

**REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE COMPRENANT OU NON DES
DEMOLITIONS**

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DEMANDE PC 59663 23 A0015

de IMMALDI

représentée par Monsieur FRAU Raffaele

demeurant 527 Rue Clément Ader

77230 Dammartin-en-Goële

Dossier déposé le 20 Octobre 2023 et complété le 19 Décembre 2023

pour Construction d'un commerce alimentaire ALDI et aménagement de son aire de stationnement.

sur un terrain sis 730 Route d'Herzeele, 59470 Wormhout

SURFACE DE PLANCHER

existante : 424,00 m² **créée** : 1 581,00 m² **démolie** : 424,00 m²

LE MAIRE DE Wormhout,

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu l'article R 425-15 du Code de l'Urbanisme qui précise : « Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente. » ;

Vu la demande de PC 59663 23 A0015 susvisée ;

Vu l'affichage du récépissé de dépôt en Mairie en date du 20/10/2023 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 7 juillet 2022 opposable le 19 juillet 2022 ;

Vu la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvée le 27 juin 2023 opposable le 10 juillet 2023 ;

Vu la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvée le 13 février 2024 opposable le 21 février 2024 ;

Vu l'avis défavorable de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial réunion en date du 12/02/2024 ;

Vu l'avis favorable de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial du 13/06/2024 ;

Vu l'avis assorti d'observations du Département du Nord - Direction de la Voirie - Arrondissement Routier de Dunkerque en date du 15/01/2024 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Commission d'Arrondissement d'Accessibilité DDTM du Nord - Service Départemental de l'Instruction en date du 07/02/2024 ;

Vu l'avis d'ENEDIS ARE Nord Pas de Calais en date du 16/02/2024 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Commission de Sécurité - arrondissement de Dunkerque en date du 28/02/2024 ;

Vu les avis assortis d'observations de Noréade, la Régie du SIDEN-SIAN en date du 08/02/2024 et 12/02/2024 ;

Vu l'avis de la DRAC HAUTS-DE-FRANCE - Service Régional de l'Archéologie en date du 11/01/2024 ;

Vu l'avis réputé favorable le 09/10/2024 du Service Départemental d'Incendie et de Secours Nord - Groupement Prévention ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé en zone UEc du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CCHF ;

Considérant qu'aux termes des dispositions communes du règlement du PLUi de la CCHF, « *les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et figurant sur le plan graphique spécifique sont à conserver en respectant les prescriptions ci-dessous* » ;

Considérant qu'au titre de ces prescriptions figure l'interdiction d'abattre les boisements, haies et arbres isolés identifiés sur le plan graphique spécifique du PLUi sauf pour des raisons de sécurité ou sanitaires (maladies des sujets) ou pour des raisons liées aux pratiques agricoles auxquels cas les sujets abattus doivent être remplacés par des essences locales ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet de construction comporte sur une partie importante de sa façade Sud un alignement d'arbres et une haie identifiés au plan graphique du PLUi de la CCHF comme faisant partie des éléments protégés pour des motifs d'ordre écologique à conserver, et dont l'abattage est strictement interdit sauf exceptions susvisées ;

Considérant qu'il ressort notamment de l'examen du plan masse projeté que le projet de construction implique, au niveau des parties Sud de l'espace de stationnement et de la « *zone engazonnée ouverte visuellement depuis la rue traversée par une circulation douce vers les habitations potentielles* » (« *circulation douce* » également désignée dans le dossier de demande de permis sous l'appellation « *connexion piétonne et cycle [censée] à terme être prolongée vers un futur lotissement* »), d'abattre ces éléments protégés à conserver sans justifier d'aucun motif qui pourrait, le cas échéant, justifier un tel abattage et leur remplacement par des essences locales ;

Considérant que le projet de la société pétitionnaire méconnaît ainsi l'interdiction prescrite par les dispositions communes du règlement du PLUi de la CCHF ;

Considérant qu'aux termes de l'article 6 du règlement du PLUi de la CCHF applicable à la zone UEc relatif au stationnement, « *le nombre de place de stationnement exigé constitue une norme minimale. Pour la commune de Wormhout : (...) Pour les constructions à usage commercial soumises à l'autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux $\frac{3}{4}$ de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. (...) Les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface* » ;

Considérant qu'il ressort du formulaire CERFA de demande de permis de construire déposée par la société pétitionnaire (rubrique 5.5 « Destination des constructions et tableau des surfaces ») que la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce est de 1581 m² ;

Considérant qu'en application des dispositions de l'article 6 précité, l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement du projet ne peut donc excéder le plafond de 1185,75 m² ;

Considérant qu'il ressort du formulaire CERFA de demande de permis de construire déposée par la société pétitionnaire (rubrique 5.7 « Stationnement ») que l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement du projet est de 2456 m² ;

Considérant qu'il ressort également de l'examen des pièces produites par la société pétitionnaire à l'appui de sa demande que son projet de construction prévoit 67 places de stationnement dont 4 réservées au stationnement et au rechargement des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et « 10 places supplémentaires qui seront pré-équipées afin de pouvoir les alimenter dans le futur », d'une part, et, d'autre part, que les places de stationnement avec revêtement perméable représentent une surface de 948,8m² ;

Considérant que, déduction faite de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement de la surface des 14 places de stationnement susvisées (196 m²), et de la moitié de la surface des places de stationnement non imperméabilisées (474,4 m²), le projet de la société pétitionnaire se caractérise par une emprise au sol des surfaces affectées au stationnement de 1785,6 m² dépassant le seuil maximal autorisé de 1185,75 m² et méconnaissant ainsi les dispositions de l'article 6 du règlement du PLUi précitées ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme, « Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation. Ces mêmes parcs doivent également intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface (...) » ;

Considérant qu'il résulte de cet article que le panachage entre les dispositifs végétalisés et les ombrières n'est pas autorisé et qu'il impose au contraire au pétitionnaire d'opter soit pour des dispositifs végétalisés soit pour des ombrières ;

Considérant qu'il résulte également de l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme précité que les dispositifs végétalisés ou les ombrières doivent concourir à l'ombrage des parcs de stationnement sur au moins la moitié de la surface desdits parcs.

Considérant qu'il ressort de l'examen des pièces du dossier de demande de permis de construire de la société pétitionnaire que son projet de construction prévoit un parc de stationnement extérieur ouvert au public d'une surface de 2456 m² comportant, outre des voies et cheminements de circulation, 34 places de stationnement équipées d'ombrières photovoltaïques, représentant environ une surface d'ombrage d'environ 476 m² (34 x 14 m²), ainsi qu'un dispositif végétalisé constitué d'arbres dont la surface d'ombrage n'est pas indiquée mais dont il apparait en tout état de cause qu'elle ne saurait être supérieure à celle des 34 ombrières susvisées ;

Considérant que le projet de construction méconnaît ainsi doublement les dispositions de l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme, d'une part, en ce qu'il opère un panachage dispositifs végétalisés/ombrières, et d'autre part, en ce que l'ombrage auquel concourt ce panachage ne couvre pas au moins la moitié de la surface du parc de stationnement projeté soit le seuil minimal de 1228 m² ;

ARRETE

Article 1

Le permis de construire comprenant des démolitions, objet de la demande susvisée, est **REFUSE**.

Article 2

Madame La Directrice Générale des Services de la Ville de WORMHOUT est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera affiché en mairie de WORMHOUT et notifié au pétitionnaire. Copie en sera transmise au Préfet du Nord.

Fait à Wormhout

Le Maire, David CALCOEN

Le 11 OCT. 2024



INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT : Le demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, le demandeur peut saisir le tribunal administratif

territorialement compétent d'un recours contentieux. Le Tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application informatique télérécurse citoyens accessibles par le biais du site : www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

- Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :*
- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.*
 - si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.*
 - si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.*

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 À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ

L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.