

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

Blanchisserie BM5 de LAVAL



BM5
Laval (53)

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

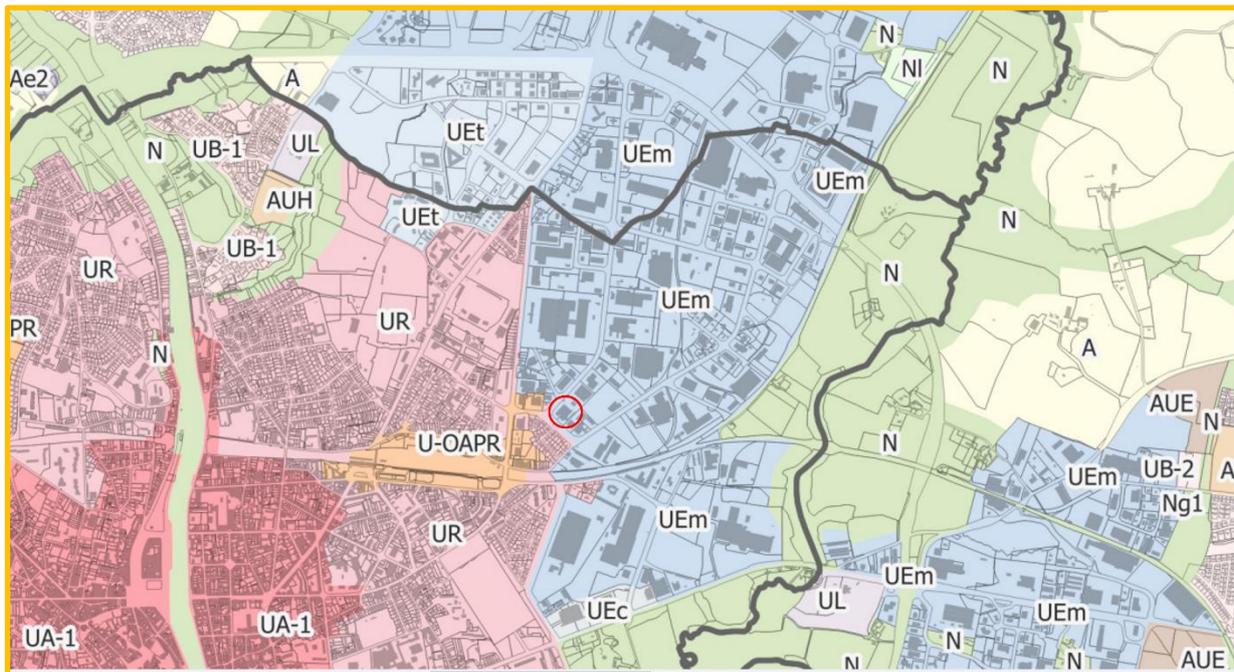
Compatibilité des activités projetées avec
l'affectation des sols prévue au PLU

Décembre 2023

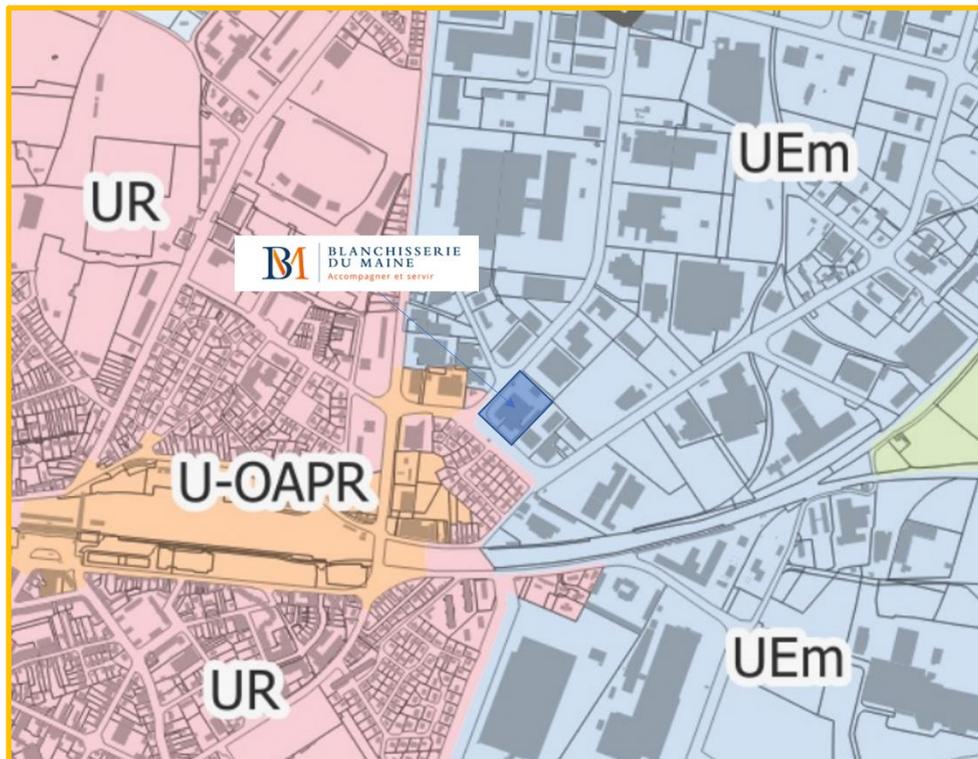
1. PLUI CONCERNE

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Laval Agglomération a été approuvé le 16 décembre 2019.

Selon ce PLUi, les parcelles référencées au cadastre sous la Section AP, n° 562, n° 563, et 140(p), correspondant au terrain de la blanchisserie du Maine, sont classées en zone UEm (voir plan de zonage ci-dessous) : La contenance de ces parcelles est de 8 193,00m²



Zonage PLU (source <http://www.agglo-laval.fr>)



La zone UEm est une zone d'activités économiques mixtes, destinée principalement à l'implantation de commerces, activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, dont font partie les industries, entrepôts, bureaux et centre de congrès et d'exposition. Cette zone comprend notamment la Zone Industrielle des Touches.

Le PLUi prévoit des dispositions générales applicables à toutes les zones et des prescriptions spécifiques à chacune des différentes zones.

2. ANALYSE DES PRESCRIPTIONS DU PLUI APPLICABLE A TOUTES LES ZONES

Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures des activités

Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Destinations et sous-destinations au titre du Code de l'Urbanisme

Selon les dispositions communes applicables à toutes les zones : sont considérées en sous destinations industrielles les « constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. »

Conforme :

L'activité, la destination et sous-destination correspondent aux usages et affectations des sols. Un permis de construire a été validé et accepté selon les règles du PLUi

<p>1.2 Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et types d'activités interdits</p> <p>1.3 Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions</p>	
<p>1.4. Contraintes et risques</p> <p>1.4.1. Contraintes liées aux inondations et aux ruissellements</p> <p>« Une partie du territoire est concernée par le risque inondation identifié dans le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) qui a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 29 octobre 2003 sur le territoire des communes de Changé, Laval et l'Huisserie. Le périmètre comprend les terrains situés le long de la rivière « la Mayenne » entre le barrage de « Belle Poule » (Changé) et le barrage de « Cumont » (l'Huisserie). Dans le secteur repéré au plan de zonage soumis aux aléas inondation, la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols, les conditions et les possibilités maximales d'occupation du sol, sont subordonnées au respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé. »</p> <p>1.4.2. Contraintes liées aux risques technologiques</p>	<p>La Blanchisserie du Maine <u>ne se trouve pas</u> dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.</p> <p>Conforme : Un permis de construire a été validé et accepté selon les règles du PLUi en tenant compte de ces contraintes et risques</p>

Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 2 - Volumétrie et implantation des constructions

<p>2.1. Recul par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Conforme : un permis de construire a été validé et accepté selon les règles du PLUi</p>
--	---

Article 3 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<p>3.1. Permis de démolir</p> <p>Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, par délibération du Conseil communautaire</p> <p>3.2. Reconstruction à l'identique d'un bâtiment</p> <p>3.3. Éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural : patrimoine bâti</p> <p>3.4. Clôtures</p>	<p>Conforme : Le terrain comprenait un ancien site d'activité à l'abandon avec plusieurs bâtiments. Un permis de démolir a été déposé en 2019 sous la référence n° 053 130 PD 19K5011</p> <p>Conforme : Il est à noter qu'une partie centrale de la construction reprendra le même aspect de toiture que l'ancien bâtiment démolé ; à savoir une pente apparente de 17° réalisé en panneaux sandwich de teinte grise.</p> <p>Non concerné</p> <p>Conforme : les clôtures et portail existants sont supprimés et remplacés par</p>
---	---

Les dispositions sur les clôtures sur rue ou en limites séparatives s'appliquent lorsque la clôture est implantée sur ces limites ou en retrait par rapport à celles-ci.

Toute édification et modification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme, par délibération du Conseil communautaire.

3.5. Matériaux

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

une clôture grillagée rigide rectangulaire Vert RAL 6005 avec des poteaux Vert RAL 6005 d'une hauteur de 2,00 mètres, l'accès à la propriété sera clos par des portails métalliques coulissants de longueur de 6ml et 10ml (x2) et de couleur Vert RAL 6005 (dito poteaux de clôture).

Conforme :

Le corps du bâtiment sera en bardage métallique double peau posé verticalement et de couleur Gris RAL 9006. Les portes sectionnelles seront de couleur Gris RAL 7016. Elles donneront sur des quais extérieurs de 2,70m ou 4,00m de large et 0,87m de haut en béton brut naturel. Les diverses portes et menuiseries seront de couleur Gris RAL 7016. Un auvent de couleur Gris RAL 7016 est implanté au-dessus des quais localisés en façade Sud-ouest, celui-ci sera étudié pour recevoir des panneaux photovoltaïques. Un bandeau de couleur Gris RAL 7016 viendra prolonger cet auvent en façade Nord-ouest.

Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (suite)

Article 4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1. Espaces Boisés Classés

4.2. Les terrains cultivés non-bâtis à protéger en zones urbaines

4.3. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

4.4. Plantations à réaliser (R151-43-2° du Code de l'Urbanisme)

Conforme :

Un permis de construire a été validé et accepté selon les règles du PLUi

Le reliquat des espaces libres (surfaces résultantes de la déduction de l'emprise bâti, des voies de circulations et des aires de stationnement) sera engazonné et planté.

Les arbres existants seront conservés et; 4 nouveaux arbres seront plantés au niveau des stationnements (1 arbre pour 4 VL).

Article 5 - Stationnement

5.1. Stationnement des véhicules motorisés

5.2. Stationnement des deux roues

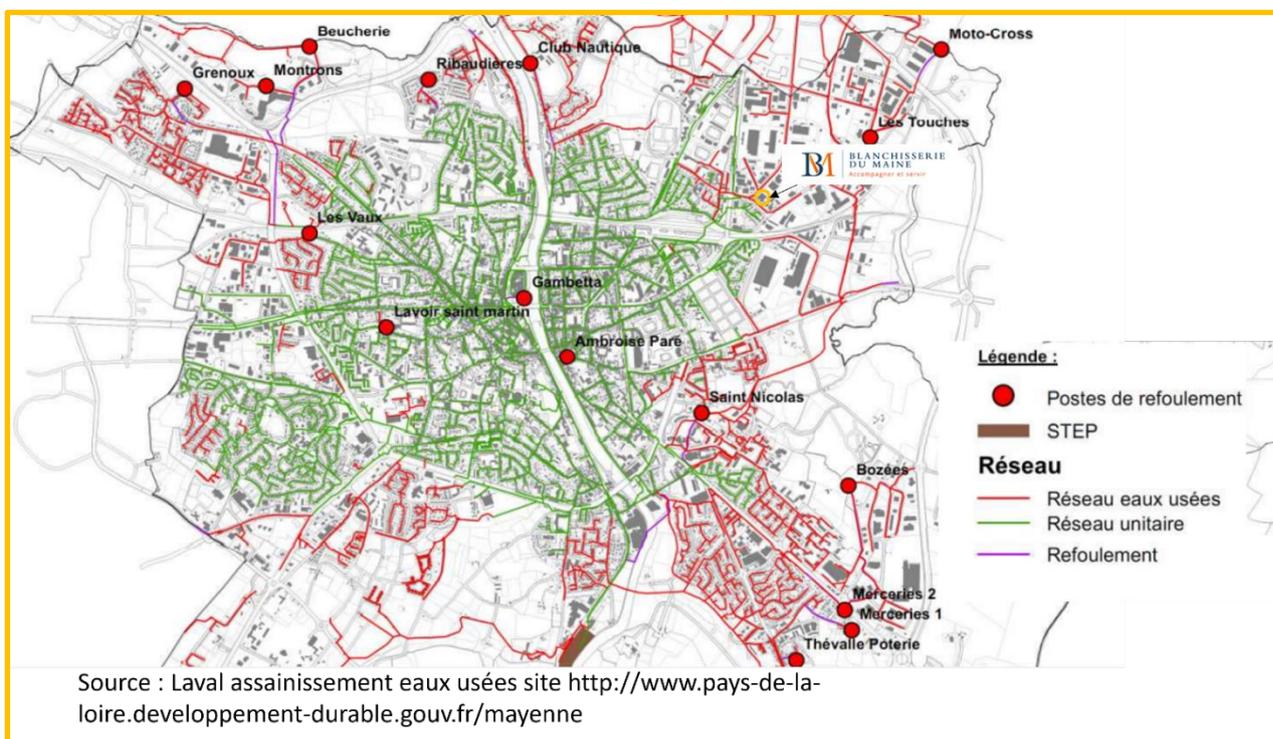
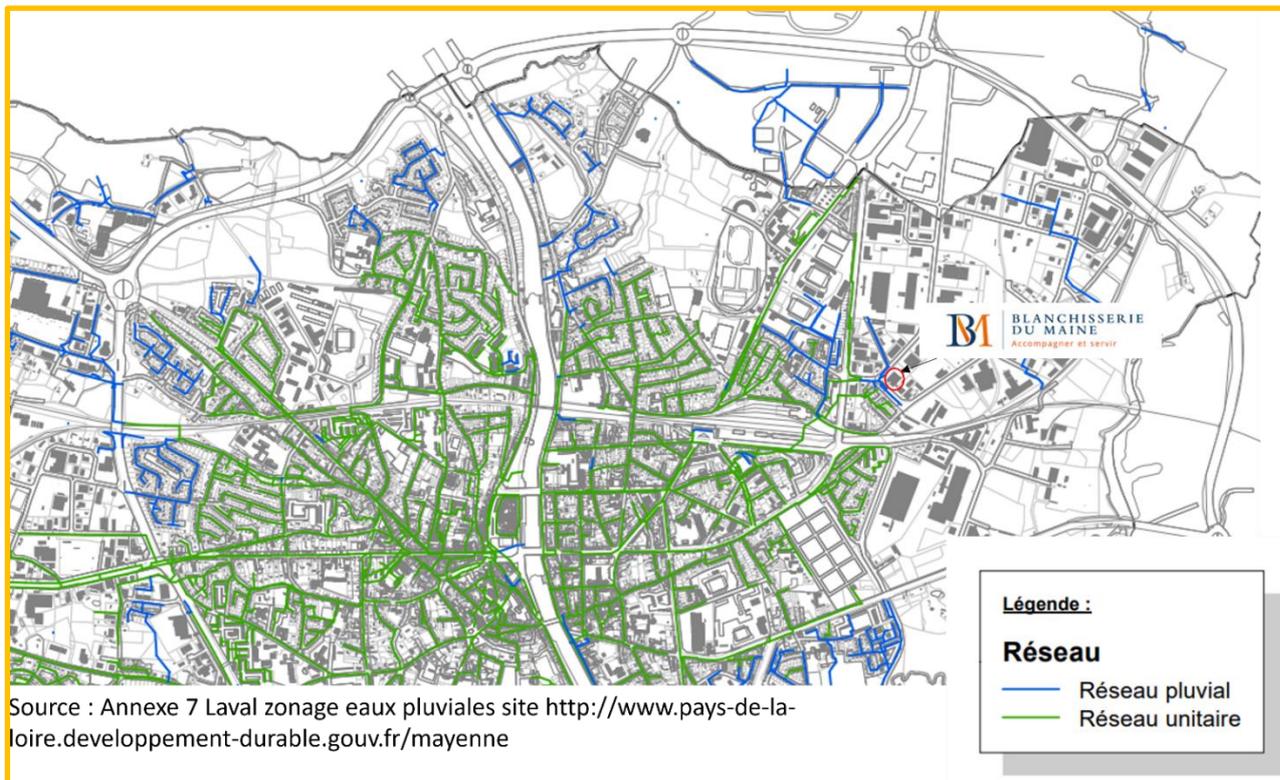
Conforme :

Un permis de construire a été validé et accepté selon les règles du PLUi

Le parking VL comptera 16 stationnements.

	5m ² (soit 2% des 221m ² de Bureaux créées) sont prévus pour les deux-roues dans le bâtiment.
Section 3 - Equipements et réseaux	
Article 6 - Desserte par les voies publiques ou privées	
6.1. Accès 6.2. Voirie	Conforme : Un permis de construire a été validé et accepté selon les règles du PLUi
Article 7 Desserte par les réseaux (disposition applicable à toutes les zones)	
7.1. Eau potable	
<p>« A moins de comporter une alimentation en eau potable qui lui est propre, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Si la parcelle concernée est alimentée par un puits, un périmètre sanitaire de 35 m de diamètre centré sur le puits est défini. Aucun assainissement autonome ne peut être inclus dans ce périmètre qui doit être entièrement inclus dans la propriété concernée.</p> <p>Si les caractéristiques techniques du réseau d'eau potable ne permettent pas la défense incendie du site, les dispositions nécessaires devront être prises en mettant en œuvre d'autres moyens. »</p>	<p>Conforme : Raccordement au réseau d'eau potable</p> <p>Conforme : L'unité BM5 sera dotée d'une bache de réserve de 120 m³.</p>

Section 3 - Equipements et réseaux (suite)	
7.2. Eaux usées	
<p>« En fonction du zonage d'assainissement collectif/non collectif situé en annexe, la propriété sera desservie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit par un raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif, - soit par une installation autonome conforme ou respectant la réglementation en vigueur. » 	<p>Conforme : Le site se trouve sur une zone où les réseaux d'assainissement collectifs sont présents</p> <p>En cours : Le site est en contact avec l'administration dans le cadre de la rédaction d'une convention de rejet des eaux usées.</p>
7.3. Eaux pluviales	
<p>« En cas de raccordement au réseau public ou au milieu naturel superficiel, les eaux pluviales issues de la propriété devront être écrêtées "limitées en débit et/ou en volume". En application du zonage d'assainissement "eau pluviale" situé en annexe, des prescriptions techniques particulières pourront être édictées. »</p>	<p>Conforme : Le site se trouve sur une zone où la séparation des eaux pluviales et des eaux usées est effective.</p> <p>L'écrêtement des eaux pluviales est prévu (voir détail dans la pièce 2 bis)</p>



3. ANALYSE DES PRESCRIPTIONS DU PLUI SPECIFIQUES A LA ZONE UEM

Section 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures des activités	
Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions	
<p>2.1. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions devront être implantées : - soit en limite séparative, - soit en retrait d'au moins 5 mètres de la limite séparative.</p>	<p>Conforme : Bâtiment implanté en partie centrale du site avec un recul minimal de 7m25 par rapport aux voies et aux limites séparatives</p>
<p>2.3. Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété Non réglementé</p> <p>2.4. Emprise au sol Non réglementé</p>	<p>Non réglementé</p>
<p>2.5. Hauteur des constructions « En l'absence d'indications particulières au règlement graphique, les hauteurs sont non réglementées. En présence d'une indication de hauteur maximum sur le règlement graphique, celle-ci s'impose aux constructions en tout point par rapport au terrain naturel. »</p>	<p>Conforme : la construction accueillera une partie Industrielle qui se déploiera sur plusieurs hauteurs visibles (acrotère, faitage, gouttière). La hauteur totale finale du projet est de +10,37m (+9,50m de bâti + 0,87m de quais).</p>
Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	
Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
<p>3.1. Volume et terrassement Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes et s'intégrer avec harmonie à l'environnement immédiat (et au bâtiment recevant une extension, le cas échéant) et dans le paysage urbain.</p>	<p>Conforme : Le bâtiment décrira plusieurs volumes simples parallélépipédique et triangulaire (« pyramidale ») devant lequel sera aménagé un auvent à mi-hauteur en façade Sud-ouest</p>
<p>3.2. Toitures Les tôles ondulées sont interdites. Dans le cas de toiture terrasse, les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.</p>	<p>Conforme : La couverture est de type bac acier + étanchéité multicouche de teinte bleu nuit sur les parties cachées par les acrotères.</p>
<p>3.3. Façades Non réglementé</p>	<p>Non réglementé</p>

Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (suite)

3.4. Clôtures

Clôtures sur emprises publiques et sur voies :

Elles devront être constituées :

- soit d'une haie pouvant être doublée d'un grillage positionné à l'intérieur de la propriété,
- soit d'un grillage seul de teinte sombre.

Les haies doivent être composées d'essences locales.

Clôtures en limites séparatives :

Elles devront être constituées :

- soit d'une haie pouvant être doublée d'un grillage,
- soit d'un grillage seul,
- soit d'un mur de soutènement en cas de nécessité uniquement.

Les haies doivent être composées d'essences locales.

Conforme :

Les clôtures et portail existants sont supprimés et remplacés par une clôture grillagée rigide rectangulaire Vert RAL 6005 avec des poteaux Vert RAL 6005 d'une hauteur de 2,00 mètres

Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1. Part minimale des espaces perméables

Les espaces perméables représenteront au moins 15% de la surface de la parcelle.

Au moins 50% de ces espaces perméables seront paysagers. Les aménagements paysagers devront recourir à des essences locales.

Conforme :

Les espaces perméables prévus représentent 15,9 %

4.2. Traitement des espaces libres

Les espaces de stockage, les annexes techniques, les citernes et les aires de manœuvre doivent être dissimulés par des linéaires végétaux composés d'essences locales.

En cas d'extension des constructions existantes, la conception des projets doit prendre en compte la préservation des éléments végétaux (haies), et l'amélioration de la qualité paysagère d'ensemble.

En particulier, les projets doivent contribuer à renforcer la végétalisation des limites séparatives et de l'espace situé entre la rue et les bâtiments. De plus, le traitement paysager des aires de stationnement doit être, conforté.

Les aires de stationnement peuvent être implantées dans les marges de recul et d'isolement imposées. Elles doivent comporter au moins un arbre de haut jet pour 4 places de stationnement.

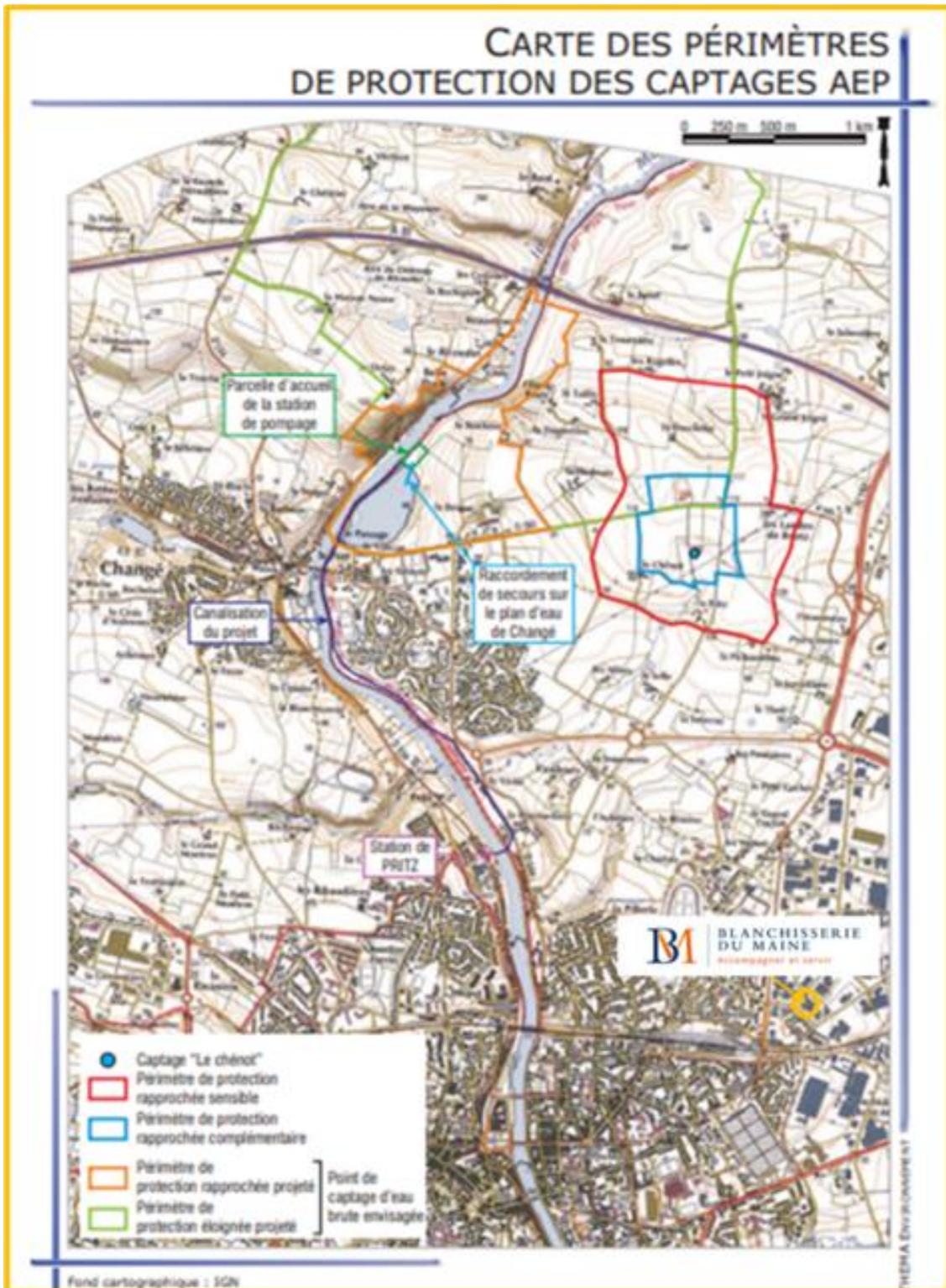
De plus, les aires de stationnement à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 5 véhicules, doivent faire l'objet d'une composition paysagère (plate-bande engazonnée ou plantée d'arbres, d'arbustes, buissonnants, petites haies...).

Conforme :

Les espaces extérieurs seront aménagés suivant leur utilités, les cours de services, aires de manœuvre et aire de stationnement seront réalisées en enrobé. Le bâtiment industriel sera accessible par un cheminement piéton. Le reliquat des espaces libres (surfaces résultantes de la déduction de l'emprise bâti, des voies de circulations et des aires de stationnement) sera engazonné et planté.

Les arbres existants seront conservés ; 4 nouveaux arbres seront plantés au niveau des stationnements (1 arbre pour 4 places de stationnement et la végétalisation sera renforcée.

La zone concernée ne se trouve pas dans le périmètre de protection des captages AEP



Source zonage d'assainissement ville de Laval site

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/mayenne>