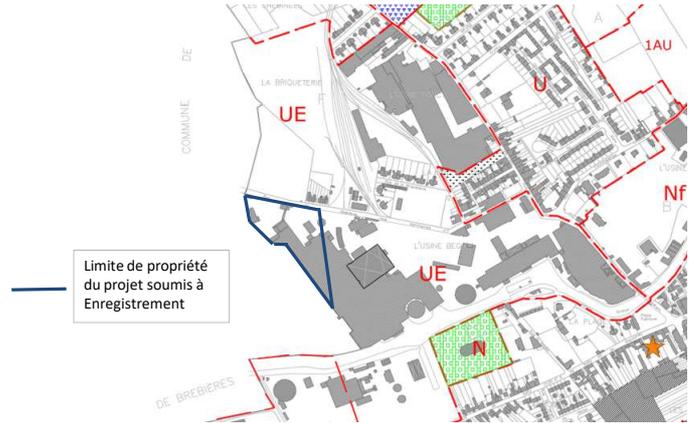


ETUDE DE COMPATIBILITE AU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'intercommunalité de CORBEHEM dispose d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le projet d'entrepôt est compatible avec le PLU de la commune.

Comme le montre la figure suivante, la future installation logistique est localisée en zone UE, affectée aux activités économiques.



On trouvera ci-après les dispositions du règlement de cette zone.

Dispositions du PLU

Dispositions prises

ZONE UE : zone d'activités

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET INSTALLATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- La création et l'extension des constructions à usage d'activité classées ou non pour la protection de l'environnement (industrie, bureaux, entrepôt, commerce, artisanat, activités hôtelière) est autorisée dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- La création ou l'extension des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructure et au fonctionnement du service public.
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillement des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès à la parcelle et les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Accès

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès et voies présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, institué par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

Les voies privées doivent avoir une plate-forme d'au moins 6 mètres de large.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie) -le cas échéant.

ARTICLE UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées dans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines ou réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain ;
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement pluvial ou à défaut unitaire, ...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin

ARTICLE UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le projet prévoit la construction d'un entrepôt : la partie située à BREBIERES sera composée du parking VL, d'espace vert, d'une partie de la zone de quai, d'un local technique
L'occupation du sol prévue est donc autorisée par le PLU de la commune et ne fait pas partie de la liste des aménagements interdits.

Accès via voirie existante : rue de Corbehem
Ces exigences sont respectées

Eau potable

Le site est raccordé au réseau public d'eau potable.

Les eaux domestiques sont traitées de manière séparatives et évacuées vers le réseau d'assainissement collectif

Les eaux de ruissellements des surfaces imperméables, enrobés et toitures, seront collectées et acheminées dans des bassins d'infiltration. Les eaux de surface des zones enrobés seront traitées dans un séparateur d'hydrocarbures en amont du bassin d'infiltration.

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

- L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées au sein de ce règlement, il sera admis que l'extension soit édifiée, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimal du bâtiment existant, soit avec un recul qui ne pourra être inférieur aux reculs minimaux fixés ci-dessus.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.
- Les reconstructions pourront être admises selon l'implantation initiale de la construction.
- En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.
- Un recul minimum de 8 mètres est imposé à partir de la crête des berges des cours d'eau.

Règles d'implantations :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 10 mètres par rapport à limite d'emprise de la voie.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est que l'implantation des constructions sur la ou les limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

▪ Implantation de limite séparative

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) ou pour les constructions dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 4 mètres.

En aucun cas cette mesure ne s'applique en limite de zone.

▪ Implantation en retrait

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Cette distance minimum est portée à 10 mètres par rapport aux limites de zone à vocation d'habitat.

Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une hauteur maximale de 3.50 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 1 mètre, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Si un bâtiment existant ne respecte pas les conditions précédentes, une extension est possible dans le prolongement du bâtiment à condition que l'extension respecte le recul minimum du bâtiment existant.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus 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.

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres, hormis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UEa et UEb :

La hauteur maximale des constructions au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faitage.

Pour apprécier cette hauteur, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.

Dans le secteur UEa :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 35 mètres au faitage. Pour apprécier cette hauteur, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.

Dans le secteur UEb :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres au faitage. Pour apprécier cette hauteur, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En sus, les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en oeuvre de certains dispositifs :

- Matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- Certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- Certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- Les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

Bâtiments et installations : l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

La partie bâtie sera éloignée d'au moins 10m de la limite des voiries

Risque d'incendie :

La construction de l'entrepôt respectera la réglementation ICPE : en particulier l'entrepôt sera conçu pour maintenir le flux thermique de 5 kW/m² à l'intérieur des limites de propriété.

Chaque façade de l'entrepôt est éloigné d'au moins 10m de la limite séparative

SO

L'entrepôt est implanté sur la commune de BREBIERES

L'entrepôt est implanté sur la commune de BREBIERES cependant le traitement des façades du bâtiment s'inscrit dans les préconisations du PLU :

La forme du bâtiment est avant tout fonctionnelle et sa seule fonction est le stockage et le chargement/déchargement des camions.

Le bâtiment est composé d'une couverture de type bac acier multicouche et de façades en bardage métallique traditionnel.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne soit pas altéré.

Annexes : les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être masquées et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Clôtures : les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements d'activité et dépôts, ou des carrefours des voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les portails sont interdits.

Dans les autres cas, les clôtures tant à l'alignement que sur la marge de recul doivent être constituées soit par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

▪ Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé au moins 2 places de stationnement automobile par logement.

▪ Pour les autres destinations de construction, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

Les plantations ne doivent pas créer de gêne pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les essences locales sont imposées. Les thuyas et conifères sont proscrits.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UE15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UE16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

15 attentes PL sont situées après le contrôle d'accès du poste de garde.

Le parking VL compte 293 places, dont 8 places de stationnement réservées PMR.

L'ensemble du projet totalise donc 308 places de stationnements.

Les espaces non construits ou non aménagés seront paysagés. Un soin particulier sera apporté au traitement paysagé de la parcelle.

Un merlon planté de 4m ainsi que des gabions seront installés en périphérie afin de limiter les nuisances sonores.

Il sera prévu à minima 1 arbre pour 4 places de stationnement

Les points de livraisons TELECOM seront raccordés aux réseaux existants.