

Demande déposée le 19/04/2022	
Par :	S.A NOREVIE M. CARON SYLVAIN
Demeurant à :	62 RUE ST SULPICE 59500 DOUAI
Sur un terrain sis à :	RUE AUGUSTIN TIRMONT – PLACE CLEMENCEAU Cadastré B 3062p, B 3315p, ZE 24p
Nature des Travaux :	CONSTRUCTION DE 32 LOGEMENTS

N° PC 059 489 22 00007

Le Maire de Raimbeaucourt,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 101-2, L 101-2-1, L 153-11, L 424-1, R 111-1 et R 111-27,

Vu le PLU,

Vu la demande de permis de construire déposée le 19 avril 2022 par la SA NOREVIE et portant sur la construction de 32 logements (16 individuels et 16 collectifs outre 51 places de stationnement) sur un terrain sis Rue Augustin Tirmont et Place Clémenceau et cadastré section B n° 3062p et n° 3315p et section ZE n° 24p pour une surface totale de 8510 m² ;

Vu le courrier de Monsieur le Maire du 11 mai 2022 par lequel des pièces complémentaires ont été réclamées au pétitionnaire et informant ce dernier de ce que le délai d'instruction est porté de 3 à 4 mois,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 5 novembre 2021 prescrivant la révision du PLU,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2022 actant la tenue du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) et ses orientations générales,

Considérant que l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme prévoit : « *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : (...) 1° L'équilibre entre : c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; (...) 6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ; (...)* »

Considérant que l'article L 101-2-1 du Code de l'Urbanisme prévoit : « *L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre : (...) 6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ; 7° La renaturation des sols artificialisés. (...)* »,

Considérant que le projet de PADD sur lequel le Conseil Municipal a délibéré le 28 janvier 2022 prévoit notamment comme objectifs :

- La lutte contre l'étalement urbain dans le cadre de laquelle la Commune entend promouvoir la maîtrise de l'étalement urbain, le comblement des dents creuses et la limitation de l'artificialisation des sols (page 4),
- Une consommation de l'espace agricole et naturel modérée (page 6)
- La garantie de la pérennité des paysages et des milieux naturels (page 10) et
- Le maintien et le développement des activités agricoles (Page 12) ;

Considérant que le PADD prévoit notamment au titre de ces objectifs : « *Orientation 2 — Limiter la consommation foncière :*

Il s'agit de lutter contre l'étalement urbain linéaire et de cadrer l'urbanisation en favorisant la densification, en adéquation avec les lois Grenelle et les objectifs du SCOT. La limitation de la consommation foncière passe par plusieurs leviers.

1- Utiliser les espaces de dents creuses et de renouvellement urbain

La municipalité souhaite stopper le phénomène d'étalement urbain (urbanisation linéaire) pour conforter l'identité du centre urbain de Raimbeaucourt et limiter les besoins d'extensions de réseaux. Une analyse du tissu bâti fait apparaître des espaces vierges mobilisables au sein de la trame urbaine soit un potentiel d'environ 30 logements.

A noter qu'un nombre non négligeable de coups parti permettra de répondre au besoin en logements et que la diminution de la consommation foncière passera également par la reconquête des logements vacants.

Pour rappel, le compte foncier résidentiel et mixte du SCOT est de 5.45 ha sur la période 2020/2030 (10.9 ha à l'horizon 2040).

L'analyse se base sur l'ensemble des espaces artificialisés selon le référentiel OCS2D de 2015. Les espaces devant être imputés au compte foncier sont :

- *Les demandes d'autorisation accordées depuis 2019 et situées en dehors de la tâche urbaine de référence.*
- *Les espaces mobilisables au sein du tissu urbain (DC) et situés en dehors de la tâche urbaine de référence.*

<i>Espaces mobilisables au sein du tissu urbain et situés en dehors de la tâche urbaine de référence</i>	<i>Demandes d'autorisation accordées depuis 2019 et situées en dehors de la tâche urbaine de référence</i>
<i>20 575.198 m²</i>	<i>27 177.545 m²</i>
<i>4.77 ha</i>	

Dans un premier temps et sur les 5.45 ha du compte foncier à vocation résidentiel et mixte du SCOT à l'horizon 2030, 4.77 ha sont ou seront consommés à l'horizon du PLU. » ;

Considérant que ce même projet de PADD rappelle en page 6 que presque 7 hectares ont été consommés dans sur la période 2011 /2021 ;

Considérant que le projet de la SA NOREVIE consiste en la construction de 32 logements (16 individuels et 16 collectifs outre 51 places de stationnement) sur un terrain sis Rue Augustin

Tirmont et Place Clémenceau et cadastré section B n° 3062p et n° 3315p et section ZE n° 24p pour une surface totale de 8 510 m² ;

Considérant qu'il résulte du plan de masse et de toitures que sur les 51 places de stationnement prévues, 40 seront en extérieur et ont vocation à être traitées en enrobé, contribuant ainsi à aggraver le phénomène d'artificialisation des sols,

Que ces places de stationnement extérieures, dont la surface est variable suivant qu'il s'agit de places réservées aux PMR ou non, représentent une surface d'environ (2,50 m x 5 m x 22 + 3,30 m x 5 m x 18) 572 m² ;

Qu'il est manifeste que les voiries à créer seront également traitées en enrobé ;

Que ces voiries, d'une largeur de 5 mètres comme indiqué au plan de masse et de toitures, présentent un linéaire approximatif de 250 mètres, soit une surface de voirie artificialisée de 1 250 m² ;

Qu'il ressort du plan de masse et de toitures et des autres documents graphiques du dossier de demande :

- Que le bâtiment A présente une emprise au sol approximative de (8,95 m x 25,81 m + 4 terrasses de 12 m² chacune + 8,95 m x 9,33 m) : 362,50 m²,
- Que le bâtiment B présente une emprise au sol approximative de (10,05 m x 41,58 m) : 418 m²,
- Que le bâtiment C présente une emprise au sol approximative de (10,03 m x 19,68 m + 3 terrasses de 12 m² chacune) : 233 m²,
- Que les bâtiments D et E sont manifestement identiques, que si la largeur du bâtiment D est inconnue, celle du bâtiment E est de 10,64 m, que dès lors ils présentent chacun une emprise au sol approximative de (10,64 m x 26,83 m) : 285,50 m², soit à eux deux 571 m²,
- Que le bâtiment F présente une emprise au sol approximative de (8,95 m x 15,66 m + 4 terrasses de 12 m² chacune + 9,35 m x 17,42 m) : 351 m²,

Soit un total affecté aux bâtiments d'habitation de 1 935,50 m² ;

Soit un total de surfaces artificialisées de 3 757,50 m² soit 0,37575 hectares pour ce seul projet alors que le compte foncier prévu à horizons 2030 et 2040 est déjà largement entamé ;

Considérant qu'il ressort de la notice d'intégration paysagère du projet de la SA NOREVIE: « *Le terrain est rendu accessible, via la phase 1, depuis la place Clémenceau et une transversale à la rue Augustin Tirmont à Raimbeaucourt (59283). L'accès au projet se fera par raccordement à la voirie interne créée dans le cadre de la phase I du projet et dont l'implantation prend en compte son raccordement à la phase II faisant l'objet de la présente demande. Composé en grande majorité de champs agricoles et de jardins (...) »*

Considérant que le projet de la SA NOREVIE va contribuer fortement à l'étalement urbain et entraîner une importante consommation d'espace agricole, au détriment par ailleurs des paysages, des milieux naturels et du maintien des activités agricoles ;

Considérant dans ces conditions le projet du pétitionnaire serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU,

Qu'il convient donc de surseoir à statuer sur la demande de permis de construire déposée le 19 avril 2022 par la SA NOREVIE et ce, jusqu'à l'approbation du PLU en cours de révision et pour une durée maximale de deux années,

ARRETE

Article 1 : Il est sursis à statuer sur la demande de permis de construire déposée le 19 avril 2022 par la SA NOREVIE et ce, jusqu'à l'approbation du PLU en cours de révision et pour une durée maximale de deux années à compter de la notification de la décision.

Article 2 : Le pétitionnaire disposera d'un délai de deux mois pour confirmer sa demande après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer.

Voies et délais de recours :

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. 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).

Fait à Raimbeaucourt,
Le 17 août 2022
Le Maire,

Alain MENSION



Certifié exécutoire compte tenu de sa télétransmission sur ACT@ le 17 août 2022
Publié en ligne sur le site internet de la commune de 17 août 2022.

Fait à Raimbeaucourt,
Le 17 août 2022
Le Maire,

Alain MENSION

