

**ZONE UE**

## **PREAMBULE**

### I VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux.

La zone comprend

- un secteur UEa, correspondant à la zone Actipôle.
- 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.

### 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.

#### 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 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 UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article UE 2, notamment :

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning
- L'ouverture de toute carrière
- les bâtiments d'exploitation agricole
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés
- les habitations autres que celles destinées au gardiennage et de service des constructions et installations autorisées
- les parcs d'attractions permanents
- les stands de tir et les pistes de karting
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus, vieux chiffons, ordures,...)

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

### Sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte au site:

Dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels 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 :

- La création et l'extension, sur une même unité foncière, de constructions et d'installations liées à des activités industrielles existantes dans la zone ou dans la zone urbaine limitrophe, à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la pollution, des nuisances olfactives et sonores.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- Les bâtiments à usage de bureaux à condition d'être liés aux entreprises autorisées dans la zone.
- Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité existante dans la zone.
- 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 clôtures.
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêt collectif.

### En sus dans le secteur UEa, peuvent être autorisés :

Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées

## **ARTICLE UE 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. En bordure de la RD939 et de la RN30, les accès sont limités à un seul par propriété, ils sont interdits lorsque les terrains sont desservis par une autre voie.

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.

Dans le secteur UEa, tout nouvel accès est interdit sur la RD 1043 en dehors des carrefours existants.

### 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 minimale d'emprise inférieure à 11 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 UE 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) EAUX INDUSTRIELLES

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

### 3) ASSAINISSEMENT

#### a- eaux usées domestiques

Toute la zone UE 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.

Dans le secteur UEa, par parcelle, deux regards de contrôle seront imposés avant chaque rejet dans le réseau public afin de pouvoir vérifier la nature des effluents rejetés.

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 secteur UEa,

Les eaux pluviales seront recueillies dans un réseau de noues mises en place par le lotisseur pour être conduites soit vers un bassin de rétention soit vers le réseau des eaux superficielles.

Les eaux en provenance des toitures non souillées par des hydrocarbures ou des produits lessiviels pourront être conduites directement dans le réseau.

Les eaux en provenance des parkings et des aires de manœuvre devront transiter par un débourbeur-séparateur d'hydrocarbures.

Les acquéreurs devront s'assurer de rejeter les eaux dans le milieu superficiel sans engendrer d'apport de pollution. Un prétraitement avec rejet leur est donc imposé. Une note de calcul et un schéma de circulation des eaux devront être fournis par chaque acquéreur dans le cadre de son permis de construire.

Un regard de visite avec décantation pour prélèvement devra être mis en place à la sortie de l'ouvrage de prétraitement.

Le coefficient moyen de ruissellement ne pourra être supérieur à

- 0,5 du sous-bassin 1
- 0,55 du sous-bassin 2

En cas de dépassement, les ouvrages de tamponnement devront permettre de le compenser par des mesures palliatives relatives au volume de stockage des eaux pluviales.

Dans le périmètre indicé « c » :

L'infiltration des eaux à la parcelle est interdite.

**ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum :

- 25 m de l'axe de la RD630
- 25 m de l'axe de la RD939
- 45 m du giratoire, situé au sud de Sainte-Olle, sur le territoire de Cambrai, permettant les échanges entre la RD630 et la RD1043
- 10 m de l'axe des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

En sus, dans le secteur UEa :

Aucune construction ou installation ne pourra être implantée à moins de 40 m de l'axe des voies à grande circulation bordant la zone, soit l'autoroute A2, ainsi qu'à 35 m des RD643 et 1643 et de 10 mètres de l'emprise des voies ferroviaires.

Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance du domaine public au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit sans que cette distance puisse être inférieure à 5 m pour les voies internes et 7 m pour la voie routière ou ferrée la plus proche de l'A2. La distance par rapport à la limite de propriété peut être supérieure à 5 m pour certaines installations classées ou autre distance imposée par la législation sur les installations classées.

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.

Dans toute la zone :

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 UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sous réserve de l'application sur la législation sur les installations classées, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives du terrain d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit sans que cette distance puisse être inférieure à 5 mètres.

Dans le cas d'extension ou de transformation d'établissements existants présentant des contraintes techniques démontrées et lorsque les bâtiments ne sont pas situés en limite de zone d'habitat, la seule disposition applicable est le recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

Dans le secteur UEa,

Dans le cas d'un fonctionnement de plusieurs activités dont les bâtiments doivent être jointifs ou dans le cas d'un accord entre les demandeurs, l'implantation en limite séparative est admise.

De même, l'implantation en limite séparative est autorisée en cas d'extension des bâtiments existants.

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 UE 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. Cette distance est ramenée à 3 mètres dans le cas d'extension ou de transformation d'établissements existants ou en cas de contraintes techniques démontrées.

Dans le secteur UEa, la distance entre deux bâtiments non contigus sera de 5 m minimum.

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.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute, ainsi qu'aux petites installations indispensables à l'exploitation ferroviaire telles que les guérites de signalisation, les abris-quais, les abris-parapluie, les relais et les antennes Radio-Sol-Train et GSMR,....

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

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'activité est fixée à 60% de la surface totale de l'unité foncière en zone UE, et 70 % de la surface totale de l'unité foncière dans le secteur UEa.

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UEa, la hauteur des constructions, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 mètres à l'égout du toit.

### **Dans le secteur UEa :**

La hauteur des constructions n'est limitée que dans une bande de 60 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise de l'autoroute A2. Dans cette bande de 60 m, la hauteur des constructions, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser, sauf contraintes techniques, 10 mètres à l'égout du toit.

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

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Principe général :**

En aucun cas, l'aspect extérieur des constructions ne doit porter atteinte au site.

### **Dispositions particulières :**

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts.

Les façades et pignons d'un même bâtiment seront traités en harmonie.

Les bâtiments annexes et les ajouts seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les aires extérieures de stockage et les dépôts doivent être masqués par des écrans végétaux d'essences régionales.

Les matériaux et les couleurs utilisés devront constituer un ensemble harmonieux.

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtements et toitures).

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 mètres, seront constituées de matériaux à claire-voie à maille rectangulaires verticales de 50 mm par 100 mm et de teinte vert foncé.

Les portails seront de même hauteur que les clôtures et encadrés de deux pilastres regroupant l'alimentation gaz et électricité. L'ouverture du portail pourra varier de 6 à 9 mètres.

Les clôtures défensives si elles sont absolument nécessaires, seront installées en recul de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public. Leur hauteur est limitée à 3 mètres.

#### **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 UE 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.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Dans le cas d'ilôt, les parcelles seront regroupées autour d'un espace planté d'arbres à tige accueillant le stationnement.

#### **ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

Des plantations formant écran doivent être implantées à l'intérieur des marges de reculement en bordure des zones d'habitation.

Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espaces verts dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Les essences végétales seront choisies de préférence parmi les essences régionales.

En sus, dans le secteur UEa, une plate-bande engazonnée plantée de 1,50 mètre de large sera aménagée le long des limites latérales et de fond de parcelles.

#### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de règle.