

DEPARTEMENT DU NORD  
COMMUNE DE TEMPLEUVE

# REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

**Parc d'activité de la Croisette**

Notice explicative

Avril 2013

ARRET PROJET

Vu pour être annexé à la date de  
délibération du Conseil Municipal

APPROBATION

Vu pour être annexé à la date de  
délibération du Conseil Municipal



SoREPA  
80 rue de Marcq  
BP 49  
59441 WASQUEHAL Cedex

1

# **1. OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

Depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains *lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, ou concerne un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD (projet d'aménagement et de développement durable) et ne comporte pas de risques graves de nuisance*, elle s'accompagne d'une modification ou d'une révision du document d'urbanisme applicable conformément aux articles L.123-13 et L123-19 du Code de l'Urbanisme.

Suite aux évolutions législatives la procédure de révision simplifiée d'un POS devait se réaliser avant le 1<sup>er</sup> janvier 2010. Toutefois, au vu de l'annulation du PLU par décision du Tribunal Administratif de Lille en date du 07/10/2010 et confirmé en cours d'appel de Douai le 08/12/2011, la commune de Templeuve conserve la possibilité de réaliser une révision simplifiée du POS afin de réaliser ses projets conformément à l'article L123-19 du code de l'urbanisme.

D'un point de vue réglementaire, la zone du projet de création du Parc d'Activité de la Croisette n'est pas compatible avec le plan de zonage défini dans le Plan d'Occupation des Sols de Templeuve approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27/04/1995.

Il est indispensable que la commune engage une procédure de révision simplifiée du POS conformément aux articles L.123-13 et suivants du Code de l'Urbanisme, afin de rendre applicable la réalisation de constructions dans ce secteur préalablement classé en zone NCa.

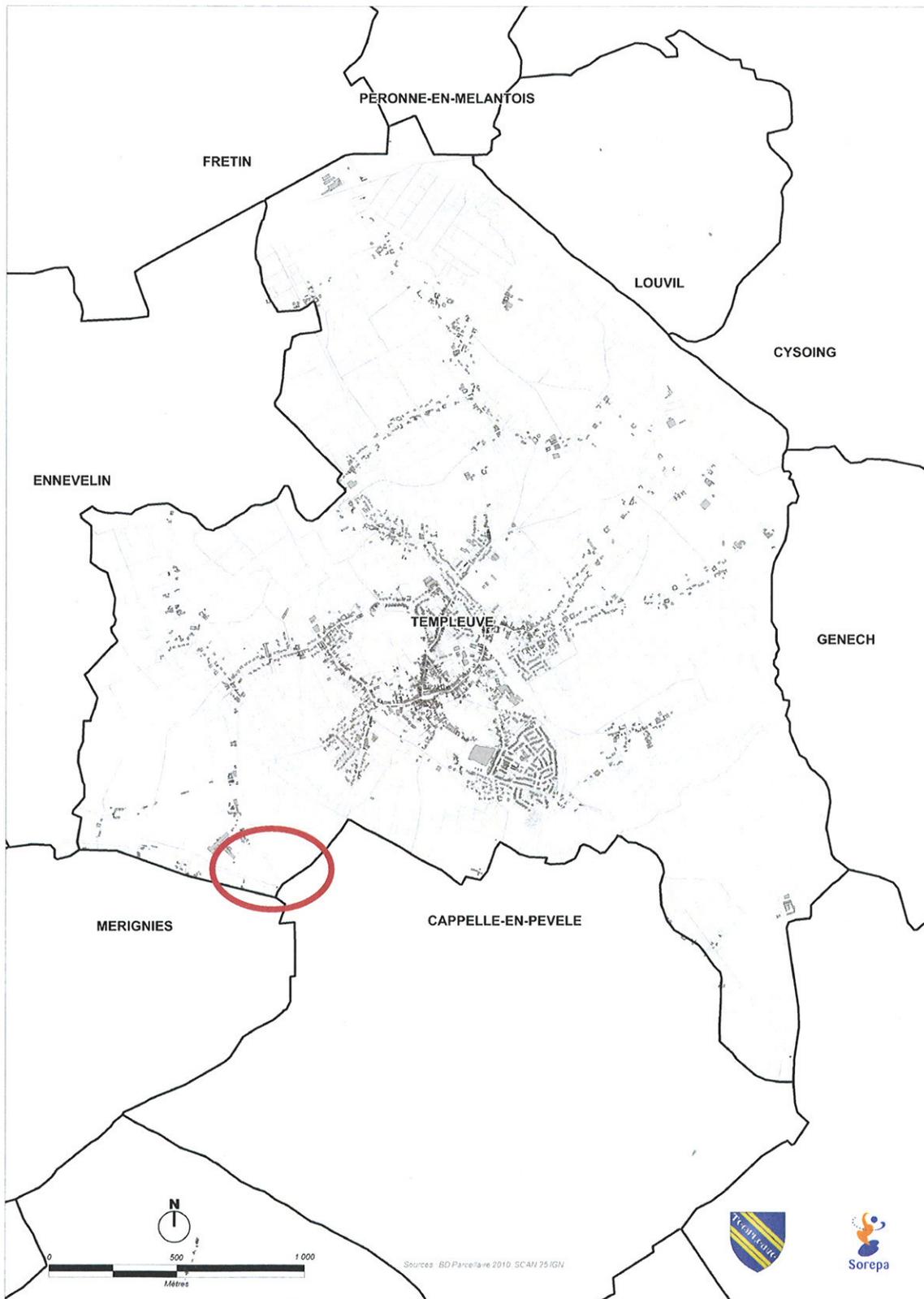
Le projet du Parc d'activité de la Croisette consiste en la création de bâtiments d'activités sur les parcelles du lieu-dit « Le Joncquois ». Ce secteur actuellement en zone NCa du document d'urbanisme doit recevoir un zonage adapté pour permettre la réalisation du projet. Les orientations développées sur ce secteur ont été réalisées lors de la réalisation du projet de PLU annulé et en concertation avec l'intercommunalité.

Le Conseil Municipal de Templeuve a décidé par délibération du 12/07/2012 la révision simplifiée du document d'urbanisme en vigueur.

C'est dans ce contexte de révision simplifiée des procédures que s'inscrit la présente enquête publique relative à l'insertion au document d'urbanisme du projet de Parc d'Activité de la Croisette.

## 2.2. Localisation du site

Le site du projet se localise au Sud Ouest de la commune de Templeuve au niveau du lieu-dit « la Jonquière ». Il se trouve à proximité de la RD 549 et d'une activité existante de Briqueterie.



### 3. PRESENTATION DU PROJET

#### 3.1. Périmètre d'opération

L'opération vise à la construction d'un parc d'activité. L'opération couvre une superficie de 87 012 m<sup>2</sup>.

Les terrains sont limités par :

- la route de Valenciennes RD 549 au Sud,
- rue de Lille RD 19 à l'Est,
- une activité de briqueterie existante à l'Ouest,
- les espaces agricoles au Nord.

#### PLAN PERIMETRAL



 Périmètre du Projet



## 4. DISPOSITIONS ACTUELLES

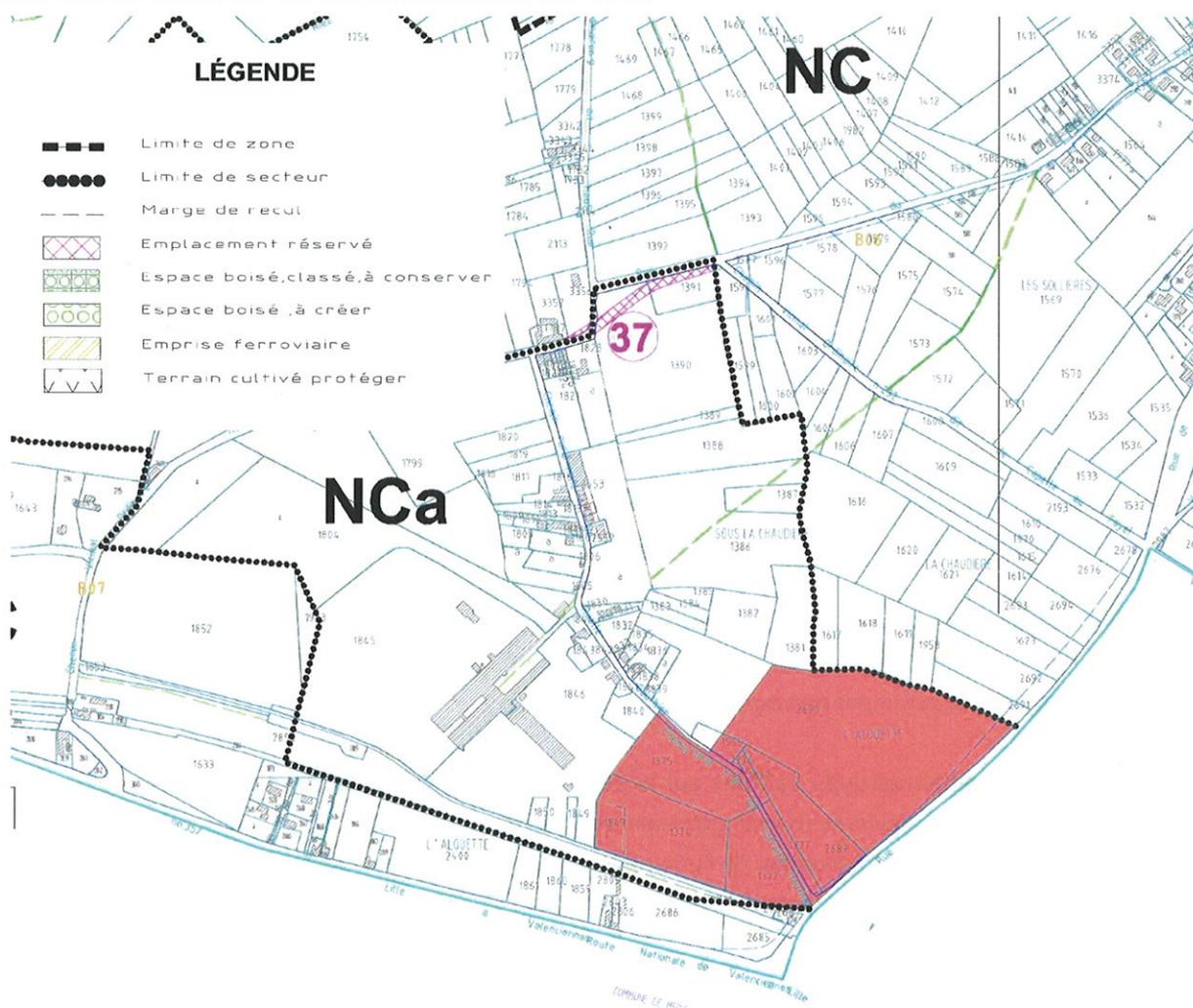
### 4.1. Le zonage

Le secteur concerné par la révision simplifiée (87 012 m<sup>2</sup>) est actuellement classé en zone NCa (voir plan de zonage ci-après).

Les **zones NC** sont des zones de protection de l'agriculture et de sauvegarde des sites et des paysages. On distingue un secteur NCa :

- **NCa** : zone délimitée afin de permettre l'exploitation du sous-sol. Une annexe est un bâtiment attenant ou non à l'habitation et peut être fermée ou non. Une annexe doit compter une surface maximale de 30 m<sup>2</sup> (excepté les piscines) et ne doit dépasser 3,20 m de hauteur. Concernant les piscines, seules les piscines enterrées d'une surface maximale de 100 m<sup>2</sup> sont considérées comme des annexes.

#### EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE



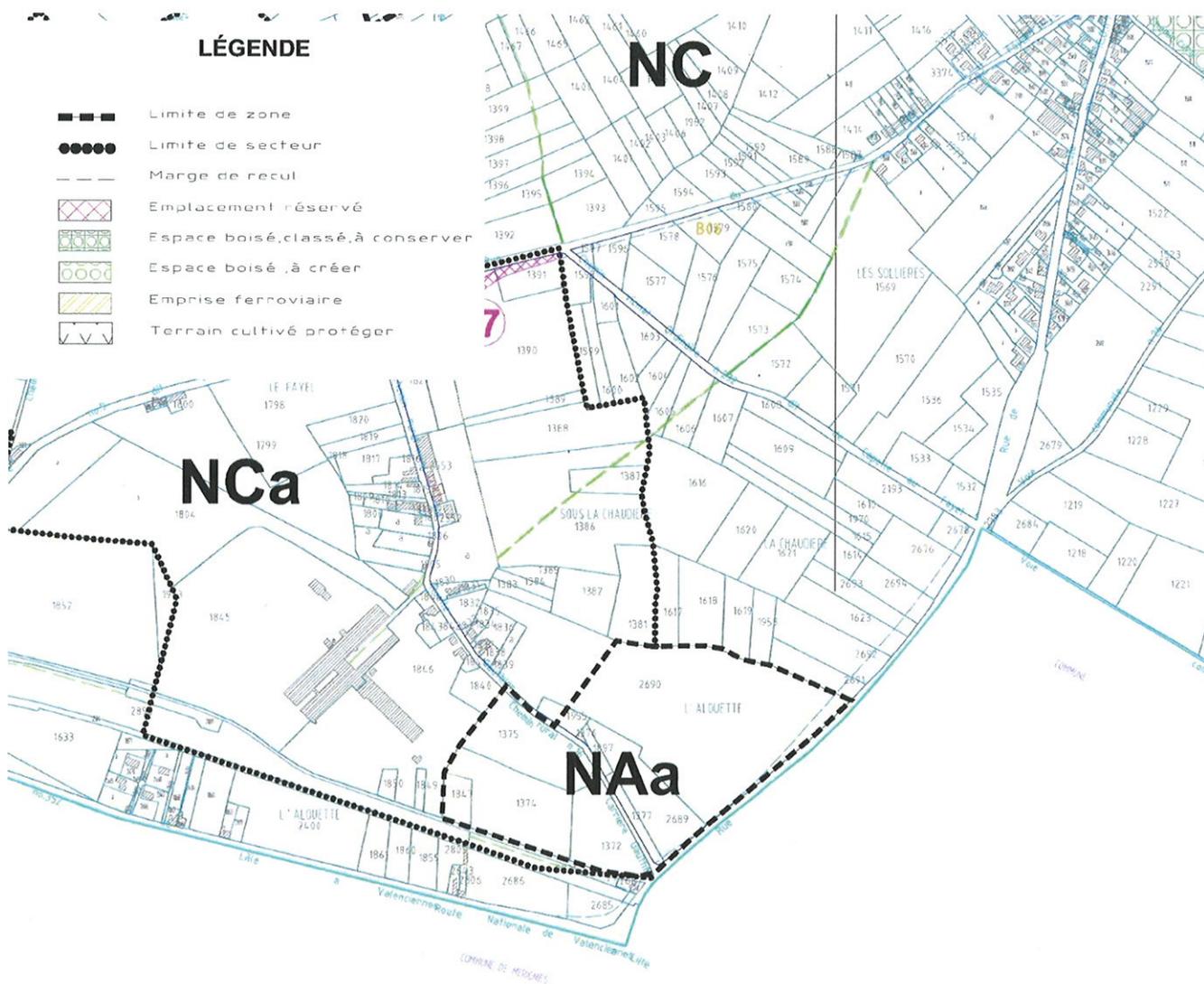
## 5. PRESENTATION DES DOCUMENTS MODIFIES

### 5.1. Le zonage

La procédure de révision simplifiée a conduit à modifier le plan de zonage.

Cette modification implique la création d'un nouveau zonage NAa permettant l'accueil d'activités économiques, le POS ne prévoyait pas de zone dédiée à ce type d'occupation du sol.

### ZONAGE APRES MODIFICATION



## **5.5. Le règlement**

Le règlement de la zone NAa n'existait pas au Plan d'Occupation des Sols.

Afin de permettre la réalisation du projet la création d'un règlement spécifique à cette zone est nécessaire.

Le règlement reprendra les éléments suivants :

### **PREAMBULE**

#### **I VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés destinés à accueillir des activités industrielles, artisanales, de services et de bureaux.

#### **II RAPPELS ET RECOMMANDATIONS**

##### Mouvement de terrains :

La zone 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'y adapter les techniques de construction.

##### Classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

Routes Départementales :

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 549, les constructions exposées au bruit des voies de 3<sup>ème</sup> catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit.