

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

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

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

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 :

- *La présence d'engins de guerre.*
- *Le risque d'inondation par débordement de la Sambre, de la Solre, de l'Helpe Majeure et de l'Aunelle Hogneau.*
- *Le risque d'inondation par ruissellement.*
- *Le risque minier.*
- *Le risque sismique, il est situé en zone de sismicité modérée 3. Se reporter à la réglementation parasismique : décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.*
- *Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible, moyen, fort). Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et il convient d'adapter les techniques de construction.*
- *Une sensibilité à la remontée de nappes (cf carte du BRGM).*

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.

Caractère de la zone :

Zone urbaine mixte périphérique à vocation dominante habitat de densité plus faible.

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

I – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Interdite
Exploitations agricoles ou forestières,	Exploitation forestière		X
	Exploitation agricole	X (sous condition)	
Habitations	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X (sous condition)	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X (sous condition)	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipement recevant du public	X	

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X (sous condition)	
	Entrepôt	X (sous condition)	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

II –USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D’ACTIVITES AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

Nonobstant les dispositions des interdictions ci-dessus, peuvent être autorisées sous conditions :

- Les entrepôts liés aux commerces, équipements de services, bureau, centre de congrès et d'exposition existants dans la zone,
- Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage,
- Les extensions et modifications des bâtiments agricoles, industriels et artisanales existants sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- Les constructions et installations artisanales sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit, ...),
- La construction d'établissements et installations classés ou non ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain à condition :
 - 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.),
- Les commerces de détails et gros sont autorisés uniquement au sein des périmètres des axes identifiés au plan de zonage dans la limite de 600 m² de surface de plancher par bâtiment.

III –USAGE DES SOLS, AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D’ACTIVITES INTERDITES

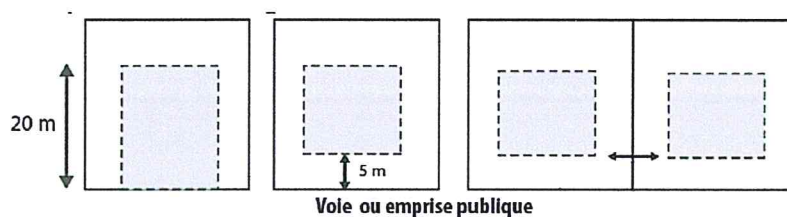
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.

THEME N°2 : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être implantées :

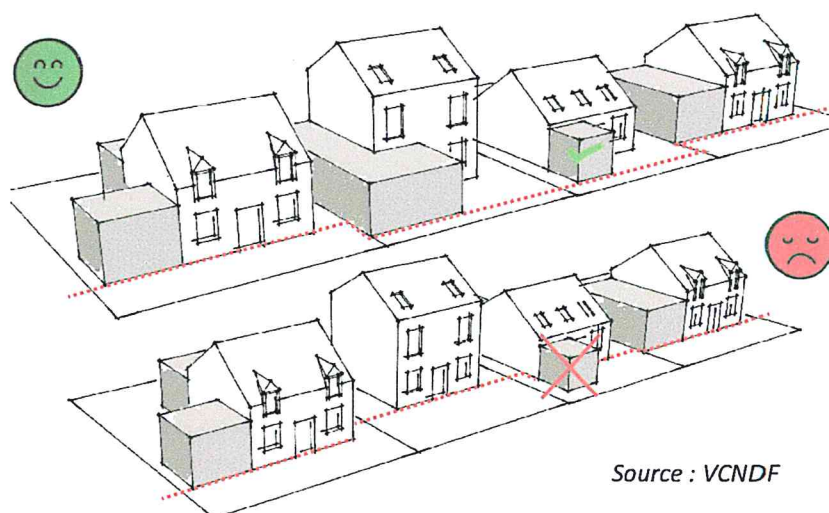
- dans une bande maximale de 20 mètres :
 - Soit en limite d'emprise publique,
 - Soit avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise publique,
- Soit avec un recul similaire à celui d'une des deux constructions voisines dans la limite de 50 mètres



Des assouplissements peuvent être admis soit pour l'implantation à l'alignement de fait observé sur la portion de rue concernée par les constructions existantes, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de la topographie du terrain adjacent à la route.

Les extensions et annexes des constructions devront être réalisées à l'arrière sur une profondeur maximale de 40 mètres par rapport à l'alignement, ou dans le prolongement de la façade à rue. En cas d'impossibilité au vue de la configuration du terrain, l'implantation en avant de la façade à rue est possible sous réserve d'une intégration paysagère, architecturale et urbaine.

A titre uniquement illustratif :



Source : VCNDF

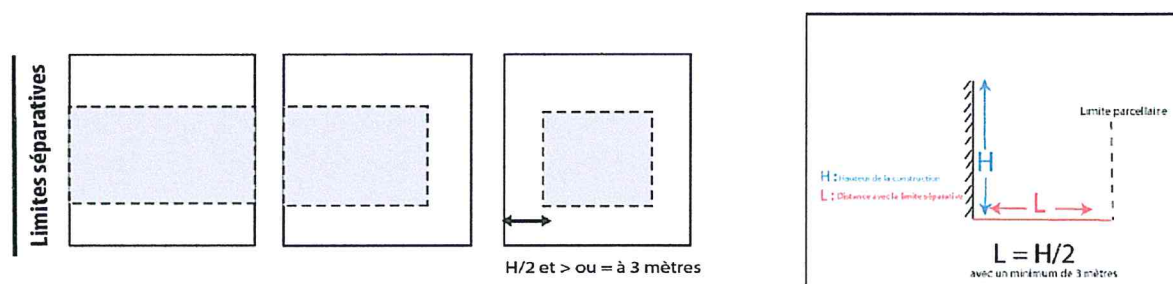
Les abris pour jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3,6 m au point le plus élevé sont autorisés à une distance de maximum 50 mètres de la construction principale.

La totalité des annexes ne pourra dépasser une superficie maximale de 50 m² et d'une hauteur maximale de 3,6 m au point le plus élevé.

II – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments contigus à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement.

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter la règle suivante :
La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres ($L = H/2$).



Dans le cas d'extensions et d'annexes des constructions l'implantation en limite séparative est autorisée sur une profondeur maximale de 40 mètres par rapport à l'alignement. En cas de retrait l'implantation pourra respecter le même recul que celui de la construction principale existante.

Les annexes de moins de 3,6 mètres de hauteur au point le plus élevé pourront s'implanter en limite séparative ou à 1 m minimum.

III – EMPRISE AU SOL

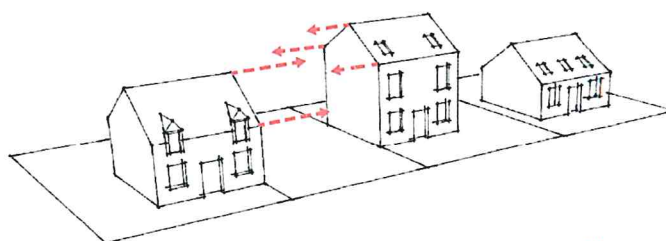
L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation ne peut excéder 80% de la surface totale du terrain.

IV – HAUTEUR

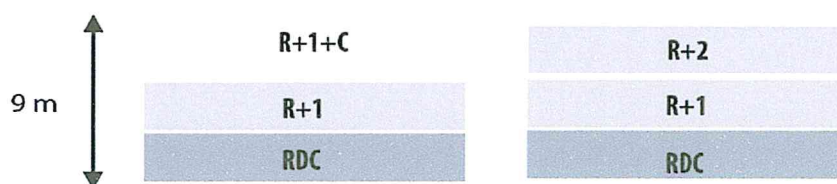
A titre uniquement illustratif :

La hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 9 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).

Toutefois, la hauteur et le gabarit au faîtage des nouvelles constructions peuvent être similaires aux constructions avoisinantes.



Source : VCNDF



La hauteur des annexes ne peut excéder 3,6 mètres au point le plus élevé.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Murs / Soubassements / Revêtements extérieurs.

Les façades devront être réalisées dans des matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et la teinte de :

- la brique de terre cuite rouge-orangé,
- la pierre bleue,
- le grès
- du bardage bois de teinte naturelle,

Le panachage des matériaux est autorisé s'il participe à la qualité de la composition architecturale.

L'enduit ou la peinture sont autorisés à l'exception des façades des constructions à caractère traditionnel composées de matériaux apparents (briques et/ou pierre).

Les matériaux de façade devront veiller à conserver une cohérence avec les constructions voisines.

L'utilisation de matériaux de récupération autres que ceux utilisés par réemploi dans l'architecture traditionnelle de l'Avesnois (brique, pierre bleue,...) est interdit.

Toitures :

Les constructions doivent comprendre soit :

- à minima deux pans avec une pente de toit comprise entre 35° et 40° (une tolérance de 5° est autorisée).
- toiture terrasse ou mono pente (destinée à être végétalisée ou permettant l'accueil d'équipements photovoltaïques ou solaires). Les toitures terrasses devront intégrer un acrotère permettant de limiter leur visibilité depuis le domaine public.

Les couvertures devront être réalisées dans des matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et la teinte de :

- tuiles de teinte uniforme dans la gamme rouge-orangé ou du gris sombre au noir bleuté,
- ardoises naturelles de teinte uniforme dans la gamme du gris sombre au noir bleuté,

- d'autres matériaux innovant peuvent être utilisés sous réserve de veiller à une intégration paysagère.

La forme des toitures, les matériaux, les couleurs de couverture devront veiller à conserver une cohérence avec les constructions avoisinantes.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent ni aux annexes, ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux serres d'agrément, ni aux toitures équipées de panneaux solaires ou de tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie. Par ailleurs, elles ne s'appliquent pas dans le cadre de la restauration d'une construction existante. Cependant, les caractéristiques de la toiture initiale devront être respectées.

D'autres pentes (générales, en demi-croupe, brisis ou coyaux) peuvent être autorisées sur une partie du projet, à conditions qu'elles participent à la composition architecturale d'ensemble.

Ouvertures - Menuiseries.

Les ouvertures et menuiseries devront respecter tant par leurs formes que leurs dimensions les caractéristiques architecturales des constructions environnantes.

Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur et devront être encastrés dans la toiture. La largeur des ouvertures en toitures ne doit pas excéder celle des baies à l'étage inférieur.

Les lucarnes devront respecter par leur implantation et leur forme la cohérence globale de la construction et participer à sa mise en valeur.

Les ouvertures de toiture ne devront pas représenter plus de 20% de la surface totale de la toiture et être axées sur les ouvertures des niveaux inférieurs lorsque qu'elles sont visibles du domaine public.

Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent pas être restaurées, doivent être remplacées dans le respect des dimensions, profil, décomposition et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existants à proximité sur des constructions de même type.

Clôture :

Les clôtures :

- ne sont pas obligatoires ;
- n'excéderont pas 1,50 mètre de hauteur en front de rue et 2 mètres en limites séparatives.
- une hauteur supérieure en front de rue est autorisée dans la limite de 2 mètres sous réserve du respect de la cohérence avec les clôtures des constructions voisines.
- L'utilisation de couleurs criardes est interdite.
- Les clôtures existantes dont la hauteur est supérieure et utilisant une architecture et des matériaux locaux (briques, pierre bleue...) peuvent être reconstruites à l'identique sous réserve qu'elles participent à la mise en valeur du site ou qu'elles assurent une continuité avec une clôture existante.
- L'édification de clôtures ne respectant pas les dispositions définies par le règlement est possible si elles sont liées à des modes particuliers d'occupation des sols (sécurisation d'un site,...) ou dans un cadre sportif (terrains de sports,...)

Elles seront constituées soit :

- d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe

- d'un grillage rigide doublé ou non d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.
- de dispositifs à claire voie à barreaudage doublés ou non d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.
- de murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,60 mètre en harmonie avec la construction principale. Ils peuvent être surmontés ou non d'un dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie d'essences locales figurant sur la liste annexée au règlement.

En plus sont autorisés uniquement en limite séparative :

- Les plaques béton sur une hauteur de 0,50 mètre et surmonté d'un grillage.
- Des murs d'intimité pleins sur une profondeur de 5 mètres de longueur à partir de la façade arrière de la construction, ils ne pourront pas excéder une hauteur de 2 mètres.
- Le grillage simple.

En plus en limite séparative donnant sur des zones N et A sont autorisés uniquement :

- une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe
- un grillage rigide doublé d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.
- des dispositifs à claire voie à barreaudage doublés d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe.

Les portails devront être réalisés en harmonie avec la construction principale.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les aménagements favoriseront l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.

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.

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).

Un Coefficient de Biotope de Surface de 0,5 est demandé sur les parcelles en ZNIEFF de type 1 ou en cœurs de la Trame Verte et Bleue et de 0,3 sur les parcelles situées sur les îlots localisés à moins de 500 mètres de la Sambre dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements.

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement par logement hors garage.

Toutefois, pour les constructions à usage habitation localisées à moins de 500 mètres d'une gare il n'est pas exigé de stationnement dans les cas suivants :

- une offre de stationnement adaptée à proximité (500 mètres) ;
- une possibilité de mutualisation dans la limite de 0,5 place de stationnement par logement.

Pour les commerces de détail et commerce de gros :**Sur les centralités commerciales identifiées au plan de zonage :**

- Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les surfaces de plancher supérieur à 1 000 m².

Sur les sites commerciaux majeurs, les sites commerciaux intermédiaires et les sites commerciaux de proximité identifiés au plan de zonage :

- Le stationnement du personnel, des clients et des livraisons doit être sur l'unité foncière du projet
- Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement 2 roues par tranche de 70 m² de surface de plancher dont la moitié non motorisés.
- Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement pour 10 m² de salle pour les restaurants.

Sur les périmètres des axes identifiés au plan de zonage :

- le stationnement du personnel, des clients et des livraisons doit être sur l'unité foncière du projet

THEME N°3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

Se référer aux dispositions réglementaires générales