

CHAPITRE V

Règlement applicable à la Zone UE

Caractère de la zone

Cette zone est caractérisée par la présence d'activités industrielles et de leurs constructions annexes: entrepôts et activités supports.

L'habitat est exclu de cette zone, sauf cas exceptionnel de logement nécessaire au fonctionnement des activités.

L'impact de la zone doit être minimisé par un traitement paysager qualitatif des délaissés des aires de stationnement, des abords et des espaces libres. Par ailleurs un traitement architectural de qualité des constructions s'impose.

Le secteur UEc correspond à un secteur sur le projet OPALOPOLIS dédié au commerce.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

CAVITES

La commune est exposée au risque d'effondrement des cavités souterraines. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est exposée au risque faible à fort de retrait et gonflement des argiles. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

RISQUES :

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux pour submersion marine, sur le secteur du Montreuillois, approuvé le 24 juillet 2018.

Entre le Règlement des PPR et le Règlement du PLU, les dispositions LES PLUS RESTRICTIVES s'appliquent.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article UE2 ;
- les exploitations agricoles et forestières ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.
- les exploitations agricoles
- Le commerce sauf en zone UEc
- les garages en sous-sols dans les secteurs concernés par le PPRL.

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises les occupations et utilisations suivantes:

- Les constructions et aménagements à usage artisanal, équipements collectifs soumises ou non à la réglementation des installations classées, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements énumérés ci-dessus, et intégrées dans les constructions d'activités. L'habitation, dans la limite d'un logement par parcelle, aura une surface de plancher maximale de 150m².
- Les dépôts de combustibles liquides (stations-services...) ou solides ou les dépôts de matériaux et dépôts temporaires de déchets nécessaires au fonctionnement des établissements admis sur la zone et autorisables au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des lieux et du paysage ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les travaux d'infrastructures. et ce, sous réserve de ne créer ni gêne, ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public,
- Les aires de stockage et dépôts extérieurs à condition qu'ils ne soient pas visibles des espaces publics.

Dispositions particulières :

Le secteur UEc est soumis aux orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UE 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

2) Voirie

Est interdite l'ouverture de toute voie non destinée à desservir une installation autorisée.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination; en particulier. Ces voies auront des dimensions adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aussi, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UE 4 : Desserte en eau et assainissement

1) Eau potable

L'alimentation en eau potable de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément et des constructions à usage d'habitation autorisées doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après:

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnés à leur desserte par un réseau d'égout recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subi le prétraitement approprié, et les conduisant au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu des prétraitements ou à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

b) Eaux pluviales

Le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

Le réseau d'eaux pluviales de chaque parcelle devra permettre :

- Le stockage et l'infiltration des eaux pluviales,
- La rétention des polluants en cas de déversement accidentel.

La gestion des eaux pluviales pourra notamment être réalisée par des équipements permettant la réutilisation des eaux de toiture et par l'utilisation de techniques alternatives.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles est subordonné à la mise en place de dispositifs de traitement préalable et le prétraitement doit assurer une dépollution des effluents afin de les rendre compatibles avec un réseau d'assainissement.

Dispositions particulières :

Le secteur UE et UEc compris dans le périmètre de l'opération OPALOPOLIS est soumis à un dossier de déclaration loi sur l'eau délivré. L'ensemble des projets au sein de cet espace devront être conformes au dossier de déclaration loi sur l'eau OPALOPOLIS dénommé « ex friche Axial Wallon ».

3) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public. Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les entourer de haies végétales à moins que, délibérément, on souhaite les intégrer aux constructions.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Si pour des raisons techniques cela s'avère impossible, elles doivent être disposées de façon à être le moins visible possible de l'espace public et entourées de végétation à caractère persistant.

Article UE 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article UE 6 : Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions ou installations à usage d'industrie ou de dépôt doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

La construction en continuité de bâtiment existant est admise dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement.

Dispositions particulières :

Dans le secteur UEc Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations et constructions doivent être édifiées en limite ou avec un recul d'au moins 3 m des limites séparatives.

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UE 9 : Emprise au sol

Par principe, l'emprise au sol des constructions et surfaces imperméables ne peut excéder 80% de la superficie totale de l'unité foncière.

Par exception, les projets situés dans le périmètre du PPRL du Montreuillois, doivent appliquer les emprises au sol les plus restrictives (PPRL ou PLU).

Article UE 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder 12.50 m au faîtage (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).

Article UE 11 : Aspect extérieur

I - Généralités

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public et notamment depuis les entrées de ville, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune ou depuis les crêtes, et devant présenter un environnement valorisé, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, et y compris les éventuelles constructions destinées au logement de gardiennage, doivent refléter le caractère industriel et d'activité de la zone et prendre en compte les bâtiments voisins et le site, afin d'établir un dialogue harmonieux.

Le caractère des constructions ainsi que le choix des matériaux doivent être adaptés au paysage en limite duquel les constructions de la zone sont situées sans pour autant nier le caractère industriel ou d'activité de la zone. Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain en sus, les réservoirs de combustibles (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, seront enterrés sauf cas d'impossibilité technique. Ils devront alors être entourés d'une haie composée d'essences locales variées à caractère persistant formant un écran.

II - La Forme

• Les toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère.

Les capteurs solaires doivent présenter une bonne intégration architecturale et paysagère.

• Les matériaux, les couleurs

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints.

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

Les matériaux doivent avoir une teinte en harmonie avec le paysage environnant.

Les matériaux apparents doivent être résistants aux altérations afin de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux brillants ou réfléchissants, les couleurs violentes sont interdits sauf pour des détails ponctuels.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

L'utilisation de couleurs doit servir à animer les façades et alléger les volumes.

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie ou le parement des façades seront traités de manière séquencée.

- **Enseignes et publicités**

On doit porter un soin particulier aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On peut utiliser des couleurs vives de façon à animer les constructions les plus simples, et à l'inverse s'intégrer plus modestement dans les bâtiments présentant une façade plus travaillée. On doit préférer de façon générale les enseignes peintes aux caissons lumineux.

Les enseignes devront faire partie intégrante de la façade des bâtiments et ne devront en aucun cas dépasser le faitage.

Les fanions et mats sont interdits. Les totems utilisés ponctuellement sont autorisés. Leur hauteur est limitée à 3.50 mètres au maximum.

- **Les clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si des clôtures sont implantées, celles-ci doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

En limite d'urbanisation, entre la zone UE et la zone N, la clôture est obligatoire et sera réalisée de haies de feuillus avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage.

Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences locales. La hauteur des clôtures sera de 1,80m maximal.

Les clôtures pleines sont interdites.

Dispositions particulières :

Le secteur UEc, les clôtures seront végétales. Le grillage est toléré s'il est accompagné d'une haie. Le grillage sera en simple torsion ou en panneaux rigide, de couleur verte ou noir.

En limite d'urbanisation, avec la zone N, la clôture est obligatoire et sera réalisée de haies de feuillus avec des arbres de jet et des arbustes en bourrage.

Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences locales.

La hauteur des clôtures sera de 1,80m maximal. Les clôtures pleines sont interdites.

Article UE 12 : Stationnement des véhicules

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées,

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,

- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

- pour les vélos : au minimum, un stationnement cycle sera prévu à raison d'1 place pour 10 places de stationnement.

- au minimum, une borne électrique sera installée par tranche de 50 places de stationnement.

Dispositions particulières :

Dans le secteur UEc, les stationnements doivent être implantés avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
- pour les vélos : au minimum, un stationnement cycle sera prévu à raison d'1 place pour 20 places de stationnements.
- au minimum, une borne électrique sera installée par tranche de 100 places de stationnement

Prise en compte des dispositions de la loi ALUR : «Article L111-19 du code de l'urbanisme : Nonobstant toute disposition contrainte du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du 1 de l'article L.752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement.

La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Article UE 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure suffisants.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement. Les plantations peuvent être regroupées en un ou plusieurs endroits du projet, alignés, etc.

Toutes les marges de recul définies à l'article 6 et 7 devront être constituées d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol) planté d'arbres et/ou arbustes sous forme de bosquet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée

Le pourcentage d'espaces libres doit être au minimum de 20% de surface en matériaux perméables.

Dispositions particulières :

Dans le secteur UEc Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 20 places de parking. Les plantations peuvent être regroupées en un ou plusieurs endroits du projet, alignés, etc.

Toutes les marges de recul définies à l'article 6 et 7 devront être constituées d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol) planté d'arbres et/ou arbustes sous forme de bosquet.

Le pourcentage d'espaces libres doit être au minimum de 20% de surface en matériaux perméables.

SECTION III

PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES

Article UE 14: Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UE 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.