

VERDI

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

Création d'un parc photovoltaïque sur la friche BP





Grille de révision




Indice de révision	Date	Commentaires	Rédigé par.	Vérifié par.
Version 3	16/06/2022	Complément suite à EES	LT	JC
Version 2	28/03/2022		LT	JC
Version 1	15 Mars		LL	JC



SOMMAIRE



Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU	1
1 Préambule	5
1.1.1 Objet de la procédure	6
1.1.2 Présentation du déroulement de la procédure	7
1.1.3 Texte de référence	8
2 Notice Explicative du projet	9
2.1 Déclaration de projet : La déclaration d'intérêt général du projet d'aménagement	10
2.1.1 site bp, de l'usine fleurissante à la friche	10
2.1.2 Un site, en grande partie artificialisé	12
2.1.3 Objectifs du projet	13
2.1.4 Un site qui montre de nombreux avantages	13
2.1.5 Présentation du site	15
2.1.5.1 Emprise du projet	15
2.1.5.2 Contexte du site	16
2.1.5.3 Occupation des parcelles	16
2.1.6 Présentation du projet	17
2.1.6.1 Accès	18
2.1.6.2 Locaux techniques	18
2.1.6.3 Panneaux photovoltaïques	19
2.1.6.4 Cellules logistiques	20
2.1.6.5 Clôtures et portails	20
2.1.6.6 Voiries et cheminement d'exploitation	21
2.1.6.7 Espaces verts et paysage	21
2.1.6.8 Eclairages	22
2.2 Mise en compatibilité du PLU	23
2.2.1 Les contraintes du document d'urbanisme en vigueur	23
2.2.1.1 Préambule : rappel sur la procédure de mise en compatibilité	23
2.2.1.2 Un projet compatible avec le SCoT du grand Douaisis	23
2.2.1.3 Un projet compatible avec le SRADDET	24
2.2.1.4 Des précisions à apporter au PADD	24





SOMMAIRE



2.2.1.5 Un zonage et un règlement inadaptés au développement de ce projet	26
2.2.2 Présentation des modifications du PLU de Courchelettes	27
2.2.2.1 Modification du plan de zonage	27
2.2.2.2 Création de la zone UEpv au sein du règlement	30
2.2.2.3 Résumé du règlement UEpv	38



1 PREAMBULE

1.1.1 OBJET DE LA PROCEDURE

La commune de Courchelettes compte 2 840 habitants (recensement 2020) sur une superficie communale de 1.67 km², soit une densité de 1 702 habitants par km².

L'entreprise « TSE » porte un projet de création d'un parc photovoltaïque sur une friche. Le projet de la société TSE occupe 14.5 ha sur l'ancienne friche BP.

Sur ces 14.5 ha, 5.1 ha sont préservés en boisement, 5.8 ha doivent accueillir sur Corbehem la centrale photovoltaïque, et les équipements et 3.6 ha pour Courchelettes.



La commune de Courchelettes est actuellement couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les parcelles concernées par le projet sont actuellement classées en zone naturelle par le PLU.

La présente procédure vise à permettre l'évolution du PLU sur le territoire de Courchelettes et plus précisément sur le périmètre des 3.6 ha.

1.1.2 PRESENTATION DU DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Les différentes étapes de la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de la commune de Courchelettes sont présentées comme suit :

- ▶ Lancement de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité PLU de la commune de Courchelettes, par arrêté du Maire.
- ▶ Avis de l'Autorité Environnementale / Soumission du projet à l'avis de la CDPENAF.
- ▶ Examen conjoint du projet par les personnes publiques associées, donnant lieu à un compte rendu.
- ▶ Enquête publique, organisée selon les dispositions du Code de l'Environnement, portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU de la commune de Courchelettes.
- ▶ Déclaration de projet par délibération du Conseil municipal, se prononçant sur l'intérêt général du projet d'aménagement.
- ▶ Mise en compatibilité du PLU approuvé par délibération du Conseil municipal.

A noter que le projet faisant l'objet de la procédure (création d'un parc photovoltaïque) est localisé à cheval sur la commune de CORBEHEM et de COURCHELETTES.

A ce titre, les deux documents d'urbanisme feront l'objet de procédures d'évolution. Par ailleurs, une seule enquête publique sera réalisée conjointement et intégrera l'enquête sur la demande d'autorisation d'urbanisme.

1.1.3 TEXTE DE REFERENCE

La procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du document d'urbanisme est régie par les dispositions des articles L 300-6, L.171-1, L.153-54, L.153-52, L.153.53, L.153-55 L.153-57, L.153-58 du Code de l'Urbanisme.

L'article L300-6 du Code de l'Urbanisme indique notamment que « Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »

2 NOTICE EXPLICATIVE DU PROJET

2.1 DECLARATION DE PROJET : LA DECLARATION D'INTERET GENERAL DU PROJET D'AMENAGEMENT

2.1.1 SITE BP, DE L'USINE FLEURISSANTE A LA FRICHE

A l'origine, le site était exploité par une usine BP de 1885 à 1999. La société BP est une compagnie britannique de recherche, d'extraction, de raffinage et de vente de pétrole.

Le site est pollué par des dépôts pétroliers bruts et des produits raffinés (asphalte, butane, fioul, huiles, GPL). De 1951-1973 il est également pollué par des goudrons acides issus du raffinage qui sont stockés sur le site.

En 2004, cessation d'activité. Depuis les installations ont été démantelées. Il reste sur le site les voies de circulation et les enrobés.

Des travaux de dépollution ont été engagés de 2004 à 2007, démantèlement des installations (bâti, bacs, citernes enterrées, neutralisation des réseaux). Il y a également un maintien des surfaces bétonnées et asphaltées et d'un réseau EP. Quelques années plus tard, en 2016, des travaux de dépollution ont été réalisés sur le périmètre où étaient stockés des résidus de produits pétroliers venant de la raffinerie.

Depuis 20 ans, l'occupation du site est restée relativement la même, le site n'a pas évolué. Les espaces bétonnés et les espaces peu enherbés ont gardé la même superficie.

CHRONOLOGIE DU SITE

Photographie aérienne

2004

Fin de
l'usine BP



1951

1994

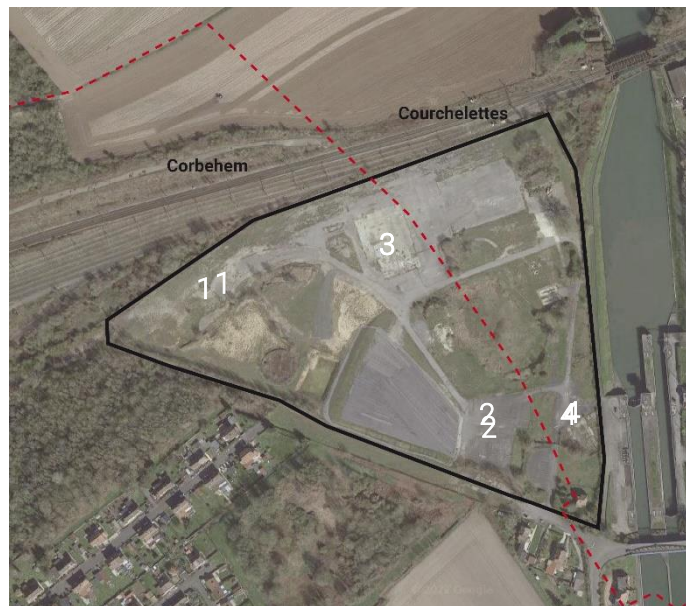


2009

2022



2.1.2 UN SITE, EN GRANDE PARTIE ARTIFICIALISE



Actuellement, le site est artificialisé sur près de 50 %, notamment constitué de dalles bétons et de voies de circulation. Par conséquent, le site est très peu renaturalisé.

À l'intérieur du site, la végétation est caractéristique des friches rudérales. De nombreuses espèces invasives ont été recensées lors des inventaires réalisés entre mai 2020 et mai 2021. A noter qu'un projet d'arrêté préfectoral est susceptible d'être instauré sur le site afin d'interdire tous remaniements de terre.

2.1.3 OBJECTIFS DU PROJET

Le projet consiste à créer un parc photovoltaïque sur une friche qui compte près de 50 % d'artificialisation au sol.

L'opérateur, la société Third Step Energy, est une entreprise française spécialisée dans la conception, le financement et l'opération de centrales solaires photovoltaïques.

Le projet a déjà fait l'objet d'une étude d'impact.

La superficie projetée au sol des panneaux photovoltaïques est de 5 ha. Le projet comprend la création d'un poste de livraison, un local technique, deux postes de transformation ainsi que deux citernes incendie.

L'objectif de ce projet est de créer de la production d'électricité, dans une démarche de développement durable, afin de produire localement, en utilisant des énergies renouvelables.

La centrale photovoltaïque de Courchelettes-Corbehem produirait 11.2 MW représentant la consommation d'électricité de 2 640 foyers, et permettrait d'éviter environ 410 tonnes de rejet de CO²/an.

L'installation de ce projet de centrale photovoltaïque permet d'étoffer l'offre en énergie renouvelable sur le secteur du Douaisis et ainsi conforter la filière d'emploi en découlant.

2.1.4 UN SITE QUI MONTRE DE NOMBREUX AVANTAGES

Le projet de centrale photovoltaïque s'implante sur un délaissé urbain qui correspond à une friche industrielle bénéficiant d'une excellente proximité avec le tissu urbanisé et donc d'une facilité au réseau électrique. Les pré-études reçues d'ENEDIS projettent un raccordement prévisionnel au poste source de « LA CLOCHETTE ». Le raccordement pourrait se faire :

- Sur le poste source soit à une distance d'environ 7,0 km ; ou
- Directement au réseau public de distribution HTA sur la ligne HTA reliée au poste source de « LA CLOCHETTE ».

La distance serait alors variable selon le point de raccordement retenu sur la ligne. A ce jour, ce point prévisionnel est situé à 1,5 km du projet.

Le site du projet n'est concerné par aucun zonage d'inventaire ou réglementaire relatif aux milieux naturels (réseau Natura 2000, Espace Naturel Sensible, Réserve Naturelle Régionale, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotopie, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique...), aucune zone boisée n'est présente au droit de la totalité du site, aucun zonage patrimonial (sites classés et/ou inscrits, périmètre de protection de monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables).

Le site dispose d'une facilité d'accès. Il est desservi par l'avenue André Evrard ; sa topographie est peu marquée et se présente comme favorable à l'implantation d'un parc photovoltaïque. Par ailleurs, le site présente des surfaces déjà imperméabilisées en l'état actuel.

En effet, près de 50 % de la zone d'implantation du projet (hors boisement préservé côté ouest) est déjà artificialisée (environ 4.4 ha d'anciens parkings et plateformes goudronnées sur les 9.4 ha de la friche industrielle d'implantation). Le projet permet également d'éviter l'artificialisation de terrains agricoles ou naturels et de revaloriser des terrains inoccupés et pollués depuis 2004.



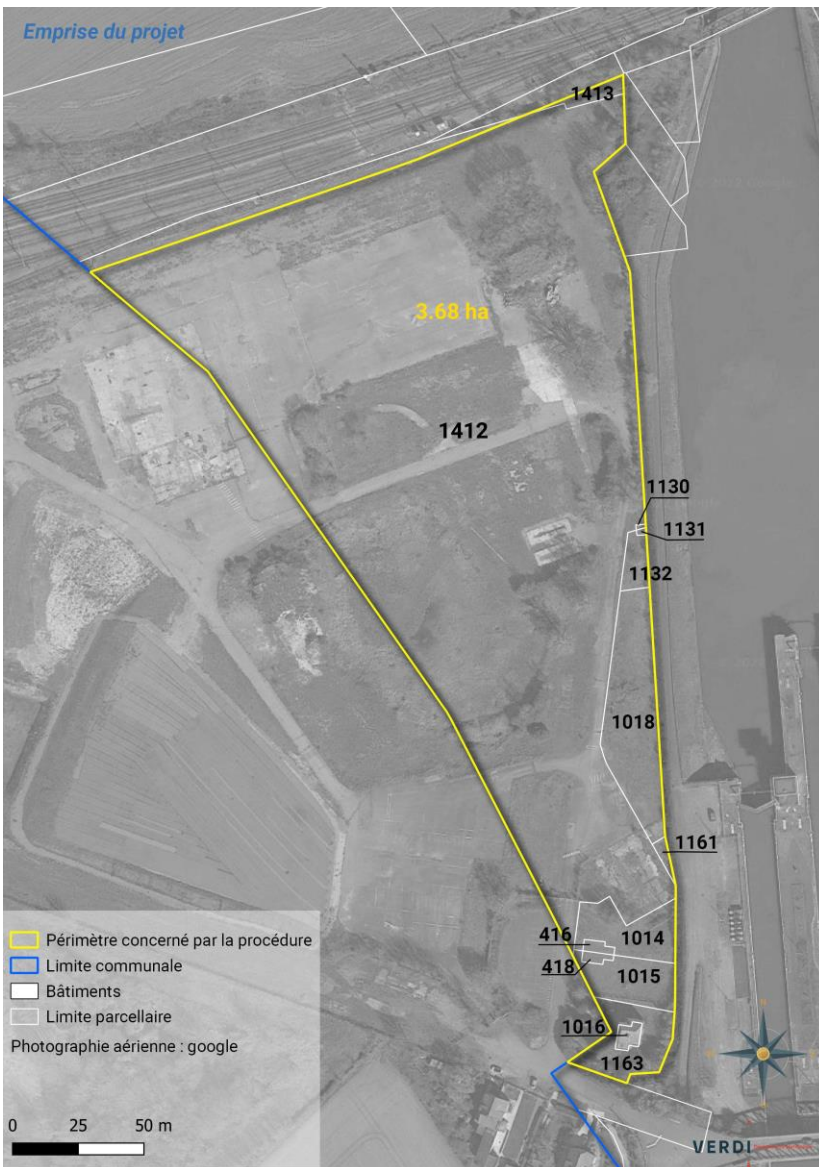
Éligibilité aux appels d'offres de la Commission de Régulation de l'Énergie (CRE), ce site est considéré comme une friche industrielle dont la reconversion en projet d'énergies renouvelables est favorable. Le projet entre donc dans le cas 3 d'éligibilité aux appels d'offres de la CRE correspondant aux sites dit "dégradés" (site à moindre enjeu foncier).

2.1.5 PRESENTATION DU SITE

2.1.5.1 Emprise du projet

L'emprise du projet d'aménagement représente une surface de **3.68 hectares** sur la commune de Courchelettes.

L'opération d'aménagement concerne les parcelles suivantes :



Source : Extrait du cadastre

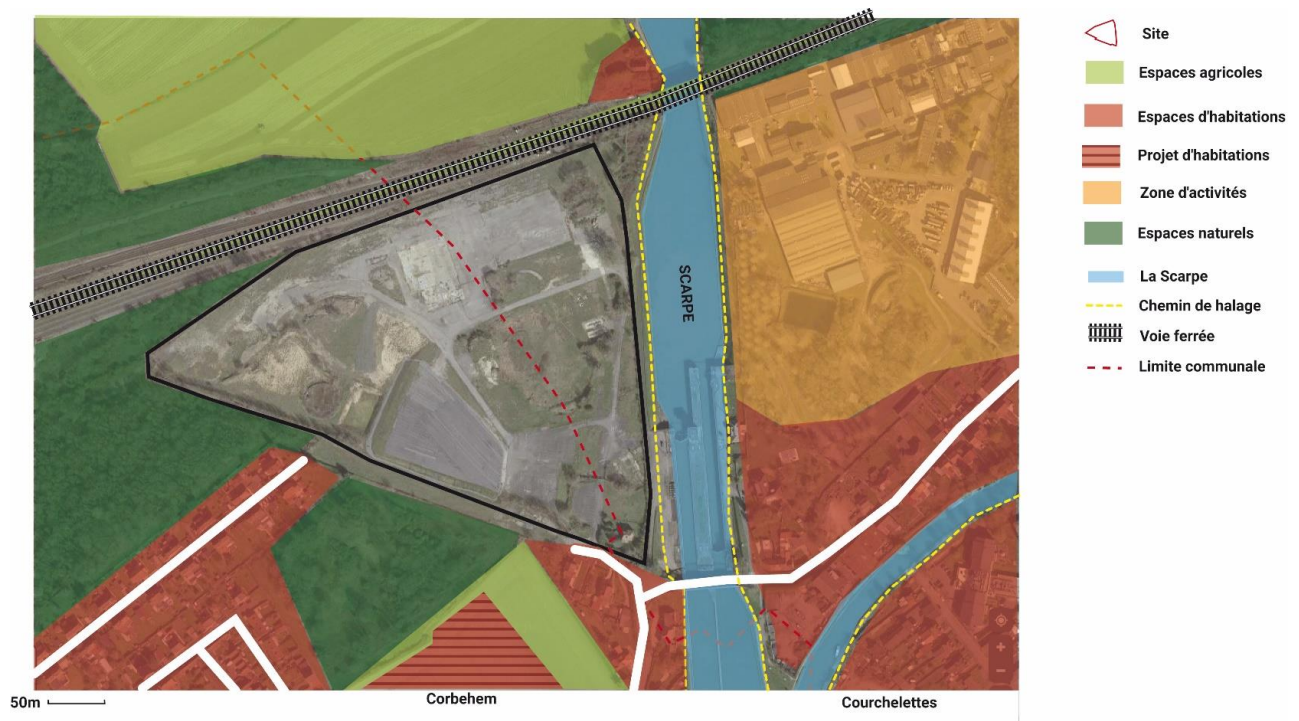
Section	Numéro	contenance (m ²)
A	1130	7
A	1131	6
A	1132	173
A	1016	80
A	1015	586
A	1014	677
A	1161	63
A	1412	32846
A	1163	683
A	1018	1595
A	418	48
A	416	48
A	1413	127

2.1.5.2 Contexte du site

Le site du projet est localisé en frange ouest de la commune.

- Au nord, le site est délimité par une voie ferrée et des espaces agricoles.
- A l'ouest, il est entouré par les espaces artificialisés du site BP en friche
- Au sud, le site est bordé par des habitations.
- A l'est, le site est délimité par un chemin de halage ainsi que le canal de la Scarpe, avec la présence d'une écluse à proximité du site. De l'autre côté de la rive, il y a la présence de l'usine S.I.P.C (Société Industrielle de Produits Chimiques).

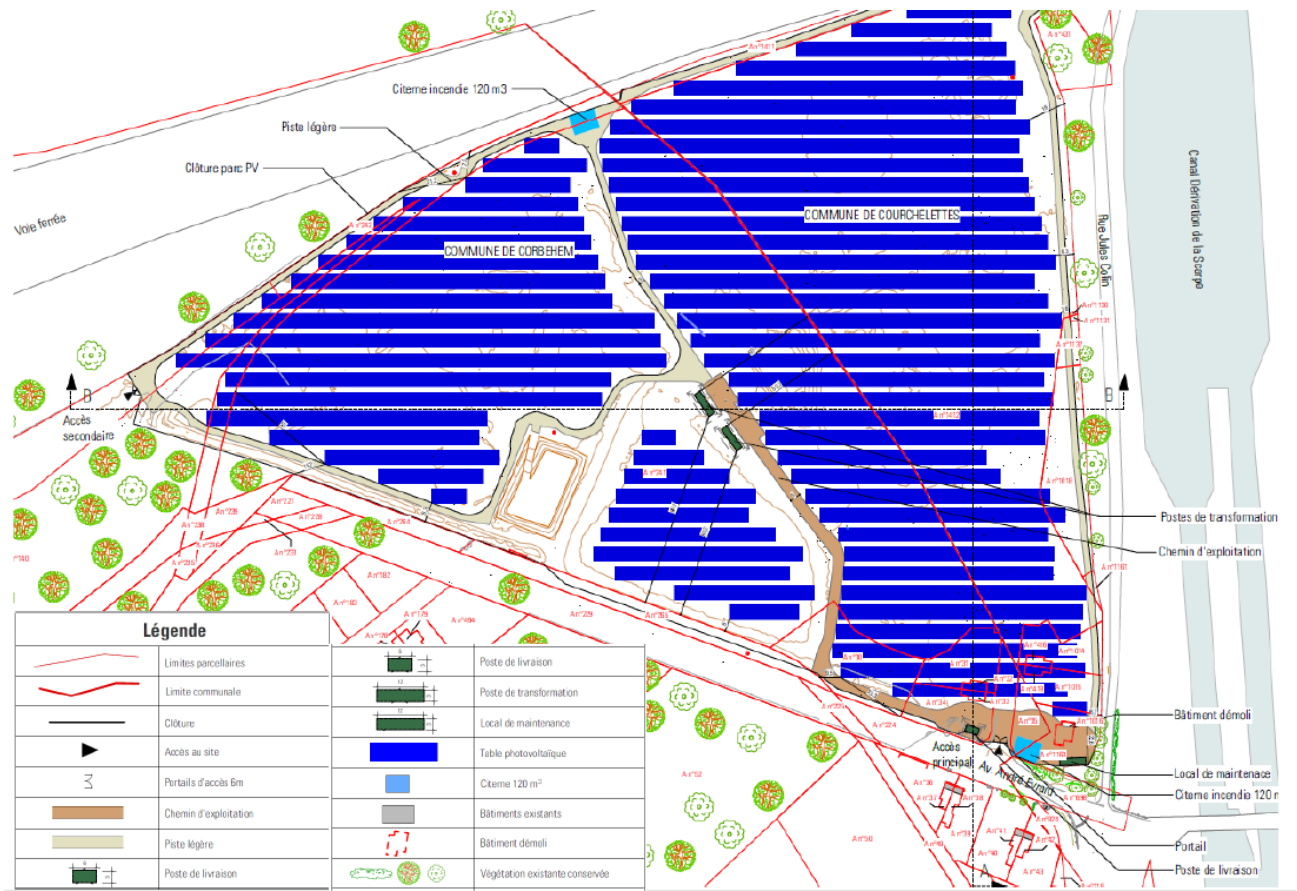
Le site est relativement éloigné des habitations, il n'y a aucun contact direct.



2.1.5.3 Occupation des parcelles

L'occupation du sol des parcelles concernées par le projet photovoltaïque se compose d'une friche industrielle (ancien site BP en grande partie déjà imperméabilisé). Les parcelles sont aujourd'hui occupées par des délaissés (enrobés, matériaux et une végétation basse de friche)

2.1.6 PRESENTATION DU PROJET



Version du projet au 17/02/2022

2.1.6.1 Accès

Le terrain sera entièrement clôturé par un grillage rigide et un accès commun sera créé Avenue André Evrard.

Cet accès commun sera dédié aux véhicules légers et aux engins des services d'incendie et de secours.

2.1.6.2 Locaux techniques

Il y aura 4 bâtiments sur l'ensemble du site.

- Le premier sera le local de maintenance aux abords du site de 36 m². Ce local permet d'intervenir sur la centrale, il disposera de panneau de rechange et d'outils de maintenance.
- 2 postes de transformation au centre du site (72 m²). Les postes de transformations permettent de capter l'électricité générée par les panneaux photovoltaïques. Ils transmettent l'électricité au poste de livraison.
- 1 poste de livraison de 18 m². Le poste de livraison permet de transmettre l'électricité au poste source d'Enedis. Il sera implanté en limite d'emprise.



Local de maintenance



Poste de transformation

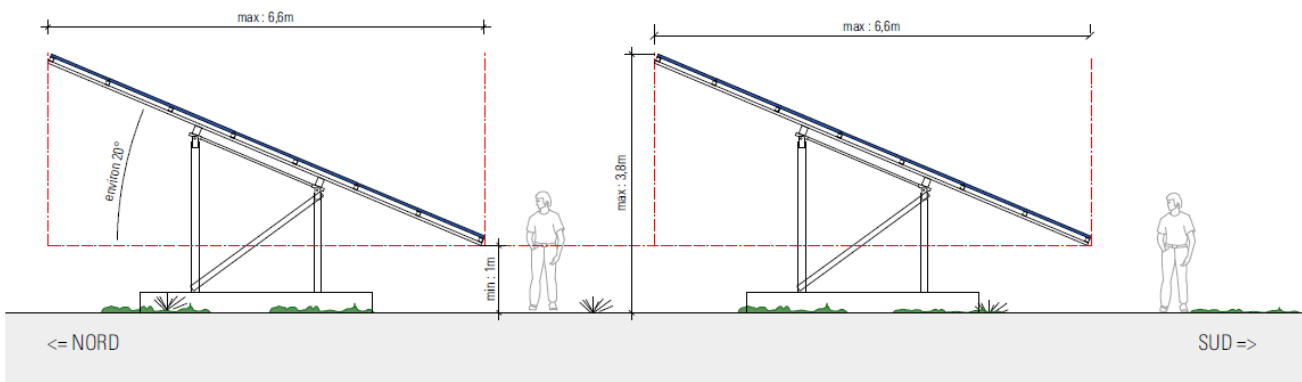
2.1.6.3 Panneaux photovoltaïques

Les panneaux photovoltaïques recouvriront 5 ha au sol. Ils émettront une puissance de 11.2 MWc équivalent en consommation de 2 640 foyers.

Sois une émission évitée de 410 Tco²/an.

Modules et tables photovoltaïques

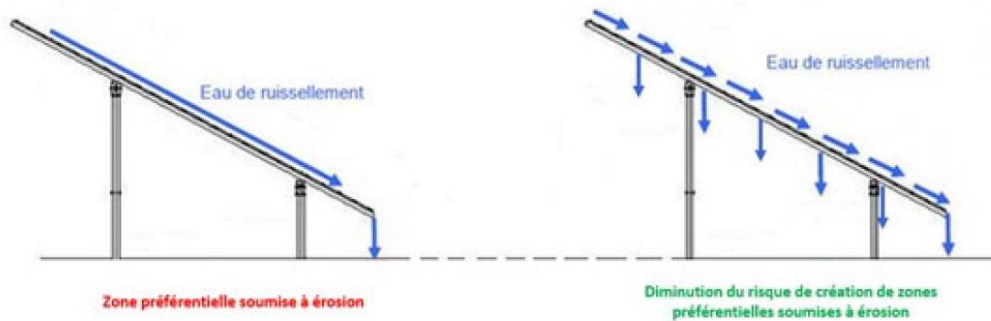
- ✓ Modules composés de cellules en silicium cristallin, d'environ 2.5 m².
- ✓ Compte-tenu de la pollution résiduelle et des restrictions d'usage prévues dans le dossier de demande de servitude d'utilité publique, les panneaux seront posés sur longrines.



TABLES PHOTOVOLTAÏQUES - VUE DE COTÉ - Échelle 1/50ème

- ✓ Tables: structures fixes orientées sud.
- ✓ Modules non jointifs permettant l'écoulement des eaux pluviales sous les tables.

1 Panneaux non jointifs



2.1.6.4 Cellules logistiques

Le site sera pourvu de deux citernes à proximité de l'entrée et une au Nord.



2.1.6.5 Clôtures et portails

La surface clôturée est de 9.4 ha. Afin de conserver la clôture végétalisée existante mais dégradée en limite est du site, une nouvelle clôture sera créer à l'intérieur du site.

Les clôtures seront équipées d'un fil anti-effraction.



Clôtures végétalisées existantes sur le site.

2.1.6.6 Voiries et cheminement d'exploitation

Le chemin d'exploitation sera prévu au droit des zones déjà imperméabilisées. Il y aura également une piste périphérique légère afin de garantir une maintenance.

Chemin d'exploitation



Piste légère



2.1.6.7 Espaces verts et paysage

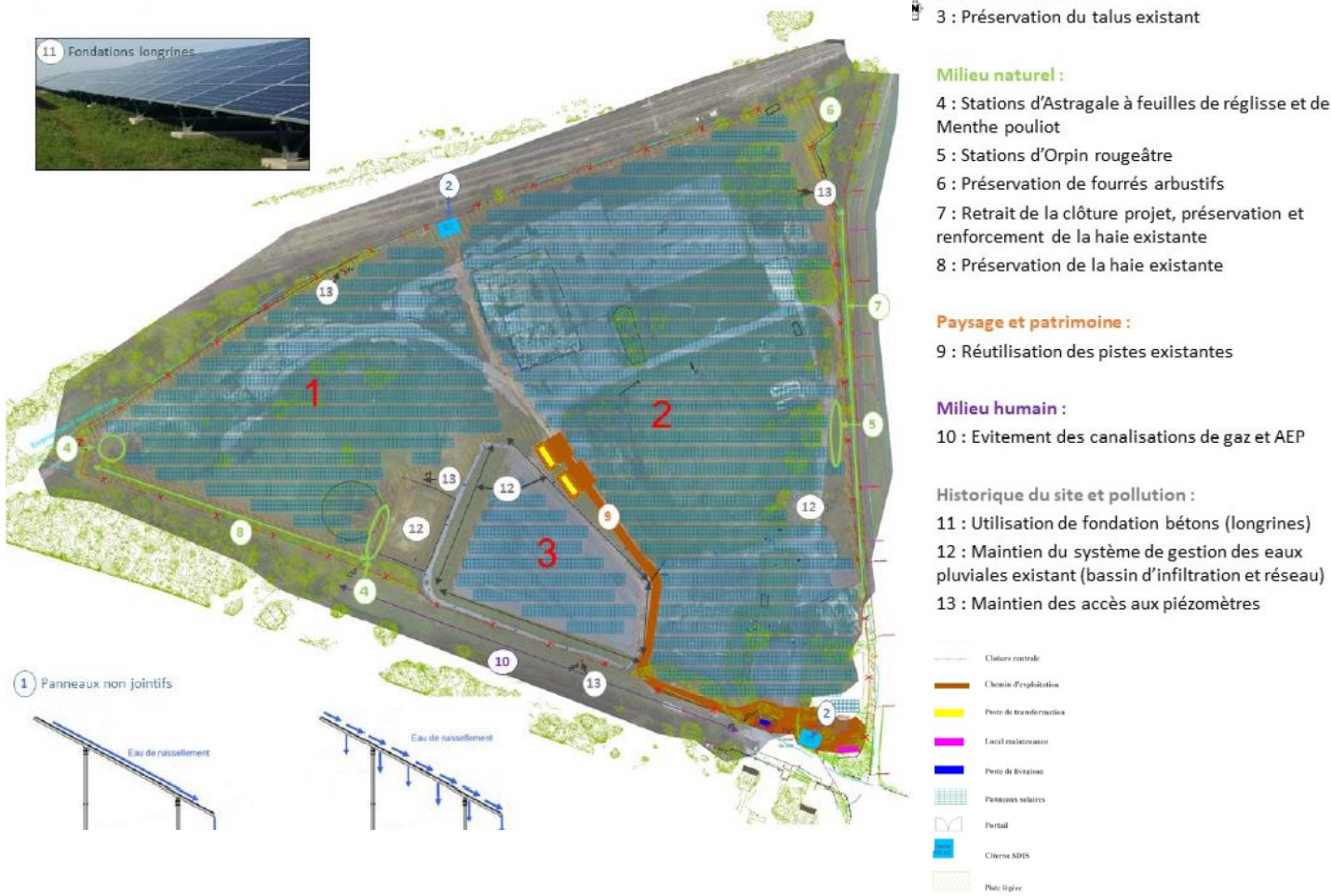
L'étude d'impact menée par l'entreprise TSE a défini des mesures afin de gérer au mieux l'implantation du site.

Au niveau de l'écluse, les perméabilités visuelles constatées sont traitées sur une distance de 50 mètres. Un renforcement du végétal sur 50 mètres linéaires de long est donc prévu. La plantation d'arbustes locaux en double rang intègre un mélange comportant une majorité de marcescents et persistants. Elle s'organise en deux lignes de plantations décalées en quinconce.

La distance entre chaque plant sur une ligne est de 1,20 m. La distance entre les rangs est de 60 cm. Les végétaux sont locaux, fournis à la plantation en 60-80 cm. Les mesures de plantations seront réalisées après l'obtention des autorisations environnementales. Elles auront une efficacité visuelle pour les piétons circulant sur le Chemin des Eaux dans une section proche de l'écluse où des perméabilités visuelles sont présentes sur un linéaire de 50 mètres.

Dans la section au nord de l'écluse jusqu'au pont ferroviaire, le Chemin des Eaux sera fermé visuellement à la fois par le talus planté qui jouxte celui-ci ainsi que par la haie existante conservée venant au-devant à l'est du grillage actuel maintenu dans le projet.

D'autres mesures sont prises en compte notamment, la préservation des haies et des fourrés arbustifs, la conservation de station de flore (d'astragale à feuilles de réglisse, de menthe pouliot, et d'orpin rougeâtre).



2.1.6.8 Eclairages

Aucun éclairage de nuit n'est prévu afin de ne pas impacter le milieu naturel et notamment la faune (les chiroptères).

2.2 MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

2.2.1 LES CONTRAINTES DU DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le PLU de la commune de Courchelettes détermine les conditions d'occupation des sols et fixe la nature des constructions qui peuvent y être édifiées. Celui-ci a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 27 novembre 2012, modifié en 2014.

2.2.1.1 Préambule : rappel sur la procédure de mise en compatibilité

La présente Déclaration de Projet porte sur une mise en compatibilité du PLU afin de permettre la création d'un parc de panneaux photovoltaïques sur la commune de Courchelettes.

La procédure de mise en compatibilité doit donc se limiter à procéder à l'ajustement des règles d'urbanisme actuellement fixées par le PLU, ajustement nécessaire à la réalisation du projet déclaré d'intérêt général.

A noter que la procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet fera l'objet d'une procédure conjointe pour la saisine de l'autorité environnementale ainsi que pour l'enquête publique.

2.2.1.2 Un projet compatible avec le SCoT du grand Douaisis

Aujourd'hui le SCoT du grand Douaisis s'articule autour de 6 axes, le projet répond au premier axe qui est de consommer et produire de l'énergie de façon responsable.

Le projet s'inscrit dans l'axe 1.1 La sobriété énergétique et le développement des Energies Renouvelables et de Récupération (EnRR).

La loi énergie et climat du 8 novembre 2019 vise à répondre à l'urgence écologique et climatique. Elle inscrit cette urgence dans l'objectif d'une neutralité carbone en 2050, en divisant les émissions de gaz à effet de serre par six d'ici cette date (la réduction de 40% de la consommation d'énergies fossiles - par rapport à 2012 - d'ici 2030 (contre 30% précédemment), l'arrêt de la production d'électricité à partir du charbon d'ici 2022...). Désormais les collectivités territoriales doivent engager leur territoire dans la transition énergétique pour atteindre cet objectif.

La révision du SCoT et l'élaboration du PCAET ont été l'occasion de réaffirmer l'ambition des élus sur ces champs et de tendre à plus de **sobriété** (en priorisant les besoins énergétiques essentiels), d'**efficacité** (en réduisant les besoins d'énergie nécessaire à la satisfaction d'un même besoin) et d'autonomie énergétique en privilégiant les **énergies renouvelables**.

Les objectifs sont d'améliorer la qualité de l'air en réduisant les polluants atmosphériques par des démarches d'évitement et de réduction à la source qui doivent être engagées notamment en ciblant conjointement :

- la sobriété énergétique via les changements de pratiques, la réduction des besoins en transports
- le développement des EnR sans source de combustion (géothermie, solaire thermique,...) et le remplacement des modes de chauffage fortement émetteurs (foyers ouverts, fioul,...)

Les attendus du SCoT sont de :

- Diminuer les consommations énergétiques
- Favoriser le développement des EnRR

Le projet est compatible avec les objectifs, les enjeux et les attendus du SCoT du grand Douaisis. Ce projet permet donc au territoire de diversifier les sources en énergies renouvelables tout en agissant sur un terrain artificialisé et pollué. Ce projet s'inscrit pleinement dans le sens de la loi climat et résilience d'Aout 2021.

2.2.1.3 Un projet compatible avec le SRADDET

Lors de la séance plénière du 30 juin 2020, la Région Hauts-de-France a adopté son projet de Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), transmis au Préfet de Région, ce dernier l'a approuvé par arrêté préfectoral le 4 août 2020.

Le SRADDET rend les enjeux plus lisibles avec une approche plus intégrée de l'aménagement. Ce schéma s'inscrit à moyen et long terme et vise à améliorer le quotidien des habitants en termes d'emplois, de services, de mobilités, de numérique, de cadre de vie...

Au regard des règles édictées par le document, le projet permet de répondre aux objectifs suivants :

- **« Des stratégies foncières économes »**. En effet le projet TSE s'implante sur un espace déjà artificialisé permettant de ne pas alimenter le phénomène d'artificialisation.
- **« Sobriété et transition énergétique »**. De par la nature même du projet faisant l'objet de la procédure, cette dernière permet de répondre pleinement à l'objectif porté par le SRADDET à savoir l'atteinte de la trajectoire de réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre grâce au développement des énergies renouvelables dans le mix énergétique régional.

La procédure est donc pleinement compatible avec les objectifs du SRADDET.

2.2.1.4 Des précisions à apporter au PADD

L'analyse du projet avec le PADD est en partie compatible dans ses grandes intentions puisque le projet porte sur un site de renouvellement urbain et il compose avec le caractère pollué du site BP.

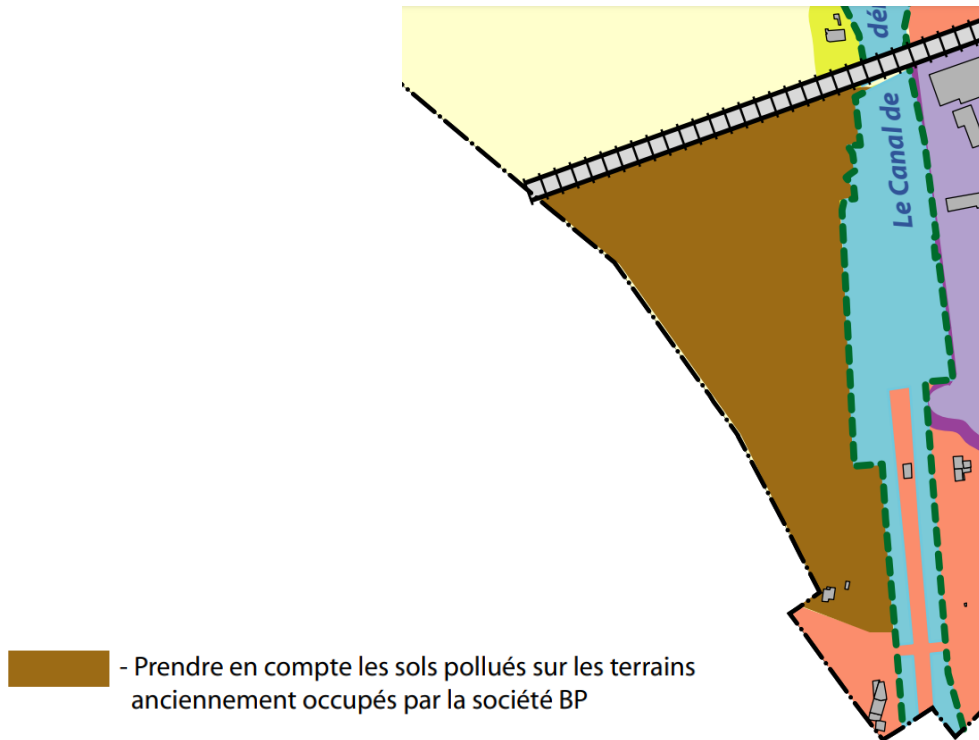
Plus en détail, le projet répond à l'orientation numéro 1 qui est de renouveler la commune sur elle-même, en réutilisant un ancien site pollué et éviter l'artificialisation des sols.

De plus, le projet permet de répondre à l'orientation « préserver et protéger les activités agricoles » car le projet se développe sur une friche industrielle.

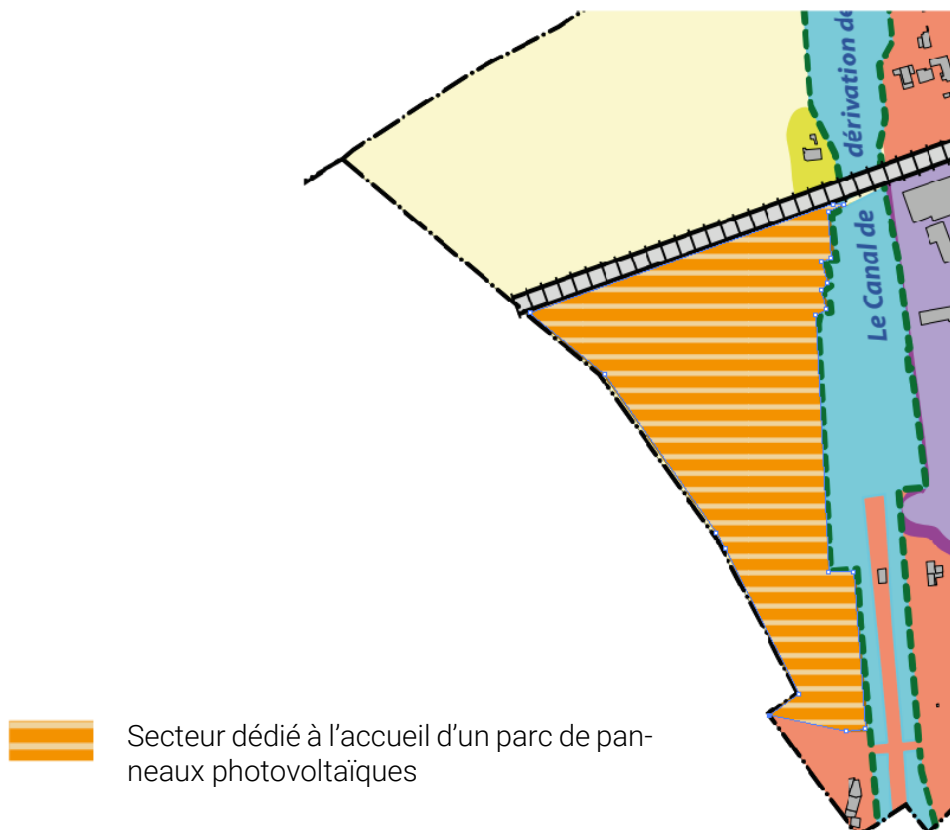
Le projet intègre également l'orientation du PADD qui vise à protéger et à mettre en valeur les chemins de halage et autres cheminements de promenade. Pour répondre à cette orientation le projet prend en compte les bords du site pour créer une haie arborée afin de faire une promenade qualitative et naturelle.

Toutefois afin de clarifier davantage ce projet qui n'existait pas à l'époque de l'élaboration du PLU, il semble nécessaire de modifier graphiquement le PADD, en fléchant précisément l'espace du projet de centrale photovoltaïque.

Par ailleurs, il faudra faire part de son existence dans le texte en ajoutant « valoriser l'ancien site BP pollué par le développement d'un parc photovoltaïque ».



Cartographie du PADD après modification :



2.2.1.5 Un zonage et un règlement inadaptés au développement de ce projet

En l'état, le PLU identifie les parcelles OA 1412, 1130, 1132, 1131, 1161, 1132, 1014, 1018, 1015, 1413, et 0418, situées en secteur Nsp.

Le secteur N désigne une zone naturelle de protection des sols pollués, du corridor aux abords de la RD621, des espaces boisés et des espaces à vocation sportive et de loisir.

Le secteur Nsp comprend la prise en compte des sols pollués sur les terrains anciennement occupés par la société BP.

Le règlement du secteur Nsp autorise uniquement les constructions et installations liées à la dépollution des sols. Aucune autre construction ou installation est autorisée.

Afin de permettre la mise en œuvre du projet et d'harmoniser le règlement du PLU, il est proposé de classer l'ensemble de l'activité de l'entreprise TSE en secteur urbain à vocation spécifique destiné à accueillir le projet de centrale photovoltaïque et ses équipements (secteur UEpv).

2.2.2 PRESENTATION DES MODIFICATIONS DU PLU DE COURCHELLETES

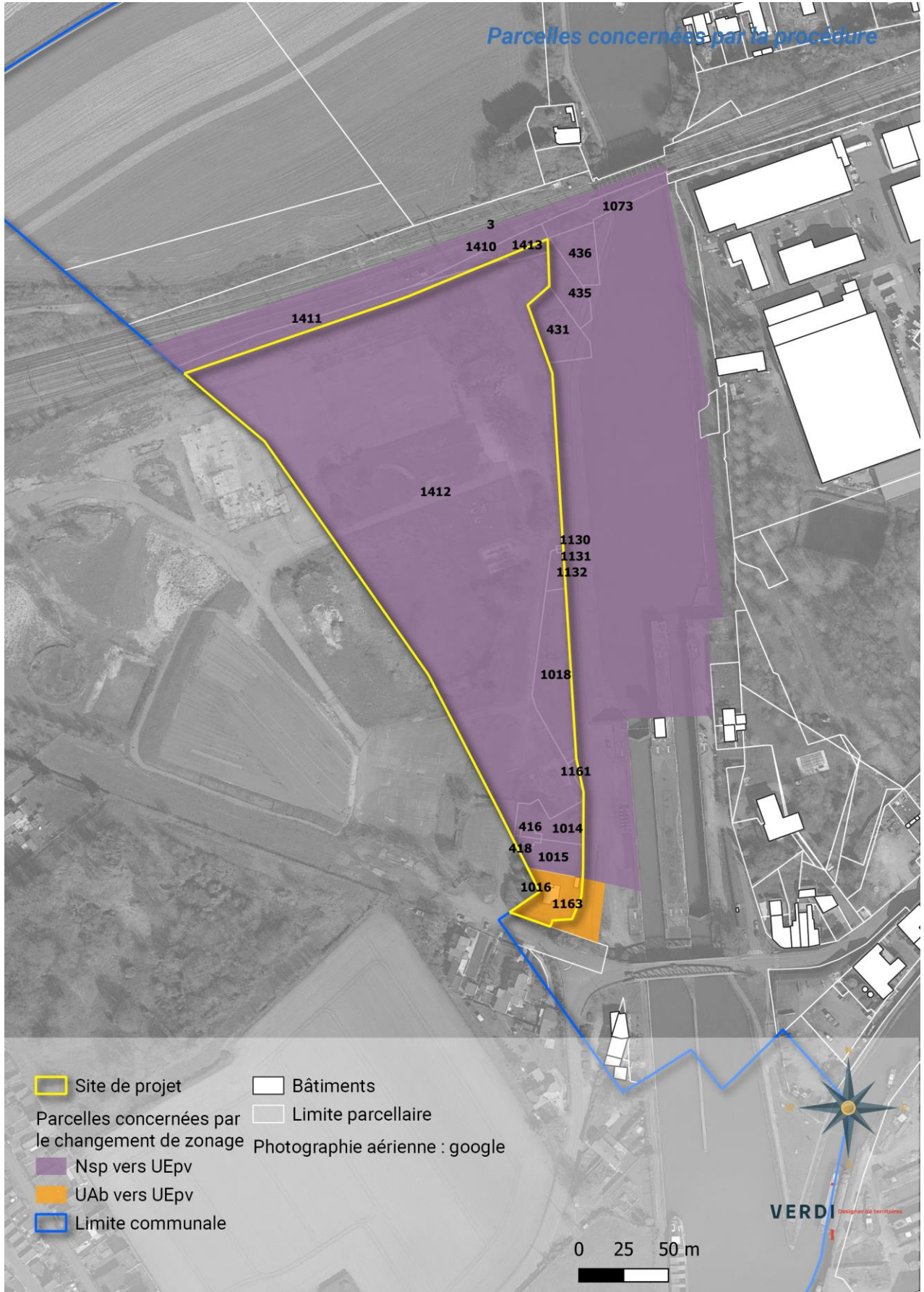
- ▶ Les modifications apportées au PLU portent sur :
 - ▶ Le plan de zonage
 - ▶ Le règlement

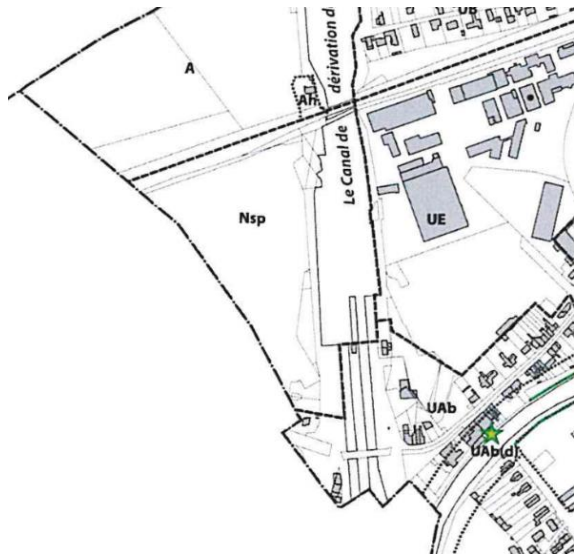
2.2.2.1 Modification du plan de zonage

Le plan de zonage du PLU sur la commune de Courchelettes est modifié de la façon suivante :

Modification du zonage	Identifiant parcelle	Superficie (m ²)
Nsp vers UEpv	OA 1015	586
Nsp vers UEpv	OA 418	48
Nsp vers UEpv	OA 1014	677
Nsp vers UEpv	OA 416	48
Nsp vers UEpv	OA 1161	63
Nsp vers UEpv	OA 1018	1 595
Nsp vers UEpv	OA 1132	173
Nsp vers UEpv	OA 1131	6
Nsp vers UEpv	OA 1130	7
Nsp vers UEpv	OA 1412	32 846
Nsp vers UEpv	OA 1413	127
Nsp vers UEpv	OA 431	856
Nsp vers UEpv	OA 435	584
Nsp vers UEpv	OA 436	580
Nsp vers UEpv	OA 1073	665
Nsp vers UEpv	OA 1411	925
Nsp vers UEpv	OA 1410	476
Nsp vers UEpv	OA 3	3 610
	Total	67 950
UAb vers UEpv	OA 1016	80
UAb vers UEpv	OA 1163	683
	Total	1 296

La création de la zone « UEpv » en lieu et place d'une zone « Nsp » et « UAb » est réalisée afin de permettre le projet. La zone « UEpv » nouvellement créé correspond à une superficie de 6.92 ha.





Extrait du zonage avant modification



Extrait du zonage après modification

2.2.2.2 Création de la zone UEpv au sein du règlement

Règlement zone UE

VOCATION PRINCIPALE :

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation spécifique destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureau.

La zone comprend un périmètre indicé (d) de prise en compte du risque de rupture de digue.

La zone UE comprend un secteur UEpv, destiné à accueillir les installations et équipements nécessaires à la création d'une centrale photovoltaïque.

RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

Retrait-gonflement des argiles :

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

Norme d'isolation acoustique :

Dans une bande de 300m de part et d'autre de la voie ferrée Douai-Arras et une bande de 250m de part et d'autre de la RD621, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 15 avril 2002.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone y compris dans le périmètre indicé (d) :
Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

Dans le périmètre indicé (d) :
Les caves et sous-sols.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :
L'abattage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L 123-1-5 7°. Leur abattage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS :

Les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires, de bureau et de services.

Les habitations de gardiennage liées aux activités autorisées.

Les constructions à usage de restauration ou d'hébergement, de détente et de loisirs liées aux activités autorisées.

- Les aires de stationnement liées aux activités autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.

SONT ADMIS dans le secteur UEpv uniquement :

- L'implantation de panneaux photovoltaïques
- L'installation des locaux techniques associés au fonctionnement de la centrale photovoltaïque
- Tout équipement d'intérêt général et ou collectif participant au fonctionnement de la centrale photovoltaïque.

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

1- ACCÈS

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.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les aires de stationnement privées doivent être disposées sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

2- 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. Dans tous les cas, ces voies (hors trottoir) doivent avoir une largeur minimale de 3.5m.

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

En secteur UEpv uniquement :

La largeur des voies n'est pas réglementée.

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 UE 4 – 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- 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

Eaux usées domestiques

1- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au 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

2- 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 sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UEpv.

Les constructions et installations autorisées doivent être édifiées avec un recul minimum de 5m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15m pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul minimal de 1m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la voie ferrée.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise lorsque celle-ci est constituée par un cours d'eau domanial.

Secteur UEpv :

Les constructions et installations autorisées peuvent s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées ou en retrait d'au moins 1m.

Les constructions ou installations ne peut être édifiées à moins de 2m de la limite du domaine public ferroviaire, à l'exception des citernes incendie.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15m pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1m par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UE 8 - 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 et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4m.

Secteur UEpv :

Cette distance doit être au minimum de 3m entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UEpv.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le périmètre indiqué (d):

L'emprise au sol des bâtiments et remblais par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 20%. Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une extension de 30m² de surface de plancher est autorisée lorsque l'emprise au sol atteint déjà la limite des 20% de l'unité foncière.

Secteur UEpv :

Non réglementée

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UEpv et indiqué (d).

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 2 ou R + 1 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 15m, au point le plus haut mesuré au-dessus du sol naturel avant aménagement.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Dans le périmètre indiqué (d):

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer au moins à 1m au-dessus du sol naturel.

Secteur UEpv :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4m au faîtage. Pour apprécier cette hauteur, sont exclus les ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- DISPOSITIONS GENERALES

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, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles ne sont pas ou peu visibles des voies publiques.

Sont admis, l'installation des systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver, de retrouver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

Dans le secteur UEpv :

Les clôtures doivent obligatoirement être composées d'une haie végétale multi strate, doublée ou non, d'un grillage dans lesquels doivent être aménagés des passages pour la petite faune.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION A L'EXCEPTION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Dans le cas de travaux ayant pour effet

- de transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement ;

- d'augmenter le nombre de logements, par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant ;

Il doit être créé deux places de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

AUTRES CONSTRUCTIONS :

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L 123-1-5 7 de Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage.

Pour les «alignements d'arbres remarquables» :

Les arbres préservés en vertu de l'art. L123-1-5 7° ne pourront être abattus que dans les cas suivants :

- création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10m ;
- création d'une construction ou installation autorisée nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un alignement d'arbres d'essence locale et d'une circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu ;
- réorganisation du parcellaire nécessitant l'abattage d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une longueur équivalente, d'un alignement d'essence locale et d'une circonférence au moins égale à 20-25 cm mesurés à 1m du sol et dont le gabarit (hauteur et circonférence) à l'âge adulte est au moins égal à celui de l'élément abattu ;
- lorsqu'ils présentent, individuellement ou collectivement, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

2.2.2.3 Résumé du règlement UEpv

Au sein de la zone UEpv sont notamment autorisés:

- La création d'une centrale photovoltaïque.
- L'installation de locaux techniques associés au fonctionnement de la centrale.
- Le règlement du secteur UEpv dispose également des règles suivantes :

Thème	Règlement	Disposition
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Règlement secteur UEpv	Les constructions et installations autorisées peuvent s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privé ou en retrait d'au moins 1 m Les constructions ou installations ne peut être édifiées à moins de 2 m de la limite du domaine public ferroviaire, à l'exception des citernes incendie
Implantation par rapport aux limites séparatives	Règlement secteur UEpv	Règlement de la zone UE en vigueur
Principe de distance entre deux bâtiments sur une même propriété	Règlement secteur UEpv	Minimum 3 m entre deux bâtiments non contigus.
Emprise au sol	Règlement secteur UEpv	Pas réglementé
Hauteur	Règlement secteur UEpv	La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 m au faitage
Espace libres et plantations	Règlement secteur UEpv	Règlement de la zone UE en vigueur



VERDI

VERDI Conseil

+33 3 20 81 78 00
conseilnorddefrance@verdi-ingenierie.fr

80 rue de Marcq | CS 90049
59441 Wasquehal Cedex
SIRET : 421 547 449 00023 RCS LILLE MÉTROPOLE
APE : 7112B