnement), l'impact routier a été appréhendé par une analyse de génération de trafic basée sur les ratios nationaux de référence (Cerema), adaptée à l'échelle de l'opération.

C.4.1 Estimation du trafic induit par le projet

L'opération prévoit la réalisation de 188 logements maximum. En s'appuyant sur les ratios usuellement retenus par le CEREMA pour un secteur similaire, les chiffres suivants ont été estimés :

- Génération journalière : environ 4 déplacements véhicules / jour / logement, soit un trafic total estimé à environ 752 mouvements/jour. Selon le CEREMA, si le trafic de véhicule est inférieur à 1000 véhicules jours, le niveau de trafic est considéré comme très bas.
- Génération en heure de pointe (matin et soir) : le flux maximal est estimé à 0,7 véhicule / heure / logement. L'opération générera ainsi un flux supplémentaire d'environ [Nombre x 131 véhicules par heure lors des pointes de trafic.

Au stade du permis d'aménager nous étudions les principes suivants :

- Choix de la priorité des voies majeures / voies en modes partagés/voies en mode chaudiou
- Les interfaces avec les quartiers existants et poches de logements créés

Des réunions de concertations avec le conseil départemental et la commune seront également organisées pour analyser le meilleur traitement possible des échanges avec la rue du Collège pour analyser le meilleur fonctionnement de circulation, à l'intérieur du lotissement, pour favoriser la sécurité des usagers.

C.4.2 Capacité d'absorption du réseau existant

Ce flux additionnel reste modéré et compatible avec la capacité de la voie desservante, la rue du Collège et la rue de l'Égalité, dont la jauge d'écoulement permet d'absorber ce surcroît de circulation sans risque de congestion ou de dégradation de la fluidité aux carrefours. Il est prévu de définir avec le Département du Nord et la commune, le meilleur aménagement possible au niveau du carrefour rue du Collège.

C.4.3 Mesures d'apaisement et de report modal

Afin de limiter la dépendance à la voiture individuelle et d'apaiser la circulation au droit du site, l'aménagement intègre plusieurs dispositions :

- Sécurisation de l'accès principal : visibilité optimale préservée au niveau du carrefour d'accès rue du Collège
- Aménagement intérieur pacifié : création de voies limitées à 30 km/h (ou zone de rencontre à 20 km/h) favorisant la cohabitation en sécurité entre piétons, vélos et motorisés.
- Maillages modes doux : connexion directe du quartier aux réseaux piétons/cycles existants encourageant les alternatives à l'automobile ; connexion avec le Parc Watine et la rue du Collège
- Marquage au sol, signalétique, traitement des carrefours au niveau des intersections,
- Création de dispositifs visant à limiter la vitesse : îlot séparateur, favoriser la création de voies non rectilignes.
- Aménagement des visibilitées en sortie de parcelle (triangle de visibilité).

En conclusion, au vu du faible volume de trafic supplémentaire généré aux heures de pointe et des aménagements de mobilité douce prévus, l'impact sur le réseau viaire est qualifié de négligeable à faible et ne justifiait pas la réalisation d'une étude de trafic dynamique modélisée plus approfondie.

Thème D — Environnement : sols, eau, biodiversité et climat

D.1 Artificialisation des sols

Le projet prévoit l'urbanisation d'environ 8,6 hectares de terres agricoles. Plusieurs contributions estiment que les impacts de cette artificialisation (perte de capacité d'infiltration, de stockage du carbone, de régulation thermique) restent insuffisamment étudiés, rejoignant sur ce point le constat de la MRAe.

Contributions concernées : n°21, 26, 32, 39

Réponse :

Cette emprise s'inscrit dans un secteur d'extension urbaine anticipé et programmé par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans le cadre de l'OAP « les Busseroles », ayant déjà fait l'objet d'un examen préalable au titre du document d'urbanisme et d'un avis de la CDPENAF.

Bien que le projet modifie l'usage de ces terres agricoles, le parti d'aménagement a été conçu pour préserver et compenser au maximum les trois fonctions écologiques majeures du sol :

- Infiltration et gestion des eaux pluviales : L'imperméabilisation totale du site est limitée aux seules voiries et empreintes bâties. Le projet applique le principe de la gestion des eaux pluviales à la source : 100 % des eaux de ruissellement sont gérés sur site. Cette partie est développée entre les pages 25, 26 et 27 de l'étude d'impact.
- Le projet valorise la mémoire agricole du site en renforçant activement ses fonctions écologiques. L'ambition est d'amplifier le potentiel de stockage carbone à travers une stratégie paysagère globale, tel que décrit ci-après :
 - Maillage hydraulique naturel : Mise en valeur du fossé existant et création ouvrages hydrauliques paysagers.
 - Maillage végétal renforcé : Ceinture verte périphérique et intégration obligatoire d'arbres et de haies en accompagnement des infrastructures créées
 - Encouragement à la végétalisation et emploi de matériaux sobres, sur l'ensemble des lots.

Bilan : La création d'un réseau de puits de carbone locaux qui pérennise durablement la santé des sols du quartier.

- Régulation thermique et prévention des îlots de chaleur urbains (ICU) : L'urbanisation du secteur intègre les principes du bioclimatisme urbain pour prévenir l'échauffement microclimatique : imperméabilisation limitée aux voiries et bâties, trame verte reliant le Parc Watine par le fossé existant, obligation de plantations dans les terrains, plantation d'arbres dans le domaine public...

Toutefois, il est à noter qu'il est difficile de réaliser ce projet, sans prélever de terres agricoles. Etant donné qu'il s'agit d'une zone à urbaniser, le fait d'aménager des terres agricoles est inévitable.

D.2 Gestion des eaux pluviales, nomenclature IOTA et fonctionnalité du fossé

Une contribution technique détaillée conteste la conclusion du dossier selon laquelle le projet ne relèverait d'aucune procédure au titre de la nomenclature IOTA, alors que des ouvrages hydrauliques importants et un rejet vers le milieu naturel sont prévus. Elle souligne que le fossé bordant le site n'est pas qu'un exutoire hydraulique : il constitue aussi un habitat et un corridor écologique pour plusieurs espèces protégées, et que les interactions entre gestion de l'eau et préservation écologique sont traitées de façon trop cloisonnée. Un agriculteur riverain demande par ailleurs que le fossé soit maintenu.

Contributions concernées : n°21, 24, 39

Réponse :

La gestion des eaux pluviales est détaillée aux pages 25 à 27 de l'étude d'impact, ainsi que dans le programme des travaux (pièce PA8). Concernant la nomenclature IOTA, et contrairement aux remarques formulées dans la contribution, la page 5 de l'étude d'impact précise déjà, dans son volet dédié à la Loi sur l'eau le propos décrit ci-après :

« L'opération fera l'objet d'une procédure Loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature (« Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha »).

Ce dossier relève d'une procédure distincte de celle du permis d'aménager et de l'évaluation environnementale. S'agissant d'un dossier de déclaration, il sera déposé à l'issue de la procédure d'urbanisme afin de reposer sur un projet technique définitivement stabilisé. Pour autant, l'ensemble des doctrines de la Police de l'Eau a été inscrit dans les paramètres de calculs et dimensionnement des ouvrages hydrauliques.

En plus des études déjà soumis au concessionnaire, Noréade, chargé des eaux résiduaires, pluviales et eau potable, le maître d'ouvrage complètera ses études pour compléter son dossier Loi sur l'Eau.

D.3 Biodiversité et espèces protégées

Plusieurs contributions relèvent des inventaires d'espèces incomplets (notamment un comptage hivernal des oiseaux manquant), l'absence de conclusion claire sur le Triton alpestre et le Crapaud commun, l'absence de mention du Triton crêté (espèce protégée), ainsi que des incidences potentielles sur la Pipistrelle commune (éclairage nocturne) et sur la nidification de la Rousserole effarvate et du Phragmite des joncs. Des mesures de compensation et des aménagements favorables à la biodiversité (nichoirs, îlots de biodiversité, objectif « 3-30-300 », arboretum) sont proposés en complément.

Contributions concernées : n°26, 32, 39

Réponse :

S'agissant des inventaires faune/flore, des prospections complémentaires sur le terrain ont été menées le 17 février 2026. Leurs conclusions sont détaillées aux pages 6 et 7 du mémoire en réponse, sur le volet écologique, établi par le bureau d'études Diagobat. Les analyses relatives aux espèces aquatiques protégées ont également été intégrées à ce document (et synthétisées au niveau du Thème C).

Afin de répondre aux observations concernant les incidences potentielles sur l'avifaune et les chiroptères (notamment les pipistrelles), le projet renforce ses dispositions, bien qu'aucune destruction d'habitat ne soit engendrée, au travers des mesures décrites ci-après :

- Évolution de la règle d'urbanisme : le règlement du permis d'aménager est modifié pour imposer la plantation d'un nombre minimum d'arbre par lot ;
- Préservation des corridors de déplacement : une gestion différenciée de l'éclairage public (extinction ou abaissement d'intensité) sera mise en place aux abords du Parc Watine et des alignements d'arbres conservés, garantissant le maintien des zones de chasse et de transit des pipistrelles.

D.4 Risque de retrait-gonflement des argiles

Une contribution signale que le secteur est classé en aléa modéré de retrait-gonflement des argiles, phénomène déjà à l'origine de reconnaissances de catastrophe naturelle sur la commune. Elle regrette l'absence d'étude géotechnique détaillée, de cartographie des zones sensibles et d'évaluation des effets des terrassements et de la modification des écoulements sur l'équilibre hydrique des sols.

Contribution concernée : n°39

La réalisation d'études géotechniques d'exécution (type G2) s'avère prématurée au stade du permis d'aménager. Pour autant, l'appréciation des risques du sol est pleinement intégrée au dossier : la cartographie des zones sensibles est d'ores et déjà consultable à la page 123 de l'étude d'impact.

Les études géotechniques d'information (notamment l'étude G1 PGC au titre de la loi Élan) seront finalisées avant le démarrage des travaux et jointes aux actes de vente. Elles permettront aux futurs acquéreurs d'adapter leurs projets de construction en parfaite connaissance des caractéristiques du sous-sol.

D.5 Risque pyrotechnique

Une contribution, émanant d'un professionnel de la dépollution pyrotechnique, alerte sur la possible présence de munitions historiques non explosées, héritage des conflits armés dans les Hauts-de-France. Ce dernier recommande une évaluation adaptée du risque avant travaux de terrassement, voirie et réseaux.

Contribution concernée : n°20

La gestion des risques pyrotechniques relève des obligations de sécurité du maître d'ouvrage lors de la préparation des travaux. Les étapes suivantes décrivent le mode opératoire mis en application :

- Évaluation des risques : Une étude d'opportunité / analyse historique et cartographique du risque pyrotechnique sera finalisée lors de la phase de maîtrise d'œuvre.
- Détection avant travaux : Si le secteur le justifie, une entreprise spécialisée en dépollution pyrotechnique effectuera un balayage préalable des emprises de voiries et de réseaux avant le démarrage des engins de terrassement.

Thème E — Circulation et mobilités

E.1 Saturation des axes de circulation existants

De nombreuses contributions expriment une inquiétude quant à la capacité des rues actuelles (rue du Trou Bayard, rue de Lille, rue Kennedy, rue du Collège, rue de l'Égalité, rue de l'Aubier, lotissement des Fleurs) à absorber le trafic supplémentaire généré par 188 logements, dans un centre-ville déjà décrit comme saturé aux heures de pointe.

Contributions concernées : n°6, 19, 22, 25, 27, 28, 35, 36

La réponse apportée précédemment en Thème C, répond à ces contributions.

E.2 Sécurité routière, vitesse et mobilités douces

Plusieurs contributions demandent des aménagements pour ralentir la circulation (chicanes végétalisées, zone de rencontre à 20 km/h, sens unique partiel) et alertent sur le caractère accidentogène de certains aménagements cyclables existants (« chaucidou »), avec un marquage au sol jugé insuffisant et un non-respect fréquent des limitations de vitesse.

Contributions concernées : n°5, 26, 28, 31

Le projet intègre plusieurs dispositifs de modération de la vitesse, notamment des chicanes et des rétrécissements de chaussée. Des zones de rencontre sont aménagées au sein du quartier ; organisées en sens unique pour le trafic automobile, elles accordent la priorité absolue aux piétons et aux mobilités douces via un marquage au sol dédié.

L'axe principal structurant l'opération est conçu sous la forme d'un « **chaucidou** ». Une signalisation spécifique, tant horizontale que verticale, y sera déployée pour clarifier les règles de partage de la voirie, sécuriser les trajectoires des cycles et prévenir les risques d'accident.

Le « chaucidou » permet de préserver deux fois 1,5 m pour les cyclistes dans les deux sens de la voie et de réduire naturellement la vitesse. La commune envisage la mise en place d'une vitesse modérée sur les chaussées étroites qui sera à définir (30 km/h).



Exemple de réalisation

Thème F — Habitat, cadre de vie et cohésion sociale

F.1 Proximité et vis-à-vis des logements collectifs

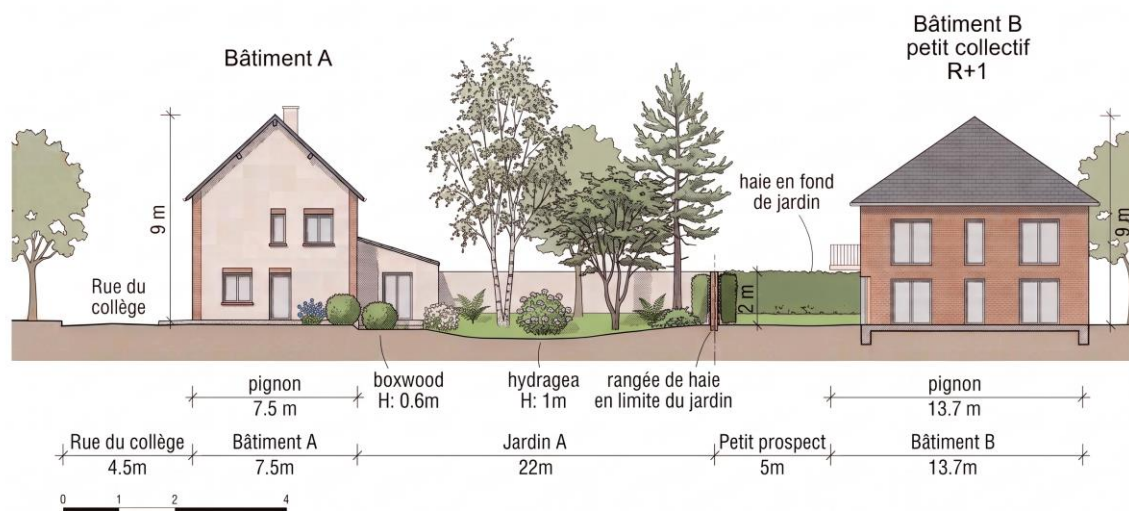
Plusieurs riverains dont le terrain jouxte la zone de logements collectifs, rue du collège, redoutent un vis-à-vis important, une perte d'ensoleillement et d'intimité, du fait de bâtiments de deux à trois étages prévus à quelques mètres des clôtures. Ils demandent la plantation de haies ou d'écrans végétaux en limite de projet et une implantation plus étalée des typologies de logements.

Contributions concernées : n°23, 35, 38

Il est compréhensible de craindre une dégradation de son environnement lors de l'arrivée de nouvelles constructions à proximité de son habitat. C'est pourquoi, il est important de rappeler que, contrairement aux informations mentionnées dans les contributions, il n'est pas question d'ériger des bâtiments de plusieurs étages. Le règlement de construction, dans le respect du PLU, impose un gabarit maximal en R+1+combles. Cela correspond aux hauteurs des habitations existantes de la rue du Collège.

De plus, les constructions ne seront pas implantées en bordure d'opération, mais en retrait des limites de propriété, avec l'obligation de végétaliser cet espace conformément aux orientations de l'OAP. En termes d'ensoleillement, les futurs collectifs se trouvant au nord et au nord-est des habitations existantes, la perte de luminosité sera négligeable. Afin d'illustrer au mieux cet impact sur le voisinage, une projection est présentée dans le visuel (non contractuel) ci-dessous.

Coupe Transversale: Insertion Paysagère et Distances Inter-Bâtiments



F.2 Concentration des logements sociaux dans une même zone

Plusieurs contributions s'interrogent sur le choix de concentrer les logements collectifs et sociaux dans un seul secteur du projet, à l'arrière d'habitations existantes plus anciennes, y voyant une forme d'inégalité de traitement entre quartiers, et souhaiteraient une répartition plus mélangée des typologies d'habitat (privé, collectif, social, béguinage). Certaines contributions associent l'arrivée de logements sociaux à un risque accru de nuisances ou d'incivilités.

Contributions concernées : n°19, 23, 27, 36, 38

L'implantation des logements sociaux et collectifs répond à plusieurs critères, premièrement cela doit correspondre aux règles établis dans l'OAP, concentrant certaines densités plus élevées à des zones spécifiques. C'est le cas dans la partie Ouest de l'opération, à l'arrière des habitations existantes, rue du Collège. De plus, et contrairement aux avis, une mixité a été recherchée afin de ne pas concentrer les collectifs dans un même secteur afin de favoriser la mixité sociale. Donc ces derniers ont été répartis dans l'ensemble du programme. Il est nécessaire d'informer les riverains que les typologies des logements sont fixées par les règles établies par la DDTM. La majorité des logements sera de typologie T2 et T3. L'apport de logements sociaux sera mesuré et encadré par une politique territoriale.

Nous rappelons, à titre indicatif, la localisation des poches de logements sociaux. L'illustration, en **annexe 2**, montre que ces derniers sont répartis sur l'ensemble du programme.

La réalisation de logements sociaux au sein de l'opération ne relève pas d'un choix discrétionnaire du maître d'ouvrage, mais d'une obligation légale et réglementaire qui s'impose directement au projet, notamment en respect des références citées page suivante.

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur fixent un objectif minimal de logements locatifs sociaux pour toute opération d'aménagement.
- Conformément aux dispositions de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme et aux objectifs de la loi SRU à l'échelle communale, le non-respect de ces quotas rendrait le dossier non conforme au PLU et entraînerait le refus d'unanimité du permis d'aménager par l'autorité instructrice.

- La commune étant concernée par cet article, il y a une obligation de créer un minimum de 30% de logements sociaux.
- La commune est contrainte de respecter loi SRU. Il est important également que la ville propose des solutions pour que l'ensemble de sa population puisse se loger. Pour un bon vivre ensemble, l'expérience des derniers lotissements montre qu'il est important de favoriser la mixité sociale en répartissant les logements à caractères sociaux par lots limités sur l'ensemble de l'espace. Il est important de répondre aux nouveaux besoins de la population par des logements adaptés : vieillissement de la population (plein-pieds...) et desserrement de la population (nombre de personnes par habitation).

F.3 Caractère rural de la commune et échelle du projet

Plusieurs contributions questionnent l'opportunité et la proportion du projet au regard de la taille d'Estaires (environ 6 700 habitants), de son identité rurale et de la capacité des équipements publics (écoles, stationnement, commerces) à absorber une telle croissance démographique, en suggérant notamment la réhabilitation du bâti ancien plutôt que de nouvelles constructions.

Contributions concernées : n°6, 33, 34, 36, 37

Pour répondre à ces préoccupations, l'opération a été pensée dès sa conception selon un phasage opérationnel rigoureux, garantissant un étalement des constructions et des livraisons dans le temps.

Le projet a été étudié au regard d'un étalement des livraisons sur plusieurs années pour une intégration progressive. L'aménagement ne sera pas réalisé d'un seul bloc, mais découpé en 2 phases opérationnelles réparties sur une période d'environ 5 à 10 ans. La livraison des lots et la construction des logements s'échelonneront au rythme réel de la demande locale et des capacités des constructeurs.

De plus, l'absorption maîtrisée par les équipements publics et les commerces sera induite par cet étalement temporel, l'impact sur les infrastructures locales est mesuré et maîtrisé, comme décrit ci-après :

- Équipements scolaires et périscolaires : L'arrivée progressive des familles permet d'intégrer les enfants dans les écoles de la commune au fil des rentrées scolaires, stabilisant les effectifs sans créer de saturation. Au contraire, en 2023-2024, suite à la diminution des enfants scolarisés, la commune a subi des fermetures de classes. Cette nouvelle population permettra au contraire de maintenir les équipements existants suffisamment dimensionnés et de préserver le dynamisme du centre-ville.
- Stationnement et voirie : Chaque lot intègre ses propres places de stationnement privatives conformément au règlement de construction (2 places). Le phasage des travaux de VRD limite également les perturbations de circulation dans la commune durant la phase chantier.
- Soutien au commerce local : L'apport continu et régulier de nouveaux résidents participe au dynamisme et à la viabilité des commerces du centre-ville, sans risque de surcapacité soudaine.

Enfin, le projet présente une complémentarité nécessaire avec la réhabilitation du bâti ancien. Si la rénovation du centre-ancien constitue un axe indispensable des politiques du logement, elle ne peut suffire à elle seule à répondre à l'ensemble des besoins du territoire :

- Complémentarité des parcours résidentiels : La réhabilitation et la création de logements neufs répondent à des demandes différentes. Le projet neuf apporte des logements répondant aux normes d'accessibilité PMR, aux exigences environnementales (RE2020) et intègre la quote-part obligatoire de logements sociaux (LLS) difficilement réalisable dans l'existant.

- Cadrage par les documents d'urbanisme : L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur a été actée par la collectivité au PLU et au SCoT pour répondre aux objectifs démographiques globaux du bassin de vie.

3. CONCLUSION

Au total, on recense 39 observations qui ont été formulées durant la phase de consultation. Le présent bilan s'est attaché à répondre à ces observations recueillies, lors de la procédure de participation du public par voie électronique, et à préciser les réponses déjà apportées aux recommandations de la MRAe.

Dans le cadre de ce mémoire en réponse, le maître d'ouvrage a également pu préciser les raisons pour lesquelles certaines demandes du public avaient été étudiées. Parfois, au contraire, cette synthèse a permis d'exposer les questions du public qui ne pouvaient pas être prises en compte en apportant une justification.

Cela étant, au regard de ces éléments et des attentes exprimées pendant la PPVE et après concertation avec la commune, l'opérateur s'engage, à :

- Modifier le règlement de construction afin :
 - D'interdire les tuiles noires et de favoriser les toitures et murs végétalisés ;
 - D'imposer un nombre d'arbres minimum par lot.
- Modifier le programme des travaux afin :
 - De prévoir une zone de rassemblement autour d'une activité. Le terrain de pétanque a été retenu et sera aménagé dans le lotissement ;
 - D'augmenter le nombre de plantations sur l'opération le long des infrastructures ;
 - D'implanter des zones de stationnement mode mobilité douce.
- La plantation d'une frange paysagère est inscrite au règlement de construction
- Prévoir des réunions de concertation avec le Département du Nord et la commune en matière de circulation
- Etablir un dossier loi sur l'eau
- Prendre contact avec les agriculteurs s'étant manifesté sur leurs contraintes relatives à la gestion des eaux au regard du projet

En complément des engagements du maître d'ouvrage, la commune œuvrera de son côté pour répondre favorablement aux propositions faites. Il est proposé :

- De mener des opérations de sensibilisation auprès des pétitionnaires et futurs habitants du lotissement, au dépôt du permis de construire, sur la végétalisation de leur parcelle et la plantation d'arbres afin d'atténuer les îlots de chaleur et améliorer le cadre de vie
- De réaliser d'autres aménagements dans quelques années en observant les besoins et les habitudes du quartier
- De regarder les points particuliers de circulation dans la phase d'étude suivante et d'étudier l'aménagement de chicanes dans les rues alentour au projet de lotissement

4. MODALITÉS DE MISE À DISPOSITION ET BILAN

Conformément aux dispositions combinées de l'article R. 123-46-1 et de l'article L. 123-19-1, II, dernier alinéa du code de l'environnement, au plus tard à la date de la publication de la décision, le présent bilan et les motifs de la décision seront publiés pendant une durée minimale de 3 mois sur le site internet de la mairie.

ANNEXE 1 — ARRETE PREFECTORAL PRONONCANT LA CARENCE



Direction départementale
des territoires et de la mer

Service habitat

**Arrêté préfectoral prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du
code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2020-2022 pour
la commune d'Estaires**

Le préfet de la région Hauts-de-France,
préfet du Nord

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 302-5 à L. 302-9-2 et R. 302-14 à R. 302-26 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L. 422-2 et R. 422-2 ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, notamment modifiée par la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier et par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures relatives à la cohésion sociale ;

Vu la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu l'arrêté préfectoral du 22 juin 2023 portant délégation de signature à madame Fabienne Decottignies, secrétaire générale de la préfecture du Nord ;

Vu le courrier du préfet du 10 mars 2023 informant la commune d'Estaires de son intention d'engager la procédure de constat de carence ;

Vu le courrier du maire d'Estaires en date du 5 mai 2023 présentant ses observations sur le non-respect de l'objectif triennal pour la période 2020-2022 dans le cadre de la procédure contradictoire ;

Vu l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, réuni le 19 octobre 2023 ;

Vu l'avis de la commission nationale visée à l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation, réunie le 5 septembre 2023 ;

Considérant ce qui suit :

1. le bilan triennal de la période 2020-2022, conduit en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, a permis d'établir les constats suivants :

- d'une part, une réalisation globale de 37 logements sociaux qui se situe en deçà de l'objectif global de logements sociaux de 54 logements notifié à la commune dans le courrier du 21 décembre 2020, soit un taux de réalisation de l'objectif quantitatif de 68,52 % ;
- d'autre part, une répartition par typologies de financements de 13,79 % de PLAI ou assimilés et de 79,31 % de PLS ou assimilés, dans la totalité des agréments ou conventionnements de logements sociaux qui n'est pas conforme aux objectifs qualitatifs assignés dans le courrier précité, à savoir une part minimale de 30 % au moins en PLAI ou assimilés et maximale de 30 % de PLS ou assimilés ;

2. il en résulte que la commune d'Estaires n'a respecté ni l'objectif quantitatif, ni les objectifs qualitatifs pour la période 2020-2022 ;

3. la commune soulève, dans son courrier, les arguments repris ci-après :

- le bilan ne fait pas état d'une opération portant sur 5 logements locatifs sociaux du bailleur LogiFIM menée sur la rue de l'Aquilon et composée de 1 PLAI et 4 PLUS ;
- le projet de requalification du site industriel Madeleine, rue de Lille, a été interrompu, car il se situe dans un champ naturel d'expansion de crues ;

4. la DDTM apporte, aux observations de la commune, les réponses suivantes :

- il existe une opération financée du bailleur Vilogia LogiFIM et reprise au bilan communiqué à la commune, rue du Joron (prolongement de la rue de l'Aquilon), portant sur 4 PLAI et 2 PLUS qui correspond le plus à l'opération qu'elle mentionne sachant qu'aucune autre opération de ce bailleur ne ressort en financements de la période, après vérifications ;
- les contraintes à lever liées à la mise en œuvre du projet de requalification du site industriel Madeleine étant connues au moins depuis 2016, cette situation aurait dû supposer que, par précaution, la commune envisage avec ses partenaires la mise en place de projets alternatifs et complémentaires afin se prémunir de la difficulté de financer le projet de logements qui y était prévu dans les délais restreints de la période triennale ;
- la commune ne relève pas qu'elle n'a pas fait parvenir à l'État de réponse à la proposition faite par le préfet dans son courrier du 2 août 2022 de s'engager, si elle le souhaite, via un contrat de mixité sociale de deuxième génération afin qu'elle puisse être accompagnée dans son rattrapage de la période triennale 2023-2025 ;

5. les écarts exprimés en points de pourcentage entre les parts observées de financement sur les produits très sociaux (PLAI ou assimilés) et sur les produits PLS ou assimilés comparées aux parts notifiées sur la période triennale 2020-2022 sur ces segments s'avèrent trop élevés et ne sont pas relevés dans le courrier de la commune ;

6. l'éloignement entre objectif quantitatif réalisé et objectif quantitatif notifié sur la période triennale 2020-2022 est important et les éléments avancés ne justifient pas l'écart constaté ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer et de la secrétaire générale de la préfecture du Nord ;

ARRÊTE

Article 1^{er} - La carence de la commune d'Estaires est prononcée en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 2 - Le taux de majoration visé à l'article L. 302-9-1 du même code est fixé à 100 %.

Article 3 - Le taux de majoration fixé à l'article 2 est appliqué sur le montant du prélèvement opéré annuellement en application de l'article L. 302-7 du même code à compter du 1^{er} janvier 2024 et ce pour une durée de 3 ans.

Article 4 – En application de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain est transféré au préfet du Nord pendant toute la durée d'application de cet arrêté de carence pour toutes les opérations affectées au logement ou destinées à être affectées à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, les déclarations d'intention d'aliéner sont transmises au préfet du Nord par le maire d'Estaires dans un délai de sept jours ouvrés à compter de la date de sa réception.

Article 5 - En application de l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, pendant toute la durée d'application de cet arrêté, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher sur le territoire de la commune, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, hors logements financés avec un prêt locatif social.

Article 6 - En conformité avec l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, à compter de l'entrée en vigueur de cet arrêté et jusqu'à la fin de son application ou la date de conclusion par la commune d'Estaires d'un contrat de mixité sociale, les organismes d'habitation à loyer modéré ne peuvent procéder à la vente de logements sociaux situés sur le territoire de la commune d'Estaires.

Article 7 - Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux, conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Lille (5 rue Geoffroy Saint-Hilaire, CS 62039, 59014 Lille cedex ou par voie dématérialisée via télérecours citoyens : <https://citoyens.telerecours.fr/>).

Il peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de monsieur le préfet du Nord. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

Article 8 - La secrétaire générale de la préfecture du Nord et le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État et notifié aux intéressés.

Fait à Lille, le - 1 DEC. 2023



Georges-François Leclerc

