



COMPATIBILITE URBANISME
DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT
ICPE

WESCO
CERIZAY (79)

Extension d'un entrepôt

SOMMAIRE

1.1	Compatibilité avec les plan, schémas et programmes (PJ n°12 du cerfa n°15679-03)	3
1.1.1	Plan Local d'Urbanisme (PLU) (PJ n°4 du cerfa n°15679-03)	3

1.1 COMPATIBILITE AVEC LES PLAN, SCHEMAS ET PROGRAMMES (PJ N°12 DU CERFA N°15679-03)

1.1.1 PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) (PJ N°4 DU CERFA N°15679-03)

Le projet est situé en zone Uy, zone d'activités économiques lourdes, et exemptes de toute pollution, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cerizay. Il est compatible avec l'usage du site.

Un extrait du règlement PLU ainsi qu'un plan de zonage sont fournis ci-après.

L'article UY4 de la zone Uy détaille les prescriptions à appliquer concernant la desserte par les réseaux et notamment en lien avec l'assainissement. Ainsi, il est indiqué :

- Eaux usées
 - o « 4.2 - Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe, pour toute construction de la zone le nécessitant. »
 - o « 4.5 - L'évacuation des eaux résiduelles industrielles ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire. Toutefois, pour les eaux industrielles dont le raccordement au réseau public n'est pas concevable, un dispositif d'épuration propre à chaque construction ou installation pourra être prescrit. »

Le bâtiment est déjà raccordé au réseau public EU. Les eaux usées proviendront d'un usage sanitaire et d'entretien. Aucun prétraitement n'est donc nécessaire.

- Eaux pluviales
 - o « 4.5 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. »

Les eaux pluviales sont aujourd'hui temporisées puis rejetées dans le milieu naturel. L'aménagement réalisé conservera le bon écoulement des eaux de ruissellement.

Le projet est bien compatible avec ces articles de la zone Uy.

Il est précisé qu'un PLUi de la Communauté d'agglomération du Bocage Bressuirais est en cours d'élaboration. Le règlement a été arrêté mais il n'est pas encore approuvé et opposable.

Le terrain sera situé en zone Uxb correspondant aux zones d'activité structurantes. Même s'il n'est pas encore applicable, une vérification de la conformité vis-à-vis du règlement a été effectuée.

L'article 1.2 du chapitre 8 du titre II demande un débit de fuite de 3 L/s/ha, sans indiquer de pluie de référence. Cette prescription est plus contraignante que le PLU opposable. Cependant elle sera tout de même respectée.

A l'échelle du projet, le débit de fuite sera de 18.3L/s.

PLU COMMUNE DE CERIZAY

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE



ZONE U.Y

CARACTERE DES ZONES U.Y

La zone U.Y est une zone d'activités économiques lourdes, réservée aux activités commerciales, artisanales, industrielles ou tertiaires, pouvant comporter des nuisances ou dangers éventuels par rapport aux milieux environnants.

SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U.Y 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article UY 2.
- 1.2 - Les constructions à usage agricole.
- 1.3 - Les lotissements à usage d'habitation.
- 1.4 - Les carrières.
- 1.5 - Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sport ouverts au public.
- 1.6 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

Article U.Y 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Toute opération ou construction devra être réalisée de sorte que les réseaux et la voirie soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone.

Sont admises les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UY 1, et notamment les constructions à vocation commerciale, artisanale, industrielle ou tertiaire.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

- 2.1 - Les installations classées et l'extension des installations existantes, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 2.2 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone, sous réserve qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activités.
- 2.3 - L'extension et les annexes des constructions à usage d'habitation ne respectant pas l'alinéa précédent, mais autorisées avant l'opposabilité du présent Plan Local d'Urbanisme.
- 2.4 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

2.5 - Les équipements collectifs nécessaires aux activités implantées dans la zone.

2.6 - Les installations et infrastructures liées à un souci d'économie d'énergies et/ou aux énergies renouvelables, profitables aux activités implantées dans la zone.

SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U.Y 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

3.1 - Les constructions et installations doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense incendie.

3.3 - Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation seront interdits.

3.4 - Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

3.5 - Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques.

3.6 - Tout nouvel accès direct sur les routes classées à grande circulation est interdit hors agglomération.

Voirie

3.7 - Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.8 - La création des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 8 m
- largeur minimale de plate-forme : 6 m

3.9 - Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 - Toute construction et installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- 4.2 - Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe, pour toute construction de la zone le nécessitant.
- 4.3 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être admis. De plus, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau, lorsque celui-ci sera réalisé.
- 4.4 - Tout projet de création ou de réhabilitation d'un dispositif d'assainissement individuel devra faire l'objet d'une étude de définition de filière à la parcelle, réalisée par un organisme compétent.
- 4.5 - L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire. Toutefois, pour les eaux industrielles dont le raccordement au réseau public n'est pas concevable, un dispositif d'épuration propre à chaque construction ou installation pourra être prescrit.

Eaux pluviales

- 4.6 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers (électricité, gaz, télécommunications...)

- 4.7 - L'enfouissement des lignes ou conduite de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article U.Y 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des terrains, de la surface de la construction et de sa destination, pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

Article U.Y 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 - Les constructions et installations doivent être implantées en retrait des différentes voies, dans les conditions minimales suivantes :
- 35 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation et des déviations,
 - 20 mètres de l'axe des autres Routes Départementales,
 - 10 mètres de l'alignement des autres voies.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,

- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.

6.2 - En dehors des espaces urbanisés, et dans le cas où aucun schéma d'aménagement dérogatoire particulier, soucieux de qualité de l'urbanisme et des paysages, n'est prévu, les constructions devront respecter un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation et des déviations.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ayant une implantation différente, sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.

Article U.Y 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions ne présentant aucun risque au niveau de la sécurité incendie, ou bien prévoyant des dispositions pour contenir ce risque, comme la mise en place de murs coupe-feu, peuvent s'implanter en limites séparatives.

Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, les constructions respectent par rapport à ces limites, une ou deux marges latérales égales ou supérieures à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

Des implantations différentes sont exceptionnellement possibles, pour des raisons techniques, lorsque le projet consiste en une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, et sous réserve de ne pas réduire davantage la marge de recul existante.

7.2 - Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

Article U.Y 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de manière à assurer un éclairage satisfaisant des pièces habitables des logements ou des pièces nécessitant un éclairage naturel dans les locaux d'activités.

Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre bâtiments non contigus sur une même unité foncière, sauf lorsque le projet consiste en une extension d'une construction de valeur ou en bon état ne respectant pas cette distance, et sous réserve de ne pas réduire davantage la distance existante entre les deux bâtiments.

Article U.Y 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 – Non réglementée.

Article U.Y 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, existant avant exécution des remblais et déblais.

10.1 – Sauf cas particulier d'un schéma d'aménagement dérogatoire le long des voies classées à grande circulation définissant une hauteur maximale spécifique, la hauteur maximale autorisée est de 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les extensions des constructions déjà existantes et ayant une hauteur supérieure à 12 mètres sont autorisées, à condition que le faîtage ou l'acrotère de l'extension projetée ne dépasse pas celui existant.

10.2 - Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Article U.Y 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Toute autorisation d'utilisation du sol peut être refusée si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Bâtiments

11.1 - La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux des bâtiments principaux et de leurs annexes.

11.2 - La réalisation de constructions d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et d'intégration par rapport aux lieux environnants.

11.3 - Sont interdits les bardages en tôle galvanisée, et l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits.

Clôtures

11.4 - Les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques seront constituées :

- soit d'un mur bahut, enduit sur ses deux faces dans un ton neutre, d'une hauteur maximale d'1,20 mètre, éventuellement surmonté d'un grillage, le tout ne dépassant pas deux mètres de hauteur, et doublé d'une haie vive d'essences bocagères,
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, éventuellement doublé d'une haie vive d'essences bocagères.

11.5 - Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage, éventuellement doublées d'une haie vive d'essences bocagères, et leur hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

Article U.Y 12 - STATIONNEMENT

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

12.2 - Il est exigé au minimum :

1 - Constructions à usage de bureaux et services :

1 place de stationnement par 40 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

2 - Constructions à usage de commerce :

1 place de stationnement par 30 m² de surface de vente.

3 - Etablissements industriels ou artisanaux, et ateliers :

1 place de stationnement par 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

4 - Entrepôts, dépôts :

1 place de stationnement par 500 m² de Surface Hors Œuvre Nette.

5 - Etablissements divers :

Hôtels : 1 place par chambre,

Restaurants, cafés : 1 place par 20 m² de salle ouverte au public,

Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,

Salles de réunion, de sport, de spectacle : 1 place pour 3 personnes admises.

12.3 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il peut également justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

12.4 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article U.Y 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Des rideaux de végétation composés d'essences locales variées doivent être plantés afin de masquer les installations et travaux divers, les aires de stockage ainsi que les dépôts autorisés dans la zone.

13.3 - Les espaces laissés libres par le retrait des constructions et délaissés des aires de stationnement devront être paysagers, aménagés de telle sorte qu'ils renforcent l'intégration des bâtiments aux paysages environnants et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre.

13.4 - En complément des alinéas précédents, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

SECTION 3. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article U.Y 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – Non réglementées.