

Dossier d'Enregistrement Au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Construction d'une nouvelle blanchisserie



Pièce Jointe n° 4 **Pièce 4 selon CERFA n° 15679*04**

Compatibilité des activités projetées avec l'affectation des sols prévue au PLU

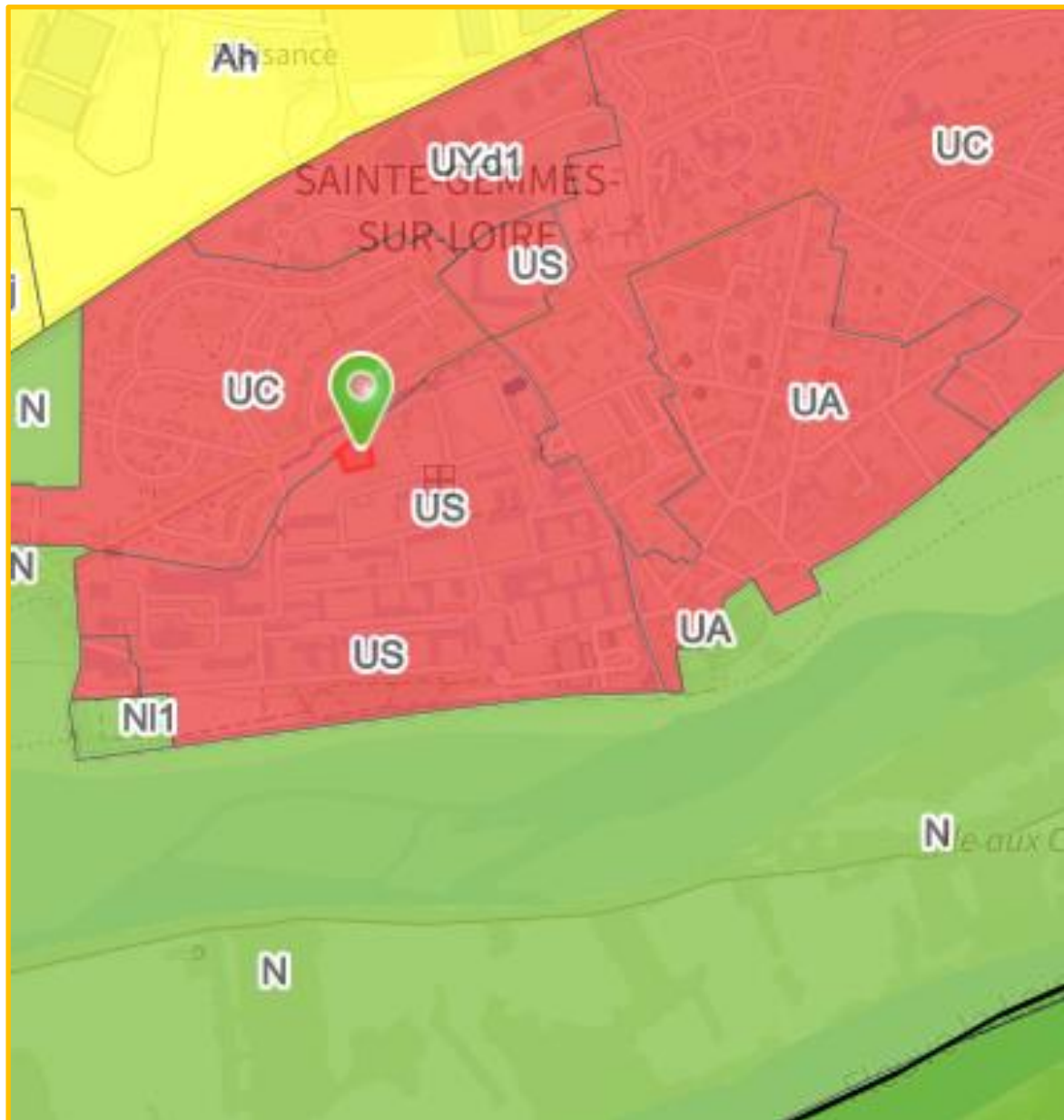
GIBA
27, route de Bouchemaine
49 130 SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE

Mars 2024

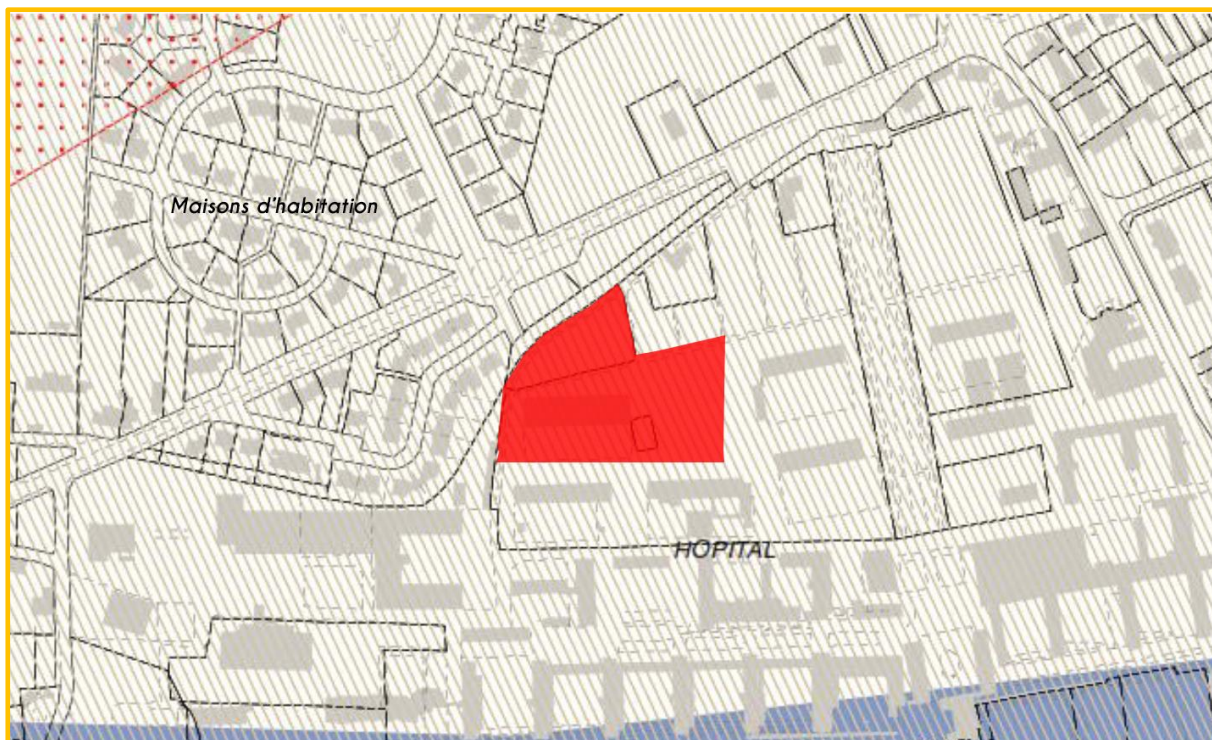
1. PLUI

La commune de SAINTE-GEMMES-SUR-LOIRE dépend du PLUi (PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal) d'Angers Loire Métropole dont la dernière procédure a été approuvée le 13/09/2021 (source www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/)

Selon ce PLU, le terrain du GCS Groupement interhospitalier de Blanchisserie Angevin est classé en zone US (voir plan de zonage ci-dessous) :



Zonage PLU (source [http:// www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/](http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/))



Commune de Sainte-Gemmes-sur-Loire Section AN Parcelles 157

La zone US correspond aux zones urbaines à vocation sanitaire.

Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés aux vocations hospitalière, sanitaire et médico-sociale; ainsi que les établissements d'enseignement et de recherche qui peuvent y être associés.

L'activité de la nouvelle blanchisserie du GIBA est donc compatible avec le règlement du PLUi.

2. ANALYSE DES PRESCRIPTIONS DU PLUI APPLICABLE A LA ZONE US

I-Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

ARTICLE US 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de ferraille et de matériaux divers ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole* et à l'exploitation forestière* ;
- Sous réserve des dispositions de l'article US 2, les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'industrie* et l'entrepôt* ;
- Les constructions, installations et aménagements destinés au centre des congrès et d'exposition* et au cinéma* ;
- Sous réserve des dispositions de l'article US 2, les nouvelles constructions et installations et les nouveaux aménagements destinés à l'habitation*.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

Conforme :

Le projet n'entre pas dans ces catégories

ARTICLE US 2 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'habitation, à condition d'être liés à la vocation santé et médico-sociale (soins de suite, accueil des familles, personnels de santé, etc.)
- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'artisanat et au commerce de détail* à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone ;
- Les constructions et installations et aménagements destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics* à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation et le fonctionnement de la zone, notamment en termes de sécurité et de salubrité publique (crèche, etc.)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement* à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- L'extension* ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
 - que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Conforme :

ICPE prenant en compte les milieux environnants incluant les mesures nécessaires pour réduire les nuisances et dangers éventuels (voir pièces 2 et 2bis)

II- Dispositions relatives aux caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères

ARTICLE US 3 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies publiques*, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques* : Toute construction, installation et aménagement nouveau doit respecter les indications graphiques figurant au plan de zonage.

En l'absence de celles-ci, les constructions doivent s'implanter avec un recul* d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement*.

De plus, des implantations différentes seront autorisées sur le secteur du CHU où les constructions, installations et aménagements doivent s'implanter :

-- soit à l'alignement* ;

-- soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement*.

Des constructions et installations de faible emprise (20m² maximum) sont autorisées dans la marge de recul* (hall d'accueil, kiosque de gardien, etc.) si elles n'entraînent aucune gêne pour la visibilité des accès* à la voie.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Conforme :

Le projet constitue un ouvrage nécessaire au fonctionnement des services publics et fait l'objet d'un permis de construire

ARTICLE US 4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions, installations et aménagements seront implantés en observant un retrait* égal à la hauteur de la construction avec une distance minimale de 5 mètres.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou les constructions nouvelles dans les cas suivants :

-- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie*, bois, etc.) ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;

-- Au droit des bâtiments voisins existants en bon état implantés sur la limite si la construction ou l'installation nouvelle reste dans les mêmes dimensions ;

-- Aux constructions dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres.

Des implantations différentes seront autorisées uniquement pour les constructions existantes pour permettre l'extension* d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors que cette extension* est réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un retrait* supérieur.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Conforme :

Le projet constitue un ouvrage nécessaire au fonctionnement des services publics et fait l'objet d'un permis de construire

ARTICLE US 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions* sur une même propriété devra obéir aux règles de sécurité de la réglementation en vigueur.

Conforme :

Les règles de sécurité sont prises en compte dans le projet (voir pièces 2 et 2bis)

ARTICLE US 6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

Sans objet

ARTICLE US 7 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE US 7.1 : Les constructions doivent respecter les hauteurs définies par le document graphique 5.2.3 « plan des hauteurs ».

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics* autorisés dans la zone sont soumis au seul plafond fixant la hauteur totale* maximale. Elles doivent cependant respecter la hauteur de façade et le gabarit* en bordure de voie si celle-ci est bordée par un filet*.

ARTICLE US 7.2 : Dans le cas d'une construction existante sur la parcelle qui présente une hauteur supérieure aux hauteurs maximales autorisées, tout projet d'extension devra respecter les dispositions définies par le plan des hauteurs, et assurer un raccordement architectural de qualité.

Des dépassements des plafonds de hauteur seront possibles dans l'un des cas suivants :

-- Dans le cas où une construction existante sur la parcelle riveraine présente sur la limite séparative une hauteur supérieure à la hauteur maximale définie par le règlement, une hauteur supérieure à cette dernière peut être autorisée pour le projet de construction nouvelle ou d'extension qui s'implante en limite séparative, à condition d'être adossé au mur en bon état de ladite construction riveraine, dans la

limite de la hauteur de cette construction, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant. Une construction ou une extension qui bénéficie de ce dépassement sur l'une des limites latérales doit présenter un projet architectural de qualité afin de respecter la hauteur maximale définie par le plan des hauteurs sur les autres limites riveraines si les conditions de dépassement ne sont pas remplies.

-- Les hauteurs maximales définies par le document graphique 5.2.3 « Plan des hauteurs » ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement nécessaires aux besoins du territoire (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction. Elles ne s'appliquent pas non plus aux

constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs de production d'électricité à partir de l'énergie solaire ou à partir de l'énergie mécanique du vent, ni aux installations de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs constructions autorisées dans la zone.

Conforme :

Le projet fait l'objet d'un permis de construire et respectera les prescriptions ci-contre.

ARTICLE US 8 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Principes généraux

La construction, l'installation ou l'aménagement, peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes* et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration.

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Des formes architecturales d'expression contemporaine peuvent également être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant.

Dispositions applicables aux aires de stockage

Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère. Autant que possible, elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Toitures

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de toitures à pentes, les couleurs des couvertures seront à dominante de nuances de gris. Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Dispositifs d'énergies renouvelables

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la façade ou de la toiture.

Conforme :

Le projet de construction fait l'objet d'un permis de construire avec le développement d'un volet paysager

ARTICLE US 9 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation, environnement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

Conforme :

Le projet de construction fait l'objet d'un permis de construire avec le développement d'un volet paysager

ARTICLE US 10 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, il sera encouragé :

-- la recherche de sobriété (limiter les besoins) et d'efficacité (optimiser la quantité nécessaire pour satisfaire les besoins) énergétique dans le projet, en privilégiant les constructions bioclimatiques prenant en compte les éléments du contexte environnemental (relief, contexte urbain, végétation, ensoleillement, risques...) et favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments ;

-- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit s'adapter aux caractéristiques du bâtiment d'origine (système constructif d'origine, etc.) tout en veillant à un rendu de qualité.

Tout projet de construction nouvelle (à l'exclusion des extensions et constructions d'annexes non accolées) destiné à l'habitation doit prévoir l'implantation de composteurs individuels ou collectifs. Tout projet destiné à une autre destination est encouragé à prévoir l'implantation de composteurs. Ces installations peuvent être implantées dans les espaces libres* tels que définis à l'article 9.

Conforme :

Le projet de construction tient compte de ces éléments et notamment prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques en autoconsommation.

III - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

ARTICLE US 11 CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Les voies à créer destinées à la circulation automobile doivent présenter un passage suffisamment dimensionné.

Les accès* et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

La réalisation de nouvelles voies devra prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

Conforme :

La voie d'accès déjà existante actuellement et correspond aux exigences

ARTICLE US 12 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

ARTICLE US 12.1 : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur (récupération des eaux de pluie, voir également article 12.3). Dans ce cas, une séparation physique complète entre les deux alimentations (adduction publique et autre ressource) doit impérativement être prévue et les réseaux doivent être clairement identifiés. Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles ou artisanales) doivent être identifiés.

Conforme :

La blanchisserie sera raccordée au réseau d'eau potable. La gestion de l'eau est conforme aux prescriptions ci-contre (voir pièces 1, 2 et 2 bis).

ARTICLE US 12.2 : Eaux usées

Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement (Cf. Annexes sanitaires, zonage d'assainissement) :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire, et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et aux modalités précisées dans le zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

Les réseaux privatifs ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

Conforme :

Raccordement prévu et réseau séparatif (plan 1/200 PJ n°20). Prétraitement conforme à la réglementation (voir pièce 2 bis)

En cours :

Convention de rejet

ARTICLE US 12.3 : Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage pluvial le cas échéant (Cf. Annexes sanitaires, zonage pluvial).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation, etc.), autre que celui des eaux de pluie peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est soumis à la réglementation en vigueur. En particulier :

-- A l'extérieur des bâtiments, l'usage des eaux de pluie récupérées est autorisé sans restriction particulière ;

-- A l'intérieur des bâtiments, l'eau de pluie récupérée en aval des toitures, sauf toitures en amiante-ciment ou en plomb, ne peut être

Conforme :

Le projet fait l'objet d'un permis de construire et respectera les prescriptions ci-contre.

<p>utilisée que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Tout usage interne de l'eau de pluie est interdit dans les établissements de santé, établissement sociaux et médicaux, d'accueil de personnes âgées, dans les établissements scolaires ou de petite enfance, dans les cabinets de soins et locaux assimilés ; -- Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.</p>	
<p>ARTICLE US 12.4 : Défense incendie La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.</p>	<p><u>Conforme :</u> La défense incendie a été validée par les services du SDISS (voir pièce 2bis)</p>
<p>ARTICLE US 12.5 : Réseaux de chaleur Dans les zones délimitées par le ou les périmètres de développement prioritaire figurant en annexe du PLUi (cf. Annexes sanitaires, réseaux de chaleur), en application de l'article L. 712-3 du code de l'énergie et des dispositions réglementaires afférentes, toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants doit être raccordée au réseau concerné qu'il s'agisse d'installations industrielles ou d'installations de chauffage de locaux, de climatisation ou de production d'eau chaude excédant un niveau de puissance de 30 Kilowatts, sauf dérogations prévues dans la délibération d'Angers Loire Métropole figurant en annexe.</p>	<p><u>Non concerné</u></p>

ARTICLE US 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales (titre II, chapitre 5).

« Autres destinations et sous-destinations :

Le nombre d'emplacements de stationnements vélos à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- des besoins des salariés, clients ou usagers,
- de la destination de la construction,
- de la situation géographique du projet.

Pour la réalisation des emplacements vélos répondant aux besoins des autres destinations et sous destinations, il est demandé que les espaces de stationnement pour vélos soient couverts et munis de dispositifs d'attache sécurisés.

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Lorsque le projet entraîne la suppression de places de stationnement existantes, une compensation des places supprimées sera demandée au regard des dispositions en matière de stationnement fixées par le PLUi.

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés*, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories

d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement suivant les normes définies ci-avant.

Constructions destinées à l'industrie, l'entrepôt et le commerce de gros*

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction de la destination des constructions, du type d'activité et de la situation géographique du projet.

Dans les périmètres d'attractivité des transports en commun* (zones 1 et 2), le nombre maximum de places de stationnement à réaliser est fixé à 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher*.

Conforme :

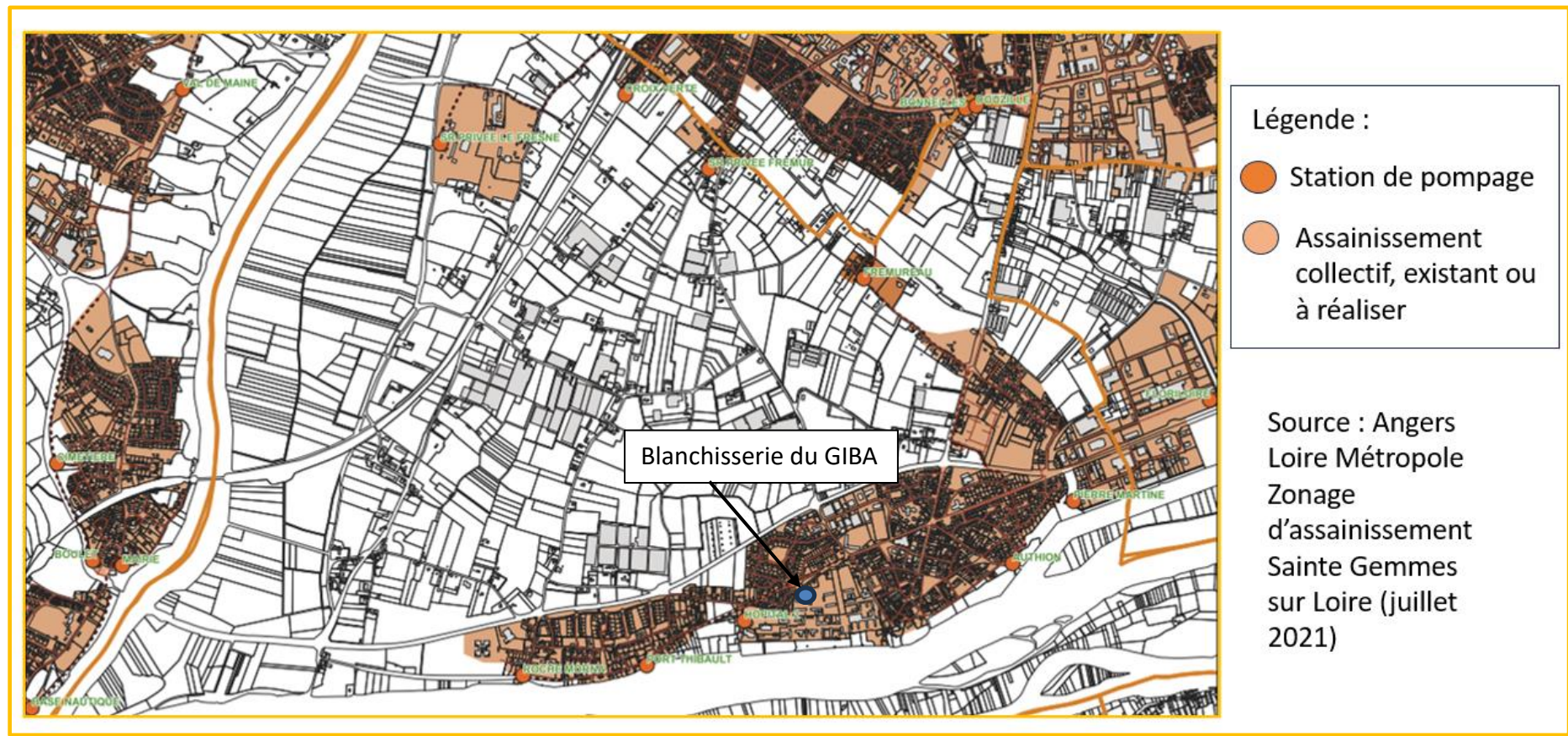
Le projet fait l'objet d'un permis de construire et respectera les prescriptions ci-contre.

ARTICLE US 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Conforme :

Réseaux existants



Plan du schéma d'assainissement de Sainte-Gemmes-sur-Loire