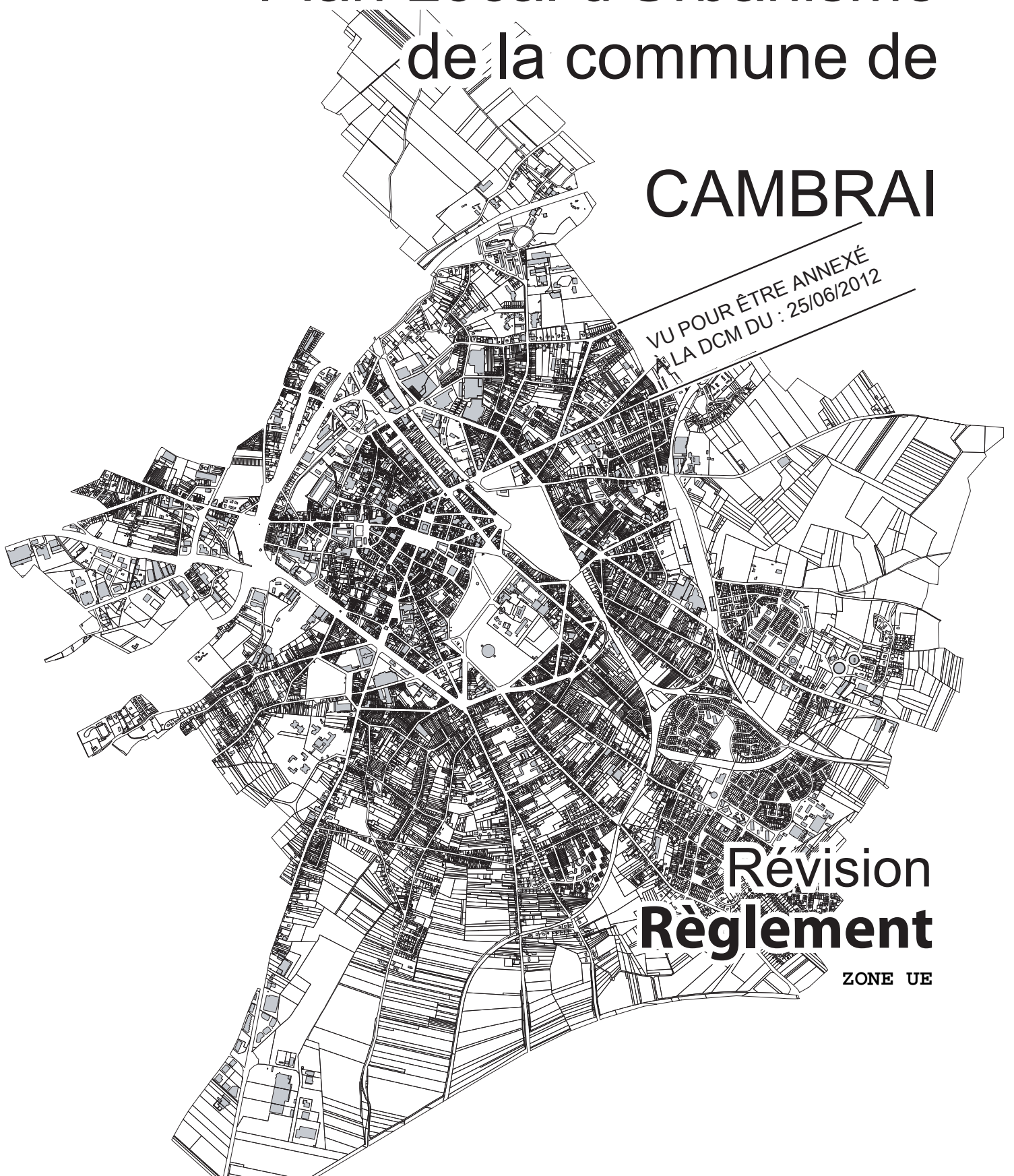


Plan Local d'Urbanisme de la commune de

CAMBRAI

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
À LA DCM DU : 25/06/2012



Révision
Règlement

ZONE UE

Approuvé le : 23 Avril 1981

Mise en révision le : 10 Avril 2006

Arrêté le : 27 Juin 2011

Approuvé le : 25 Juin 2012

Zone UE

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation spécifique destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureau.

La zone comprend :

- un secteur UEc correspondant au secteur voué aux activités commerciales.
- un périmètre indicé (pe1) de prise en compte du périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de CAMBRAI-PROVILLE.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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.

Retrait-gonflement des argiles

La commune 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'adapter les techniques de constructions.

Patrimoine à protéger

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un « élément de patrimoine végétal à protéger », préservé en vertu de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux installations et aménagements soumis à déclaration préalable (article L 421-23-h du code de l'urbanisme).

Norme d'isolation acoustique

Au voisinage des infrastructures de transports terrestres bruyantes, telle qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumis à des normes d'isolation acoustique.

Monuments historiques classés

La zone est concernée par des périmètres de protection d'un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques classés.

Protection autour des infrastructures

La zone est concernée par la présence d'une canalisation de transport de gaz répertoriée au plan des servitudes d'utilité publique.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 21 février 2007, a identifié une majorité du territoire communal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles- service régional de l'archéologie du Nord-Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie : 3 rue Lombard TSA 50041 59049 Lille Cedex, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Risque sismique

L'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique qualifié de modéré.

Remontées de nappes

L'ensemble de la commune peut être affecté par des phénomènes de remontées de nappes.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

L'abattage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L123-1-5 7°. Leur abattage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT ADMIS SOUS RESERVE DU RESPECT DE L'ARRETE PREFECTORAL DE PROTECTION DU CAPTAGE :

Dans le secteur UEc :

Les établissements à usage d'activités commerciales.

Dans le reste de la zone :

Les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales et de bureau.

Dans l'ensemble de la zone y compris dans le secteur UEc :

Les habitations liées aux activités autorisées.

Les constructions à usage de restauration ou d'hébergement, de détente et de loisirs liées aux activités autorisées.

Les aires de stationnement liées aux activités autorisées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destinés à lutter contre les inondations.

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

I - ACCÈS

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les aires de stationnement privées doivent être disposées sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, ces voies (hors trottoirs) doivent avoir une largeur minimale de 5m pour une voie en double sens et 3m pour une voie en sens unique.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3) ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

1 - Dans les zones 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 ;

2 – Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol ;

Eaux résiduaires des activités :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux soumis à l'avis du gestionnaire (réalisation éventuelle de structures réservoirs...) et restitution à débit de rejet limité à 2 l/s/ha.

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 autorisées doivent être édifiées avec un recul minimum de 5m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les constructions ou installations, à l'exception de celles mentionnées à l'alinéa précédent, doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 6m par rapport à la limite d'emprise lorsque celle-ci est constituée par un cours d'eau domanial.

ARTICLE UE 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 à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 6m par rapport à la limite séparative lorsque celle-ci est constituée par un cours d'eau non domanial.

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 et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée : R + 2 ou R + 1 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 17 mètres, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

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

1) DISPOSITIONS GENERALES

Le projet peut être refusé ou n'être autorisé 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 extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver, de retrouver ou de recréer une harmonie générale de la façade.

b- Bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôt

L'emploi de teintes vives ou blanc pur est interdit.

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.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

- de transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement ;
- d'augmenter le nombre de logements, par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant ;

Il doit être créé deux places de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, il sera exigé au minimum une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.

Toutefois, un nombre de places inférieur pourra être autorisé à condition de justifier que le nombre de places prévu est suffisant pour répondre aux besoins en stationnement générés par l'activité.

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

Les dépôts et installations diverses autorisés, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure à feuillage persistant.

Les aires de stationnement découvertes de plus de 200 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Cambrai
Règlement

Des haies végétales doivent être aménagées autour de toute aire de stationnement découverte de plus de 200 m².

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par une plantation équivalente.

Des plantations formant écran, constituées d'arbres de haute futaie, doivent être effectuées à l'intérieur des marges de recul par rapport aux limites d'emprise des voies publiques et privées et aux limites séparatives.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage :

Pour les « talus paysagers » :

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.