



commune de

**SAINT-MARTIN-SUR-LE-PRE**

*Approuvé le : 21 décembre 2006*

<i>Mis à jour</i>	<i>Modifié</i>	<i>Révisé</i>
26/09/2011		
	20/12/2011	
26/12/2011		

Vu : mise en compatibilité du POS  
suite à la Déclaration d'Utilité  
Publique du 15 novembre 2012

Le Maire de Saint-Martin-sur-le-Pré,

Jacques JESSON

# Plan Local d'Urbanisme

**règlement d'urbanisme :  
littéral**

**4.a**



## **TITRE III**

---

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---



**CHAPITRE 1****DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE IAU4**

La zone IAU4 correspond au "Parc d'activités régional de référence". Elle a pour vocation d'accueillir principalement des activités logistiques ou industrielles.

Elle comprend deux secteurs spécifiques, correspondant à l'extension de la zone d'activités sur la commune de Saint-Martin-sur-le-Pré : leur destination principale est la logistique pour le secteur IAU4(x) et l'industrie pour le secteur IAU4(y).

Les termes signalés par (\*) sont définis dans le lexique (page 59 du présent règlement).

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains\* ou parties de terrain localisés dans la zone.

**IAU4 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les pylônes ;
- les carrières ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les parcs d'attraction ;
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptible de contenir au moins 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les garages en bande (3 unités ou plus) non liés à une construction admise dans la zone.

**IAU4 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ou équipements édifiés dans la zone et qu'elles soient intégrées dans ces constructions ;
- les constructions destinées au commerce à condition qu'elles soient liées à l'activité principale et qu'elles représentent au maximum 20% de la surface de plancher de l'activité principale ;
- les installations classées quel que soit le régime auquel elles sont soumises à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne causent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils ne risquent pas de compromettre l'urbanisation ultérieure de l'ensemble de la zone.

### **IAU4 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS\* PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES**

#### **3-1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article sont applicables aux voies de desserte publiques ou privées et aux accès.

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction, quel que soit son statut, public ou privé.

L'accès est le portail, le porche ou la bande de terrain par lequel les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

#### **3-2 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise\* de 15 mètres et une largeur minimale de chaussée\* de 7 mètres.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur de plus de 200 mètres doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux poids-lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

#### **3-3 Conditions relatives aux accès**

Les accès automobiles doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas être situés à moins de 15 mètres de l'intersection des voies.

Ils doivent avoir une largeur minimale de passage de 5 mètres.

Aucun accès ne peut être créé depuis la R.N. 44.

### **IAU4 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS\* PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### **4-2 Assainissement**

##### **4-2-1 Eaux usées**

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

##### **4-2-2 Eaux pluviales**

Les terrains doivent être pourvus de dispositifs individuels d'infiltration des eaux pluviales.

#### **4-3 Réseaux d'électricité, de téléphone et de câblage**

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enfouis.

**IAU4 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

**IAU4 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****6-1 Champ d'application**

Les voies peuvent comprendre la chaussée\*, les cheminements piétons et/ou cyclables, les bandes enherbées ou plantées..., c'est à dire l'espace commun ouvert à la circulation compris entre deux limites de propriété.

On entend par emprise publique les parcs et jardins publics, cimetières, cours d'eau, voies ferrées, aires de stationnement publiques.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**6-2 Dispositions applicables**

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques sauf dans le secteur IAU4(x) où ce recul est fixé à 20 mètres minimum. Ce recul est au minimum de 5 mètres pour les constructions d'une emprise au sol\* de moins de 60 m<sup>2</sup>.

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la R.N. 44.

**IAU4 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7-1 Champ d'application**

Les limites séparatives sont les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**7-2 Disposition applicable**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives selon un recul supérieur ou égal à la hauteur au faitage\* ou à l'acrotère\* avec un minimum de 5 mètres.

**IAU4 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

**IAU4 9 EMPRISE AU SOL\* DES CONSTRUCTIONS**

### **9-1 Champ d'application**

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **9-2 Dispositions applicables**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 50 % maximum de l'unité foncière\*.

## **IAU4 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10-1 Champ d'application**

Les dispositifs techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Pour le calcul de la hauteur en mètres, le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, excepté dans le secteur IAU4(x) où le niveau de référence pour le calcul de la hauteur est celui du terrain fini après terrassement.

### **10-2 Dispositions applicables**

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage\* ou à l'acrotère\* sauf si des caractéristiques techniques et fonctionnelles liées à l'activité imposent une hauteur plus élevée.

Par ailleurs, dans le secteur IAU4(x), la hauteur des constructions est limitée à 35 mètres au faîtage\* ou à l'acrotère\*.

## **IAU4 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11-1 Les matériaux**

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Pour les parties de grande hauteur (supérieure à 20 mètres), les matériaux devront être texturés et créer des rythmes sur les façades.

### **11-2 Les façades**

Ne sont admis que la brique, le béton blanc, le bardage métallique ou bois et les murs rideaux d'éléments verriers ou translucides.

Hors des secteurs IAU4x et IAU4y, les bardages métalliques doivent être choisis dans la palette suivante : gris aluminium (RAL 9006), vert amande (RAL 6021), vert foncé (RAL 6009), gris foncé (RAL 7010), ou tons voisins.

Dans les secteurs IAU4x et IAU4y les bardages métalliques utiliseront au maximum trois couleurs dont les tons s'harmonisent les uns aux autres.

Les bardages bois doivent être soit de teinte bois naturel, soit de l'une des couleurs définies ci-dessus.

Les enduits et les peintures sont admis dans la limite de 5% de la surface de chacune des façades.

Les menuiseries ainsi que des éléments de petite dimension peuvent être de couleur vive dans la limite de 5% de la surface de chacune des façades.

Les bâtiments implantés à moins de 50 mètres de l'alignement\* des voies doivent être, sur au moins la moitié de leur longueur, parallèles à cet alignement.

### **11-3 Les toitures**

L'utilisation de tuiles de béton ou de terre cuite et de matériaux ondulés opaques ou translucides est interdite. Ces toitures doivent être de couleur grise ou noire. La pente des toitures doit être inférieure ou égale à 20°. Elles doivent être dissimulées par des acrotères\* horizontaux.

### **11-4 Les abords**

Les surfaces de stockage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Des clôtures et des plantations appropriées ainsi que l'implantation de bâtiments sur la parcelle doivent y contribuer.

### **11-5 Les clôtures**

Les clôtures doivent être constituées d'un panneau de type "panneau de grillage rigide".

## **IAU4 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions destinées à l'habitation ;
- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions destinées aux bureaux ;
- 2 places de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions destinées au commerce ;
- 2 places de stationnement par tranche, même incomplète, de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie ;
- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sauf dans les secteurs IAU4(x) et IAU4(y) où 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigée.

## **IAU4 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les marges de recul imposées à l'article 6-2 doivent être végétalisées.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être végétalisées et plantées à l'exception des accès et voiries nécessaires à l'intervention des services de secours.

Les talus des plates-formes doivent être entièrement plantés d'arbustes à dominante persistante. Les talus présenteront des pentes inférieures à 1 hauteur pour 2 longueurs.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers doivent être structurées par des éléments de végétalisation sur la base d'au moins un arbre pour 4 places de

stationnement, pouvant éventuellement s'inscrire dans une composition paysagère en périphérie du parking ou le long de ses voies principales.

Les essences mentionnées au document n°5.g "Annexes complémentaires" sont préconisées.

**IAU4 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.