URBA-SERVICES

CABINET DE CONSEILS EN URBANISME

83, rue de Tilloy, BP 401 – 60004 BEAUVAIS CEDEX
Téléphone : 03.44.45.17.57
Fax : 03.44.45.04.25

Commune de

SAINTINES

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION
Vu pour être annexé à la délibération en date du :
26 JUIL. 2012

5a

REGLEMENT ECRIT

ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond au site d'activité de Flam'Up (production d'allumettes) qui se prolonge sur le territoire de Béthisy-St-Pierre, commune voisine. Les bâtiments actuels sont occupés partiellement.

L'inscription de la zone UE traduit la volonté communale de maintenir l'identité économique de Saintines en conservant une vocation d'activité aux bâtiments existants.

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les constructions à usage d'habitation.

- les constructions et installations à usage agricole.

- les terrains de camping et de caravanage soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

- le stationnement de caravanes destiné à un usage d'habitation.

- les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.

- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

- les dépôts de véhicules visés au code de l'Urbanisme.

- les dépôts de matériaux.

Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

Toutefois, sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les activités industrielles, artisanales, à usage d'entrepôt, de bureaux et de commerce à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage et qu'elles s'intègrent aux sites urbain (village) et naturel (vallée de l'Automne).

- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, dans la mesure où elles ne créent pas de dangers ou nuisances supplémentaires.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou l'opérateur.

- les équipements publics (constructions, installations, ouvrages...).

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux quatre derniers alinéas rappelés ci-avant.

Article UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. Une voie ouverte à la circulation publique est une infrastructure équipée carrossable en tous temps, qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restrictions particulières.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets ménagers. Les accès doivent être adaptés à l'opération future.

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

VOIRIE

Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets ménagers.

Article UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces derniers doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

DEFENSE INCENDIE

Les conditions de défense contre l'incendie doivent être conformes à la réglementation en vigueur (circulaire de 1951).

RESEAUX DIVERS

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables.

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux divers seront aménagés en souterrain.

Article UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à usage d'activités seront implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU implantées à l'alignement ou situées à moins de 10 m de l'alignement dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

L'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions ou installations à usage d'activité non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul au moins égale à 6 m (soit au moins la demie hauteur du bâtiment).

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 m des berges de la rivière de l'Automne.

L'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Article UE 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur au faîtage

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activités est limitée à 12 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

ASPECT

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

MATERIAUX

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite pleines ou de parement.

Lorsque les façades sur rue sont constituées de matériaux traditionnels (brique, pierre, moellons...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle ; le blanc est interdit. Les joints creux ou saillants sont interdits.

Les bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

- soit en matériaux (brique creuse, parpaing) recouverts d'enduits finition « gratté fin », lisses ou talochés de teinte rappelant la pierre utilisée localement, à l'exclusion du blanc pur.
- soit en profilés divers utilisant des teintes rappelant les matériaux traditionnels (pierre calcaire ou brique rouge) et dénuées d'agressivité ;
- soit en bois traité ;
- en matériaux destinés à être recouverts.

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

MENUISERIES

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes.

ANNEXES

Les tôles galvanisées non-peintes en usine sont interdites.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Cette règle ne s'applique pas aux produits dont la législation rend obligatoire leur stockage aérien. Dans ce cas, ils devront être dissimulés par une haie composée d'essences locales.

CLOTURES

Les clôtures sur rue n'excèderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret surmonté d'une palissade. Il pourra être doublé par une haie vive.

- soit végétales en utilisant des essences acclimatées, à l'exception des thuyas et autres conifères de la même famille.

- soit d'un grillage doublé d'une haie vive mélangeant des arbustes fleuris, caduques et persistants.

Lorsque les clôtures seront constituées de grillages vert, ceux-ci devront être composés de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Article UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En particulier, il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'activités autorisées,
  . 1 place de stationnement par tranche de 40 m^2 de surface de plancher de construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m^2 par place y compris les aires d'évolution.

Article UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

Les plantations réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter les plaquettes éditées par le CAUE de l'Oise « Plantons dans l'Oise » et « Arbres et haies de Picardie ». Ces documents sont annexés au présent règlement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m^2 de terrain.

Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.