

# 3.2.2

## Règlement zone UR

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

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 UR

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 **UR** est constituée de l'ensemble des secteurs de renouvellement urbain. Les zones UR présentes sur le territoire de Valenciennes Métropole correspondent à des terrains à réinvestir en milieu urbain, pour lesquels des règles souples de prospects faciliteront l'émergence de projets ambitieux (ex : secteurs conventionnés par le NPNRU\*, friches et secteurs en mutation etc.).

*\*NPNRU = Nouveau programme National de Renouvellement Urbain*

La zone UR comporte plusieurs secteurs spécifiques :

- **URa** : secteur des « Ateliers Centraux » à Anzin, en attente d'un projet d'aménagement global, où toute nouvelle construction et extension des constructions existantes à date d'approbation du PLUi ne sont pas autorisées si elles ne font pas partie d'un projet d'aménagement global sur le secteur.
- **URb** : secteur de renouvellement urbain porté par la commune, seule ou en partenariat.
- **URc** : secteur de renouvellement urbain correspondant aux sites centres-bourgs.

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

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
<b>Exploitations agricoles ou forestières</b>	Exploitation forestière			X
	Exploitation agricole		X	
Sont autorisés sous condition : - Les nouvelles exploitations agricoles de type ferme urbaine.				
<b>Habitations</b>	Logement	X UR, URb, URc	X URa	
	En URa sont autorisés sous condition : - Les constructions à destination de logement, sous réserve de faire partie du projet d'aménagement global de la zone.			
<b>Habitations</b>	Hébergement (résidences ou foyers avec services)	X UR, URb, URc	X URa	
	En URa sont autorisés sous condition : - Les constructions à destination d'hébergement, sous réserve de faire partie du projet d'aménagement global de la zone.			
<b>Commerces et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	En UR sont autorisés sous condition : - L'artisanat et le commerce de détail, dans la limite de 3000m <sup>2</sup> de surface de plancher.			
	En URa sont autorisés sous condition : - L'artisanat et le commerce de détail, sous réserve de faire partie du projet d'aménagement global de la zone.			
	En URb sont autorisés sous condition : - L'artisanat et le commerce de détail, dans la limite de 400m <sup>2</sup> de surface de plancher.			
En URc sont autorisés sous condition : - L'artisanat et le commerce de détail, dans la limite de 400m <sup>2</sup> de surface de plancher.				

Restauration	X UR, URb, URc	X URa	
<p><u>En URa sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination de restauration, sous réserve de faire partie du projet d'aménagement global de la zone.</li> </ul>			
Commerce de gros		X UR, URa, URb, URc	
<p><u>En UR sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le commerce de gros, <u>dans la limite de 3 000m<sup>2</sup></u> de surface de plancher.</li> </ul> <p><u>En URa sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination de commerce de gros, sous réserve de faire partie du projet d'aménagement global de la zone.</li> </ul> <p><u>En URb sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le commerce de gros, <u>dans la limite de 400m<sup>2</sup></u> de surface de plancher.</li> </ul> <p><u>En URc sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le commerce de gros, <u>dans la limite de 400m<sup>2</sup></u> de surface de plancher.</li> </ul>			
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X UR, URb, URc	X URa	
<p><u>En URa sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve de faire partie du projet d'aménagement global de la zone.</li> </ul>			
Hébergement hôtelier et touristique	X UR, URb, URc	X URa	
<p><u>URa sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les hébergements hôteliers et touristiques, sous réserve de faire partie du projet d'aménagement global de la zone.</li> </ul>			
Cinéma	X UR, URb, URc	X URa	
<p><u>URa sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les cinémas, sous réserve de faire partie du projet d'aménagement global de la zone.</li> </ul>			

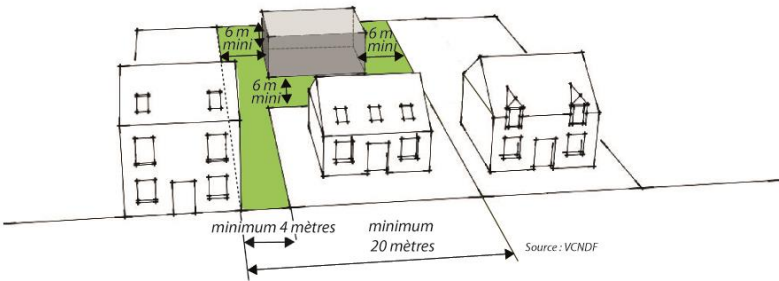
Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>		X		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie</b>		X UR, URb	X URa, URc
	<u>Sont autorisés sous condition :</u>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>			
	<b>Entrepôt</b>		X UR, URa, URb	X URc
	<u>En UR et URb sont autorisés sous condition :</u>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les entrepôts liés aux commerces, activités de service, bureaux, centre de congrès et d'exposition existants à la date d'approbation du PLUi.</li> </ul>				
<u>En URa sont autorisés sous condition :</u>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les entrepôts, sous réserve de faire partie du projet d'aménagement global de la zone.</li> </ul>				
<b>Bureau</b>		X UR, URb, URc	X URa	
<u>URa sont autorisés sous condition :</u>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à vocation de bureau, sous réserve de faire partie du projet d'aménagement global de la zone.</li> </ul>				
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>				X


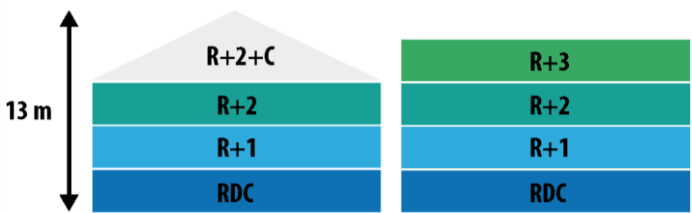
Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
<b>Autres usages et affectations des sols</b>	<b>Affouillements et exhaussements du sol</b>		X UR, URa, URb, URc	
	<p><u>Sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- qu'ils concourent à l'aménagement paysager, la valorisation écologique ou la gestion et la restauration écologique.</li> <li>- qu'ils soient indispensables à la création d'une zone de stockage nécessaire à l'entretien des cours d'eau (curage, recalibrage etc.).</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>			
	<b>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</b>			X UR, URb
<p><u>Sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant.</li> <li>- que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.).</li> </ul>				
<p><b>Le changement de destination des constructions existantes</b></p>				
			X UR, URa, URb, URc	
<p><u>Est autorisé sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients (sonores, olfactifs) pour le voisinage.</li> </ul>				



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

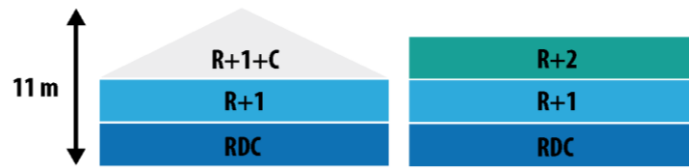
SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

<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"> <li>- soit en limite de voie ou d’emprise publique,</li> <li>- soit avec un retrait par rapport à la voie ou l’emprise publique de 3 mètres minimum.</li> </ul> <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-dessous) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une façade linéaire d’au moins 20 mètres en limite d’emprise publique permettant la création d’un accès de 4 mètres de large,</li> <li>- La nouvelle construction devra respecter un recul d’au moins 6 mètres des limites séparatives (après division foncière).</li> </ul> <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>

<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	<p>Cf. Dispositions générales.</p> <p>En cas de second rang, se référer aux dispositions de la partie "Implantation par rapport aux voies et emprises publiques" ci-dessus.</p>	
<b>Emprise au sol</b>	<p>Non réglementée.</p>	
<b>Hauteur</b>	UR URa	<p>La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut dépasser 18 mètres au point le plus élevé.</p>  <p><i>Toutefois, des hauteurs différentes pourront être admises ou imposées pour assurer un aménagement d'entrée de ville, 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>
	URb	<p>La hauteur des constructions, 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>

URc

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut dépasser 11 mètres au point le plus élevé.



***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).*

## SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Murs Revêtements extérieurs	Cf. Dispositions générales.	
Toiture	Cf. Dispositions générales.	
Ouverture et menuiseries	Cf. Dispositions générales.	
Clôtures	Cf. Dispositions générales.	
Antennes paraboliques et radiotéléphonie mobile, postes électriques et réseaux divers	Toutes les destinations	Cf. Dispositions générales
Dépôts, citernes et stockage	Toutes les destinations	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>	
	UR URa	Un Coefficient de Biotope par Surface de 0,3 est demandé.
	URb URc	Un Coefficient de Biotope par Surface de 0,2 est demandé.

## SECTION C. STATIONNEMENT

Habitat	<p><b><u>Pour les nouvelles constructions à vocation d'habitations ou pour tous les travaux visant à augmenter le nombre de logements :</u></b></p> <p>Il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement créé.</p> <p><b><u>Pour les nouvelles constructions destinées à l'hébergement :</u></b></p> <p>Il est exigé 0,5 place de stationnement par chambre.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.</p> <p><b><u>Pour l'artisanat, le commerce de détail et de gros:</u></b></p> <p>Pour les constructions de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li><li>- Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement 2 roues par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li></ul> <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><b><u>Pour les activités de restauration :</u></b></p> <p>Pour les constructions de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li><li>- Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement 2 roues par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li></ul> <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><b><u>Autres destinations :</u></b></p> <p>Cf. Dispositions générales.</p>
---------	--

### THEME N°3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf. Dispositions générales.