

dossier n° PC 059 159 24 00005

date de dépôt : 30 mai 2024

demandeur : NITI PARK, représenté par
VANLEMBROUCK Thierry

pour : aménagement d'une aire de stockage
poids lourds de 259 emplacements, d'un
parking de 20 places et construction d'un
bâtiment de bureaux.

adresse terrain : Rue du Schelfvliet, à
Craywick (59279)

ARRÊTÉ
portant retrait d'un permis de construire
et accordant un permis de construire avec prescriptions
au nom de l'État

Le maire de Craywick,

Vu le code d'urbanisme, notamment les articles L.111-11, L.421-1 L.424-5, R.111-2 et R.423-25 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-19, R.122-2, R.122-3 et R.123-1 et suivants ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration, notamment son article L.122-1 ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal habitat et déplacements (PLUi HD) approuvé le 19 décembre 2022 et rendu exécutoire le 25 février 2023, modifié les 9 février 2024 et 26 avril 2024, opposable le 27 mai 2024 ;

Vu l'opération d'intérêt national (OIN) relative aux travaux industrialo-portuaires de Dunkerque prise en application des articles L.102-12 et R.102-3 du code de l'urbanisme ;

Vu le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du delta de l'Aa approuvé le 11 mars 2010 et le 15 mars 2010 ;

Vu la zone d'aménagement concerté EUROFRET DUNKERQUE créée le 30 novembre 1991 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas n° 2022-0143, relative au projet d'aménagement d'une aire de stationnement pour poids lourds situé rue du Schelfvliet à Craywick, reçue et considérée complète le 21 novembre 2022 ;

Vu la demande de permis de construire déposée le 30 mai 2024 par NITI PARK, représenté par monsieur VANLEMBROUCK Thierry, sis 70 avenue Gustave Lemaire, Dunkerque (59240) ;

Vu l'objet de la demande pour l'aménagement d'une aire de stockage poids lourds de 259 emplacements, d'un parking de 20 places et la construction d'un bâtiment de bureaux sur un terrain situé Rue du Schelfvliet, à Craywick (59279) ;

pour une surface de plancher créée de 783 m² ;

Vu l'avis de dépôt de la demande de permis de construire affiché en mairie de Craywick le 30 mai 2024 ;

Vu la décision de soumission à la réalisation d'une étude d'impact par M. le préfet de la région Hauts-de-France en date du 11 janvier 2023 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions, de SNCF immobilier, en date du 17 juillet 2024 ;

Vu l'avis de ENEDIS, en date du 17 juillet 2024, se prononçant sur une puissance de raccordement de 250 kVA triphasé et précisant qu'une extension sera nécessaire pour raccorder le projet au réseau public d'électricité ;

Vu l'avis de l'eau du Dunkerquois, en date du 18 juillet 2024 ;

Vu l'avis favorable du grand port maritime de Dunkerque, en date du 31 juillet 2024 ;

Vu l'avis assorti de prescriptions et de remarques du service départemental d'incendie et de secours, en date du 08 août 2024 ;

Vu l'avis assorti de prescriptions de la communauté urbaine de Dunkerque, en date du 19 août 2024 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la direction interdépartementale des routes Nord, en date du 19 août 2024 ;

Vu l'avis de RTE, en date du 20 août 2024 ;

Vu l'avis assorti de remarques, de la direction de la voirie – arrondissement routier de Dunkerque reçu le 20 août 2024 ;

Vu l'avis assorti de prescriptions de la première section des Waeteringues du Nord, en date du 22 août 2024 ;

Vu le permis de construire intervenu tacitement le 02 novembre 2024 ;

Vu l'avis n°MRAe 2024-8258 de la mission régionale de l'autorité environnementale en date du 06 novembre 2024 ;

Vu le mémoire en réponse du demandeur à l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale transmis par courriel en date du 15 novembre 2024 ;

Vu l'avis réputé favorable du maire de Craywick ;

Vu l'avis réputé favorable du service régional de l'archéologie préventive ;

Vu la participation du public organisée à la suite de l'examen au cas par cas au titre du code de l'environnement, qui a été menée du 22 novembre 2024 au 23 décembre 2024 ;

Vu le bilan de la mise à disposition du public par voie électronique du projet en date du 27 décembre 2024 ;

Vu la lettre de procédure contradictoire envoyée au demandeur le 23 décembre 2024 prévue par l'article L.122-1 du code des relations entre le public et l'administration ;

Vu l'absence d'observation du demandeur sur ladite procédure de retrait envisagée, indiquée dans le courriel du 07 janvier 2025 ;

Considérant ce qui suit :

1 . l'article L.422-2 du code de l'urbanisme dispose que : « *par exception aux dispositions du a de l'article L.422-1, l'autorité administrative de l'État est compétente pour se prononcer sur un projet portant sur :*

c) Les travaux, constructions et installations réalisés à l'intérieur des périmètres des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 132-1, sauf dans des secteurs délimités en application de l'article L. 102-14 ;

2. le projet est situé dans l'opération d'intérêt national (OIN) relative aux travaux industrialo-portuaires de Dunkerque ;

3. en application des dispositions précitées, le maire est compétent pour prendre la décision au nom de l'État ;

4. le permis de construire est intervenu tacitement le 02 novembre 2024 ;

5. l'article L.424-5 du code de l'urbanisme dispose que : « *La décision de non-opposition à une déclaration préalable ou le permis de construire ou d'aménager ou de démolir, tacite ou explicite, ne peuvent être retirés que s'ils sont illégaux et dans le délai de trois mois suivant la date de ces décisions. Passé ce délai, la décision de non-opposition et le permis ne peuvent être retirés que sur demande expresse de leur bénéficiaire* ».

6. la décision intervenue tacitement le 02 novembre 2024 est illégale au regard des prescriptions du SDIS, de la CUD, de la 1ère section des Waeteringues, de la direction interdépartementale des routes du Nord et de SNCF immobilier qui s'imposent au projet ;

7. la décision intervenue tacitement le 02 novembre 2024 est toujours dans le délai de retrait de 3 mois prévu à l'article L.424-5 du code de l'urbanisme ;

8. l'article L.122-1 du code des relations entre le public et l'administration dispose que : « *Les décisions mentionnées à l'article L.211-2 [la décision de retrait en l'espèce] n'interviennent qu'après que la personne intéressée a été mise à même de présenter ses observations écrites et, le cas échéant, sur sa demande, des observations orales [...]* » ;

9. il a été satisfait à cette exigence par l'envoi d'un courrier envoyé le 23 décembre 2024 au demandeur lui annonçant l'intention de l'autorité compétente de retirer la décision illégale intervenue tacitement ;
10. le demandeur n'a pas émis d'observation sur la procédure de retrait envisagée dans son courriel le 07 janvier 2025 ;
11. l'article L.111-11 du code de l'urbanisme dispose que : « *lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.*
Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. »
12. ENEDIS, dans son avis du 17 juillet 2024, précise qu'une extension au réseau public d'électricité est nécessaire pour raccorder le projet et que le coût de cette extension sera à la charge du demandeur conformément à l'article L.342-11 du code de l'énergie ;
13. le délai des travaux est estimé entre 4 et 10 mois après réception de l'accord du demandeur sur le devis de raccordement ;
14. l'article R .111-2 du code de l'urbanisme dispose que : « *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* » ;
15. SNCF immobilier, le SDIS ainsi que la 1ère section des Waeteringues, ont émis des prescriptions ;
16. les dispositions générales du PLUi HD, prévoient notamment des dispositions relatives aux conditions de desserte en réseaux ainsi que de la gestion des eaux pluviales qui devront être respectées ;
17. la communauté urbaine de Dunkerque a émis des prescriptions en date du 19 août 2024 ;
18. l'article R.423-57 du code de l'urbanisme dispose que : « *Sous réserve des dispositions prévues aux quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 300-2 et au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, lorsque le projet est soumis à enquête publique en application de l'article R. 123-1 du code de l'environnement, ou lorsque le projet est soumis à participation du public par voie électronique au titre de l'article L. 123-19 du code de l'environnement, celle-ci est organisée par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque le permis est délivré au nom de la commune ou de l'établissement public et par le préfet lorsque le permis est délivré au nom de l'Etat* »
19. par décision du 11 janvier 2023, le préfet a décidé de soumettre le projet à la réalisation d'une étude d'impact, suite à la demande d'examen au cas par cas n° 2022-0143 ;
20. la participation du public par voie électronique s'est déroulée du 22 novembre 2024 au 23 décembre 2024 ;
21. l'article L. 424-4 du code de l'urbanisme : « *lorsque la décision autorise un projet soumis à évaluation environnementale, elle comprend en annexe un document comportant les éléments mentionnés au I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement.* »
22. le présent projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans laquelle figurent les mesures visant à éviter, réduire ou compenser (ERC) telles qu'elles figurent en annexe du présent permis ainsi que les modalités de suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine
23. l'analyse des impacts et la représentation des mesures abordent l'ensemble des thématiques de l'environnement : milieux physiques et naturels, paysage et patrimoine et milieu humain ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire intervenu tacitement le 02 novembre est retiré.

Article 2

Le permis de construire est accordé sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 3

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, les prescriptions émises par la SCNF, par la 1ère section des waeteringues, par le SDIS, par la direction interdépartementale des routes Nord et par la communauté urbaine de Dunkerque, dans leurs avis ci-annexés, devront être respectées.

Article 4

En application de l'article R.111-26 du code de l'urbanisme, le demandeur devra strictement respecter les mesures d'évitement, de réduction et de compensation de l'impact environnemental du projet, prévues au dossier d'étude d'impact et annexées au présent arrêté.

Le suivi des mesures ERC sera mis en œuvre par des contrôles des services de l'État ou de l'office français de la biodiversité.

A Craywick, le - 9 JAN. 2025

Le maire,

Le Maire

Pierre DESMAYNILLE



Observations :

L'attention du demandeur est attirée sur l'article L.342-21 du code de l'énergie qui précise que lorsque le raccordement au réseau public d'électricité est rendue nécessaire par une opération ayant fait l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, le coût de ce raccordement est financé par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition (et ce, même en cas d'extension importante du réseau). Cette contribution peut représenter un coût non négligeable pour laquelle le demandeur est invité à se renseigner auprès du gestionnaire du réseau électrique avant de commencer ses travaux.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification. Ce recours peut être effectué au moyen de l'application informatique "Télé-recours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2016-6 du 05 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 3 an(s) à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

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

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.