

# 3.2.1

## Règlement zone UM

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 UM

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.**

### 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 **UM** correspond aux secteurs à vocation d'habitat prenant la forme de cités minières et de cités ouvrières.

Elle comporte plusieurs secteurs, correspondant à des prescriptions particulières spécifiques :

- Le secteur **UMa** comprend les cités minières inscrites au Patrimoine mondial de l'UNESCO, les cités minières et ouvrières ayant fait ou devant faire l'objet d'un projet de restructuration porté par Valenciennes Métropole et les cités minières et ouvrières ayant intégré ou allant intégrer le dispositif "Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier" (ERBM).
- Le secteur **UMb** comprend les cités minières et ouvrières non inscrites au patrimoine mondial de l'UNESCO mais présentant une qualité patrimoniale et paysagère importante pour l'agglomération.

Toute demande d'autorisation d'urbanisme en zone **UMa** sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour veiller à la qualité des projets et à la préservation des cités minières.

De plus en secteur **UMa**, la modification ou la destruction d'éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite en l'absence d'une autorisation préalable prévue au Code de l'Urbanisme. Les extensions et annexes ne sont pas concernées.

**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			<b>X</b>
	Exploitation agricole		<b>X</b>	
<u>Sont autorisés sous condition :</u> - Les nouvelles exploitations agricoles de type ferme urbaine.				
<b>Habitations</b>	Logement	<b>X</b>		
	Hébergement (résidences ou foyers avec services)	<b>X</b>		
<b>Commerces et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		<b>X</b>	
	<u>Sont autorisés sous condition (conditions cumulatives) :</u> - d'être compatible avec l'habitat environnant. - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances tels que bruit et odeur, incendie, explosion, etc.).			
	Restauration		<b>X</b>	
	<u>Sont autorisés sous condition (conditions cumulatives) :</u> - d'être compatible avec l'habitat environnant. - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances tels que bruit et odeur, incendie, explosion, etc.).			
	Commerce de gros			<b>X</b>
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			<b>X</b>	
<u>Sont autorisés sous condition (conditions cumulatives) :</u> - d'être compatible avec l'habitat environnant. - que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances tels que bruit et odeur, incendie, explosion, etc.).				

	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>		X	
	<u>Sont autorisés sous condition (conditions cumulatives) :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être compatible avec l'habitat environnant.</li> <li>- que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances tels que bruit et odeur, incendie, explosion, etc.).</li> </ul>			
	<b>Cinéma</b>		X	
	<u>Sont autorisés sous condition (conditions cumulatives) :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être compatible avec l'habitat environnant.</li> <li>- que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances tels que bruit et odeur, incendie, explosion, etc.).</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>	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	<u>Sont autorisés sous condition (conditions cumulatives) :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être compatible avec l'habitat environnant.</li> <li>- que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances tels que bruit et odeur, incendie, explosion, etc.).</li> </ul>			
	Centre de congrès et d'exposition			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		
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> <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 ou pour améliorer la gestion des eaux pluviales (écoulement, infiltration etc.).</li> <li>- qu'ils concourent à l'aménagement paysager ou à la valorisation 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> </ul>				
	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	
	<u>Est autorisé sous condition :</u> <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	X
	Sont autorisés sous condition : - de compatibilité avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) et 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>Les extensions et les annexes devront s’implanter en dehors de la zone comprise entre la voie et la façade de la construction principale.</p> <p>Lorsque la construction principale est située à l’angle de plusieurs voies ou emprises publiques, les extensions et les annexes devront impérativement être implantés à l’arrière de la construction principale, sauf impossibilité technique avérée.</p> <p>Si l’accès au garage se fait par l’arrière de la parcelle, le garage devra être implanté avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie ou l’emprise publique desservant le garage.</p> <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>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>Les nouvelles constructions, dont extensions et annexes, devront s’implanter de manière à respecter la morphologie spécifique de la cité minière ou ouvrière.</p> <p>Il devra être recherché une implantation respectant le rythme des séquences bâties en prenant pour modèle les types d’implantation voisin.</p> <p>Les annexes devront s’implanter en dehors de l’espace compris entre la voie et la façade du bâtiment principal d’origine minière.</p>	
<p>Emprise au sol</p>	<p>Dispositions valables pour l’ensemble des secteurs</p>	<p>L’emprise au sol totale des extensions et des annexes ne devra pas dépasser celle de la construction d’origine.</p>

Hauteur	Dispositions valables pour l'ensemble des secteurs	<p>Les extensions et annexes ne pourront dépasser un niveau (rez-de-chaussée).</p> <p>Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble comportant au moins 3 logements, la hauteur des constructions ne devra pas dénaturer le paysage architectural environnant</p> <p><i><u>Toutefois</u>, 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

Murs Revêtements extérieurs	<p><b>Requalification, rénovation et extension des bâtiments miniers existants</b></p>	<p>La conservation des éléments de décor et de modénature (bandeaux, corniches, moulures, reliefs, etc.) s'impose lors des travaux de ravalement.</p> <p>Le recouvrement des façades est interdit (enduit, bardage, pierres et briques de parement), sauf pour les extensions et les annexes construites après-guerre (dans le cadre des opérations GRIZOM notamment).</p> <p>La nature et l'aspect des enduits et matériaux utilisés devront alors être en harmonie avec la composition architecturale du bâtiment principal. Les teintes choisies devront permettre de fondre les extensions et les annexes afin que le bâtiment d'origine domine. Le blanc, le noir et les couleurs vives sont interdites.</p> <p>Les coloris utilisés pour les ravalements de façade des constructions principales d'origine minière ou ouvrière devront être en harmonie avec la couleur de la brique et les décors. Les joints blancs sont interdits.</p> <p><u>Concernant l'isolation par l'extérieur :</u></p> <p><b>En UMa :</b> L'isolation thermique par l'extérieur des maisons minières est interdite, sauf pour les extensions et les annexes construites après-guerre. De façon générale, tout aménagement qui pourrait occulter ou détruire les éléments de décor ou de modénature est interdit.</p> <p><b>En UMb :</b> L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère aux autres constructions. Dans la mesure du possible, les éléments de modénature devront être préservés ou à défaut reconstitués dans l'esprit du bâtiment.</p>
	<p><b>Nouvelles constructions</b></p>	<p>Les constructions réalisées, dont celles à destination d'habitation, devront respecter la volumétrie des bâtiments voisins ainsi que des coloris similaires.</p> <p>Les pignons aveugles sur rue sont interdits.</p> <p>Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.</p>

Toiture	<b>Requalification, rénovation et extension des bâtiments miniers existants</b>	<p>En cas de rénovation des toitures, celles-ci ne pourront être réalisées avec des matériaux d'aspect précaire (type tôle sidérurgique ou plastique, plaques de ciment etc.). Le matériau utilisé devra être aussi proche (aspect, teinte) que possible du matériau d'origine.</p> <p>La forme (croupes, demi-croupes, lucarnes, débords etc.) et l'inclinaison originelle seront conservées. Cette obligation s'applique aux bâtiments principaux. Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> n'y sont pas tenues si celles-ci s'intègrent parfaitement au bâtiment principal d'origine minière.</p> <p>La forme des toitures et les matériaux de couverture devront veiller à conserver une cohérence avec les constructions voisines.</p>
	<b>Nouvelles constructions</b>	<p>La forme des nouvelles constructions devra s'intégrer au tissu minier ou ouvrier : à deux pans et avec une orientation du faitage et une inclinaison à l'image des bâtiments voisins.</p> <p>Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'orientation des toitures ne devra pas dénaturer le paysage architectural environnant</p>
	<b>Dispositifs de production d'énergie solaire</b>	<p><b>En UMa :</b> Autorisé uniquement sur les annexes et les extensions</p> <p><b>En UMb :</b> Autorisés sur les partis de toiture non-visibles depuis l'espace public, les annexes et les extensions.</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>

Ouvertures et menuiseries	Requalification, rénovation et extension des bâtiments miniers existants	<p>Les ouvertures et menuiseries devront respecter tant par leurs formes que leurs dimensions les caractéristiques architecturales des constructions environnantes.</p> <p>En cas de rénovation, les ouvertures (fenêtres, portes etc.) devront conserver les proportions, formes et dimensions d'origine pour maintenir les rythmes et l'harmonie de façades. Il est toutefois possible de transformer les portes en fenêtre, ou inversement, à condition de conserver la largeur de l'ouverture et de garder intact linteaux et arc.</p> <p>Des variations de formes ou dimensions pourront être autorisées sur des parties non-originelles, privatives et non visibles depuis le domaine public dans la mesure où il est avéré que ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou historique (exemple : annexes et extensions « après-guerre »).</p> <p>Les menuiseries devront présenter des coloris permettant une intégration harmonieuse avec les façades.</p> <p>Les coffrets de volets roulants visibles depuis la rue ne devront pas être positionnés en saillie de la façade sauf impossibilité technique démontrée.</p> <p><b>En sus en secteur UMa :</b> Le compartimentage des menuiseries devra respecter l'esprit d'origine historique.</p>
	Nouvelles constructions	Les ouvertures respecteront les proportions (plus hautes que larges) et un rythme de façade comparable aux constructions voisines.
Clôtures	Dispositions valables pour l'ensemble des secteurs	Non réglementées.
Antennes paraboliques et radiotéléphonie mobile, postes électriques et réseaux divers	Dispositions valables pour l'ensemble des secteurs	Cf. Dispositions générales.
Dépôts, citernes et stockage	Dispositions valables pour l'ensemble des secteurs	Cf. Dispositions générales.

<b>Espaces libres et plantations</b>	<b>Dispositions valables pour l'ensemble des secteurs</b>	<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 surfaces non bâties et non aménagées en circulation devront obligatoirement être engazonnées et/ou plantées. Elles devront représenter au minimum 20% de la superficie de chaque parcelle ou unité foncière.</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

<b>Dispositions valables pour l'ensemble des secteurs</b>	<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 par tranche entamée de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 1 place et un maximum de 3 places imposées par logement.</p> <p><b><u>Pour les nouvelles constructions destinées à l'hébergement :</u></b></p> <p>Il est exigé 0,3 place de stationnement par chambre.</p> <p><b><u>Pour l'artisanat et le commerce de détail :</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.