

« Le Domaine des Busseroles » ESTAIRES (59)

PA 2

NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT EN LOTISSEMENT

ART R - 441 - 3 du Code de l'Urbanisme



SOMMAIRE

Table des matières

I) DIAGNOSTIC : ANALYSE DU CONTEXTE, DES RÈGLEMENTS ET LOIS EN VIGUEUR	6
A) Contexte sociodémographique.....	6
1) Evolution de la population.....	6
2) Caractéristiques des foyers.....	7
3) Typologie des logements.....	7
4) Emploi.....	7
5) Ecoles et offre de soins.....	8
6) Entreprises et associations autour du projet.....	8
B) Urbanisme.....	8
II) ETUDES PREALABLES A LA CONCEPTION	18
A) Paysage	18
B) Implantation du site.....	19
C) Urbanisation et localisation.....	20
D) Matériaux et typologies d'habitats (voir illustrations page suivante).....	20
E) Analyse du transport.....	22
F) Analyse technique	22
III) SOUHAITS ET OBJECTIFS MANIFESTES PAR LA COMMUNE DE ESTAIRES	24

IV)	SYNTHESE DES HYPOTHESES DE TRAVAIL	25
V)	CONCEPTION DU PROJET « LE DOMAINE DES BUSSEROLES »	27
A)	Présentation du projet	27
B)	Calcul de la densité	28
C)	Détails techniques	29
VIII)	PHASES TRAVAUX.....	34
A)	La phase primaire VRD.....	34
B)	Phase construction, incombant aux futurs acquéreurs de lots :.....	34
C)	Phase finitions VRD	34
IX)	GESTION & ENTRETIEN DES ESPACES COMMUNS DU LOTISSEMENT.....	34
X)	COMPOSITION DU PERMIS D'AMENAGER.....	35

INTRODUCTION

Estaires est une commune de 6 496 habitants (données INSEE 2021), située dans le Nord, à proximité de la frontière belge et est bordée par la rivière de la Lys. Elle appartient à l'arrondissement de Dunkerque et au canton de Merville. Elle fait partie également de la Communauté de Communes Flandre Lys qui regroupe un total de 8 communes dont le siège se situe à La Gorgue. La commune est à environ 17 km d'Armentières et de Béthune, 25 km de Hazebrouck et 30 km de Lille.

L'histoire de la commune remonte à l'Antiquité, lorsqu'une voie a été construite, venant de Cassel en direction d'Arras et traversant la Lys en un lieu étroit « Minariacum ». Estaires présente une histoire très riche et a subi les époques et notamment l'occupation espagnole des Flandres. Elle s'est développée en cité médiévale et a profité de l'essor du textile dans la région pour se dynamiser et prospérer. Aux XXème siècles, les deux guerres mondiales ont dégradé fortement le patrimoine et ont marqué le développement de la commune. Puis, des crises industrielles se sont succédées et son dynamisme s'est essoufflé.

Aujourd'hui, la commune conserve une certaine attractivité, de par sa position stratégique sur un territoire de Flandre Lys à enjeux économique, démographique, touristique et paysager.

La Lys, affluent de l'Escaut, marque le paysage communal au sud et présente sur ses abords des prairies et milieux humides. Aussi, la plaine agricole est une autre caractéristique de ce

territoire relativement plat de la Flandres Lys. Ainsi, on recense trois exploitations agricoles sur la commune.

Estaires s'est développée de façon disparate en épaississant son tissu urbain, le long de ces grands axes routiers, tels que les routes départementales D947, D946 et D77.

L'enjeu de ce projet est de redéfinir un espace d'extension en densifiant la trame urbaine de façon concentrique à proximité du centre-ville ; de permettre d'étoffer le parc de logement avec un quartier résidentiel, mailler avec l'existant et notamment avec le parc municipal : Le Parc Watine, véritable écrin vert de la commune. Les enjeux démographiques devront être compatibles avec l'existant tant sur le plan hydraulique, que paysager et architectural.

La municipalité travaille en concertation avec la société MAVAN AMENAGEUR (groupe INOVAN) pour l'analyse et l'aménagement d'un site de 86 164 m².

Le contexte, dans lequel s'inscrit cette unité foncière, demande à ce qu'un examen précis des textes soit réalisé :

- Les différentes pièces du PLU : rapport de présentation, PADD, règlements, schémas des orientations d'aménagements.
- Le SCOT « Flandre et Lys ».
- Les différents règlements des services techniques communaux et intercommunaux de la Communauté de Communes Flandre Lys.
- Les exigences des concessionnaires concernés.
- Le SDAGE Artois Picardie et le SAGE de la Lys.

L'ensemble des partenaires ayant participé à la création du projet sont les suivants :



Maître d'Ouvrage privé appartenant au Groupe Inovan



Maître d'œuvre privé appartenant au Groupe Inovan



Bureau d'étude spécialisé en environnement

I) DIAGNOSTIC : ANALYSE DU CONTEXTE, DES RÈGLEMENTS ET LOIS EN VIGUEUR

A) Contexte sociodémographique

1) Evolution de la population

Estaires appartient à la Communauté de Communes Flandres Lys, regroupant 8 communes.

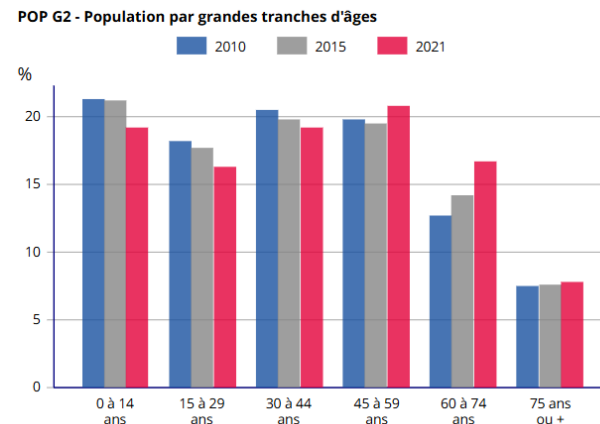


A grande échelle, la commune de Estaires appartient au SCOT de Flandre et de Lys, approuvé le 03 juillet 2019. Aujourd'hui le territoire du SCOT regroupe 2 intercommunalités (la Communauté de Commune Flandres Lys et la Communauté de Communes de Flandre Intérieure). Le territoire d'application de ce SCOT est très vaste et les enjeux variés.

A grande échelle, la commune d'Estaires, compte parmi les communes concernées par la volonté du SCOT de développer et promouvoir un cadre de vie naturel, paysager, urbain de

qualité mais aussi de valoriser durablement le foncier et répondre aux enjeux démographiques.

La commune doit prendre en compte l'ensemble des enjeux du SCOT afin de maîtriser son développement en accord avec les enjeux économiques, démographiques et environnementaux.



Globalement entre 2010 et 2021, la population a légèrement augmenté, passant de 5 992 à 6 496 habitants.

Depuis les années 1980, la population de la commune n'a cessé d'augmenter. Mais on constate une stagnation démographique légère depuis quelques années.

Le solde naturel reste positif avec un taux de natalité supérieur au taux de mortalité.

Mais on constate un vieillissement de la population, qui se traduit par une moins bonne représentation des populations de moins de 45 ans, au profit des populations de plus de 60 ans, en 2021 par rapport à 2016.

Cet effet de vieillissement de la population est à mettre en lien avec le phénomène de niveau national. La commune a dû réfléchir à une adaptation des offres de logements.

La municipalité a défini des zones d'extension urbaine concrètes afin de permettre une urbanisation maîtrisée de la commune et un renouvellement de la population dans le but de maintenir son attractivité.

L'élaboration d'un nouveau PLU, approuvé le 4 novembre 2019, vient encadrer les stratégies de développement démographique de la commune en intégrant les enjeux de densité et en limitant le développement urbain.

L'attractivité communale semble pouvoir être menacée et les possibilités foncières se sont réduites par rapport aux communes avoisinantes.

2) Caractéristiques des foyers

Entre 2010 et 2021, la part des personnes célibataires et des couples sans enfant et famille monoparentale a progressé aux dépens de celle des couples avec enfant.

3) Typologie des logements

Plus de 93,6% des logements sont des résidences principales et près de 86% sont des maisons. Ce taux important de maisons est la caractéristique d'une identité rurale fortement préservée sur le territoire. Le taux d'appartements est à 14,2% en 2021.

Plus de 66% de la population est propriétaire de son logement ; 32,4% des Estairois sont locataires dont près de la

moitié (15,0%) bénéficient d'un logement social. Enfin 1,2 % des ménages sont logés à titre gratuit.

Le nombre de logements augmente du fait de la décohabitation, du développement des familles monoparentales, ou encore du fait du vieillissement de la population qui amène de plus en plus de personnes âgées à vivre seule.

Les logements de la commune ont été réalisés en grande partie avant 1990. Un important pic de construction marque la période 1971-1990.

Donc, il est nécessaire de diversifier le parc de logements avec des typologies variées afin de maintenir l'attractivité de la commune et subvenir aux besoins des nouvelles formes de ménages.

Appartenant à la Communauté de communes Flandre Lys, la commune a la volonté d'accompagner les primo-accédants et mène une réflexion au sujet de l'offre locative sociale aidée.

4) Emploi

La population d'Estaires détient un taux de chômage moins élevé que la moyenne régionale qui se situe à 9.2% en 2024. En effet, la commune a un taux de 8.7% pour les 15-64 ans (données INSEE 2021). Le taux d'activité des 15-64 ans en 2021 sur la commune est d'environ 67.4%.

La commune d'Estaires est une commune qui voit sa prospérité et son essor s'essouffler. Elle présente un taux de personne appartenant à une catégorie sociaux professionnelle moyenne atteignant les 21.1% pour les employés et quasiment 15.1% pour les professions intermédiaires.

On note aussi que le nombre d'emplois offerts sur le territoire est légèrement en baisse, entraînant une diminution du nombre d'actifs résidant dans un secteur géographique proche du lieu d'habitation. D'où l'importance de maintenir l'attractivité de la commune.

5) Ecoles et offre de soins

Les établissements scolaires sont nombreux sur la commune et font d'Estaires un pôle éducatif pour les communes avoisinantes.

La commune dispose en effet d'une école maternelle, de deux écoles primaires, de deux collèges et deux lycées. De plus, il existe une maison d'assistantes maternelle (MAM) et une structure municipale de service enfance-jeunesse-éducation multi-accueil.

L'enseignement supérieur est fourni par Béthune ou Lille.

De nombreux services de santé sont identifiés sur la commune comme des médecins, pharmacies, infirmières, kinésithérapeutes, dentistes, cardiologue, dermatologue... La commune dispose aussi d'un centre d'imagerie médical et de laboratoires d'analyses médicales. L'hôpital le plus proche est le Centre Hospitalier de Bailleul.

L'établissement d'hébergement EHPAD le plus proche est situé dans la commune voisine : La Gorgue (maison de retraite « résidence de Beaupré »), ayant une capacité d'accueil moyenne de 80 personnes environ.

6) Entreprises et associations autour du projet

La commune dispose de nombreux commerces et équipements, qu'elle optimise pleinement : école de musique, centre de loisir, City-parc, complexes sportifs, centre aquatique (« L'Ondine ») etc. Ainsi, de nombreuses associations sont actives dans la commune : accordéon, billard, pétanque, club communal de sport, randonnée, tennis de table...

Enfin, suite à la requalification du site du Parc Watine, les Estairois disposent d'un parc municipal, incitant aux promenades et aux activités « natures ». Ce parc est aussi le théâtre de grands rassemblements populaires tel que le Feu d'artifice.

B) Urbanisme

1. Exigences du SCoT

Ce projet, sur 86 164 m² a été pensé dans le respect du PLU et dans celui du SCOT Flandre et Lys. Le SCOT a été approuvé le 03 juillet 2019.

Le projet sera soumis aux règles du Schéma de Cohérence Territoriale, qui établit des modalités multicritères de développement et de préservation du territoire.

Les principaux objectifs du SCoT se regroupent en 4 grands thématiques reprises ci-après :

- Axe 1 : Affirmer que la Flandre Lys en tant que territoire : économique en région en valorisant ses atouts ;

- Axe 2 : Valoriser les complémentarités et organiser les solidarités territoriales au sein du Pays Cœur de Flandre et à ses franges immédiates ;
- Axe 3 : Innover dans l'aménagement du territoire en intégrant les nouveaux contextes numériques et énergétiques ;
- Axe 4 : Assurer collectivement la mise en œuvre d'objectifs partagés.

Ces principaux axes sont déclinés en critères qui devront être étudiés, et repris ci-après :

- Conforter l'ancrage et accessibilité du territoire en s'appuyant sur les infrastructures majeures,
- Maintenir un espace agricole majeur en Région,
- Affirmer le territoire comme destination touristique,
- Préserver un aménagement commercial équilibré,
- Faire de l'attractivité résidentielle un moteur de développement économique,
- Valoriser les richesses intrinsèques du territoire au service du développement économique,
- Promouvoir un développement territorial favorisant le vivre ensemble et les liens sociaux,
- Valoriser les complémentarités économiques internes aux territoires,
- Assurer un développement commercial harmonieux,
- Valoriser les sites de développement touristiques majeurs et les mettre en réseau,
- Poursuivre les démarches en faveur de la reconquête de la biodiversité,
- Articuler les stratégies de développement urbain et de déplacements pour favoriser de nouvelles mobilités,

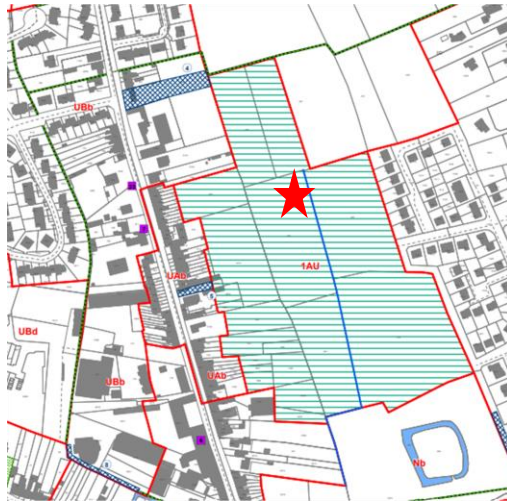
- Repenser les projets d'aménagement en intégrant les enjeux de consommation de terres, de gestion de risques et de gestion de l'eau,
- Promouvoir un territoire énergétiquement sobre,
- Accompagner les évolutions numériques,
- Poursuivre la dynamique géographique et adapter la production de logements en conséquence (densification, typologie variée et offre de logement social).

Le SCOT porte donc des enjeux économiques, démographiques, de consommation d'espace, de transports et mobilités, mais aussi environnementaux, de gestion de risques et nuisances, de gestion d'eau et de transition énergétique, écologique et numérique.

Chiffre-clé :

- Densité du SCOT : **22 logements/hectare minimum.**

2. Règlement du PLU



Extrait du zonage du PLU d'Estaires

Le site est situé en zone 1AU du nouveau PLU d'Estaires approuvé le 4 novembre 2019, dont les dispositions applicables au zonage sont reprises ci-après :

♦ Article 1AU 3 – Accès et Voirie :

Accès :

Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants : la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ; la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes ; le type de trafic engendré par la construction ; les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères...

L'accès sur fond servant ou pour une construction nouvelle en second rang doit présenter une largeur d'au moins 5 mètres.

Les accès doivent être toujours assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Voirie :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant les caractéristiques suivantes :

- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
- toute voirie nouvelle (à double sens) devra présenter une largeur minimale d'au moins 8 mètres, dont 5 mètres de chaussée
- Les voies privées desservant deux logements devront présenter une largeur d'au moins 5 mètres, et à partir de 3 logements, une largeur d'au moins 8 mètres (dont 5 mètres de chaussée).

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 6 logements individuels.

Les groupes de garages individuels de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique, ou deux accès en sens unique.

♦ Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

En cas de construction sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation

par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite si l'espace en bordure est un espace vert, un chemin piéton ou un parking, à 5 mètres minimum si c'est une voirie.

Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des verges des cours d'eau et fossés identifiés sur le plan de zonage.

Dans toute la zone :

L'implantation du mur de façade avant des constructions principales se fera avec :

- Un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales ;
- Un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies,

♦ Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives est autorisée à l'intérieure d'une bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées pour la construction d'annexe ou d'extension dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faitage et dont la pente des toitures n'excède pas 45°.

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les annexes isolées d'une superficie maximale de 12m² d'emprise au sol et dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres au faitage pourront s'implanter à 1mètre des limites séparatives.

♦ ***Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété :***

Entre deux bâtiments doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

♦ ***Article 1AU 10 - Hauteur Maximale des Constructions :***

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux dispositions qui précèdent. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur le rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus : R+1 ou R+ combles.

♦ ***Article 1AU 12 - Stationnement :***

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Les obligations en matière de stationnement s'appliquent en cas de changement de destination ou de division d'immeubles en plusieurs logements.

Dans toute la zone :

- Pour toute la construction d'un immeuble à usage d'habitation : la réalisation d'au moins deux places de stationnement automobile par le logement.
- Pour la division d'un immeuble à usage d'habitation en plusieurs logements : la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement créé.
- Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation, deux places de stationnement automobile seront réalisées par tranche de 5 logements pour l'usage des visiteurs.

- Pour la construction d'immeubles collectifs à usage principal d'habitation et la création de logements supplémentaires dans un immeuble existant, il sera prévu un espace spécifique clos et couvert pour le stationnement des cycles ne pouvant être inférieur à 5m².

En cas d'impossibilité urbanistique, technique ou architectural d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur devra :

- Soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement,

- Soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,

- Soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres.

♦ *Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations :*

La plantation d'essences végétales locales est imposée.

Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communes

doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Un espace commun de détente sera également exigé pour les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie inférieure à un hectare. Dans ce cas, il devra représenter 3% de la superficie de l'opération. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure ou égale à 1ha, il devra représenter 5% de la superficie de l'opération.

Les aménagements paysagers ainsi que le stationnement public doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² de stationnement. Ces plantations pourront être regroupées dans une fosse. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 100m².

Dans la bande de recul imposée à l'article 6, le long des berges, des cours d'eau et fossés répertoriés au plan de zonage, la hauteur des plantations est limitée à 1,5m et la plantation d'arbres de haute tige interdite.

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le site fait l'objet d'Orientations d'Aménagements Programmatiques, dans le cadre du PLU. Très précises, ses orientations permettent une vision d'ensemble de la politique d'urbanisme souhaitée par la municipalité, et assurent sa parfaite réalisation.

4. Diagnostic Environnemental

◆ *Dispositions du SDAGE Artois Picardie et SAGE de la Lys*

La commune d'Estaires dépend du SAGE de la Lys.

Le périmètre du SAGE de la Lys regroupe 225 communes réparties en 30 cantons et dont 175 sont situées dans la Pas-de-Calais et 50 dans le Nord. Jusqu'à sa confluence avec la Deûle, le bassin versant de la Lys occupe une superficie de 1 834 km².

Le SAGE a été approuvé par arrêté inter préfectoral, le 20 septembre 2019.

Le SAGE de la Lys se divise en 5 enjeux :

- Gestion de la pollution sur les milieux aquatiques,
- Protection des ressources en eau potable,
- Préservation et gestion des milieux aquatiques et de la biodiversité,
- Gouvernance et communication,
- Gestion du risque inondation.

◆ *Zone humide*

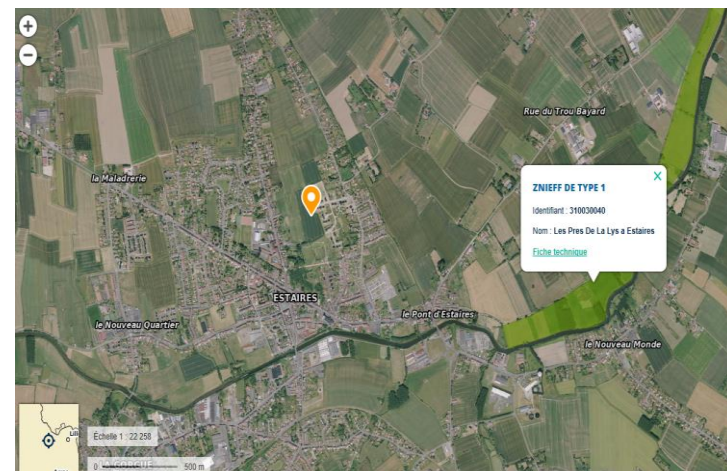
Le projet est situé en dehors du périmètre d'une zone à dominante humide « ZDH » d'après la cartographie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Artois-Picardie.

Aucune zone humide n'a été recensée sur le site. Un cabinet d'étude a été missionné pour réaliser des sondages pédologiques conformément à la réglementation en vigueur.

La superficie du bassin versant est égale à la superficie de l'ensemble du projet d'aménagement « le Domaine des Busserolles », c'est-à-dire 8,62 ha.

◆ *Zones naturelles remarquables et classées*

Le projet n'est pas situé dans le périmètre d'une zone Natura 2000 ni à proximité.



Le projet ne se situe dans aucune ZNIEFF.

Ceci étant, la ZNIEFF de type I, dénommée « Les Près de la Lys » se situe à moins de 2 kilomètres du projet.

Aucune espèce et aucun habitat, représentatifs de ladite ZNIEFF, ne sont recensés sur le périmètre du projet et périmètre élargi.

Il n'y a aucune espèce et aucun habitat remarquables sur le périmètre du projet.

Le projet ne se situe pas dans un zonage de la Trame Verte et Bleue.

◆ **Risques naturels et technologiques**

Plan de Prévention des Risques Inondations :

Le site est soumis à un Plan de Prévention des Risques Inondation « Vallée de la lys » prescrit en date du 24 septembre 2000 pour une crue à débordement lent de cours d'eau. Cette zone comprend des terrains susceptibles d'être inondés repérés par le périmètre indicé (i).

De plus, la commune se situe sur un Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI) dénommé « TRI Béthune-Armentières, aléa Inondation par crue et débordement lent de cours d'eau ». Il a été prescrit par arrêté préfectoral le 26 décembre 2012.

A Estaires, les berges de la Lys sont sensibles à ce risque. Le projet ne se situe pas à proximité de ces berges et la zone

de projet n'est pas situé dans la zone de prescription. Le projet aura donc peu d'impact sur l'aggravation de ce risque.

Plan de Prévention des Risques de retrait-gonflement des Argiles :

Le site n'est pas soumis à un Plan de Prévention des Risques de retrait-gonflement des argiles.

Plan de Prévention des Risques de mouvement de terrain :

Le plan de prévention prescrit le 13 février 2001 a été abrogé le 25 août 2015.

Sismicité et Cavités Souterraines :

La commune est catégorisée en aléa faible de sismicité. Aucune cavité souterraine n'a été recensé sur la commune.

Plan de Prévention des Risques Technologiques et Pollutions :

Six installations classées pour la protection de l'environnement ont été recensées sur la commune. Mais aucun n'a le statut SEVESO et la commune n'est pas concernée par le risque SEVESO.

Aussi, Estaires est concernée par le risque de transport de matières dangereuses ainsi que par le risque lié aux munitions anciennes de guerre.

Aucun site pollué n'est recensé sur le territoire communal selon la base de données BASOL.

Mais il convient de mentionner que vingt anciennes activités polluantes ont été répertoriées par BASIAS. Elles sont situées au sud d'Estaires et non à proximité du site projet.

◆ *Archéologie et Patrimoine*

Aucun élément du patrimoine architectural remarquable n'a été recensé sur la commune. Ceci s'explique en outre par les bombardements des guerres mondiales qui ont détruit en partie la commune.

Rappelons pour mémoire que « *l'Inventaire général est une entreprise documentaire qui n'entraîne aucune contrainte juridique ou réglementaire : les résultats des opérations, mis en forme selon des normes qui les rendent comparables, consultables et utilisables par tous, ont vocation à enrichir la connaissance d'un patrimoine commun pour décider ensemble de son avenir* » (source : <http://www.inventaire.culture.gouv.fr/>).

◆ *Compétences des gestionnaires*

Les concessionnaires, présentés ci-après, ont été associés à la concertation réalisée pour l'élaboration du projet afin de prendre en considération les cahiers des charges de chacun.

- Gestion de la voirie par la commune de Estaires,
- Gestion des ouvrages d'assainissement par Noréade,
- Gestion des déchets par SMICTOM des Flandres,
- Adduction d'eau potable par Noréade,
- Orientation d'aménagement avec la municipalité,
- Eclairage public avec la municipalité,
- Espaces verts avec la municipalité,

- Règlement de construction avec la municipalité.

Conclusions :

Estaires est une commune du territoire Flandre Lys qui est dotée d'une position stratégique au sein de la région mais aussi par sa localisation à proximité de la Belgique. Ce territoire connaît une attractivité résidentielle car il représente une interface entre la Métropole Lilloise et le littoral, bassins d'emplois des Hauts-de-France.

Mais la commune doit faire face aux phénomènes sociologiques actuels : le vieillissement de la population, la décohabitation des foyers et le développement des familles monoparentales. La commune doit donc redynamiser sa démographie, afin de maintenir et pérenniser sa vie communale, tout en diversifiant son offre de logements vers les petits foyers (primo-accession, logements seniors...). L'offre en matière de logements aidés est également à développer.

Dans le cadre de l'élaboration de son nouveau PLU, approuvé le 4 novembre 2019, la commune a maintenu à l'urbanisation les secteurs proches de la centralité principale de la commune et de ses équipements, afin de diversifier son parc de logements et restructurer son tissu urbain existant. Le projet s'insère dans une volonté de compléter le développement de Estaires et de finaliser le comblement de divers espaces agricoles enclavés, dont celui du présent projet.

Le projet, en adéquation avec la volonté du SCoT, doit contribuer à la construction de résidences principales sur le territoire de la Flandres Lys tout en proposant une diversité de logements. Il doit permettre la mixité sociale et intergénérationnelle.

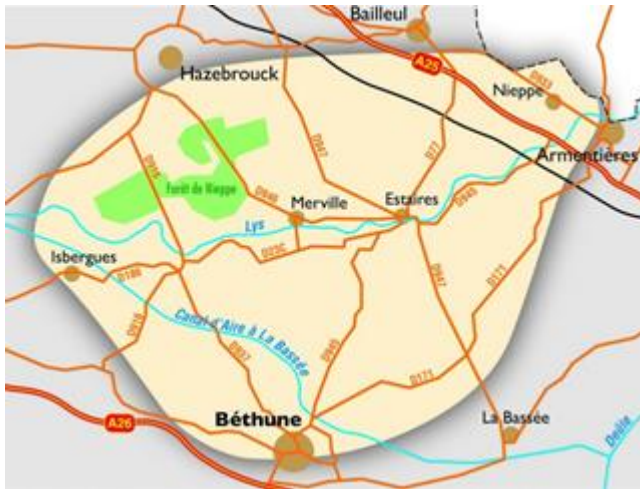
La société « Mavan Aménageur », Maitrise d'ouvrage, et la société « Foncifrance », maître d'œuvre, projettent sur la commune, la réalisation d'un parc de logements dénommé : « Le Domaine des Busseroles », ultime phase d'un projet d'aménagement dénommé « Le Domaine des Busseroles ».

Cet aménagement a été conçu avec la municipalité, en adéquation avec les enjeux du territoire et prenant en compte les projets urbains à venir, sur le secteur. Le parti d'aménagement permet de répondre aux besoins précités : acquisition (primo accédants- second acquisition), offre locative aidée.

Le plan de gestion des Eaux Pluviales, tout comme l'organisation du bâti et le plan d'espaces verts contribuent au respect des directives inscrites dans le SCoT.

II) ETUDES PREALABLES A LA CONCEPTION

A) Paysage



La commune de Estaires participe aux paysages de la plaine de la Lys. La plaine de la Lys incarne un paysage archétypal du Nord de la France, ce paysage volontiers décrit comme morne par ceux qui la traversent : plat, labouré, très habité, ponctuellement industriel...

Comme la plaine de la Scarpe avec laquelle les affinités sont évidentes, la plaine de la Lys est un condensé d'une certaine « nordicité » rurale et sinueuse qui pourrait se baser sur le triptyque décrit ci-après.

- Une agriculture performante, qui est parvenue à faire littéralement émerger un espace agricole,
- Une imbrication intime entre ruralité et industrialisation, entre habitat rural dispersé et habitat ouvrier péri-urbain,
- Une certaine autonomie de penser et d'agir, ici fortement développée, qui trouve à se lire jusque dans les paysages.



Paysage de la Lys

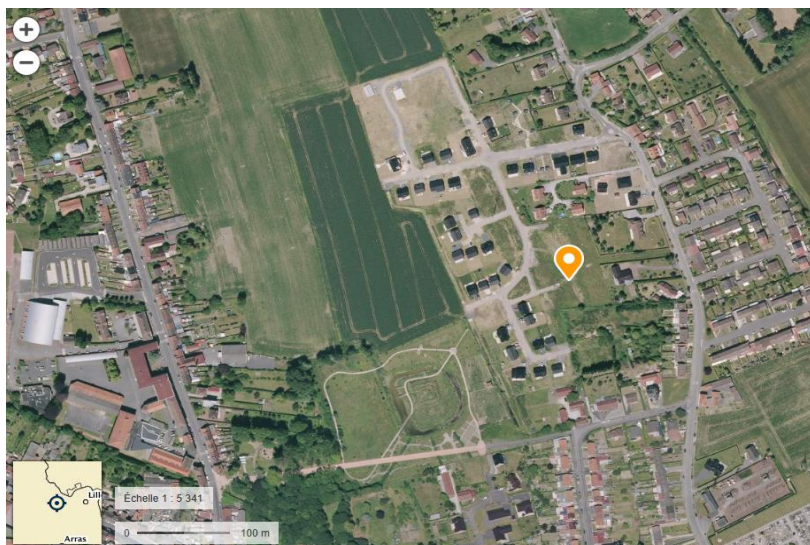
De plus près, la commune de Estaires s'inscrit dans le Val de Lys. Ce territoire présente des entités paysagères plurielles, notamment :

- Les abords de la Lys marqués par des berges végétalisées, arborées, véritables lieux de promenade.

Ces paysages bucoliques côtoient également les sites industriels du Nord classiquement positionnés près des cours d'eau : les linéaires de voiries associées à des habitation et une vaste plaine à la fois agricole et bocagère.

Le site accueillant le projet est localisé au sein d'un quartier résidentiel existant, en recul de la route départementale 77 (rue de l'Égalité) et à proximité immédiate du Parc Watine.

B) Implantation du site



Point d'accès par la D77 Rue de l'Égalité

C) Urbanisation et localisation

La commune constate un tissu urbain qui s'est structuré en s'étoffant autour des grands axes routiers tels que les routes départementales D946, D947, D18 et D77. Ces départementales permettent de relier la commune avec le littoral tout au Nord, la Gorgue au Sud, Merville ou St-Omer à l'Ouest et Armentières à l'Est.

A plus grande échelle, l'autoroute A25 reliant Dunkerque à Lille est accessible via le prolongement de la D947 vers la D945 à l'Est.

La ville observe donc une position stratégique, au croisement de polarités plus importantes des Hauts-de-France. On constate aussi plusieurs agencements de hameaux ruraux comme par exemple « le Petit Bois », « Le Trou Bayart », « l'Épinette ».

Le site, s'étendant sur une surface d'environ 8ha62, s'implante dans la continuité du tissu existant, au sein d'un quartier résidentiel et à proximité du centre d'Estaires et de ses équipements, services publics.

D) Matériaux et typologies d'habitats (voir illustrations page suivante)

Estaires est une commune plutôt rurale avec un cadre de vie agréable, verdoyant et plutôt résidentielle.

La commune s'est urbanisée en étoffant son tissu urbain à partir de grands axes routiers. Ces axes existant sur la commune sont : les départementales RD946 (rue de Merville), RD947 (rue du Président Kennedy/ rue de Lille), RD18 (rue du Collège) et RD77 (rue de l'Égalité/rue de l'Épinette). Quelques pénétrantes existent aussi.

Les matériaux mis en œuvre dans la commune sont largement la brique rouge et parfois plus clair (sable, marron). La tuile est rouge ou plus sombre.

Les volumes des habitations sont de type rez-de-chaussée ou R+1 et R+1+combles aménageables surtout en centre-ville.

On constate une architecture plus dense en centre-ville, où se côtoient des doubles mitoyennetés, des placettes et commerces. Dans le reste de la commune, l'architecture est plus éparse et le logement individuel style pavillonnaire est plus présent.

Mais le modèle prédominant, à l'échelle du quartier où s'inscrit le projet, reste la maison individuelle avec jardin et garage construite en brique avec une toiture en tuiles.

On constate en périphérie de la commune, la présence de bâtiments agricoles, commerciales ou industriels et des anciennes fermes typiques de la région.

En centre-ville, à proximité de la RD946



En périphérie, plus éloigné du centre-ville



E) Analyse du transport

I) Transport piéton

Le site est accessible par la rue des Bobineuses, Rue des Fileuses, Rue du Collège et éventuellement par le « Parc Watine » depuis le centre-ville.

Le centre-ville est accessible et se situe à quelques minutes en voiture du site.

II) Transport routier

Le réseau routier de la commune est relativement complexe. En effet, plusieurs grands axes traversent la commune comme les départementales RD946, RD947, RD18 et la RD77.

La liaison principale est la rue du Président Kennedy (RD947) permettant de rejoindre Armentières.

Le projet se raccordera à la rue de l'Égalité (RD77) via quelques pénétrantes (rue des Fileuses, rue des Bobineuses et rue des Laitiers).

III) Transports en commun

Estaires est desservie par le réseau de bus Arc-en-Ciel 1 du Conseil général, 5 lignes desservent la commune (lignes n°110, 111, 112, 113 et 131).

L'accès au site est possible depuis l'arrêt Eglise et l'arrêt Collège.

Les deux gares les plus proches se situent à Bailleul et Armentières. Elles sont accessibles depuis Estaires en 20 min environ en voiture mais aussi en bus (estimation à 20 min pour la gare d'Armentières et à 40 min environ pour la gare de Bailleul).

F) Analyse technique

I) Assainissement

Le projet est desservi par le réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales situé Rue de l'Égalité, au nord-est du site du projet.

Les eaux pluviales seront stockées dans les ouvrages existants à proximité du projet (volume centennal) et rejetées avec débit de fuite contrôlé, au réseau existant, à 2l/s/ha.

II) Réseaux divers

La rue des Bobineuses et la rue des Laitiers sont équipées de l'ensemble des réseaux divers (eau potable, électricité, gaz, télécoms).

Les raccordements spécifiques et nécessaires au projet pourront être réalisés, directement sur les réseaux existants.

♦ *Electricité*

La fourniture et la pose d'un transformateur moyenne tension ne sera pas nécessaire.

♦ *Adduction d'eau potable et protection incendie*

L'adduction d'eau potable et sa distribution, ainsi qu'une pression nécessaire à la protection incendie du projet, sont assurées rue des Bobineuses, à partir des réseaux existants.

La pose d'un poteau incendie à proximité du lot n°02, 28 et de l'îlot F sera nécessaire.

Conclusions des études et diagnostics préalables à la conception du projet

- La commune de Estaires s'ancre dans un paysage rural, plat verdoyant de la Plaine de la Lys. L'identité de la commune est préservée et l'habitat revêt une forme plutôt traditionnelle (maison pavillonnaire en brique rouge). La commune est contrainte d'adapter son offre de logements afin de pallier aux phénomènes sociétaux actuels de la population du territoire Flandre Lys.
- Les matériaux présents dans l'architecture communale sont de types traditionnels (briques, tuiles...)
- La commune offre un réseau éducatif, un réseau d'associations et des équipements attractifs.
- Implanté à proximité du centre-ville, le site du projet est desservi par les transports en commun. Il offre un important potentiel de par son accessibilité et sa desserte (D946, D947, D77, Autoroute A25, proche de la frontière Belge...).
- Les réseaux divers sont existants et suffisants pour le projet, directement accessibles depuis les voiries desservant le site. Aucune contrainte technique ne s'oppose au projet.
- L'assainissement sera traité gravitairement jusqu'à une station de refoulement « des eaux usées » existante et refoulées jusqu'au réseau public situé rue de l'Égalité.
- Les eaux pluviales seront collectées, prétraitées, stockées « in situ » et rejetées dans le fossé au centre de l'opération par débit de fuite (2l/s/ha).
- Le projet présentera une densité compatible avec le SCOT (22 logements/ha).
- Ce projet terminera l'aménagement de ce secteur côté EST et il n'y a pas d'extension d'urbanisation à prévoir.

III) SOUHAITS ET OBJECTIFS MANIFESTES PAR LA COMMUNE DE ESTAIRE

Ce projet est issu d'une concertation avec la municipalité, qui a pu faire transcrire ses objectifs via son PLU.

Le projet s'inscrit dans une politique de redéfinition d'un espace d'extension, tout en densifiant la trame urbaine de façon concentrique, à proximité du centre-ville. L'enjeu, souhaité par la commune, est de maintenir l'attractivité démographique et profiter de l'attrait grandissant de la région Flandre Lys.

La municipalité a émis des souhaits sur l'aménagement du site :

- Etoffer le tissu urbain avec un traitement architectural et un parti d'aménager respectant le contexte environnemental et architectural.
- Proposer une mixité dans l'offre de logements, pour promouvoir l'accession à la propriété des jeunes ménages, et développer l'offre locative sociale, afin d'éviter l'exode de la population sur la Métropole Lilloise.
- Offrir un parcellaire adapté aux besoins et demandes de la population (primo-accession, seconde accession...).
- Créer un projet harmonieux avec l'urbanisation existante, sans création de conflit d'usage, ni d'enclavement, et un maillage optimal essentiellement par les liaisons douces.

- Imposer le respect de l'identité communale, par un « règlement de construction » homogène en termes de matériaux, couleurs et volumes autorisés, proche de la tradition architecturale existante, mais aussi une ouverture raisonnée sur l'architecture innovante.
- Respecter la densité de 20 logements/hectares, mais en étant cohérent avec l'Habitat existant, environnement proche de cette densité. Donc, ne pas rechercher plus de densité de logements.
- Organiser le plan masse de façon à rechercher les meilleures orientations possibles vis-à-vis de l'ensoleillement.
- Prendre en compte le bâti existant en matière de prospect de gestion du chantier.
- Opération d'aménagement de financement privé (sans aides, ni subvention de la collectivité).

Le concessionnaire NOREADE a participé à l'élaboration des choix techniques (eaux usées, eaux pluviales, eau potable et protection incendie).

IV) SYNTHESE DES HYPOTHESES DE TRAVAIL

L'analyse préalable du site a apporté certains éléments de réflexions et de conclusions :

- La commune se localise à proximité d'axes de transports majeurs. Elle est incluse dans un réseau de transports en commun. Plusieurs arrêts de bus sont localisés à proximité du site.
- La commune dispose d'équipements éducatifs, culturels et sportifs et d'un tissu de commerçants favorable.
- Le site est en zone 1AU du PLU communal.
- La population est représentée par une population active et des catégories socioprofessionnelles moyennes.
- La commune n'est pas « monofonctionnelle ». Elle n'est pas vouée exclusivement au résidentiel de par ses équipements et son offre de commerces et services complets.
- Il n'y a pas de contraintes environnementales ou techniques particulières. Les études nécessaires ont été réalisées.
- La viabilisation du projet est assurée par le raccordement aisé sur tous les voiries et réseaux nécessaires, existants et suffisants.

La municipalité, dans nos échanges, a souhaité orienter notre projet vers :

- Un maillage complet avec les quartiers existants avec des dispositifs multimodaux.
- Le respect de l'identité rurale et résidentielle de la commune.
- Une qualité dans la conception du bâtiment collectif, tant techniquement que dans le vivre ensemble. Les volumes seront limités au R+1, proches des logements individuels voisins.

Notre travail a abouti à un aménagement conçu pour 60 lots libres individuels, 52 à 60 logements locatifs sociales (LLS), 10 à 12 logements en accession sociale, et 110 à 116 logements en accession.

Le projet est étudié au regard de nombreux critères :

- Principes bioclimatiques : les futures habitations sont très majoritairement bien orientées. Ceci favorise l'application des principes de la réglementation RT-2012 et RT-2020, pour chaque nouvel acquéreur.
- Espaces communs de qualité : aérés, paysagers et centraux.
- Respect des principes du PLU : espaces verts, limites séparatives, implantation par rapport au domaine public, hauteurs, espaces de tamponnement des eaux pluviales, places de stationnement, traitements des franges, qualité des aménagements, intégration des déplacements des engins agricoles.

- Respect du SCoT et des autres documents supra-communaux (SDAGE et SAGE).

V) CONCEPTION DU PROJET « LE DOMAINE DES BUSSEROLES »

A) Présentation du projet



Conformément à l'article R-421-19 du Code de l'Urbanisme, le projet dénommé « Le Domaine des Busseroles » fait l'objet d'une demande de permis d'aménager.

L'ensemble de la réflexion et des études porte sur une partie de la zone à aménager :

- 86 164 m², avec 188 logements
- 60 lots
- 8 ilots
- 52 à 60 logements locatifs sociaux
- 17 Villas en Accession

- 12 à 16 appartements en Accession
- 26 à 30 logements en accession sociale ou accession non réglementé affecté avec création d'espaces communs et un équipement public
- 04 à 06 logements privés et une cellule pour une activité libérale ou de service.

La Société « MAVAN AMENAGEUR », ou toute autre personne physique ou morale, qu'elle se substituerait après transfert de ce Permis d'Aménager, réalisera ce projet « Domaine des Busseroles ».

La société « MAVAN AMENAGEUR » dont le siège social est à 59 810 LESQUIN, 23 rue Paul Dubrule, et représentée par son Président, Monsieur Thierry VANDEMEULEBROUCKE, est propriétaire de l'ensemble de l'unité foncière sise à Estaires (59) et concerne les parcelles cadastrées comme suit : section (C) n°3808, n°203, n°2612, n°224, n°231, n°232, n°1667, n°2286 et section (D) n°837, n°296, n°298, n°297, n°295 et n°649 totalisant 86 164 m² à lotir, immédiatement.

Cet ensemble foncier est repris et détaillé sur le « Plan de l'Etat Actuel du Terrain » (n°PA3), joint au présent dossier.

Le site ne présente pas de végétation particulière, il est actuellement en friche herbacée (une partie est un vestige de vergers).

Le site du projet est à environ +17,5m IGN d'altitude. La pente du site de projet est très peu marquée et relativement plane.

Le projet s'inscrit au sein de l'urbanisation présente et constitue une unité foncière ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la politique de développement urbain voulu par le PLU communal.

Le projet « Le Domaine des Busseroles » doit permettre la diversification de l'habitat local tout en préservant l'identité de la ville de Estaires.

En parallèle, le projet vise à attirer les jeunes ménages à s'installer sur la commune, en diversifiant l'offre de logement pour préserver l'attractivité et l'attrait de la région Flandre Lys.

Le projet a été étudié dans le respect du règlement du PLU.

De nombreuses réunions de concertation ont été tenues, afin de trouver un intérêt croisé entre tous les objectifs suivants :

- Volontés de la municipalité et orientations programmatiques,
- Economie du foncier,
- Desserte de l'opération : infrastructures et voiries,
- Espaces publics et aménagements paysagers, circulation VL, vélos, piétons,
- Stationnement public (visiteurs) et privés (sur chaque parcelle),
- Gestion des déchets domestiques,
- Gestion des eaux pluviales (stockage et débit de fuite),
- Implantation (ensoleillement optimisé) et altimétrie du bâti,

- Préconisations architecturales & traitement des mitoyennetés : hauteurs, façades, modénatures, matériaux, ouvertures...,
- Prise en compte de la réglementation RT-2012.

En tant qu'Aménageur, nous prenons à cœur notre rôle de conseil, tant auprès de nos acquéreurs pour leur projet de construction, qu'auprès de la collectivité, pour la gestion collective des déchets, la mise en place de CIDEX ou pour tout autres équipements collectifs.

Ces thématiques restent cependant en dehors de notre champ d'intervention. Il nous est donc impossible d'en maîtriser la finalité.

Poursuivant notre volonté et celle de la municipalité, de respecter le caractère de la commune, le Règlement de construction imposera, en cas d'architecture innovante, de prouver une bonne intégration architecturale dans le paysage proche et lointain.

B) Calcul de la densité

- Superficie brute du projet : 86 164 m²
- Superficie des voiries : 15 434 m² ; et des espace verts 14 574 m²
- Nombre de logements : 188 logements

Le calcul de la densité de logements correspond à la formule suivante :

Nombre de logements / superficie brute du projet en ha

La densité du projet est d'environ 22 logements/ha brut.

C) Détails techniques

I) Déplacements

Le projet proposera un réseau viaire lisible et adapté aux besoins.

Des rétrécissements ponctuels de l'axe primaire permettront d'assurer une vitesse de conduite raisonnable au sein du futur quartier.

Trois accès seront créés via la rue des Fileuses, Rue du Collège et Rue des Bobineuses.

Cet axe permettra la circulation dans les deux sens. Il sera bordé de trottoirs éventuellement doublés de stationnements visiteurs.

Conformément au plan dénommé PA8C joint au présent dossier, plusieurs types de chaussée seront créés.

Le bouclage de la voirie a été privilégié.

Les cheminements doux permettront de relier le quartier à créer, avec le tissu existant et la future infrastructure municipale.

L'ensemble des espaces communs sera réalisé dans le respect des normes d'accessibilité suivantes :

- Pentes faibles (2% en transversal et quasi-nulle en axial),
- Abaissement des bordurations pour les passages piétons ou maintien du niveau de trottoir via une plateforme piétonnière pour les traversées,
- Trottoir de minimum 1m50 de large sans obstacle.



Voirie et stationnements réalisés par le Groupe FONCIFRANCE



II) Stationnements

Les 60 parcelles seront équipées de 02 places de stationnement minimum, dont 02 non couvertes minimum en matériaux perméables. Des zones de stationnement public seront offertes sur l'espace public, sur l'ensemble du lotissement.

III) Espaces verts

Les espaces verts de notre projet respectent pleinement l'exigence de 5 % de la surface de l'opération groupée aménagés en dehors des voies publiques, avec un tiers de cette superficie regroupé en un seul tenant.



IV) Hydraulique/assainissement

◆ Gestion des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement issues des parcelles et des logements îlots (toitures et accès) ainsi que celles des voiries, seront reprises par le réseau collectif, de type gravitaire, sous la chaussée.

◆ Gestion des eaux usées

Les eaux usées récoltées seront raccordées au réseau public, via une station de refoulement.

La station de refoulement, située au cœur du projet Busserolles sera dimensionnée pour l'ensemble de la zone à aménager, collectera les eaux de façon gravitaire avant de se rejeter par refoulement, Rue des Fileuses.

V) Equipements et réseaux divers

L'ensemble des réseaux d'eau potable, électricité, télécom, GAZ et éclairage public sera posé en souterrain :

- Electricité : via la rue des Bobineuses.
- Gaz et télécom : via la rue des Bobineuses ; les futurs logements seront raccordés aux réseaux existants.
- Eau potable : via la rue des Bobineuses, la distribution est assurée par Noréade. L'adduction sera réalisée via le réseau existant.
- Sécurité incendie : via l'extension du réseau de la rue des Bobineuses et la création d'une borne incendie à proximité du lot n°2, 28 et de l'îlot F sera nécessaire.

VI) Gestion des déchets

La collecte et l'élimination des déchets sont assurées par SMICTOM. La voirie a été conçue de manière à permettre ce service en tout point et tous logements.

Les maisons seront équipées de bacs individuels et un Point d'Apport Volontaire seront mis à disposition pour le tri sélectif.

Les îlots disposent d'une aire de dépôt des ordures ménagères pour faciliter la collecte en limitant les nuisances pour chacun
Cahier des charges architectural et paysager.

VII) Cahier des charges architectural et paysager

La réflexion de l'Aménageur sur l'orientation du bâti détermine pour beaucoup les performances énergétiques des futurs logements. L'ensoleillement est un gage majeur d'économie d'énergie, mais aussi de qualité de vie pour les futurs habitants.

La priorité a donc été donnée à l'orientation des parcelles plutôt qu'à l'économie de voirie.

Ainsi, sur les futurs logements, 13 sont orientés au « NORD », 17 sont orientés « PLEIN SUD », 23 sont orientés à l'« OUEST » et 7 sont orientés « EST ».

Une telle organisation du « plan de composition », permet à un maximum de logements de bénéficier aisément de l'énergie solaire et garantit de bonnes conditions pour la mise en œuvre d'équipements de type "panneaux solaires", par exemple.

♦ *Volumes et matériaux*

Les règles du PLU ainsi que celles du « règlement de construction », annexé au « Permis d'Aménager » et opposables à chaque futur acquéreur, devront être respectées.

Le « règlement de construction » explicite les possibilités de volumétrie, matériaux de façades et de toiture, avec une volonté d'homogénéité entre les logements.

Au vu du caractère fortement résidentiel des alentours du site projet (présence de lotissement...) le principe est d'assurer, via

le « règlement de construction », une organisation du bâti au sein du projet, ainsi qu'un traitement architectural homogène, malgré la diversité de logements proposée.

Si le type de matériaux (briques et tuiles), de volumes (toiture deux pans ...) ainsi que les ambiances colorées (teintes rouges ou claires pour les briques) sont préférées et conseillées, il n'en subsiste pas moins une réelle liberté dans l'élaboration des habitations.

En effet, les futurs acquéreurs bénéficient d'un choix libre du constructeur de leur maison, de règles de construction permettant de créer et d'innover, tout en restant dans le respect de l'Architecture existant en Flandre Lys.

Exigences architecturales concernant les îlots

Les logements groupés des îlots respecteront les mêmes règles d'architecture, volumes et matériaux, que les constructions individuelles du secteur diffus.

- L'îlot A sera destiné à la création de 4 bâtisses de 6 à 8 logements groupés (LLS). Cet îlot accueillera majoritairement des logements de type T2/T3.
- L'îlot B sera destiné à la création de 9 Villas. Cet îlot accueillera majoritairement des logements de type T3/T4.
- L'îlot C sera destiné à la création de 2 bâtisses de 6 à 8 logements groupés (LLS). Cet îlot accueillera majoritairement des logements de type T2/T3.
- L'îlot D sera destiné à la création de 8 Villas. Cet îlot accueillera majoritairement des logements de type T3/T4.

- L'îlot E sera destiné à la création de 2 bâtisses de 8 logements groupés (LLS). Cet îlot accueillera majoritairement des logements de type T2/T3.
- L'îlot F sera destiné à la création de 12 à 14 appartements
- L'îlot G sera destiné à la création de 10 à 12 logements en accession social et 16 à 180 logements accession non réglementée et un équipement public.
- L'îlot H sera destiné à la création de 04 à 06 logements privés en accession et une cellule pour une activité libérale ou de service.

La destination de l'îlot ne doit pas permettre un déclassement qualitatif en architecture et matériaux. Il sera identique aux logements individuels.

Ainsi des règles strictes seront imposées au futur bailleur, et ce dans l'intérêt de chacun, futurs acquéreurs comme futurs usagers.

Habitats qualitatifs et espaces communs conviviaux aboutissent à un effet de « bien vivre ensemble », dont, en tant qu'Aménageur, nous nous estimons garants.

♦ *Limites parcellaires et paysagement*

Le traitement des limites parcellaires a été associé à la réflexion sur l'intégration paysagère du projet.

Deux niveaux de perception ont été retenus : la perspective proche, depuis le projet, et les perspectives lointaines, au loin du village.

Un traitement inspiré du concept de « cité jardin » est proposé aux futurs acquéreurs, via le « règlement de construction ».

Le principe est de ne pas permettre, en front à rue, de clôture ni de mur bahut trop haut ; tout en encourageant la mise en œuvre de haie basse en limite d'emprise publique. L'implantation des clôtures sera à l'alignement du bâti.

Ce dispositif permet d'ouvrir les cônes de visibilité et d'agrandir visuellement les parties communes du projet.

Des haies paysagères seront mises en œuvre autour du projet pour délimiter les parcelles avec l'existant.

Un espace vert sera créé au Sud-Ouest du projet, traité sous forme d'arbres de moyenne tige à planter.

Faire une bonne place au végétal permet de renforcer le caractère rural du quartier et d'éviter un sentiment d'étouffement ou d'oppression depuis l'espace commun. Cela encourage de bonnes relations de voisinage et tend vers une convivialité sociale spontanée, malgré la diversité recherchée de la population.

Les vues lointaines seront traitées de manière à réduire l'impact visuel du nouveau quartier en « fermant » et en homogénéisant l'urbanisation.



Retrait des clôtures à l'alignement du bâti

Végétalisation du retrait à l'alignement

Homogénéité du bâti permettant toutefois l'expression de styles différents

VIII) PHASES TRAVAUX

Les travaux sont réalisés en trois phases

A) La phase primaire VRD

- Réseaux et branchements : assainissement « eaux usées » et « eaux pluviales », eau potable, électricité, télécommunication, et gaz,
- Réalisation des parkings et accès dans leur structure primaire (terrassements, fondations et première couche d'enrobés),
- Réalisation du bassin de tamponnement,
- Ensemble des raccordements sur les réseaux existants.

B) Phase construction, incombant aux futurs acquéreurs de lots :

- Travaux de construction des maisons individuelles et des logements groupés des ilots.

C) Phase finitions VRD

- Création des accès définitifs vers les parcelles individuelles,
- Travaux de finition des trottoirs (bordures, caniveaux, couche définitive),
- Travaux paysagers,
- Mise à niveau de tous les ouvrages d'infrastructure (chambres, coffrets techniques, boîtes de branchement) avec les ouvrages de finition de voirie.

IX) GESTION & ENTRETIEN DES ESPACES COMMUNS DU LOTISSEMENT

Une “Convention de Rétrocession des Parties Communes”, entre le lotisseur, l'établissement compétent agissant pour son compte et pour les collectivités compétentes, conforme à l'Article R-442-8 du Code de l'Urbanisme, sera proposée par le lotisseur, pour régularisation *après* obtention du Permis d'Aménager, compte tenu des délais d'obtention des différentes délibérations des parties contractantes, en conséquence.

Dans l'attente, le « Permis d'Aménager » est sollicité avec un « Engagement du Lotisseur » de constituer une « Association Syndicale » entre les futurs colotis, conformément à l'Article R-442-7 du Code de l'Urbanisme, afin de garantir l'entretien et la Gestion de l'ensemble des parties communes.

Rappelons les compétences relatives à chaque établissement, dans le cadre de la rétrocession :

- Gestion des espaces verts et de l'éclairage public par la commune de Estaires.
- Gestion des déchets par SMICTOM Des Flandres ;
- Gestion de la voirie par la Communauté de commune Flandre Lys.
- Gestion des ouvrages d'assainissement et de l'adduction d'eau potable par Noréade.

X) COMPOSITION DU PERMIS D'AMENAGER

Le présent dossier de demande de « Permis d'Aménager » en lotissement comprendra les documents suivants :

N° pièce	Titre	Référence Code de l'Urbanisme
PA 1	Plan de Situation	R-441-2a)
PA 2	Notice descriptive du projet d'Aménagement	R-441-3
PA 3	Plan de l'Etat Actuel du terrain	R-441-4-1°)
PA 4 (A)	Plan de Composition	R-441-4-2°)
PA 4 (B)	Plan de Paysagement	
PA 5	Deux vues et coupes du projet d'aménagement	R-442-5-a
PA 6	Photographie du terrain dans son environnement proche	R-442-5-b
PA 7	Photographie du terrain dans son environnement lointain	R-442-5-b
PA 8	Programme des travaux	R-442-5-c
PA 8 (A)	Plan d'Assainissement (EU + EP)	Annexes au « Programme des Travaux »
PA 8 (B)	Plan des Réseaux Divers	
PA 8 (C)	Profil en Travers Type	
PA 8 (E)	Plan de Voirie	
PA 9	Hypothèse d'implantation et Intégration du projet	
PA 10	Règlement de Construction	R-442-6 a)
PA 12	Engagement du lotisseur de constituer une Association Syndicale	R-442-7
PA 14	Etude d'impact	

LESQUIN LE 24 NOVEMBRE 2025

TH. VANDEMEULEBROUCKE
Président

SAS MAVAN AMENAGEUR
« Parc de la Motte »
23, rue Paul Dubrule
59810 LESQUIN
Tél. : 03 20 54 28 14
e-mail : groupefoncierfrance@foncierfrance.fr
SIRET : 444 483 350 00025 – APE 7022Z