

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

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.

Elle comprend un secteur UBj correspondant à une zone de jardins familiaux.

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
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 équipements 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	

Les usages des sols, affections des sols, constructions, installations et type d'activités devront être conformes aux destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites indiquées dans le tableau ci-dessus.

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 industriels et artisanaux 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 d'une surface maximale de 300 m² de surface de plancher,
- 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.

Sur les sites commerciaux majeurs identifiés au plan de zonage :

- sont autorisés les commerces de détails et gros d'une surface de plancher minimale de 300 m².
- les commerces de détails et gros doivent bénéficier d'un point d'accès en transport en commun à moins de 300 mètres du bâtiment ou de l'ensemble commercial.

Sur les sites commerciaux intermédiaires identifiés au plan de zonage :

- sont autorisés les commerces de détails et gros compris entre 300 et 4 000 m² de surface de plancher.

- les commerces de détails et gros doivent bénéficier d'un point d'accès en transport en commun à moins de 300 mètres du bâtiment ou de l'ensemble commercial.

Sur les sites commerciaux de proximité identifiés au plan de zonage :

- sont autorisés les commerces de détails et gros compris entre 300 et 1 500 m² de surface de plancher.

Sur les périmètres des axes commerciaux identifiés au plan de zonage :

- sont autorisés les commerces de détails et gros dans la limite de 600 m² de surface de plancher.
- les commerces de détails et gros doivent bénéficier d'un point d'accès en transport en commun à moins de 300 mètres du bâtiment ou de l'ensemble commercial.

Sont admis uniquement en secteur UBj les abris de jardin dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

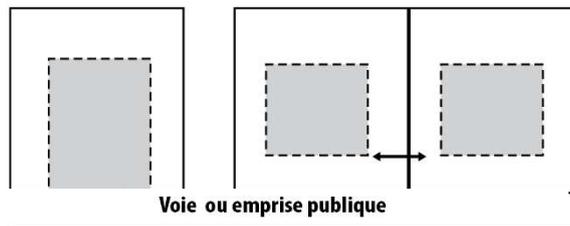
THEME N°2 : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

I – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

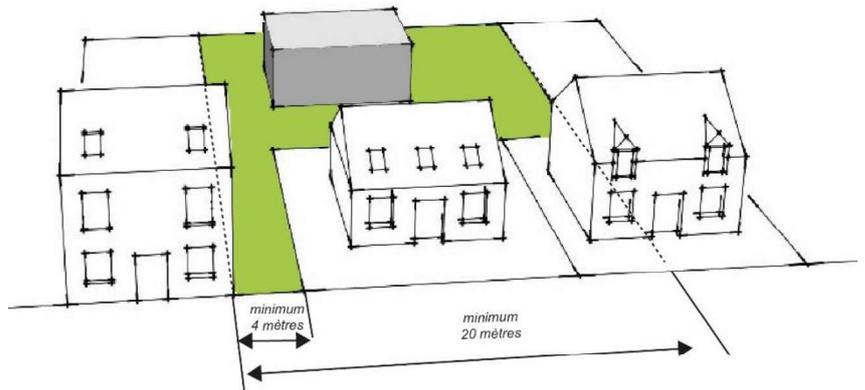
Les constructions principales doivent être implantées :

- Soit en limite d'emprise publique,
- Soit avec un recul similaire à celui d'une des deux constructions voisines localisées au sein de la zone dans la limite de 40 mètres,



Les constructions principales en second rideaux sont possibles sous réserve de disposer sur la parcelle concernée :

- D'une largeur de parcelle de minimum 20 mètres.
- D'un accès d'au minimum 4 mètres de large.



Source : VCNDF

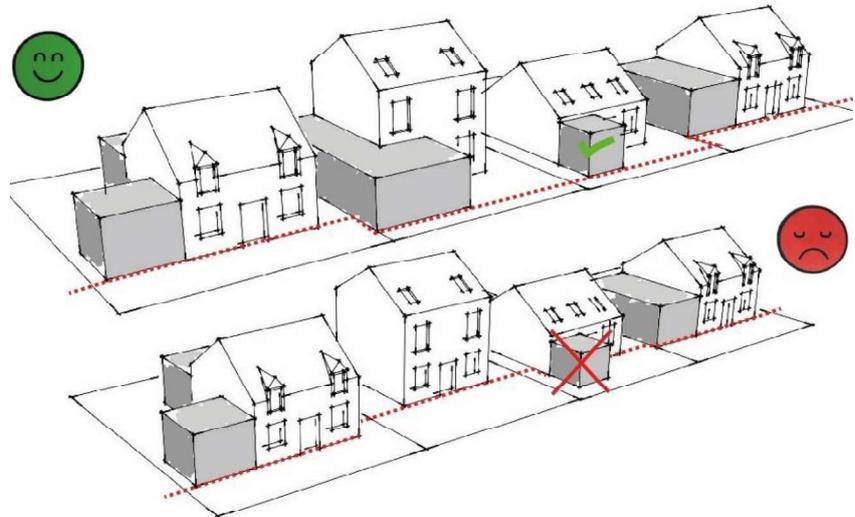
D'autres retraits par rapport à l'alignement sont possibles dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Des retraits différents peuvent être exigés vis-à-vis des voies départementales, ces retraits sont précisés dans les dispositions générales.

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.

II – IMPLANTATION DES BATIMENTS LES UNS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les extensions et annexes des constructions existantes devront être réalisées à l'arrière sur une profondeur maximale de 50 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.

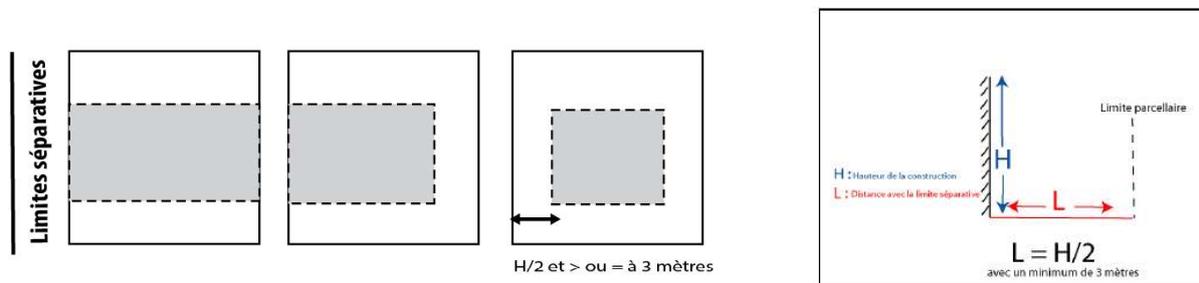
A titre uniquement illustratif :

Source : VCNDF

Les abris de jardin de moins de 20 m² de surface de plancher sont autorisés à une distance de maximum de 50 mètres de la construction principale.

III – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 ($L = H/2$).



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.

En cas de retrait différent des dispositions ci-dessus l'implantation pourra respecter le même recul que celui de la construction principale existante.

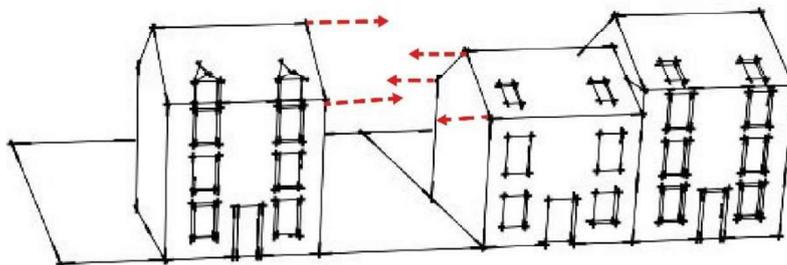
IV – EMPRISE AU SOL

La totalité des annexes ne pourra dépasser une emprise au sol maximale de 50 m².

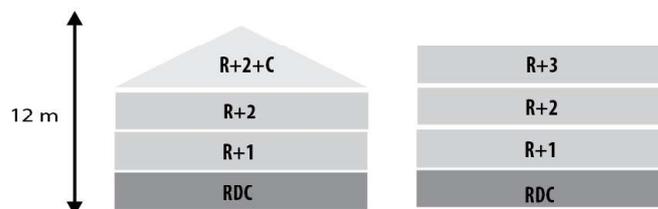
V – HAUTEUR

La hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé (hors superstructures). Cette hauteur est mesurée en milieu de façade par longueur de façade de maximum 40 mètres.

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

A titre uniquement illustratif :

Source : VCNDF



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

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Murs / Soubassements / Revêtements extérieurs :

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 couvertures de pentes de toit devront être réalisées dans des matériaux de couleurs rouge-orangé ou du gris sombre au noir bleuté.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent, ni aux annexes, ni aux vérandas, ni aux serres d'agrément. 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.

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

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.

Clôtures :

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.

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.