

# BIOSYL

*Nos forêts, notre énergie!*

## BIOSYL LIMOUSIN

Site de Guéret

Rue du Cros

23000 Guéret

## PJ n°4 – Compatibilité du projet avec l'affectation des sols

N° Etude : ET\_225\_092022

Mars

2023



**Ahida conseil**  
Etudes - Environnement - ICPE

## SOMMAIRE

---

I. Zonage du document d'urbanisme .....	3
II. Compatibilité du projet avec le règlement d'urbanisme .....	5

## LISTE DES FIGURES

---

<b>Figure 1</b> : Emprise du site projeté vis-à-vis des PLU des communes de Guéret et de Saint Fiel.....	4
--	---

## LISTE DES TABLEAUX

---

<b>Tableau 1</b> : Compatibilité du site projeté avec le règlement d'urbanisme en vigueur relatif à la zone Ula concernée par le projet .....	5
---	---

<b>Tableau 2</b> : Compatibilité du site projeté avec le règlement d'urbanisme en vigueur relatif à la zone UIb concernée par le projet .....	13
---	----

Le projet BIOSYL LIMOUSIN se situe sur le périmètre administratif de deux communes (Guéret et Saint-Fiel). Il est donc concerné par deux Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La commune de Guéret (23) a approuvé son PLU en conseil municipal le 23 juin 2011. Le Plan Local d'urbanisme (P.L.U) de la commune de Saint-Fiel (23) a été approuvé le 31 mars 2006.

## I. ZONAGE DU DOCUMENT D'URBANISME

---

D'après le zonage du PLU de Guéret (*cf. Figure 1*), le terrain du projet se situe en zone urbaine (UIa) soit une zone urbaine réservée à l'implantation d'activité de toute nature, c'est à dire un secteur à vocation plus restreinte et réservé aux **activités industrielles** et de stockage. L'emprise du projet s'inscrit au sein du Parc Industriel de l'Agglomération de Guéret (PIAG) ». Les aménagements doivent se conformer aux prescriptions du PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 juin 2011.

D'après le zonage de la commune de Saint-Fiel, (*cf. Figure 1*) le terrain du projet se situe en zone urbaine (UIb) soit une zone urbaine réservée pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, ainsi que pour les dépôts.

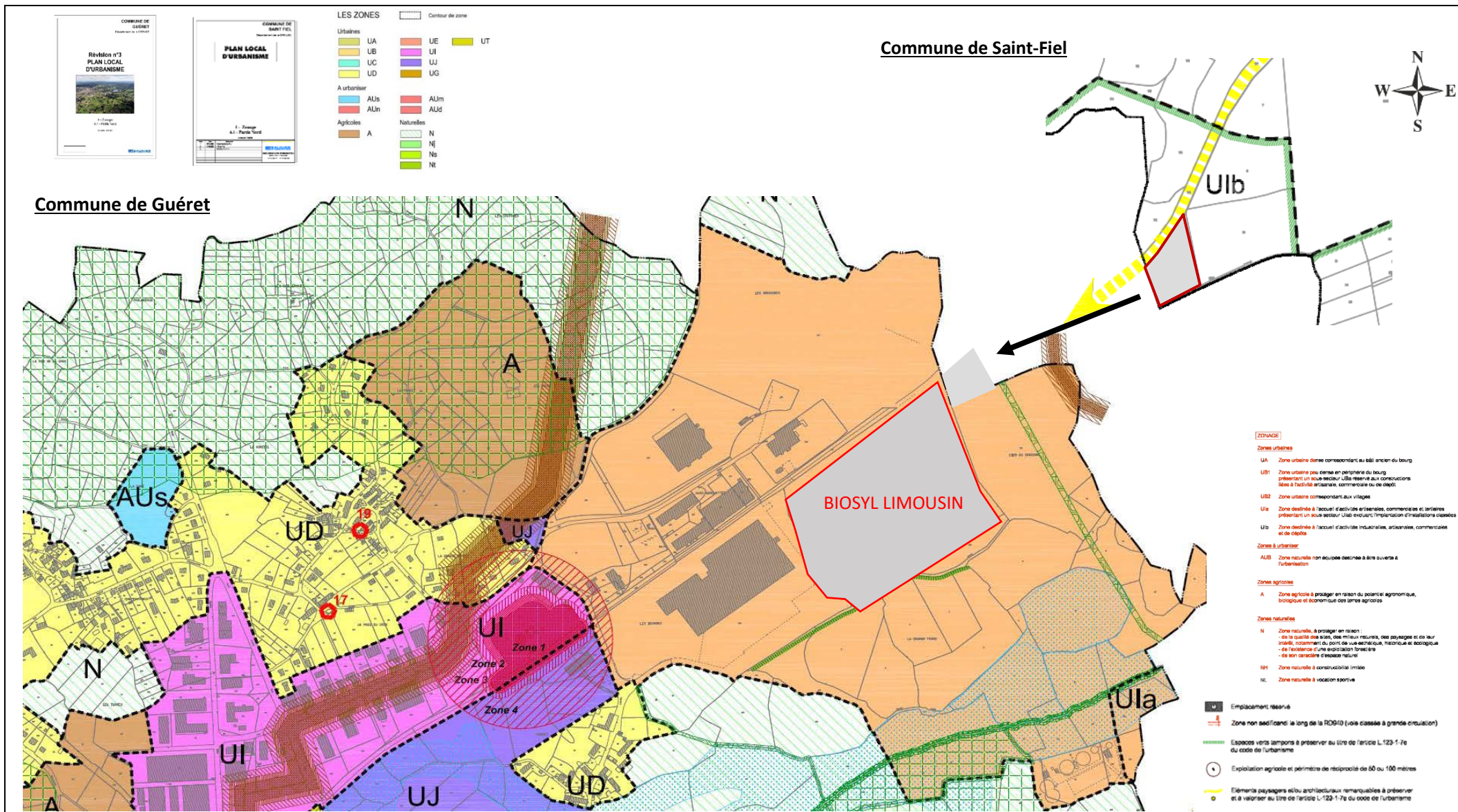


Figure 1 : Emprise du site projeté vis-à-vis des PLU des communes de Guéret et de Saint Fiel

## II. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE REGLEMENT D'URBANISME

Le tableau suivant justifie la compatibilité du site projeté avec le règlement d'urbanisme en vigueur relatif à la zone U1a de la commune de Guéret.

**Tableau 1** : Compatibilité du site projeté avec le règlement d'urbanisme en vigueur relatif à la zone U1a concernée par le projet

Article	Compatibilité du projet
Section 1 - Nature de l'occupation du sol et de l'utilisation du sol	
Article UI 1-	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage d'habitation et de bureau à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,</li> <li>- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,</li> <li>- les bâtiments à usage agricole ou forestier,</li> <li>- les constructions et équipements à usage sportif à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,</li> <li>- les terrains de camping,</li> <li>- les parcs résidentiels de loisirs,</li> <li>- les habitations légères de loisirs,</li> <li>- les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes,</li> <li>- le stationnement isolé des caravanes,</li> <li>- les carrières.</li> </ul> <p>De plus sont interdits dans le secteur U1a : les constructions artisanales et commerciales.</p> <p>D'autre part, dans les secteurs affectés par le risque technologique autour des établissements PICOTY (différentes zones repérées au plan de zonage), sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en zone 1, toute nouvelle construction à l'exception des installations industrielles directement liées à l'activité à l'origine des risques ;</li> <li>- en zone 2, toute nouvelle construction à l'exception de celles autorisées en zone 1, des aménagements et extensions d'installations existantes et des nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de l'activité.</li> <li>- en zone 3, toute nouvelle construction à l'exception de celles autorisées en zones 1 et 2 et de celles ne nécessitant pas de présence humaine habituelle ainsi que l'aménagement et l'extension de constructions existantes.</li> </ul>	<p><b>Le projet ne fait pas partie des constructions et utilisations interdites à l'article UI 1.</b></p> <p>Le site projeté n'est pas dans le secteur affecté par le risque technologique autour des établissements PICOTY (zones repérées sur le plan de zonage du PLU).</p>

**Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation et de bureau sous réserve qu'elles soient liées à l'exercice des activités autorisées dans la zone.</li> <li>- Les constructions et installations sportives sous réserve qu'elles soient créées à l'usage des personnels exerçant leur activité dans cette zone.</li> <li>- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules sous réserve d'être nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans la zone et à condition que leur insertion au site soit satisfaisante.</li> <li>- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>- Les installations classées sous réserve des dispositions définies par les textes en vigueur.</li> <li>- De plus dans le secteur UIb sont autorisées les constructions et installations (non interdites à l'article 1) à condition qu'elles soient liées aux activités d'abattage, de transformation de viandes ou toutes autres activités nécessitant les installations d'assainissement présentes sur le site.</li> </ul> <p>D'autre part, dans les secteurs affectés par le risque technologique autour des établissements PICOTY (zone 4 repérée au plan de zonage), sont autorisées les nouvelles constructions de toute destination à condition de justifier, par une étude, la résistance des bâtiments aux effets de surpression auxquels ils pourraient être soumis en cas d'accident.</p>	<p><b>Sans Objet</b></p> <p>Le projet prévoit un parking de stationnement de véhicules pour le personnel travaillant sur le site. Le site ne sera pas accessible au public.</p> <p>Le présent projet est soumis à la réglementation des ICPE et se conforme aux textes applicables.</p> <p>Sans objet</p> <p>Le site projeté ne fait pas partie des secteurs affectés par le risque technologique autour des établissements PICOTY.</p> <p><b>Le projet est compatible avec l'Article UI 2</b></p>
---	--

**Section 2 - Conditions d'occupation du sol**

**Article UI 3 - Accès et voirie**

<p><u>Accès</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.</li> <li>2- Un seul accès au domaine public sera autorisé sauf justifications particulières. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc. ... Elles doivent être adaptées aux besoins de l'opération et à la configuration du terrain.</li> <li>3- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</li> <li>4- Chaque futur propriétaire aura à sa charge les aménagements nécessaires aux raccordements de son projet au domaine public.</li> <li>5- Mesures de sécurité des accès à chaque propriété : Au droit de chaque entrée principale, chaque propriétaire sera tenu d'aménager un recul entre la limite du domaine public et son portail, adapté à la fréquentation du site, afin que le stationnement d'un véhicule n'entrave pas la circulation sur la voie publique.</li> </ol>	<p><u>Accès</u></p> <p>Le site projeté dispose d'un accès depuis la voie publique « rue du Cros ».</p> <p>Il est prévu dans le cadre du projet de mettre en place un seul accès au domaine public (rue du Cros) qui satisfera les règles minimales de desserte, de défense contre les incendies, protection civile, etc. Elles seront adaptées aux besoins des opérations et à la configuration du terrain.</p> <p>L'exploitant établira l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.</p> <p>L'exploitant s'engage à prendre en charge les aménagements nécessaires aux raccordements de son projet au domaine public et ainsi que d'aménager le recul nécessaire entre la limite du domaine public et son portail.</p> <p><b>Le projet est compatible avec l'Article UI 2.</b></p>
--	---

<p><u>Voirie</u></p> <p>1- Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.</p> <p>2- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.</p> <p>3- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p>	<p><u>Voirie</u></p> <p>Le projet ne prévoit pas de nouvelles voies sur des terrains riverains.</p> <p>Sans objet</p> <p>Le site sera desservi par une voie pompier capable de supporter le trafic des véhicules du SDIS et de dimension suffisante.  <b>Le projet est compatible avec l'Article UI 2</b></p>
<p>Article UI 4 - Desserte par les réseaux</p>	
<p><u>Alimentation en eau potable</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p><u>Alimentation en eau industrielle</u></p> <p>Lorsqu'un réseau d'eau industrielle existe, toute nouvelle construction a obligation de se raccorder à celui-ci pour les usages non nobles (arrosage, lavage, process industriel...).</p> <p><u>Assainissement</u></p> <p><u>Eaux usées</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant le règlement du service d'assainissement.</p> <p>L'évacuation des eaux chargées polluantes au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Dans ce cas, des dispositifs permettront de collecter et retenir les eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris les eaux utilisées pour l'extinction d'un sinistre et d'éviter leur rejet au milieu naturel ou dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales.</p> <p><u>Eaux pluviales.</u></p> <p>Toute construction devra être raccordée au réseau public.</p> <p>L'aménagement de la parcelle devra limiter l'imperméabilisation des sols selon les textes règlementaires et préfectoraux en vigueur. Les eaux pluviales seront dans la mesure du possible réutilisées, ou à défaut conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Des dispositifs de rétention pourront être exigés pour tenir compte de la capacité et</p>	<p><u>Alimentation en eau potable</u></p> <p>Le site projeté sera raccordé au réseau d'eau potable public de la commune de Guéret.  <b>Le projet est compatible avec l'Article A4.</b></p> <p><u>Alimentation en eau industrielle</u></p> <p>L'alimentation en eau du site par le réseau industriel sera assurée en cas de desserte par celui-ci.  <b>Le projet est compatible avec l'Article UI 4</b></p> <p><u>Assainissement</u></p> <p><u>Eaux usées</u></p> <p>Le site projeté sera raccordé au réseau d'assainissement collectif de la commune de Guéret.                  Une convention de raccordement au réseau d'assainissement collectif est en cours de réalisation avec l'exploitant. Les rejets d'eaux usées concernent seulement les eaux usées sanitaire/vannes.  <b>Le projet est compatible avec l'Article UI 4.</b></p> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>L'exploitant mettra en place des dispositifs de gestion des eaux pluviales (traitement qualitatif et quantitatif). Les ouvrages seront dimensionnés pour un débit de fuite de 3 L/s/ha.                  Les eaux pluviales seront gérées selon un découpage en trois bassins versants. <b>(Cf. Annexes 14)</b></p> <p><b>Le projet est compatible avec l'Article UI 4.</b></p>

<p>des contraintes du réseau public. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire.</p> <p>Si un réseau de collecte des eaux pluviales issues des toitures des bâtiments existe, toute nouvelle construction devra s'y raccorder.</p> <p><u>Réseaux divers</u></p> <p>Le raccordement aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion ou fluides divers, est exigé en souterrain ou à défaut masqué en façade sans survol du domaine public ou privé. Le recours aux énergies renouvelables est possible sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'il ne génère pas de nuisances pour le voisinage.</p> <p><u>Energies renouvelables</u></p> <p>L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques, ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable est admise.</p>	<p>Le raccordement aux réseaux divers se fera en souterrain ou à défaut en façade sans survol du domaine public ou privé.</p> <p><b>Le projet est compatible avec l'Article UI 5.</b></p>
<p><b>Article UI 5 - Caractéristiques des terrains</b></p>	
<p>Sans prescriptions</p>	<p><b>La compatibilité du projet avec cet article est sans objet.</b></p>
<p><b>Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	
<p>Les constructions et installations seront édifiées en retrait de 10 m de l'alignement des autres voies publiques - distance ramenée à 5 m pour les constructions à usage d'habitation et de bureau.</p> <p>Ces reculs ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Le site projeté sera construit en retrait minimum de 10 m de l'alignement des autres voies publiques. (Cf. Plan de composition du site en PJ n°20)</p> <p><b>Le projet est compatible avec l'Article A6.</b></p>
<p><b>Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	
<p>La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, toiture, pignons non compris, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 m et à 10m des cours d'eau.</p> <p>La construction de bâtiments joignant la limite séparative peut être admise pour des extensions ou des constructions de faible importance, à condition que la défense incendie de l'ensemble des constructions puisse être assurée dans les conditions exigées par la réglementation en vigueur.</p>	<p>Le site projeté sera édifié de façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur du bâtiment, toiture, pignons non compris, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 m et à 10m des cours d'eau.</p> <p><b>Le projet est compatible avec cet article A7.</b></p>
<p><b>Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p>	
<p>Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 m.</p>	<p>Les constructions non contiguës seront distantes d'au moins 4 m.</p> <p><b>Le projet est compatible avec cet article A8.</b></p>
<p><b>Article UI 9 - Emprise au sol des constructions</b></p>	
<p>Aucune disposition particulière n'est imposée.</p>	<p><b>La compatibilité du projet avec cet article est sans objet.</b></p>
<p><b>Article UI 10 - Hauteur maximum des constructions</b></p>	
<p>Aucune disposition particulière n'est imposée.</p>	<p><b>La compatibilité du projet avec cet article est sans objet.</b></p>
<p><b>Article UI11 : Aspect extérieur</b></p>	



<p><u>Généralités</u></p> <p>Les constructions peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales si par leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation et de bureaux, définies à l'article UI2, doivent présenter une typologie architecturale en harmonie avec le bâtiment dominant à usage d'activités dont elles dépendent.</p> <p>Les façades et toitures doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Les imitations de matériaux sont interdites. Les murs destinés à être enduits doivent l'être.</p> <p>Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres, les bennes réservées à la collecte sélective des déchets doivent être intégrés dans un élément technique prévu à cet effet, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par un muret s'intégrant à la composition architecturale d'ensemble,</li> <li>- par un système s'intégrant à la clôture,</li> <li>- par un écran végétal.</li> </ul> <p>Si le choix de techniques bioclimatiques devait introduire, en toiture ou en façade, l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, végétalisation etc.... leur intégration à l'architecture du bâti et leur insertion dans l'environnement devront faire l'objet d'un soin tout particulier.</p> <p><u>Implantation</u></p> <p>Les constructions et installations s'adapteront au profil du terrain naturel, sans créer de déblais ni remblais excessifs. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce et seront végétalisés.</p> <p><u>Volume</u></p> <p>Les bâtiments seront issus de volumes simples.</p> <p>Toutes surélévations, blocs techniques, aérations, conduites de cheminées devront être intégrés dans un traitement architectural de la toiture et être en harmonie avec la teinte du bâtiment.</p> <p><u>Matériaux / Couleurs</u></p> <p>L'ensemble des façades devront être traitées de façon à obtenir une harmonie architecturale et une cohérence tant dans l'emploi des matériaux, des couleurs que des formes.</p> <p>Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sera limité à 3 dans un souci de cohérence. Le projet architectural pourra privilégier la pierre, l'acier, le verre, les bétons ou les enduits teintés, en finitions talochés, brossés ou grattés.</p> <p>Les revêtements bois sont autorisés s'ils n'ont pas pour finalité de présenter une architecture étrangère à l'architecture locale de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les matériaux d'aspect similaires au bardeau d'asphalte et à la tôle ondulée sont interdits.</p> <p>Pour les menuiseries extérieures, tous les matériaux (bois, plastique, acier, aluminium) sont admis dans la mesure où ils sont peints, laqués ou teintés dans la masse et où ils s'intègrent à l'architecture générale des bâtiments.</p>	<p>L'exploitant prendra les dispositions nécessaires afin de respecter les aspects extérieurs du site.</p> <p>Le projet a fait l'objet d'une insertion paysagère dans le cadre du Permis de Construire permettant de respecter l'ensemble des dispositions relatives à l'implantation, le volume des bâtiments, les matériaux et couleurs utilisées, l'éclairage et les clôtures.</p> <p><b>Le projet est compatible avec cet article UI 11.</b></p>
--	--

La couleur des matériaux visibles entrant dans la composition des façades et des toitures devra être conforme aux prescriptions du nuancier joint au présent document.

Le nombre total de teintes apparentes est limité à 4 qui devront préserver une harmonie générale.

On privilégiera les teintes sombres et exclura le blanc et les couleurs trop claires. L'emploi de couleurs vives ou claires ne sera autorisé que sur des éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces.

#### Enseigne

La publicité, les enseignes et pré-enseignes seront soumises à la réglementation nationale : loi n° 79 .1150, du 29 décembre 1979 et décret n° 80.923, du 21 nov. 1980.

Les enseignes seront apposées sur le 1/3 supérieur de la façade ou du pignon des bâtiments à raison d'une enseigne en façade principale (1,50m de hauteur maxi) et de deux enseignes de taille plus modeste apposées latéralement (hauteur inférieure à 1m). Les enseignes devront être accolées aux bâtiments sans jamais dépasser l'égout.

#### Eclairage

L'éclairage des bâtiments devra rester discret et observer les règles suivantes :

- les bandeaux lumineux soulignant les formes du bâti sont interdits,
- les caissons lumineux ainsi que les lettres en éclairage néons sont interdits,
- l'éclairage direct ou indirect des enseignes sera réalisé par appliques ou par projecteurs au sol,
- l'intensité des sources lumineuses ne devra pas être plus importante que l'éclairage des voies mais s'intégrer à la luminosité générale.

#### Clôtures

Les clôtures doivent, par leur aspect, leur nature, leurs couleurs et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement et être compatibles avec l'architecture des bâtiments principaux.

Les propriétés seront clôturées sur tous leurs côtés.

La hauteur hors sol des clôtures sera de 2,00m.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives, peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, soit par des grillages, comportant ou non un mur bahut (hauteur du mur limitée à 0,80m).

Les grillages auront une maille rectangulaire de 50mm x ht 200 mm, de couleur acier galvanisé ou gris RAL 7035. Les grillages seront obligatoirement rigides en façade sur rue et pourront être en grillage souple de même maille pour les autres cotés.

Seuls les abords immédiats de l'entrée de chaque parcelle (soit sur 10ml de part et d'autre du portail) pourront déroger à cette règle.

Les aménagements intégreront la signalétique propre à chaque entité, à partir d'éléments maçonnés en relation avec l'architecture des bâtiments.

Article UI 12 - Stationnement	
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement différentes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, les véhicules du personnel d'autre part, à raison d'une place de stationnement pour 1 emploi présent effectivement sur le site.</p> <p>La voirie interne et les parkings ne devront pas être éclairés par des dispositifs installés sur les bâtiments.</p> <p>Les espaces dédiés au stationnement des véhicules légers pour le personnel et les visiteurs seront traités en matériaux perméables et plantés au moins d'1 arbre tige (force 14/16) pour 4 stationnements.</p> <p>Des dispositifs de stationnement couvert pour les deux-roues, motorisés ou non, sont exigés à raison d'au minimum 1 place pour 10 emplois et devront être intégrés au plus près du bâti. En cas d'impossibilité, ils devront s'intégrer à la composition générale des espaces extérieurs. Si d'autres espaces de stationnement pour deux-roues sont créés à l'air libre, ils devront être traités en matériaux perméables.</p>	<p>Une aire (parking) est prévue pour le stationnement du personnel et limité aux besoins de l'activité du site dans une zone dédiée située hors voie publique. Cette aire de stationnement des véhicules du personnel sera aménagée et végétalisée selon les dispositions de cet art.12.</p> <p>Aussi, il est prévu une aire de stationnement pour les véhicules (camions) de livraison en attente sur le site.</p> <p><b>Le projet est compatible avec cet article UI 12.</b></p>
Article UI 13 - Espaces libres et plantations	
<p>Les espaces non utilisés pour les constructions, la circulation et le stationnement devront être traités en espaces verts afin de respecter le taux d'imperméabilisation de la parcelle.</p> <p>Les dépôts à l'air libre doivent être stockés de manière organisée et masqués par un rideau de végétation formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.</p> <p>Les plantations effectuées sur les espaces libres, aires de stationnement ou utilisées dans les clôtures devront se composer exclusivement d'essences locales en relation avec la végétation naturelle.</p> <p>Les essences employées seront choisies parmi la palette végétale suivante, les structures composées utiliseront un mélange de 3 essences minimum dont 1 persistante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Fusain d'europe (euonymus europeaeus),</li> <li>-Viornes lantane et boule de neige (viburnums lantana et opulus), -</li> <li>Aubépine (crataegus laevigata),</li> <li>-Prunellier (prunus spinosa),</li> <li>-Houx (ilex aquifolium),</li> <li>-Osmanthe (osmanthus hterophyllus),</li> <li>-Cornouiller sanguin (cornus sanguinea),</li> <li>-Noisetier (corylus avellana),</li> <li>-Erable champêtre (acer campestre),</li> <li>-Charme commun (carpinus betulus)</li> <li>-Chêne,</li> <li>-Châtaignier</li> <li>-Erable</li> <li>-Tilleul.</li> </ul>	<p>Les espaces non utilisés seront traités en espaces verts afin de respecter le taux d'imperméabilisation des parcelles.</p> <p>Les stockages extérieurs de bois (connexes) seront réalisés selon les normes d'implantation et d'aménagement de la rubrique ICPE 1532.</p> <p>Les haies végétalisées actuelles en limites de propriété seront conservées en l'état pour maintenir un écran végétal et paysager sur le site.</p> <p>Les arbres existants d'un diamètre égal ou supérieur à 0.25 m seront conservés à chaque fois que cela sera possible.</p> <p><b>Le projet est compatible avec l'Article UI 13</b></p>

<p>Les arbres existants d'un diamètre égal ou supérieur à 0,25 m devront être conservés chaque fois que cela sera possible. Une modification de l'implantation des constructions projetées pourra être imposée afin de préserver les sujets les plus intéressants.</p>	
<p>Section 3 - Possibilité maximale d'occupation du sol</p>	
<p>Article UI 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)</p>	
<p>Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 2.</p> <p>Le dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.</p>	<p><b>Le projet respecte le coefficient d'occupation des sols.</b></p> <p><b>Le projet est compatible avec cet article UI 14.</b></p>

**Le site projeté par la société BIOSYL LIMOUSIN est compatible avec le règlement applicable à la zone U1a du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guéret (23).**

Le tableau suivant justifie la compatibilité du site projeté BIOSYL LIMOUSIN avec le règlement d'urbanisme en vigueur relatif à la zone UIb de la commune de Saint-Fiel.

**Tableau 2 : Compatibilité du site projeté avec le règlement d'urbanisme en vigueur relatif à la zone UIb concernée par le projet**

Article	Compatibilité du projet
<b>Section 1 - Nature de l'occupation du sol et de l'utilisation du sol</b>	
<b>Article UI 1-</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage agricole</li> <li>- les lotissement à usage d'habitation</li> <li>- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs ou des caravanes, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisir</li> <li>- les abris fixes ou mobiles utilisées à des fins d'habitations</li> <li>- l'ouverture de carrières et l'exploitation de carrières.</li> </ul>	<p>Le site projeté ne fait pas partie des constructions et utilisations interdites à <b>l'article UI 1.</b></p>
<b>Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</b>	
<p>Sont admis</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées à l'exploitation, à la direction ou au gardiennage des établissement autorisés et à condition qu'elles soient liées à l'exercice des activités implantées sur la zone</li> <li>- les installations sportives créent à l'usage des personnels exerçant leur activité dans cette zone</li> <li>- les lotissements à usage d'activités</li> <li>- les installations classées sous réserve des disposition définies par les textes en vigueur</li> <li>- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'Energie (électricité, gaz,), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement, dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et à condition qu'ils ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone</li> <li>- Les constructions et installations sportives sous réserve qu'elles soient créées à l'usage des personnels exerçant leur activité dans cette zone.</li> </ul> <p>Dans les secteurs s'étendant sur 30 mètres de part et d'autre de la RD 940 en agglomération et à 100 mètres de part et d'autre de cette même voie hors agglomération, classée voie bruyante par arrêté préfectoral du 17 septembre 1999, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, dans les secteurs affectés par le bruit.</p>	<p>Le site projeté ne fait pas partie des constructions soumises à des conditions particulière. Sans objet</p> <p>Le site projeté ne se situe pas à moins de 100 m de la RD 940. <b>Le projet est compatible avec l'article UI 2.</b></p>

Section 2 - Conditions d'occupation du sol	
Article UI 3 - Accès et voirie	
<p><u>Accès</u></p> <p>1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p>2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc.</p> <p>3 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>4 - Au droit de chaque entrée principale des sites, chaque propriétaire sera tenu d'aménager un recul entre la limite du domaine public et son portail, adapté à la fréquentation du site, afin que le stationnement des véhicules de tous types n'entrave pas la circulation sur la voie publique</p> <p><u>Voiries</u></p> <p>1 - Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique</p> <p>2 - Les voies en impasse doivent être acceptées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour.</p> <p>3 - Des conditions de réalisation des voies différentes pourront être acceptés ou imposés pour des opérations groupées ou des lotissements</p>	<p><u>Accès</u></p> <p>Le site projeté aura un accès direct à la rue du Cros qui satisfera les règles minimales de desserte, de défense contre les incendies, protection civile, etc. Elles seront adaptées aux besoins des opérations et à la configuration du terrain.</p> <p>L'exploitant établira l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.</p> <p>L'exploitant s'engage à prendre en charge les aménagements nécessaires aux raccordements de son projet au domaine public et aménager le recul nécessaire entre la limite du domaine public et son portail à l'entrée du site.</p> <p><b>Le projet est compatible avec l'Article UI 3.</b></p> <p><u>Voirie</u></p> <p>L'exploitant s'engage à mettre en place les conditions particulières demandées sur les voies.</p> <p><b>Le projet est compatible avec l'Article UI 3</b></p>
Article UI 4 - Desserte par les réseaux	
<p><u>Alimentation en eau potable</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p><u>Alimentation en eau industrielle</u></p> <p>Toute construction à obligation de se raccorder au réseau d'eau industrielle pour les usages non nobles (arrosage, lavage, process industriel...). Le gestionnaire du lotissement met à la disposition de chaque parcelle et en limite de propriété un ensemble comprenant le branchement et le compteur.</p> <p><u>Assainissement</u></p> <p><u>Eaux usées</u></p> <p>Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraine sur les dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. L'installation devra être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public d'assainissement à réaliser dans l'avenir.</p>	<p><u>Alimentation en eau potable</u></p> <p>Le site projeté sera raccordé au réseau d'eau potable public de la commune de Guéret.</p> <p><b>Il est compatible avec l'Article UI4.</b></p> <p><u>Alimentation en eau industrielle</u></p> <p>L'alimentation en eau du site par le réseau industriel sera assurée en cas de desserte par celui-ci.</p> <p><b>Il est compatible avec l'Article UI4.</b></p> <p><u>Assainissement</u></p> <p><u>Eaux usées</u></p> <p>Le site projeté sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>Aucune eau de process n'est générée sur le site, les rejets d'eaux usées concernent seulement les eaux usées sanitaires/vannes.</p>

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.	<b>Le projet est compatible avec l'Article UI 4.</b>
<b>.Article UI 5 - Caractéristiques des terrains</b>	
Sans prescriptions	<b>La compatibilité du projet avec cet article est sans objet.</b>
<b>Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies</b>	
<p>Les constructions sont édifiées à moins de 10 m de l'alignement des voies publiques.</p> <p>Les recules définis ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas d'installations directement liées à la circulation automobile ou à l'exploitation de la route.</p> <p>Le recul des 10 mètres défini ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pourra être ramené à 5 mètres pour les habitations et les bureaux dans les autres secteurs</li> <li>- pourra faire l'objet de conditions différentes d'implantation dans le cas de lotissements ou d'opérations de construction faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée.</li> </ul>	<p>Le site projeté sera édifié en retrait de 10 m de l'alignement des voies publiques.</p> <p><b>Le projet est compatible avec l'Article UI6.</b></p>
<b>Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	
<p>La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, toiture, pignons non compris, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 m.</p> <p>La construction de bâtiments joignant la limite séparative peut être admise pour des extensions ou des constructions de faible importance, à condition que la défense incendie de l'ensemble des constructions puisse être assurée correctement.</p>	<p>Le site projeté sera édifié de façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur du bâtiment, toiture, pignons non compris, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 m et à 10 m des cours d'eau.</p> <p><b>Le projet est compatible avec cet article UI7.</b></p>
<b>Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	
Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 m.	<p>Les constructions non contiguës seront distantes d'au moins 4 m.</p> <p><b>Le projet est compatible avec cet article UI8.</b></p>
<b>Article UI 9 - Emprise au sol des constructions</b>	
Sans objet	<b>La compatibilité du projet avec cet article est sans objet.</b>
<b>Article UI 10 - Hauteur maximum des constructions</b>	
Sans objet	<b>La compatibilité du projet avec cet article est sans objet.</b>
<b>Article UI11 : Aspect extérieur</b>	
<p><b>1- Généralités</b></p> <p>Les constructions peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales, si par leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.</p> <p><b>2- Implantation</b></p> <p>Les constructions et installations s'adapteront au profil du terrain naturel, sans créer de déblais ni remblais excessifs. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce</p>	<p>L'exploitant prendra toutes les dispositions nécessaires afin de respecter les aspects extérieurs du site.</p> <p>Le projet a fait l'objet d'une insertion paysagère dans le cadre du Permis de Construire permettant de respecter l'ensemble des dispositions relatives à l'implantation, le volume des bâtiments, les matériaux et couleurs utilisées, l'éclairage et les clôtures.</p>

<p>(20% maximum) ou traités en terrasses avec des murs en harmonie avec les constructions.</p> <p>Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent et autant que possible groupés.</p> <p><b>3- Constructions à usage d'activités</b></p> <p>Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas employés nus. La couleur des matériaux visibles entrant dans la composition des façades et des toitures devra être conforme aux prescriptions du nuancier joint au présent document.</p> <p>L'emploi de la tôle galvanisée apparente est interdit.</p> <p><u>Eclairage</u></p> <p>L'éclairage des bâtiments devra rester discret et observer les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les bandeaux lumineux soulignant les formes du bâti sont interdits,</li> <li>- les caissons lumineux ainsi que les lettres en éclairage néons sont interdits,</li> <li>- l'éclairage direct ou indirect des enseignes sera réalisé par appliques ou par projecteurs au sol,</li> <li>- l'intensité des sources lumineuses ne devra pas être plus importante que l'éclairage des voies mais s'intégrer à la luminosité générale.</li> </ul> <p><u>Epidermes et nuanciers</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les façades des bâtiments devront être traitées de façon à obtenir une harmonie architecturale et une cohérence tant dans l'emploi des matériaux, des couleurs que des formes.</li> <li>- Toutes les faces et les toitures, seront traitées avec les mêmes égards et les mêmes standards que les façades donnant à l'intérieur de la zone industrielle. Il est également exigé, pour la couleur des toitures, de respecter le même nuancier que pour la couleur des façades.</li> <li>- Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sera limité à 4 dans un souci de cohérence. Le projet architectural privilégiera la pierre, l'acier, le verre, les bâtons ou les enduits teintés, en finitions talochés, brossés ou grattés dans les nuances précitées.</li> <li>- L'huissierie en plastique, acier, aluminium devra s'intégrer à l'architecture générale des bâtiments.</li> <li>- On privilégiera les teintes sombres en façade en excluant le blanc ou les couleurs trop claires.</li> <li>- On privilégiera en couverture les teintes gris ou bleu ardoise, rouge brun sombre, dans la couleur des matériaux traditionnels de toiture.</li> </ul> <p><b>4- Constructions à usage d'habitation</b></p> <p>(Liées à l'exploitation, à la direction ou au gardiennage : cf articles UIb1 et UIb2)</p> <p><u>Toitures</u></p> <p>a) La pente de la toiture sera adaptée au matériau de couverture utilisé. Elle ne sera pas inférieure à 30° - soit 58 cm/m- sauf cas de difficultés technique rencontrées à l'occasion d'extension de toiture. Toutefois les toitures terrasses pourront être admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.</p>	<p><b>Le projet est compatible avec cet article UI 11.</b></p> <p>Aucune construction à usage d'habitation en lien avec l'exploitation ne sera construite.</p> <p><b>Le projet est compatible à l'article UI11.</b></p>
--	---



<p>b) Les couvertures seront réalisées en tuiles mécanique ou autres matériaux similaires de couleur ardoise ou rouge vieilli.</p> <p><u>Façades</u></p> <p>a) Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas employé nus.</p> <p>b) La couleur des matériaux visibles entrant dans la composition des façades des constructions doit être dans les tons Mg 02 et Mk 02 et Mg 03 à Mk 03 du nuancier joint au présent document.</p> <p>c) Les revêtement bois pourront être autorisés.</p> <p><u>Clôtures</u></p> <p>a) Les clôtures doivent, par leur aspect, leur nature, leurs couleurs et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives, peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, soit par des grillages, comportant ou non un mur bahut.</p> <p>b) Des clôtures de pierre ou de matériaux enduits peuvent être autorisés pour respecter le caractère particulier de certaines constructions</p> <p>c) Les propriétés seront clôturées sur tous leurs côtés.</p> <p>d) Les clôtures (d'une hauteur maximum hors sol de 2 mètres) des propriétés privées seront réalisés à partir de panneaux rigides maille (50 x ht 200 mm), ou en grillage maille similaire, couleur acier galvanisé ou gris RAL 7035.</p> <p>e) Seuls les abords immédiats de l'entrée de chaque site (soit sur 10 mètres de part et d'autre portail) pourront déroger à la règle ci-dessus. Ces aménagements intégreront la signalétique propre à chaque entité, à partir d'éléments maçonnés en relation avec l'architecture des bâtiments.</p> <p>f) Chaque propriétaire de lot, pour masquer des zones disgracieuses ou satisfaire à l'exigence de la reconstitution des haies bocagères, plantera des haies constituées des essences locales qui seront choisies parmi les suivantes (3 minimums dont 1 persistante) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fusain d'Europe (euonymus europeaeus),</li> <li>- Viornes lantane et boule de neige (viburnums lantana et opulus),</li> <li>- Aubépine (crataegus laevigata),</li> <li>- Prunellier (prunus spinosa),</li> <li>- Houx (ilex aquifolium),</li> <li>- Osmanthe (osmanthus hterophyllus),</li> <li>- Cornouiller sanguin (cornus sanguinea),</li> <li>- Noisetier (corylus avellana),</li> <li>- Erable champêtre (acer campestre),</li> <li>- Charme commun (carpinus betulus).</li> </ul> <p>La clôture donnant sur la façade rue ne pourra pas être doublée par les haies bocagères citées ci-dessus.</p>	
<p><b>Article UI 12 - Stationnement</b></p>	
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.</p>	<p>Une aire (parking) est prévue pour le stationnement du personnel et limité aux besoins de l'activité du site dans une zone dédiée située hors voie publique. Cette aire de</p>

<p>Il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement différentes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, les véhicules du personnel d'autre part, à raison d'une place de stationnement pour 2 emplois. Les aires de stationnement pour les véhicules du personnel seront dimensionnées à raison d'une place par emploi.</p>	<p>stationnement des véhicules du personnel sera aménagée et végétalisée selon les dispositions de cet art.12.  Aussi, il est prévu une aire de stationnement pour les véhicules (camions) de livraison en attente sur le site.  <b>Le projet est compatible avec cet article UI 12.</b></p>
<p><b>Article UI 13 - Espaces libres et plantations</b></p>	
<p>Les espaces non utilisés pour la circulation et le stationnement compris entre les constructions et l'alignement devront être traités en espaces verts.  Les dépôts à l'air libre doivent être stockés par un rideau de végétation tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.  Les espaces dédiés au stationnement des véhicules légers pour le personnel et les visiteurs seront traités en parc de stationnement vert "parc vert" par tous moyens appropriés (dalles béton engazonnées par exemple).  Sur ces espaces de stationnement seront plantés au moins 1 arbre tige pour 4 stationnements VL en merisier (Prunus avium) force 14/16).</p>	<p>Les espaces non utilisés seront traités en espaces verts afin de respecter le taux d'imperméabilisation des parcelles.  Les stockages extérieurs de bois (connexes) seront réalisés selon les normes d'implantation et d'aménagement de la rubrique ICPE 1532.  Les haies végétalisées actuelles en limite de propriété seront conservées en l'état pour maintenir un écran végétal et paysager sur le site.  Les arbres existants d'un diamètre égal ou supérieur à 0.25 m seront conservés à chaque fois que cela sera possible.  <b>Le projet est compatible avec l'Article UI 13</b></p>
<p><b>Section 3 - Possibilité maximale d'occupation du sol</b></p>	
<p><b>Article UI 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)</b></p>	
<p>Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 3.</p>	<p>Le projet respecte ce coefficient d'occupation des sols.  <b>Le projet est compatible avec cet article UI 14.</b></p>

**Le site projeté BIOSYL LIMOUSIN est compatible avec le règlement applicable à la zone UIb du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Fiel (23).**