

Révision Décembre 2019

ANALYSE DE LA CONFORMITE AVEC LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BREBIERES

GPE III BREBIERES

ZAC des Béliers

BREBIERES (62 117)



• SONIA DADI environnement
> conseil en environnement,
ingénierie et études techniques

• 19 bis, avenue Léon Gambetta
92120 MONTRouGE
TÉL : 01.46.94.80.64
sonia.dadi@sdenvironnement.fr

PLU de la commune de BREBIERES ZONE 1 AUb

L'objet du projet est la construction d'un bâtiment à usage d'entreposage, d'activité et de bureaux.

Le bâtiment sera construit sur un terrain de 50 755 m² dans la ZAC des Béliers sur la commune de Brebières (62 117).

Les dispositions réglementaires applicables à ce terrain relèvent du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BREBIERES (zonage 1 AUb).



Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brebières a été approuvé par délibération du conseil municipal le 1 décembre 2003.
Première révision simplifiée approuvée le 16/02/2011 et 1^{ère} modification simplifiée approuvée le 01/02/2012.

<p style="text-align: center;">Commune de BREBIERES Plan Local d'Urbanisme DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUb</p>	<p style="text-align: center;">Analyse de la conformité de l'entrepôt GPE III BREBIERES ZAC des Béliers</p>
<p>SECTION 1 : CARACTERE DE LA ZONE NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</p> <p><u>I- VOCATION PRINCIPALE</u></p> <p>Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, réservée à une urbanisation à court terme, dont la vocation future est d'accueillir des activités industrielles, artisanales, de commerces, de bureaux ou de services. Elle correspond à la zone d'activité « le Parc des Béliers » projetée au nord de la RD 950 s'étendant jusqu'à Lambres lez Douai.</p> <p><u>II- RAPPELS ET OBLIGATIONS</u></p> <p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être octroyé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières et cavités souterraines. Il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.</p> <p>Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 950 (de la limite communale avec Vitry en Anois à la rue du Pont Courbé et de la RD 307 à la limite communale avec Carbeham), les constructions exposées au bruit des voies de 2^{ème} catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2001 relatif au classement des routes nationales du département du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.</p> <p>Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée Paris Nord -Lille, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère} catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.</p> <p>La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus.</p> <p><u>III- MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE</u></p> <p>Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.</p>	<p>Comme indiqué précédemment, le site objet du présent dossier d'enregistrement sera implanté en zone 1AUb du plan de zonage du PLU de la commune de Brebrières</p> <p>Situé dans la ZAC des Béliers, le projet consiste en la réalisation d'un bâtiment à usage d'entrepôt et de bureaux d'une Surface Plancher totale de 18 781 m² divisé en trois cellules de stockage.</p> <p>Cette activité est autorisée dans la zone 1AUb.</p>

Article 1 (A)Ub 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

SONT INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2

Article 1 (A)Ub 2 : types d'occupation ou d'utilisation des sols admis

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRÈS

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération, est assuré compte tenu des taxes, contributions et participations exigibles, et sous réserve que le projet permette un aménagement cohérent du reste de la zone :

- Les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires et de service comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone.
- Les constructions à usage de restauration et d'hébergement.
- Les équipements collectifs qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.
- Les constructions à usage de restauration et d'hébergement.
- Les équipements collectifs qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.
- Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les installations et dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.
- Les aires de stationnement
- Les clôtures
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les installations de chantier pour la durée des opérations autorisées
- Les installations et aménagements liés à un bassin de rétention des eaux pluviales.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 (A)Ub 3 : ACCES ET VOIRIE

L'établissement disposera de deux accès distincts dédiés à l'entrée/sortie des véhicules légers et à l'entrée/sortie des poids lourds. Par ailleurs, un accès supplémentaire permettra aux sapeurs pompiers d'accéder au site via le terrain du voisin. Ces accès permettront aux véhicules légers d'accéder directement aux aires de stationnement VL et aux poids lourds aux places de stationnement PL et aux aires de manœuvre.

I - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 882 du code civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

En dehors des accès publics à la zone identifiés aux orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme, tout accès direct sur la RD 950 est interdit.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

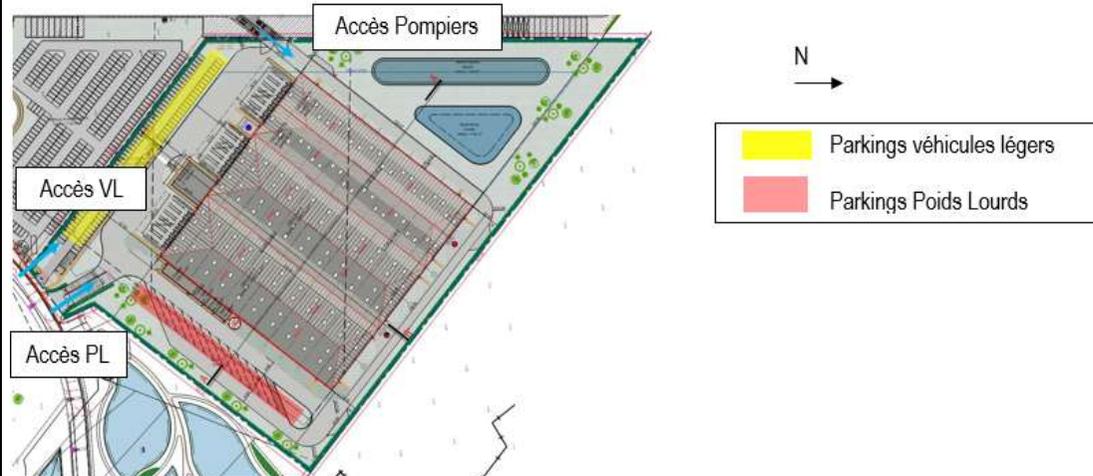
L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

En outre, l'emprise des voies structurantes définies dans le cahier « orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme » doit présenter une largeur totale de chaussée (bande roulante) d'au moins 7 mètres. L'emprise des autres voies définies dans le cahier « orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme » doit présenter une largeur totale de chaussée (bande roulante) d'au moins 5,50 mètres.

Les accès VL et PL se feront depuis la route d'accès à la ZAC des Béliers qui est une route communale. Les caractéristiques des accès seront donc étudiées par le service instructeur du permis de construire. L'arrêté de permis de construire de l'établissement GPE III Brébières vaudra donc avis favorable du gestionnaire de la voirie.

Le site sera équipé d'un parking VL de 110 places et d'un parking PL de 13 places qui permettront le stationnement des véhicules sans occasionner de gêne pour l'accessibilité des engins des services d'incendie et de secours.



Comme schématisé sur le plan masse ci-après, l'entrepôt sera accessible aux engins de secours sur l'ensemble de son périmètre.



ARTICLE 1 (A)Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, un dispositif d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conforme au Schéma directeur d'assainissement.

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit et à ce que la construction soit raccordée au réseau dès sa mise en service.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales

Les eaux de toitures seront infiltrées directement sur la parcelle.

Les eaux de voiries et de parkings seront gérées en domaine public et majoritairement collectées par des noues végétalisées et des réseaux d'assainissement pluviaux lorsque nécessaire. Elles seront ensuite acheminées vers un système de bassins paysagers permettant le stockage avant traitement puis l'infiltration des eaux pluviales.

L'établissement objet du présent dossier sera raccordé au réseau de distribution d'eau potable de la zone.

Il n'y aura pas de production d'eaux industrielles.

Les poteaux incendie seront alimentés par le réseau public d'adduction d'eau de la zone. D'après les relevés de débit disponibles pour les poteaux incendie, le réseau public est capable de délivrer 360 m³/h.

Les eaux usées produites seront assimilables à des eaux usées domestiques, elles seront exemptes de tout produit chimique ou matières dangereuses.

Le site sera raccordé à la station d'épuration de Douai.

Il n'y aura pas de production d'eaux usées industrielles.

Les eaux pluviales seront collectées dans les noues de la ZAC pour être dirigées vers les bassins d'épandage de la ZAC conformément à l'arrêté préfectoral d'autorisation de rejet des eaux pluviales de la ZAC des Béliers du 14 janvier 2009.

Le site sera raccordé de façon souterraine aux réseaux électrique, de distribution de gaz, et télécom.

ARTICLE 1(A)Ub 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

Sans objet

ARTICLE 1(A)Ub 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 35 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 950.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.

Le bâtiment ne sera pas implanté à proximité de la RD950.

Il sera implanté à plus de 20 m des limites de propriété, donc avec un recul minimal supérieur à 10 mètres de l'axe de la desserte routière.

<p>ARTICLE 1(A)Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p><u>1 - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT</u></p> <p>1 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe 1 doit être telle que :</p> <p>la différence de niveau (H) entre tout point projeté de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = 2L).</p> <p>2 - La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 m.</p> <p>Toutefois, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.</p> <p><u>2 - IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES</u></p> <p>Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives</p>	<p>Le bâtiment sera implanté à une distance minimale de 20 mètres des limites de propriétés.</p>
<p>ARTICLE 1(A)Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>ARTICLE 1(A)Ub 9 : EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale du terrain.</p>	<p>L'emprise du bâtiment sera de 18 798 m² sur un terrain de 50 755 m². L'emprise au sol de la construction ne dépassera pas 50% de la surface totale du terrain (37 %).</p>
<p>ARTICLE 1(A)Ub 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 m à l'égout du toit.</p>	<p>Le bâtiment objet du présent dossier présentera une hauteur au faîtage égale à 13,70 mètres pour une hauteur à l'acrotère égale à 14,10 mètres.</p>
<p>ARTICLE 1(A)Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR</p>	<p>Le paysage environnant est celui d'une zone dédiée aux activités industrielles et à la logistique</p> <p>Le traitement architectural du bâtiment sera en harmonie avec le bâtiment voisin.</p>

1) PRINCIPE GENERAL

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

La conception des bâtiments, par la volumétrie, le rythme, l'équilibre et la colorimétrie, offrira une architecture soignée.

Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, le traitement architectural d'ensemble sera harmonieux.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Matériaux

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...

- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...

Les couleurs associées au bâtiment devront s'intégrer harmonieusement au paysage. Les bardages de couleurs vives sont interdits. Il sera préféré des teintes naturelles ou neutres, de faible intensité lumineuse.

Le traitement des bâtiments techniques fera l'objet d'un soin particulier quant à leur intégration.

Les murs aveugles en façade sur la RD 950 sont interdits

- Clôtures

Les clôtures devront se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur.

- hauteur : 2,00 m
- teinte : verte
- forme : grillages rigides doublés d'une haie vive

- Les logements de fonctions

Ils devront être intégrés au corps du bâtiment principal à vocation d'activité et leur architecture sera de même nature que celle du bâtiment principal (toiture, matériaux, teintes).

- Les réseaux liés aux télécommunications, électricité, télévision et radiodiffusion

Les réseaux divers doivent être souterrains.

Le projet consiste en un immeuble d'environ 18 255 m² d'entrepôt et locaux techniques accompagnés de 710 m² de bureaux d'accompagnement organisés en R et R+1.

L'immeuble présentera un jeu de volumétrie simple visant à exprimer l'essence même du programme : Le stockage.

Les éléments rapportés sur le volume principal sont mis à profit pour animer cette façade par des décrochés, tant en hauteur qu'en profondeur.

Les façades seront recouvertes de bardage métallique et aucune couleur vive ne sera utilisée. Il sera utilisé une majorité de gris clair pour l'entrepôt avec des touches de couleur bauxit, gris moyen pour les bureaux et bois pour les locaux techniques en excroissance



Les clôtures seront en grillages rigides doublés d'une haie vive. Elles présenteront une hauteur de 2 m et seront de teinte verte.

Il n'est pas prévu de logement de fonction sur le site.

Les réseaux liés à l'électricité seront enterrés.

<p>ARTICLE 1AUb 12 : STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.</p> <p>De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.</p> <p>Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services, - pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs. 	<p>Le site sera équipé d'un parking VL de 110 places et d'un parking PL de 13 places qui permettront le stationnement des véhicules sans occasionner de gêne pour l'accessibilité des engins des services d'incendie et de secours.</p>
<p>ARTICLE 1(A)Ub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES</p> <p>Le long de la RD950, la marge de recul définie à l'article 6 devra être traitée en espace vert paysager constitué d'un engazonné et d'espaces plantés d'arbres et d'arbustes sous forme de bosquets composés d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».</p> <p>Les espaces libres intérieurs aux parcelles devront couvrir au minimum 15% de la surface de la parcelle et devront être traités en espaces verts paysagers constitués d'un engazonné et d'espaces plantés d'arbres et d'arbustes sous forme de bosquets composés d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».</p> <p>Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».</p> <p>Les espaces plantés et clôtures végétales doivent être plantés à raison de 50% d'arbustes et 50% d'arbres de haut jets.</p> <p>Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.</p> <p>Les aires de stationnement découvertes de plus de 800 m² doivent être fragmentées par des massifs d'arbustes et d'arbres de haut jet.</p>	<p>La surface des espaces verts sera de 13 380 m², soit plus de 26 % des 50 755 m² de terrain. La surface des espaces verts sera donc supérieure aux 15 % demandés dans le PLU.</p> <p>Les espaces libres du terrain seront paysagés par des prairies et des bosquets. Les limites de propriété seront bordées de haies arbustives et d'arbres de haut jet séquencés.</p> <p>Les plantations ne seront pas linéaires, elles seront séquentielles alternant arbres tiges et grands arbustes de telle manière à offrir une plus grande diversité de milieux.</p> <p>Cette palette végétale sera composée de 3 strates (herbacée, arbustive et arborée) afin d'obtenir une répartition végétale plus proche du contexte rural dans lequel va venir s'inscrire le projet.</p> <p>L'ensemble des plantations seront d'essence locale.</p>
<p>SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL</p> <p>ARTICLE 1(A)Ub 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</p> <p>Il n'est pas fixé de règles</p>	<p>Sans objet</p>