

Version Modifiée

Octobre 2026

dans le cadre de la modification de
droit commun n°3

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

des 35 communes de

Valenciennes Métropole

3.3.1

Règlement zones U

Secteur 3

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

Le président :

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

BRUAY-SUR-L'ESCAUT

CONDE-SUR-L'ESCAUT

CRESPIN

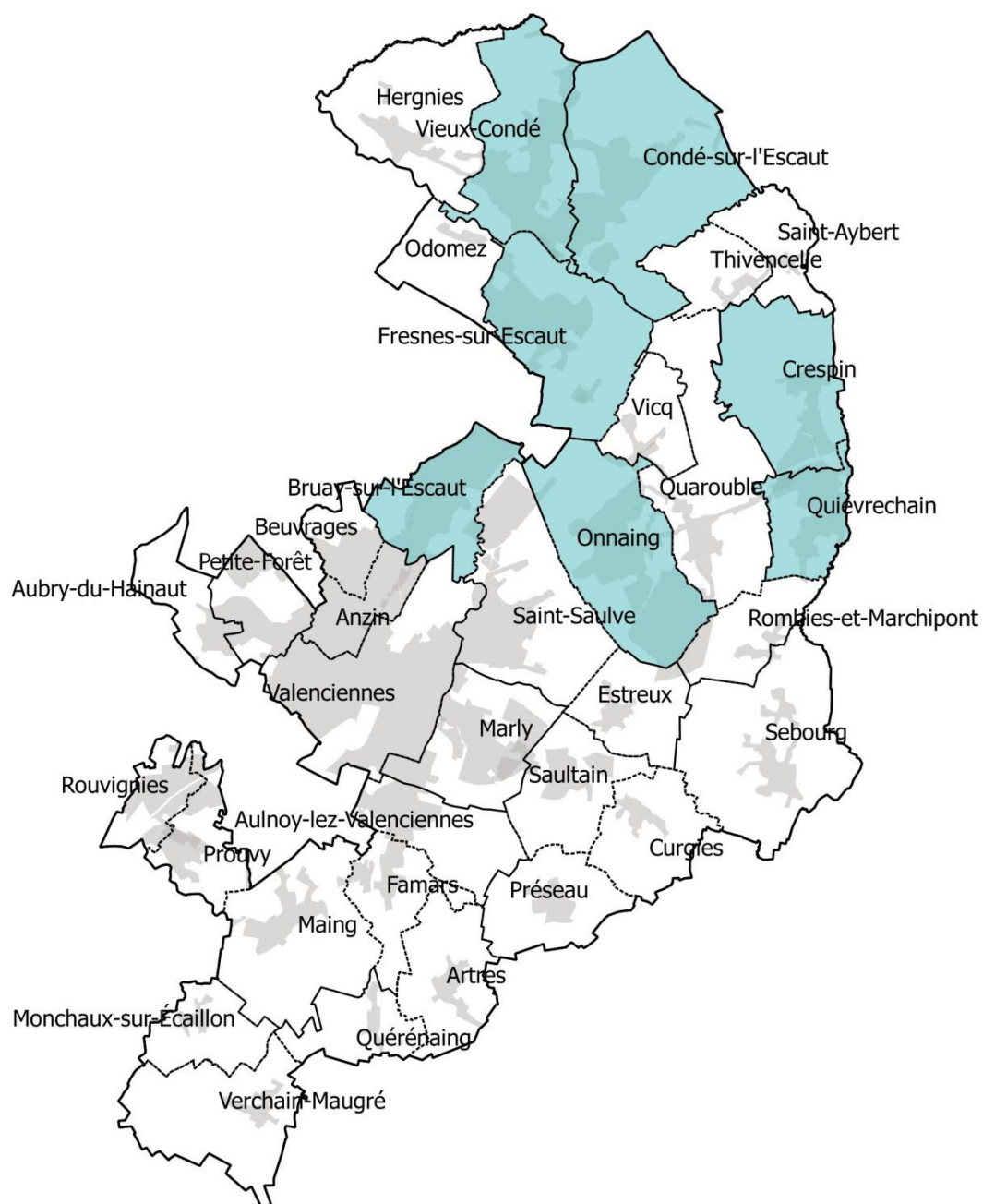
FRESNES-SUR-ESCAUT

ONNAING

QUIEVRECHAIN

VIEUX-CONDE

COMMUNES DU SECTEUR 3



Accusé de réception en préfecture
059-245901160-20261013-30221-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

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.....	19
Dispositions particulières relatives à la zone UB.....	20
Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	21
Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	27
Thème n°3 : Equipement et réseaux.....	33
Dispositions particulières relatives à la zone UC.....	34
Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités	35
Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	41
Thème n°3 : Equipement et réseaux.....	45

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-ville des communes urbaines du Pays de Condé et de l'est de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes.

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-ville des communes urbaines, 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 obligatoire afin de le front bâti existant.
- **UAb** : secteur dense de centre-ville, où les hauteurs n'excèdent pas 13 mètres au point le plus haut de la construction. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques, dans la limite d'une bande constructible afin de préserver les fonds de jardin.
- **UAp** : secteur de centre historique de la commune de Condé-sur-l'Escaut situé au sein des anciens remparts, où les prescriptions (implantation, gabarit etc.) visent à préserver au maximum la morphologie urbaine existante.

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> <ul style="list-style-type: none"> - 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		
	Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X		
	Résidences mobiles		X	
	<u>Sont autorisées sous condition :</u> <ul style="list-style-type: none"> - d'être aménagés en aires permanentes d'accueil ou en terrains familiaux locatifs publics. 			
Commerces et activités de service	Hébergement (résidences ou foyers avec services)	X		
	Artisanat et commerce de détail		X	
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> <ul style="list-style-type: none"> - 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		
Commerces et activités de service	Commerce de gros		X	
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> <ul style="list-style-type: none"> - 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> 			

Accusé de réception en préfecture
059-245901160-20261013-30221-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

	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> <ul style="list-style-type: none"> 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> <ul style="list-style-type: none"> 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> <ul style="list-style-type: none"> 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 			

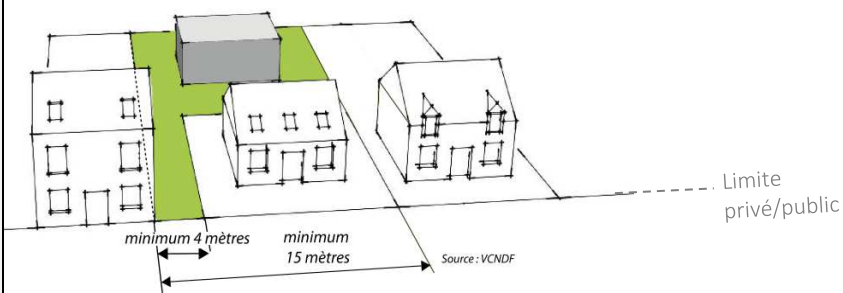
Affichage et réception en préfecture
 059-245901160-20261013-30221-DE
 Date de télétransmission : 19/10/2026
 Date de réception préfecture : 19/10/2026

	<p>écologique ou la gestion et la restauration écologique.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 		
	<p>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</p>		X
	<p><u>Sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.). 		
	<p>Le changement de destination des constructions existantes</p>		X
	<p><u>Est autorisé sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients (sonores, olfactifs) pour le voisinage. 		
	<p>Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures etc.</p>		X

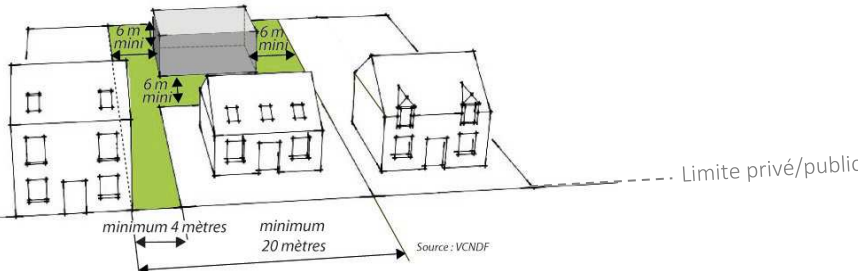
Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Autres usages et affectations des sols	L'ouverture de toute carrière d'extraction de matériaux			X
	Les garages collectifs de caravanes			X
	Les terrains de camping et le stationnement de caravanes			X
	Les parcs d'attractions 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

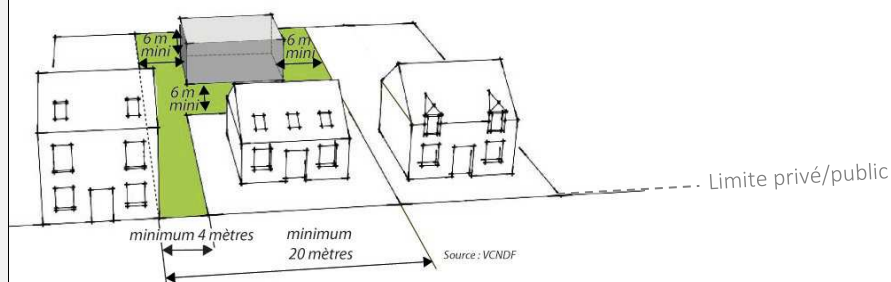
Accusé de réception en préfecture
059-245901160-20261013-30221-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	UA	<p>Tout ou partie de la façade sur rue des constructions doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p><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></p> <p>Les constructions en second rang sont possibles sous réserve de respecter l’une des conditions suivantes (voir schéma ci-dessous) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 
	UAa	<p>Tout ou partie de la façade sur rue des constructions doit être implantée en limite de voie ou d’emprise publique.</p> <p>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) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une façade linéaire d’au moins 20 mètres en limite d’emprise publique permettant la création d’un accès de 4 mètres de large,

Accusé de réception en préfecture
059-245901160-20261013-30221-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

		<ul style="list-style-type: none"> - La nouvelle construction devra respecter un recul d'au moins 6 mètres des limites séparatives (après division foncière). <p>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.</p>  <p>Source : VCNDF</p>
	UAp	<p>Tout ou partie de la façade sur rue des constructions doit être prioritairement implantée en limite de voie ou d'emprise publique.</p> <p>En cas de retrait, un mur de clôture devra être implanté à l'alignement afin de garantir le front bâti existant (cf. Section B, catégorie « Clôtures »).</p> <p><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></p> <p>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-après) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>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.</p>



UAb

Tout ou partie de la façade sur rue des constructions doit être implantée :

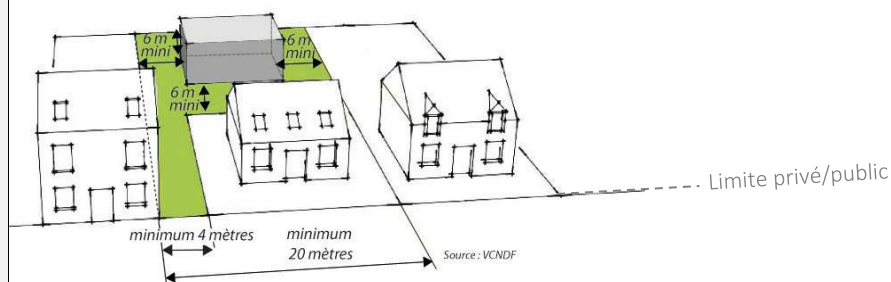
- soit en limite de voie ou d'emprise publique,
- soit avec un retrait par rapport à la voie ou l'emprise publique compris entre 5 et 15 mètres.

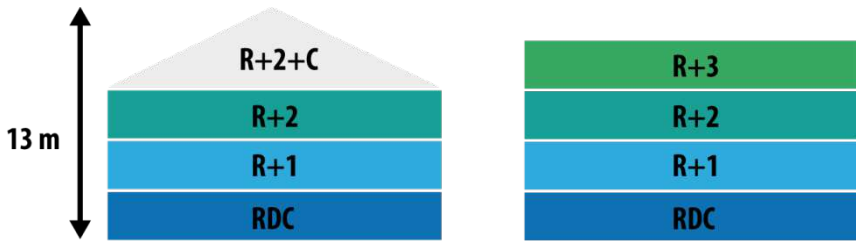
***Toutefois,** s'il existe le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d'un tel ordonnancement peut être admis ou imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera. Il en est de même pour des raisons d'impératifs 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	Disposition s valables pour l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs	<p>Cf. Dispositions générales.</p> <p>En cas de second rang, se référer aux dispositions de la partie <i>"Implantation par rapport aux voies et emprises publiques"</i> ci-dessus.</p>
	UAa	Les nouvelles constructions, extensions et annexes devront être implantées sur au moins une des limites séparatives.
Emprise au sol	Non réglementée.	
Hauteur	Disposition s valables pour l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs	<p>Les constructions à usage agricole sont limitées à 12 mètres au point le plus haut.</p>
	UA UAb	<p>La hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 13 mètres au point le plus élevé.</p>  <p><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></p>

Accusé de réception en préfecture
 059-245901160-20261013-30221-DE
 Date de télétransmission : 19/10/2026
 Date de réception préfecture : 19/10/2026

	UAa	<p>La hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé.</p> <p><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></p>
	UAp	Cf. Dispositions générales.

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs	<p>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.</p> <p>Les constructions, lorsqu'elles font partie d'un ensemble, doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respecter l'architecture d'origine lorsqu'il s'agit de modifier la construction existante ; - Tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction. <p>Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance du « <i>Guide pour la rénovation de votre façade</i> » réalisé par Valenciennes Métropole.</p>	
Dispositions valables pour le secteur UAp et sur la section de la RD935A compris entre la Croix d'Anzin et Condé sur Escaut	<p>Cf. Dispositions générales.</p> <p>De plus, pour composer la façade principale projetée, le rythme et les lignes verticales des façades des immeubles mitoyens seront pris en compte.</p> <p>Les coloris des matériaux ou la teinte des peintures devront respecter l'aspect des matériaux naturels de construction (brique, pierre...).</p>	
Dispositions valables pour le secteur UAp	<p>En sus des dispositions ci-dessus :</p> <p>Dans un souci de continuité de l'échelle du front bâti dans lequel la construction s'inscrira, les lignes de références horizontales seront respectées : soubassement, cordons, bandeaux, frises et corniches présents sur les façades voisines.</p> <p>Une organisation résolument contemporaine de la ou des façades projetées pourra être envisagée si celle-ci conforte les dispositions existantes du front bâti en lui apportant une valorisation qualitative.</p> <p>Dans le cas de constructions projetées présentant un pignon ou un retour visible depuis la voie publique, celui-ci devra être traité dans la continuité de la façade principale.</p>	
Murs Revêtements extérieurs	UA UAa UAb	<p>Cf. Dispositions générales.</p> <p>L'enduit est autorisé pour les nouvelles constructions, extensions, annexes et rénovations sous réserve de l'intégration architecturale du projet dans son environnement.</p>
	UAp	<p>La mise en œuvre de matériaux similaires à ceux des constructions avoisinantes est recommandée. Cependant, l'utilisation judicieuse de matériaux contemporains de qualité, qui privilégie une harmonisation avec l'existant, pourra être acceptée.</p> <p>L'utilisation de briquettes de parement est proscrite.</p>

Accusé de réception en préfecture
059-245901160-20261013-30221-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

Toiture		Cf. Dispositions générales.
Ouvertures Menuiseries		Cf. Dispositions générales.
Clôtures	UA UAa UAb	Cf. Dispositions générales.
	UAp	<p>En cas de retrait par rapport à la voie ou l’emprise publique de la construction, un mur de clôture devra être implanté à l’alignement afin de maintenir le front bâti existant.</p> <p>Tout projet de création de clôture doit être réalisé dans la continuité et en harmonie avec les clôtures de qualité existantes ou les façades implantées sur le même front bâti. Elles devront impérativement contribuer à l’amélioration de ce front bâti.</p> <p>La composition, les lignes horizontales et le rythme, la hauteur et l’échelle devront être en rapport avec le contexte des lieux.</p> <p>Le nombre de percements et leur dimensionnement seront limités aux strictes besoins des parcelles et bâtiments à desservir.</p> <p>Les matériaux de qualité seront privilégiés lors de la réalisation : pierres, briques, métal.</p> <p>La teinte des matériaux devra être en harmonie avec l’existant. Les teintes claires ou trop vives qui porteraient atteinte au caractère des constructions avoisinantes sont à écarter.</p>
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.
	UAp	<p>Cf. Dispositions générales.</p> <p>Les équipements de réception (antennes, paraboles etc.), de ventilation (moteur VMC ou de climatisation) et les panneaux solaires ne devront pas être visibles du domaine public.</p> <p>Une dérogation est possible si techniquement le dispositif mis en place n’est pas jugé suffisamment efficient. Dans ce cas, ces éléments offriront une discrétion maximale en recherchant une teinte assurant un fondu avec le matériau dominant de couverture et, pour les panneaux solaires, présenter un plan incliné qui s’inscrira dans celui de la couverture projetée.</p>
Dépôts, citernes et stockage	Dispositions valables pour l’ensemble de	

Accusé de réception en préfecture
059-245901160-20261013-30221-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

	la zone UA et de ses secteurs	Cf. Dispositions générales
--	-------------------------------	----------------------------

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

Accusé de réception en préfecture
059-245901160-20261013-30221-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

SECTION C. STATIONNEMENT

Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs	<p>Pour les communes concernées par les DIVAT : Cf. Dispositions générales.</p> <p><u>Pour les nouvelles constructions à vocation d'habitations ou pour tous les travaux visant à augmenter le nombre de logements :</u></p> <p>Il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m², avec au minimum 1 place et un maximum de 3 places imposées par logement (garage compris).</p> <p><u>Pour les nouvelles constructions destinées à l'hébergement :</u></p> <p>Il est exigé 0,5 place de stationnement par chambre.</p> <p><u>Pour le commerce de détail et de gros:</u></p> <p>Pour les constructions de plus de 250 m² de surface de plancher :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>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.</p> <p><u>Pour les activités de restauration :</u></p> <p>Pour les constructions de plus de 250 m² de surface de plancher :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cadre d'un changement de destination ayant pour finalité la création d'un lieu de restauration.</p> <p><u>Autres destinations :</u></p> <p>Cf. Dispositions générales.</p>
---	---

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales.

Accusé de réception en préfecture
059-245901160-20261013-30221-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

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

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 où sont autorisées les constructions allant jusqu'à 10 mètres au point le plus haut. Le retrait des constructions est en plus demandé afin de maintenir un front bâti cohérent.
- **UBb** : secteur périphérique où sont autorisées les constructions allant jusqu'à 10 mètres au point le plus haut. Les nouvelles constructions peuvent être érigées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.
- **UBc** : secteur périphérique aux règles de prospect identiques à celles du secteur UBb, avec une emprise toutefois limitée à 70%.
- **UBd** : secteur périphérique où la hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 13 mètres au point le plus haut. L'alignement et le retrait des voies et emprises publiques sont autorisés, sans pouvoir excéder un recul de 6 mètres.

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	
<p><u>Sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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		
	Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X		
	Résidences mobiles		X	
	<p><u>Sont autorisées sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être aménagés en aires permanentes d'accueil ou en terrains familiaux locatifs publics. 			
Commerces et activités de service	Hébergement (résidences ou foyers avec services)	X		
	Artisanat et commerce de détail		X	
	<p><u>Sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'artisanat et le commerce de détail, <u>dans la limite de 400 m² de surface de plancher</u> sur l'unité foncière et non cellule par cellule. - Les extensions, <u>dans la limite de 25%</u> de la surface initiale. 			
	Restauration	X		
Commerces et activités de service	Commerce de gros		X	
	<p><u>Sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le commerce de gros, <u>dans la limite de 400 m² de surface de plancher.</u> 			

Accusé de réception en préfecture
059-245901160-20261013-30221-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

	- 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> <ul style="list-style-type: none"> - 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> <ul style="list-style-type: none"> - 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	
	<p><u>Sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	
	<p><u>Sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	
	<p><u>Est autorisé sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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,			X

Accusé de réception en préfecture
059-245901160-20261013-30221-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

	ordures etc.			
--	--------------	--	--	--

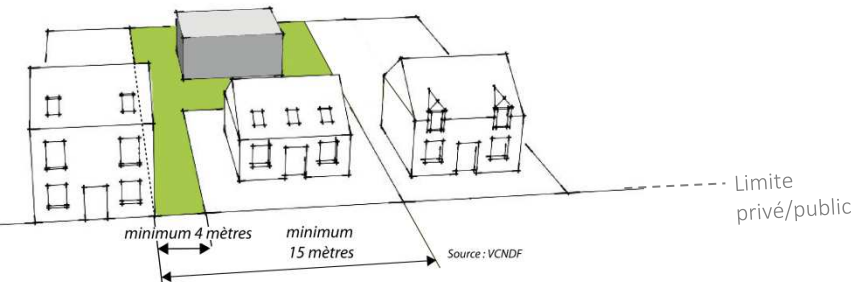
Accusé de réception en préfecture
059-245901160-20261013-30221-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

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
	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

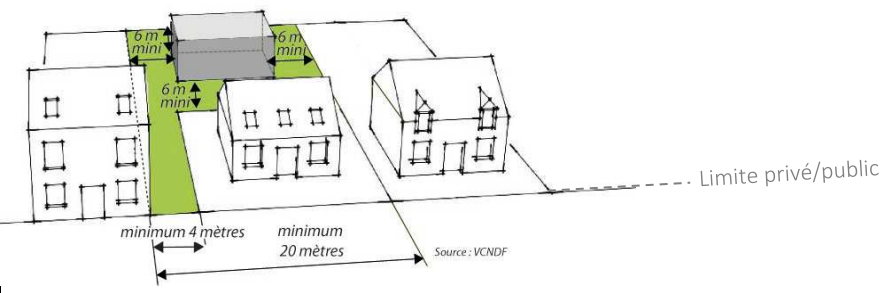
Accusé de réception en préfecture
059-245901160-20261013-30221-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

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

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

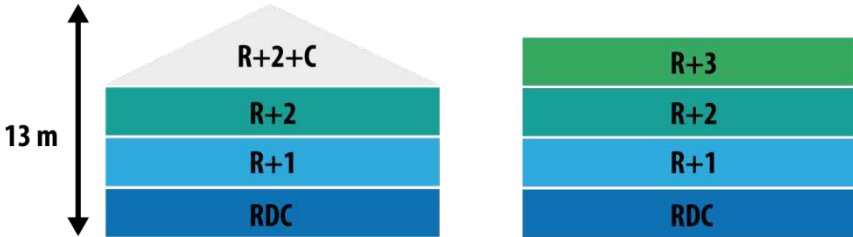
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	UB UBb UBc	<p>Tout ou partie de la façade sur rue des constructions doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite de voie ou d’emprise publique, - soit avec un retrait par rapport à la voie ou l’emprise publique de 5 mètres minimum. <p><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></p> <p>Les constructions en second rang sont possibles sous réserve de respecter l’une des conditions suivantes (voir schéma ci-dessous) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 
	UBa	<p>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 de 5 mètres minimum.</p> <p><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</i></p>

Accusé de réception en préfecture
059-245901160-20261013-30221-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

		<p><i>raisons d'impératifs architecturaux ou liées à la topographie du terrain.</i></p> <p>Les constructions en second rang sont possibles sous réserve de respecter l'une des conditions suivantes (voir schéma UB) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
	UBd	<p>Tout ou partie de la façade sur rue des constructions doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en limite de voie ou d'emprise publique, - soit avec un retrait par rapport à la voie ou l'emprise publique de 6 mètres maximum. <p><i><u>Toutefois</u>, 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></p> <p>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) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>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.</p> 

Accusé de réception en préfecture
059-245901160-20261013-30221-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

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	Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs, sauf UBc	Non réglementée.
	UBc	L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière.
	Equipements d'intérêt collectif et services publics (tous secteurs confondus)	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 UBd	<p>La hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 13 mètres au point le plus élevé.</p>  <p><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></p>
	UBa UBb UBc	<p>La hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé.</p>  <p><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></p>

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs	<p>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.</p> <p>Les constructions, lorsqu'elles font partie d'un ensemble, doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respecter l'architecture d'origine lorsqu'il s'agit de modifier la construction existante ; - Tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction. <p>Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance du « <i>Guide pour la rénovation de votre façade</i> » réalisé par Valenciennes Métropole.</p>	
Murs Revêtements extérieurs	<p>Cf. Dispositions générales.</p> <p>L'enduit est autorisé pour les nouvelles constructions, extensions, annexes et rénovations sous réserve de l'intégration architecturale du projet dans son environnement.</p>	
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	<p>Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent obligatoirement être engazonnés et/ou plantés.</p> <p>Ces aménagements favoriseront l'infiltration par <u>l'utilisation de matériaux</u></p>
--------------------------------------	---

Accusé de réception en préfecture
059-245901160-20261013-30221-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

	<p>perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.</p> <p>Les plantations existantes seront maintenues ou seront remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).</p>
--	--

SECTION C. STATIONNEMENT

Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UB et de ses secteurs	<p>Pour les communes concernées par les DIVAT : Cf. Dispositions générales.</p> <p><u>Pour les nouvelles constructions à vocation d'habitations ou pour tous les travaux visant à augmenter le nombre de logements :</u></p> <p>Il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m², avec au minimum 1 place et un maximum de 3 places imposées par logement (garage compris).</p> <p><u>Pour les nouvelles constructions destinées à l'hébergement :</u></p> <p>Il est exigé 0,5 place de stationnement par chambre.</p> <p><u>Pour le commerce de détail et de gros:</u></p> <p>Pour les constructions de plus de 250 m² de surface de plancher :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <p><u>Pour les activités de restauration :</u></p> <p>Pour les constructions de plus de 250 m² de surface de plancher :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cadre d'un changement de destination ayant pour finalité la création d'un lieu de restauration.</p> <p><u>Autres destinations :</u></p> <p>Cf. Dispositions générales.</p>
--	---

Accusé de réception en préfecture
059-245901160-20261013-30221-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

--	--

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales.

Accusé de réception en préfecture
059-245901160-20261013-30221-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE UC

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 ;*
- *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 **UC** est une zone urbaine mixte à vocation dominante d'habitat. Elle correspond à la périphérie peu dense et à dominante résidentielle des communes urbaines de Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole.

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

La zone UC comporte un secteur :

- **UCa** : secteur périphérique peu dense où les nouvelles constructions peuvent atteindre 10 mètres au point le plus haut tout en respectant une bande d'implantation afin de préserver les fonds de jardin.

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> <ul style="list-style-type: none"> - 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		
	Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X		
	Résidences mobiles		X	
	<u>Sont autorisées sous condition :</u> <ul style="list-style-type: none"> - d'être aménagés en aires permanentes d'accueil ou en terrains familiaux locatifs publics. 			
	Hébergement (résidences ou foyers avec services)	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> <ul style="list-style-type: none"> - L'artisanat et le commerce de détail, dans la limite de 200 m² de surface de plancher sur l'unité foncière et non cellule par cellule. - Les extensions, dans la limite de 25% de la surface initiale. 			
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une		X	

Accusé de réception en préfecture
059-245901160-20261013-30221-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

	clientèle			
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, <u>dans la limite de 200 m²</u> de surface de plancher. - Les extensions, <u>dans la limite de 25%</u> de la surface initiale. 			
	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> <ul style="list-style-type: none"> - 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> <ul style="list-style-type: none"> - 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> <ul style="list-style-type: none"> - 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> <ul style="list-style-type: none"> - 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> <ul style="list-style-type: none"> - 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			X

Accusé de réception en préfecture
059-245901160-20261013-30221-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

	tels que pneus usés, ordures etc.			
--	--------------------------------------	--	--	--

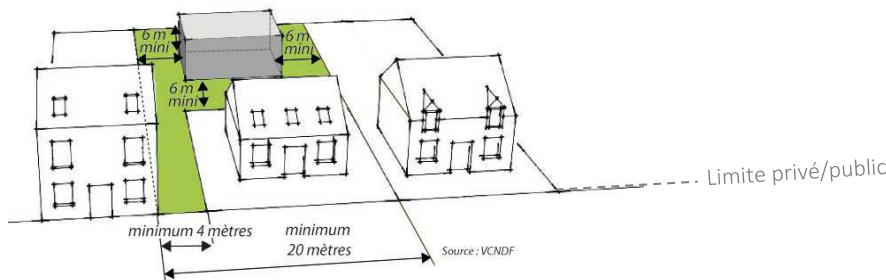
Accusé de réception en préfecture
059-245901160-20261013-30221-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

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
	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

Accusé de réception en préfecture
059-245901160-20261013-30221-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

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

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>UC</p> <p>UCa</p>	<p>Tout ou partie de la façade sur rue des constructions doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 15 mètres. <p><i><u>Toutefois</u>, 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></p> <p>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) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>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.</p> 
<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même</p>		<p>Cf. Dispositions générales.</p>

Accusé de réception en préfecture
059-245901160-20261013-30221-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

propriété		
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Cf. Dispositions générales.</p> <p>En cas de second rang, se référer aux dispositions de la partie "<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i>" ci-dessus.</p>	
Emprise au sol	UC et équipements d'intérêt collectif et services publics (tous secteurs)	Non réglementée.
	UCa	L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière.
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée.
Hauteur	Dispositions valables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs	Les constructions à usage agricole sont limitées à 12 mètres au point le plus haut.
	UC	<p>La hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 7 mètres au point le plus élevé.</p>  <p><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></p>

	UCa	<p>La hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé.</p> <p><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></p>
--	-----	---

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs	<p>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.</p> <p>Les constructions, lorsqu'elles font partie d'un ensemble, doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Respecter l'architecture d'origine lorsqu'il s'agit de modifier la construction existante ; - Tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction. <p>Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance du « <i>Guide pour la rénovation de votre façade</i> » réalisé par Valenciennes Métropole.</p>	
Murs Revêtements extérieurs	<p>Cf. Dispositions générales.</p> <p>L'enduit est autorisé pour les nouvelles constructions, extensions, annexes et rénovations sous réserve de l'intégration architecturale du projet dans son environnement.</p>	
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 UC et de ses secteurs	Cf. Dispositions générales
Dépôts, citernes et stockage	Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs	Cf. Dispositions générales

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

SECTION C. STATIONNEMENT

Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs	<p><u>Pour les nouvelles constructions à vocation d'habitations ou pour tous les travaux visant à augmenter le nombre de logements :</u></p> <p>Il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m², avec au minimum 1 place et un maximum de 3 places imposées par logement (garage compris).</p> <p><u>Pour les nouvelles constructions destinées à l'hébergement :</u></p> <p>Il est exigé 0,5 place de stationnement par chambre.</p> <p><u>Pour le commerce de détail :</u></p> <p>Non réglementé.</p> <p><u>Autres destinations :</u></p> <p>Cf. Dispositions générales.</p>
--	--

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales

Version Modifiée

Octobre 2026

**dans le cadre de la modification de
droit commun n°3**

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

des 35 communes de

Valenciennes Métropole

3.3.2

Règlement zone 1AU

Secteur 3

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

Le président :

*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 ;*
- *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 à destination de commerce de détail, de restauration et d'artisanat sont également autorisées, dans la mesure où la nature de ces activités et leur fonctionnement est compatible avec la vocation dominante de la zone et où il n'en résulte pas une aggravation des nuisances (sonores, olfactives) pour le voisinage.

La zone 1AU comporte un secteur :

- **1AUa** : secteur d'extension à court ou moyen terme, dont le contexte paysager particulier justifie un règlement moins permissif en terme de hauteur.

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		
	Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou les résidences mobiles			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		
	Industrie			X

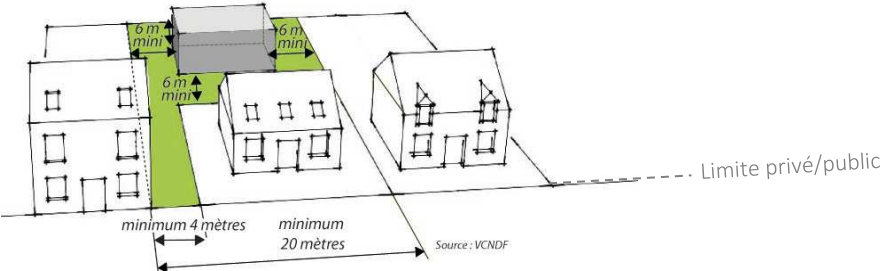
Accusé de réception en préfecture
059-245901160-20261013-30221-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

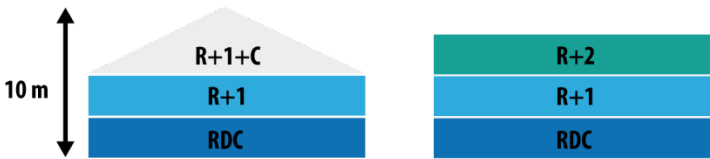
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Autres usages et affectations des sols	Affouillements et exhaussements du sol		X	
	<p><u>Sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	
<p><u>Est autorisé sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
	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

Accusé de réception en préfecture
059-245901160-20261013-30221-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Tout ou partie de la façade sur rue des constructions doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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). <p>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.</p> 
<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Cf. Dispositions générales.</p>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Cf. Dispositions générales.</p>
<p>Emprise au sol</p>	<p>Non réglementée.</p>

Hauteur	1AU	<p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut dépasser 13 mètres au point le plus élevé.</p> 
	1AUa	<p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut dépasser 10 mètres au point le plus élevé.</p> 

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions valables pour la zone 1AU et le secteur 1AUa	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	Cf. Dispositions générales.
Revêtements extérieurs	L'enduit est autorisé pour les nouvelles constructions, extensions, annexes et rénovations sous réserve de l'intégration architecturale du projet dans son environnement.
Toiture	Cf. Dispositions générales.
Ouvertures Menuiseries	Cf. Dispositions générales.
Clôtures	Cf. Dispositions générales.
Antennes paraboliques et radiotéléphonie mobile, postes	Cf. Dispositions générales.

Accusé de réception en préfecture
059-245901160-20261013-30221-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

électriques et réseaux divers	
Dépôts, citernes et stockage	Cf. Dispositions générales.

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

SECTION C. STATIONNEMENT

Dispositions valables pour la zone 1AU et le secteur 1AUa	<p><u>Pour les nouvelles constructions à vocation d'habitations ou pour tous les travaux visant à augmenter le nombre de logements :</u></p> <p>Il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 70 m², avec au minimum 1 place et un maximum de 3 places imposées par logement (garage compris).</p> <p><u>Pour les nouvelles constructions destinées à l'hébergement :</u></p> <p>Il est exigé 0,5 place de stationnement par chambre.</p> <p><u>Pour le commerce de détail et l'artisanat :</u></p> <p>Pour les constructions de plus de 250 m² de surface de plancher :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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 d'une activité artisanale.</p>
---	--

Accusé de réception en préfecture
059-245901160-20261013-30221-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026

	<p><u>Pour les activités de restauration :</u></p> <p>Pour les constructions de plus de 250 m² de surface de plancher :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cadre d'un changement de destination ayant pour finalité la création d'un lieu de restauration.</p> <p><u>Autres destinations :</u></p> <p>Cf. Dispositions générales.</p>
--	---

THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales.

Accusé de réception en préfecture
059-245901160-20261013-30221-DE
Date de télétransmission : 19/10/2026
Date de réception préfecture : 19/10/2026