



BODREAU ARCHITECTURE

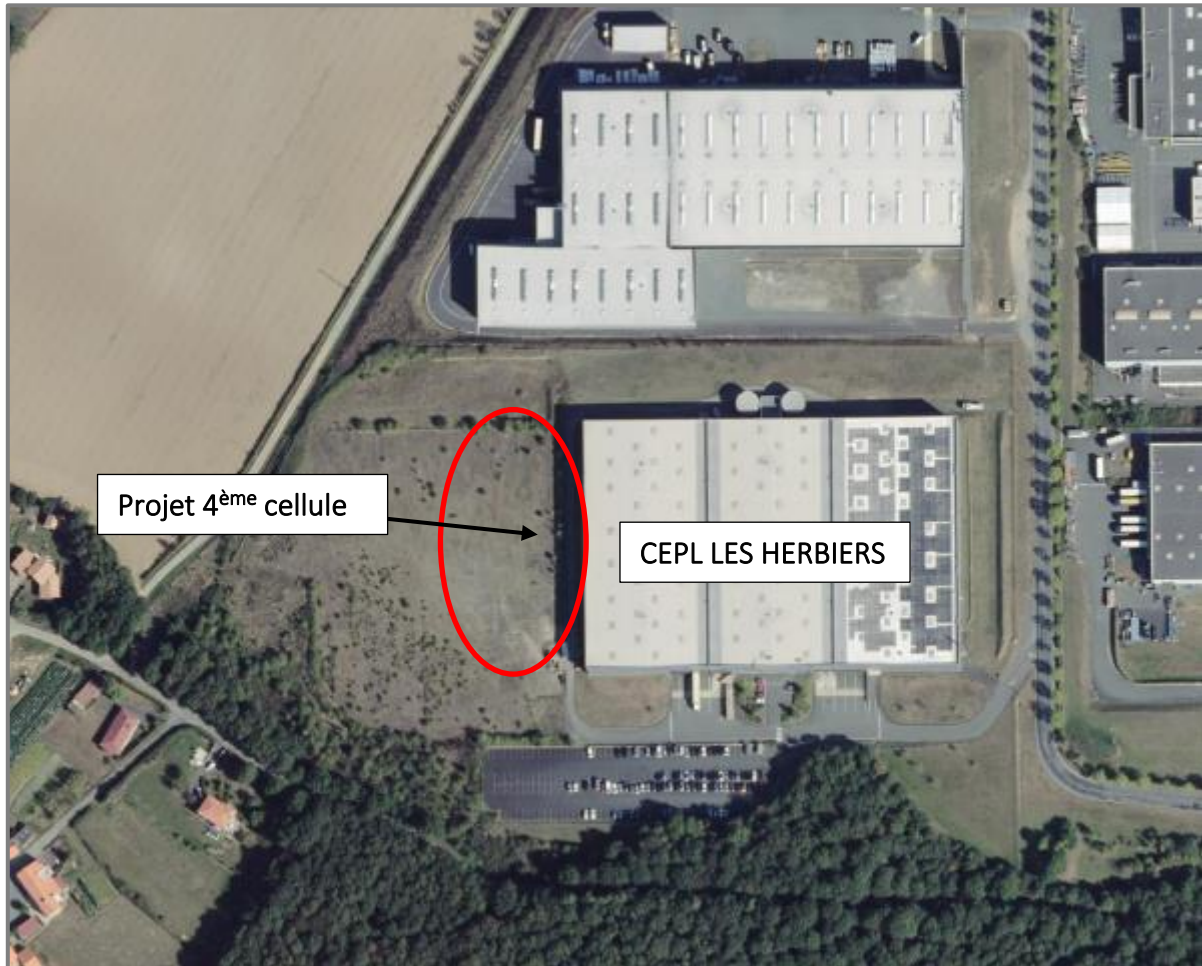
CEPL LES HERBIERS LES HERBIERS (85)

Demande d'enregistrement – Version A – Mai 2022

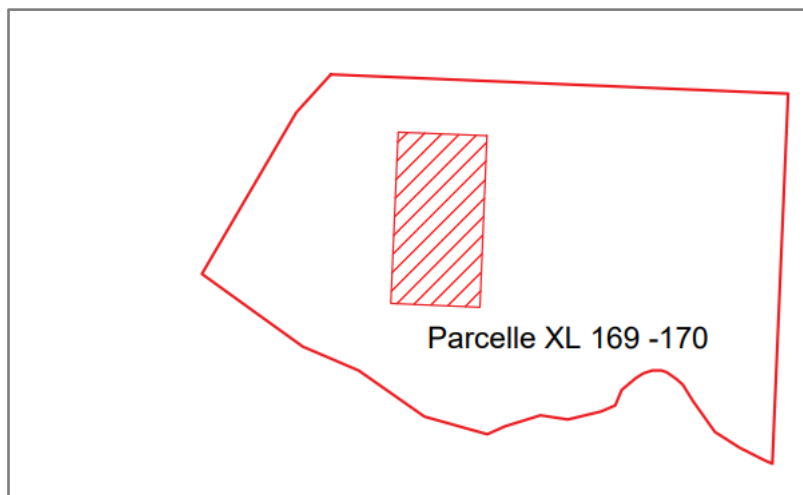
PJ n° 4 : Comptabilité du projet avec l'affectation des
sols prévue pour les secteurs délimités par les
documents d'urbanisme

La société CEPL LES HERBIERS est implantée au Sud-Ouest de la commune des Herbiers (85) dans la zone industrielle La Rebouchonnière.

La photo aérienne ci-dessous permet de localiser le site dans son environnement et l'emplacement du projet sur le site.



Le terrain concerné par les installations est référencé au cadastre de la commune des Herbiers section XL parcelles n°169 de 18 223 m² et 170 de 49 396 m².

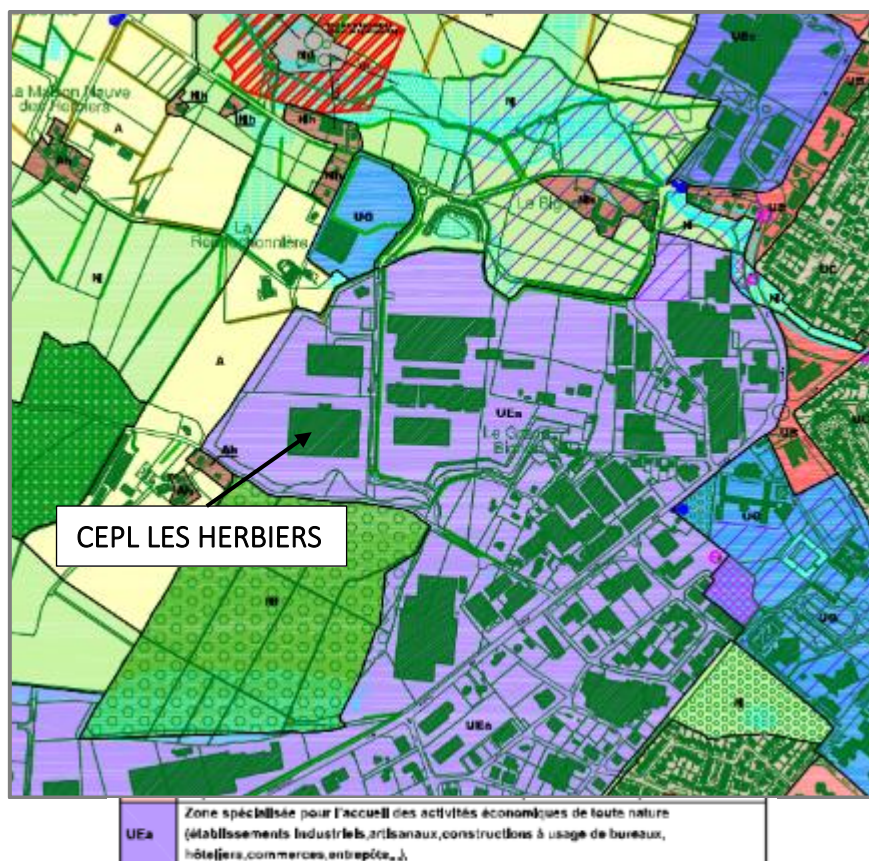


Le terrain et le bâtiment appartiennent à la SCI REAL LES HERBIERS qui a déposé le Permis de Construire pour la construction de la 4^{ème} cellule en date du 11 janvier 2022.

Le Permis de Construire a été délivré le 7 avril 2022 (voir PJ n°10).

Le PLU des Herbiers, approuvé le 15 décembre 2014, couvre l'intégralité du territoire de la commune des Herbiers et a fait l'objet d'évolution en mars 2021.

Le terrain objet de l'extension est situé en zone UEa du Plan Local d'Urbanisme des Herbiers : Zone spécialisée pour l'accueil des activités économiques de toute nature (établissements industriels, artisanaux, constructions à usage de bureaux, hôteliers, commerces, entrepôts, associations, ateliers et activités d'intérêt général...)



Source : commune des Herbiers

Prescriptions du règlement zone UEa1	Projet CEPL LES HERBIERS	Conformité
<ul style="list-style-type: none"> • La construction d'extensions, d'annexes et d'aménagements pour les constructions existantes à destination d'habitation : <ul style="list-style-type: none"> - sans construction d'un nouveau logement - à condition de l'absence de réalisation de travaux similaires depuis l'approbation de la dernière révision générale du PLU - sous réserve du respect des conditions de surface ci-dessous : <ul style="list-style-type: none"> ☒ le garage est limité à 30 m² d'emprise au sol ☒ les autres annexes (abri de jardin, abri à vélo, atelier, local technique...) sont limitées à 9 m² d'emprise au sol (surface totale cumulée) ☒ la piscine, couverte ou non, est limitée à 60 m² d'emprise au sol ☒ l'extension de la construction est limitée suivant la méthode de calcul suivante : <ul style="list-style-type: none"> o première tranche de 100 m² de surface de plancher : extension maximale de 50% o au-delà de la première tranche de 100 m² de surface de plancher : extension maximale de 30% <p>Exemple pour une construction à usage d'habitation d'une surface de plancher de 120 m² : Surface maximale d'extension possible = 100 * 50% + 20 * 30% = 56 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans les secteurs du plan de zonage du PLU situés dans l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), il faut également se reporter au règlement de l'AVAP (en annexe 2 du PLU). L'AVAP vient compléter la réglementation du PLU. En cas de règle contradictoire entre le PLU et l'AVAP, la plus contraignante sera celle qui prévaudra. • Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU, les exhaussements, affouillements et remblaiements pourront être autorisés dès lors que ceux-ci : <ul style="list-style-type: none"> - sont liés à la sécurité des personnes ; - sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ; - sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être 		

Prescriptions du règlement zone UEa1	Projet CEPL LES HERBIERS	Conformité
<p>localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.</p> <p>Dans les zones humides inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme et reportées au plan de zonage du PLU, les exhaussements, affouillements et remblaiements dès lors que ceux-ci :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sont liés à la sécurité des personnes ; - sont liés à l'entretien, la réhabilitation et à la restauration des zones humides ; - sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement n'existe, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées. <ul style="list-style-type: none"> • Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de les détruire ou de leur porter atteinte ne sont rendus possibles que dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> - De manière générale, ces travaux sont rendus possibles pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments ou pour permettre la réalisation d'accès ; - Pour les haies bénéficiant d'une protection allégée et identifiées comme telles au plan de zonage : en plus de cas précisés ci-dessus, ces travaux sont aussi rendus possibles pour permettre l'évolution des pratiques agricoles (regroupement de parcelles...) ou l'aménagement de zones d'urbanisation future. <p>Dans tous les cas, ces travaux devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage, en tant que mesure</p>		

Prescriptions du règlement zone UEa1	Projet CEPL LES HERBIERS	Conformité
<p>compensatoire, il pourra être imposé qu'une haie soit replantée dans les mêmes caractéristiques que celle détruite. Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.</p> <p>Dans les espaces à planter identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, il sera fait le choix d'essences locales, conformément à celles listées en annexe 4 de ce présent règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le petit patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme doit être protégé. Les déplacements des éléments de petit patrimoine sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers. En tout état de cause, ils devront être précédés d'une autorisation d'urbanisme. 		
<p>Article UEa 3 ACCES ET VOIRIE</p> <p>3.1. Accès</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.</p> <p>Dans tous les cas, les caractéristiques des accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - doivent permettre de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement... - doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir - ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. 	<p>L'accès au bâtiment est existant et ne sera pas modifié dans le cadre de l'extension de l'entrepôt.</p>	<p>C</p>
<p>3.2. Voirie</p> <p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées.</p> <p>Les voies ouvertes à la circulation automobile à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m et répondre à l'importance, à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir, tout en permettant de satisfaire les règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, stationnement...</p>	<p>Les voiries d'accès au terrain CEPL LES HERBIERS sont celles de la zone d'activité, elles sont publiques</p>	<p>C</p>

Prescriptions du règlement zone UEa1	Projet CEPL LES HERBIERS	Conformité
Les voies en impasse, existantes ou à créer, d'une longueur supérieure à 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie...) de faire demi-tour	Le terrain n'est pas implanté sur une voie en impasse	SO
Article UEa 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX 4.1 Eau potable Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.	Le site est raccordé au réseau AEP public depuis sa construction initial	C
4.2 Assainissement 4.2.1. Eaux usées Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de raccordement gravitaire, un système de relevage doit être prévu, à la charge du constructeur. En l'absence de réseau, les installations ou constructions doivent mettre en place un dispositif non collectif conforme aux dispositions législatives en vigueur. L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux autres que les eaux domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur.	Le bâtiment est raccordé au réseau d'eaux usées public depuis sa construction initiale. Les sanitaires de la nouvelle cellule seront raccordés au réseau EU existant.	C
4.2.2. Eaux pluviales Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge un dispositif de collecte, voire de rétention, approprié et proportionné, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales. En outre, il convient de se référer au schéma directeur des eaux pluviales (en annexe 4 de ce présent PLU) qui fixe des dispositions spécifiques au sein de la zone en matière d'assainissement des eaux pluviales (coefficient d'imperméabilisation, mesures compensatoires...) En cas d'aménagement d'aires de stationnement, un traitement des eaux de ruissellement doit être	Le site est raccordé au réseau d'eaux pluviales de la zone d'activité qui possède un bassin d'orage de 1 600 m ³ (voir note de gestion des EP en annexe de la PJ n°6). L'extension sera raccordée sur le même réseau.	C

Prescriptions du règlement zone UEa1	Projet CEPL LES HERBIERS	Conformité
entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage... conformément aux normes en vigueur.		
4.3 Réseaux divers L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution est imposé.	Fait sur le site	C
Article UEa 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES Article non réglementé.		SO
Article UEa 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 6.1. Le long des routes départementales En dehors des espaces urbanisés et des secteurs situés en agglomération, les constructions ainsi que leurs annexes et extensions doivent être édifiées un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des voies et de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de ces mêmes voies. Pour les constructions déjà implantées dans les marges de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) par rapport aux routes départementales. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental	La construction de la quatrième cellule s'effectuera en limite de propriété Ouest qui n'est pas en limite de routes départementales. Dans le cadre du respect de la réglementation ICPE (1510), le bâtiment est séparé des limites de propriété par une distance de 20 mètres.	C
6.2. Le long des autres routes 6.2.1. Règle générale : - Le long des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance de 1 mètre par rapport à l'alignement. - Le long des liaisons douces existantes, modifiées ou à créer, les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit à un minimum de 1.5 mètre en recul de l'alignement. 6.2.2 Dispositions particulières : - Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas	L'extension ne s'effectue pas côté route	C

Prescriptions du règlement zone UEa1	Projet CEPL LES HERBIERS	Conformité
<p>soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.</p> <p>- Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.</p>		
<p>Article UEa 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>7.1. Les constructions seront édifiées :</p> <p>- soit en limite séparative</p> <p>- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.</p> <p>7.2. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de rénovation, adaptation ou changement de destination de constructions existantes.</p> <p>7.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.</p> <p>7.4. Dans le cas de travaux d'isolation extérieure visant à améliorer la performance énergétique d'un bâtiment existant, un empiètement sur les marges de recul imposées pourra être autorisé. Cette disposition ne permet pas d'empiéter sur la propriété d'un tiers.</p>	<p>La nouvelle cellule sera construite à 20 mètres de la limite Nord du terrain mitoyenne d'un autre site.</p>	<p>C</p>
<p>Article UEa 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété est de 4 mètres minimum, afin notamment de permettre la sécurité relative aux risques d'incendie.</p>	<p>La nouvelle cellule sera construite contre le bâtiment existant (séparée par un mur REI120).</p>	<p>C</p>
<p>Article UEa 9 EMPRISE AU SOL</p>		

Prescriptions du règlement zone UEa1	Projet CEPL LES HERBIERS	Conformité
<p>et zones de stockage visibles depuis l'espace public devront faire l'objet de protections visuelles.</p> <p>11.5 Les zones de stationnement visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'un traitement paysager soigné.</p> <p>11.6 Toitures</p> <p>L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ne sera admise que dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans le contexte urbain existant.</p> <p>L'encastrement des panneaux dans la couverture est exigé</p>	<p>quatrième cellule, soit à l'opposé de l'entrée du site (en limite Est).</p> <p>La cellule faisant plus de 1000 m², sa toiture sera couverte par des panneaux photovoltaïques afin de respecter les règles du Code de l'Urbanisme.</p>	C
<p>Article UEa 12 STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations sera assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Une place de stationnement automobile équivaut à 25 m² (accès compris). Une place de stationnement vélo équivaut à 2 m².</p> <p>Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.</p> <p>Ainsi, pour toutes les constructions, il doit être aménagé, sur la propriété, à partir d'une analyse explicitant ces besoins, les surfaces nécessaires au stationnement et aux manœuvres de chargement et de déchargement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des véhicules du personnel - des véhicules de livraison, de transport ou de service - des véhicules des visiteurs <p>Des projets de stationnement mutualisé dûment justifiés peuvent être acceptés sous réserve du respect des conditions suivantes : intégration paysagère, respect du nombre de places pour les constructions concernées, proximité par rapport à ces constructions (maximum 100 m).</p> <p>Les dispositions ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination d'une construction.</p>	<p>Le parking de stationnement des véhicules du personnel est dimensionné pour accueillir les véhicules du personnel.</p>	C
<p>Article UEa 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.</p>	<p>Les travaux prévoient des aménagements paysagers.</p>	C

Prescriptions du règlement zone UEa1	Projet CEPL LES HERBIERS	Conformité
<p>Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non. Pour les plantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, conformément à celles listées en annexe 2 de ce présent règlement.</p>		
<p>Article UEa 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Article non réglementé.</p>		SO
<p>Article UEa 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES Article non réglementé.</p>		SO
<p>Article UEa 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES Les constructions nouvelles seront soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire</p>	<p>Le projet respecte la réglementation en vigueur au 11 janvier 2022, date de dépôt du Permis de Construire</p>	C