

Dossier n° 20210724 056	Société ZALKIN Site de MONTREUIL L'ARGILLE	Octobre 2021 Page 2
P.J N°4	Urbanismes et règles d'aménagement	

Le secteur UZ est destiné à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services. Elle concerne plusieurs secteurs situés à l'ouest du centre-bourg, dont celui de l'usine Zalkin en UZa

Voir pages suivantes la carte montrant l'implantation de la société ZALKIN dans le secteur UZ du PLU, et en **annexe 1** le règlement du PLU.

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITS
Sont interdites : L'implantation et l'extension des constructions à usage agricoles. Les dancings et discothèques, les campings, caravanings, dépôts de caravanes et mobil-home les entreprises de cassage de voitures, d'entreposage de matériaux à l'air libre l'ouverture et l'exploitation de carrières les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier le niveau du sol naturel
Dispositions prévues sur le site
Le site des Ets ZALKIN concerne un atelier de travail mécanique, classée pour la protection de l'Environnement sous le régime d'autorisation pour la rubrique 2560.

ARTICLE UZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières : Les activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services lorsqu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté Les constructions à usage d'habitation si elles sont directement liées à l'exercice ou à la surveillance de l'activité Les dépôts et installations sommaires de matériaux nécessaires à l'exercice des activités, sous réserve qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager pour atténuer l'impact visuel depuis l'espace public. Les constructions et installations nécessaires à l'implantation et à l'exploitation des réseaux (eau, électricité, télécommunication, assainissement,...) qui impliquent des règles de constructions particulières, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement, existant ou projeté. Les articles 3 à 11 pourront ne pas leur être appliqués.
<u>Dans le secteur UZc,</u> seules les activités artisanales, commerciales et de services sont autorisées.
Dispositions prévues sur le site
Le site des Ets ZALKIN concerne un atelier de travail mécanique, classée pour la protection de l'Environnement sous le régime d'autorisation pour la rubrique 2560.

Dossier n° 20210724 056	Société ZALKIN Site de MONTREUIL L'ARGILLE	Octobre 2021 Page 3
P.J N°4	Urbanismes et règles d'aménagement	

ARTICLE UZ3 – ACCES ET VOIRIE

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 fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Dispositions prévues sur le site

[La rue André ZALKIN longe le site sur toute la longueur, permettant d'accéder facilement au site des Ets ZALKIN](#)

ARTICLE UZ 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Les dispositions de raccordement et de traitement des eaux usées doivent être en conformité avec le schéma directeur d'assainissement.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance du réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle et ne devront pas être dirigées vers le dispositif d'assainissement collectif ou non collectif.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4. Electricité - téléphone

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

Dispositions prévues sur le site

[La présence de personnel lié à l'exploitation du site implique la distribution d'eau potable sur le site. Le réseau d'alimentation est raccordé au réseau public de distribution.](#)

[Concernant l'assainissement, les eaux usées générées par l'activité sur le site sont collectées par un réseau et rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.](#)

[Quant aux eaux pluviales, elles sont collectées dans deux réseaux de gouttières, avaloirs et canalisations. Ces eaux seront infiltrées via une noue d'infiltration côté parking du personnel et via un bassin. Pour les eaux pluviales de voirie, elles seront aussi infiltrées après passage par des séparateurs d'hydrocarbures.](#)

Dossier n° 20210724 056	Société ZALKIN Site de MONTREUIL L'ARGILLE	Octobre 2021 Page 4
P.J N°4	Urbanismes et règles d'aménagement	

ARTICLE UZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
Non réglementé
Dispositions prévues sur le site
R.A.S

ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 10 mètres en retrait par rapport à l'alignement des voies de dessertes ; Ce recul est ramené à 5 m pour les bâtiments à usage de bureau ou d'habitation.
Ces règles ne s'appliquent pas :
<ul style="list-style-type: none"> - à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente, aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre. - aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
Dispositions prévues sur le site
Prescriptions pris en compte dans le cadre de l'extension.

ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres et au moins égal à 20 mètres lorsqu'elles se trouvent en limite de zones d'habitation.
Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits et ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés.
Dispositions prévues sur le site
Prescriptions pris en compte dans le cadre de l'extension.

ARTICLE UZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE
Non réglementé
Dispositions prévues sur le site
R.A.S

ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL
Les emprises bâties ne dépasseront pas 50 % la surface du terrain.
<u>Dans le secteur UZa</u> , les emprises bâties ne dépasseront pas 60 % la surface du terrain.
Dispositions prévues sur le site
Prescriptions pris en compte dans le cadre de l'extension.

Dossier n° 20210724 056	Société ZALKIN Site de MONTREUIL L'ARGILLE	Octobre 2021 Page 5
P.J N°4	Urbanismes et règles d'aménagement	

--

ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1+comble, et dans tous les cas ne doit pas excéder 10 mètres. Pour les autres constructions, la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres. Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.
Dispositions prévues sur le site
La hauteur maximale des bâtiments au faitage est de 12 m

ARTICLE UZ 11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS
Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
<p>1- Matériaux - teinte - forme</p> <p>L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit.</p> <p>Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie.</p> <p>Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.</p>
<p>2- Annexes</p> <p>Les matériaux de construction utilisés doivent être en cohérence avec le bâti avoisinant.</p>
<p>3- Clôtures</p> <p>Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique doivent être clôturées.</p> <p>Les clôtures doivent s'intégrer dans l'environnement et dans tous les cas ne dépassent pas 2,50 m.</p>
Dispositions prévues sur le site
Prescriptions pris en compte dans le cadre de l'extension.

ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT
Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Notamment, les aires de stationnement de manœuvre de véhicules doivent être conçus pour éviter toute perturbation sur les voies publiques.
Il est exigé :
<ul style="list-style-type: none"> - Bureaux - services : - une place par 50 m² de S.H.O.N. - Industrie - artisanat : - une place par tranche de 100m² de S H O N. - Pour les maisons d'habitations - une place par 40 m² de S.H.O.N
Dispositions prévues sur le site

C.E.R.D.I.S. Environnement

1, rue Pasteur - 76117 INCHEVILLE - Tél. 02.27.28.29.29 – Courriel : contact@cerdis.fr
SARL au capital de 8 000 Euros SIRET : 414 945 311 00010 - RCS DIEPPE 414 945 311 - APE 7490B

Dossier n° 20210724 056	Société ZALKIN Site de MONTREUIL L'ARGILLE	Octobre 2021 Page 6
P.J N°4	Urbanismes et règles d'aménagement	

Dans le cadre de l'aménagement du projet, au niveau de l'entrée, un parking comprenant 14 places de stationnement sera aménagé. Au total le projet comptabilisera 267 places de stationnement.

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les espaces libres de construction, un espace vert doit être aménagé à raison de 15 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

Les plantations sont réalisées avec des essences locales. Les talus et les haies existantes devront être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 200 m² de terrain.

Les annexes techniques, les citernes, aires de stockage et de manœuvre devront être masquées par des haies vives, des arbres ou par un écran opaque.

Dispositions prévues sur le site

En l'état actuel le terrain est engazonné et planté.

Des aménagements du terrain sont prévus, notamment pour le traitement de l'entrée du site créée avec le bâtiment de bureaux ainsi que pour l'espace restaurant créé côté sud.

ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Dispositions prévues sur le site

R.A.S