

3.3.1

Règlement zones U Secteur 1

Document corrigé dans le cadre de la procédure de modification.

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire
en date du 27 Juin 2023

Le président :

*Les dispositions applicables à chaque zone et secteur
résultent de la combinaison des dispositions générales et
des dispositions particulières.*

ARTRES

CURGIES

ESTREUX

MONCHAUX

ODOMEZ

PRESEAU

QUERENAING

ROMBIES-ET-MARCHIPONT

SAINT-AYBERT

SEBOURG

THIVENCELLE

VERCHAIN-MAUGRE

VICQ

COMMUNES DU SECTEUR 1



SOMMAIRE

Dispositions particulières relatives à la zone UA.....	5
Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	6
Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	11
Thème n°3 : Equipement et réseaux.....	17
Dispositions particulières relatives à la zone UB.....	18
Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	19
Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	24
Thème n°3 : Equipement et réseaux.....	31

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE UA

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Les dispositions applicables à la zone et ses secteurs résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

Les règles sur les risques sont reprises au sein des dispositions générales.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptibles d'affecter la zone :

- *Risques d'inondation identifiés au plan de zonage, soit par débordement, rupture de digue ou ruissellement ;*
- *Risques miniers ;*
- *Risques de mouvement de terrain lié à la présence de carrières souterraines ;*
- *Risques technologiques.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Par ailleurs, il est vivement conseillé de se rapporter aux Annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes : périmètres de protection des canalisations de gaz, exposition au bruit, couloirs aériens etc.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **UA** est une zone mixte centrale à vocation dominante d'habitat. Elle correspond au centre-bourg.

Cette zone est dédiée aux habitations, commerces et activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

La zone UA comporte plusieurs secteurs :

- **UAa** : secteur de centre-bourg des communes rurales, où sont autorisées les constructions allant jusqu'à 10 mètres au point le plus haut de la construction. L'alignement aux voies et emprises publiques est autorisé, ainsi que le retrait dans la limite d'une bande constructible.
- **UAb** : secteur de centre-bourg des communes rurales, peu dense où les hauteurs n'excèdent pas 7 mètres au point le plus haut de la construction afin de respecter la morphologie urbaine existante.
- **UAc** : secteur de centre-bourg des communes rurales, où l'implantation à l'alignement des nouvelles constructions est favorisée afin de maintenir un front bâti continu.

La zone UA se compose également de plusieurs sous-secteurs indicés (p) correspondant aux périmètres de protection des captages d'eau potable :

- Les sous-secteurs indicés (p1) correspondent aux périmètres de protection immédiats,
- Les sous-secteurs indicés (p2) correspondent aux périmètres de protection rapprochés,
- Les sous-secteurs indicés (p3) correspondent aux périmètres de protection éloignés.

SECTION A. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES, AUTORISEES OU
AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitations agricoles ou forestières	Exploitation forestière			X
	Exploitation agricole		X	
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> - Les constructions, sous réserve qu'elles soient directement liées aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi. - Les extensions et modifications des bâtiments agricoles existants, sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit etc.) et dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.			
Habitations	Logement	X		
	Hébergement (résidences ou foyers avec services)	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> - L'artisanat et le commerce de détail, <u>dans la limite de 400 m² de surface de plancher sur l'unité foncière et non cellule par cellule.</u> - Les extensions, <u>dans la limite de 25% de la surface initiale.</u>			
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> - Le commerce de gros, <u>dans la limite de 400 m² de surface de plancher.</u> - Les extensions, <u>dans la limite de 25% de la surface initiale.</u>			
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		

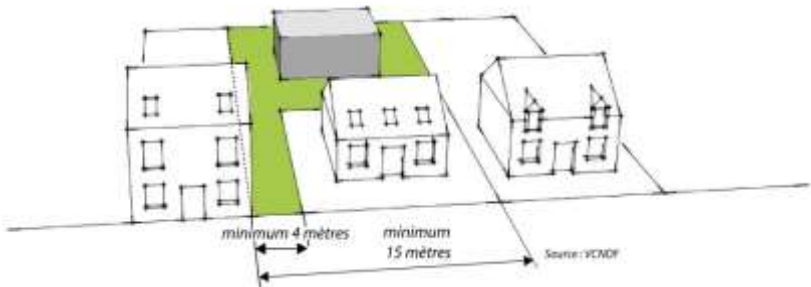
Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Equipements d'intérêt collectif et services publics		X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> - Les extensions et modifications des bâtiments industriels existants, sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit etc.) et dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.			
	Entrepôt		X	
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> - Les entrepôts liés aux commerces, activités de service, bureaux, centre de congrès et d'exposition existants à la date d'approbation du PLUi.			
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

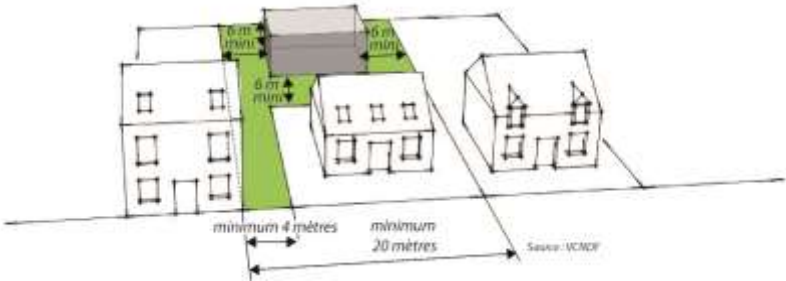
Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Autres usages et affectations des sols	Affouillements et exhaussements du sol		X	
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> - qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés. - qu'ils soient nécessaires à la mise en sécurité de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés par rapport aux risques naturels et technologiques identifiés au plan de zonage. - qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque inondation, pour améliorer la gestion des eaux pluviales (écoulement, infiltration etc.) ou pour améliorer l'expansion des crues. - qu'ils concourent à l'aménagement paysager, la valorisation écologique ou la gestion et la restauration écologique. - qu'ils soient indispensables à la création d'une zone de stockage nécessaire à l'entretien des cours d'eau (curage, recalibrage etc.). - qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre de travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public. - qu'ils soient nécessaires à la réalisation de canalisations (conduites			

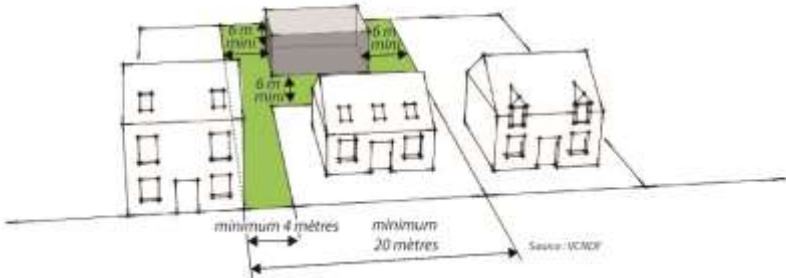
	enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilées, aux ouvrages nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi qu'aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.		
	Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain		X
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant. - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.).		
	Le changement de destination des constructions existantes		X
	<u>Est autorisé sous condition :</u> - que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients (sonores, olfactifs) pour le voisinage.		
	Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures etc.		X

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Autres usages et affectations des sols	L'ouverture de toute carrière d'extraction de matériaux			X
	Les garages collectifs de caravanes			X
	Les terrains de camping et le stationnement de caravanes		X	
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> - d'être aménagés en aires d'accueil, en unités d'habitat ou en terrains familiaux.			
	Les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances			X
	Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs			X
	Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri, mobile ou fixe, pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, d'abris autres qu'à usage public			X

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	UA	Tout ou partie de la façade sur rue des constructions doit être implantée : - soit en limite de voie ou d’emprise publique, - soit avec un retrait par rapport à la voie ou l’emprise publique de 5 mètres minimum. <i>Toutefois, s’il existe le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d’un tel ordonnancement peut être admis ou imposé pour toute construction nouvelle qui s’y insérera. Il en est de même pour des raisons d’impératifs architecturaux ou liées à la topographie du terrain.</i> Les constructions en second rang sont possibles sous réserve de respecter l’une des conditions suivantes (voir schéma ci-dessous) : - Une façade linéaire d’au moins 15 mètres en limite d’emprise publique permettant la création d’un accès de 4 mètres de large (avant division parcellaire), - Ou de disposer d’un accès vers l’arrière de la parcelle d’au minimum 4 mètres de large.  The diagram shows a street layout with buildings. A green highlighted area represents a required access of 4 meters. A dimension line indicates a minimum 15-meter linear facade. The source is cited as 'Source: VCNDF'.
---	-----------	---

	UAa UAb	Tout ou partie de la façade sur rue des constructions doit être implantée : - Soit en limite de voie ou d’emprise publique, - Soit avec un retrait par rapport à la voie ou l’emprise publique compris entre 5 et 10 mètres. <i>Toutefois, s’il existe le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d’un tel ordonnancement peut être admis ou imposé pour toute construction nouvelle qui s’y insérera. Il en est de même pour des raisons d’impératifs architecturaux ou liées à la topographie du terrain.</i> Les constructions en second rang, issues ou non d’une division parcellaire, sont possibles sous réserve de respecter les deux conditions suivantes (voir schéma ci-dessous) : - Une façade linéaire d’au moins 20 mètres en limite d’emprise publique permettant la création d’un accès de 4 mètres de large, - La nouvelle construction devra respecter un recul d’au moins 6 mètres des limites séparatives (après division foncière). En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives internes de l’unité foncière qui fait l’objet d’une division. 
	UAc	Tout ou partie de la façade sur rue des constructions doit être implantée : - Soit en limite de voie ou d’emprise publique, - Soit avec un retrait par rapport à la voie ou l’emprise publique de 5 mètres maximum. <i>Toutefois, s’il existe le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d’un tel ordonnancement peut être admis ou imposé pour toute construction nouvelle qui s’y insérera. Il en est de même pour des raisons d’impératifs architecturaux ou liées à la topographie du terrain.</i>

		Les constructions en second rang, issues ou non d'une division parcellaire, sont possibles sous réserve de respecter les deux conditions suivantes (voir schéma ci-dessous) : - Une façade linéaire d'au moins 20 mètres en limite d'emprise publique permettant la création d'un accès de 4 mètres de large, - La nouvelle construction devra respecter un recul d'au moins 6 mètres des limites séparatives (après division foncière). En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives internes de l'unité foncière qui fait l'objet d'une division. 
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cf. Dispositions générales.	
Implantation par rapport aux limites séparatives	Cf. Dispositions générales. En cas de second rang, se référer aux dispositions de la partie "<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i>" ci-dessus.	
Emprise au sol	Non réglementée.	

Hauteur	Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs	Les constructions à usage agricole sont limitées à 12 mètres au point le plus haut.
	UA UAa UAc	La hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé.  <i>Toutefois, des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale et ainsi respecter la trame bâtie aux abords du projet (cf. schéma dispositions générales).</i>
	UAb	La hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 7 mètres au point le plus élevé.  <i>Toutefois, des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale et ainsi respecter la trame bâtie aux abords du projet (cf. schéma dispositions générales).</i>

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs	Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage. Les constructions, lorsqu'elles font partie d'un ensemble, doivent : - Respecter l'architecture d'origine lorsqu'il s'agit de modifier la construction existante ; - tenir compte tout particulièrement de l'ordonnement architectural des constructions voisines lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance du « <i>Guide pour la rénovation de votre façade</i> » réalisé par Valenciennes Métropole.	
Murs Revêtements extérieurs	Les nouvelles constructions principales à destination d'habitations doivent être réalisées en briques ou avec des matériaux de type brique, dans la gamme des rouges-orangés. D'autres matériaux que la brique sont autorisés pour les extensions et les annexes, à condition : - de ne pas représenter plus 30 % de chaque façade (hors ouvertures), - et de ne pas être visible depuis les voies carrossables, piétonnes et cyclistes.	
Toiture	Cf. Dispositions générales.	
Ouvertures Menuiseries	Cf. Dispositions générales.	
Clôtures	Cf. Dispositions générales.	
Antennes paraboliques et radiotéléphonie mobile, postes électriques et réseaux divers	Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs	Cf. Dispositions générales
Dépôts, citernes et stockage	Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs	Cf. Dispositions générales

Espaces libres et plantations	Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent obligatoirement être engazonnés et/ou plantés. Ces aménagements favoriseront l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux. Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).
--------------------------------------	--

SECTION C. STATIONNEMENT

Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs	<u>Pour les nouvelles constructions à vocation d'habitations ou pour tous les travaux visant à augmenter le nombre de logements :</u> Il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement créé (garage compris). <u>Pour les nouvelles constructions destinées à l'hébergement :</u> Il est exigé 0,5 place de stationnement par chambre. <u>Pour le commerce de détail et de gros:</u> Pour les constructions de plus de 250 m² de surface de plancher : - Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. - Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement 2 roues par tranche de 100 m² de surface de plancher. Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cadre d'un changement de destination ayant pour finalité la création d'un commerce de détail ou de gros. <u>Pour les activités de restauration :</u> Pour les constructions de plus de 250 m² de surface de plancher : - Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher. - Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement 2 roues par tranche de 50 m² de surface de plancher. Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cadre d'un changement de destination ayant pour finalité la création d'un lieu de restauration. <u>Autres destination :</u> Cf. Dispositions générales.
---	--

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE UB

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Les dispositions applicables à la zone et ses secteurs résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

Les règles sur les risques sont reprises au sein des dispositions générales.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptible d'affecter la zone :

- *Risques d'inondation identifiés au plan de zonage, soit par débordement, rupture de digue ou ruissellement ;*
- *Risques miniers ;*
- *Risques de mouvement de terrain lié à la présence de carrières souterraines ;*
- *Risque technologiques.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Par ailleurs, il est vivement conseillé de se rapporter aux Annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes : périmètres de protection des canalisations de gaz, exposition au bruit, couloirs aériens etc.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **UB** est une zone urbaine mixte à vocation dominante d'habitat. Elle correspond à la périphérie des centres-bourgs.

Cette zone est dédiée aux habitations, commerces et activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

La zone UB comporte plusieurs secteurs :

- **UBa** : secteur périphérique des communes rurales, où sont autorisées les constructions allant jusqu'à 10 mètres au point le plus haut. L'alignement aux voies et emprises publiques est autorisé, ainsi que le retrait dans la limite d'une bande constructible.
- **UBb** : secteur périphérique des communes rurales, peu dense, où les hauteurs n'excèdent pas 7 mètres au point le plus haut afin de respecter la morphologie urbaine existante.
- **UBc** : secteur périphérique des communes rurales, où l'implantation des nouvelles constructions doit prioritairement être à l'alignement des constructions existantes, afin de maintenir un front bâti continu.
- **UBe** : secteur spécifique dédié au « Centre des Aveugles » (commune d'Artres).

La zone UB se compose également de plusieurs sous-secteurs indicés (p) correspondant aux périmètres de protection des captages d'eau potable :

- Les sous-secteurs indicés (p1) correspondent aux périmètres de protection immédiats,
- Les sous-secteurs indicés (p2) correspondent aux périmètres de protection rapprochés,
- Les sous-secteurs indicés (p3) correspondent aux périmètres de protection éloignés.

SECTION A. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES, AUTORISEES OU
AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitations agricoles ou forestières	Exploitation forestière			X
	Exploitation agricole		X	
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> - Les constructions, sous réserve qu'elles soient directement liées aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi. - Les extensions et modifications des bâtiments agricoles existants, sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit etc.) et dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.			
Habitations	Logement	X UB, UBa, UBb, UBc	X UBe	
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> - Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes destinées à assurer le logement des non-voyants et des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement du centre.			
	Hébergement (résidences ou foyers avec services)	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> - L'artisanat et le commerce de détail, <u>dans la limite de 400 m²</u> de surface de plancher sur l'unité foncière et non cellule par cellule. - Les extensions, <u>dans la limite de 25%</u> de la surface initiale.			
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> - Le commerce de gros, <u>dans la limite de 400 m²</u> de surface de plancher. - Les extensions, <u>dans la limite de 25%</u> de la surface initiale.			
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		

	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		

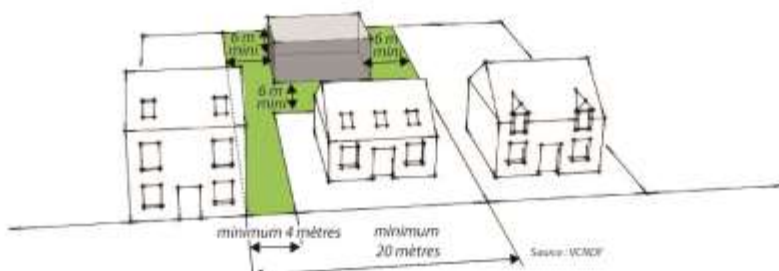
Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Equipements d'intérêt collectif et services publics		X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> - Les extensions et modifications des bâtiments industriels existants, sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit etc.) et dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.			
	Entrepôt		X	
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> - Les entrepôts liés aux commerces, activités de service, bureau, centre de congrès et d'exposition existants à la date d'approbation du PLUi.			
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

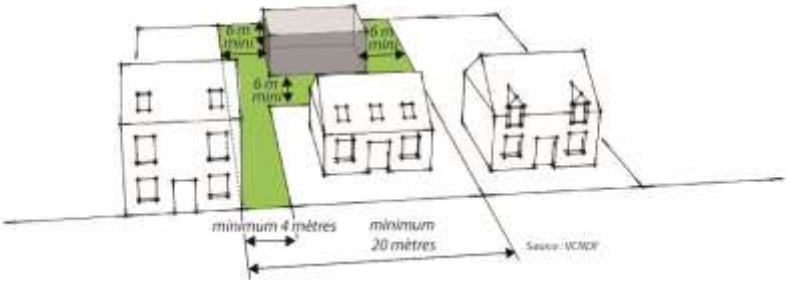
Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Autres usages et affectations des sols	Affouillements et exhaussements du sol		X	
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> - qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés. - qu'ils soient nécessaires à la mise en sécurité de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés par rapport aux risques naturels et technologiques identifiés au plan de zonage. - qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque inondation, pour améliorer la gestion des eaux pluviales (écoulement, infiltration etc.) ou pour améliorer l'expansion des crues. - qu'ils concourent à l'aménagement paysager, la valorisation écologique ou la gestion et la restauration écologique. - qu'ils soient indispensables à la création d'une zone de stockage nécessaire à l'entretien des cours d'eau (curage, recalibrage etc.). - qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre de travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public. - qu'ils soient nécessaires à la réalisation de canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilées, aux ouvrages nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi qu'aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.			
	Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain		X	
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant. - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.).			
	Le changement de destination des constructions existantes		X	
	<u>Est autorisé sous condition :</u> - que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients (sonores, olfactifs) pour le voisinage.			
	Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de			X

	matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures etc.			
--	---	--	--	--

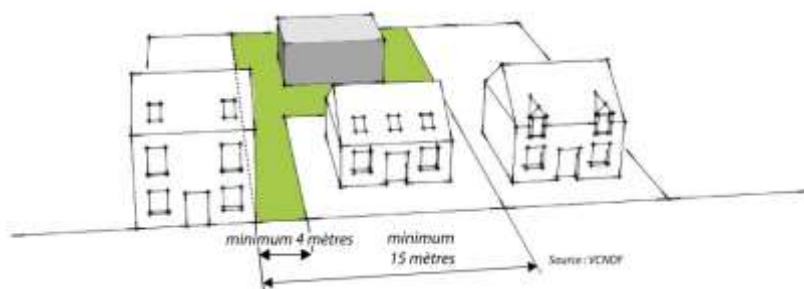
Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Autres usages et affectations des sols	L'ouverture de toute carrière d'extraction de matériaux			X
	Les garages collectifs de caravanes			X
	Les terrains de camping et le stationnement de caravanes		X	
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> - d'être aménagés en aires d'accueil, en unités d'habitat ou en terrains familiaux.			
	Les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances			X
	Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs			X
	Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri, mobile ou fixe, pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, d'abris autres qu'à usage public			X

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Disposition s valables pour l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs	Cf. Dispositions générales
	UB	Tout ou partie de la façade sur rue des constructions doit être implantée avec un retrait par rapport à la voie ou l’emprise publique compris entre 5 et 10 mètres. <i>Toutefois, s’il existe le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d’un tel ordonnancement peut être admis ou imposé pour toute construction nouvelle qui s’y insérera. Il en est de même pour des raisons d’impératifs architecturaux ou liées à la topographie du terrain.</i> Les constructions en second rang, issues ou non d’une division parcellaire, sont possibles sous réserve de respecter les deux conditions suivantes (voir schéma ci-dessous) : - Une façade linéaire d’au moins 20 mètres en limite d’emprise publique permettant la création d’un accès de 4 mètres de large, - La nouvelle construction devra respecter un recul d’au moins 6 mètres des limites séparatives (après division foncière). En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives internes de l’unité foncière qui fait l’objet d’une division. 

	UBa	Tout ou partie de la façade sur rue des constructions doit être implantée : - soit en limite de voie ou d’emprise publique, - soit avec un retrait par rapport à la voie ou l’emprise publique compris entre 5 et 10 mètres. <i>Toutefois, s’il existe le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d’un tel ordonnancement peut être admis ou imposé pour toute construction nouvelle qui s’y insérera. Il en est de même pour des raisons d’impératifs architecturaux ou liées à la topographie du terrain.</i> Les constructions en second rang, issues ou non d’une division parcellaire, sont possibles sous réserve de respecter les deux conditions suivantes (voir schéma ci-dessous) : - Une façade linéaire d’au moins 20 mètres en limite d’emprise publique permettant la création d’un accès de 4 mètres de large, - La nouvelle construction devra respecter un recul d’au moins 6 mètres des limites séparatives (après division foncière). En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives internes de l’unité foncière qui fait l’objet d’une division. 
	UBb UBe	Tout ou partie de la façade sur rue des constructions doit être implantée : - soit en limite de voie ou d’emprise publique, - soit avec un retrait par rapport à la voie ou l’emprise publique de 5 mètres minimum. <i>Toutefois, s’il existe le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d’un tel ordonnancement peut être admis ou imposé pour toute construction nouvelle qui s’y insérera. Il en est de même pour des raisons d’impératifs architecturaux ou liées à la topographie du terrain.</i> Les constructions en second rang sont possibles sous réserve de respecter l’une des conditions suivantes (voir schéma ci-après) :

- Une façade linéaire d'au moins 15 mètres en limite d'emprise publique permettant la création d'un accès de 4 mètres de large (avant division parcellaire),
- Ou de disposer d'un accès vers l'arrière de la parcelle d'au minimum 4 mètres de large.



UBc

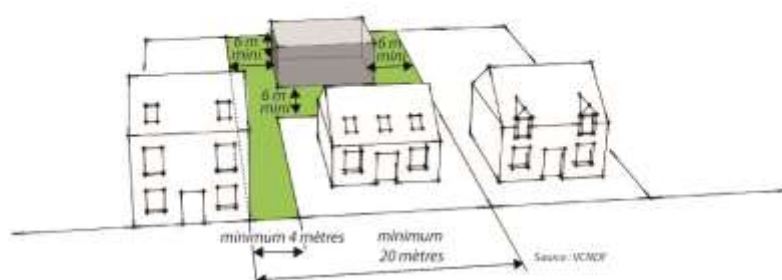
Tout ou partie de la façade sur rue des constructions doit être implantée à l'alignement des constructions voisines.

***Toutefois,** s'il existe le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d'un tel ordonnancement peut être admis ou imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera. Il en est de même pour des raisons d'impératifs architecturaux ou liées à la topographie du terrain.*

Les constructions en second rang, issues ou non d'une division parcellaire, sont possibles sous réserve de respecter les deux conditions suivantes (voir schéma ci-dessous) :

- Une façade linéaire d'au moins 20 mètres en limite d'emprise publique permettant la création d'un accès de 4 mètres de large,
- La nouvelle construction devra respecter un recul d'au moins 6 mètres des limites séparatives (après division foncière).

En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives internes de l'unité foncière qui fait l'objet d'une division.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cf. Dispositions générales.	
Implantation par rapport aux limites séparatives	Cf. Dispositions générales. En cas de second rang, se référer aux dispositions de la partie " <i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i> " ci-dessus.	
Emprise au sol	UBb UBe	<u>Constructions à destination d'habitations :</u> En cas de division parcellaire, le pourcentage maximal d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale de l'unité foncière d'origine (à la date d'approbation du PLUi) ne peut excéder 50 %.
	Autres destinations	Non réglementée.
Hauteur	Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs	Les constructions à usage agricole sont limitées à 12 mètres au point le plus haut.
	UB UBb	La hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 7 mètres au point le plus élevé.  <i>Toutefois, des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale et ainsi respecter la trame bâtie aux abords du projet (cf. schéma dispositions générales).</i>
	UBa UBc	La hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé.

		 <i>Toutefois, des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées pour assurer une continuité bâtie, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale et ainsi respecter la trame bâtie aux abords du projet (cf. schéma dispositions générales).</i>
	UBe	La hauteur des constructions est installations liées au fonctionnement du « Centre des aveugles » n'est pas réglementée.

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs	Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage. Les constructions, lorsqu'elles font partie d'un ensemble, doivent : - Respecter l'architecture d'origine lorsqu'il s'agit de modifier la construction existante ; - tenir compte tout particulièrement de l'ordonnement architectural des constructions voisines lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction.	
Murs Revêtements extérieurs	Cf. Dispositions générales. D'autres matériaux que la brique sont autorisés pour les extensions et les annexes, à condition : - de ne pas représenter plus 30 % de chaque façade (hors ouvertures), - et de ne pas être visible depuis les voies carrossables, piétonnes et cyclistes.	
Toiture	Cf. Dispositions générales.	
Ouvertures Menuiseries	Cf. Dispositions générales.	
Clôtures	Cf. Dispositions générales.	
Antennes paraboliques et radiotéléphonie mobile, postes électriques et réseaux divers	Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs	Cf. Dispositions générales.
Dépôts, citernes et stockage	Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs	Cf. Dispositions générales.
Espaces libres et plantations	Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent obligatoirement être engazonnés et/ou plantés. Elles devront représenter au minimum 20% de la superficie de chaque terrain ou unité foncière.	

	Ces aménagements favoriseront l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux. Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).
--	--

SECTION C. STATIONNEMENT

Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs	<u>Pour les nouvelles constructions à vocation d'habitations ou pour tous les travaux visant à augmenter le nombre de logements :</u> Il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement créé (garage compris). <u>Pour les nouvelles constructions destinées à l'hébergement :</u> Il est exigé 0,5 place de stationnement par chambre. <u>Pour le commerce de détail et de gros:</u> Pour les constructions de plus de 250 m² de surface de plancher : - Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. - Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement 2 roues par tranche de 100 m² de surface de plancher. Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cadre d'un changement de destination ayant pour finalité la création d'un commerce de détail ou de gros. <u>Pour les activités de restauration :</u> Pour les constructions de plus de 250 m² de surface de plancher : - Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher. - Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement 2 roues par tranche de 50 m² de surface de plancher. Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cadre d'un changement de destination ayant pour finalité la création d'un lieu de restauration. <u>Autres destination :</u> Cf. Dispositions générales.
--	--

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales.

Version Approbation

Mars 2021

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

des 35 communes de

Valenciennes Métropole

3.3.2

Règlement zone 1AU

Secteur 1

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire
en date du : 11 mars 2021

Le Président,

Le président :


Laurent DEGALLAIX

*Les dispositions applicables à chaque zone et secteur
résultent de la combinaison des dispositions générales et
des dispositions particulières.*

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE 1AU

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Les dispositions applicables à la zone résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

Les règles sur les risques sont reprises au sein des dispositions générales.

La zone fait l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)**. L'urbanisation de la zone est soumise à **opération d'ensemble**. Les travaux ou opérations d'urbanisme doivent être **compatibles** avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Principe s'appliquant aux communes disposant de plus d'une (1) zone 1AU : Dans un souci de respect des principes du développement durable, **la commune privilégiera l'aménagement des zones 1AU localisées au sein de l'enveloppe urbaine du SCoT de Valenciennois**, sous réserve de l'analyse des caractéristiques techniques en matière d'aménagement de ces zones ainsi que des temporalités d'urbanisation.

INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptibles d'affecter la zone :

- *Risques d'inondation identifiés au plan de zonage, soit par débordement, rupture de digue ou ruissellement (axe de ruissellement, zone d'accumulation) ;*
- *Risques miniers ;*
- *Risques de mouvement de terrain lié à la présence de carrières souterraines ;*
- *Risques technologiques.*

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Par ailleurs, il est vivement conseillé de se rapporter aux Annexes du PLUi pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes : périmètres de protection des canalisations de gaz, exposition au bruit, couloirs aériens etc.

THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **1AU** est une zone à urbaniser mixte à vocation dominante d'habitat. Les constructions destinées à accueillir des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont également autorisées.

SECTION A. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES, AUTORISEES OU
AUTORISEES SOUS CONDITIONS

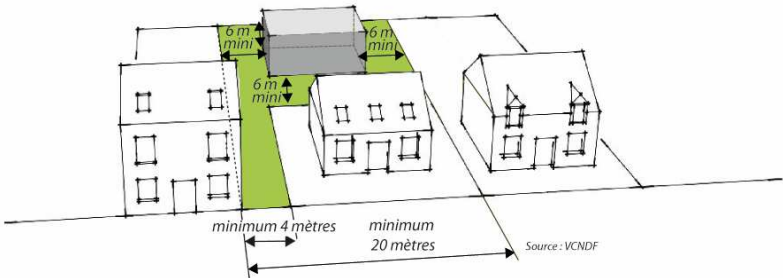
Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitations agricoles ou forestières	Exploitation forestière			X
	Exploitation agricole			X
Habitations	Logement	X		
	Hébergement (résidences ou foyers avec services)	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Equipements d'intérêt collectif et services publics		X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Autres usages et affectations des sols	Affouillements et exhaussements du sol		X	
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> - qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés. - qu'ils soient nécessaires à la mise en sécurité de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés par rapport aux risques naturels et technologiques identifiés au plan de zonage. - qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque inondation, pour améliorer la gestion des eaux pluviales (écoulement, infiltration etc.) ou pour améliorer l'expansion des crues. - qu'ils concourent à l'aménagement paysager, la valorisation écologique ou la gestion et la restauration écologique. - qu'ils soient indispensables à la création d'une zone de stockage nécessaire à l'entretien des cours d'eau (curage, recalibrage etc.). - qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre de travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public. - qu'ils soient nécessaires à la réalisation de canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilées, aux ouvrages nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi qu'aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.			
	Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain			X
	Le changement de destination des constructions existantes		X	
	<u>Est autorisé sous condition :</u> - que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients (sonores, olfactifs) pour le voisinage.			
	Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures etc.			X

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Autres usages et affectations des sols	L'ouverture de toute carrière d'extraction de matériaux			X
	Les garages collectifs de caravanes			X
	Les terrains de camping et le stationnement de caravanes		X	
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> - d'être aménagés en aires d'accueil, en unités d'habitat ou en terrains familiaux.			
	Les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances			X
	Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs			X
	Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri, mobile ou fixe, pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, d'abris autres qu'à usage public			X

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Tout ou partie de la façade sur rue des constructions doit être implantée : - soit en limite de voie ou d’emprise publique, - soit avec un retrait par rapport à la voie ou l’emprise publique de 3 mètres minimum. Les constructions en second rang, issues ou non d’une division parcellaire, sont possibles sous réserve de respecter les deux conditions suivantes (voir schéma ci-dessous) : - Une façade linéaire d’au moins 20 mètres en limite d’emprise publique permettant la création d’un accès de 4 mètres de large, - La nouvelle construction devra respecter un recul d’au moins 6 mètres des limites séparatives (après division foncière). En cas de division, les 6 mètres se calculent par rapport aux limites séparatives internes de l’unité foncière qui fait l’objet d’une division. 
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cf. Dispositions générales.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Cf. Dispositions générales.
Emprise au sol	Non réglementée.

Hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé.



SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions valables pour la zone 1AU	Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.
Murs Revêtements extérieurs	Cf. Dispositions générales. D'autres matériaux que la brique sont autorisés pour les extensions et les annexes, à condition : - de ne pas représenter plus 30 % de chaque façade, - et de ne pas être visible depuis les voies carrossables, piétonnes et cyclistes.
Toiture	Cf. Dispositions générales.
Ouvertures Menuiseries	Cf. Dispositions générales.
Clôtures	Cf. Dispositions générales.
Antennes paraboliques et radiotéléphonie mobile, postes électriques et réseaux divers	Cf. Dispositions générales.
Dépôts, citernes et stockage	Cf. Dispositions générales.

Espaces libres et plantations	Un Coefficient de Biotope par Surface de 0,3 minimum est demandé, avec un minimum de 20 % d'espaces verts. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent obligatoirement être engazonnés et/ou plantés. Ces aménagements favoriseront l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux. Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).
--------------------------------------	--

SECTION C. STATIONNEMENT

Dispositions valables pour la zone 1AU	<u>Pour les nouvelles constructions à vocation d'habitations ou pour tous les travaux visant à augmenter le nombre de logements :</u> Il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement créé (garage compris). <u>Pour les nouvelles constructions destinées à l'hébergement :</u> Il est exigé 0,5 place de stationnement par chambre. <u>Autres destinations :</u> Cf. Dispositions générales.
---	--

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales.