

# 3.2.3

## Règlement zone UL

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 UL

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 UL est une zone urbaine spécifique dédiée aux équipements d'intérêt collectif, aux services publics et parapublics, ainsi qu'aux constructions et installations en lien avec les activités de loisirs et le tourisme.

La zone UL comporte plusieurs secteurs :

- **ULa** : site de l'aérodrome de Prouvy pouvant comporter des activités économiques liées à l'exploitation des équipements.  
*Toutes les constructions entrant dans le périmètre de compétences particulières doivent recueillir l'accord des autorités compétentes (Aviation Civile).*
- **ULv** : secteur correspondant aux constructions, installations, équipements et superstructures liées à l'Université de Valenciennes et du Hainaut-Cambrésis, ainsi qu'au Technopôle Transalley.

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
<b>Habitations</b>	Logement		X	
	<p><u>Sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements autorisés.</li> <li>- Les extensions des logements existants à la date d'approbation du PLUi.</li> </ul>			
<b>Habitations</b>	Hébergement (résidences ou foyers avec services)		X UL, ULv	X ULa
	<p><u>Sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être en lien avec la vocation du secteur et de répondre aux besoins des utilisateurs (résidences universitaires, foyers, logements étudiants etc.).</li> </ul>			
<b>Commerces et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X ULa, ULv	X UL
	<p><u>Sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être en lien avec la vocation du secteur et de répondre aux besoins des utilisateurs.</li> </ul>			
	Restauration		X ULa, ULv	X UL
	<p><u>Sont autorisés sous condition :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'être en lien avec la vocation du secteur et de répondre aux besoins des utilisateurs.</li> </ul>			
<b>Commerces et activités de service</b>	Commerce de gros			X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X ULa, ULv	X UL

	<u>Sont autorisés sous condition :</u> - d'être en lien avec la vocation du secteur et de répondre aux besoins des utilisateurs.			
	Hébergement hôtelier et touristique		X ULa	X UL, ULv
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> - d'être en lien avec la vocation du secteur et de répondre aux besoins des utilisateurs.			
	Cinéma			X

Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>		X		
<b>Autres activités du Secteur secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		X ULa	X UL, ULv
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> - Les constructions en lien avec la vocation de la zone.			
	Entrepôt		X ULa	X UL, ULv
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> - Les constructions en lien avec la vocation de la zone.			
	Bureau		X ULa	X UL, ULv
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> - Les constructions en lien avec la vocation de la zone.			
	Centre de congrès et d'exposition			X
Destination	Sous-destination	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
<b>Autres usages et affectations des sols</b>	Affouillements et exhaussements du sol		X	
<u>Sont autorisés sous condition :</u> - qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou				

	<p>d'utilisation des sols autorisés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>		
	<p><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></p>		<p>X</p>
	<p><b>Le changement de destination des constructions existantes</b></p>	<p>X</p>	
<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>			
	<p><b>Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures etc.</b></p>		<p>X</p>

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> - 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
	Les équipements de plein-air à proximité des quartiers d'habitation		X	
	<u>Sont autorisés sous condition :</u> - de ne pas provoquer de nuisances (fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit etc.).			

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	UL	Non réglementée.
	ULa	<p>Tout ou partie de la façade sur rue des constructions doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit avec un retrait par rapport à la voie ou l’emprise publique de 4 mètres minimum,</li> <li>- soit avec un recul précisé par le concessionnaire du réseau concerné.</li> </ul> <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>
	ULv	<p>Tout ou partie de la façade des constructions doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit avec un retrait par rapport à la voie ou l’emprise publique de 5 mètres minimum,</li> <li>• soit avec un recul de 35 mètres minimum de la RD 958.</li> </ul> <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>
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cf. Dispositions générales.	
Implantation par rapport aux limites	UL ULv	La distance horizontale de tout point d’un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans jamais être inférieure à 4 mètres.

séparatives	ULa	<p>La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans jamais être inférieure à 6 mètres.</p> <p>Cette distance est amenée à 15 mètres en limite de zone UA.</p>
Emprise au sol	UL	Non réglementée.
	ULa	L'emprise au sol des constructions et des aires de stockage ne peut excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière.
	ULv	L'emprise au sol des constructions et de leurs annexes ne peut excéder 30 % de la surface totale de l'unité foncière.
Hauteur	Dispositions valables pour la zone UL et ses secteurs	<p>Non réglementée.</p> <p>La hauteur d'une construction à destination d'habitation 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

<b>ULa</b>		<p>Une attention particulière doit être apportée à l'impact visuel des constructions et installations prévues dans le secteur.</p> <p>Les installations particulières (stations d'épuration, poste électrique etc.) doivent être intégrés par des mouvements de terre et des plantations.</p> <p>La mise en place d'enseignes, panneaux publicitaires etc. doit être conforme à la législation en vigueur et règlements locaux.</p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas de réalisations, elles doivent être doublées de plantations et établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique.</p>				
<b>UL</b> <b>ULv</b>	<b>Murs</b>	Cf. Dispositions générales.				
	<b>Revêtements extérieurs</b>					
	<b>Toiture</b>					
	<b>Ouvertures et menuiseries</b>					
	<b>Clôtures</b>	Cf. Dispositions générales.				
<b>Antennes paraboliques et radiotéléphonie mobile, postes électriques et réseaux divers</b>		<table border="1"> <tr> <td><b>UL</b> <b>ULv</b></td> <td>Cf. Dispositions générales.</td> </tr> <tr> <td><b>ULa</b></td> <td>Toutes les opérations, tous les réseaux, y compris les branchements, doivent être réalisés en souterrain, à l'exception des dispositifs nécessaires au bon fonctionnement de l'aérodrome.</td> </tr> </table>	<b>UL</b> <b>ULv</b>	Cf. Dispositions générales.	<b>ULa</b>	Toutes les opérations, tous les réseaux, y compris les branchements, doivent être réalisés en souterrain, à l'exception des dispositifs nécessaires au bon fonctionnement de l'aérodrome.
<b>UL</b> <b>ULv</b>	Cf. Dispositions générales.					
<b>ULa</b>	Toutes les opérations, tous les réseaux, y compris les branchements, doivent être réalisés en souterrain, à l'exception des dispositifs nécessaires au bon fonctionnement de l'aérodrome.					
<b>Dépôts, citernes et stockage</b>		<table border="1"> <tr> <td><b>Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UL et de ses secteurs</b></td> <td>Cf. Dispositions générales.</td> </tr> </table>	<b>Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UL et de ses secteurs</b>	Cf. Dispositions générales.		
<b>Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UL et de ses secteurs</b>	Cf. Dispositions générales.					
<b>Espaces libres et plantations</b>		<table border="1"> <tr> <td><b>UL</b> <b>ULv</b></td> <td> <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</p> </td> </tr> </table>	<b>UL</b> <b>ULv</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 plantations existantes seront maintenues ou</p>		
<b>UL</b> <b>ULv</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 plantations existantes seront maintenues ou</p>					

		<p>seront remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>L'utilisation d'essences locales est obligatoire pour les plantations (liste des essences en annexe).</p>
	<p><b>ULa</b></p>	<p>Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent obligatoirement être engazonnées et/ou plantées. Elles devront représenter au minimum 10% de la superficie de chaque terrain ou unité foncière.</p> <p>Ces aménagements favoriseront l'infiltration par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.</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 de la zone UL et de ses 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 2 places 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 0,3 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.