

REPUBLIQUE FRANCAISE COMMUNE DE CAËSTRE	PERMIS D'AMÉNAGER REFUS Prononcée par le Maire au nom de la commune
DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION	DOSSIER
Dépôt le : 15/04/2025 Complet le : 13/05/2025 Demandeur(s) : Les Jardins de Proteram, Représenté par : Alexis WATTEBLEZ Adresse du demandeur : 27 , rue Paul Dubrule 59810 LESQUIN Nature des travaux : Aménagement de 49 lots libres constructeur et 3 macro-lots Sur un terrain sis à : Route de Strazeele Référence(s) cadastrale(s) : A 715, A 764, A 767, A 768, A 864, A 1081, A 1092, A 1146, A 1198, A 1356, A 1439, ZH 46	N° PA 059 120 25 00001

Arrêté n° 112 / 2025

Le Maire de la commune de CAËSTRE,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,
 Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
 Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUi-H) dans sa dernière version applicable,
 Vu l'article R111-2 du code de l'urbanisme,
 Vu l'article R111-8 du code de l'urbanisme,
 Vu le Décret n° 2016-6 du 05 janvier 2016 portant le délai de validité initial des autorisations d'urbanisme de deux ans à trois ans,
 Vu l'avis de dépôt affiché le 16/04/2025,
 Vu l'avis Défavorable du SDIS-PREVISION-PREVENTION en date du 15/07/2025,
 Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Service Voirie de Cœur de Flandre Agglo en date du 20/05/2025,
 Vu l'avis Favorable avec prescriptions du SMICTOM en date du 28/05/2025,
 Vu l'avis Favorable avec prescriptions de Territoire d'Energie Flandre en date du 04/06/2025,
 Vu l'avis Favorable d'ENEDIS en date du 07/05/2025,
 ✓ Vu l'avis Favorable tacite de CAP FIBRE en date du 07/06/2025,
 Vu l'avis Favorable tacite de la DDTM - Cellule Police de l'Eau en date du 08/06/2025,
 Vu l'avis Favorable de la Direction Voirie - Département du Nord - Arrondissement Routier de Dunkerque via PLAT'AU en date du 07/06/2025,
 Vu l'avis pour information du SCOT Flandre Lys en date du 03/06/2025,
 Vu l'avis pour information des Services Incendie et Eau Potable de NOREADE en date du 07/07/2025,
 Vu l'avis défavorable du service assainissement de NOREADE en date du 07/07/2025,
 Vu l'avis Sans objet de la DRAC-Service Archéologie en date du 06/05/2025,

Considérant que le projet consiste à l'aménagement de 49 lots libres de constructeur et 3 macro-lots,

Considérant que le projet ne respecte pas l'emprise de l'OAP,
 Considérant que la parcelle cadastrée A 713 n'est pas intégrée dans le projet,
 Considérant que l'axe de ruissellement n'est pas pris en compte dans le projet d'aménagement,
 Considérant que les délimitations des phases 1 et 2 de l'OAP ne sont pas respectées,
 Considérant qu'aucune desserte motorisée n'est prévue à la future voie nouvelle située hors phasage de l'OAP,
 Considérant l'avis du département du Nord en date du 30/07/2025 :

"Le projet déposé n'appelle pas en tant que tel de remarques de la part du Département. Il convient néanmoins de signaler que L'OAP du PLUi fait apparaître une intention de voie nouvelle entre la RD933 et la RD947. Le projet déposé indique une réservation pour la réaliser mais elle ne figure pas sur les plans. Les emprises réservées sur ces plans sont a priori insuffisantes. Une largeur de 18m comme indiqué ne permet pas de construire une chaussée au gabarit souhaité par l'OAP en tenant compte des contraintes d'usages et des obligations environnementales, en particulier au droit du cours d'eau. De plus, une surlargeur serait à prévoir à l'endroit où le tracé de l'emplacement réservé forme une courbe."

Considérant le département du nord qui estime n'est pas réalisable au vu des informations données dans le présent permis d'aménager.,

Considérant l'article R111-2 du code de l'urbanisme :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

Considérant l'avis Défavorable du SDIS-PREVISION-PREVENTION en date du 15/07/2025,

Considérant que le dimensionnement de la réserve n'est pas indiqué,

Considérant que le service du SDIS estime que la défense extérieure contre l'incendie (DECI) est considérée comme insuffisante en matière de quantité d'eau vis-à-vis du projet,

Vu l'article R111-8 du code de l'urbanisme :

"L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur."

Considérant l'avis défavorable du service assainissement de NOREADE via PLAT'AU en date du 07/07/2025

Considérant que des précisions concernant la réalisation des bassins chaussée : type de matériel, raccordement des branchements, profil en long,... ne sont pas fournis,

Considérant que la nature et les diamètres de canalisations ne sont pas indiqués sur les plans,

Considérant l'absence de plan de projet permettant de se prononcer,

Considérant l'avis du SMICTOM via le portail des services en date du 28/05/2025,

Considérant qu'une aire de retournelement suffisamment dimensionnée pour permettre au camion de collecte des déchets de faire demi-tour pour les lots 1 et 2,

Considérant qu'une aire de présentation de collecte de déchets devra être suffisamment dimensionnée pour accueillir l'ensemble des bacs 7 et 8 qui se trouvent en impasse,

Considérant qu'aucune information n'est indiquée concernant l'accès au macro-lot C,

Considérant que des informations complémentaires sont nécessaires,

Considérant l'avis pour information du SCOT Flandre Lys en date du 03/06/2025,

Considérant que la commune de Caëstre est soumise à une densité moyenne réelle de 19 logement /ha,

Considérant que la forme urbaine proposée peut être améliorée afin d'intégrer les futures orientations du SCOT à 30 logements /ha

Considérant que le syndicat mixte attache une attention particulière à une gestion économe et raisonnée du foncier,

Considérant que la proportion importante de voirie ne facilite pas à minimiser l'impact de la 'artificialisation des sols,

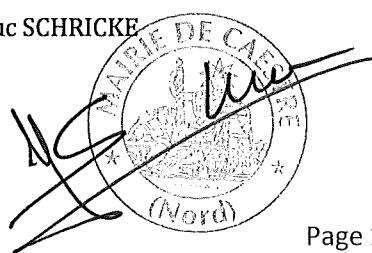
Considérant que la présente demande de permis d'aménager doit être refusée,

ARRÊTE

ARTICLE UNIQUE :

La présente demande d'autorisation dont les références sont reprises dans le cadre ci-dessus est REFUSÉE pour l'aménagement de 49 lots libres constructeur et 3 macro-lots sur un terrain situé Route de Strazeele à CAËSTRE (59190) pour les motifs mentionnés ci-dessus.

CAËSTRE, le 5 Septembre 2025
Le Maire,
M. Jean-Luc SCHRICKE



Date d'affichage de l'arrêté :

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

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