

## ZONE UB

### PREAMBULE

#### VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de moyenne densité.

La zone comprend :

- Un secteur UBa de très faible densité, correspondant à l'urbanisation linéaire entre Raillencourt et Sainte-Olle.
- Un périmètre indicé « c » qui reprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Le document graphique du règlement reprend une zone connue dans laquelle il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.
- Un périmètre indicé « r » qui reprend des terrains soumis à d'éventuels risques d'inondation liés au ruissellement. Le règlement y prévoit une mise en sécurité des constructions.

#### II RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à 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.

##### Remontée de nappe :

La commune est concernée par le risque naturel de remontée de nappe de sensibilité faible à moyenne.

##### Mouvement de terrains :

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de carrières souterraines. Le plan des annexes reprend à titre indicatif le périmètre d'existence de cavités souterraines. Il est toutefois recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance sur tous les terrains de la zone.

La zone est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'y adapter les techniques de construction. La commune a fait l'objet le 9 décembre 1996 et le 29 décembre 1999 d'un arrêté interministériel de catastrophe naturelle.

##### Infrastructures pétrolières :

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence d'oléoducs.

##### Classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de la plateforme de l'A2 telle qu'elle figure aux annexes du PLU, les constructions exposées au bruit des voies de 1<sup>ère</sup> catégorie sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre de la plateforme de la RD939 telle qu'elle figure aux annexes du PLU, les constructions exposées au bruit des voies de 3<sup>ème</sup> catégorie sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre de la plateforme de la RD630 telle qu'elle figure aux annexes du PLU, les constructions exposées au bruit des voies de 3<sup>ème</sup> catégorie sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre de la plateforme du contournement sud de Cambrai tel qu'il figure aux annexes du PLU, les constructions exposées au bruit des voies de 3<sup>ème</sup> catégorie sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Dans une bande de 30 m. de part et d'autre de la plateforme de la RD 939 telle qu'elle figure aux annexes du PLU, les constructions exposées au bruit des voies de 4<sup>ème</sup> catégorie sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêt préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

## **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans toute la zone, sont interdits :

La création de bâtiments et installations liées à de nouvelles activités industrielles.

La création de nouvelle exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage.

La création de terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,

Les installations établies pour plus de trois mois consécutifs ou non, susceptibles de servir d'abri pour l'habitat ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules, de caravanes ou d'abris autres qu'à usage public,

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,

L'ouverture et l'exploitation de carrière,

Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting

En sus sont interdits dans le périmètre indicé (r) :

Les remblais non nécessaires aux constructions autorisées

Les sous-sols et les caves

## **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article UB 1 :

La création et l'extension de bâtiments liées à des établissements à usage d'activités artisanale, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ; conformément à la réglementation en vigueur.

L'extension des bâtiments d'élevage existants.

Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou de service.

Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune

## **ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **I - ACCES**

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 4 m à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées doivent avoir un seul accès sur la voie publique.

## II - VOIRIE

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

Toutefois, aucune voie privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Les voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

## **ARTICLE UB 4 –DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

### 1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression, ou tout autre dispositif technique présentant les caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable. Le raccordement doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### 2) ASSAINISSEMENT

#### a- eaux usées domestiques

Toute la zone UB étant située en zone d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

#### b- eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

#### Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un pré-traitement spécifique. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

#### c- eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire vers un réseau collecteur, conformément aux avis des services techniques



intéressés et aux caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

A défaut de ce réseau, les constructions ne sont admises qu'à condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Si l'infiltration de la totalité des eaux de ruissellement est impossible, un débit de fuite de 2l/s/ha sur la base d'une pluie d'occurrence 20 ans est toléré.

Dans le périmètre indicé « c » :

L'infiltration des eaux à la parcelle est interdite.

## **ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La façade à rue des constructions principales devra s'implanter :

Dans toute la zone à l'exception du secteur UBa :

- avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, sans que celui-ci puisse être supérieur à 25 m.

Dans le secteur UBa :

- avec un recul minimum de 30 m par rapport à l'axe de la RD 939, sans que celui-ci puisse être supérieur à 55 m.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou avec un recul de 1 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul qui sera effectué en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 15 m comptés à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.
- au-delà de cette bande :
  - a) lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extension dont la hauteur verticale sur limites séparatives n'excède pas 3,20m au faîtage, la pente des toitures vers le

fond voisin ne peut excéder 45 degrés et la hauteur au faîtage ne peut être supérieure à 4,70 m.

- b) lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur et en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative
- c) dans le cas d'aménagements de bâtiments existants nécessitant l'adjonction d'une construction adossée aux précédentes en prolongement de celles-ci et implantées en limite séparative, sur une longueur de 10 mètres.

Les annexes, d'une superficie maximale de 12 m<sup>2</sup> de SHOB et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m<sup>2</sup> pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul qui sera effectué en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

#### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance, sur une hauteur d'un mètre, les ouvrages de faible emprise comme par exemple souche de cheminées.

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface totale de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### HAUTEUR ABSOLUE

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez de chaussée avec un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+C ou R+2).

La hauteur des autres constructions, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 9 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise comme par exemple souches de cheminées, antenne.

En outre dans le périmètre indicé (r) :

Le seuil du rez-de-chaussée doit se situer au moins à 0,50 m. au-dessus du point le plus défavorable de la parcelle.

La hauteur maximale des constructions sera augmentée de la hauteur de rehausse (0,50 m.) demandée pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque de ruissellement

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### **Dispositions Générales :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à 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.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (comme par exemple briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- l'utilisation de matériaux dégradés (comme par exemple parpaings cassés, tôles rouillées),
- les bâtiments annexes sommaires (comme par exemple clapiers, poulaillers, abris) réalisés avec des moyens de fortune,
- tous pastiches d'une architecture étrangère à la région.

### **Clôtures**

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec l'habitation principale.

### **Electricité, téléphone, télécommunications**

Les branchements privés, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public lorsque les réseaux sont enterrés. Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain à l'intérieur des lots ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions en vigueur.

Pour les bâtiments à usage d'activité, 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 service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Ces aires de stationnement doivent être aménagées sur le terrain, ou en cas d'impossibilité démontrée, dans un rayon de 200 mètres au plus.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé une place de stationnement par logement. Cette disposition n'est toutefois pas applicable lorsque le projet est situé à l'alignement sur un terrain ne permettant pas la construction d'un bâtiment d'au moins 10 mètres de façade joignant les limites séparatives à condition que le projet ne comporte pas plus de deux logements.

**ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 places de parking.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure composés d'arbres de haute tige et de buissons.

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.



# Révision allégée n°1 du PLU de RAILLENCOURT SAINTE-OLLE Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le coeur d'îlot de la Rue des Potiers (Zone UB)

approuvée le 17/12/15.  
NJ = UB



Le présent orientation est schématisée, elle représente les grands principes d'aménagement à respecter sur la zone.

## Perception externe du site

- Les haies périphériques existantes seront préservées afin de limiter la perception des nouvelles habitations depuis les voiries environnantes.

## Perception interne du site

- Les haies périphériques existantes seront préservées afin d'assurer une bonne insertion paysagère des futures constructions et limiter les vis-à-vis.

## Les voiries

- La future voirie à créer pour desservir l'opération disposera d'un accès unique depuis la Rue des Potiers (fonctionnement en impasse).
- Cette voirie devra disposer d'un gabarit suffisant pour assurer la desserte du futur quartier.
- Dans le cas d'un passage d'opération, la voirie devra pouvoir être facilement prolongée lors d'une phase d'urbanisation ultérieure.
- La voirie nouvelle devra permettre une circulation piétonne adaptée au site (flexion sur la mise en place d'une voie mixte, zone 30...) et sera reliée aux liaisons piétonnes existantes au Nord.

## Les constructions

- Tout nouveau projet de construction devra veiller à intégrer la présence des habitations existantes en périphérie du site.
- La typologie des logements sera essentiellement orientée vers de l'accession libre.
- L'objectif de densité devra respecter à terme un minimum de 8 logements sur l'intégralité de l'îlot.
- L'aménagement de ce coeur d'îlot pourra se réaliser au travers d'un passage évitant tout blocage d'urbanisation ultérieure.
- L'implantation des constructions veillera à ne pas nuire à la topographie du site.
- L'aménagement devra prendre en compte le risque de retrait gonflement des argiles existant en réalisant des études de sol approfondies afin de vérifier la nature et la stabilité des argiles en place. Les techniques de construction devront être adaptées en fonction des résultats de ces études.
- Les eaux pluviales issues de l'opération devront être infiltrées à la parcelle (excepté en cas d'impossibilité technique avérée). L'utilisation de techniques alternatives et de systèmes de récupération des eaux pluvie sera privilégiée sur le site.
- Une réflexion sera à mener sur la thématique des déchets (mise en place d'un point de collecte / espace poubelles le long de la Rue des Potiers / collecte sélective interne...).