

Les élus ERT
Représentés par Michel Maillard

Templeuve le 07/04/2024

59242 TEMPLEUVE EN PEVELE

Monsieur le Maire
Chateau Baratte
59242 TEMPLEUVE EN PEVELE

Objet : recours gracieux
PC 059 586 23 00017
LR comportant 4 pages
avec AR

Monsieur le Maire,

En tant qu'élus de la commune, nous avons intérêt à agir au nom des Templeuvoises et Templeuvois que nous représentons et qui seront impactés au quotidien par le projet « Jardin des Loisirs ».

Non pas que ce projet d'un complexe multifonctionnel ne soit pas intéressant, mais son implantation au centre de la commune pose problème. En effet, il n'est pas conjugué premièrement, à la création de places de stationnement pour les usagers de ce projet, deuxièmement, à la création de voiries permettant une meilleure desserte du complexe multifonctionnel pour éviter d'engorger les axes principaux de la commune (D 19 et D 128), troisièmement, à la création de cheminements doux pour accéder au nouveau projet.

Nous vous informons que nous souhaitons exercer un recours aux fins d'annulation de votre décision concernant le Permis de Construire n° 059 586 23 00017 délivré le 12/02/2024 accordant autorisation d'urbanisme à la SAS NOMERES INVESTISSEMENTS demeurant 29 rue du Maresquel sur les terrains sis rue du Maresquel, parcelles 586 AO 500, 586 AO 502, 586 AO 503, 586 AO 504, 586 AO 505, 586 AO 507, 586 AO 508, 586 AO 513, 586 AO 514, 586 AO 515, 586 AO 536 et 586 AO 537, pour les différentes raisons énoncées ci-dessous.

L'analyse des divers documents du dossier appelle plusieurs remarques et observations amenant au constat d'importantes anomalies.

La 1ère série d'anomalies concerne la surface des planchers construite :

- **sur le Permis de construire délivré figure une surface plancher créée de 4357M2**
- **le document Cerfa 13409*11 établi par le demandeur du permis mentionne , en page 8 une surface créée de 4657M2.**

La différence de 300M2 est inexplicable.

- dans la pièce jointe (PC 04) au Permis de Construire dénommée « notice décrivant le terrain et le projet », page 9, le tableau des surfaces par bâtiment donne une surface globale de 4662,78M2. Ce chiffre est erroné car il ne prend pas en compte les 2 niveaux RDC bas et RDC haut du bâtiment D, d'une même superficie de 1408,40M2. Seule la partie « soins » du RDC a été comptabilisée (392,68M2).

La surface plancher du Bâtiment D est donc de : $(1408,40 \times 2) + 715,60 = 3532,40M2$ et non les 2516,68M2 annoncés.

Cette correction concernant le bâtiment D étant réalisée, la surface plancher globale des 4 bâtiments est non plus basée sur un total de 4662,78M2 **mais sur une surface globale de planchers bâtie de 5678,50M2**

(4662,78+1015,72), les 1015,72M2 étant obtenus de la manière suivante : $1408,40M2 - 392,68M2$.

Ce total de 5678,50M2 avoisine celui repris dans l'étude d'impact (PC 11) estimé à environ 5750M2.

En conclusion sur ce point, le Permis de construire délivré comporte plusieurs erreurs manifestes concernant les surfaces indiquées pour les 4 bâtiments du projet multifonctionnel.

La 2ème série de remarques et d'anomalies porte sur les places de stationnement liées au projet :

1/ Le document Cerfa 13409*11 en page 12 nous renseigne sur ce sujet de la manière suivante :

- nombre de places de stationnement avant : 0
- nombre de places de stationnement après : 60
- « places de stationnement affectées au projet aménagées ou réservées en dehors du terrain sur lequel est situé le projet » : 158 places sur le parking de la surface commerciale Leclerc représentant 1519M2 de surface totale affectée au stationnement.

Or, une place de parking public en bataille pour un véhicule de moins de 3,5 tonnes et de moins de 1,90m de haut a une surface standard de 11,50M2 (2,30Mx5M, norme NF P91-100).
Un simple calcul donne : 158 places X 11,50M2= 1817M2, sans prise en compte de la desserte voirie de ces emplacements.

Ce qui veut dire que les 1519M2 affectés au stationnement ne correspondent pas à 158 places mais à 132 places (1519M2 : 11,50M2), soit un delta de 26 places.

De plus ce document n'évoque pas l'existence des places de stationnement PMR dont les dimensions sont supérieures (3,30M X 5M=16,50M2), ce qui modifierait davantage à la baisse le nombre de places réellement disponibles pour la mutualisation.

Il est à noter que dans les 60 places dont 4 PMR qui sont créées sur le projet, 33 situées en RDC bas du bâtiment D, accessibles par la rue des Frères Lumière sont réservées aux besoins du personnel de la micro-crèche et de la maison médicale (cf notice PC04 page 7).

Pour conclure sur ce 2ème point, le document Cerfa indiqué ci-dessus, comporte de graves erreurs et incohérences de chiffrages.

2/ Le volet ERP détaille, dans le formulaire Cerfa 13824*04, bâtiment par bâtiment, niveau par niveau, le personnel et les effectifs pouvant être accueillis.

Les totaux indiqués ci-dessous comprennent le nombre maximal de personnel et d'effectifs admissible pour chacun des 4 bâtiments du projet :

Bat A, restaurant ERP type N 4è catégorie :	268 personnes
Bat B, salle crossfit ERP type X 5è catégorie :	56 personnes (non comprises les 54 places du restaurant ERP type N)
Bat C, salles de cinéma ERP type L 3è catégorie :	609 personnes
Bat D, maison médicale ERP type U 3è catégorie :	416 personnes
Bâtiment D, micro-crèche ERP type R 5è catégorie :	20 personnes
Soit un total de :	1 369 personnes

Ce qui veut dire que les 4 bâtiments du projet multifonctionnel ont une **capacité totale d'accueil, personnel compris, de 1369 personnes.**

En choisissant une option basse d'occupation de 30% des bâtiments, l'après-midi, cela représente déjà 410 personnes fréquentant le site pour lequel le permis de construire a été accordé.

Si l'on considère que 10% de ces personnes utilisent un mode de déplacement doux, il reste 369 personnes. En prenant une moyenne de 2,5 passagers par véhicule, il y aura 140 voitures qui circuleront et devront trouver à se garer.

Où se stationneront ces 140 véhicules sachant qu'un constat d'huissier chiffre le nombre de places sur le parking Leclerc (silo compris) à 716 places (emplacements réservés aux PMR, familles nombreuses, bornes de rechargement électrique, véhicules de location Leclerc COMPRIS) alors que le permis de construire (pièce PC 34-2) annonce 905 places.

La différence constatée est donc de : 189 places.

La situation empirera en fin d'après-midi (créneau 17h/20h) du lundi au samedi, lorsque les 4 bâtiments seront très fréquentés ainsi que le centre commercial Leclerc, ce qui occasionnera des stationnements sauvages.

Pour rappel, le projet initial prévoyait 3 salles de cinéma avec 476 places assises ET 150 places de parking sur une surface de 6848M2.

Pour information, le seul projet de cinéma représente une superficie de 1304M2 sur les 5678,50M2 du nouveau projet, soit 22,96% avec un effectif maximal de 609 personnes sur les 1369 en cumulé des 4 bâtiments, soit un ratio de 44,48%.

L'impact du nouveau projet est bien plus important que le projet initial qui était uniquement axé sur les salles de cinéma.

En résumé, la mutualisation pour les usagers des places de parking du projet avec celles du centre commercial Leclerc est une aberration compte tenu :

- des places de parking réellement constatées sur le centre commercial :
- des erreurs concernant les places affectées à la mutualisation (cf plus haut)
- de la création sur le nouveau site d'uniquement 27 places (dont 2 PMR) pour les usagers
- de l'occupation quotidienne, par plusieurs dizaines de voitures, du parking provisoire implanté sur les terrains du projet faisant l'objet du permis de construire
- de l'absence de place(s) de parking prévue(s) pour les bus/cars (pour les groupes scolaires, les centres aérés, les clubs des aînés...) fréquentant les cinémas essentiellement
- du taux d'occupation important des places de stationnement situées sur le centre commercial Leclerc à des heures où les 4 bâtiments du projet seront aussi ouverts au public et fréquentés
- de la capacité maximale d'accueil des 4 bâtiments : 1369 personnes
- de la fréquentation croissante de l'hypermarché Leclerc, le groupe Leclerc voyant ses parts de marché augmenter

Le commissaire-enquêteur à l'issue de l'enquête publique concernant la modification n°2 du PLU de la commune a fait le même constat : le 22/12/2023, il conclut en indiquant dans sa recommandation N°3 :« **je demande au porteur du projet et à la municipalité de réétudier l'implantation des zones de stationnement déficitaires dans le cadre du futur projet de complexe multifonctionnel** ».

En conclusion, le recours gracieux en demande d'annulation du permis de construire PC 059 586 23 00017 délivré le 12/02/2024 est confirmé aux motifs exposés ci-dessus.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées,