2026/108

REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRONDISSEMENT DE DUNKERQUE

CANTON D'HAZEBROUCK

VILLE D'ESTAIRES

DOSSIER : N° PA 059 212 25 00001
Déposé le : 29/04/2025
Affiché en mairie le : 02/05/2025
Décision affichée le : 26 OCT. 2026
Transmise en sous-préfecture le : 26 OCT. 2026
Demandeur : MAVAN AMENAGEUR, Monsieur Thierry VANDEMEULEBROUCKE
Nature des travaux : lotissement de 60 lots individuels et 8 macro lots
Sur un terrain sis à : Rue du College à ESTAIRES (59940)
Référence(s) cadastrale(s) : C 1667, C 203, C 224, C 2286, C 231, C 232, C 2612, C 3808, D 295, D 296, D 297, D 298, D 649, D 837

ARRETE

Accordant un permis d'aménager au nom de la commune d'ESTAIRES

Le Maire de la commune d'ESTAIRES,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 29/04/2025 par MAVAN AMENAGEUR, représentée par Monsieur Thierry VANDEMEULEBROUCKE ;
Vu les pièces complémentaires reçues le 18/08/2025, le 25/11/2025, le 18/12/2025 et le 09/10/2026 ;
Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement de 60 lots individuels et 8 macro lots ;
- sur un terrain situé Rue du College à ESTAIRES (59940) ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 04/11/2019 et modifié le 23/03/2023 ;

Vu l'étude d'impact du 29/04/2025 relative au projet d'aménagement ;
Vu l'avis de la MRAe Hauts-de-France n° 2025-005236/AP en date du 28/10/2025 ;
Vu le mémoire en réponse de MAVAN AMENAGEUR à l'avis de la MRAe ;
Vu l'arrêté n°2026/37 en date du 05 juin 2026 de Madame le maire prescrivant l'ouverture d'une participation du public par voie électronique (PPVE), puis sa prolongation par arrêté n°2026/42 en date du 29 juin 2026 ;
Vu la procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) qui s'est déroulée du 25 juin 2026 au 23 août 2026 inclus ;
Vu la synthèse des observations du public reçue le 08/10/2026 ;

Vu les avis de NOREADE en date du 07/01/2026 ;
Vu l'avis réputé favorable de la DRAC le 27/09/2025 ;
Vu l'avis du SDIS du Nord - Service Prévision en date du 22/01/2026 ;
Vu l'avis d'ENEDIS en date du 28/08/2025 ;

Vu l'avis du Conseil Départemental du Nord en date du 25/09/2025 ;
Vu l'avis du Syndicat Mixte Flandre et Lys en date du 09/12/2025 ;

Vu le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Hauts de France adopté le 30/06/2020 et modifié le 29/11/2024 ;

Vu le SCoT Flandre et Lys approuvé le 3 juillet, en cours de modification simplifiée depuis le 06/06/2024 ;

Vu l'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 triennal 2020-2022 pour la commune d'Estaires en date du 01/12/2023 ;

Vu la délibération communautaire 2024D140 de la Communauté de Communes Flandre Lys en date du 02/07/2024 portant approbation du programme local de l'habitat 2024-2030,

Vu le courrier du préfet du 21/05/2024 fixant un objectif triennal de 46 logements pour la période 2023-2025. Ce même courrier précise un déficit de 91 logements pour atteindre l'obligation de 20% production de logements sociaux sur la commune ;

Vu le courrier du préfet du 13/05/2026 relatif au bilan de la période triennale 2023-2025 constatant que les objectifs triennaux de 46 logements n'ont pas été satisfaits et informant la commune de l'intention d'engager une procédure de constat de carence au 01/01/2027 ;

Considérant, que le projet porte sur une emprise de 8,62 hectares, dont environ 8 hectares sont susceptibles d'être imputés au titre de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et qu'il mobilise, à ce titre, une part significative des capacités résiduelles de consommation foncière du territoire ;

Considérant toutefois que la faculté de surseoir à statuer instaurée par le 14° du IV de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 ne présente pas un caractère automatique et suppose une appréciation circonstanciée de la nature du projet, de l'ampleur de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui en résulte et des capacités résiduelles de consommation foncière ;

Considérant que l'avis du Syndicat mixte Flandre et Lys relève une densité prévisionnelle de 20 logements par hectare, inférieure à la densité réelle moyenne de 22 logements par hectare applicable à Estaires en sa qualité de pôle principal, tout en demeurant supérieure au seuil minimal fixé à l'échelle du SCoT pour les extensions urbaines ;

Considérant toutefois que cette emprise comprend une superficie d'environ 6 000 m² destinée, conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation applicable au secteur, à l'accueil d'un équipement public et qui n'a, par conséquent, pas vocation à recevoir des logements ;

Considérant par conséquent que la prise en compte de cette superficie dans le calcul de la densité globale de logements minore mécaniquement la densité résidentielle effective de l'opération amenant à une densité moyenne oscillant entre 22 et 24 logements par hectare ;

Considérant que le programme local de l'habitat 2024-2030 de la Communauté de communes Flandre Lys fait de la réponse aux obligations résultant de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains un objectif structurant de la politique intercommunale de l'habitat ;

Considérant que la fiche communale d'Estaires prévoit un objectif de production de 381 logements entre 2023 et 2030, dont 98 logements locatifs sociaux ;

Considérant que les 60 logements locatifs sociaux prévus dans le cadre de l'opération représentent une contribution substantielle à la réalisation de cet objectif territorialisé ;

Considérant que les objectifs triennaux au titre de la loi SRU de 46 logements n'ont pas été satisfaits sur la période triennale 2023-2025 et que le courrier du 13/05/2026 informe la commune de l'intention d'engager une procédure de constat de carence au 01/01/2027 ;

Considérant que les 60 logements locatifs sociaux prévus par cette opération contribueront à sortir durablement de la carence ;

Considérant que la programmation de l'opération, associant logements locatifs sociaux, logements en accession sociale et logements en accession libre, répond également à l'objectif de mixité sociale poursuivi par le programme local de l'habitat ;

Considérant que l'avis du Syndicat mixte Flandre et Lys relève expressément que le projet participe au renforcement de l'offre de logements sociaux et contribue, à ce titre, à la mise en œuvre de l'orientation n° 8 du document d'orientation et d'objectifs du SCoT ;

Considérant, par conséquent, que l'opération ne constitue pas une opération de logements isolée de la stratégie territoriale, mais participe à la mise en œuvre de la programmation approuvée par le conseil communautaire dans le cadre du programme local de l'habitat 2024-2030 ;

Considérant, en conséquence, qu'il y a lieu de délivrer le permis d'aménager sollicité.

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve du respect des prescriptions énoncées aux articles suivants.

Article 2

La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux dispositions applicables en matière d'urbanisme et d'architecture sur le territoire de la commune d'ESTAIRES ainsi qu'au plan et au règlement de construction joints respectivement en annexe du présent arrêté.

Article 3

La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est fixée à 28090 m² et répartie suivant le règlement de construction.

Article 4

Le lotisseur devra informer chaque acquéreur de lot que les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement cesseront de s'appliquer au terme d'un délai de 10 années à compter de la délivrance de la présente autorisation de lotir dans les conditions prévues à l'article 442-9 du code de l'urbanisme.

Article 5

Les travaux seront effectués selon les prescriptions et en accord avec les différents services concessionnaires. Les prescriptions émises par le Conseil Départemental du Nord, Enedis, le SDIS du Nord et Noréade Services Eau, Assainissement et DECI dans leurs avis ci-annexés seront strictement respectées.

Article 6

En application de l'article L 332-15 du code de l'urbanisme les frais liés aux travaux d'extension de réseaux sont mis à la charge du demandeur.

ESTAIRES, le 23 OCT. 2026
Dorothée Bertrand
Maire,

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Observations :

Réseaux/Voirie :
Les éventuels coûts de raccordement aux différents réseaux et de jonction avec la route existante sont à la charge du demandeur. La création de l'accès vers la rue du Collège devra faire l'objet d'une concertation avec le département et la commune. Une demande de permission de voirie et un certificat d'alignement sera à formuler à l'adresse gdp.voirie@lenord.fr pour actualiser l'autorisation de l'accès sur la RD et/ou pour les rejets d'eaux pluviales dans le domaine public départemental.

Rétrocession ultérieure des voiries :
Avant tout démarrage de travaux, le maître d'œuvre devra transmettre aux services de la CCFL et de la commune, l'ensemble des dispositions techniques relatives à la voirie. Les caractéristiques techniques en termes de structure de chaussée, couche de finition et tout autre élément définis dans le cahier des charges techniques voirie devront être validées par les services de la CCFL et de la commune.

Assainissement :
Chaque projet de constructions sera soumis à la PFAC.

Raccordement fibre :
Le raccordement à la fibre sera réalisé par le lotisseur conformément à l'article L 511-5-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Loi sur l'eau :
Le présent arrêté ne vaut pas autorisation au titre de la loi 92-3 su 03/01/92 sur l'eau.

DT/DICT :
Il est rappelé au pétitionnaire la nécessité de s'acquitter de toutes les formalités liées à la déclaration de travaux à proximité de réseaux (DT-DICT).

Vestiges archéologiques :
Si lors de la réalisation des travaux, des vestiges archéologiques étaient mis à jour, ils doivent être signalés immédiatement au Service Régional de l'Archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être

détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article L 322-2 du code pénal.

Risque retrait-gonflement des argiles :
La Commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux.
Avant tout engagement de travaux, et conformément au décret n°2019-495, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la nature et à la portance des sols qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée. Si cette étude révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Vestiges archéologiques :
Si lors de la réalisation des travaux, des vestiges archéologiques étaient mis à jour, ils doivent être signalés immédiatement au Service Régional de l'Archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article L 322-2 du code pénal.

Taxes :
Le pétitionnaire est informé qu'il est redevable de taxes et qu'il devra effectuer une déclaration auprès des services fiscaux dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du Code Général des Impôts) sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service "Biens immobiliers".

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.
Le tribunal administratif peut-être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

Durée de validité de l'autorisation :
Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.
L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir :
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :
Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.