

ANNEXE 6 - PJ n°4 - COMPATIBILITE AVEC L'AFFECTATION DU SOL

1 - REGLES D'URBANISME APPLICABLES

L'établissement classé ICPE est situé entièrement sur la commune de BONNEUIL-MATOURS.

La commune de BONNEUIL-MATOURS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme arrêté en conseil municipal le 10/07/2018.

Initialement, le site avant le découpage pour vendre en lot comprenait les parcelles 15, 16 et 17 de la section AB.

La parcelle 17 a été découpée en 3 nouvelles parcelles : 18, 19 et 20.

L'établissement de la **COOP LA TRICHERIE** est situé SECTION AB sur les parcelles 15, 19 et 20.



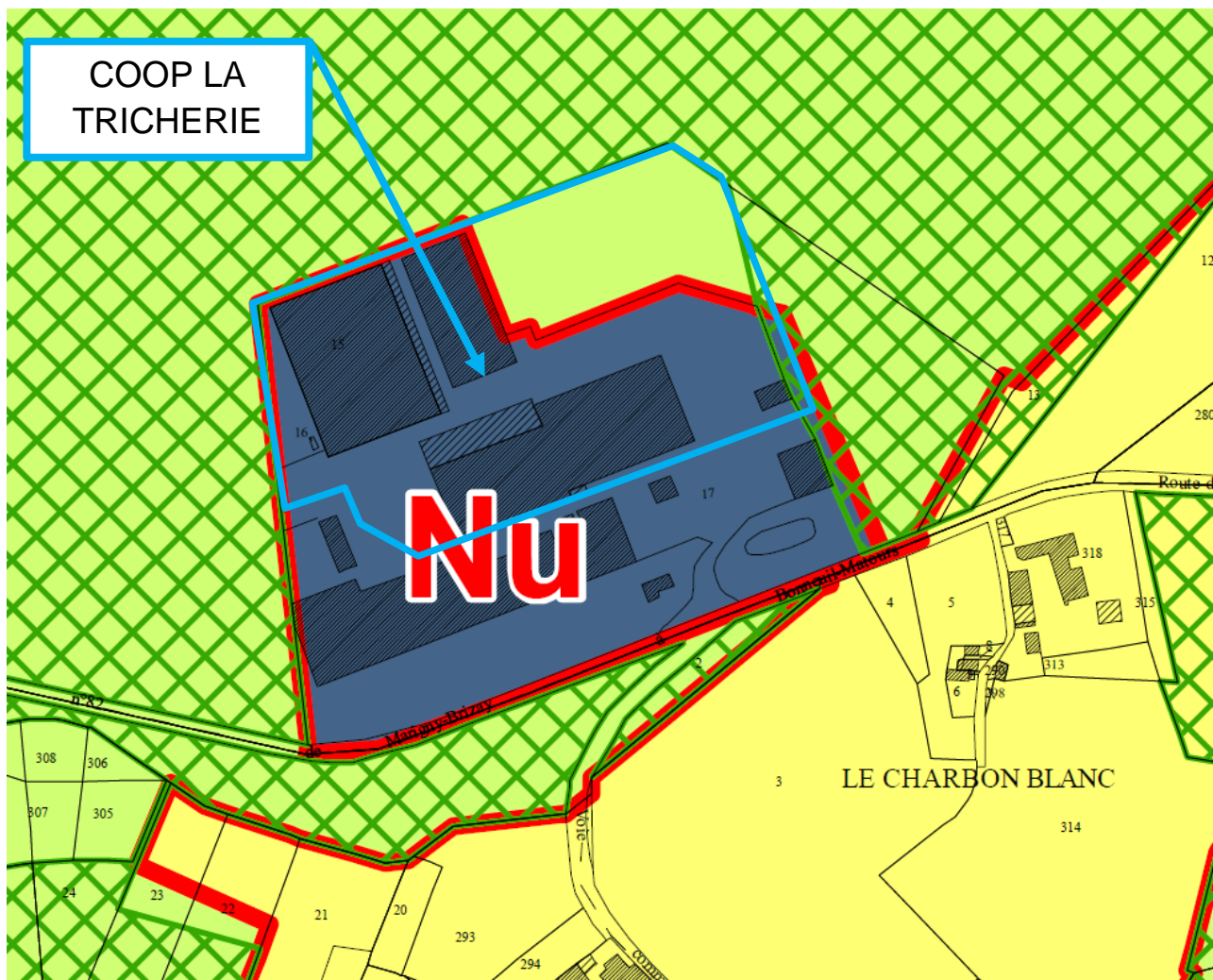
PLAN 1 : situation cadastrale du site

Comme indiqué sur le plan ci-après, l'établissement est situé dans la zone Nu du PLU de BONNEUIL-MATOURS.

La zone N comprend trois types de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

- ⇒ Ne : secteur naturel à vocation principale d'activités.
- ⇒ Nu : secteur naturel à vocation principale d'industrie.
- ⇒ Ni : secteur naturel occupé par des équipements sportifs et de loisirs.

La zone N comprend un quatrième secteur nommé Nzh, qui est un secteur naturel comprenant des zones humides protégées.



Légende

	Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme		A : Zone agricole
	Haie recensée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme		Ae : Secteur agricole à vocation principale économique
	Parc paysager identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme		As : Secteur agricole à vocation principale d'équipements publics
	Boisement recensé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme		Ap : Secteur agricole inconstructible
	Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitation au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme		N : Zone naturelle
	Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de l'hébergement hôtelier et touristique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme		Ne : Secteur naturel à vocation principale économique
	Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de l'artisanat et commerce de détail, de l'industrie, de l'entrepôt, des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de la restauration au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme		Nu : Secteur naturel à vocation principale industrielle
	Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme		NI : Secteur naturel à vocation principale de loisirs
	Secteur soumis au PPRI de la Vienne Médiane et identifié au titre de l'article R 151-31 du Code de l'Urbanisme		Nzh : Secteur naturel en zone humide protégée
	Secteur inondable identifié au titre de l'article R 151-31 du Code de l'Urbanisme		
	Périmètre soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme		

PLAN 2 : EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU DE BONNEUIL-MATOURS

SYNTHESE DU PROJET POUR LE BILAN DE CONFORMITE AVEC PLU

- ⇒ Le site est existant et aucun bâtiment n'est prévu d'être détruit.
- ⇒ Les seules constructions réalisées ou prévues sont la construction du tunnel de liaison entre les bâtiments 1 et 2 d'environ 58 m² (3,6 x 16 = 57,6 m²) et la pose de locaux techniques préfabriqués pour les transformateurs électriques du réseau public

et des panneaux photovoltaïques. Un permis de construire pour le tunnel et le transformateur du réseau public a été déposé en mairie et accepté en 2021.

- ⇒ Il est prévu la pose de panneaux photovoltaïques sur le versant est du bâtiment 1, sur toute la toiture du bâtiment 2 et sur le versant sud du bâtiment 3. Une déclaration de travaux a été déposé en mairie et elle a été acceptée.
- ⇒ L'assainissement des eaux usées de tous les locaux sanitaires est réalisé par un Assainissement Non Collectif (ANC).
- ⇒ Il est prévu de réaliser à l'est du bâtiment 2 une voie "engins" de 7 m de large avec une raquette de retournement de 22 m par 30 m pour permettre l'intervention des secours en cas d'incendie dans le bâtiment 2 et permettre l'accès des secours publics dans les bâtiments 1 et 2 grâce à une voie interne.

Le bilan de conformité avec le PLU est réalisé dans le tableau ci-après.

Le **chapitre 4.2 - annexe 5** permet de visualiser les constructions existantes et précise les caractéristiques générales des constructions.

CONCLUSION SUR LA CONFORMITE AU PLU :

Les nouvelles installations ICPE et constructions respecteront les dispositions et la nature des activités autorisées correspond à la destination prévue pour la zone Nu du règlement du PLU de BONNEUIL-MATOURS.

Les bâtiments ne dépassent pas 10 m de haut.

Tous les articles du PLU sont et seront respectés.

ARTICLES DU REGLEMENT	EXTRAITS DES EXIGENCES REGLEMENTAIRES DU PLU					SITUATION DE L'ETABLISSEMENT ICPE et du PROJET																																																
ARTICLES DU REGLEMENT	EXTRAITS DES EXIGENCES REGLEMENTAIRES DU PLU					SITUATION DE L'ETABLISSEMENT ICPE et du PROJET																																																
6.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS																																																						
6.1.1. Destinations et sous-destinations	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="427 363 663 459">Destination des constructions (R151-27)</th> <th data-bbox="663 363 954 459">Sous-destination des constructions (R151-28)</th> <th data-bbox="954 363 1072 459">Interdit</th> <th data-bbox="1072 363 1191 459">Autorisé</th> <th colspan="2" data-bbox="1191 363 1626 459">conditions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="427 459 663 603" rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td> <td data-bbox="663 459 954 531">exploitation agricole</td> <td data-bbox="954 459 1072 531">N, Ne, NI, Nu, Nzh</td> <td data-bbox="1072 459 1191 531"></td> <td colspan="2" data-bbox="1191 459 1626 531"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="663 531 954 603">exploitation forestière</td> <td data-bbox="954 531 1072 603">Ne, NI, Nzh</td> <td data-bbox="1072 531 1191 603">N, Nu</td> <td colspan="2" data-bbox="1191 531 1626 603"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="427 603 663 1042" rowspan="6">Commerce et activités de service</td> <td data-bbox="663 603 954 675">artisanat et commerce de détail</td> <td data-bbox="954 603 1072 675">N, Nu, NI, Nzh</td> <td data-bbox="1072 603 1191 675">Ne</td> <td colspan="2" data-bbox="1191 603 1626 675"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="663 675 954 746">restauration</td> <td data-bbox="954 675 1072 746">N, Nu, Nzh</td> <td data-bbox="1072 675 1191 746">Ne, NI</td> <td colspan="2" data-bbox="1191 675 1626 746">Voir conditions énoncées pour le secteur NI</td> </tr> <tr> <td data-bbox="663 746 954 818">commerce de gros</td> <td data-bbox="954 746 1072 818">N, NI, Nzh</td> <td data-bbox="1072 746 1191 818">Ne, Nu</td> <td colspan="2" data-bbox="1191 746 1626 818"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="663 818 954 890">activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td> <td data-bbox="954 818 1072 890">N, Nu, NI, Nzh</td> <td data-bbox="1072 818 1191 890">Ne</td> <td colspan="2" data-bbox="1191 818 1626 890"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="663 890 954 962">hébergement hôtelier et touristique</td> <td data-bbox="954 890 1072 962">N, Nu, NI, Nzh</td> <td data-bbox="1072 890 1191 962">Ne</td> <td colspan="2" data-bbox="1191 890 1626 962"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="663 962 954 1042">cinéma</td> <td data-bbox="954 962 1072 1042">N, Nu, NI, Ne, Nzh</td> <td data-bbox="1072 962 1191 1042"></td> <td colspan="2" data-bbox="1191 962 1626 1042"></td> </tr> </tbody> </table>					Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions		Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	N, Ne, NI, Nu, Nzh				exploitation forestière	Ne, NI, Nzh	N, Nu			Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	N, Nu, NI, Nzh	Ne			restauration	N, Nu, Nzh	Ne, NI	Voir conditions énoncées pour le secteur NI		commerce de gros	N, NI, Nzh	Ne, Nu			activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N, Nu, NI, Nzh	Ne			hébergement hôtelier et touristique	N, Nu, NI, Nzh	Ne			cinéma	N, Nu, NI, Ne, Nzh				<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les installations ICPE de l'établissement ne sont pas liées à une exploitation agricole directement. ➤ Les activités de la COOP peuvent être assimilées à du commerce de gros avec la revente de paille pour l'isolation après transformation. ➤ Les activités et le projet de la COOP est donc autorisée en zone Nu.
Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions																																																		
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	N, Ne, NI, Nu, Nzh																																																				
	exploitation forestière	Ne, NI, Nzh	N, Nu																																																			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	N, Nu, NI, Nzh	Ne																																																			
	restauration	N, Nu, Nzh	Ne, NI	Voir conditions énoncées pour le secteur NI																																																		
	commerce de gros	N, NI, Nzh	Ne, Nu																																																			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N, Nu, NI, Nzh	Ne																																																			
	hébergement hôtelier et touristique	N, Nu, NI, Nzh	Ne																																																			
	cinéma	N, Nu, NI, Ne, Nzh																																																				

ARTICLES DU REGLEMENT	EXTRAITS DES EXIGENCES REGLEMENTAIRES DU PLU	SITUATION DE L'ETABLISSEMENT ICPE et du PROJET
<p>6.1.1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p>	<p>L'installation de caravanes, de résidences mobiles ou toute autre installation légère constituant l'habitat permanent ou temporaire est interdite :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans la zone N « stricte » ; • dans les bois et forêts identifiés comme à protéger dans le règlement graphique. <p>Sont interdits dans la zone N et les secteurs déclinés, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ; • le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; • les dépôts de véhicules ; • les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ; • les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques, sauf les dépôts issus de l'activité agricole, comme par exemple l'épandage de fumier ; • les constructions ou activités susceptibles de créer ou de subir des nuisances (altération de nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières ou des éléments toxiques...). <p>Sont interdits dans le secteur Nzh, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ; • tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Il n'y aura aucun dépôt de véhicules, de déchets, de stationnement, de dépôt de toute nature pouvant générer des risques. ➤ Le site sert au dépôt/stockage de la paille avant transformation. Les dépôts d'activité agricole sont autorisés en zone N. ➤ Les activités et le projet de la COOP ne sont pas interdites en zone Nu.
<p>6.1.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p>	<p><i>Lorsque les constructions sont autorisées en zone N et dans les secteurs déclinés, elles ne doivent pas compromettre le caractère naturel et forestier de la zone N et du secteur visé.</i></p> <p>Sont admises dans la zone N et les secteurs Ne et Nu, les nouvelles constructions à vocation d'habitations et/ou l'extension d'un bâtiment en habitation sous réserve des conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité économique ; • en cas de nouveaux bâtiments qu'elles soient localisées en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 80 mètres d'un des bâtiments principaux de l'activité existante ; • les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à raison d'une seule habitation par secteur. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Il n'est pas prévu de nouvelle construction à usage d'habitation sur le site. ➤ Les seules constructions réalisées sont le tunnel entre les bâtiments 1 et 2 d'environ 58 m² et la pose de locaux de transformation électriques préfabriqués. ➤ Ces installations n'ont aucun impact sur le caractère naturel forestier du site.

ARTICLES DU REGLEMENT	EXTRAITS DES EXIGENCES REGLEMENTAIRES DU PLU	SITUATION DE L'ETABLISSEMENT ICPE et du PROJET
	<p>Sont admis dans la zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ✓ qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ; ✓ qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ; ✓ qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ; ✓ qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux. • les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni. <i>Les extensions des constructions liées à une activité forestière ne sont pas concernées par ces dispositions.</i> <ul style="list-style-type: none"> ✓ chaque extension admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation agricole ; ✓ l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire. • les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que les conditions suivantes soient respectées. <i>Les annexes des constructions liées à une activité forestière ne sont pas concernées par ces dispositions.</i> <ul style="list-style-type: none"> ✓ le nombre d'annexes n'excède pas deux unités reliées à une unité foncière ; ✓ la distance entre l'habitation et l'annexe n'excède pas 30 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes. Cette distance est calculée par rapport au point le plus proche du bâtiment constitutif de l'annexe. • les piscines lorsqu'elles sont rattachées à une construction à vocation d'habitation présente sur l'unité foncière objet de l'implantation de la piscine. La distance entre l'habitation et la piscine n'excède pas 30 mètres. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les constructions ont été réalisées et seront réalisées uniquement dans le but unique du bon fonctionnement de l'activité économique prévue par la COOP et les constructions sont ou seront à proximité immédiate des bâtiments existant et dans des zones déjà aménagées et imperméabilisées. ➤ Ces nouvelles constructions prévues ou réalisées de la COOP sont donc admises en zone Nu.

ARTICLES DU REGLEMENT	EXTRAITS DES EXIGENCES REGLEMENTAIRES DU PLU	SITUATION DE L'ETABLISSEMENT ICPE et du PROJET
6.1.3. Mixité fonctionnelle et sociale	Pas de dispositions règlementaires particulières.	➤ Sans objet
6.2 - SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
6.2.1. Volumétrie et implantation des constructions	<p style="text-align: center;">➔ <i>Emprise au sol</i></p> <p>Dans le secteur Ne, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 200 m². Cette emprise s'ajoute aux emprises construites existantes au moment de l'approbation du PLU ;</p> <p>Dans le secteur Nu, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 300 m². Cette emprise s'ajoute aux emprises construites existantes au moment de l'approbation du PLU ;</p> <p>Dans le secteur NI, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 200 m².</p> <p>Dans la zone N :</p> <p>L'emprise au sol des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne doit pas dépasser 40% par rapport à l'emprise au sol cumulée des constructions, extensions et annexes (de l'unité foncière) à la date d'approbation du PLU.</p> <p>Exception : Pour les constructions principales, extensions et annexes d'une même unité foncière et dont les emprises cumulées sont inférieures à 120 m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol maximale des nouvelles extensions à compter de la date d'approbation du PLU est fixée à 60 m².</p> <p>L'emprise au sol des nouvelles annexes (extensions comprises) des bâtiments existants à destination d'habitation est limitée à 50 m² (à l'exclusion des piscines non couvertes).</p> <p>L'emprise au sol des abris pour animaux ne peut excéder 30 m² par abri.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les nouvelles constructions représenteront au final une surface d'environ 58 m² pour le tunnel et d'environ 20 m² pour les locaux préfabriqués des installations électriques, soit une surface supplémentaire de construction bien inférieure aux 300 m² autorisés en zone Nu. ➤ Les nouvelles constructions réalisées et prévues respectent les règles de la zone Nu.
		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les bâtiments existants mesurent moins de 10 m de haut. ➤ Le tunnel de liaison à une hauteur de 4 m et les bâtiments préfabriqués de

ARTICLES DU REGLEMENT	EXTRAITS DES EXIGENCES REGLEMENTAIRES DU PLU	SITUATION DE L'ETABLISSEMENT ICPE et du PROJET
	<p>→ Hauteur des constructions</p> <p>La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...), les silos et les antennes, n'est pas réglementée.</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.</p> <p>La hauteur des constructions (dont agricoles ou forestières) est limitée à 12 mètres au faitage.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 8 mètres au faitage. Aucune construction à vocation d'habitation ne pourra excéder 2 niveaux (R + combles aménageables) ; • la hauteur des extensions est limitée à la hauteur des constructions existantes ; • la hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faitage. <p>Dans les secteurs Ne et Nu, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.</p> <p>Dans les secteurs NI, la hauteur des constructions et des installations est limitée à 5 mètres.</p>	<p>transformation d'énergie ne dépasse pas 2,5 m.</p> <p>➤ La hauteur maximale des constructions est donc respectée pour les constructions existantes et futures.</p>
6.2.1. Volumétrie et implantation des constructions	<p>→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les constructions principales et les annexes autorisées implantées sur les limites d'emprise publique ne doivent pas avoir d'accès direct sur l'emprise publique.</p> <p>La construction de tous types d'annexes au logement situés entre la façade principale du logement et la limite d'emprise publique est autorisée.</p> <p>Toute construction doit respecter une distance minimale de recul de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 25 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD 749 ; • 10 mètres vis-à-vis de l'axe des autres routes départementales. 	<p>➤ Les bâtiments du site et les nouvelles constructions sont desservis par la RD 82 à partir d'une voie commune de 6 m de large minimum.</p> <p>➤ Les constructions sont à plus de 10 m de la RD82.</p> <p>➤ La RD 79 ne passent pas dans le secteur de l'entreprise.</p>
	<p>→ Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>L'implantation de toutes constructions doit avoir un recul par rapport à la limite séparative la plus proche de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5 mètres pour les bâtiments dont la hauteur est au moins égale à 10 mètres ; • 3 mètres dans les autres cas. 	<p>➤ Les bâtiments existants mesurent moins de 10 m de haut.</p> <p>➤ Les bâtiments les plus proches de la limite de propriété sont à 5 m.</p>

ARTICLES DU REGLEMENT	EXTRAITS DES EXIGENCES REGLEMENTAIRES DU PLU	SITUATION DE L'ETABLISSEMENT ICPE et du PROJET
	<p>→ Dispositions particulières :</p> <p>Des implantations différentes que celles mentionnées aux chapitres « implantation par rapport aux voies et emprises publiques » et « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ; • Dans le cas d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées, l'extension pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante ou selon un recul ou un retrait supérieur à celui-ci ; • Lorsque le projet de construction concerne une annexe ; • Lors d'une reconstruction après sinistre ; • D'impossibilité technique liée à la parcelle ; • Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie). 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Non concerné pour les dispositions particulières. ➤ Les bâtiments respectent les dispositions du PLU.
6.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>→ Principes généraux</p> <p>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).</p> <p>Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension). Il est en de même des constructions annexes, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.</p> <p>Les formes architecturales d'expression contemporaine doivent prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel elles s'intègrent.</p> <p>Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, , abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les bardages, les portes, et les gouttières des bâtiments existant ont été refaits. Les bardages sont de couleur blanc cassé et les gouttières et tôles des angles sont verts, ce qui permet une bonne intégration paysagère et une harmonie d'ensemble. ➤ Le tunnel et les postes de transformation sont de la même couleur que les bardages pour conserver une uniformité de couleur. ➤ La clôture en treillis soudé a été choisi de couleur noir, ce qui la rend peu visible.

ARTICLES DU REGLEMENT	EXTRAITS DES EXIGENCES REGLEMENTAIRES DU PLU	SITUATION DE L'ETABLISSEMENT ICPE et du PROJET
<p>6.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (suite)</p>	<p>Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture.</p> <p>Les antennes paraboliques doivent être installées, sauf impossibilité technique, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • au sol à l'arrière des constructions ; • sur les toitures non visibles depuis l'espace public. Dans ce cas elles ne doivent pas dépasser le faitage ; • sur les façades non visibles depuis l'espace public. <p>→ Façades</p> <p>Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre).</p> <p>→ Toitures</p> <p>Des formes et matériaux de toitures divers peuvent être admis pour des constructions qui se distinguent par leur qualité architecturale (bois, zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable (toiture terrasse, toiture végétalisée,...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.</p> <p>Sur les constructions traditionnelles, tous travaux visant à conserver ou mettre en valeur ses caractéristiques architecturales peuvent ne pas respecter les règles énoncées ci-après.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Des panneaux photovoltaïques seront installés en toiture, ils seront peu visibles. ➤ Les postes de transformation sont et seront de la même couleur que les bâtiments. ➤ Il n'y aura aucune antenne parabolique. ➤ Les façades sont toutes recouvertes de bardage ou d'un enduit clair. ➤ La toiture du bâtiment 2 a été refaite avec un bardage clair et le toit du tunnel de liaison a été réalisé avec un bardage transparent clair, le tout en harmonie avec l'ensemble des bâtiments.

ARTICLES DU REGLEMENT	EXTRAITS DES EXIGENCES REGLEMENTAIRES DU PLU	SITUATION DE L'ETABLISSEMENT ICPE et du PROJET
6.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (suite)	<p>→ Clôtures</p> <p>Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).</p> <p>Pour les clôtures végétales, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit). Les limites de hauteurs présentées ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures végétales.</p> <p>La préservation, la restauration, le prolongement ou la construction nouvelle des murs traditionnels en tuffeau ou moellons de pierre est autorisée. Dans le cas de restauration ou de prolongement, la nouvelle construction doit être limitée à la hauteur maximale du mur existant et doit respecter son aspect à l'identique (teinte, texture et matériaux).</p> <p>Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.</p> <p>Les clôtures de type toile tissée sont interdites.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.</p> <p>Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.</p> <p>Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'une haie arborée ou arborescente, d'une haie arborée ou arborescente dominante avec clôture bois naturel ; • d'une haie arborée ou arborescente doublée d'un grillage ou grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations) ; • d'un mur plein limité à 1,20 mètre (cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants limités à 2 mètres) ; • d'un mur plein limité à 1,20 mètre surmonté d'une grille / grillage / traverses bois et doublé d'une haie. <p>Les clôtures pleines sont interdites (panneaux bois, murs pleins enduits supérieurs à 1,20 mètres).</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les clôtures du site ont été réalisées en treillis soudé de couleur noir avec un soubassement en béton. ➤ Le portail du site constitué de barreaux est de la même couleur que les clôtures. ➤ La hauteur des clôtures et du portail ne dépasse pas 2 m de haut. ➤ Avec la création d'une voie "engins" pour les secours à l'est du bâtiment 2, la clôture existante sera modifiée à l'identique de la clôture existante pour délimiter la périphérie de cette voie et de la raquette de retournement.
	<p>→ Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales</p> <p>Pas de dispositions réglementaires particulières.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sans objet pour le PLU. ➤ Les locaux d'exploitation et du laboratoire respecteront néanmoins les règles du RTE 2020.
6.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	<p>→ Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</p> <p>Pas de dispositions réglementaires particulières.</p> <p>→ Gestion des eaux pluviales et du ruissellement</p> <p>Tout nouveau bâtiment doit disposer d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) à</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Il n'y a aucun réseau d'EP et d'EU collectif autour du site. ➤ Toutes les eaux pluviales sont collectées par un réseau souterrain entièrement refait se rejetant dans un bassin de rétention permettant de réguler le débit en sortie avant

ARTICLES DU REGLEMENT	EXTRAITS DES EXIGENCES REGLEMENTAIRES DU PLU	SITUATION DE L'ETABLISSEMENT ICPE et du PROJET
	<p>la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité. En cas d'impossibilité technique, le bâtiment doit être doté d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.</p> <p>Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées (excepté en cas de réseau unitaire).</p> <p>Pour toute nouvelle construction sur une unité foncière, la mise en œuvre d'une surélévation continue (ou sous-bassement de clôtures) est obligatoire sur l'unité foncière en limite de la voie de desserte. La surélévation et / ou le sous-bassement de clôtures doit être composé d'une surface pleine et imperméable d'une hauteur minimale de 10 cm et maximale de 25 cm. Néanmoins, en zone inondable les clôtures doivent être ajourées afin de ne pas entraver le libre écoulement de l'eau en cas de crue. La hauteur est mesurée à partir du niveau observé sur la limite d'emprise publique. Cette disposition ne concerne pas les limites parcellaires à partir desquelles l'unité foncière est entièrement située au-dessus du niveau de la voie de desserte.</p>	<p>de se rejeter dans le fossé au sud du site.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ce bassin de rétention permet de vérifier la qualité visuelle des eaux et de les confiner en cas de risque de pollution. ➤ La base des clôtures comprend un soubassement de 10 cm minimum.
6.2.4. Stationnement	<p>Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.</p> <p><u>4. REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DANS TOUTES LES ZONES</u></p> <p>4.1. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE RÉALISATION</p> <p>4.1.1. Modalités de calcul</p> <p>Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte ». Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.</p> <p>Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le stationnement des véhicules se fera uniquement à l'intérieur du site. ➤ Le nombre de place de stationnement pour les véhicules des personnels est 3 fois plus important que le nombre prévisible de personnel sur le site. ➤ Les surfaces imperméabilisées permettent le stationnement des PL.

ARTICLES DU REGLEMENT	EXTRAITS DES EXIGENCES REGLEMENTAIRES DU PLU	SITUATION DE L'ETABLISSEMENT ICPE et du PROJET
	<ul style="list-style-type: none"> • <i>pour les changements de destination :</i> Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées. • <i>pour les travaux de réhabilitation :</i> Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires. En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après. <p style="margin-left: 20px;">4.1.2. Modalités de réalisation</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.</p> <p>Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.</p>	
6.2.4. Stationnement	<p style="margin-left: 20px;">4.2. STATIONNEMENT DES VEHICULES</p> <p style="margin-left: 20px;">4.2.1. Règles qualitatives</p> <p>Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.</p> <p>Le couvremnt des parkings souterrains ou semi enterré doit s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.</p> <p style="margin-left: 20px;">4.2.2. Règles quantitatives</p> <p>Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le parking pour les VL des personnels existant a été conservé. ➤ Le nombre de place de stationnement est bien supérieur aux besoins. ➤ Les engins de manutention du site seront stationnés dans le bâtiment 3. ➤ Les camions de livraison de la paille en vrac et de transport de la paille peuvent stationner sur les surfaces imperméabilisées du site ou dans le bâtiment 3.

ARTICLES DU REGLEMENT	EXTRAITS DES EXIGENCES REGLEMENTAIRES DU PLU	SITUATION DE L'ETABLISSEMENT ICPE et du PROJET						
	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les autres constructions : <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ des besoins en salariés ; ○ de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. 							
	<p style="color: green;">4.2.3. Stationnement des vélos</p> <p>Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent répondre aux normes suivantes :</p> <table border="1" data-bbox="450 703 1615 852"> <thead> <tr> <th data-bbox="450 703 943 751">Destination ou sous-destination de la construction</th> <th data-bbox="943 703 1615 751">Nombre de places minimum requis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="450 751 943 820"> Habitation Uniquement habitat intermédiaire ou collectif </td> <td data-bbox="943 751 1615 820"> Superficie minimale de 1,75 m² par logement Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m² pour 10 logements </td> </tr> <tr> <td data-bbox="450 820 943 852"> Bureaux </td> <td data-bbox="943 820 1615 852"> Superficie minimale de 1,50m² pour 80m² de surface de plancher </td> </tr> </tbody> </table> <p>Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.</p>	Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis	Habitation Uniquement habitat intermédiaire ou collectif	Superficie minimale de 1,75 m ² par logement Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m ² pour 10 logements	Bureaux	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Il n'est pas prévu de construire de nouveau bâtiment de plus de 250 m². ➤ Néanmoins, le site dispose de suffisamment de place pour stationner des vélos sous abri dans le bâtiment 3 ou 4 existant.
Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis							
Habitation Uniquement habitat intermédiaire ou collectif	Superficie minimale de 1,75 m ² par logement Il est exigé 2 places de stationnement supplémentaires d'une superficie minimale de 1,75 m ² pour 10 logements							
Bureaux	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher							

ARTICLES DU REGLEMENT	EXTRAITS DES EXIGENCES REGLEMENTAIRES DU PLU	SITUATION DE L'ETABLISSEMENT ICPE et du PROJET
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX		
<p>6.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées</p>	<p>→ Desserte</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>→ Accès</p> <p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.</p> <p>Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.</p> <p>→ Voies nouvelles</p> <p>Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.</p> <p>En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>→ Desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets</p> <p>Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le site est desservi par le RD82 et une voie commune de 6 m de large minimum permet d'accéder au site. ➤ Cette voie commune répond aux caractéristiques des voies "engins" pour l'accès des secours publics. ➤ L'accès est réalisé sur une portion de route droite qui permet d'accéder et de sortie en sécurité du site sans générer un risque d'accident de circulation. Les usagers de la route disposent d'une bonne vision dégagée permettant d'anticiper l'entrée ou la sortie de véhicules. ➤ La collecte des déchets est organisée en interne sans l'utilisation du service de collecte public.

ARTICLES DU REGLEMENT	EXTRAITS DES EXIGENCES REGLEMENTAIRES DU PLU	SITUATION DE L'ETABLISSEMENT ICPE et du PROJET
6.3.2. Desserte par les réseaux	<p style="text-align: center;">→ Eau potable</p> <p>Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations de construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.</p> <p style="text-align: center;">→ Energie</p> <p>Pas de dispositions réglementaires particulières.</p> <p style="text-align: center;">→ Assainissement</p> <p>Tout bâtiment doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.</p> <p>Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement.</p> <p>Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier agricole, industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.</p> <p>L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.</p> <p style="text-align: center;">→ Réseaux divers</p> <p>Pas de dispositions réglementaires particulières.</p>	<p>ALIMENTATION EN EAU POTABLE</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le site est raccordé au réseau public passant devant le site et le réseau est protégé par un disconnecteur pour éviter tout risque de pollution du réseau potable public. <p>Les réseaux des eaux sont de typé séparatifs.</p> <p>EAUX USEES</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Le site n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif. ➤ Toutes les eaux usées du site sont collectées et traitées par un Assainissement Non Collectif (ANC) installé en 2021 qui respecte les normes en vigueur. <p>EAUX PLUVIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Il n'y a aucun réseau d'EP collectif autour du site. ➤ Toutes les eaux pluviales sont collectées par un réseau souterrain entièrement refait se rejetant dans un bassin de rétention qui permet de vérifier la qualité visuelle des eaux et de les confiner en cas de risque de pollution.

TABLEAU 1: COMPATIBILITÉ DE L'ÉTABLISSEMENT AVEC LE RÈGLEMENT DU PLU DE LA ZONE Nu de BONNEUIL-MATOURS