

4.2 Objectifs du projet

- Réalisation d'un parking en rez-de-chaussée comportant 308 places de stationnement ouvertes au public, dans le cadre de la création d'une surface commerciale à l'enseigne SUPER U
- Création d'une surface commerciale à l'enseigne SUPER U

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

- Le projet respectera les critères définis par la loi ALUR, au sens où le ratio entre la surface de stationnement (surface emprise des places de parking : 7 348 m²) et la surface de plancher (9 864 m²) est de 0,74 légèrement inférieur au taux de 0,75 défini par la loi ALUR.
- Les travaux auront lieu sur un terrain libre. Faisabilité du dossier accompagnée des éléments suivants :
 - *Etude loi sur l'eau jointe au permis de construire et CDAC
 - *Etude thermique (Attestation jointe au permis de construire)
 - *Etude de flux jointe au permis de construire et CDAC
 - *Etude paysagère et réalisation (entreprise DINOIR Parcs et jardins 59400 - FONTAINE NOTRE DAME)

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

- Le projet comportera 308 places de stationnement dont 8 places PMR (7 pour le magasin, 1, pour le Drive), 7 places réservées aux futures mamans et aux familles, 4 places couvertes (Drive), 6 places pour le stationnement et le rechargement de véhicules électriques (extensibles à 32 places précablées), 18 places destinées au co-voiturage et à l'autopartage et 35 places réservées au personnel. Le projet intègre également un parc de stationnement pour 2 roues (20 places couvertes). Le stationnement correspond aux attentes actuelles (bornes de rechargement, co-voiturage, stationnement vélos) pour un tel projet.
- Accès et sorties (voir plan de masse joint)

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Une demande de permis de construire est en cours d'instruction

Une demande en commission départementale d'aménagement commercial est en cours d'instruction pour la création de la surface commerciales

*Dossier AEC - permis /CDAC

Règlement du PLU zone UE, approbation DCM du 27 Juin 2016

(Voir plan de zonage joint et règlement applicable)

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
- Surface totale du terrain	- 50 495 m ²
- Surface des espaces verts	- 27 883 m ²
- Surface plancher	- 9 864 m ²
- Surface affectée aux stationnements (parkings)	- 7 348 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Rue de la Gare 62 112 CORBEHEM

Coordonnées géographiques¹

Long. 50° 33' 75" 14 Lat. 3 ° 04' 73" 44

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune de CORBEHEM est concernée par le périmètre de la ZNIEFF de type 1 "Bassins de BREBIERES et Bois du Grand Marais" Le site du périmètre n'est pas concerné par ce périmètre.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet Ancienne usine BEGHIN SAY puis STORA ENSO aujourd'hui démolie
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Ouï	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'engendrera pas de prélèvement direct d'eau. Il n'utilisera que le réseau d'adduction en eau potable comme c'est le cas actuellement
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le terrain d'assiette du projet est quasi plat L'équilibre entre les déblais et les remblais s'effectuera sur le site
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le terrain d'assiette du projet est quasi plat L'équilibre entre les déblais et les remblais s'effectuera sur le site
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet Ancienne usine BEGHIN SAY puis STORA ENSO aujourd'hui démolie
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La parcelle se situe en zone de sensibilité allant d'un niveau faible à très élevé, nappe affleurante, pour le phénomène de remontée de la nappe phréatique. Le pétionnaire vérifiera le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet implique la circulation de la clientèle et des livraisons comme c'est le cas actuellement. Une étude de circulation a été réalisée par un bureau d'études en avril 2017 afin d'analyser les conditions d'accès au site, d'y intégrer les flux du projet et d'analyser la capacité circulatoire des voies. Les compactage réalisés ont fait ressortir des trafics modérés, inférieurs à 5 000 véh/jour sur chacune des branches. Le taux de PL est aussi modéré (3% à 4%) en cohérence avec la fonction de desserte locale (pas de transit)
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Les nuisances sonores engendrées par le projet proviendront essentiellement du trafic induit par la circulation de la clientèle et des livraisons. Ces nuisances sont toutefois à relativiser compte-tenu du contexte déjà sonore du site (RD45)

	<p>Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Seules les activités de cuisson pourront être à l'origine d'odeurs (boulangerie, ...)</p>
	<p>Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<p><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Sans objet</p>
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Le projet est source d'émission lumineuses du fait de son éclairage extérieur (façades, parkings, cheminement...). Le pilotage des éclairages sera géré par l'installation d'une gestion technique centralisée et se fera sur une plage horaire et sur seuil de luminosité. Les éclairages extérieurs seront éteints une heure au plus tard après la fermeture du magasin au public.</p>
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<p><input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p>Sans objet</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	<p>Les eaux pluviales du projet seront rejetées vers le réseau public comme c'est le cas actuellement. Il y aura peu d'imperméabilisation supplémentaire dans le cadre de ce projet. Réalisation essentiellement sur des zones déjà imperméabilisées La nappe affleurante ne permettant pas l'infiltration, il sera donc mis une rétention des eaux pluviales sur le site. Dossier loi sur l'eau établi par INGETEC ROUEN</p>
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	<p>Le projet produira des eaux usées qui seront traitées avant rejet dans le réseau public existant comme c'est déjà le cas aujourd'hui.</p>
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>	<p>Le projet sera source de déchets, non dangereux (principalement emballages, cartons et plastiques, invendus). Les déchets dangereux constitué par les piles et tubes fluorescents seront évacués et traités selon la réglementation en vigueur.</p>

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site n'est concerné par aucun monument historique, site archéologique ou paysager
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sans objet

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

Sans objet

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

Sans objet

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Sans objet

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

La parcelle constitue une friche. Le projet prend place sur un terrain libre au coeur de la ville de CORBEHEM. Il est localisé à proximité immédiate des quartiers d'habitations. Le projet n'apporte aucune nouvelle nuisance supplémentaire. La réalisation de ce projet s'intègre dans la zone UE du règlement du PLU . Il est compatible avec le SCOT. Il trouve donc sans difficulté sa place. Il dynamisera ce secteur, et permettra la création de 80 nouveaux emplois.

Pour ces raisons, nous estimons qu'il n'est pas nécessaire que le projet fasse l'objet d'une étude d'impact.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
- Plan de masse actuel - Plan de masse futur - Note sur les accès pédestres et cyclables - Autorisation accès livraisons rue de Brebières - Notice architecturale et paysagère - Règlement du PLU zone UE et plan de zonage - Étude de flux

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

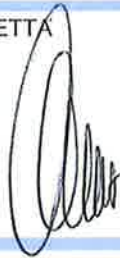


Fait à VITRY EN ARTOIS

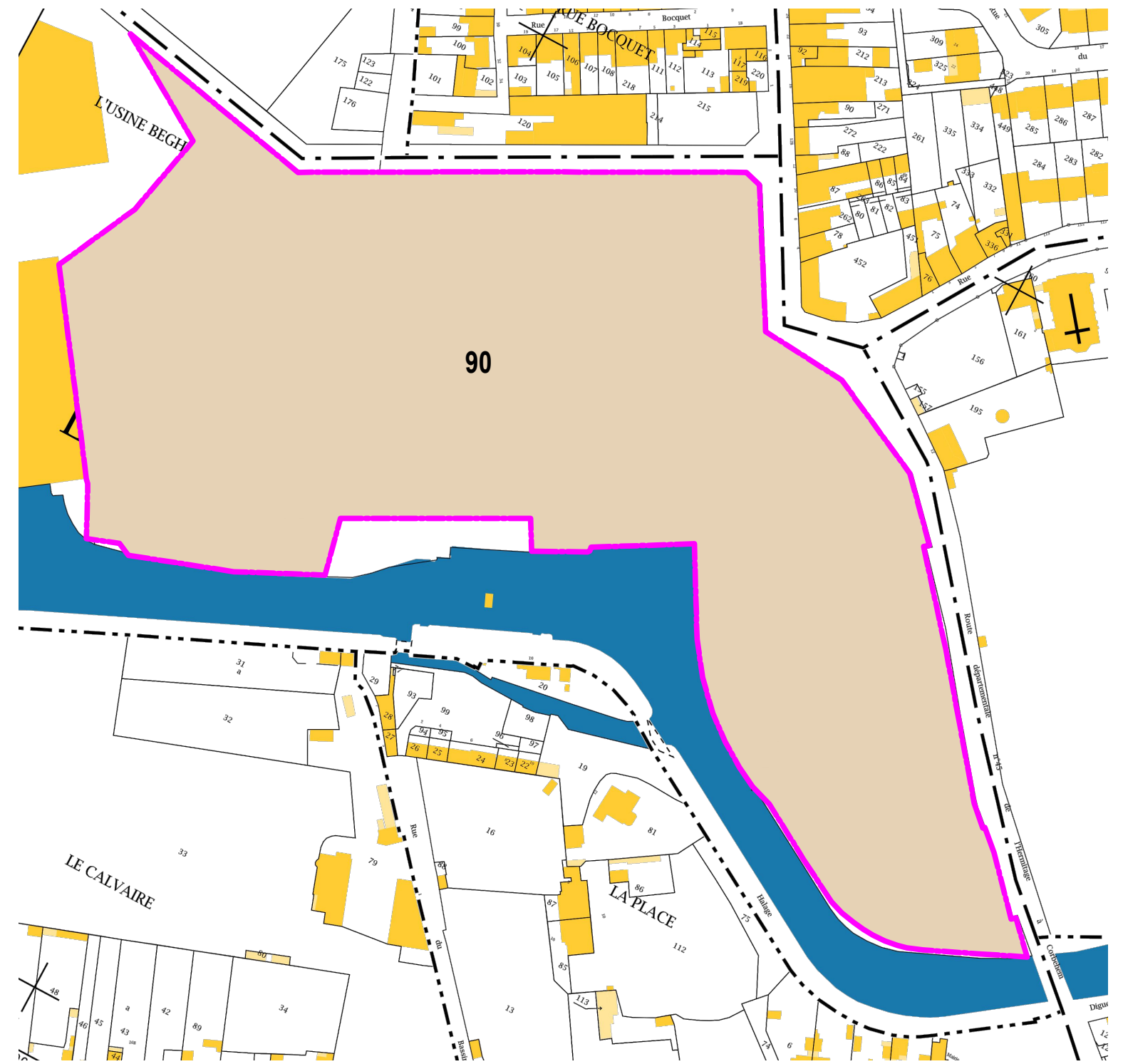
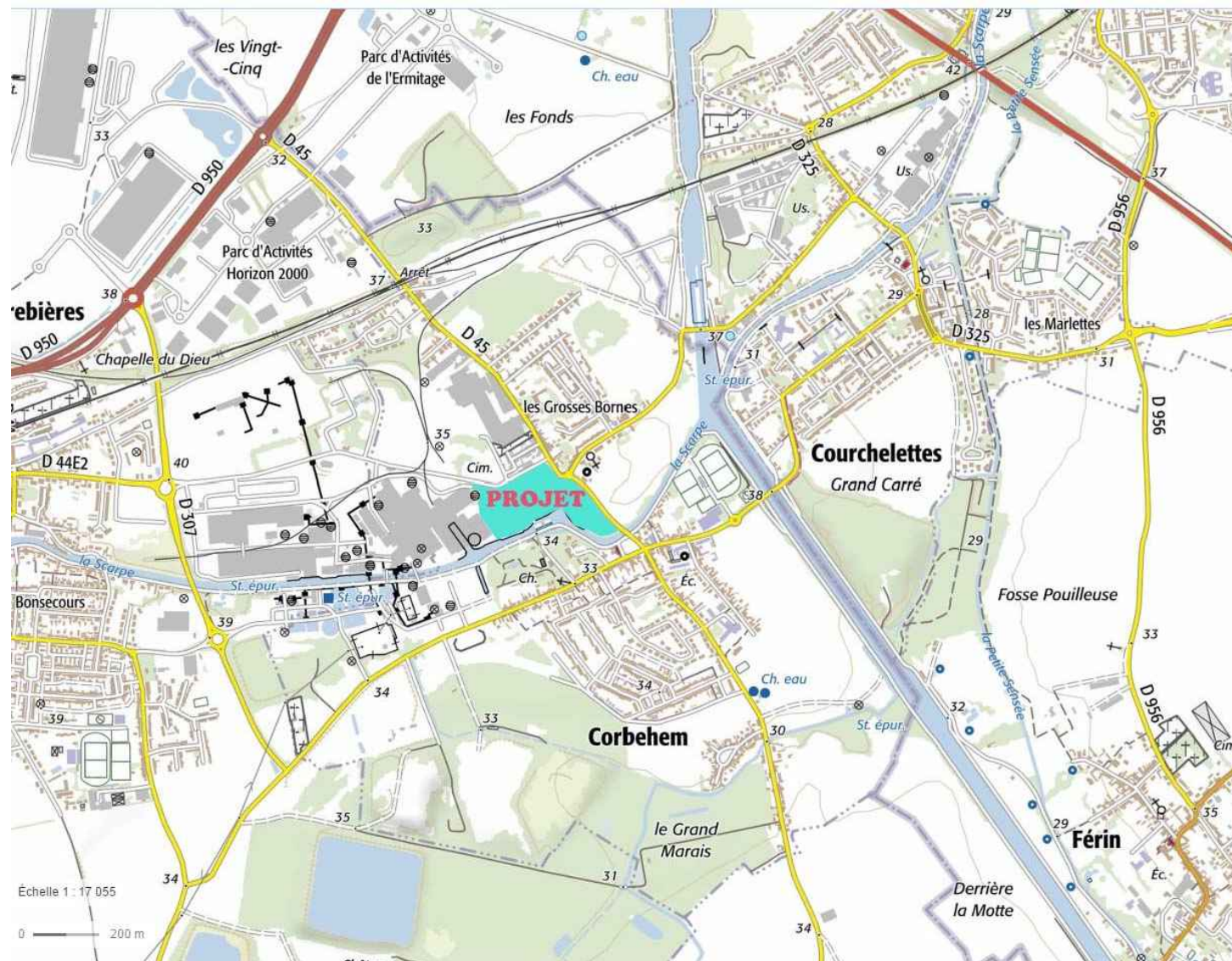
le, 06/07/2017 complétée le 06/10/2017

Monsieur Antoine CASSETTA
SA AUTERCA.NET

Signature



PLAN DE SITUATION



PLAN DE CADASTRE - Echelle: 1/2000

SUPER U

Rue de la Gare
62 112 - CORBEHEM

AUDD
ARCHITECTURE

D.STALHBERGER
Architecte D.E.S.A.

270, chemin des Oliviers
34 400 LUNEL
Tél: 09.84.26.58.29
Fax: 04.68.47.86.42
contact@audd.fr

**PLAN DE SITUATION
PLAN DE CADASTRE**

REF. PIECE :

CAS PAR CAS

ECHELLE :

DATE :
05/07/2017

16.238.00

R.R.



PHOTO N°3



PHOTO N°2

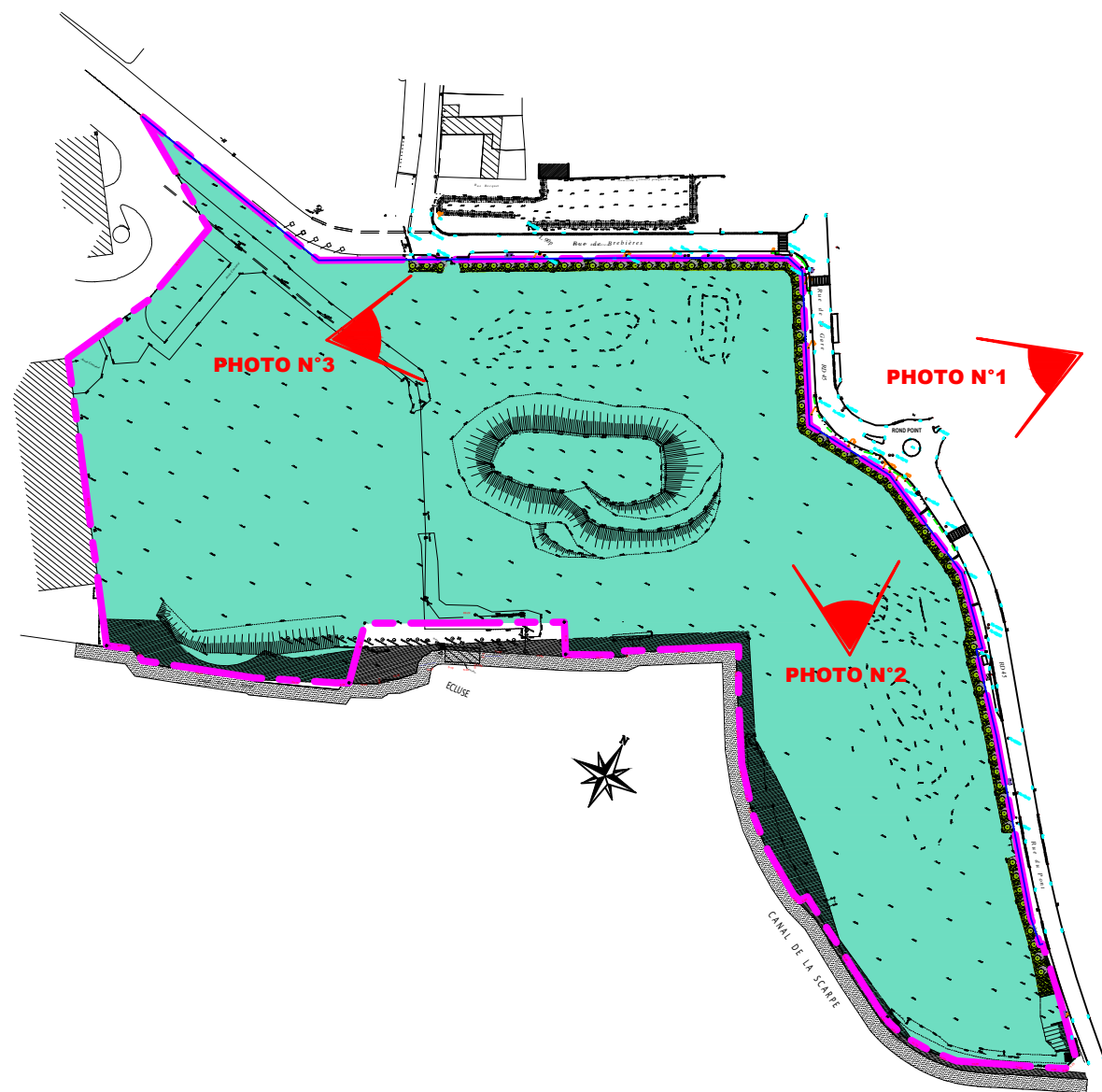


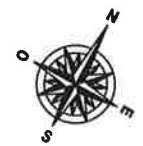
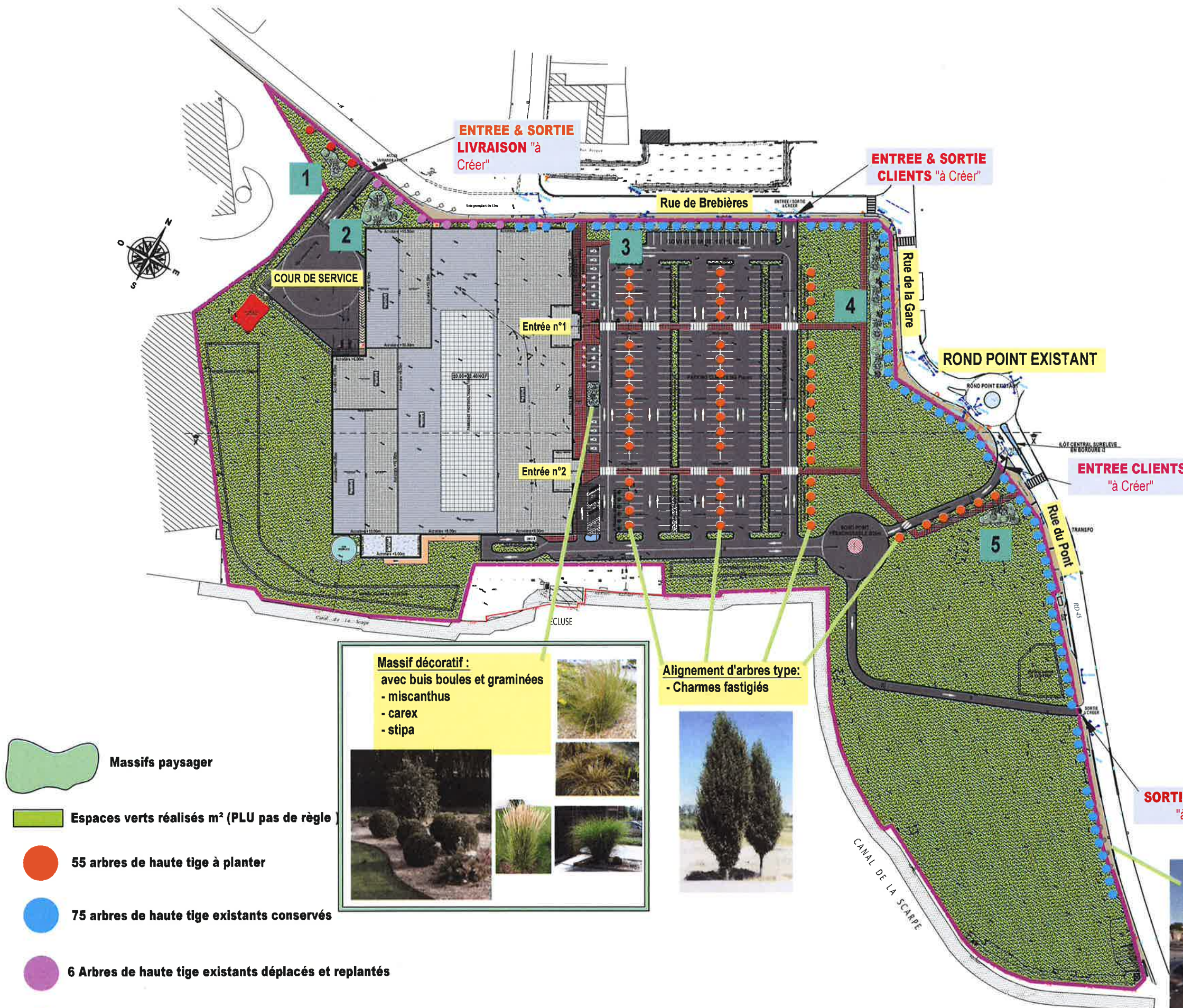


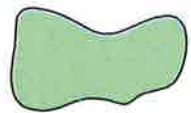





PHOTO N°1

  Architecture Urbanisme & Développement Durable	Rue de la Gare 62 112 - CORBEHEM	Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche	REF. PIECE :	CAS PAR CAS
	D.STALHBERGER Architecte D.E.S.A.		270, chemin des Oliviers 34 400 LUNEL Tél: 09.84.26.58.29 Fax: 04.68.47.86.42 contact@audd.fr	ECHELLE :
			16.238.00 R.R.	
Ce plan est notre propriété exclusive et ne peut être communiqué, reproduit ou exécuté sans notre autorisation				



	Rue de la Gare 62 112 - CORBEHEM	PLAN MASSE PROJET	REF. PIECE :	CAS PAR CAS
				D.STALHBERGER Architecte D.E.S.A.
Ce plan est notre propriété exclusive et ne peut être communiqué, reproduit ou exécuté sans notre autorisation			16.238.00	R.R.



-  Massifs paysager
-  Espaces verts réalisés m² (PLU pas de règle)
-  55 arbres de haute tige à planter
-  75 arbres de haute tige existants conservés
-  6 Arbres de haute tige existants déplacés et replantés
-  3 Arbres de haute tige idem existant à créer par rapport au marge de recul des voies

Massif décoratif :
avec buis boules et graminées

- miscanthus
- carex
- stipa



Alignement d'arbres type:
- Charmes fastigiés




5 Massifs paysager type:

- 1) Abelia grandiflora
- 2) Amélanchierlamarckii
- 3) Berberis thunb atropurpurea
- 4) Buddleja
- 5) Ceanothus repens
- 6) Cornus kousa
- 7) Deutzia gracilis
- 8) Eleagnus ebegeii
- 9) Eunoymus couvres sols






  Architecture Urbanisme & Développement Durable	D.STALHBERGER Architecte D.E.S.A.	270, chemin des Oliviers 34 400 LUNEL Tél: 09.84.26.58.29 Fax: 04.68.47.86.42 contact@audd.fr	Rue de la Gare 62 112 - CORBEHEM	PLAN MASSE PROJET PAYSAGER	REF. PIECE : PC2ter	Permis de Construire
				ECHELLE : 1/1500	DATE : 02/05/2017	16.238.00



PHOTO N°3



PHOTO N°2

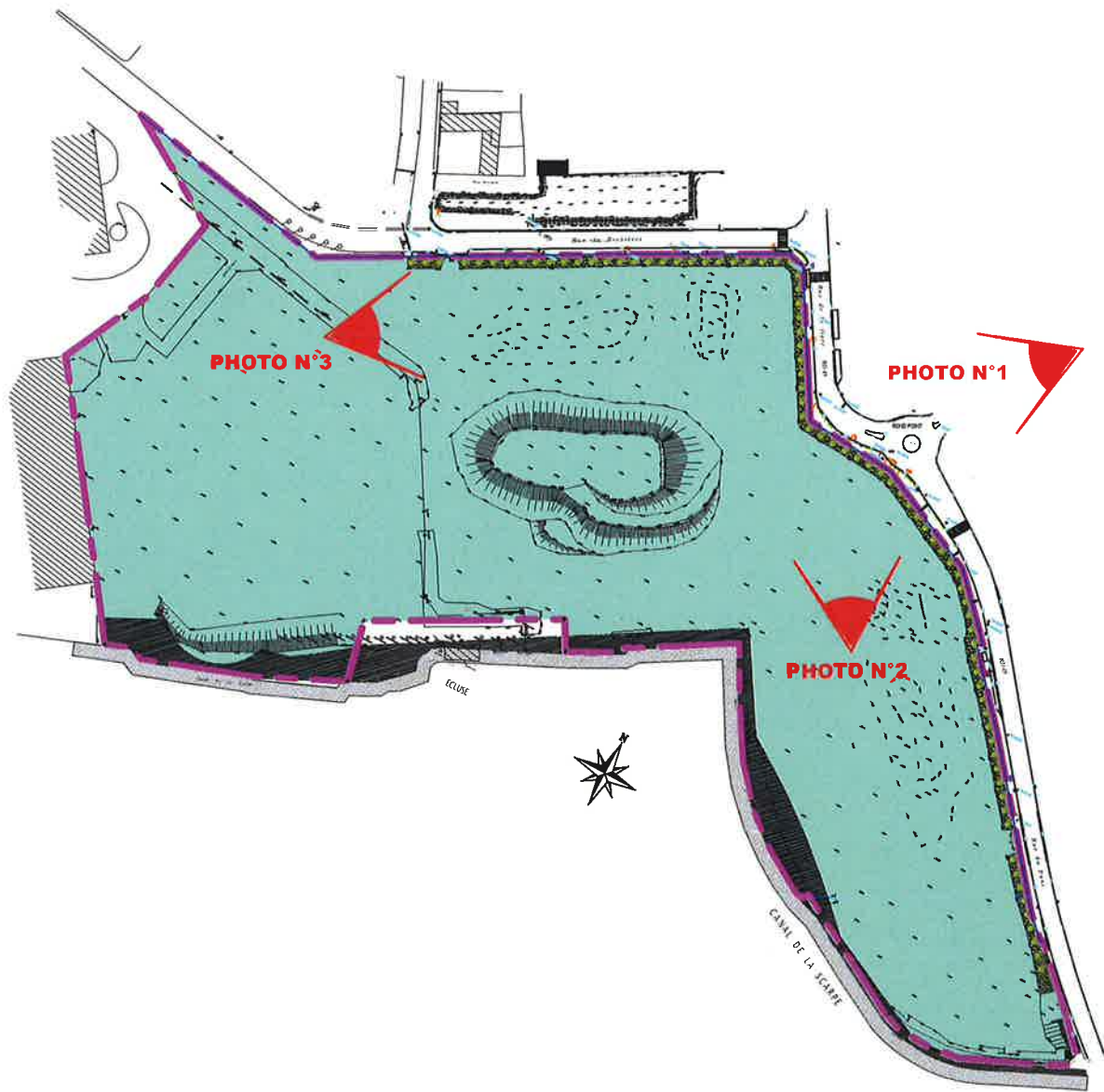


PHOTO N°1

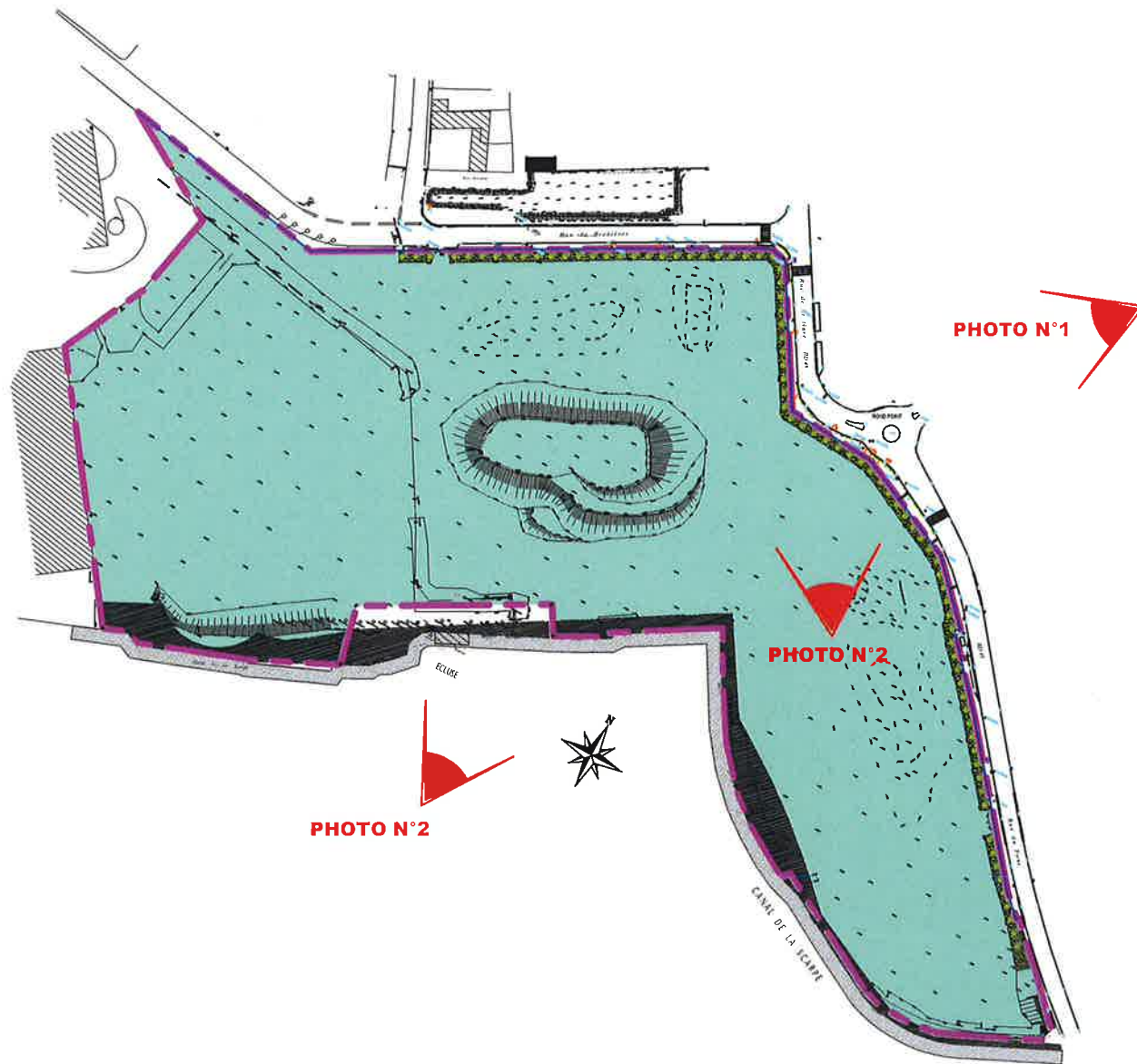
	Rue de la Gare 62 112 - CORBEHEM	Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche	REF. PIECE :	CAS PAR CAS
	D.STALHBERGER Architecte D.E.S.A.		270, chemin des Oliviers 34 400 LUNEL Tél: 09.84.26.58.29 Fax: 04.68.47.86.42 contact@aud.fr	ECHELLE :
Architecture Urbanisme & Développement Durable			16.238.00 R.R.	

Ce plan est notre propriété exclusive et ne peut être communiqué, reproduit ou exécuté sans notre autorisation

PROJET



PHOTO N°2



PROJET



PHOTO N°1

  <small>Architecture Urbanisme & Développement Durable</small>	Rue de la Gare 62 112 - CORBEHEM	<i>Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain</i>	<small>REF. PIECE :</small> CAS PAR CAS
	<small>D. STALHBERGER</small> <small>Architecte D.E.S.A.</small>		<small>270, chemin des Oliviers</small> <small>34 400 LUNEL</small> <small>Tél: 09.84.26.58.29</small> <small>Fax: 04.68.47.86.42</small> <small>contact@aud.fr</small>
<small>Ce plan est notre propriété exclusive et ne peut être communiqué, reproduit ou exécuté sans notre autorisation</small>			16.238.00 <small>R.R.</small>



INSERTION N°1



INSERTION N°2





SUPER U AUDD ARCHITECTURE Architecture Urbanisme & Développement Durable	D. STALHBERGER Architecte D.E.S.A.	270, chemin des Oliviers 34 400 LUNEL Tél: 09.84.26.58.29 Fax: 04.68.47.86.42 contact@audd.fr	REF. PIECE :	CAS PAR CAS
			ECHELLE :	DATE : 05/07/2017
			16.238.00	R.R.



PERSPECTIVE N°1

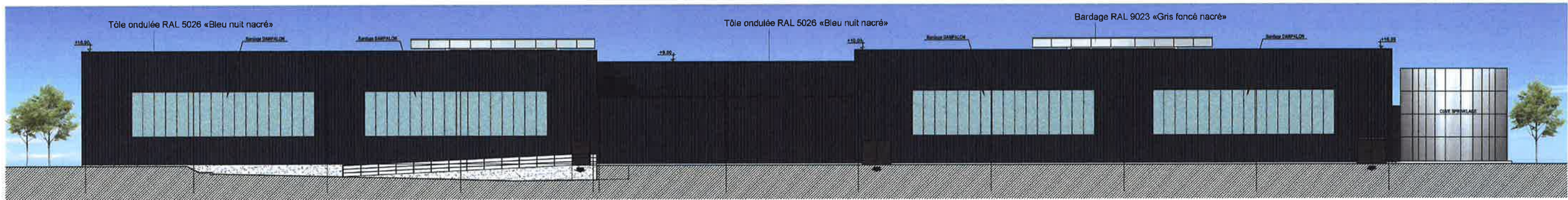


PERSPECTIVE N°2

  Architecture Urbaine & Développement Durable	D. STALHBERGER Architecte D.E.S.A.	270, chemin des Oliviers 34 400 LUNEL Tél: 09.84.26.58.29 Fax: 04.68.47.86.42 contact@audd.fr	REF. PIECE : PC 6	Permis de Construire
			ECHELLE :	DATE : 02/05/2017
Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement			16.238.00	R.R.



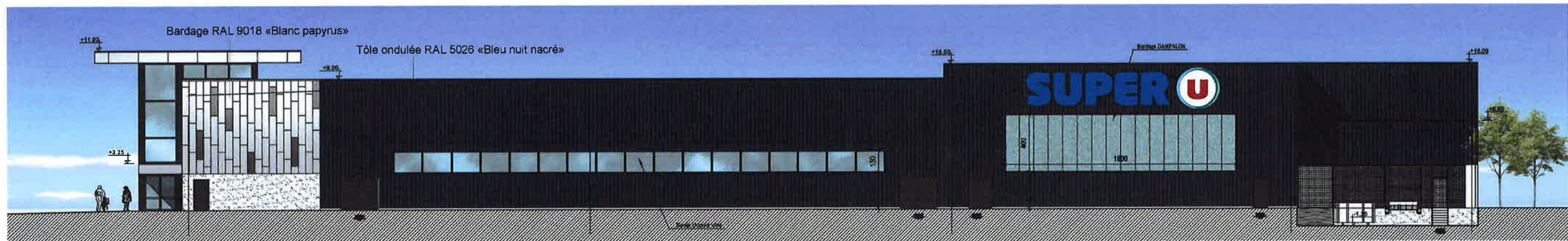
FACADE NORD EST



FACADE SUD OUEST



FACADE SUD EST



FACADE NORD OUEST

FACADES PROJET
PROJET ARCHITECTURAL

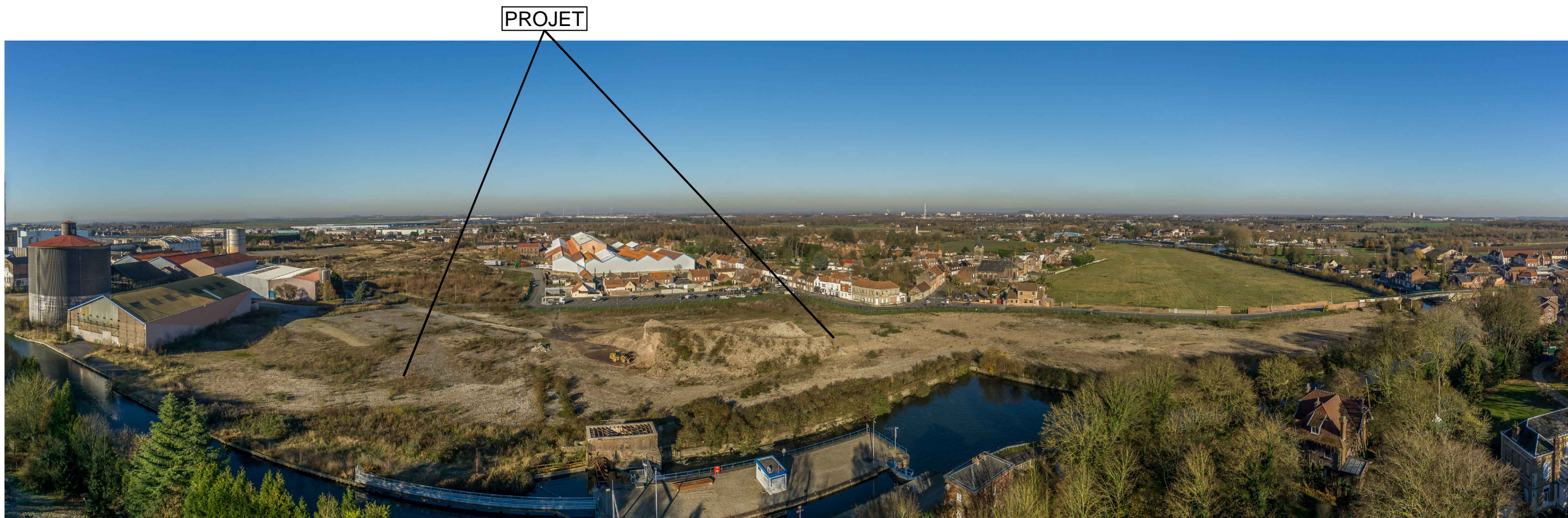


PHOTO N°2

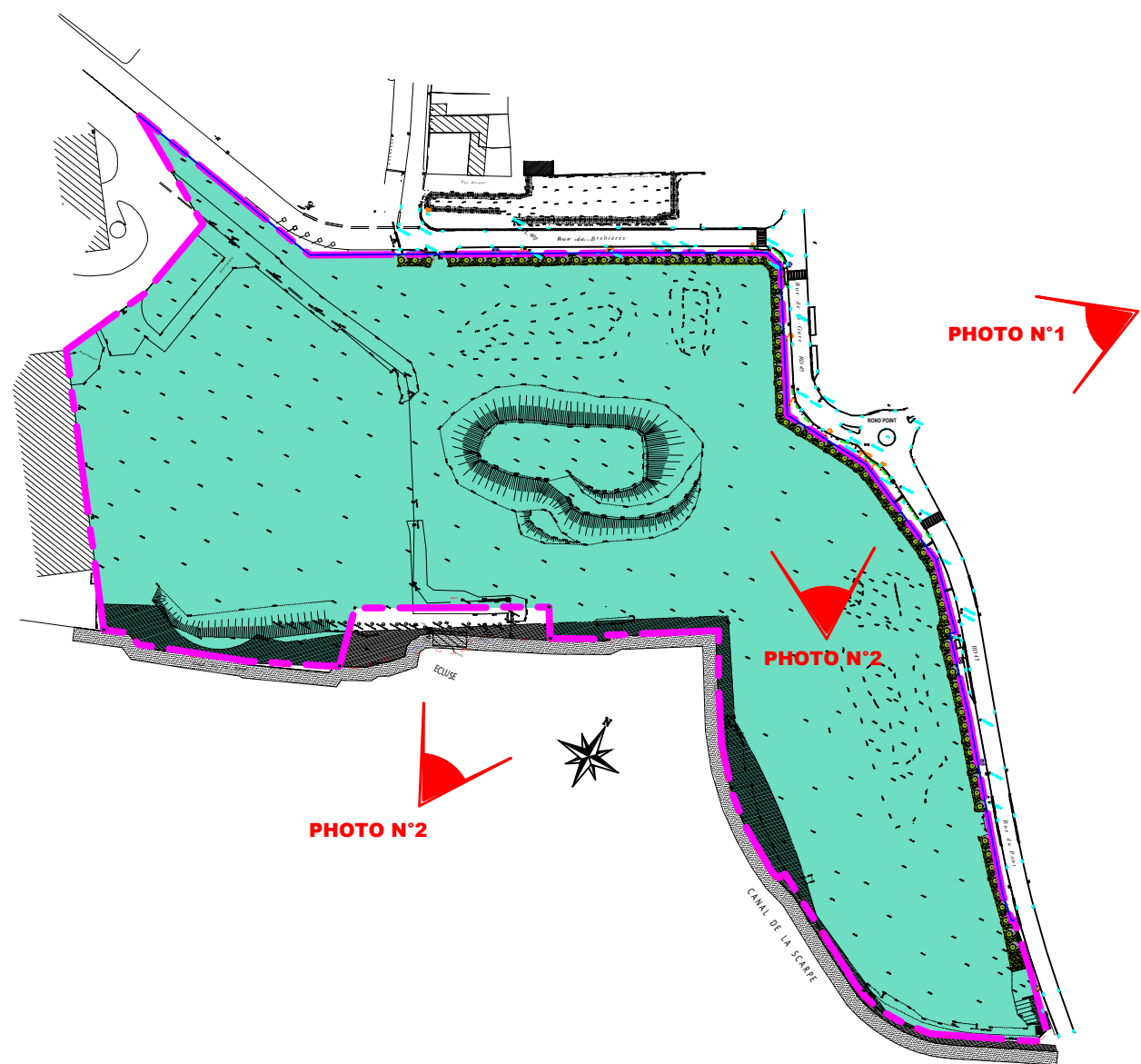


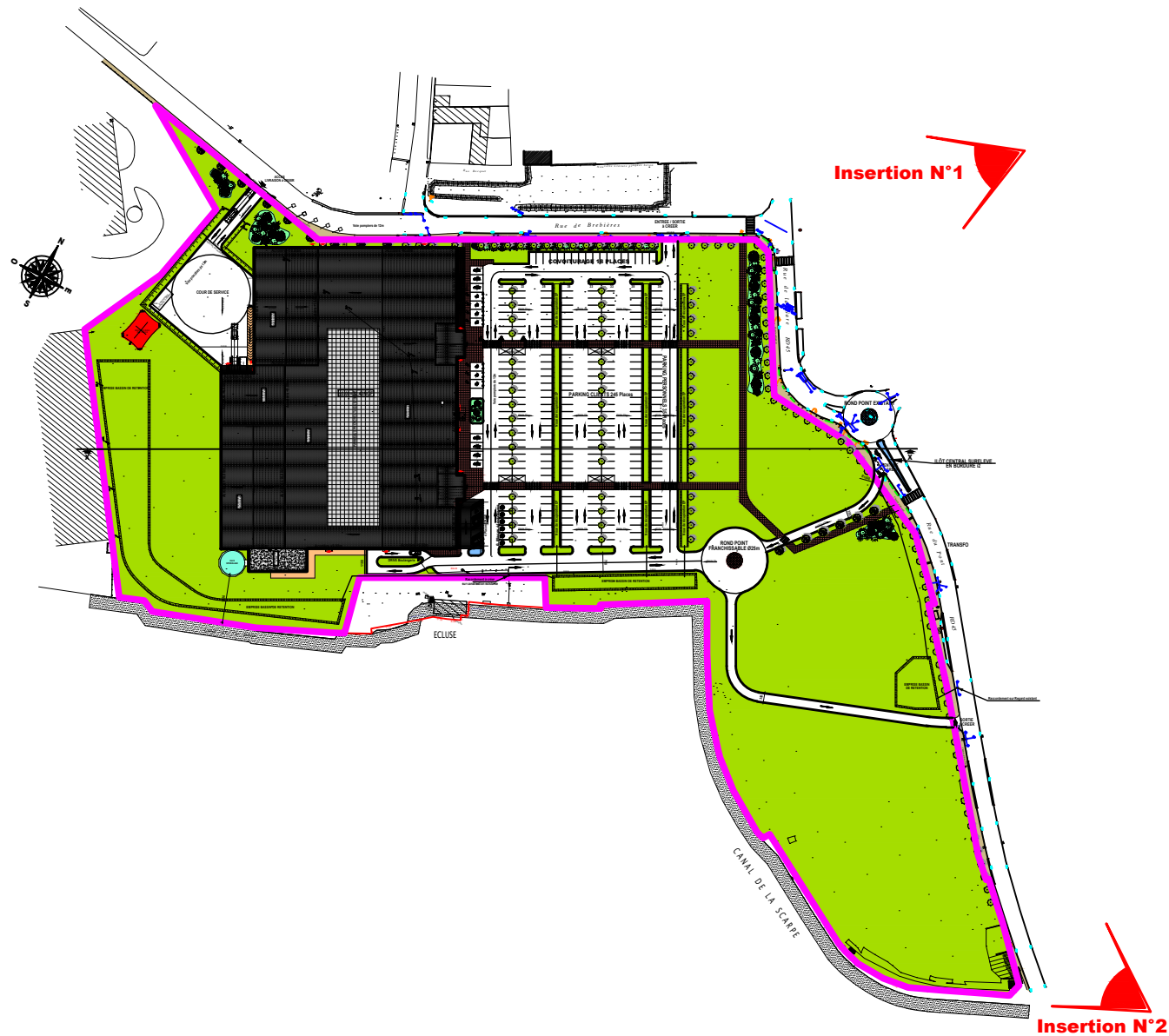


PHOTO N°1



	Rue de la Gare 62 112 - CORBEHEM	Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain	REF. PIECE :	CAS PAR CAS
			ECHELLE :	DATE : 05/07/2017
 D.STALHBERGER Architecte D.E.S.A.			270, chemin des Oliviers 34 400 LUNEL Tél: 09.84.26.58.29 Fax: 04.68.47.86.42 contact@audd.fr	
<small>Architecture Urbanisme & Développement Durable</small>			16.238.00 R.R.	
<small>Ce plan est notre propriété exclusive et ne peut être communiqué, reproduit ou exécuté sans notre autorisation</small>				



INSERTION N°1



INSERTION N°2

	<p>Rue de la Gare 62 112 - CORBEHEM</p>	<p><i>Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement</i></p>	REF. PIECE :	CAS PAR CAS
			 <p>D.STALHBERGER Architecte D.E.S.A.</p>	<p>270, chemin des Oliviers 34 400 LUNEL Tél: 09.84.26.58.29 Fax: 04.68.47.86.42 contact@audd.fr</p>
<p>Architecture Urbanisme & Développement Durable</p>		<p>16.238.00</p>		R.R.

Ce plan est notre propriété exclusive et ne peut être communiqué, reproduit ou exécuté sans notre autorisation

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE CENTRE COMMERCIAL – CORBEHEM 02/05/2017

PC4 NOTICE ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

ENVIRONNEMENT EXISTANT

Le terrain se situe au centre de la commune de CORBEHEM autrefois occupé par les friches réhabilitées des anciennes cartonneries et sucrerie, aujourd'hui démolies et dont le terrain a été entièrement remodelé, laissant place à une plateforme vierge de toute construction. Il est plat sur l'ensemble de la propriété.

Le site est délimité sur deux côtés par la rue des brebières et la rue de la Gare prolongée après un rond-point par la rue du pont. En partie arrière, c'est une usine de papeterie et carton qui délimite notre parcelle avec la zone industrielle. Pour finir, c'est le canal de la Scarpe avec son écluse et son chemin de halage situé de l'autre côté de notre terrain, qui longe l'ensemble de la limite parcellaire Sud.

L'environnement est constitué de bâtiments très hétérogènes (maisons d'habitations, bâtiments industriels, usines.....).

Nous pouvons donc constater deux types d'environnements autour de notre terrain.

- Une zone industrielle vieillissante côté Sud-Ouest.
- Une zone pavillonnaire sénescence côté Est et Sud.

L'environnement proche est dépourvu de végétation, car constitué de diverses constructions implantées en limite de rues, à l'exception côté Sud longeant le chemin de halage, de plusieurs parcs privés dont le manoir les Cèdres qui sont paysagés et plantés d'arbres remarquables à hautes tiges. Seul le long des rues situées sur notre terrain, existe un espace vert de 4.00m de largeur planté de 81 arbres à hautes tiges récemment réalisé.



La parcelle couvre une emprise de 50 495 m². Elle est desservie au Nord par la rue de Brebières et à l'Est par la rue du Pont.

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE CENTRE COMMERCIAL – CORBEHEM 02/05/2017

PREAMBULE

Le projet s'inscrit dans une réflexion globale d'aménagement pour une redynamisation économique de Corbéhem. Il s'implantera sur une friche industrielle d'une ancienne cartonnerie et sucrerie. Il sera connecté aux zones d'habitations via un réseau de liaisons douces



PROJET

AMENAGEMENT

La création d'un pôle commercial au centre-ville se doit d'être un progrès dans les usages et une avancée technologique porteuse et dynamique. L'opération consiste donc à créer un ensemble commercial à usage alimentaire.

Ce projet impliquera :

- ▶ La création de 3 950 m² de surface de vente.
- ▶ L'installation d'une galerie marchande, composée de 4 boutiques.
- ▶ D'une zone DRIVE (courses par internet) composé de 4 pistes dont une accessible aux P.M.R.
- ▶ La création d'aires de stationnement associées (parking clientèle et personnel).

Divers aménagements seront mis en œuvre lors de la réalisation de ce projet tel que la mise en place de dispositifs d'ordres hydraulique, acoustique et paysager permettant une bonne insertion dans l'environnement actuel.

Ce projet permettra ainsi d'enrichir la mixité des services.

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE CENTRE COMMERCIAL – CORBEHEM 02/05/2017

Les ATOUTS :

- Mobilité durable : un parking co-voiturage sera disponible sur le parking du magasin. Des pistes cyclables et des cheminements piétons permettront de relier la zone commerciale aux premières habitations. Enfin le réseau de transport en commun est situé à proximité de notre terrain.
- Une réduction des émissions de CO² due à la réduction de l'évasion de consommation. Grâce à notre projet, les déplacements motorisés des ménages de la zone de chalandise seront réduits.
- Le projet participera à l'animation de la vie urbaine et rurale et évitera l'évasion commerciale, sans détourner la clientèle des commerces du centre-ville.
- Notre projet s'inscrit dans le cadre d'une démarche globale de modernisation du commerce de Corbéhem, il permettra d'accueillir de nouveaux commerçants sans faire concurrence aux commerces existants.
L'élargissement de l'offre commerciale et la venue de nouvelles enseignes auront un effet stimulant sur le commerce local.
- Production photovoltaïque – Dans le cadre de la transmission énergétique, il sera mis en œuvre une centrale de production d'électricité à partir de panneaux photovoltaïques, énergie propre et renouvelable. L'énergie produite sera auto-consommée par les installations frigorifiques et électriques, le surplus de la production sera revendu à ENEDIS, pour une surface installée de 1500m² en toiture du magasin.

IMPLANTATION, ORGANISATION ET COMPOSITION ARCHITECTURALE

Nous avons choisi de travailler notre architecture autour de la rencontre de deux éléments :

- Un volume simple correspondant au gabarit généré par les exigences du cahier des charges et les contraintes techniques.
- Les flux, composante immatérielle, porteuse de l'identité de chaque lieu, génère les modifications du volume simple.

C'est de la rencontre de ces deux éléments que va naître le bâtiment. Cette méthodologie lui assure une cohérence générale et une intégration réussie

L'implantation du projet se fera en fond de terrain coté Sud-Ouest de manière à créer un espace dégagé devant le magasin.

La circulation des véhicules légers s'effectue depuis la rue de la gare, la rue du pont et la rue de courchelettes pour se rejoindre au niveau du rond-point existant. A partir de ce giratoire, elles s'engageront sur la rue du pont sur environ 10m pour accéder à l'entrée principale et longer la voie interne sur 56m de longueur permettant ainsi de fluidifier le trafic, sans risque de créer de bouchon sur la rue du pont. Cette voie débouche sur un rond-point qui desservira les parkings et sera doté d'une signalétique ne permettant pas de la prendre à contresens.

L'ilot central existant de la rue du pont en amont du rond-point, sera surélevé par des bordures i2 pour obliger les automobilistes à se diriger vers le giratoire.

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE CENTRE COMMERCIAL – CORBEHEM 02/05/2017

La sortie sur la rue du pont se fera dans la partie droite de la rue, assurant une visibilité de chaque côté, permettant ainsi aux automobilistes de traverser en toute sécurité.

L'entrée et sortie ainsi définies ne perturbent pas la circulation de la rue du pont.

Une deuxième entrée dite secondaire depuis la rue de Brebières permettra également l'accès au parking.

Un troisième accès permet d'accéder à la cour de service pour les poids-lourds via la rue de Brebières.

PARKING :

- Un ensemble de 251 places en rez de chaussée sont destinées à la clientèle, dont 6 places réservées aux voitures électriques. Ces places seront munies de bornes de recharge électrique.

- 35 places, dans le prolongement du parking, sont réservées aux personnels et 18 places au covoiturage.

7 places sont réservées aux PMR et 7 places sont mises à disposition de futures et jeunes mamans.

L'ensemble de ces places PMR et jeunes mamans se situent non loin des accès au magasin en façade principale.

- De plus 4 places supplémentaires dont une accessible aux P.M.R affectées au Drive (courses par internet) sont situées en façade principale sous un auvent.

- Deux accès depuis le domaine public seront créés pour les piétons et les 2 roues. Un stationnement de 20 emplacements leur sera attribué en façade principale sous auvent proche du sas n°1.

TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS, DES ESPACES VEGETALISES ET DES AMENAGEMENTS PERIPHERIQUES

Le projet, dans son traitement architectural s'adapte de manière cohérente avec le paysage et le contexte existant, de par la teinte des matériaux et les contrastes des couleurs proposées.

La quasi-totalité de la parcelle est bordée en limite de propriété d'arbres de hautes tiges composés d'essences locales et de merlons plantés créant ainsi des séquences dynamiques pour les véhicules circulants sur la périphérie. Le long du canal de la SCARPE, des alignements d'arbres sont également présents.

Toutes les zones non bâties ou non aménagées seront engazonnées et plantées et le stationnement sera largement planté par des rangées d'arbres. 55.12% de la parcelle concernée par notre projet sera végétalisée.

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE CENTRE COMMERCIAL – CORBEHEM 02/05/2017



La « nappe » d'enrobé du parking est sectionnée par des noues qui joueront un rôle à la fois de collecte et de rétention les eaux de pluie et dirigées vers le bassin tampon n°2. A noter que le terrain n'est pas perméable.

Ces dispositifs nous permettent également à l'image du bâtiment, d'intégrer le parking dans leur environnement.

Les arbres de hautes tiges seront un mélange d'essences locales disposés en périphérie du terrain, au sein du parking et le long des voies.

Les arbres plantés seront choisis parmi les essences du secteur tels : charmes fastigiés... ainsi que divers végétaux sous forme de bosquets denses composés d'essences telles : abella grandiflora, amélanchier lamarckii, berberis thund, buddleja, ceanothus repens, cornus kousa, deutzia gracilis, eleagnus ebengeli, eunoymus, miscanthus, carex, stipa etc..

La hauteur des façades donne une échelle humaine à la construction et reste en phase avec les constructions du contexte. La hauteur moyenne du bâtiment est à 9m, sa hauteur maximale est de 11m au niveau des deux sas thermiques.

Les espaces verts sont aménagés sous forme de parterres, associés à des haies basses et autres plantes arbustives locales.

Même si l'espace existant est plutôt minéral, la perception de la future zone sera fortement végétalisée.

MATERIAUX ET TEINTES SELECTIONNES

- La hauteur du projet, son implantation et le traitement des façades permettront l'intégration du magasin dans l'environnement et le relief du paysage.
- Le volume proposé est un volume simple, ponctué de deux entrées principales matérialisées de façon à être évidentes et accueillantes.

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE CENTRE COMMERCIAL – CORBEHEM 02/05/2017

Elles seront créées en débord des façades et surmontées d'un auvent pour être identifiable de très loin et devenir ainsi l'identité du magasin.

▪ Ces entrées seront des parallélépipèdes entièrement vitrés au vitrage clair.

Elles créent une unité et un dynamisme qui identifient fortement et de manière cohérente le magasin et signalent à la clientèle l'accès de celui-ci.

La volonté architecturale de proposer un bâtiment avec une volumétrie simple induit un traitement des finitions exemplaires et un choix de matériaux subtil.

Les usagers n'auront bien souvent que la vue de ces « détails » qui traduiront la qualité de l'édifice.

Les principes proposés pour l'extérieur du bâtiment doivent à nos yeux se retrouver à l'intérieur du magasin. Il s'agit d'un « jeu » de contraste entre matière brillante et matière mate.

Ainsi le mur structurant est recouvert d'un enduit blanc mat, alors que le bardage supérieur lui est métallique plan brillant.



Description qui suit des matériaux :

- Mur enduit blanc
- Bardage plan RAL 9018 « blanc papyrus »
- Bardage plan RAL 9023 « gris foncé nacré »
- Bardage vertical RAL 5026 « bleu nuit nacré »
- Menuiserie et châssis aluminium RAL 7022 « gris graphite » - Vitrage clair
- Structure sas thermique RAL 7022 « gris graphite »
- Portes RAL 7022 « gris graphite »
- Poteaux métalliques galvanisés

Tantôt affirmé en façade principale ou plus sobre sur les façades secondaires, par les matériaux ou les couleurs, il reprend les codes actuels des ensembles commerciaux.

Les ensembles vitrés viennent souligner les façades, permettant un éclairage dynamique et apporte un confort, autant à la clientèle, qu'au personnel.

Ce bâtiment cubique et moderne apporte un air neuf et vient s'imposer dans l'environnement existant pour devenir la pièce maîtresse de la zone vieillissante.

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE CENTRE COMMERCIAL – CORBEHEM 02/05/2017



TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les 308 places de parking seront en partie masquées par le renforcement des écrans végétaux en limite des voies existantes.

Comme il a été signalé ci-dessus, la quasi-totalité de la parcelle concernée par le projet sera plantée d'essences locales, disposées en périphérie.

Les parkings seront traités en enrobé, agrémentés par des allées en enrobés colorés pour contraster ces zones et ainsi en sécuriser l'usage.



DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE CENTRE COMMERCIAL – CORBEHEM 02/05/2017

ORGANISATION DES ACCES

- Le client se rendra principalement au centre commercial par son automobile. Les anciennes entrées qui ne correspondent pas au nouvel aménagement, ne seront pas conservées

Deux entrées/sorties clients et un accès simple poids lourds, judicieusement réparties, permettront à l'ensemble des véhicules de conserver un trafic fluide sur l'ensemble du site sans provoquer de conflit entre les différents types de véhicules.

L'accès voitures est possible à partir de deux nouvelles entrées. La première se fera depuis la D45 au niveau du giratoire « Facon » existant desservant les rues de la gare-du Pont et de couchelettes par la création d'une quatrième branche. La sortie se fera depuis le rond-point interne à notre site et rejoindra la rue du pont dans sa partie la plus droite, pour permettre son franchissement en toute sécurité.

La deuxième entrée et sortie se fera depuis la rue des brebières, ce qui permet de répartir les flux.

- De plus, un accès piétons et piste cyclable permettra de rejoindre le centre commercial en toute sécurité.

- Les accès seront traités de manière à ce qu'ils paraissent évidents grâce à une signalétique adaptée et simple.



Le 02 Mai 2017

Le Maître d'Ouvrage :

SA AUTERCA

Représentée par :

M. Antoine CASSETTA

Signature :

Architecte :

Audd Architecture.

M. Denis STALHBERGER

Signature :

2. ACCES PEDESTRES ET CYCLABLES

2.1. Situation actuelle

Le site du projet est accessible pour les piétons et les cycles :

- 1) Depuis le Nord par la rue de la Gare équipée de trottoirs permettant la circulation des piétons et des vélos
- 2) Des passages protégés permettent la traversée de la voie en toute sécurité pour rejoindre le site du projet
- 3) La rue du PONT est également équipée de trottoirs en provenance du centre de CORBEHEM et des quartiers d'habitations au Sud
- 4) Depuis l'Est, la rue de COURCHELETTES bénéficie également d'aménagements sécurisés
- 5) Depuis le centre de CORBEHEM, un cheminement est également disponible le long du canal de la Scarpe en direction de BREBIERES à l'Ouest







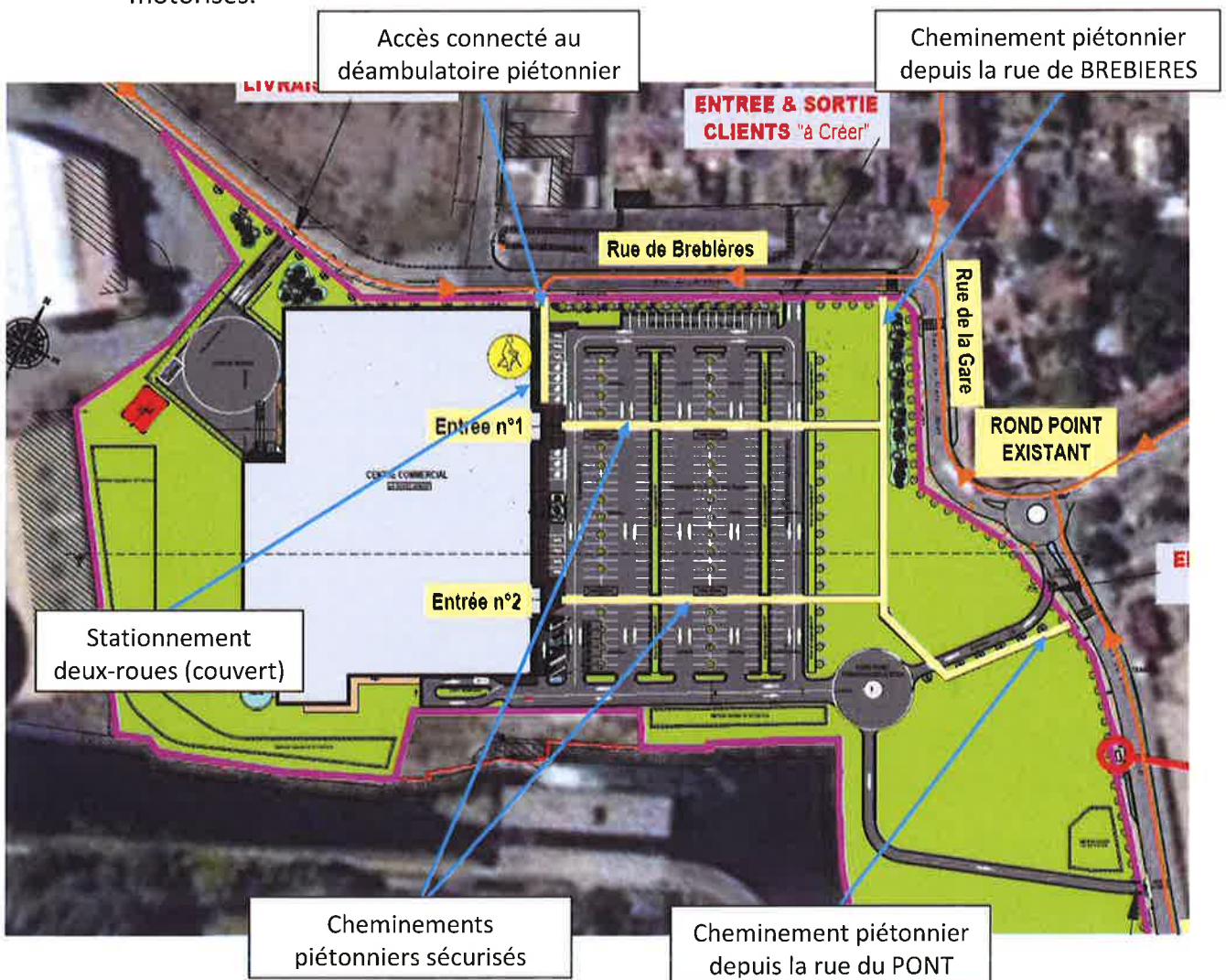
5

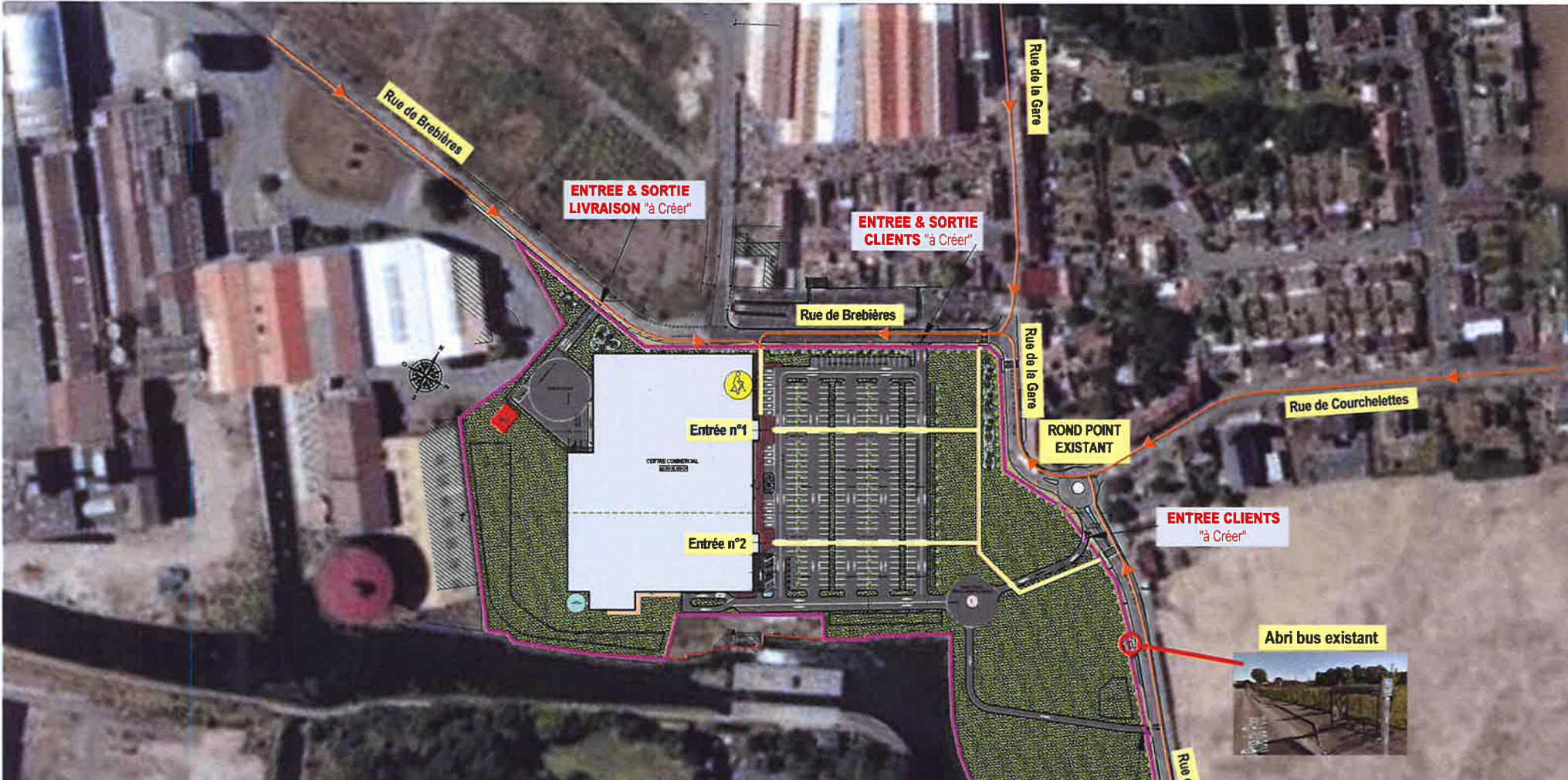


2.2. Situation future

Dans le cadre de la réalisation du projet :

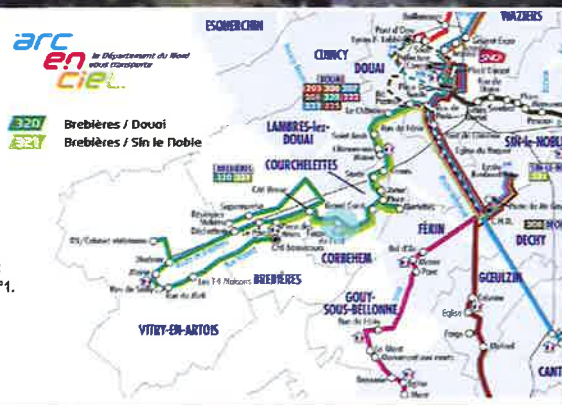
- Un cheminement piétons et cycles est créé depuis l'entrée du site en façade Est, permettant de rejoindre le magasin en toute sécurité depuis l'espace public (et l'arrêt de bus)
- Un second accès est possible depuis la rue de BREBIERES, où un cheminement piétonnier prend également naissance pour rejoindre le magasin
- Ces deux accès se connectent à des cheminements spécifiques matérialisés sur l'espace de stationnement
- Un troisième accès est également possible depuis la rue de BREBIERES, celui-ci étant directement connecté au déambulatoire piétonnier du magasin
- Un espace de stationnement réservé aux cycles est disponible sur le parvis, comprenant 20 emplacements couverts. Cet espace est également disponible pour les deux-roues motorisés.



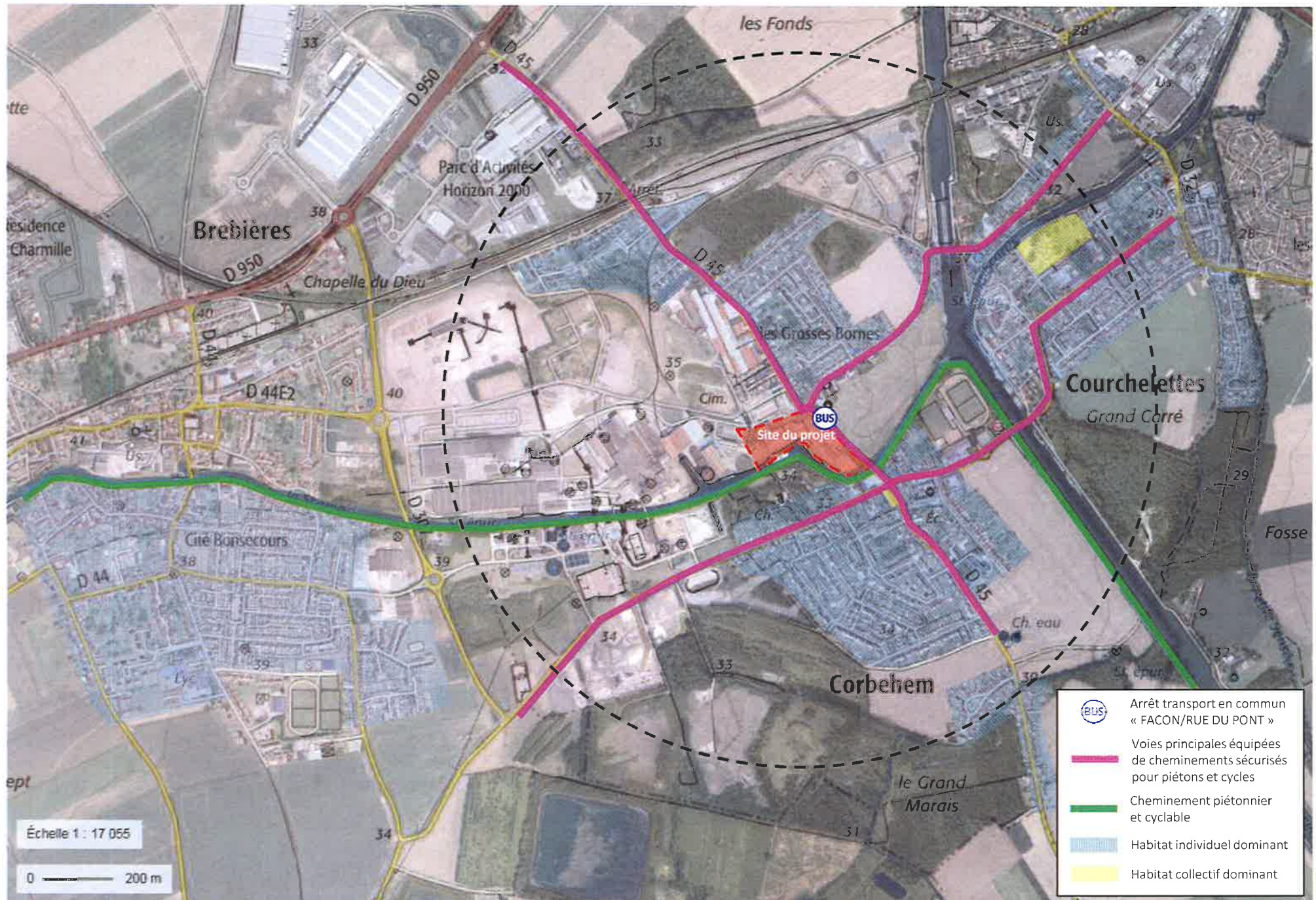


GESTION DES CHEMINEMENTS PIÉTONS et VELOS
 Les piétons accèdent au site depuis trois endroits. Deux accès depuis la rue de Brebières et le troisième depuis les rues de la Gare et du Pont. Le cheminement sur les parkings est parfois sécurisé et parfois partagé avec les véhicules. Les cheminements permettent d'accéder aux abris caddies. Ces voies piétonnes sont prioritaires sur les voies de circulation, un emplacement couvert permettant de stationner 20 vélos est réservé le long de la façade principale à proximité de l'entrée n°1.

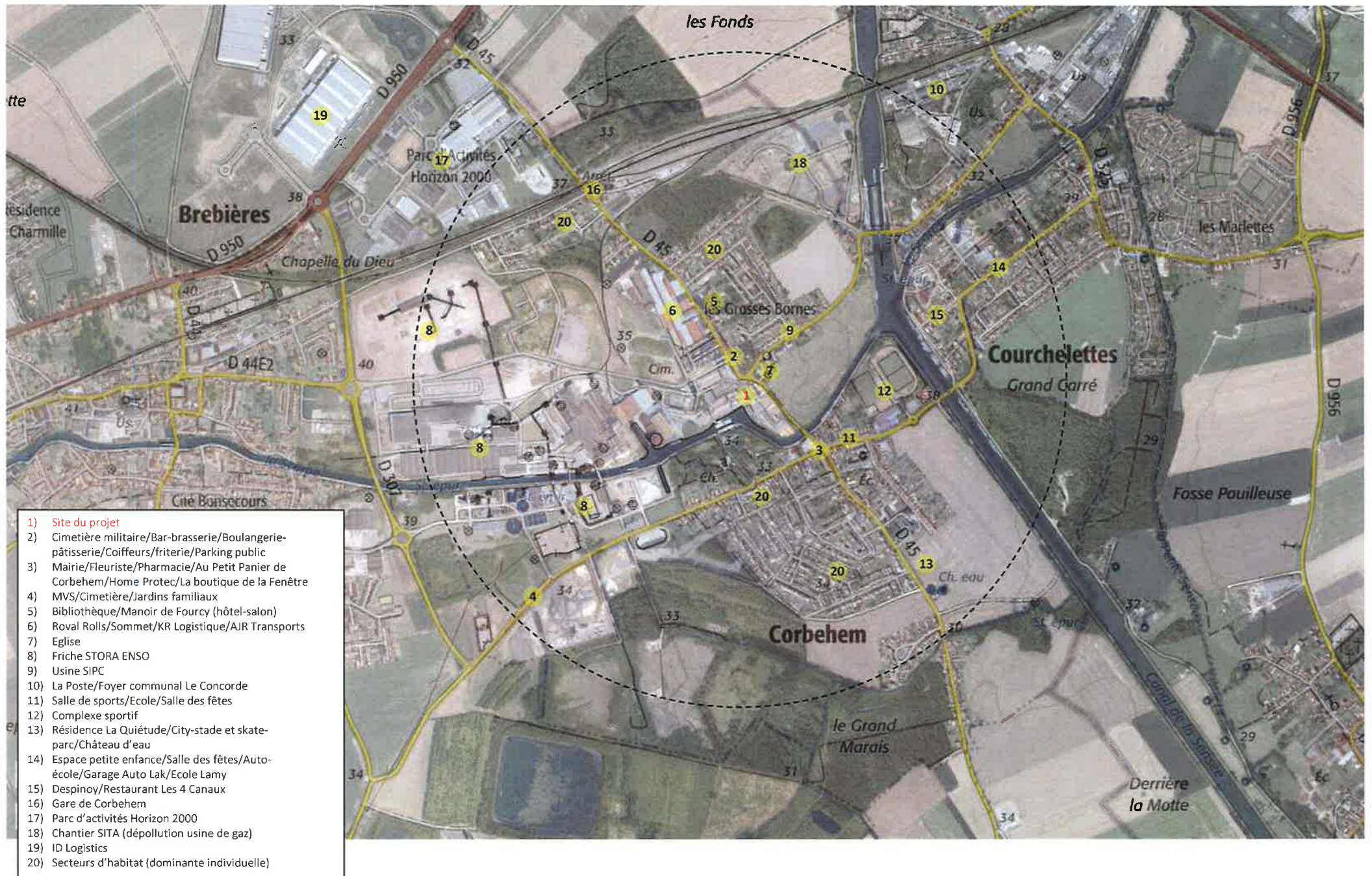
A noté qu'il existe deux lignes de bus 320 et 321 du réseau Arc en Ciel passant sur la rue du Pont devant le magasin.



Dessertes et zones d'habitat



Les environs du projet sur une distance d'environ 1 kilomètre



EFFETS DU PROJET EN MATIERE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE



Le projet de CORBEHEM répond pleinement à ces objectifs :

- ↪ **Il participe au renforcement du Pôle Val de Scarpe, favorisant ainsi le développement en épaisseur du bourg plutôt qu'en linéaire**
- ↪ **Il permet une organisation économe du foncier par la reconquête d'une friche industrielle en cœur de ville**
- ↪ **Il favorise le développement économique local par la réalisation d'un projet créateur d'emplois et porté par un acteur local**
- ↪ **Il permet de renforcer l'offre commerciale de proximité, et évite ainsi le déplacement des habitants du territoire vers les agglomérations plus puissantes (DOUAI et ARRAS notamment)**
- ↪ **Le projet s'inscrit en cœur de ville, sur un site bien desservi par les transports en commun et les cheminements doux**

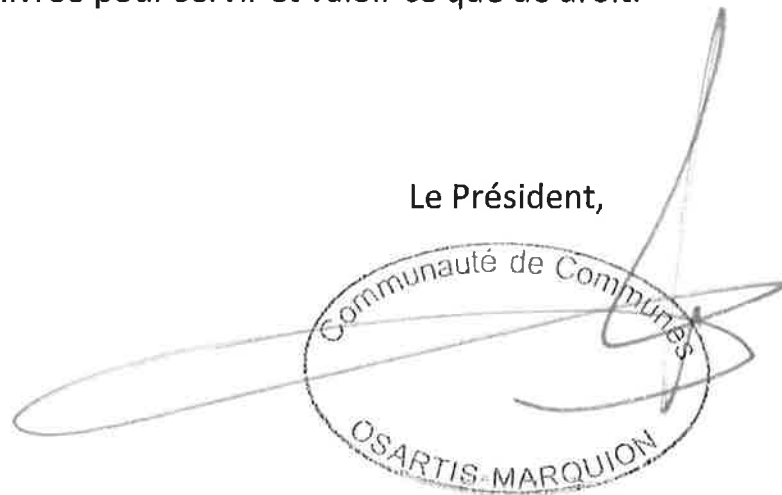
Vitry en Artois,
le 3 Mars 2017

AUTORISATION D'ACCES

Je, soussigné Pierre GEORGET, Président de la Communauté de Communes OSARTIS MARQUION, autorise par la présente l'emprunt de la Rue de Brebières à Corbehem (parcelles cadastrées L n°92 et M n°252) afin de desservir l'espace livraison d'Hyper U Corbehem.

Faite et délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Le Président,

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "Communauté de Communes" at the top and "OSARTIS-MARQUION" at the bottom.

Pierre GEORGET

CORBEHEM, 27 avril 2017

DÉPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS
ARRONDISSEMENT D'ARRAS
CANTON DE BREBIÈRES

MAIRIE DE CORBEHEM

Hôtel de Ville
62112 CORBEHEM
Tél. : 03 27 08 72 90
Fax : 03 27 08 72 91
mairie@corbehem.fr
Site internet : www.corbehem.fr



ATTESTATION

Je soussigné, Dominique BERTOUT, Maire de la commune de CORBEHEM, atteste de l'accord de la commune pour la création des accès du futur Super U depuis la rue du Pont.



Le Maire,


Dominique BERTOUT,



david leclercq <david.leclercq@systeme-u.fr>

Construction d'un supermarché à Corbehem - Dossier de Prise en Considération pour l'aménagement des accès sur la RD45

Pene Jean Jacques <Pene.Jean.Jacques@pasdecalais.fr>
À : "david.leclercq@systeme-u.fr" <david.leclercq@systeme-u.fr>

11 mai 2017 à 15:36

Monsieur LECLERCQ,

Par le présent mail, j'accuse réception du Dossier de Prise en Considération repris en objet.

Pour servir et valoir ce que de droit.

Je vous prie d'agréer, Monsieur LECLERCQ, l'expression de mes sentiments distingués.

Jean-Jacques Pène

Responsable de l'Unité Etudes et Ressources

Maison du Département Aménagement et Développement
Territorial de l'Arrageois

37 rue du Temple 62000 ARRAS
Tel : 03 21 21 52 26

Mobile : 07 62 86 83 93



ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone urbaine affectée aux activités économiques.

RAPPELS :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexes documentaires du règlement). Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

La commune est également concernée par le risque de remontée de nappe.

Un périmètre de protection autour du captage d'eau potable recouvre une partie de la zone. Les prescriptions de l'arrêté préfectoral issu de la déclaration d'utilité publique s'imposent au PLU.

Les projets de constructions situés à l'intérieur du secteur de 300 mètres de largeur, affecté par le bruit de la ligne SNCF Paris-Lille classée en catégorie 1 par l'arrêté préfectoral du 23 aout 1999 devront respecter les normes suivantes :

-les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits de l'espace extérieur, déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 (journal officiel du 28/06/1996).

-les locaux d'enseignement doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits de l'espace extérieur, déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté interministériel du 9 janvier 1995 (journal officiel du 10/01/1995).

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

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 UTILISATIONS 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 ou 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'infrastructures et au fonctionnement du service public.
- les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements 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 d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les dépôts à l'air libre lorsqu'ils sont liés à l'exercice d'une activité, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils soient masqués par et peu visibles des voies publiques.

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, instituée 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 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) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

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.
- 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 d'infiltration, structure réservoir enterrées, matériaux de couverture semi perméable,...). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage (Installations classées, Périmètres de protection de captage, sols pollués,...). Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseaux d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

Electricité :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, qui par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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.
- 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 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 minimum depuis cette limite.
- Un recul minimum de 8 mètres est imposé à partir de la crête des berges des cours d'eau.

Règles d'implantation :

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 et 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 en 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 DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

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 œuvre 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, porte-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.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

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.

Les 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 hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2,20 mètre dont 1 mètre pour la partie pleine.

A l'arrière des constructions, les clôtures ne doivent pas dépasser 2,20 mètres dont 1 mètre pour la partie pleine.

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 livraisons, de services, 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 gênes 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 UE14 - 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.

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.

CORBEHEM

Modification du PLU

Plan de zonage



Approbation
Vu pour être annexé
A la DCM du 27 Juin 2016

Echelle : 1/5000ème

URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT

CS 60 200 Fiers-en-Escrebleux
59503 DOUAI Cedex
Tél. 03 62 07 80 00 - Fax. 03 62 07 80 01

CARACTÈRES DE ZONES

U : Il s'agit d'une zone urbaine. Sa vocation est mixte: elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités non polluantes. Elle comprend un **secteur Ua**, plus dense de construction et un **secteur Uh**, affecté aux équipements d'intérêt collectif et un **secteur Uh1**, destiné aux équipements d'intérêt collectif et aux jardins familiaux.

UE : Il s'agit de la zone urbanisée de la commune affectée aux activités économiques.

IAU : Il s'agit d'une zone, peu ou non équipée, ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, services et aux activités peu nuisantes.

A : Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ni zone naturelle protégée: les espaces naturels constituent des espaces qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, et des paysages qui la composent. Elle comprend un **secteur Ni** réservé aux activités de loisirs et de détente et un **secteur Nf** destiné à des aménagements paysagers liés au projet de port Intérieur.

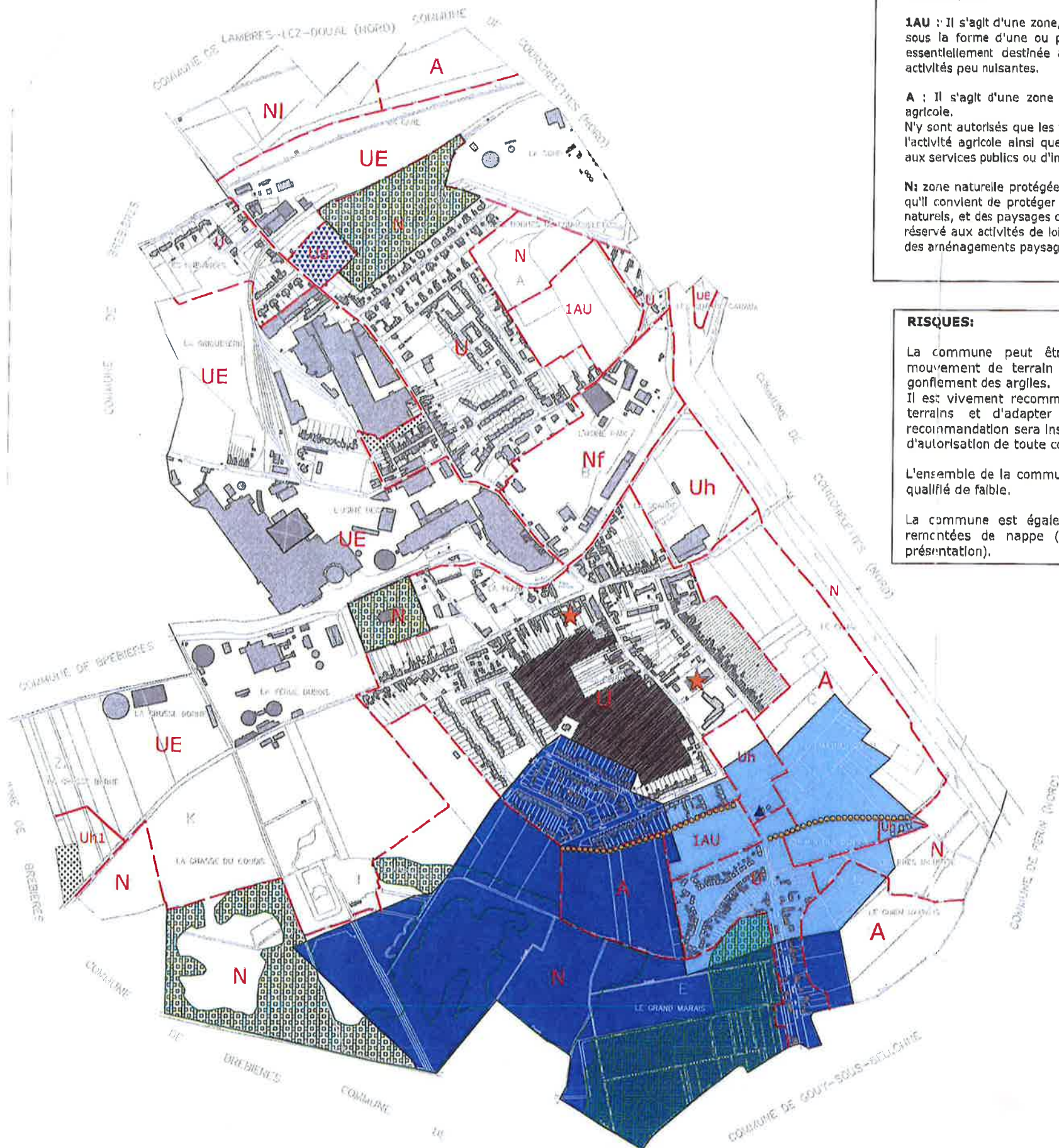
RISQUES:

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des argiles.

Il est vivement recommandé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction. Cette recommandation sera inscrite dans les observations dans les arrêtés d'autorisation de toute construction.

L'ensemble de la commune est concerné par un risque de sismicité qualifié de faible.

La commune est également concernée par les inondations par remontées de nappe (cf. carte du BRGM dans le rapport de présentation).



	Limite communale
	Limite de zone
	Cimetière
	Installation agricole
	Espace boisé protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme.
	Densité minimale de 30 logements à l'hectare (art. L.123-1-5-III 3° du code de l'urbanisme).
	Constructions n'apparaissant pas au cadastre
	Chemins et sentiers à conserver en vertu de l'article L.123-1-5 IV 1° du code de l'urbanisme.

Prise en compte des ressources naturelles :

Protection des captages d'eau potable	
	Captage
	Périmètre rapproché de protection de captage
	Périmètre éloigné de protection de captage