

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 22/12/2021 Avis de dépôt affiché en mairie le 24/12/2021 Complétée le 22/12/2022		N° PC 62893 21 00061
Par :	SCCV WIMEREUX RUE JEANNE D'ARC REPRÉSENTÉE PAR M. ANTOINE CAULE	Surface de plancher : 1111,6 m²
Demeurant à :	479 avenue François 1er 62152 NEUFCHATEL HARDELOT	
Représenté par :		Travaux : Nouvelle construction
Pour :	Construction d'un bâtiment de 14 logements collectifs et d'un parc de stationnement de 31 places	
Sur un terrain sis à :	19 Rue Jeanne d'Arc 62930 WIMEREUX	

Le Maire de WIMEREUX,

Vu la demande de Permis de Construire n° : PC 62893 21 00061 susvisée présentée le 22/12/2021 par SCCV WIMEREUX RUE JEANNE D'ARC REPRÉSENTÉE PAR M. ANTOINE CAULE demeurant 479 avenue François 1er à NEUFCHATEL HARDELOT,

Vu l'objet de la demande :

pour la Construction d'un bâtiment de 14 logements collectifs et d'un parc de stationnement de 31 places,

sur un terrain situé 19 Rue Jeanne d'Arc à WIMEREUX

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants et R 421-1 et suivants,

Vu le document d'urbanisme Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 06/04/2017 et modifié les 29/06/2023 et 11/04/2024,

Vu l'arrêté préfectoral d'autorisation au titre du Code de l'Environnement, livre II relatif à la régularisation administrative des réseaux d'assainissement pluvial des communes de Wimille et Wimereux, en date du 02/12/2013,

Vu le jugement du tribunal administratif n° 2207455 en date du 17/09/2024 par lequel il est enjoint au maire de délivrer le permis de construire,

Vu l'avis émis par la DRAC,

Vu l'avis émis par VEOLIA en date du 28/01/2022,

Vu l'avis émis par ENEDIS en date du 28/01/2022,

Vu l'avis émis par le SDIS en date du 02/02/2022,

Vu l'accord assorti de prescriptions émis par l'Architecte des Bâtiments de France en date du 18/01/2022,

Vu l'avis émis par Monsieur SINTIVE, architecte conseil de la commune, en date du 12/04/2022,

Considérant que le projet porte sur la ou les parcelles cadastrées AI76 classées en zone UCd-II de la commune de WIMEREUX,

Considérant qu'aux termes de l'article R.425-2 du code de l'Urbanisme : « lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L.632-1 du code du patrimoine si l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées »,

Considérant que le projet se situe dans un Site Patrimonial Remarquable,

Considérant que Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France a émis un accord assorti de prescriptions,

ARRETE :

ARTICLE 1 :

Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2 ci-après.

ARTICLE 2 : Prescriptions

L'exécution des travaux soumis au permis susvisé est subordonnée au respect des prescriptions ci-après et aux avis des services consultés annexés au présent arrêté.

Toutes dispositions seront prises pour assurer la sécurité des immeubles voisins et de leurs occupants.

Pour mémoire, la perspective cadrée depuis la rue du Docteur Calmette est protégée dans le plan du Site Patrimonial Remarquable de la ville.

En ce sens, afin de diminuer l'impact visuel des volumétries bâties et d'améliorer l'insertion du projet depuis la rue du Docteur Calmette, le volume en débord au-dessus du garage (+17,22 sans garde corps) sera supprimé. Les façades au niveau R+1 seront ramenées au nu du volume en retrait : le pignon (hauteur totale = 1247 cm, au faîtage h=+23,57) et les façades nord-ouest et nord-est seront toute hauteur.

Cela aura pour effet de supprimer l'accès couvert en creux du garage, de créer un volume homogène plus petit que le grand gabarit principal (h = +26,12) et ainsi de dessiner un épannelage plus à même de faire la liaison avec la petite rue en pente, tout en préservant des vues vers la mer.

Il est toutefois possible, à la place de la terrasse et sur le niveau R+1, d'ajouter des balcons en bois, en harmonie avec le reste de la composition et notamment du R+3 (+19,43).

Concernant le niveau sur rue, les accès voiture et les entrées pourront être retravaillées de manière à créer de vrais entrées de qualité.

Concernant le reste des façades, afin de retrouver une composition d'ensemble harmonieuse :

Les ouvertures doivent être cohérentes entre elles :

- limiter le nombre d'ouvertures de proportions différentes ;
- aligner les travées du rez-de-chaussée de la façade sud-ouest avec celles des niveaux supérieurs ;
- aligner les ouvertures du R+3 en retrait de la façade nord-est avec celles des niveaux inférieurs ;
- les balcons couverts par des pignons décorés de ferme doivent être identiques entre eux : proscrire un traitement en croupe, aligner les hauteurs des faitages des pignons entre eux, et limiter leur emprise à un ou deux niveaux en façade sud-ouest ;
- les gardes-corps doivent également être harmonisés entre eux : tous les balcons filants comporteront un dessin composé de lisses horizontales ; les balcons indépendants reprendront un décor en croix.
- proscrire les châssis de toit rapportés en couverture, dont l'apport en lumière reste anecdotique et leur multiplication en toiture nuit à la cohérence d'ensemble des façades. S'orienter si ces ouvertures sont nécessaires vers des verrières ou ouvertures plus larges types atelier. Ces ouvertures devront être alignées avec les baies des niveaux inférieurs.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'ENEDIS a émis un avis favorable pour un projet dont la puissance de raccordement sera de 113 kVA triphasé.

Conformément à l'arrêté en vigueur, les Eaux Pluviales seront infiltrées à la parcelle, sauf en cas d'incapacité technique à démontrer par le demandeur auprès des services compétents de la collectivité.

ARTICLE 3 : Taxes

Depuis le 1^{er} septembre 2022, vous devez effectuer la déclaration de la taxe d'aménagement directement auprès des services fiscaux dans les 90 jours à compter de la réalisation définitive des travaux. Pour effectuer votre déclaration, vous devez vous rendre sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « gérer mes biens immobiliers ».

OBSERVATIONS :

Si lors de la réalisation des travaux, des vestiges archéologiques étaient mis à jour, ils doivent être signalés immédiatement au Service régional de l'Archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

Conformément à l'article R 122-24-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, Le maître d'ouvrage de toute construction de bâtiments ou parties de bâtiments mentionnés aux articles R 172-1 et R 172-3 établit pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment concerné, un document attestant qu'il a respecté ou fait respecter par le maître d'oeuvre lorsque ce dernier est chargé d'une mission de conception de l'opération et de l'exécution des travaux, les exigences de performance énergétique et environnementale définies aux articles R 172-4 et R 172-5. Ce document est joint à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prévue à l'article R 462-1 du code de l'urbanisme.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, en application de l'article 68 de la loi Elan, dans les zones classées en aléa moyen ou fort, toute vente de terrain non bâti et sur lequel la construction d'une maison individuelle comprenant un ou deux logements est autorisée, nécessitera l'établissement préalable d'une étude géotechnique à la charge du vendeur (annexée à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique). L'acquéreur d'un terrain bâti sur lequel il souhaite construire ou étendre une construction (plus de 20 m²) doit être informé qu'une étude géotechnique devra être établie, à sa charge, à la conception du projet.

Fait à WIMEREUX,

#signature#

La présente décision est transmise au Représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L2131-1 et L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales et L 424-7 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

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 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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A 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.

- **DUREE DE VALIDITE** : 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.

- **VOIES ET DELAIS DE RECOURS** : toute personne qui désire contester cette décision peut, soit saisir le Tribunal Administratif de Lille d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de la publication de l'acte. Soit saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. 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). Dans les deux cas, le contestataire devra rédiger dans le délai imparti une lettre comportant ses nom, prénom et adresse, et accompagnée d'une copie de la décision contestée et exposant les motifs du recours, sous pli recommandé avec accusé de réception. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr