



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

Rappel : La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales ou aux annexes du PLUi dès lors qu'une parcelle est concernée par un ou plusieurs des périmètres suivants :

- Les zones de cavités souterraines,
- Les zones encadrées par les PPRi de l'Helpe Mineure, le PPRi de la Selle, le PPRi de l'Ecaillon, le PPRi de l'Aunelle et Hogueau,
- L'aléa de référence du PPRi de la Rhonelle (en cours d'élaboration),
- Les zones encadrées par l'atlas des zones inondables,
- Le Plan d'Exposition aux Risques Inondation (PERI) de la Sambre,
- Les coulées de boue avérées,
- Les zones humides du SAGE de la Sambre,
- Les zones à dominante humide du SDAGE,
- Les périmètres de captage d'eau potable.

1. Destinations et sous-destination

La zone UB est une zone urbaine mixte de forte densité. Elle correspond aux centres des polarités secondaires et des villages et aux faubourgs des pôles. La zone est dédiée aux habitations, aux commerces et activités de services, aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux activités de bureau.

Elle comporte un secteur :

- **UBa** : secteur correspondant à l'entrée de ville du Quesnoy.

2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1 Sont interdits :

Dans la zone UB :

- Les nouvelles exploitations agricoles ou forestières,
- Les nouvelles industries,
- Les nouveaux entrepôts,

Règlement – Zone UB

- Les nouveaux centres de congrès et d'exposition,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, aux aménagements paysagers ainsi qu'à l'amélioration des conditions de sécurité des lieux.

Dans la zone UBa :

- Les nouvelles exploitations agricoles ou forestières,
- Les nouvelles industries,
- Les nouveaux entrepôts,
- Les nouveaux centres de congrès et d'exposition,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, aux aménagements paysagers ainsi qu'à l'amélioration des conditions de sécurité des lieux.
- Les nouveaux commerces et activités de services.

2 Sont autorisées sous conditions particulières :

Dans la zone UB :

- Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone :
 - Les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux habitations,
 - Les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux commerces et activités de services,
 - Les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux bureaux,
 - Les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions, annexes et extensions des exploitations agricoles ou forestières à condition qu'elles soient liées aux exploitations existantes à la date d'approbation du PLUi,
- Les constructions, annexes et extensions des industries, des entrepôts et des centres de congrès et d'exposition à conditions qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi, et qu'elles n'entraînent pas d'incommodité pour le voisinage.

Dans la zone UBa :

- Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone :
 - Les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux habitations,
 - Les annexes et extensions destinées aux commerces et activités de services,
 - Les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux bureaux,
 - Les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Règlement – Zone UB

- Les constructions, annexes et extensions des exploitations agricoles ou forestières à condition qu'elles soient liées aux exploitations existantes à la date d'approbation du PLUi,
- Les constructions, annexes et extensions des industries, des entrepôts et des centres de congrès et d'exposition à conditions qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLUi, et qu'elles n'entraînent pas d'incommodité pour le voisinage.

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

Rappel : Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales ainsi qu'à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique : axes structurants paysagers

1. Rappel du principe général

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprise publique	UB	<p><u>Principe pour les nouvelles constructions :</u></p> <p>Les constructions principales doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en limite d'emprise publique, - Soit avec un recul similaire à celui d'une des deux constructions voisines, - Soit avec un retrait par rapport à la voie de 10 mètres maximum. <p>A l'angle de deux voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie ou à l'emprise publique sur l'une des façades.</p> <p>Les constructions en second rideaux sont possibles sous réserve de disposer sur la parcelle concernée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'au minimum 20 mètres linéaires en limite d'emprise publique. - D'un accès vers l'arrière de la parcelle d'au minimum 4 mètres de large. <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'une superficie inférieure à 15 m² nécessaires aux</p>
--	----	--

		<p>équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées dans un secteur protégé au titre des monuments historiques, le long de certaines voies départementales, en fonction d'impératifs liés à la topographie du terrain ou selon la nature du terrain après étude de sol.</p> <p><u>Principe pour les constructions existantes (annexes et extensions comprises) : Cf. dispositions générales.</u></p> <p>Pour rappel, les annexes et extensions des constructions principales existantes, comprises dans la bande des 50 mètres par rapport à la lisière de la forêt de Mormal, sont autorisées.</p>
	<p>UBa</p>	<p><u>Principe pour les nouvelles constructions :</u></p> <p>Les constructions principales doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en limite d'emprise publique, - Soit avec un recul similaire à celui d'une des deux constructions voisines, - Soit avec un retrait par rapport à la voie de 10 mètres maximum. <p>Lorsqu'il y a un talus supérieur à 1 mètre par rapport à la voie ou l'emprise publique, le recul par rapport à la voie ou à l'emprise publique peut être porté à 15 mètres maximum.</p> <p>A l'angle de deux voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie ou à l'emprise publique sur l'une des façades.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'une superficie inférieure à 15 m² nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées dans un secteur protégé au titre des monuments historiques ou le long de certaines voies départementales.</p> <p><u>Principe pour les constructions existantes (annexes et extensions comprises) :</u></p> <p>Aucune extension ou annexe d'une construction destinée aux</p>

		commerces et équipement de service ne peut s’implanter à moins de 50 mètres de l’axe de la route départementale.
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p><u>Principe pour les nouvelles constructions :</u></p> <p>Dans les cas où les constructions ne s’implantent pas sur les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Toutefois à l’intérieur d’une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite d’emprise de la voie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La construction principale en limite séparative est autorisée, - La construction principale sur l’une des limites séparatives est obligatoire dans le cadre d’une dent creuse dont la longueur de façade est inférieure à 10 mètres. <p>Au-delà de cette bande de 20 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions en second rideau peuvent s’implanter en limite séparative ou respecter une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres., - Les constructions sont autorisées en limite séparative ou avec un recul de 1 mètre minimum si la hauteur des bâtiments n’excède pas 3.20 mètres. <p>Ces dispositions ne s’appliquent pas aux constructions et installations d’une superficie inférieure à 15 m² nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics.</p> <p><u>Principe pour les constructions existantes (annexes et extensions comprises) :</u> <u>Cf. dispositions générales.</u></p>	
Emprise au sol	Non réglementée.	
Hauteur	<p><u>Principe pour les nouvelles constructions :</u></p> <p>La hauteur d’une construction destinée à l’habitation, mesurée à partir du</p>	

	<p>terrain naturel ne peut dépasser 9 mètres au point le plus élevé (hors superstructures). Toutefois, la hauteur au faîtage des nouvelles constructions peut être identique à l'une des deux constructions voisines.</p> <p>La hauteur d'une construction destinée aux commerces et activités de services et aux bureaux mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé (hors superstructures). Toutefois, la hauteur au faîtage des nouvelles constructions peut être identique à l'une des deux constructions voisines.</p> <p>La hauteur des constructions et extensions des exploitations agricoles existantes est limitée à la hauteur des constructions existantes sur l'unité foncière sous réserve de contraintes techniques. Toutefois, des hauteurs différentes sont admises lorsqu'elles sont édictées par un expert ou qu'elles s'appuient sur une note technique.</p> <p>La hauteur des équipements d'intérêt collectifs et services publics n'est pas réglementée.</p> <p><u>Principe pour les constructions existantes (annexes et extensions comprises) :</u> <u>cf. dispositions générales</u></p>
--	---

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Matériaux	<p><u>Principe pour les nouvelles constructions :</u></p> <p>Les constructions principales à usage d’habitation doivent être d’aspect :</p> <ul style="list-style-type: none">• brique rouge, rouge brun ou rouge orangée,• pierre bleue,• grès,• pierre calcaire blanche/claire,• bois d’aspect naturel et non peint,• tous autres matériaux ou procédés de construction permettant de réduire l’émission de gaz à effet de serres ou destinés aux économies d’énergie. <p>L’association des matériaux est permise.</p> <p>D’autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit partiel (moins de 20% de la surface des façades cumulées), qu’ils respectent les teintes et la composition architecturale d’ensemble (pour les soubassements, encadrement ...).</p> <p>En outre, les constructions principales destinées à d’autres destinations que les habitations peuvent utiliser des matériaux contemporains tel que :</p> <ul style="list-style-type: none">• le bois d’aspect naturel et non peint,• le verre,• les bardages métalliques horizontaux,• les bardages de type zinc (naturel ou coloré) ou « trespa »,• les enduits de teinte uniforme,• les bétons décoratifs, associés ou non à la maçonnerie de brique. <p>L’utilisation du crépi est interdite pour toutes nouvelles constructions.</p> <p><u>Principe pour les constructions existantes :</u></p> <p>Tous travaux de restauration, de confortement, ou toute construction d’extension et d’annexe à la construction principale doivent respecter les dispositions générales.</p> <p>Toutefois, pour la restauration et les extensions des constructions existantes déjà enduites ou badigeonnées traditionnellement, les enduits peuvent être</p>
------------------	--

	<p>utilisés suivant le nuancier suivant :</p> <div data-bbox="788 259 1007 618" style="text-align: center;"> <p>Nuances d'enduits</p> </div> <p>La restauration à l'identique des murs en terre crue est autorisée.</p> <p>En outre, l'utilisation de matériaux ou procédés de construction permettant de réduire l'émission de gaz à effet de serres ou destinés aux économies d'énergie est autorisée.</p>
<p>Toiture</p>	<p><u>Principe pour les nouvelles constructions :</u></p> <p>Les constructions principales doivent comprendre soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deux pans (hors croupe architecturale locale) avec une pente de toit comprise entre 30° et 45°, - Quatre pans à condition qu'elles couvrent des constructions importantes ayant au moins 5 mètres à l'égout du toit et au moins 6 mètres de faîtage, - Une toiture terrasse à condition qu'elle participe à une composition architecturale d'ensemble et à une conception bioclimatique, - Une toiture végétalisée à condition qu'elle participe à une composition architecturale d'ensemble et à une conception bioclimatique. <p>D'autres pentes (générales, en demi-croupe, brisis ou coyaux) peuvent être autorisées sur tout ou partie du projet, à conditions qu'elles participent à la composition architecturale d'ensemble.</p> <p>Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes bleues noires de l'ardoise naturelle ou rouge orangées de la tuile. L'utilisation du zinc est autorisée pour les faibles pentes ou pour les éléments techniques d'une toiture le nécessitant. Une teinture uniforme par toiture est exigée. Une harmonie de teintes avec les constructions voisines doit être recherchée.</p> <p>Les tuiles vernies ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient de teinte et d'aspect similaire à l'ardoise naturelle ou aux tuiles rouge-orangées.</p>

	<p>Les toitures équipées de panneaux solaires ou de tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie devront être de teinte noire bleutée ou noire brillante.</p> <p>Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux serres d'agrément.</p> <p><u>Principe pour les constructions existantes :</u></p> <p>Les annexes et extensions d'une construction principale doivent comprendre soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des pans similaires à la construction principale, - Un ou plusieurs pans inférieurs à 30°, - Une toiture terrasse. <p>Les débords de toiture de pente moins marqués pour les bow-windows (ou oriels), ou les marquises sont autorisés.</p> <p>Les toitures en chaumes existantes lors de l'approbation du présent PLUi peuvent être restaurées à l'identique.</p>
<p>Ouvertures</p>	<p><u>Principe pour les nouvelles constructions :</u></p> <p>Les ouvertures doivent être plus hautes que larges en façade à rue et pignon exceptées si la construction présente une qualité architecturale.</p> <p><u>Principe pour les constructions existantes :</u></p> <p>Pour les constructions existantes caractéristiques de l'architecture traditionnelle de l'Avesnois les ouvertures devront être implantées sur le tiers inférieur de la toiture.</p>
<p>Clôtures</p>	<p>La hauteur des clôtures en front à rue ne devra pas excéder 1.60 mètre. La hauteur des piliers des portails peut être portée à 1.80 mètres.</p> <p>La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres.</p> <p>Cependant, la reconstruction ou la continuité avec une clôture existante peut excéder la hauteur réglementée ci-dessous.</p> <p>Les clôtures implantées à l'alignement devront être constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de haies vives constituées d'essence locale selon la liste jointe en annexe, - soit d'un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80m : <ul style="list-style-type: none"> - maçonné dans les mêmes aspects que ceux de la construction

principale,

- surmonté d'un dispositif à claire voie, d'une grille de couleur matte et doublé d'une haie composée d'essences locales.
- soit d'un dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie composée d'essences locales (les matériaux type PVC sont tolérés sous réserve d'être d'une teinte similaire à la construction principale).
- soit d'un mur plein maçonné dans les mêmes aspects que ceux de la construction principale ou tout matériau de teinte, d'aspect et d'appareillages similaires à ceux de l'architecture traditionnelle de l'Avesnois,
- soit de segments verticaux ajourés (comme l'illustration ci-dessous).



Les clôtures implantées en limite séparative devront être constituées soit :

- de haies vives constituées d'essence locale selon la liste jointe en annexe,
- de grilles ou grillages, associés à la plantation d'essences locales,
- d'un mur plein maçonné dans les mêmes aspects que ceux de la construction principale ou tout matériau de teinte, d'aspect et d'appareillages similaires à ceux de l'architecture traditionnelle de l'Avesnois,
- d'un dispositif à claire voie, doublé d'une haie composée d'essences locales (les matériaux type PVC sont tolérés sous réserve d'être d'une teinte similaire à la construction principale),
- de palissades en bois ou autre mur d'intimité (sur maximum 10 mètres à partir de la façade arrière de la construction).

Toutefois, en limite de zone N ou A, les clôtures doivent obligatoirement être composées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage dans lesquels doivent être aménagés des passages de petite faune.

Des règles différentes sont admises si l'édification de cette clôture doit répondre à une nécessité tenant à un mode particulier d'occupation des sols (sécurisation d'un site) ou dans un cadre sportif (terrain de foot, tennis ...).

	La pose de gabions est autorisée.
--	-----------------------------------

4. Stationnement

<p>Habitat</p>	<p>Nouvelles constructions</p> <p>Il est exigé un minimum d'une place de stationnement par logements.</p> <p>Ces dispositifs ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.</p> <p>Changement de vocation d'une construction</p> <p>Il doit être aménagé deux places de stationnement à partir de quatre logements nouvellement créés pour les travaux ayant pour effet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement, - d'augmenter le nombre de logement par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant. <p>Il doit être aménagé une place de stationnement supplémentaire dédié aux visiteurs par tranche de cinq logements nouvellement créés.</p>
<p>Autres destinations</p>	<p>Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services.</p> <p>Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, les places de stationnement doivent privilégier la mise en œuvre de matériaux perméables.</p>

THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales.
----------------------------	--