

2. a Dispositions réglementaires d'urbanisme

USINE APLIX PROJET D'EXTENSION

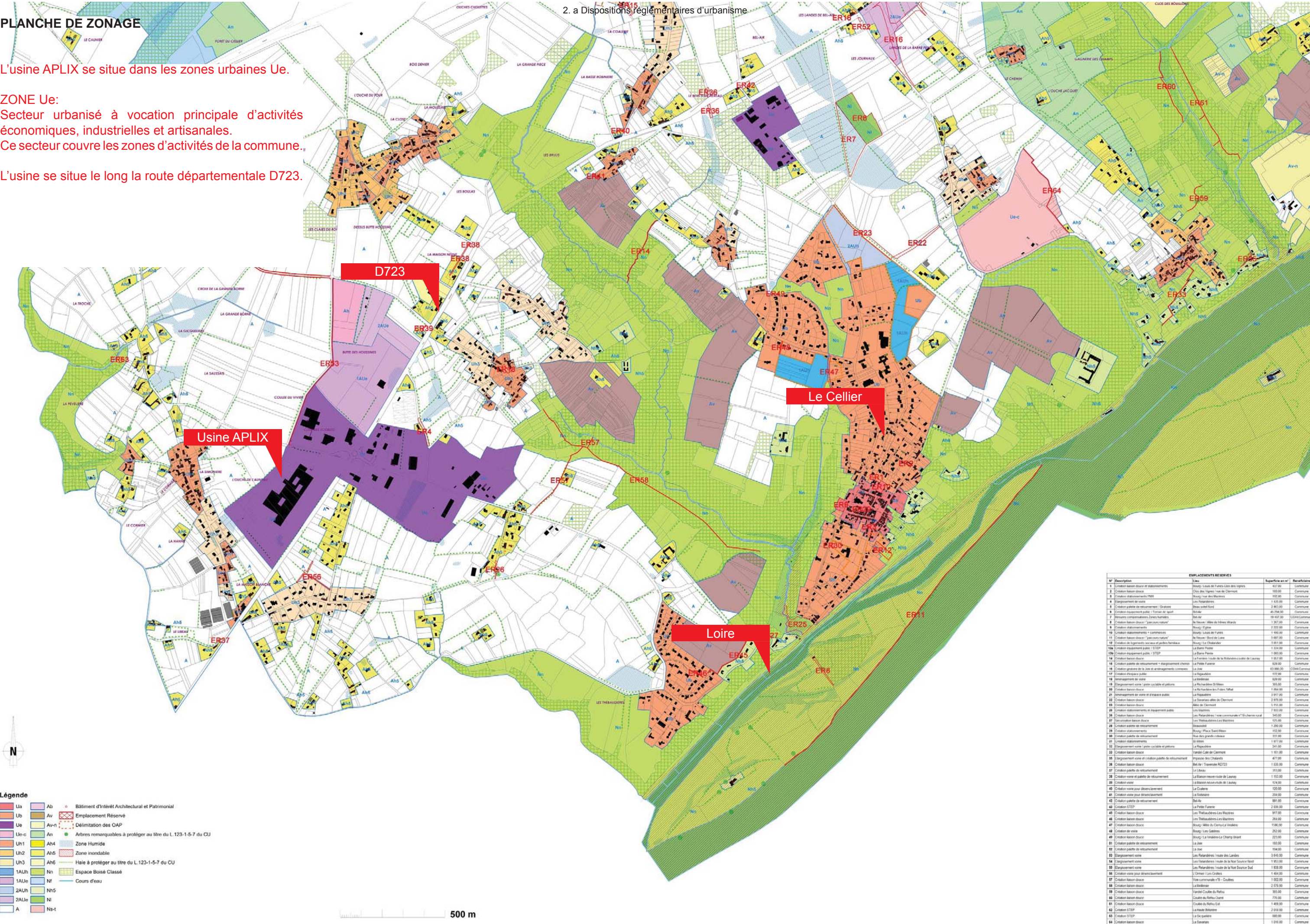
Commune du Cellier, Département de la Loire-Atlantique

PLANCHE DE ZONAGE

L'usine APLIX se situe dans les zones urbaines Ue.

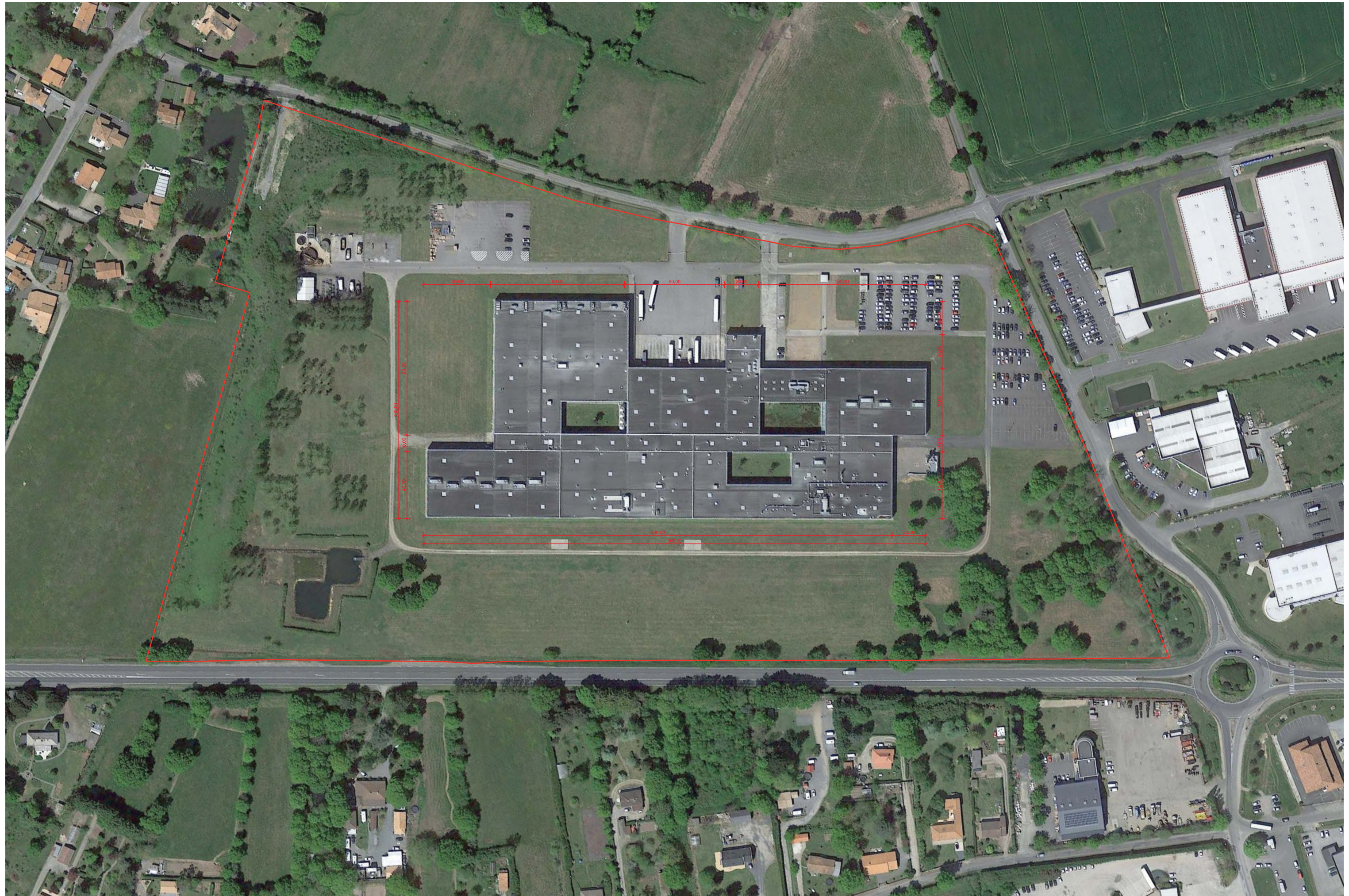
ZONE Ue:
Secteur urbanisé à vocation principale d'activités économiques, industrielles et artisanales.
Ce secteur couvre les zones d'activités de la commune.

L'usine se situe le long la route départementale D723.

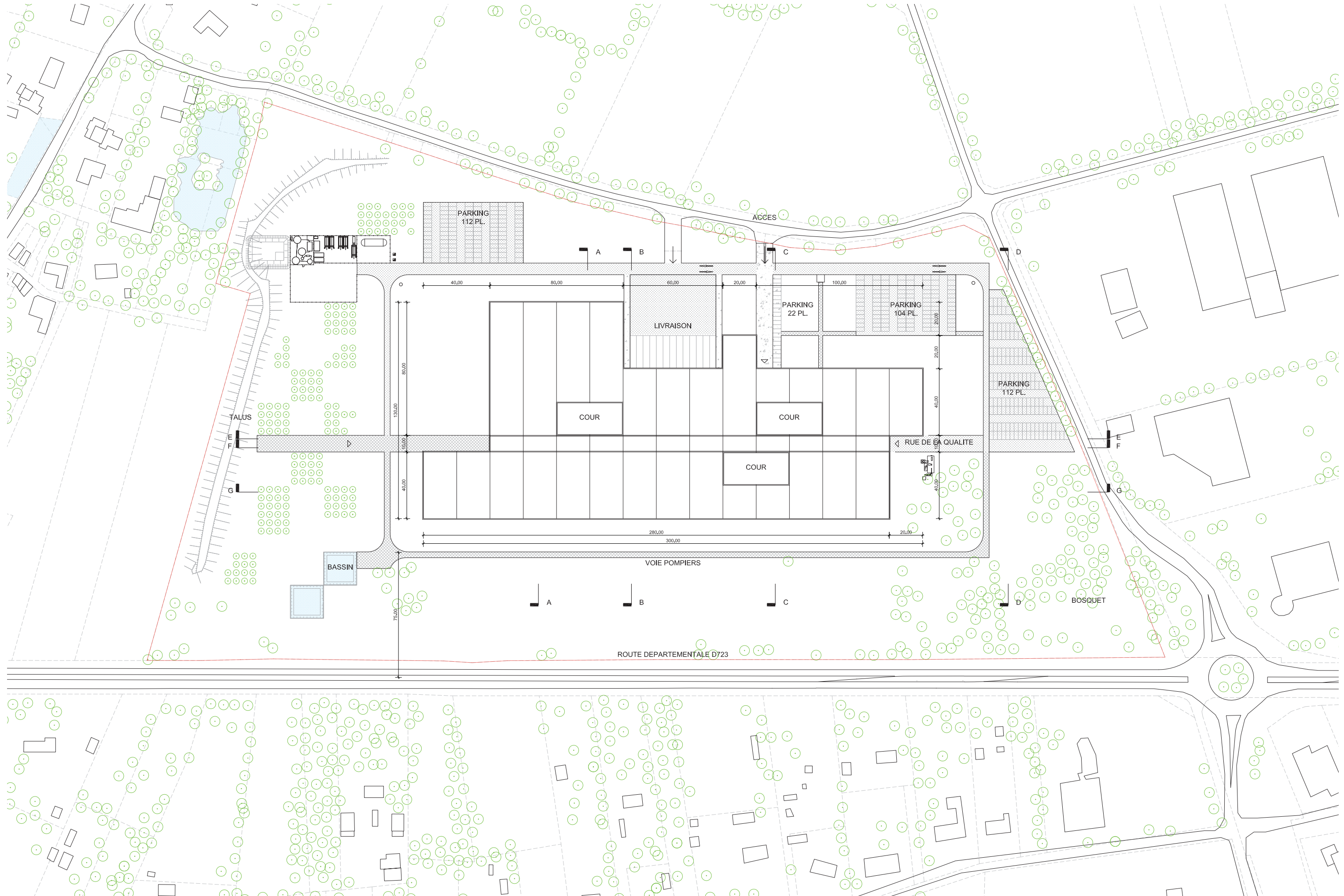


EMPLACEMENTS DE SERVICES			
N°	Description	Superficie en m²	Beneficiaire
1	Création bassin d'eau et stationnement	437.00	Commune
2	Création bassin d'eau	100.00	Commune
3	Création stationnement	100.00	Commune
4	Création stationnement	1.435.00	Commune
5	Création stationnement	2.863.00	Commune
6	Création stationnement	42.254.00	Commune
7	Création stationnement	19.407.00	Commune
8	Création stationnement	1.307.00	Commune
9	Création stationnement	2.797.00	Commune
10	Création stationnement	1.690.00	Commune
11	Création stationnement	3.687.00	Commune
12	Création stationnement	3.803.00	Commune
13	Création stationnement	1.004.00	Commune
14	Création stationnement	1.000.00	Commune
15	Création stationnement	1.857.00	Commune
16	Création stationnement	1.857.00	Commune
17	Création stationnement	1.857.00	Commune
18	Création stationnement	1.857.00	Commune
19	Création stationnement	1.857.00	Commune
20	Création stationnement	1.857.00	Commune
21	Création stationnement	1.857.00	Commune
22	Création stationnement	1.857.00	Commune
23	Création stationnement	1.857.00	Commune
24	Création stationnement	1.857.00	Commune
25	Création stationnement	1.857.00	Commune
26	Création stationnement	1.857.00	Commune
27	Création stationnement	1.857.00	Commune
28	Création stationnement	1.857.00	Commune
29	Création stationnement	1.857.00	Commune
30	Création stationnement	1.857.00	Commune
31	Création stationnement	1.857.00	Commune
32	Création stationnement	1.857.00	Commune
33	Création stationnement	1.857.00	Commune
34	Création stationnement	1.857.00	Commune
35	Création stationnement	1.857.00	Commune
36	Création stationnement	1.857.00	Commune
37	Création stationnement	1.857.00	Commune
38	Création stationnement	1.857.00	Commune
39	Création stationnement	1.857.00	Commune
40	Création stationnement	1.857.00	Commune
41	Création stationnement	1.857.00	Commune
42	Création stationnement	1.857.00	Commune
43	Création stationnement	1.857.00	Commune
44	Création stationnement	1.857.00	Commune
45	Création stationnement	1.857.00	Commune
46	Création stationnement	1.857.00	Commune
47	Création stationnement	1.857.00	Commune
48	Création stationnement	1.857.00	Commune
49	Création stationnement	1.857.00	Commune
50	Création stationnement	1.857.00	Commune
51	Création stationnement	1.857.00	Commune
52	Création stationnement	1.857.00	Commune
53	Création stationnement	1.857.00	Commune
54	Création stationnement	1.857.00	Commune

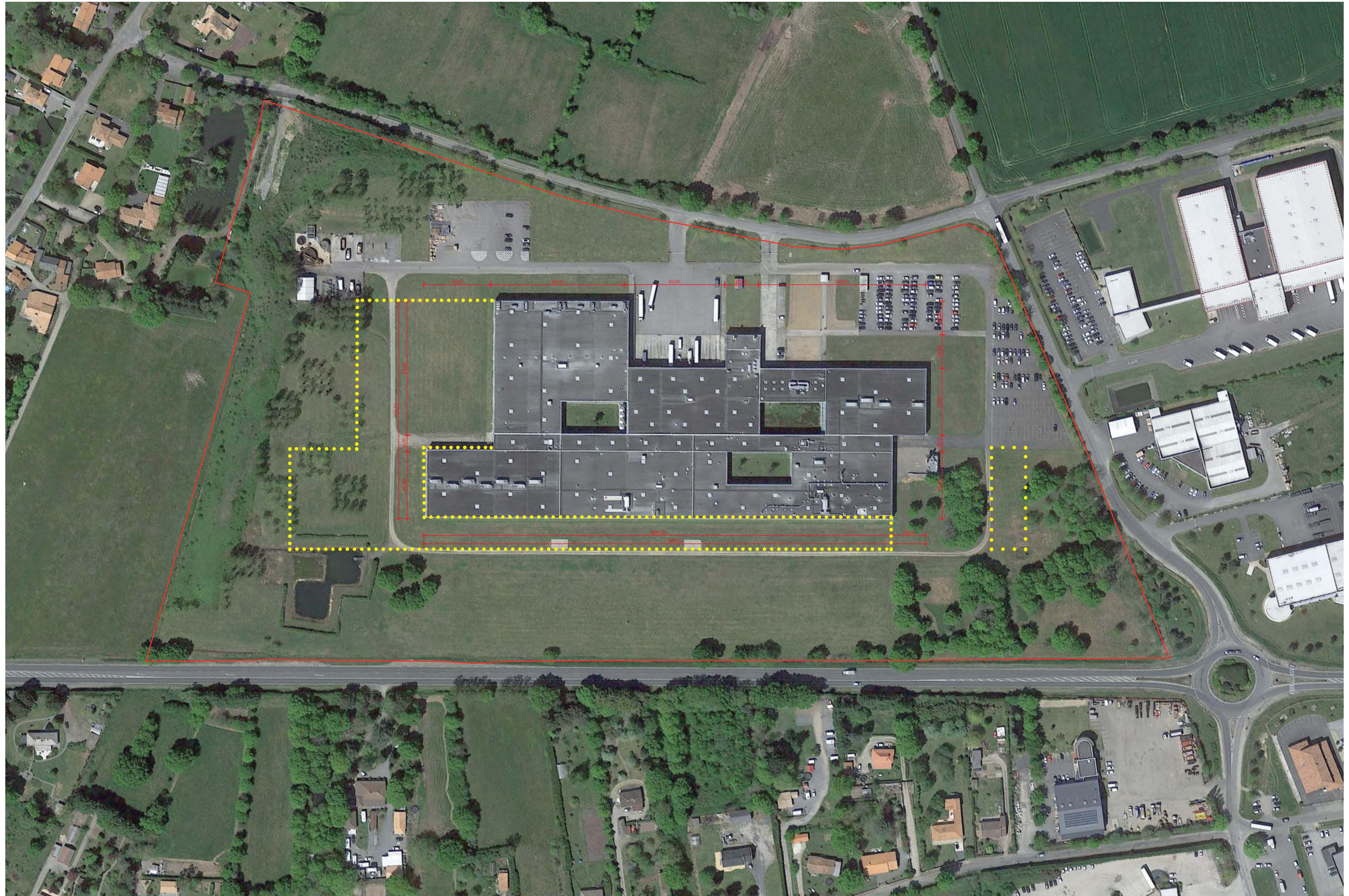
échelle 1/2000

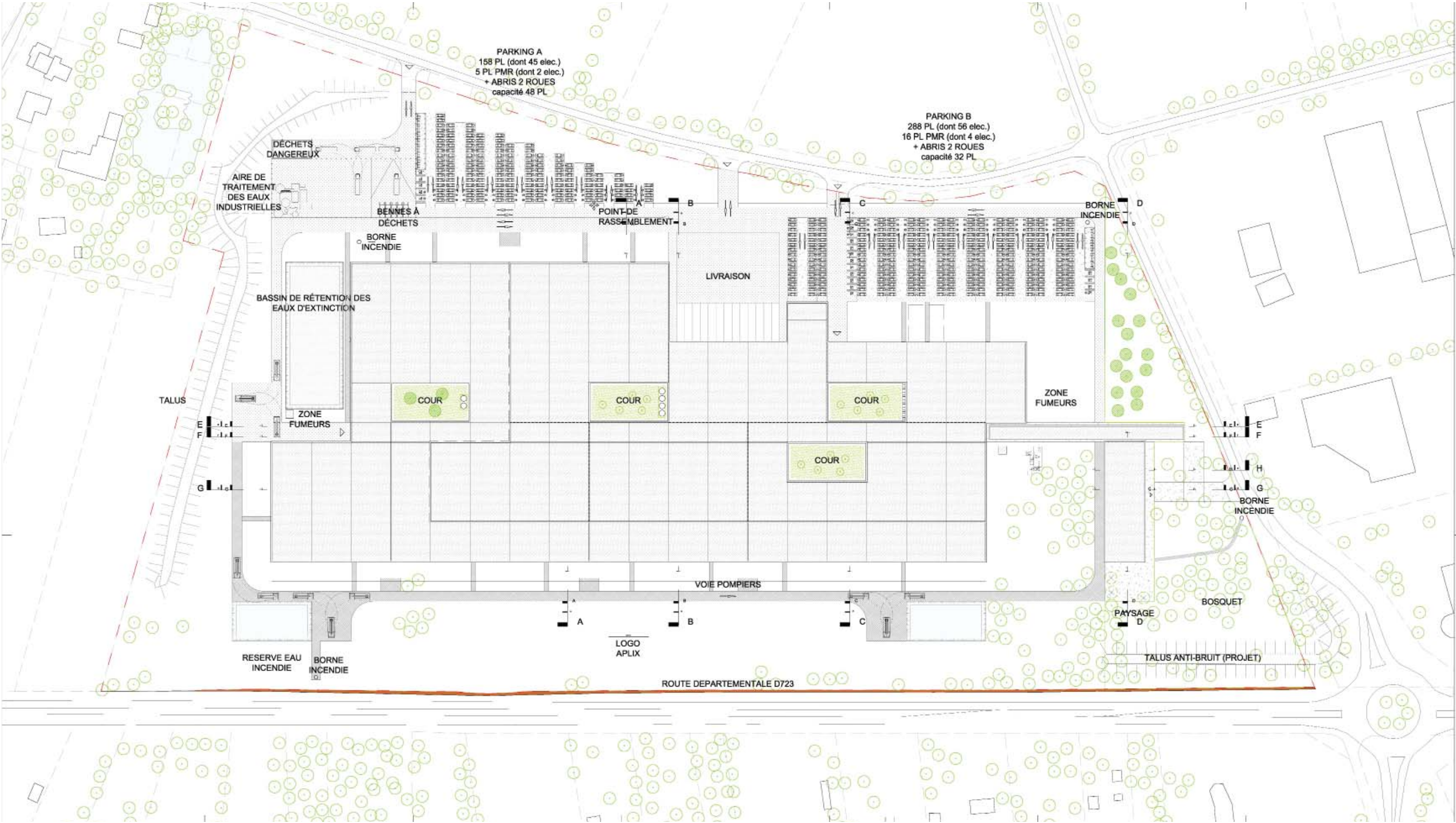


échelle 1/2000



échelle 1/2000





UE - ARTICLE 1
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

1.1. Les constructions à usage d’habitation, à l’exception de celles mentionnées à l’article 2.

Sans objet.

1.2. Les constructions à usage de commerce alimentaire.

Sans objet.

1.3. Les constructions à usage agricole ou forestier.

Sans objet.

1.4. L’ouverture de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs.

Sans objet.

1.5. L’installation de caravanes et de résidences mobiles.

Sans objet.

1.6. Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l’article 2.

Sans objet.

1.7. En dehors du sous-secteur Ue-c, l’ouverture et l’exploitation de carrières.

Sans objet.

2. a Dispositions réglementaires d’urbanisme

UE - ARTICLE 2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

2.1. Les constructions à usage d’activités sous réserve que les dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eu égard au caractère de la zone et qu’il n’en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques (incendie, explosion, etc.) et des nuisances (olfactives, sonores, etc.) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

- Voir dossier ICPE

2.2. Les constructions à usage d’habitation sous réserve d’être exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations à usage d’activités implantées dans la zone, et sous réserve d’être intégrées aux installations à usage d’activités.

Sans objet.

2.3. Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu’ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d’infrastructure.

Sans objet.

2.4. En sous-secteur Ue-c, le remblaiement des anciennes carrières et les dépôts de matière inertes sous réserve de satisfaire la réglementation les concernant.

Sans objet.

UE - ARTICLE 3
DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCÈS

3.1. DESSERTE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et viabilisée.

Cette desserte doit s'effectuer par une voie carrossable et en bon état d'entretien: soit par l'intermédiaire d'un passage privé, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Cette desserte doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Les deux accès existants voitures et camion s'effectuent par la voie Nord-Ouest (But des Houssines).

3.2. ACCES

Tout nouvel accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets. L'accès doit être aménagé de façon à ne pas représenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Un nouvel accès sera crée pour approvisionner la cuisine de l'entreprise qui se situera dans le pavillon.

Le nombre d'accès sur les voies publiques est limité à 1 dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

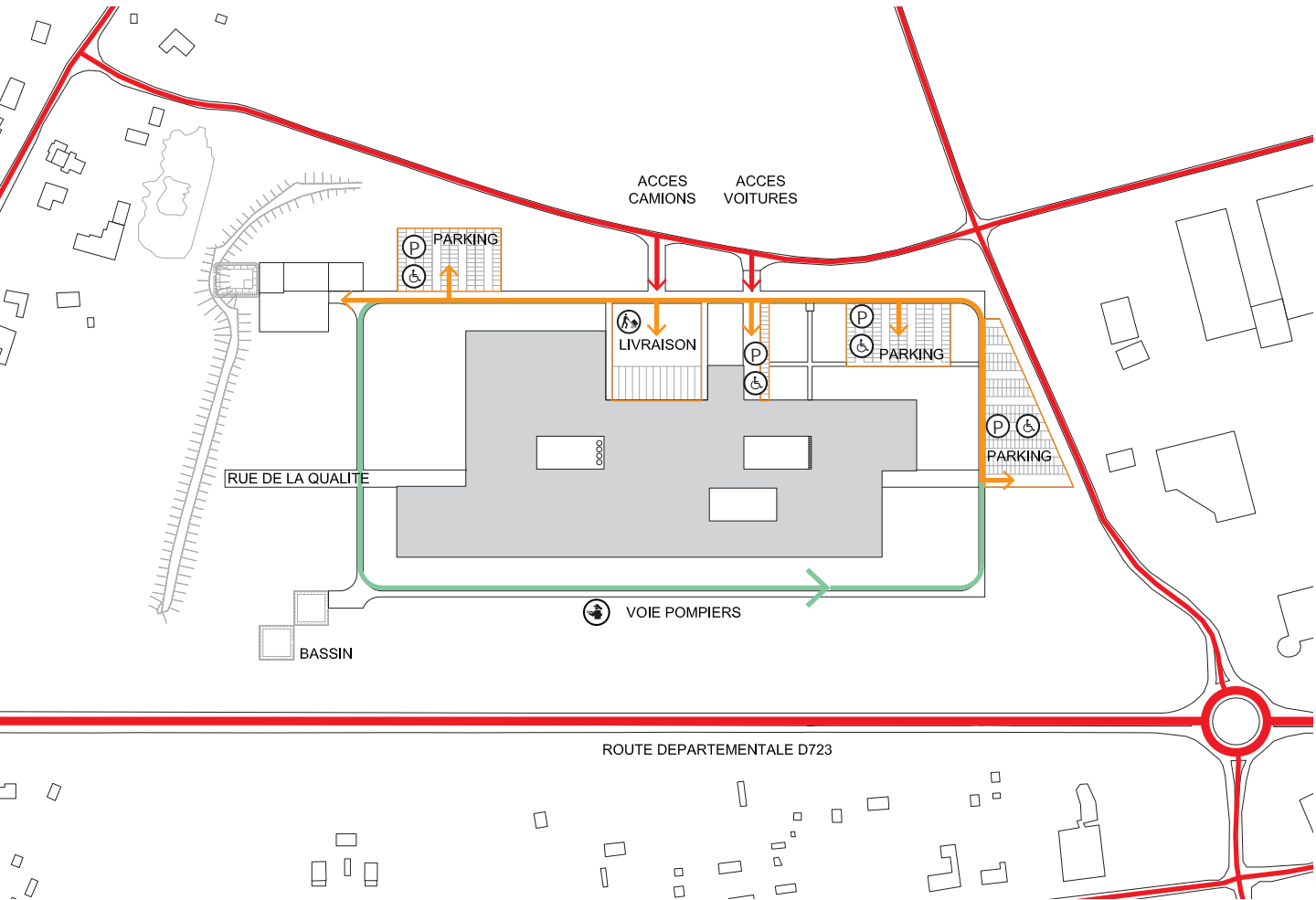
Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur la RD723.

3.3. VOIES NOUVELLES

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent correspondre à la destination des constructions et installations qu'elles desservent. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets selon les prescriptions techniques en vigueur et fournies par la collectivité compétente.

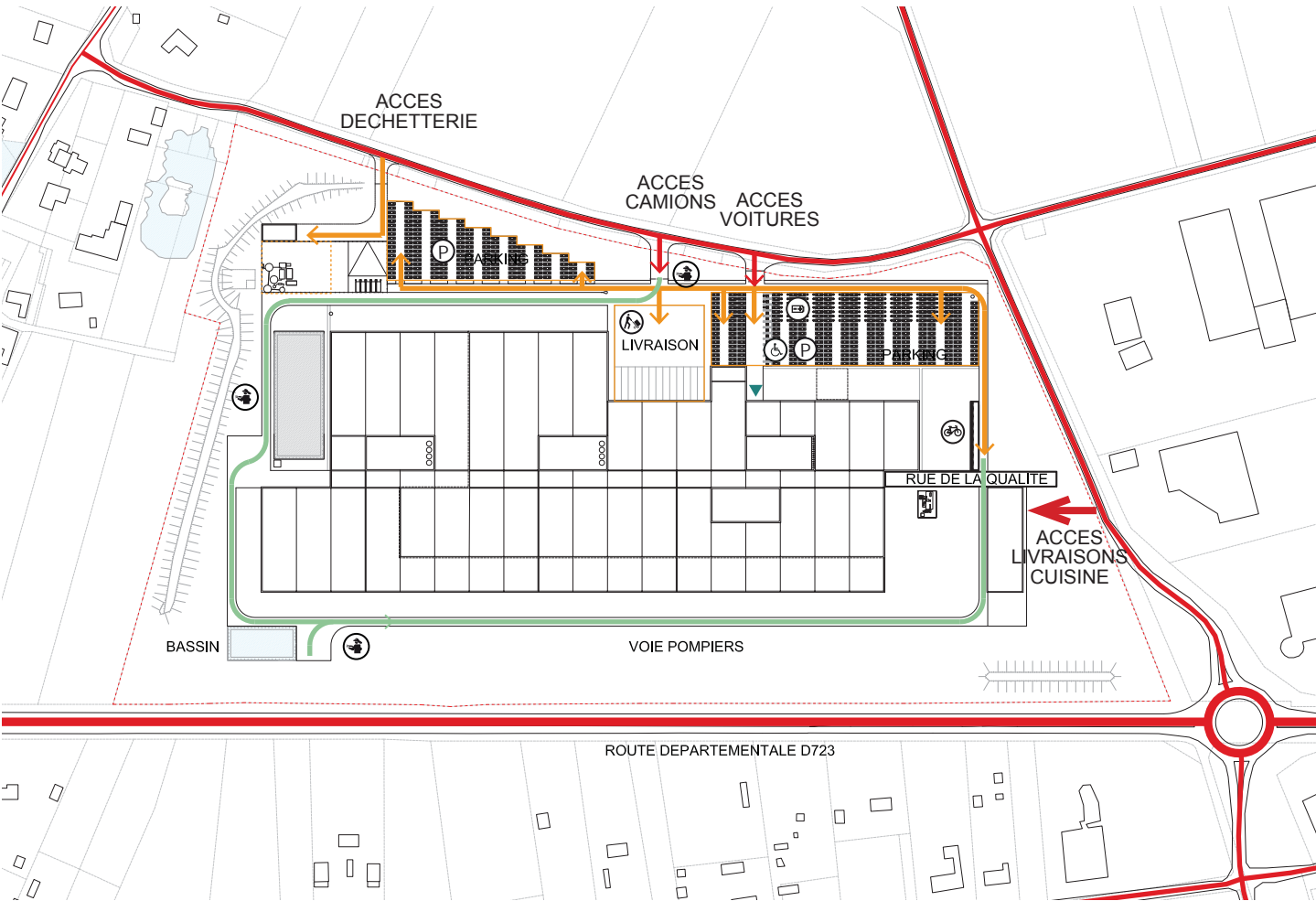
Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire demi-tour.

Desserte et accès des secours - existant



Source: Commune du Cellier, Departement de la Loire-Atlantique, PLAN LOCAL D'URBANISME

Desserte et accès des secours - EXTENSION



- Route départementale D723
- Voie publique
- Voie privée
- Voie pompiers

UE - ARTICLE 4**DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****4.1. ADDUCTION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

► **Utilisation de l'installation existante.**

4.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif) et les dispositions du Zonage d'Assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuel, conformes à la réglementation en vigueur.

► **Utilisation de l'installation existante.**

4.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement collectif, si elle est autorisée par le gestionnaire de réseaux, peut être soumise à un prétraitement, conforme à la réglementation en vigueur.

► **Utilisation de l'installation existante.**

4.4. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau des eaux usées.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou via un raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe, après autorisation du Maire, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, en respectant les dispositions du Zonage d'Assainissement des eaux pluviales.

En dernier recours, le rejet dans le réseau pluvial communal est autorisé dans la limite d'un débit de fuite maximum fixé à 1l/s.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique sont autorisés, pour des utilisations appropriées.

► **Pris en compte dans le projet technique.**

4.5. ÉLECTRICITE ET TELEPHONE

Pour les constructions nouvelles, le raccordement aux réseaux de distribution ainsi que les branchements doivent être réalisés suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente, préférentiellement en souterrain. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux doivent être préférentiellement réalisés en souterrain.

► **Utilisation de l'installation existante.**

UE - ARTICLE 5**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire pourra être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières si la superficie du terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel s'il s'avère nécessaire.

► **Utilisation de l'installation existante.**

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

6.1. REGLE GENERALE

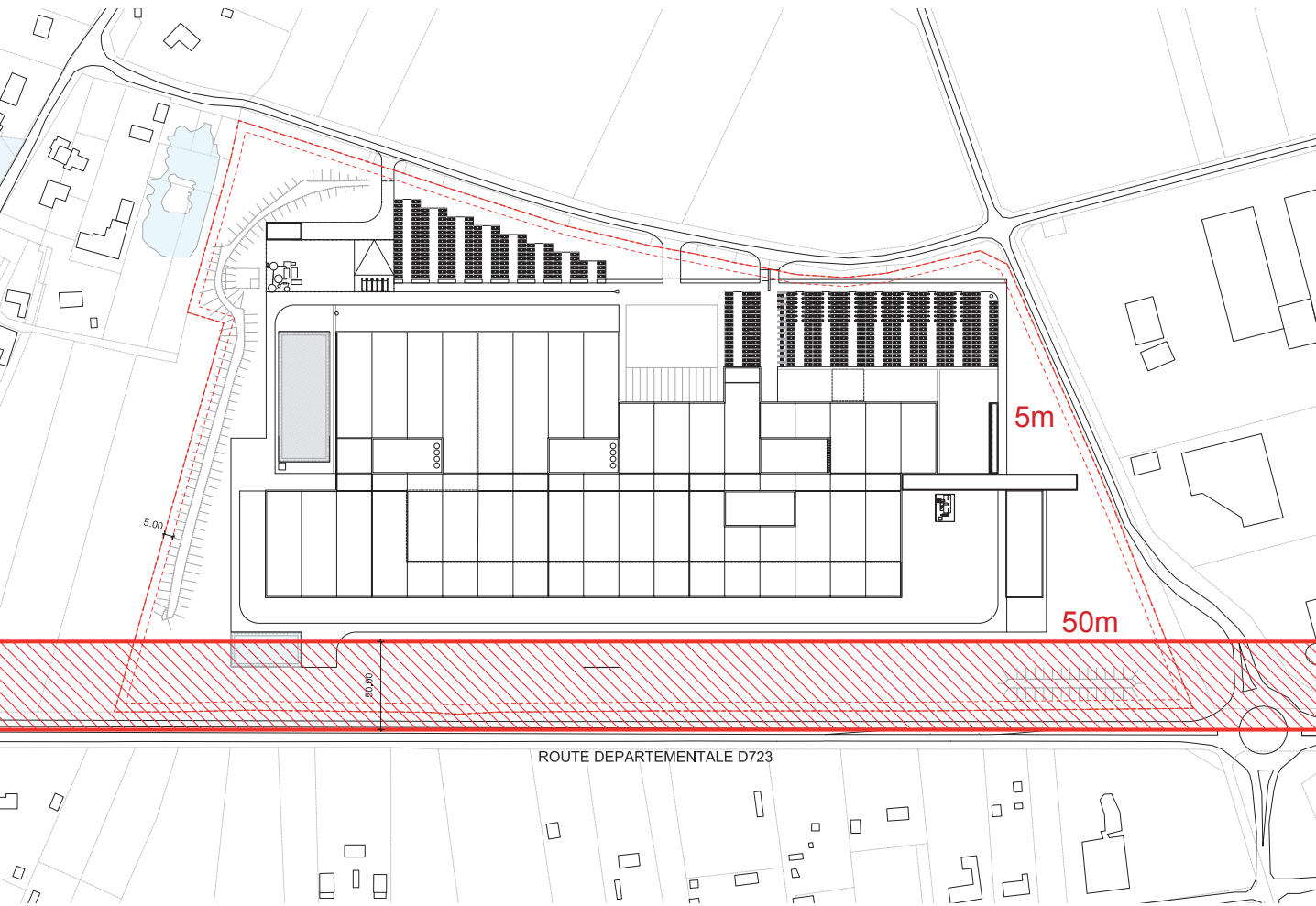
- 6.1.a. Pour les routes départementales hors agglomération, les dispositions du Schéma Routier Départemental s'appliquent (voir Dispositions Générales) *;**
- 6.1.b. Pour les routes départementales en agglomération et les autres types de voies, les constructions et installations doivent être implantées en recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement.**
► **Pris en compte dans le projet. Voir schéma.**

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, et ouvrage technique d'infrastructure qui pourront être implantés soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement ;
- L'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé, celle-ci pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment préexistant.*
► **Sans objet.**

- 6.2. CAS PARTICULIERS**
(excepté Routes Départementales hors agglomération)
Toutefois, en agglomération, une implantation à l'alignement ou avec un recul moindre par rapport à la voie peut être imposée si elle permet d'assurer une continuité bâtie sur rue si cette dernière est justifiée par le bon état des constructions adjacentes sur les terrains contigus. La construction doit alors s'implanter avec un recul identique à celui de l'une ou l'autre des constructions voisines.
► **Sans objet.**

6.3. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE REcul

Marge de recul



Source: Commune du Cellier, Departement de la Loire-Atlantique, PLAN LOCAL D'URBANISME

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

7.1. REGLE GENERALE

- Les constructions peuvent être édifiées :
- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;
 - Soit avec un recul (L) au moins égal à la moitié de la hauteur (H) mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 5m.

- 7.2. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE RETRAIT**
- L'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la règle imposée, celle-ci pouvant dans ce cas être édifiée dans le prolongement du bâtiment préexistant.

* Dispositions Générales

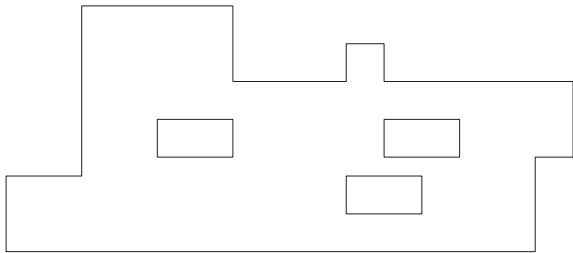
LA COMMUNE DU CELLIER EST CONCERNEE PAR LE SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL APPROUVE LE 25 JUIN 2012 :

- Hors agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale :
 - de 100 mètres par rapport à l'axe de la RD723 pour les constructions à vocation d'habitat,
 - de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD723 pour les constructions à vocation économique,
 - de 25 mètres par rapport à l'axe des RD21, RD68, RD84 et RD268
- Pour les constructions déjà implantées dans la marge 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) existants.
- Les changements de destination dans la marge de recul sont interdits. Toutefois, dans un souci de préservation du patrimoine bâti traditionnel, le Département peut accepter, après examen au cas par cas, le changement de destination de certains bâtis situés dans l'emprise de la marge de recul des routes départementales. Dans cette hypothèse, l'intérêt architectural et patrimonial de ce bâti devra être justifié et les conditions de desserte du terrain depuis la route départementale devront présenter les distances minimales de visibilité requises.

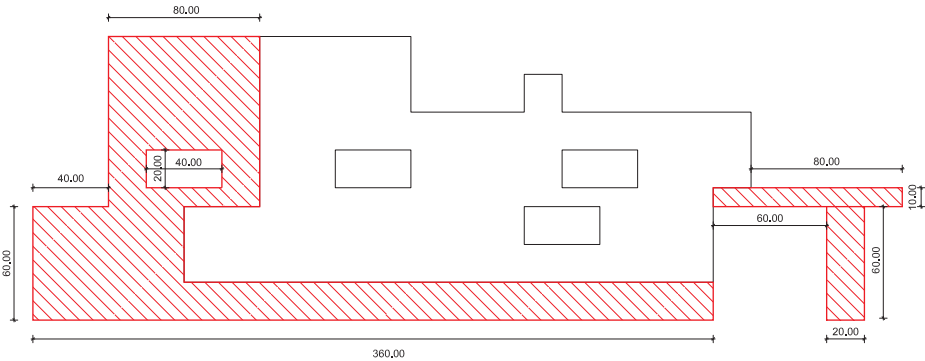
UE - ARTICLE 8
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Existant



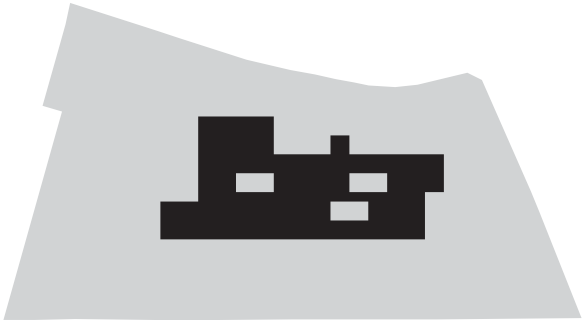
EXTENSION



UE - ARTICLE 9
Emprise au sol des constructions

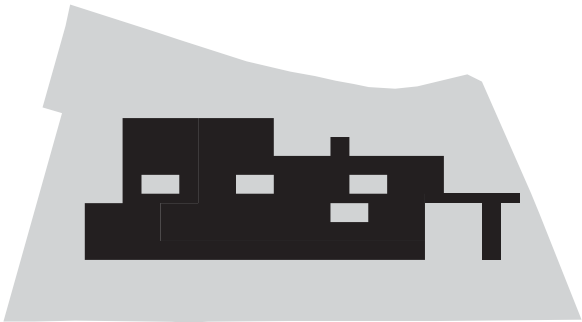
Non réglementé.

Existant



S parcelle = 144.865 m²
S emprise = 25.830 m²
100%
17.8%

EXTENSION



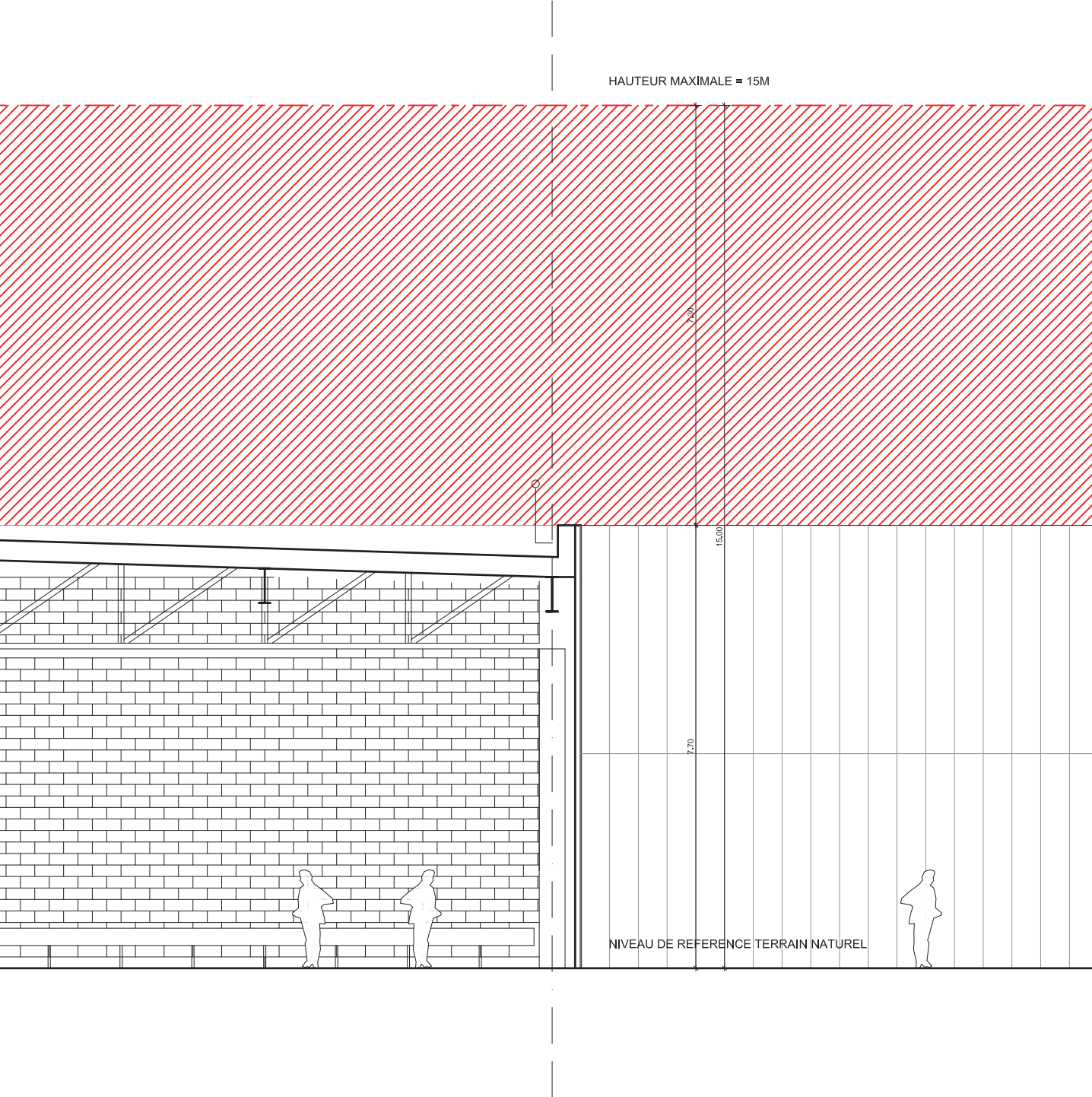
S parcelle = 144.865 m²
S emprise = 45.636 m²
S +19.806 m²
100%
31.5%

UE - ARTICLE 10
Hauteur maximale des constructions

10.1. HAUTEUR ABSOLUE
La hauteur des constructions est limitée à 15 m à l'égout ou à l'acrotère.
► La hauteur de construction est de 7.7m à l'acrotère, dito existant.

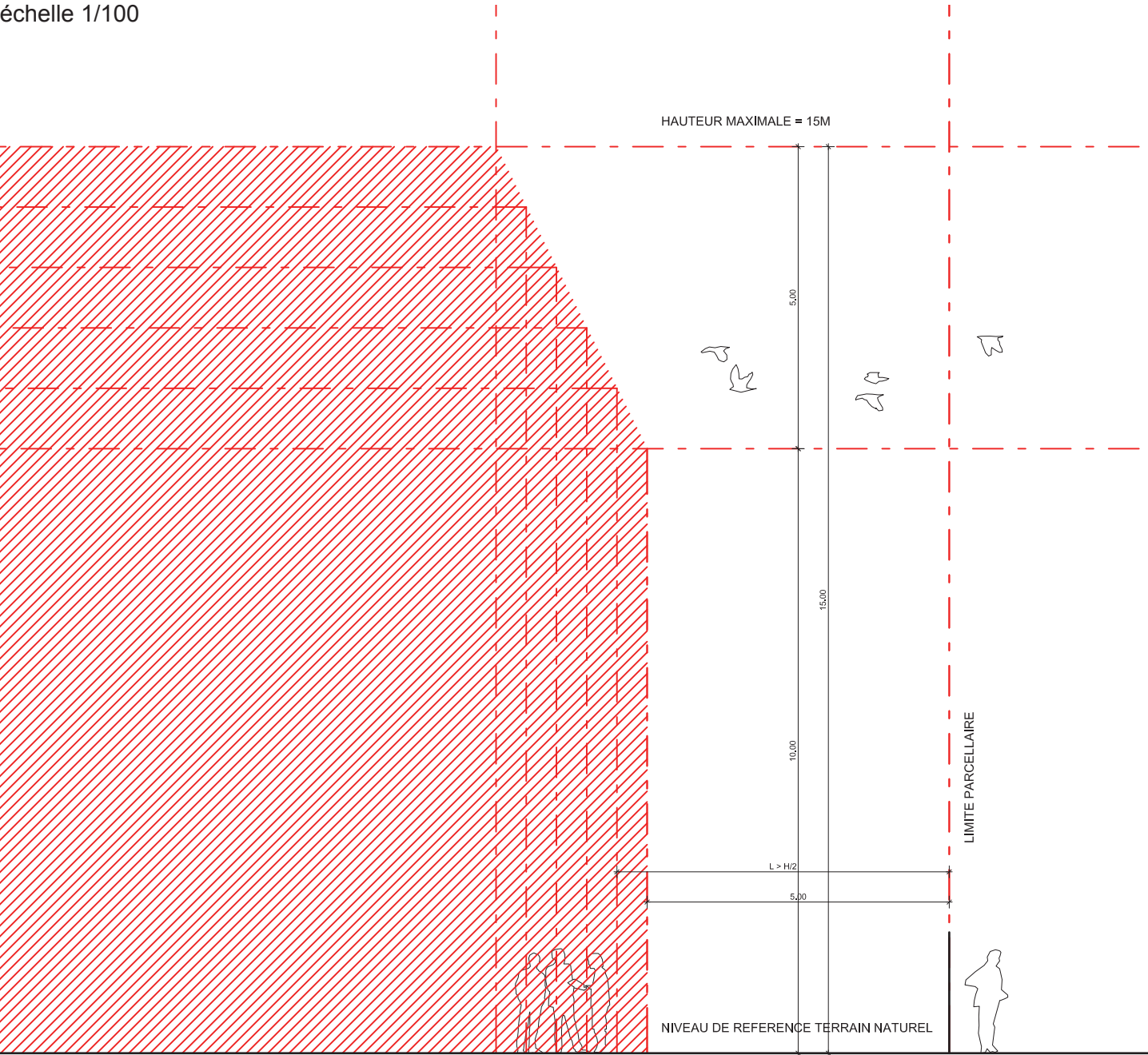
10.2. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES DE HAUTEUR
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.
► Sans objet

Coupe - existant
échelle 1/100



* Dispositions Générales
Recul : Le recul est la distance séparant la construction des voies et emprises publiques définissant la marge de recul. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de voie ou d'emprise publique ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces voies et emprises publiques (Art.6).
Retrait : Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative (Art.7).
Calcul du retrait en limite séparative :
 $L \geq ou = \frac{1}{2} H$

Coupe - limite separative
échelle 1/100



UE - ARTICLE 11

Aspect extérieur des constructions et abords

11.1. ASPECT GENERAL

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Sont interdits :

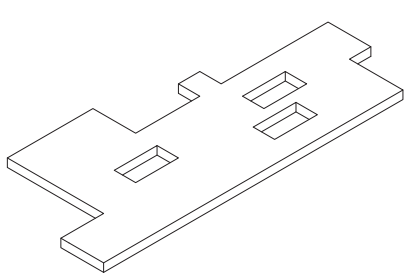
- L'emploi à nu, en parement extérieur et en clôtures de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ainsi que les matériaux de couverture ondulés pour les constructions à usage d'habitation.
- L'emploi à nu, en parement extérieur et en toitures, de matériaux ondulés ou de tôles ou bardages d'aspect précaire, y compris pour les annexes et dépendances.

► L'extension de l'usine ainsi que le pavillon nouvellement créés seront bardés de tôle inox polimiroir, strictement dito existant.

11.2. VOLUMES

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale

Volumes - existant



de l'îlot ou de la rue.

Les formes générales doivent être simples.

► Les rythmes créés reprennent les rythmes existants.

11.3. TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles doivent s'adapter au relief du terrain. Les mouvements de terre rendus éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol doivent respecter le caractère de l'environnement local.

► Le pavillon occupera un terrain plat d'origine.

11.4. PAREMENTS EXTERIEURS

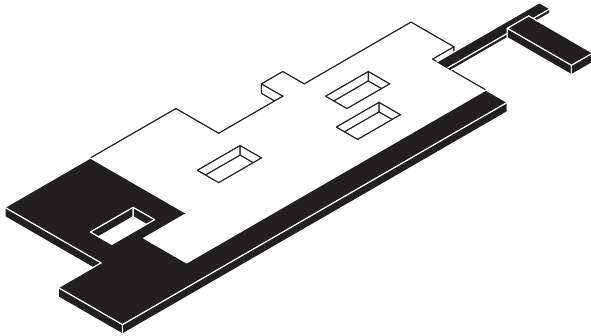
Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches.

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

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement de ton neutre ou naturel en harmonie avec les constructions voisines et les paysages environnants.

► Toutes les façades auront un traitement identique en bardage inox dito existant.

Volumes - EXTENSION



11.5. TOITURES

Le couronnement des constructions édifiées, qu'il soit traité en toiture à pentes, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice et présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec les constructions voisines et les paysages environnants.

Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture. Les règles 11.1 à 11.5 préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de constructions d'habitation et d'équipements publics qui se distinguent par leur valeur exemplaire en termes de qualité architecturale et/ou en matière de développement durable. Elles doivent en outre s'intégrer à leur environnement bâti et paysager.

► Le pavillon nouvellement crée sera de forme rectangulaire. Sa toiture sera traitée en toiture-terrasse.

11.6. CLOTURES

11.6.1 Règle générale : En front de rue et en limites séparatives, les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie, dont la hauteur totale ne peut dépasser 2,00 m.

Parements extérieurs - existant



Les piliers des portes et portails ne doivent pas dépasser de plus de 20 cm la hauteur des clôtures.

11.6.2 Cas particuliers : Les constructions et installations commerciales dont l'activité exige une exposition en plein air pour lesquelles les clôtures en haies vives ne sont pas obligatoires en front de rue.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôtures ou de haies en bordure d'une route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.

► Le site ne dispose d'aucune clôture actuellement.

Parements extérieurs - EXTENSION



UE - ARTICLE 12
Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération. Il ne doit pas apporter de gêne à la circulation générale.

Dans le cas où le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir aboutit à un nombre non entier, il convient de l'arrondir au nombre entier inférieur.

12.1. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera prévu :
- 1 place par logement d'une surface de plancher égale ou inférieure à 80m² ;
- 2 places par logement d'une surface de plancher supérieure à 80m² ;

12.2. Pour les constructions à usage d'activités et d'équipement, il sera prévu :

Pour les commerces de moins de 150m² de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) :
- 1 place pour 50m² de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves)

Pour les commerces de plus de 150m² de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) :
- 1 place pour 30m² de surface de plancher à usage

commercial (vente et réserves)

Pour les bureaux et activités de services :
- 1 place pour 40m² de surface de plancher.

Pour les hôtels et les restaurants :
- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant
Pour les hôtels-restaurant, la norme la plus contraignante est retenue

Pour les salles de spectacle et de réunion :
- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

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

► Le projet prévoit à terme 467 places de stationnements (334 places actuellement).

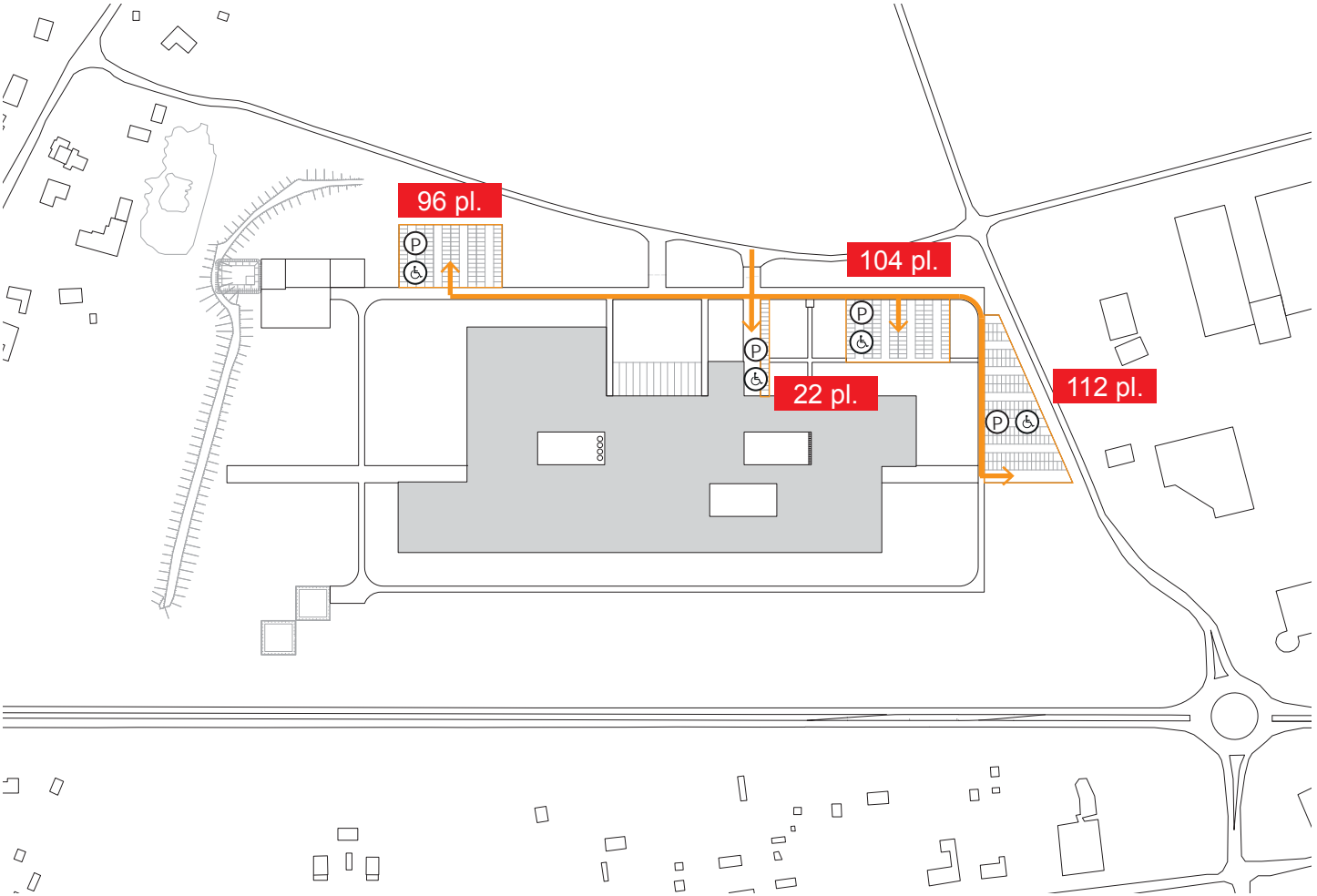
12.3. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, activités de services, des places supplémentaires pourront être exigées.

12.4. NE SONT PAS SOUMIS A CES REGLES

Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, susceptibles d'accueillir du public ou de générer une activité commerciale ou de service, pour lesquelles le stationnement doit être prévu en fonction de leur usage, de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.
12.5. 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.

► Sans objet.

Parking - existant (334 places)



Source: Commune du Cellier, Departement de la Loire-Atlantique, PLAN LOCAL D'URBANISME

Parking - EXTENSION (467 places environ / +133 places)



DPA - APLIX Projet d'extension