



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

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE U 4

La zone U4 correspond aux zones d'activités.

Elle comprend :

- un secteur U4(c) à vocation commerciale ;
- un secteur U4(i) à vocation industrielle ;
- un secteur U4(t) à vocation tertiaire ;
- un secteur U4(ir) correspondant aux périmètres de protection d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- un secteur () soumis à un aléa d'inondation.

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.

U4 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Dans le secteur U4(c) :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les aérogénérateurs* ;
- 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 garages en bande (3 unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone.

Dans le secteur U4(i) :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées au commerce de détail ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les aérogénérateurs ;
- 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 garages en bande (3 unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone.

Dans le secteur U4(t) :

- les constructions destinées à l'artisanat ;

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- les aérogénérateurs ;
- 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 dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les garages en bande (3 unités et plus) non liés à une construction admise dans la zone.

U4 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

Dans le secteur U4(c) :

- les constructions destinées à l'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 édifiés dans la zone ;
- les antennes de radiotéléphonie mobile à condition qu'elles soient intégrées au bâti ;
- 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 parcs d'attraction à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone ;
- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation ;
- les affouillements et exhaussement des sols s'ils doivent permettre d'améliorer le paysagement de la zone.

Dans le secteur U4(i) :

- les nouvelles constructions destinées à l'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 édifiés dans la zone et qu'elles soient intégrées aux constructions admises dans la zone ;
- les pylônes à condition qu'ils soient implantés en recul de 50 mètres minimum par rapport aux zones d'habitation ;
- les antennes de radiotéléphonie mobile à condition qu'elles soient implantées en recul de 50 mètres minimum par rapport aux zones d'habitation ;
- 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 dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités à condition d'être destinés à la vente, la location ou la réparation.

Dans le secteur U4(t) :

- les constructions destinées à l'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 édifiés dans la zone ;
- les antennes de radiotéléphonie mobile à condition qu'elles soient intégrées au bâti ;
- 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 exhaussement des sols s'ils doivent permettre d'améliorer le paysagement de la zone.

Dans le secteur U4(ir), il est fait application, selon le cas, de l'arrêté préfectoral du 1^{er} mars 1991 relatif à la société POREAUX, de l'arrêté préfectoral du 5 décembre 1986 relatif à la société COPAM, de l'arrêté préfectoral du 8 juin 2004 relatif à la société SCAPEST, de l'arrêté préfectoral du 31 décembre 1992 pour les sociétés HENKEL et ECOLAB (HENKEL FRANCE et HENKEL HYGIENE), et de l'arrêté préfectoral du 15 juin 1999 pour la société COHESIS (AGRO BRIE CHAMPAGNE A.B.C.) ou de tout document les complétant (voir document n° 5.g "Annexes complémentaires").

En outre, dans le secteur () soumis à un aléa d'inondation, il est fait application des prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

U4 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 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.

Dans les secteurs U4(i) et U4(ir), les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise* de 10 mètres et une largeur minimale de chaussée* de 6 mètres.

3-3 Conditions relatives aux accès

Les accès automobiles doivent être adaptés à la circulation des poids-lourds et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans les secteurs U4(i) et U4(ir), les accès automobiles doivent avoir une largeur minimale de passage de 5 mètres.

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

U4 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.

U4 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

U4 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 destinées à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt ou au commerce doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques. Ce recul est au minimum de 5 mètres pour les autres constructions.

Dans le secteur U4(t), les constructions doivent être implantées en recul de 18 mètres minimum par rapport à la rive extrême de la berge du canal Saint-Martin la plus proche.

Les extensions de bâtiments existants ne respectant pas les dispositions du présent article sont autorisées à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

U4 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 Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées:

- soit en retrait des limites séparatives selon un recul supérieur ou égal à 5 mètres minimum,
- soit sur l'une des limites séparatives sous réserve que des dispositions techniques telles que des murs coupe-feu soient prévues pour maîtriser la propagation des incendies et que la circulation soit assurée le long de la limite séparative opposée.

U4 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 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.

8-2 Disposition applicable

Les constructions non contiguës sur une même propriété* doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance supérieure ou égale à 5 mètres.

U4 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 Disposition applicable

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 66 % maximum de l'unité foncière*.

U4 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.

10-2 Dispositions applicables

Dans le secteur U4(c), 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.

Dans les secteurs U4(i) et U4(ir), la hauteur des constructions est limitée à 20 mètres au faîtage ou à l'acrotère sauf si des caractéristiques techniques et fonctionnelles liées à l'activité imposent une hauteur plus élevée.

Dans le secteur U4(t), la hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Dans une bande de 70 mètres comptée à partir de la rive extrême de la berge du canal Saint-Martin la plus proche, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

U4 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.

11-2 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 le terrain* doivent y contribuer.

11-3 Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- soit d'un grillage de type "panneaux de grillage rigide" ;
- soit d'un mur plein s'il répond à des nécessités tenant à des risques spécifiques liés à la nature de l'activité.

U4 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 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions destinées aux bureaux ;
- 2 places de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions destinées au commerce ;

- 2 places de stationnement par tranche, même incomplète, de 80 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie ;
- 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 200 m² de surface hors œuvre brute pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

U4 13 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

Dans le secteur U4(i) et U4(ir), en l'absence d'alignement d'arbres le long de la voie, les marges de recul doivent, en outre, être plantées le long de ladite voie, à l'exception de la R.N. 44, à raison d'un arbre au moins par 100 m².

Ces arbres, au moment de leur plantation, doivent avoir une hauteur minimale de 2,50 mètres s'agissant des arbres à port fastigié* et des conifères ou une force* 18/20 s'agissant des arbres à haute tige.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de stockage, de stationnement ou de circulation doivent être végétalisées et plantées.

Les aires de stationnement doivent être structurées par des éléments de végétalisation dont au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

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

U4 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

