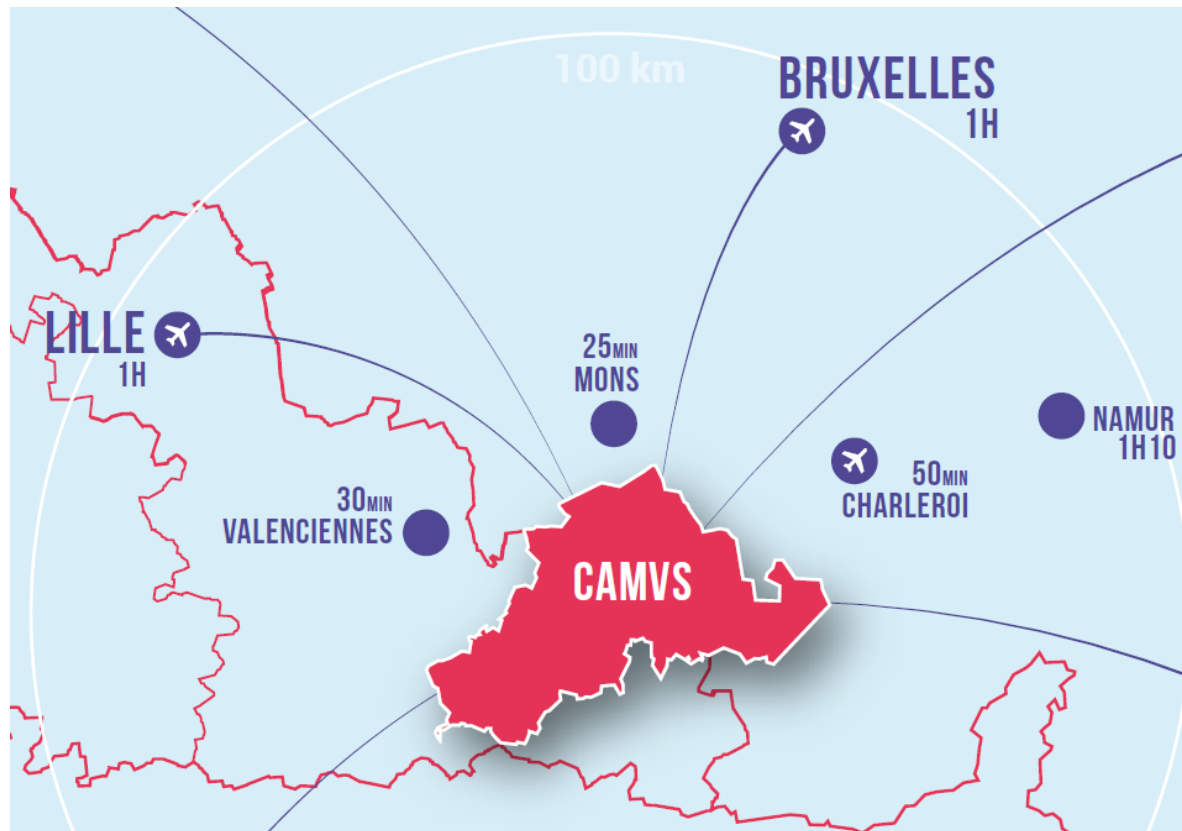




COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION MAUBEUGE VAL DE SAMBRE

Expérience de revitalisation urbaine à travers le PLUi

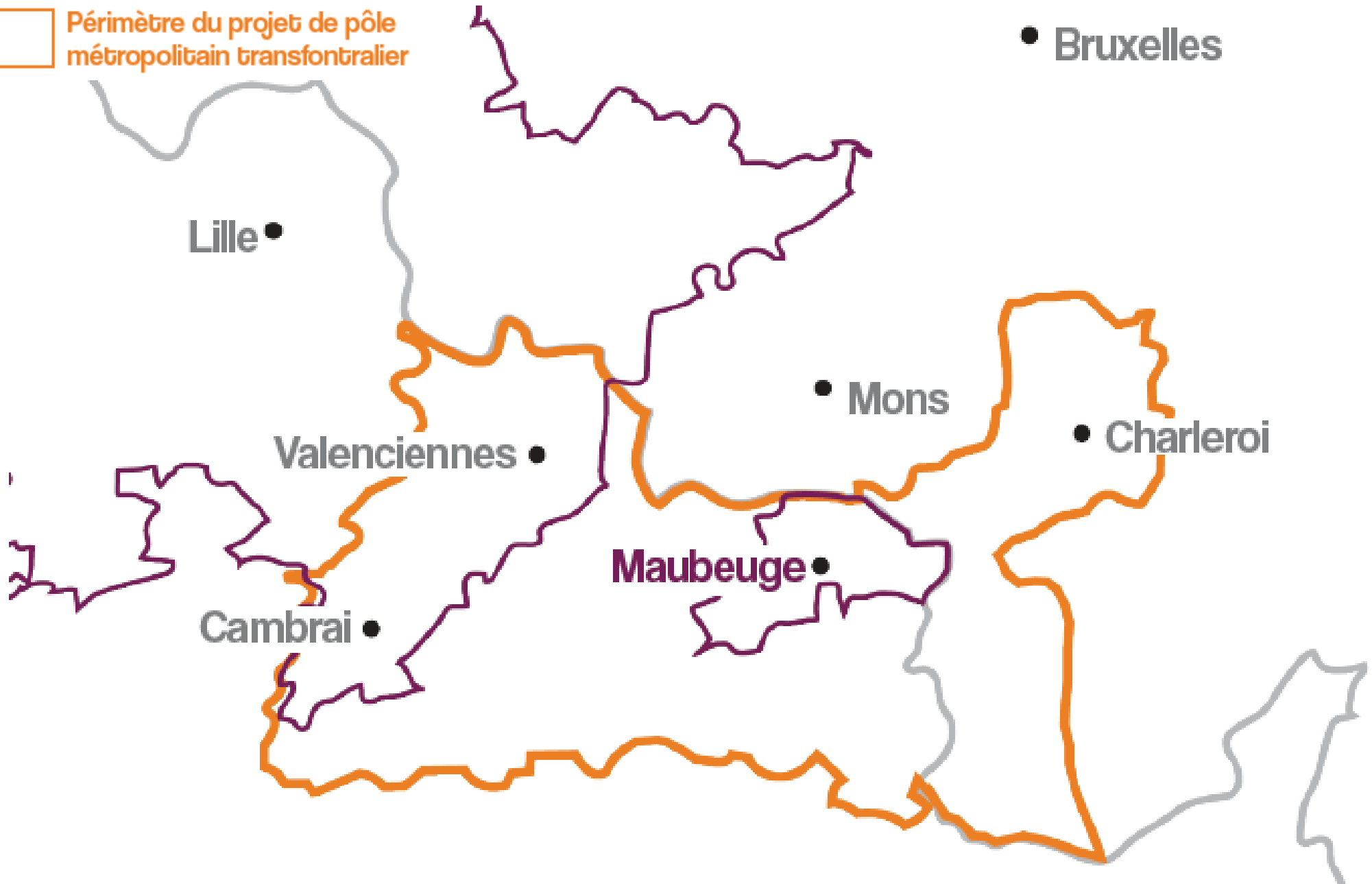
POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE



- Un territoire de 43 communes pour environ 126 000 habitants
- Economiquement proche de plusieurs agglomérations : Valenciennes (40 min), Cambrai (50 min) mais aussi Mons (30 min) et Charleroi (50 min).
- Pôle Métropolitain Hainaut Cambrésis (600 000 habitants)
- SCOT : 250 000 habitants

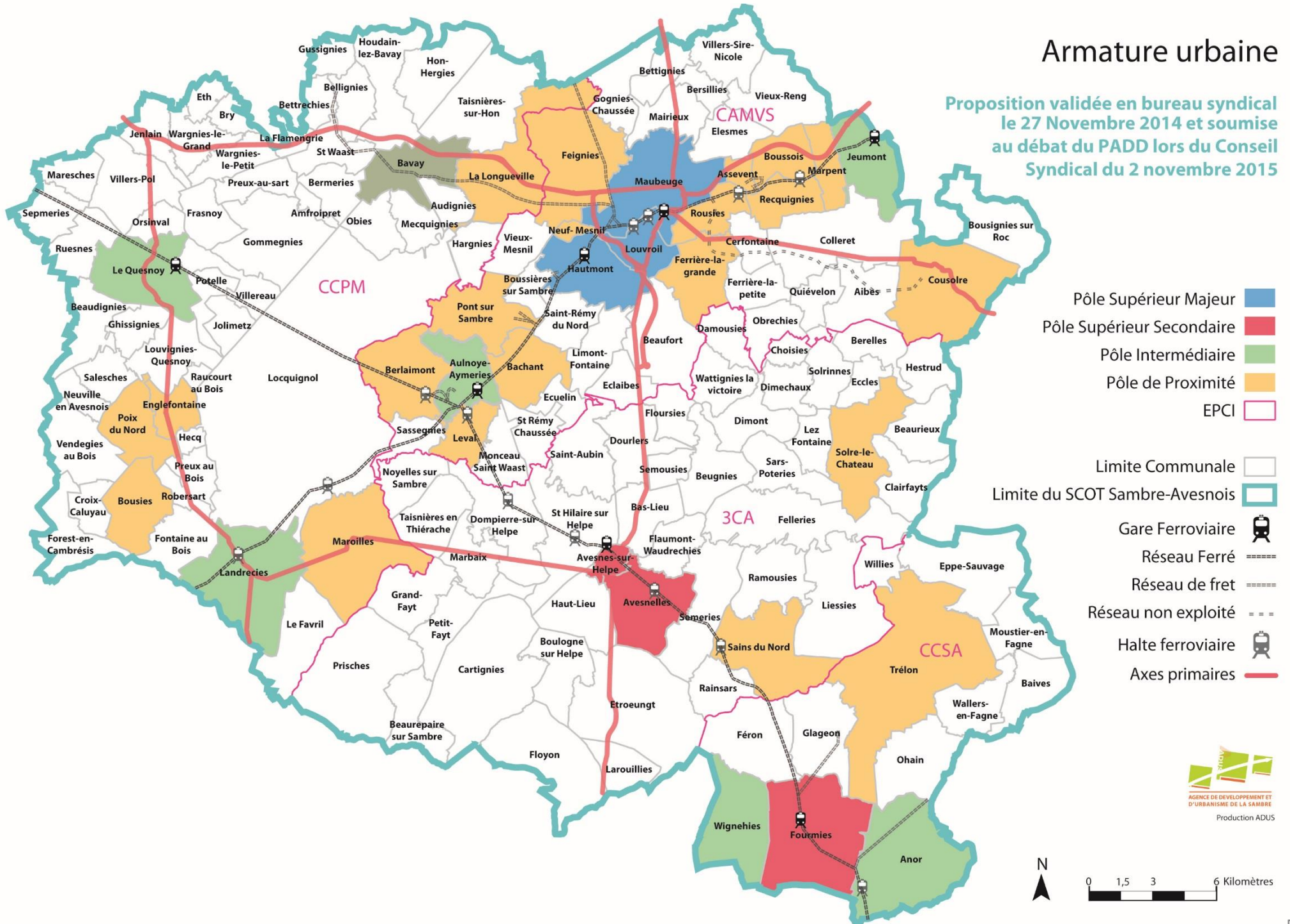
LE PÔLE MÉTROPOLITAIN : DES NOUVELLES FONCTIONS ET DES NOUVEAUX ÉQUILIBRES TERRITORIAUX À TROUVER

 Périimètre du projet de pôle métropolitain transfontralier



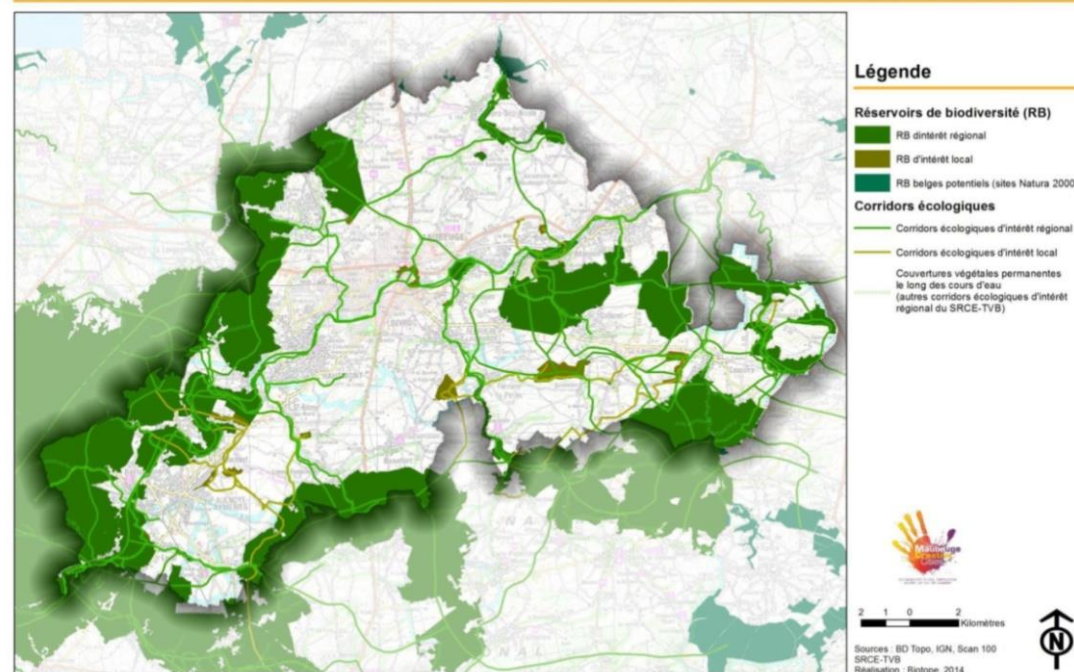
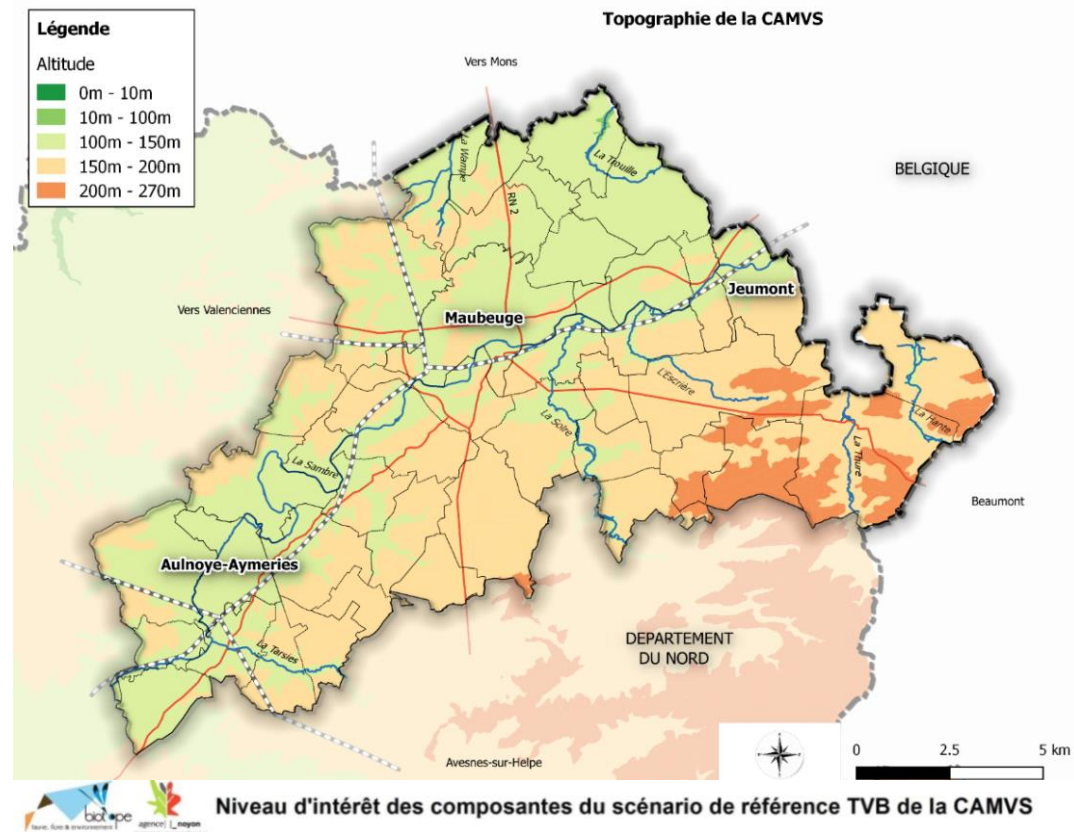
Armature urbaine

Proposition validée en bureau syndical
le 27 Novembre 2014 et soumise
au débat du PADD lors du Conseil
Syndical du 2 novembre 2015

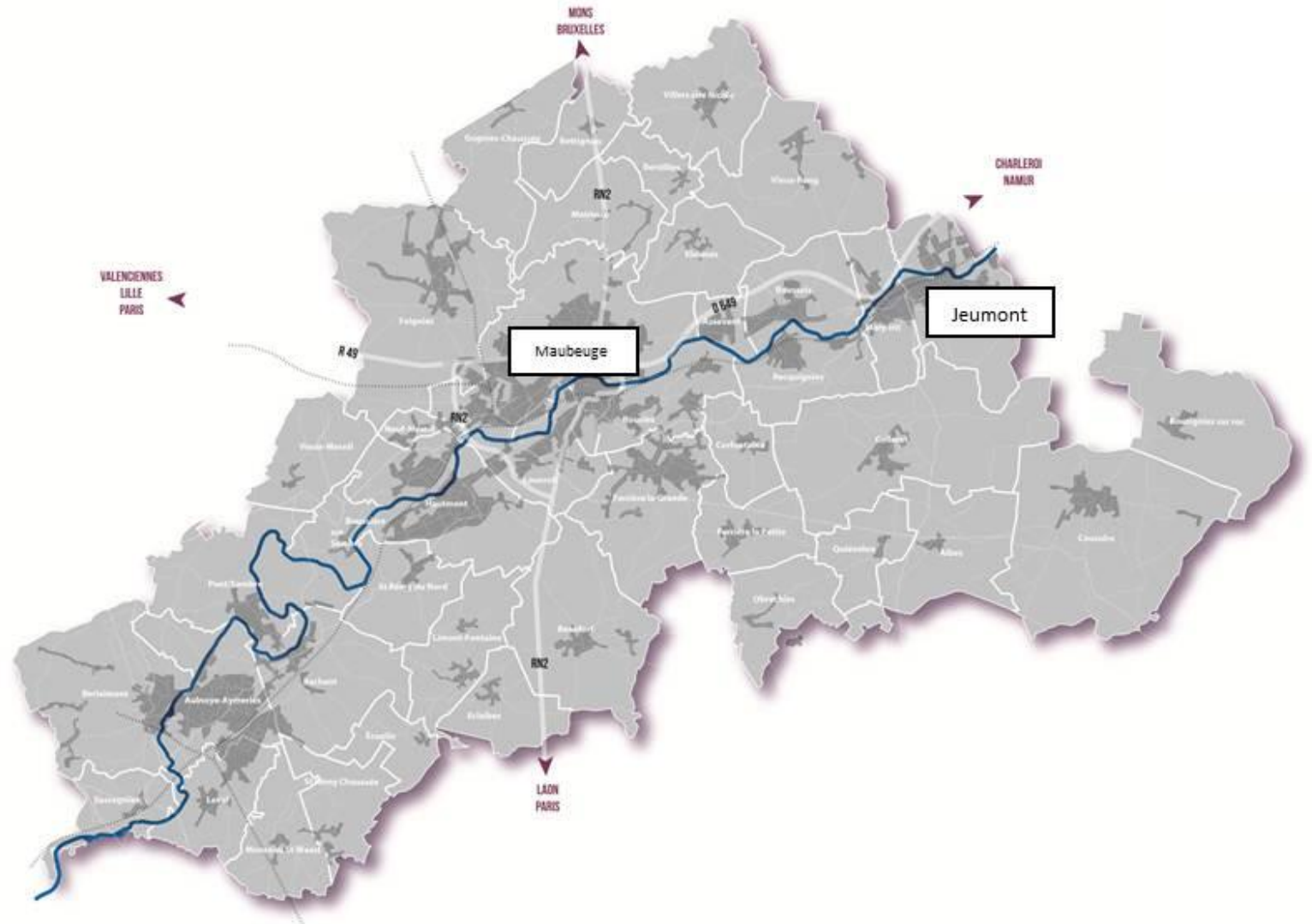


Des espaces d'une grande valeur écologique reconnus à l'inventaire :

- 13 ZNIEFF de type 1 et 4 ZNIEFF de type 2
- 1 Site Natura 2000
- 5 espaces naturels sensibles,
- 4 Sites gérés par le Conservatoire des Espaces Naturels,
- 1 réserve Naturelle Régionale de Pantegnies,
- 1 arrêté Préfectoral de Protection Biotope



1. Présentation du territoire

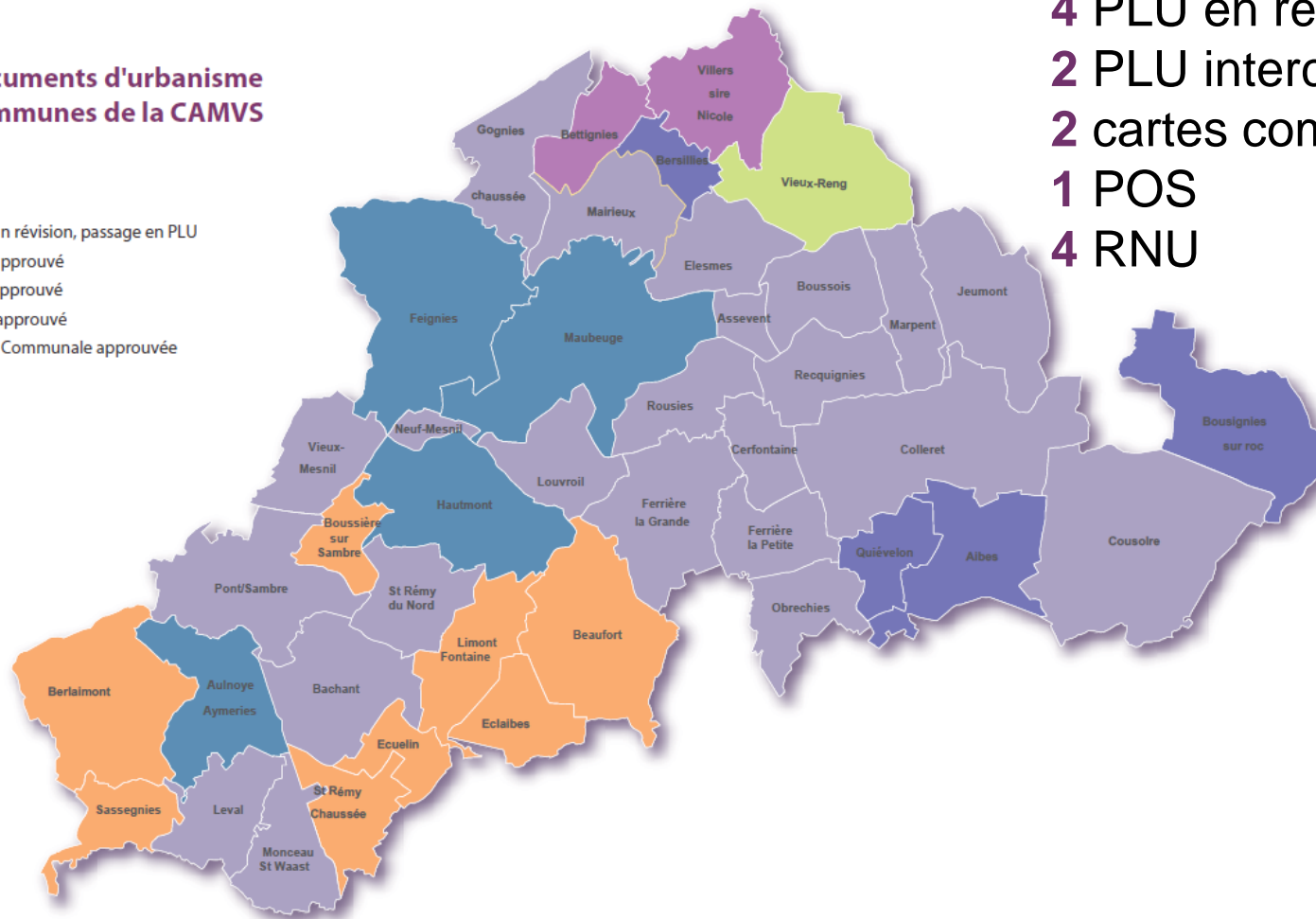


La diversité des documents d'urbanisme sur le territoire de la CAMVS

URBANISME RÉGLEMENTAIRE

Les documents d'urbanisme des communes de la CAMVS

- POS en révision, passage en PLU
- POS approuvé
- PLU approuvé
- PLUi approuvé
- Carte Communale approuvée
- RNU



23 PLU

4 PLU en révision générale.

2 PLU intercommunal (8 communes)

2 cartes communales.

1 POS

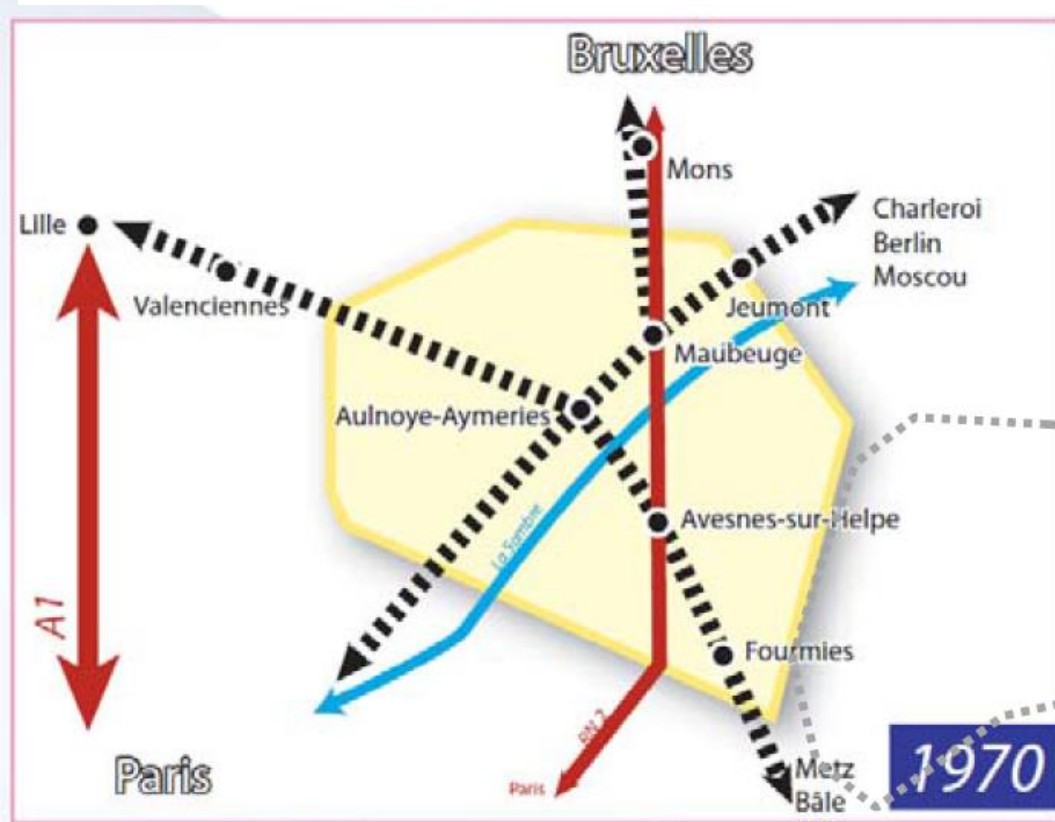
4 RNU

2. Éléments de diagnostics

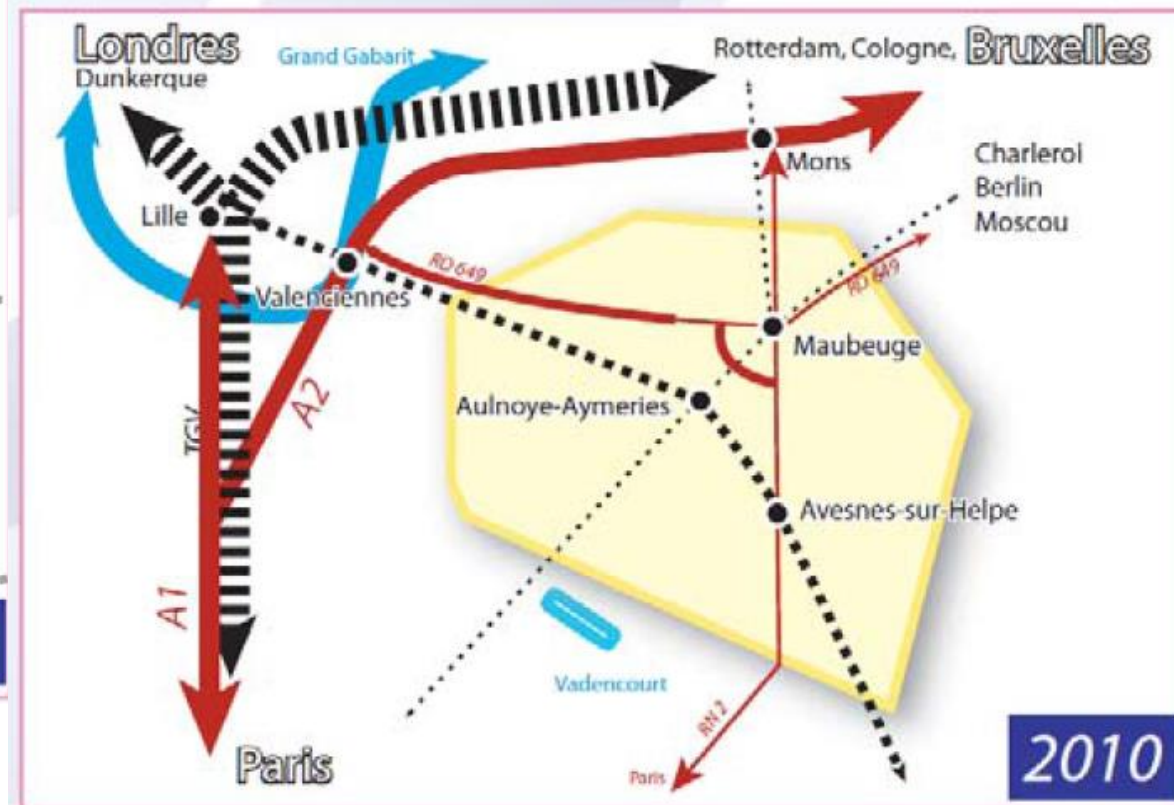


Un territoire à l'écart des grands axes de circulation

Position des grands axes de circulation en Sambre Avesnois en 1970

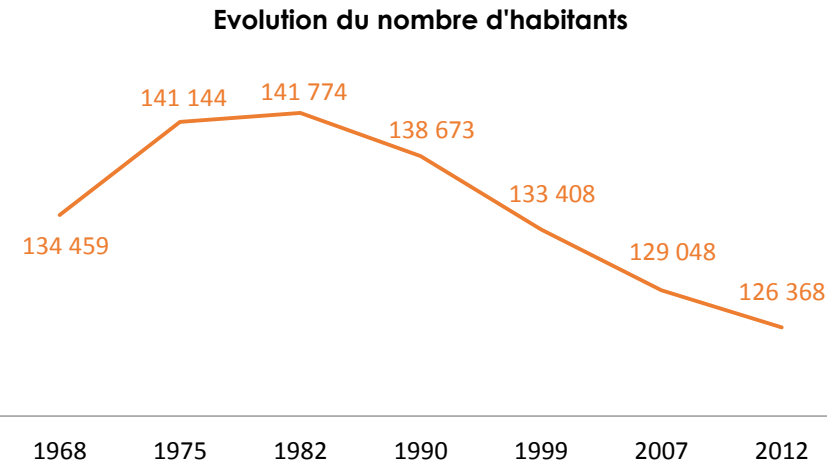


Position des grands axes de circulation en Sambre Avesnois en 2010



La démographie

Diminution de 15 406 habitants en 30 ans (1982 – 2012) (-12 %)

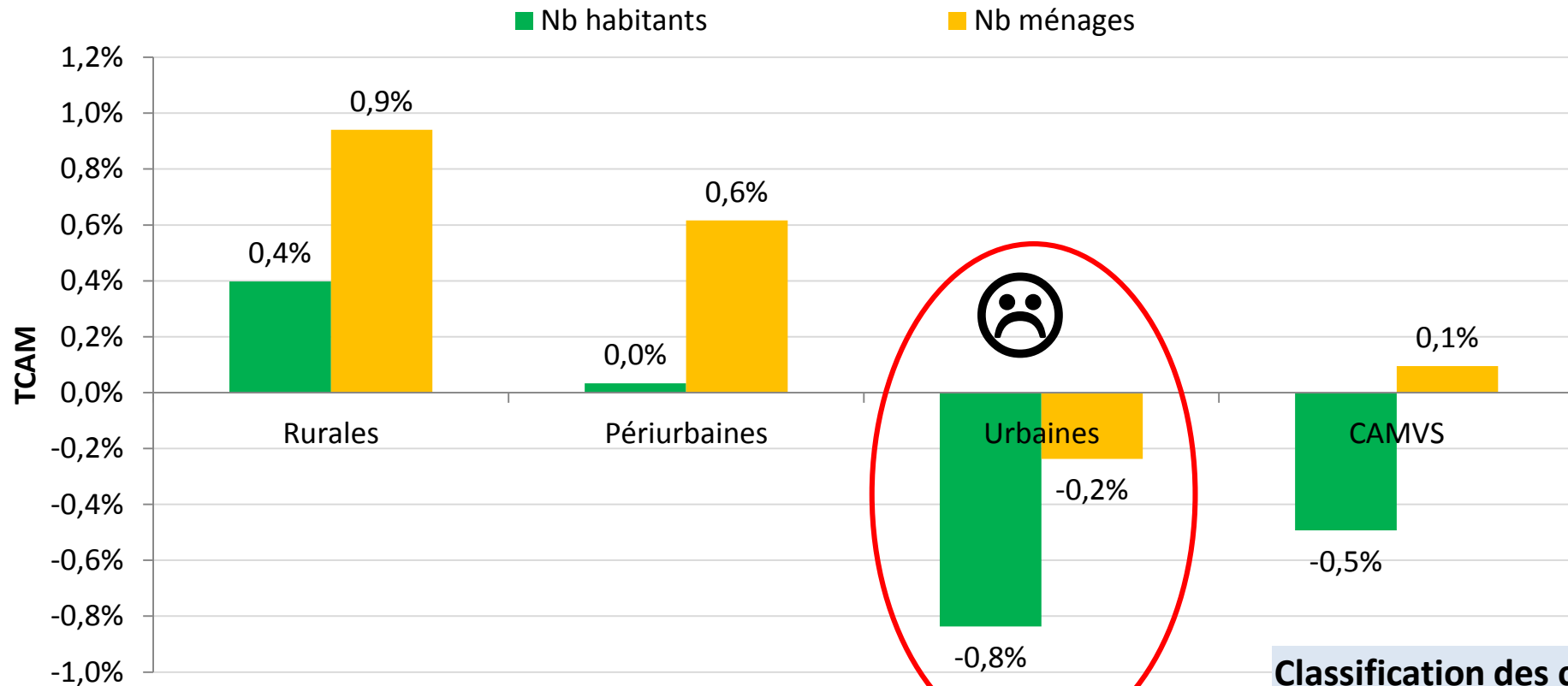


- 19,3 % de familles monoparentales en 2012 (*14% pour la France*)

- **70%** des logements créés avant 1975 (58% au niveau nat)
- entre 2008 et 2014 : **d'après l'INSEE, la vacance des logements a progressé de 42%**
- logement social : **27%** du parc sur l'agglomération. Une part de ménages modestes importantes dans le parc social (comparativement avec les territoires de référence)
- 3 opérations d'Intérêt National et 2 opérations d'intérêt Régional au titre du NPNRU, 1 Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux » contre la précarité énergétique, 1 OPAH RU, 9 quartiers Politiques de la Ville

Un nombre de ménages en faible croissance sous l'effet du desserrement des ménages

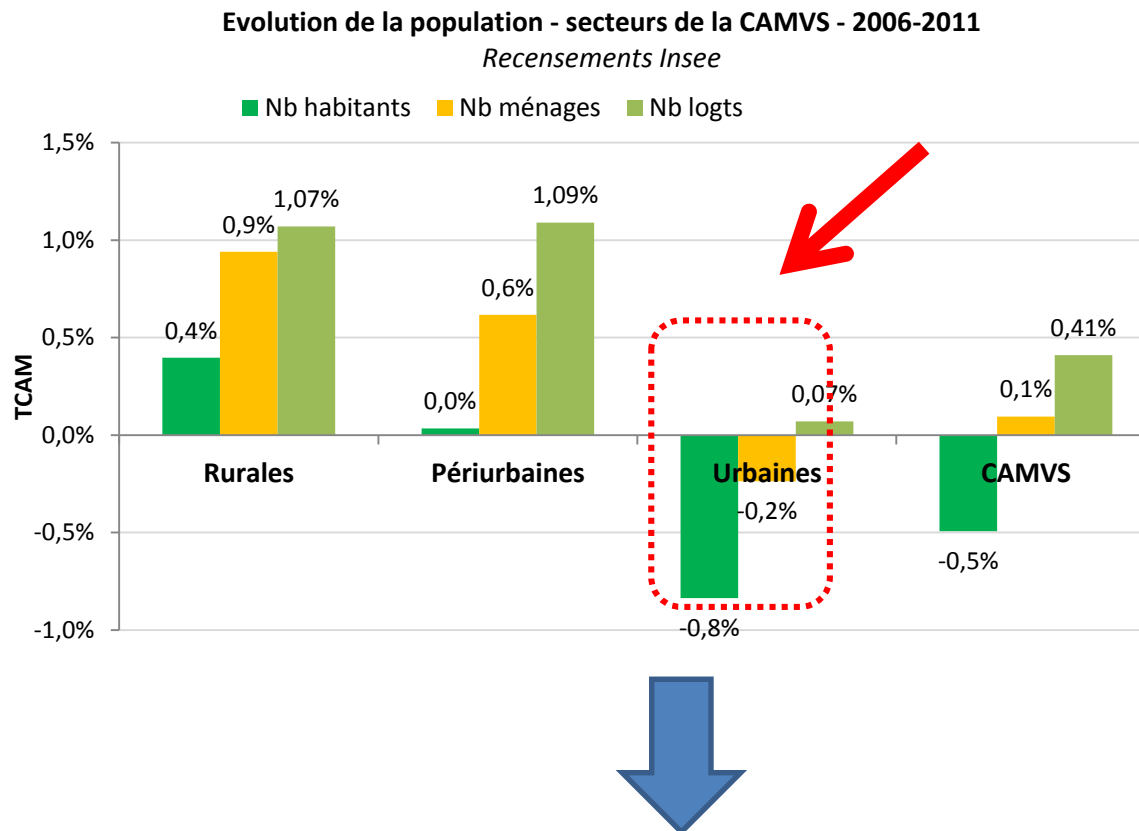
Evolution de la population - secteurs de la CAMVS - 2006-2011
Recensements Insee



Classification des communes :
rurales (< 1 800 hab)
périurbaines (1 800 à 5 000)
urbaines (≥ 5 000 hab)

Quelle « efficacité » de la production dans les communes urbaines ?

- Une construction neuve en hausse... mais pour quelle « efficacité »?



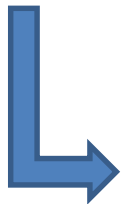
Un taux de vacance en hausse (passé de 8,0% et 2005 à 9,2% en 2013), particulièrement dans le parc détenu par des propriétaires bailleurs physiques (source : Filocom, DGFIP d'après MLET)

Les enjeux de la construction neuve

- Des situations très différentes selon les communes :
 - Des **communes urbaines qui souhaitent développer une offre de meilleure standing**
 - Des **communes rurales de l'agglomération qui ont une attractivité forte pour les ménages familiaux...** mais cela se traduit par une forte consommation foncière... et dans un marché endogène... ils viennent pour la plupart des communes urbaines de la CAMVS...



Un phénomène de « fuite » de la plupart des pôles urbains : manque d'attractivité résidentielle pour les ménages, qui trouvent leur « bonheur résidentiel abordable » à quelques km des centres...













Des tendances très dangereuses : l'approche est systémique, on ne peut opposer rural/urbain... il faut réfléchir à la complémentarité au regard des choix de vie des habitants (et des itinéraires résidentiels captifs aussi)

Une part significative des emplois occupés par des actifs habitant en dehors de l'agglomération

- Seulement 23% d'actifs travaillent à l'extérieur du territoire
- 30% des emplois du territoire sont occupés par des actifs originaires d'autres territoires. (emplois qualifiés)
- Le territoire attire 1,5 fois plus d'actifs qu'il n'en émet

Si on doit retenir 10 points clefs

-  1. Une place prépondérante de l'approche « ménages » et une relation accrue avec la Politique de la Ville.
-  2. Un territoire déjà marqué par des interventions publiques importantes : OPAH, des opérations de renouvellement urbain, une ligne de BHNS, etc...
-  3. Un contexte de décroissance marqué au sein d'un arrondissement faiblement dynamique : où est le moteur ?
-  4. Des différences de situations selon les communes de la CAMVS : un marché endogène, avec une fuite des ménages vers la périphérie = les communes urbaines se dépeuplent et l'étalement urbain se développe.
-  5. Des ménages en forte précarité, une recherche de rééquilibrage que la planification seule ne pourra déclencher.
-  6. Une offre de logement peu diversifiée : promotion privée méfiante, concurrence des territoires limitrophes, individuel vs collectif, urbain vs rural.
-  7. Des expériences et des actions importantes sur le parc existant.
-  8. Un partenariat et des actions menées en recherche d'effets levier.
-  9. Un potentiel foncier important (stratégie ?).
-  10. Un cadre réglementaire qui, parfois, limite la réflexion.

- Se focaliser sur le retour de **l'attractivité**
- Organiser concomitamment :
 - La dynamique de **reconquête urbaine**
 - L'équilibre territorial** en accompagnant les communes péri-urbaines et rurales dans leur développement
 - La **reconstitution de l'offre** dans le cadre du NPNRU
- Arrêter la « dilution » des points d'attractivité du territoire, en **concentrant** les dynamiques au sein de pôles pour en faire de vrais points d'accroche pour l'ensemble de la **dynamique communautaire**
- Considérer le **parc existant** comme base de la stratégie du PLH
- Développer une stratégie globale de **marketing territorial**
- Réaliser des opérations **emblématiques** et **innovantes**
- Développer une **offre neuve « 4A »** (Abordable, Accessible, Adaptable, Agréable)

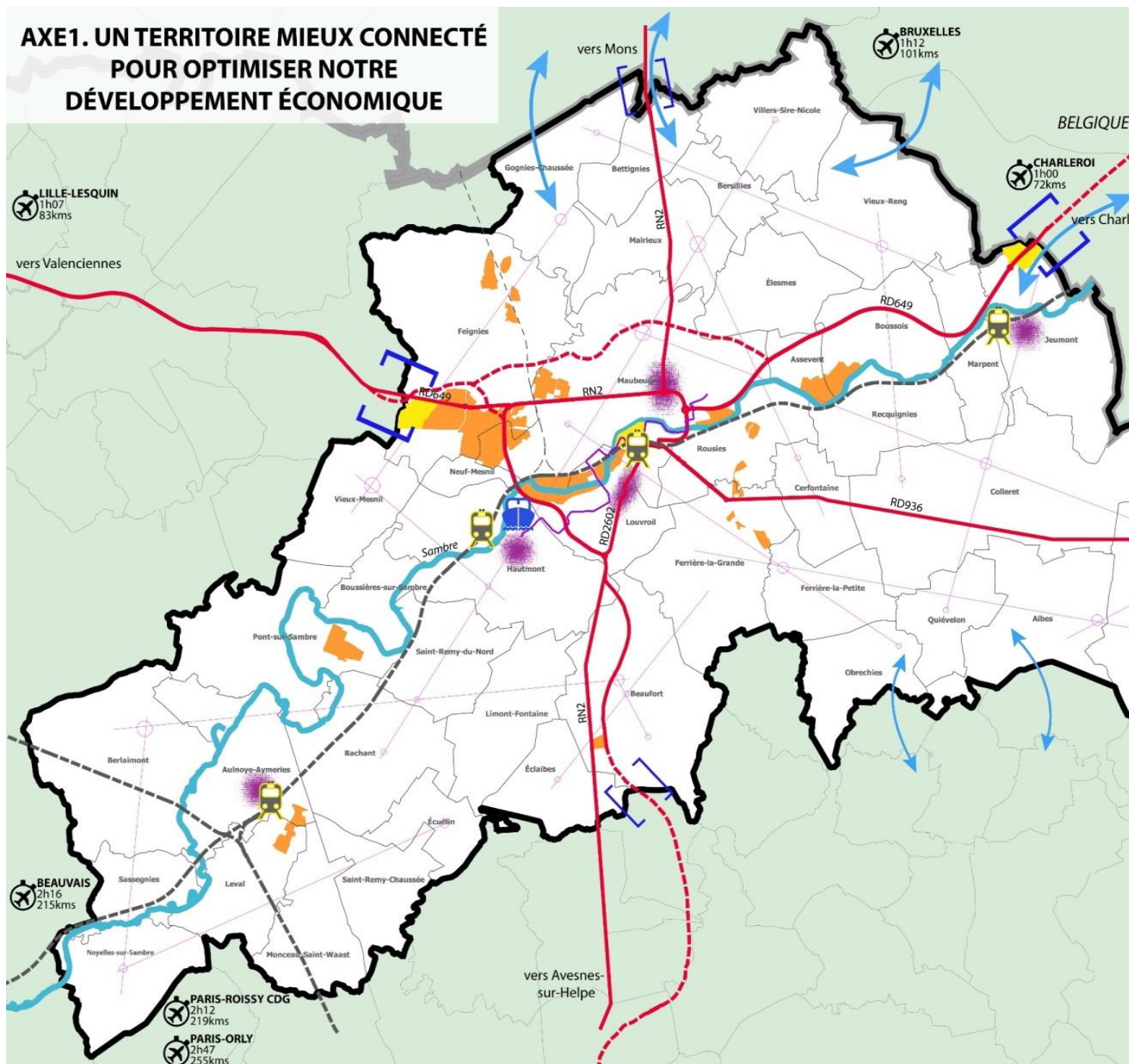


3. Principales orientations générales



Les orientations générales

AXE1. UN TERRITOIRE MIEUX CONNECTÉ POUR OPTIMISER NOTRE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



...en particulier :

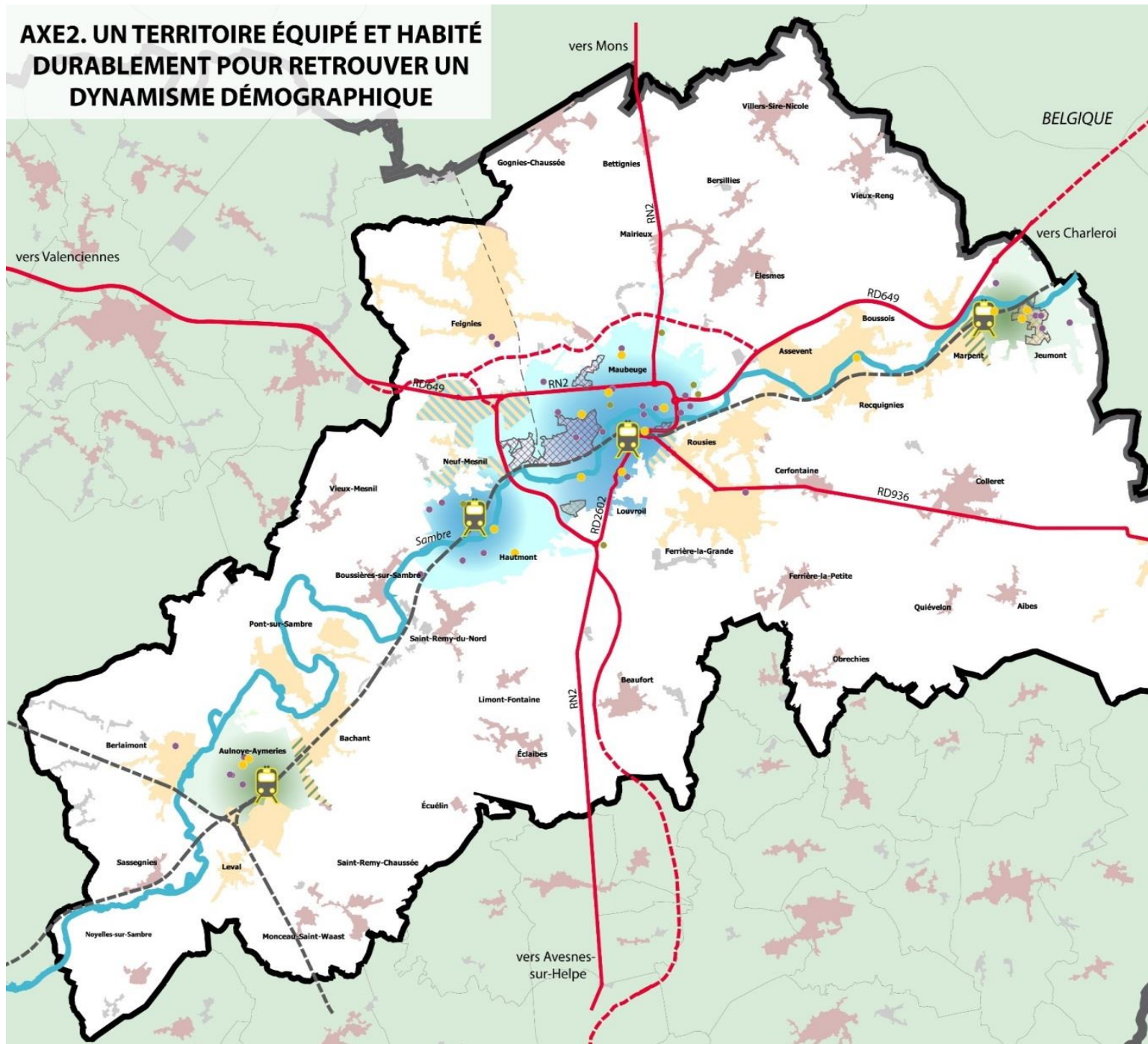
- ✓ Renforcer la desserte ferroviaire en valorisant les Pôles Gares Centres Villes et œuvrer pour rétablir les liaisons ferroviaires transfrontalières
- ✓ Intégrer la Sambre dans une politique de développement économique durable
- ✓ Soutenir la redynamisation commerciale des centres villes et centres-bourgs en contenant les implantations commerciales de périphérie
- ✓ Limiter la consommation foncière en optimisant les ZAE existantes et structurantes et conditionner les nouvelles zones d'activités au respect de l'armature urbaine

Carte réalisée pour l'élaboration
du PLUI de la CAMVS



Les orientations générales

AXE2. UN TERRITOIRE ÉQUIPÉ ET HABITÉ DURABLEMENT POUR RETROUVER UN DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE



... en particulier :

- ✓ Rapprocher l'habitant des lieux de vie
- ✓ Renforcer les Pôles Gares Centres Villes au bénéfice de tout le territoire
- ✓ Stopper le développement urbain sous forme d'extensions linéaires et intégrer les risques et les enjeux environnementaux et agricoles
- ✓ Inverser la tendance démographique du territoire
- ✓ Œuvrer pour un développement urbain renouvelé et économe en espace

La requalification du parc ancien : cœur de cible ?

- De réelles attentes de la part des 43 communes sur ce volet
 - » Requalifier le parc ancien notamment privé (confort, efficacité énergétique)
 - » Lutter contre l'insalubrité et les « marchands de sommeil »
 - » Travailler sur la mixité, éviter la formation de « poches de précarité »
- **Un véritable enjeu pour la revitalisation des centres-ville, centres-bourg et l'attractivité du territoire**
- **Des impacts sanitaires, sociaux à court terme, et environnementaux à moyen terme**

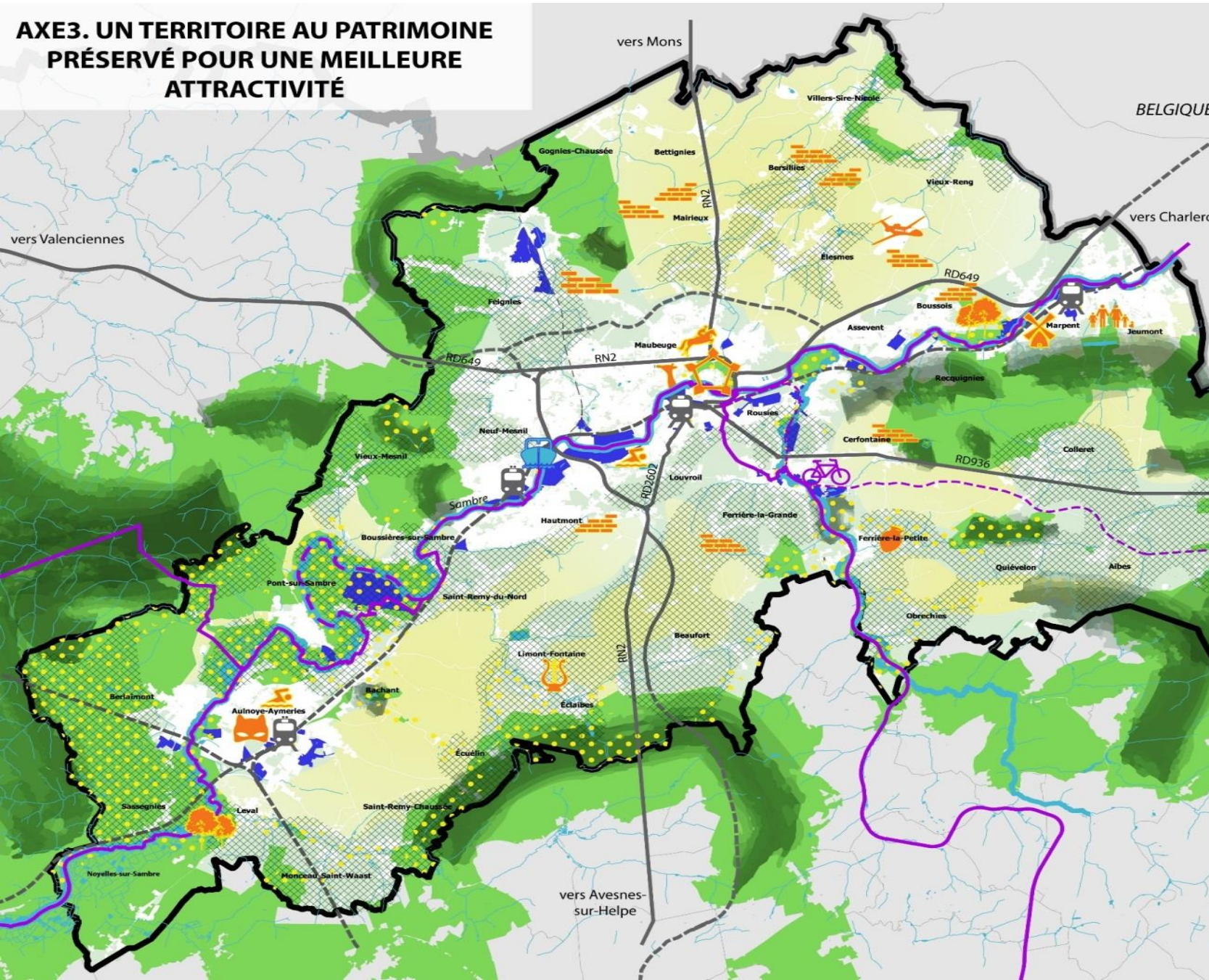


Comment orchestrer une massification du nombre de réhabilitations sur le territoire?

Les orientations générales

... en particulier :

- ✓ Protéger les surfaces agricoles de l'urbanisation et valoriser la trame bocagère
- ✓ Révéler les potentialités des friches industrielles
- ✓ Développer et connecter les itinéraires cyclables et de randonnées à vocation touristique et d'usage aux quotidiens
- ✓ Placer Maubeuge comme la porte d'entrée touristique
- ✓ Préserver, organiser et valoriser le patrimoine



4. Les principales traductions

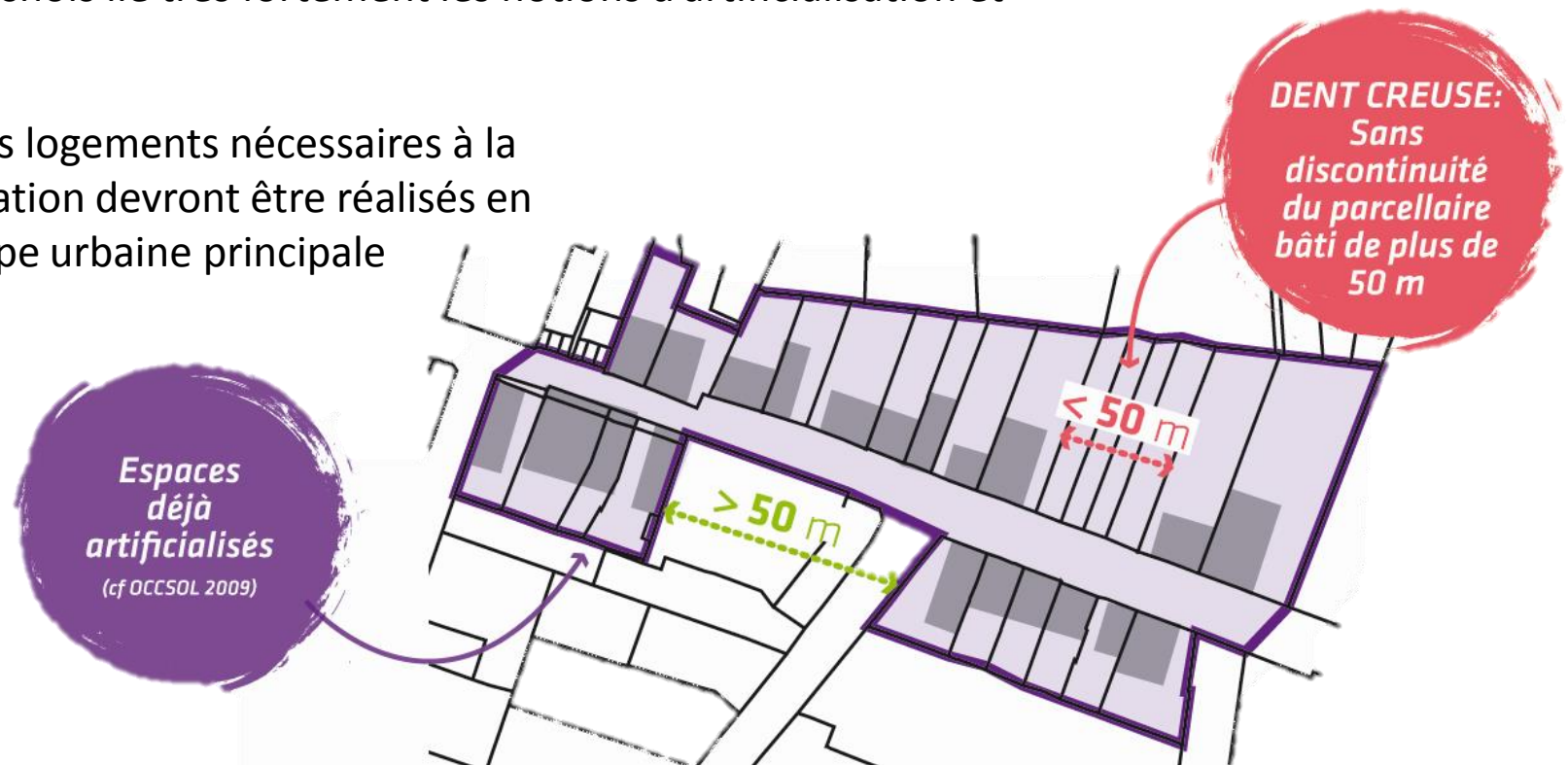


La limitation de l'artificialisation

Artificialisation : Construction ou transformation qui impacte, de manière généralement irréversible, les qualités physiques et fonctionnelles d'un site naturel, forestier, agricole.

Compte foncier habitat sur 20 ans de la CAMVS évalué à environ 115 ha

1. Le SCoT Sambre-Avesnois lie très fortement les notions d'artificialisation et d'enveloppe urbaine.
2. Au minimum 2/3 des logements nécessaires à la croissance de la population devront être réalisés en priorité dans l'enveloppe urbaine principale



Compte foncier économique sur 20 ans de la CAMVS évalué à environ 100 ha

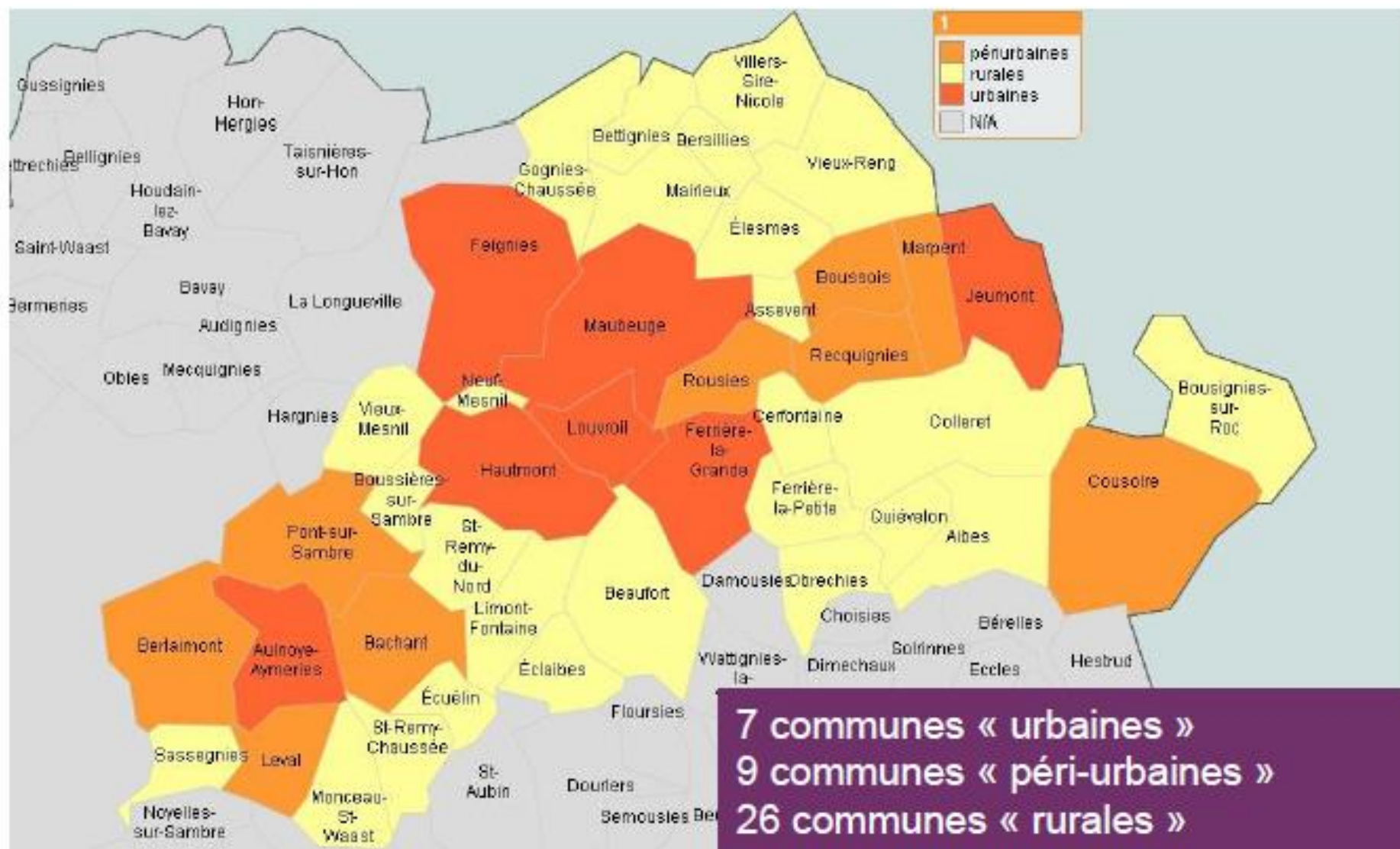
Arbitrages liés à l'Habitat

Artificialisation :

1. Permise au sens du SCoT : **115** ha sur 20 ans (2017-2037)
2. Projetée au sens du SCoT : **95** ha (mi 2017-2030), dont :
 - 10 ha déjà consommés par an depuis le T0.
 - 23 hectares d'artificialisation en zone U (étalement)
 - Définition des enclaves agricoles en fonction de l'armature urbaine.



La typologie de communes



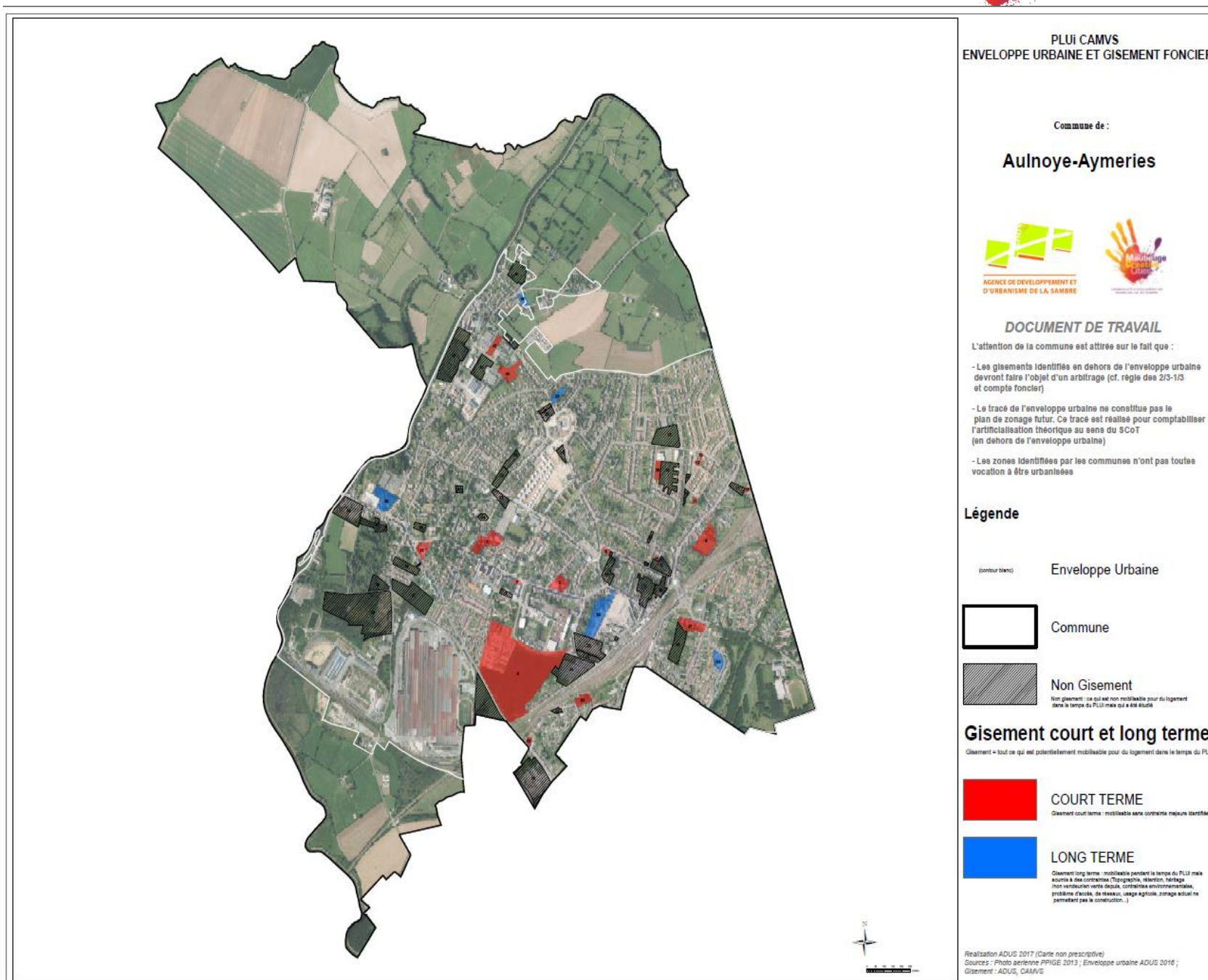
La répartition des droits à construire

<i>Evolution prévisionnelle du nombre de logements 2014-2030</i>	Décohabitation	Renouvellement	Croissance	Total
communes urbaines	2 773	1 524	438	4 734
<i>Pôle supérieur</i>	2 002	1 100	3	3 105
<i>Pôles intermédiaires</i>	772	424	452	1 648
communes périurbaines	1 538	883	261	2 682
communes rurales	453	329	3	784

- Estimation des droits à construire en fonction de l'armature urbaine

Des opportunités foncières

Etude du gisement de chaque commune



Les chiffres clés du potentiel foncier

- **Bilan global :**

Près de 900 ha de potentiels fonciers sur la CAMVS
(hors terrains inondables et à préserver)

Dont :

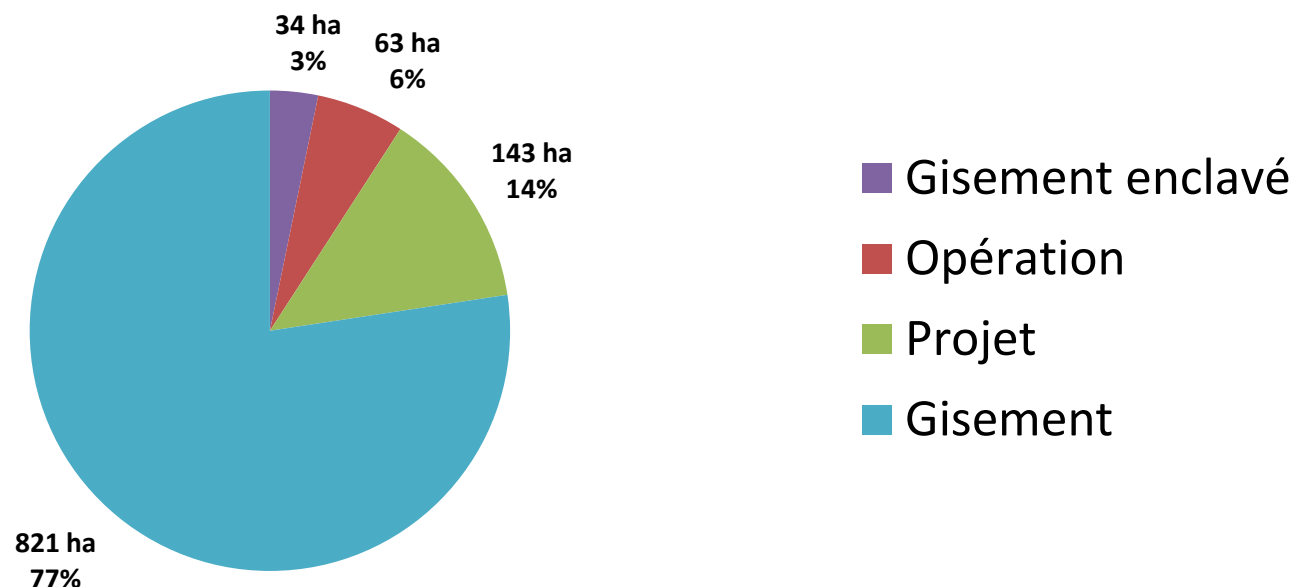
- De l'ordre de **500 hectares** situés dans l'enveloppe urbaine, soit **8%** de l'enveloppe urbaine
- De l'ordre de **400 hectares** situés en dehors de l'enveloppe urbaine

- **Localisation du potentiel foncier :**

45% des sites à proximité de **transport en commun** (bus et gare)

Analyse du potentiel foncier

- Mobilisation du potentiel foncier



88% des sites en **terrains constructibles ou à urbaniser**

10% des surfaces mutables avec un **accompagnement de l'EPF**, et 34% des sites en renouvellement urbain

→ **Des marges de manœuvre foncière importantes**

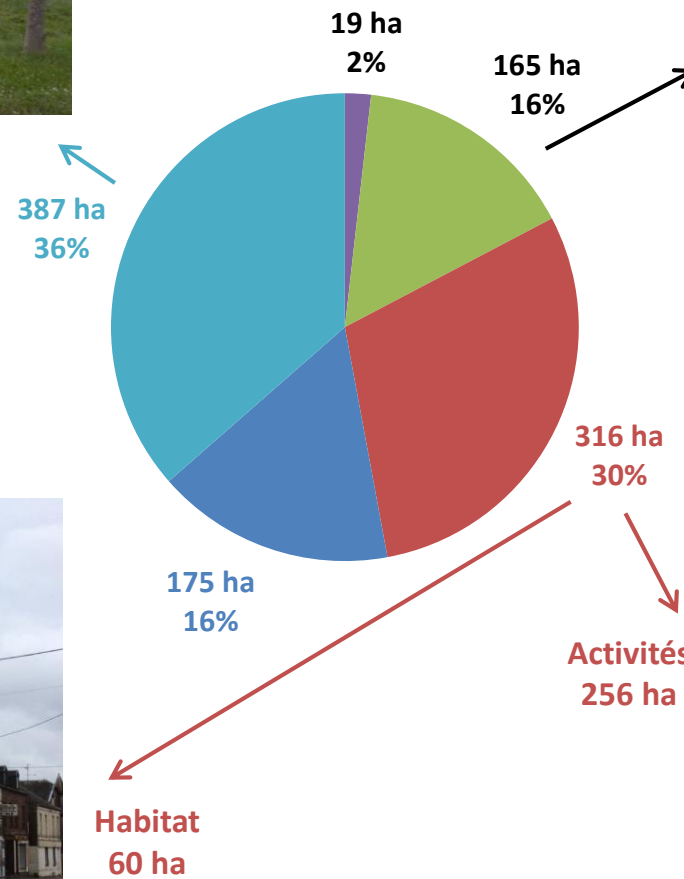
Analyse du potentiel foncier



Une pâture en zone 1AU



Une dent creuse à Hautmont



- densification urbaine
- dent creuse
- renouvellement urbain
- enclave urbaine
- extension urbaine



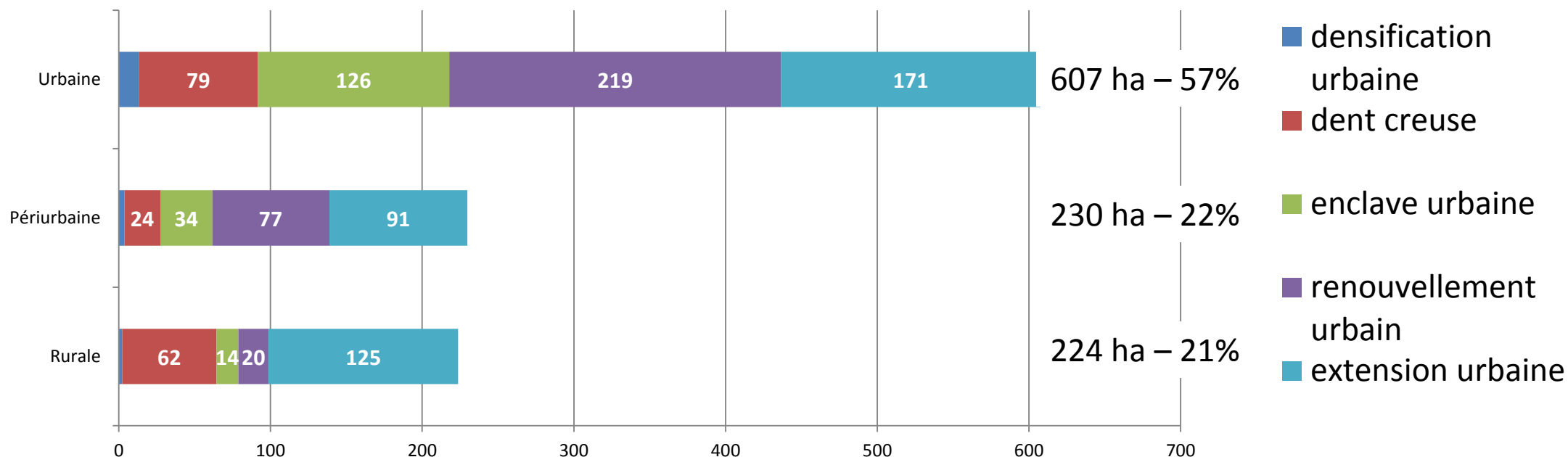
Quartier Sous Bois à Maubeuge



Hangar désaffecté à Feignies

Analyse du potentiel foncier existant

Le potentiel foncier par type de commune :



- ➔ Des marges de manœuvre dans l'ensemble de l'agglomération, en particulier dans les communes urbaines
- ➔ Des sites mutables en dent creuse, facilement mobilisables, sur tout le territoire
- ➔ Les communes urbaines et périurbaines avec de nombreux sites en renouvellement urbain, plus complexes à faire muter.
- ➔ Une vigilance pour les sites en dehors de l'enveloppe urbaine

Les opportunités de la vacance

Pourquoi ?

Le rôle de la réduction de la vacance sur l'attractivité du territoire.

Lutter contre la vacance est un moyen de limiter l'étalement urbain, de densifier le bâti existant en enveloppe urbaine, de réadapter ces logements à la demande et *in fine* de lutter contre le déclin démographique – en d'autres termes de **réinventer une attractivité du territoire** et d'apporter les garanties d'une consommation économe de l'espace.

Sur le territoire de la CAMVS ?

*Le SCoT demande que les PLUi de l'arrondissement se saisissent pleinement de cette problématique en inscrivant au sein de leur PADD un **objectif chiffré de réduction de la vacance**. Cet objectif peut aussi être traduit dans le PLH de la CAMVS*

Objectif de l'étude :

- *Déterminer un objectif de réduction de la vacance sur le territoire de l'agglomération ;*
 - *Déterminer un pourcentage de vacance en 2016, reconnu de tous.*

Comment ?

Une nécessité de distinguer les types de vacance selon leur impact sur le territoire et sur le marché immobilier

Des sources multiples, des données perfectibles

- Des données INSEE qui sous-évaluent le phénomène
- Des données FILOCOM qui surévaluent le phénomène

>> *Une méthodologie spécifique*

Choix méthodologique d'avoir recours aux données DGFIP (fichier 1767 BIS com croisé au fichier MAJIC 3)

- Permet des comparaisons spatiales et temporelles
- Permet de distinguer vacance de disponibilité et vacance hors marché
- Permet de comparer durée de la vacance, âge du logement, taille du logement et éléments de confort
- Permet la mise en place de suivis annuels
- Permet la mise en œuvre d'analyse spatiale

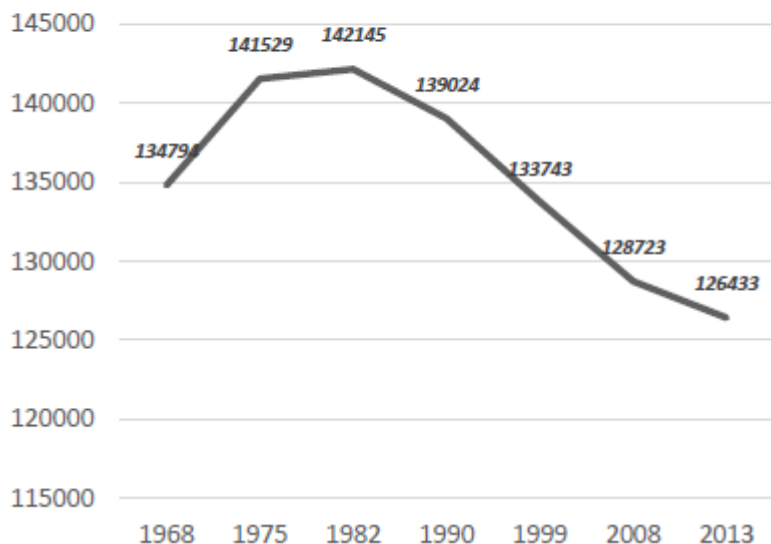
/ !\ Limite méthodologique : La base de données MAJIC est basée sur du déclaratif.

Etude sur le parc de logements vacants

Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre

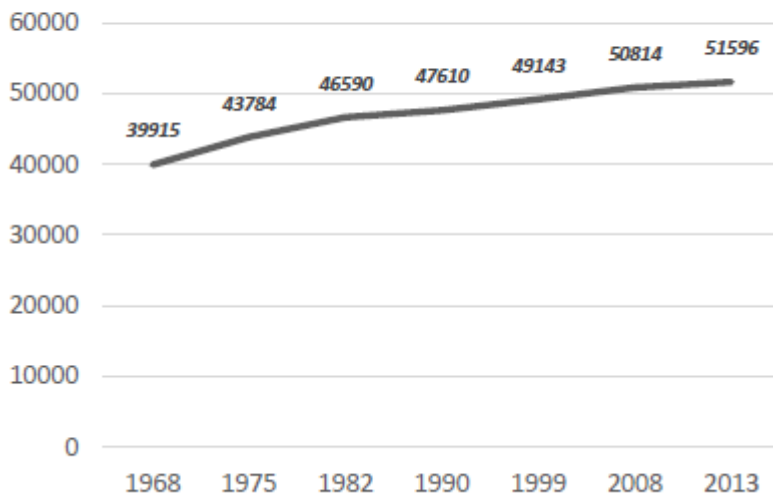
Evolution de la population 1968-2013

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremets, RP2008 et RP2013 exploitations principales



Evolution du nombre de résidences principales 1968-2013

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremets, RP2008 et RP2013 exploitations principales



Nombre de logements vacants :

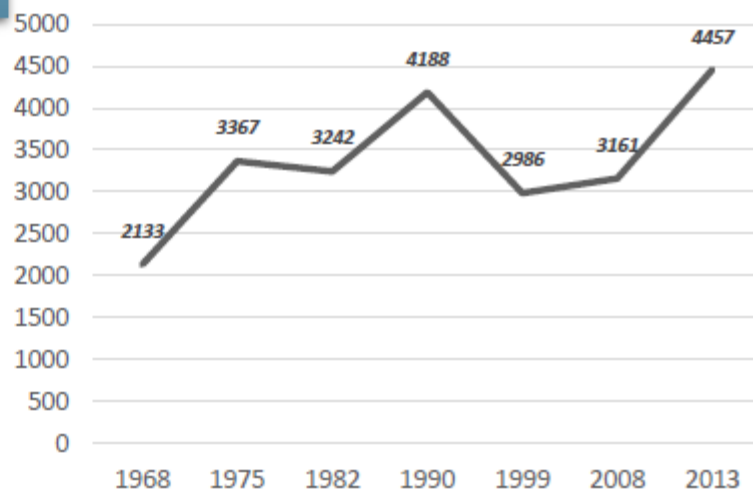
- INSEE (2013) : 4457
- FILOCOM (2013) : 5311
- 1767 bis COMMAJIC (2016) : 6180

ANALYSE DE LA SITUATION INTERCOMMUNALE :

- Une population qui ne cesse de baisser
- Les résidences principales ont progressé de 1,5% entre 2008 et 2013
- Une progression de 41% de la vacance entre 2008 et 2013 (28% pour le Département sur la même période)
- Une vacance qui arrive au même niveau que les années 1990

Evolution du nombre de logements vacants 1968-2013 d'après l'INSEE

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremets, RP2008 et RP2013 exploitations principales



L'Analyse croisée (âge du logement / durée de la vacance)

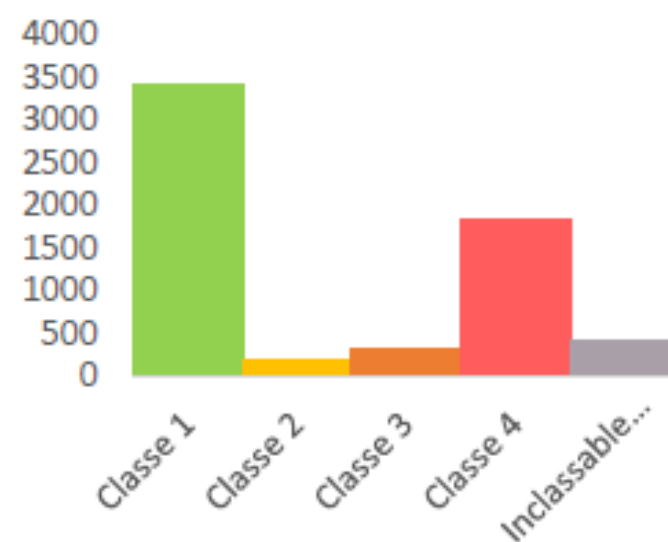
Pour faciliter l'analyse est proposée une hiérarchisation de la vacance selon 4 classes, de la moins problématique (vacance frictionnelle), à la plus problématique.

La classification est réalisée en croisant la durée de la vacance avec l'âge des logements

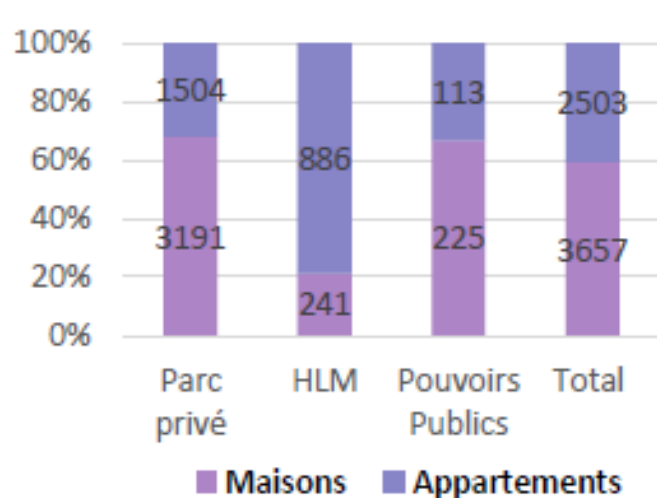
- **Classe 1** : Vacance frictionnelle
- **Classe 2** : Vacance peu problématique
- **Classe 3** : Vacance problématique
- **Classe 4** : Vacance très problématique

Durée de vacance (début de la vacance)	Date de la construction			
	Avant 1949	De 1949 à 1960	De 1960 à 1980	Depuis 1980
Moins de 1 an (2016)	Classe 1	Classe 1	Classe 1	Classe 1
1 à 2 ans (2014 & 2015)	Classe 1	Classe 1	Classe 1	Classe 1
3 à 5 ans (2011 à 2013)	Classe 4	Classe 3	Classe 3	Classe 2
Plus de 5 ans (Avant 2011)	Classe 4	Classe 4	Classe 4	Classe 4

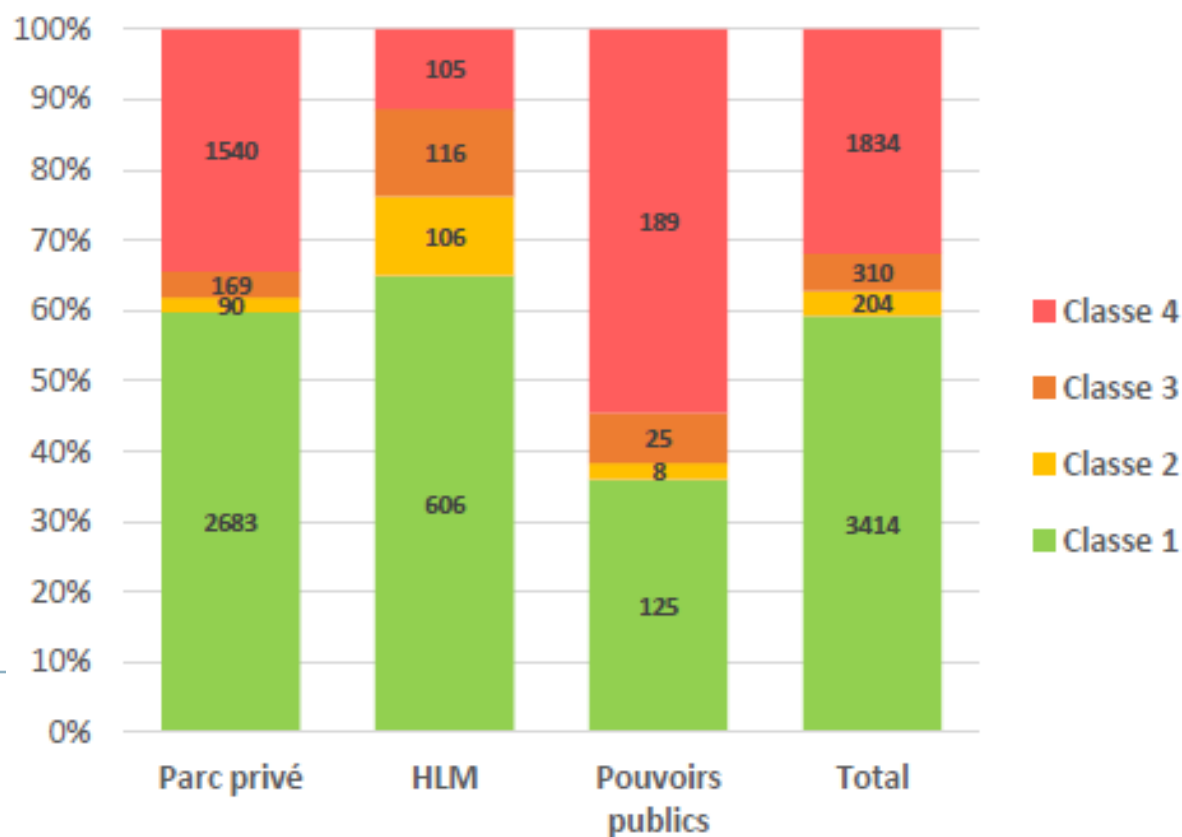
	Nombre de logements vacants en 2016	%
Classe 1	3414	55,24%
Classe 2	204	3%
Classe 3	310	5%
Classe 4	1834	30%
Inclassable (défaut de date(s))	418	7%
Total	6180	100%



L'Analyse par type de propriétaire

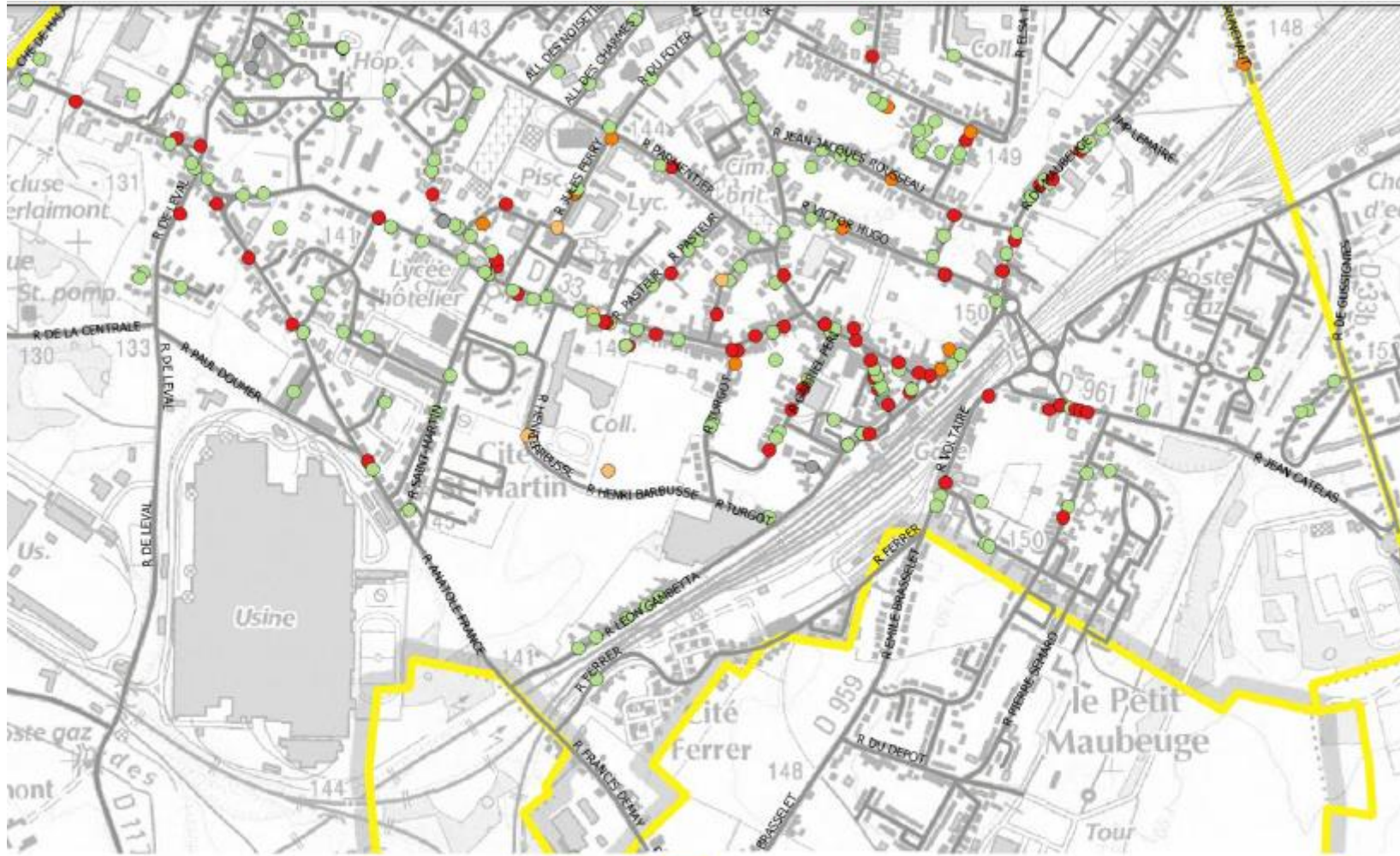


	Parc privé	HLM	Pouvoirs Publics	Total
Maisons	3191	241	225	3657 (59%)
Appartements	1504	886	113	2503 (41%)
Total	4695 <i>(76,22%)</i>	1127 <i>(18,30%)</i>	338 <i>(5,49%)</i>	6160 <i>(100%)</i>



ANALYSE DE LA SITUATION INTERCOMMUNALE :

- Plus de la moitié de la vacance relève d'une vacance frictionnelle
- 1/3 de la vacance (2144 logements) nécessiteraient une vigilance particulière
- 3/4 des logements vacants appartiennent au parc privé
- Parmi les logements vacants appartenant aux pouvoirs publics, plus de la moitié sont identifiés comme « très problématiques » (bâti ancien et vacant depuis 3 à 5 ans ou bâti vacant depuis plus de 5 ans)
- La vacance frictionnelle se concentre essentiellement dans le parc HLM (Plus de 60% de la vacance HLM est de nature frictionnelle).
- 109 logements sont dépourvus d'eau, d'électricité et de gaz
- 1095 logements ne bénéficient ni de tout à l'égout, ni de chauffage central



Limite communale



Durée de vacance (début de la vacance)	Date de la construction			
	Avant 1949	De 1949 à 1960	De 1960 à 1980	Depuis 1980
Moins de 1 an (2016)	Classe 1	Classe 1	Classe 1	Classe 1
1 à 2 ans (2014 & 2015)	Classe 1	Classe 1	Classe 1	Classe 1
3 à 5 ans (2011 & 2013)	Classe 4	Classe 3	Classe 3	Classe 2
Plus de 5 ans (Avant 2011)	Classe 4	Classe 4	Classe 4	Classe 4

Classification de la vacance

- Classe 1
- Classe 2
- Classe 3
- Classe 4
- Inclassable



SECTEURS	OBJECTIF DE RESORPTION D'ICI 2030	ARGUMENTAIRE
SECTEURS DE PROJETS		
EPF (convention opérationnelle)	80 %	<ul style="list-style-type: none"> • Vacance « maîtrisée », « programmée » • Mise en œuvre opérationnelle des projets imminente • Démolitions fréquentes mais densification des quartiers encouragée
NPNRU	50 %	<ul style="list-style-type: none"> • Temps long • Dé-densification des quartiers

HORS SECTEURS DE PROJETS		
Logements HLM	NC	<ul style="list-style-type: none"> • Vacance des logements HLM mal diagnostiquée dans la base de données des impôts • Marché HLM plutôt sous tension
Logements privés et publics		
<i>Classe 1</i>	NC	<ul style="list-style-type: none"> • Vacance d'environ 5% nécessaire à la mobilité résidentielle et à l'entretien des logements
<i>Classe 2</i>	80%	<ul style="list-style-type: none"> • Logements à fort potentiel : durée de vacance non encore rédhibitoire et logements suffisamment récents pour espérer un retour sur le marché à coûts maîtrisés
<i>Classe 3</i>	20%	<ul style="list-style-type: none"> • Durée de vacance de 2 à 5 ans et logements construits entre 1949 et 1980 rend compliqué un retour sur le marché économiquement raisonnable
<i>Classe 4</i>	10%	<ul style="list-style-type: none"> • Durée de vacance supérieure à 5 ans (quel que soit l'âge de la construction) et logements vacants depuis « 2 à 5 ans » mais construits avant 1949 qui rendent quasi-rédhibitoires le retour sur le marché par une réhabilitation à coût maîtrisé

Objectif de reconquête de 1081 logements vacants d'ici 2030 sur 6243 logements recensés comme vacants. (5,5 % du parc)

? **mettre la priorité sur les secteurs de projets** (objectif global de résorption à 60% pour ces secteurs)

? **mettre la priorité sur la résorption de la vacance dans les communes urbaines** (objectif global de résorption de 27%),



Traduction réglementaire en matière d'habitat

Arbitrages liés à l'Habitat

Des rythmes phasés d'urbanisation en fonction de l'armature urbaine :

Enjeux : Limiter l'appel d'air des zones à urbaniser en périphérie

Proposition :

Conditionner l'aménagement des zones à urbaniser (ZAU) périurbaines ou rurales à la réalisation en parallèle d'une proportion suffisante des ZAU des communes urbaines.

Une différence des taux de consommation des zones AU de moins de 30%.

Les différents taux nécessaires à ce calcul se feront sur la base d'un suivi annuel de l'ADUS au sein de l'observatoire de l'Habitat.

OAP Densité

	COMMUNES RURALES		COMMUNES PERIURBAINES		COMMUNES URBAINES	
	Sur toute la commune	Centres bourgs (Zones UA ou équivalentes)	Sur toute la commune	Centres bourgs (Zones UA ou équivalentes)	Sur toute la commune	Centres villes (Zones UA ou équivalentes)
Inférieure à 700 mètres carrés	Pas de densité minimale					
Gisements dont la superficie est comprise entre 700 et 1000 mètres carrés	Pas de densité minimale		Pas de densité minimale	2 logements par gisement minimum	Pas de densité minimale	2 logements par gisement minimum
Gisements dont la superficie est comprise entre 1 000 et 5 000 mètres carrés	Pas de densité minimale	12 logements à l'hectare minimum	15 logements à l'hectare minimum		20 logements à l'hectare minimum	
Gisements dont la superficie est supérieure à 5 000 mètres carrés	20 logements à l'hectare minimum		28 logements à l'hectare minimum		40 logements à l'hectare minimum	

Arbitrages liés à l'Habitat

Evolution du Règlement

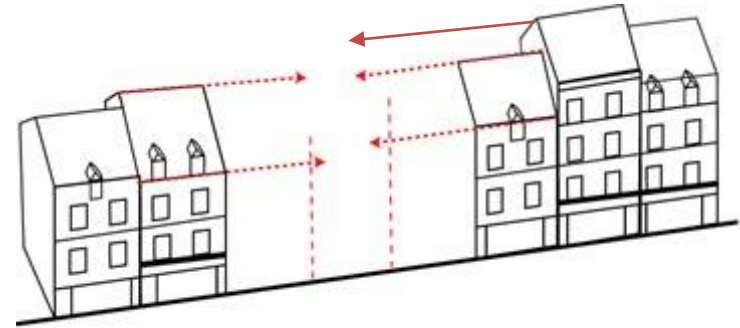
Assouplissement sur les questions de hauteurs :

- Mise en avant de la règle générale d'harmonie avec les constructions avoisinantes
- Augmentation des hauteurs maximales en ZAU des communes urbaines (15m) et en zones centrales des communes rurales (7,5m)

Conditionnement des constructions en second front bâti :

Possibilité de développement en second front bâti dans le cas d'une frange arrière non agricole ou naturelle

(Conditionner à une largeur de terrain de minimum 20 mètres et un accès d'une largeur minimum de 5 mètres) sur les secteurs centraux des communes urbaines / périurbaines / rurales



Evolution du Règlement : urbanisation et mobilité

Permettre la densification et la mobilité :

En zones centrales des communes urbaines, périurbaines :

Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par logement.

A moins de 500 mètres d'une gare : :

- pas de stationnement si une offre de stationnement adaptée à proximité (500 mètres)
- une possibilité de mutualisation dans la limite de 0,5 place de stationnement par logement.

+ Assouplissement sur cette même base pour les ZAU



Stratégie développement économique

Arbitrages liés au Développement Economique

1. Priorisation sur les zones d'activités économiques

- Diminution de 100 ha de Zones UE et 70 ha de ZAUE
- Polarisation du développement en 3 zones de projet

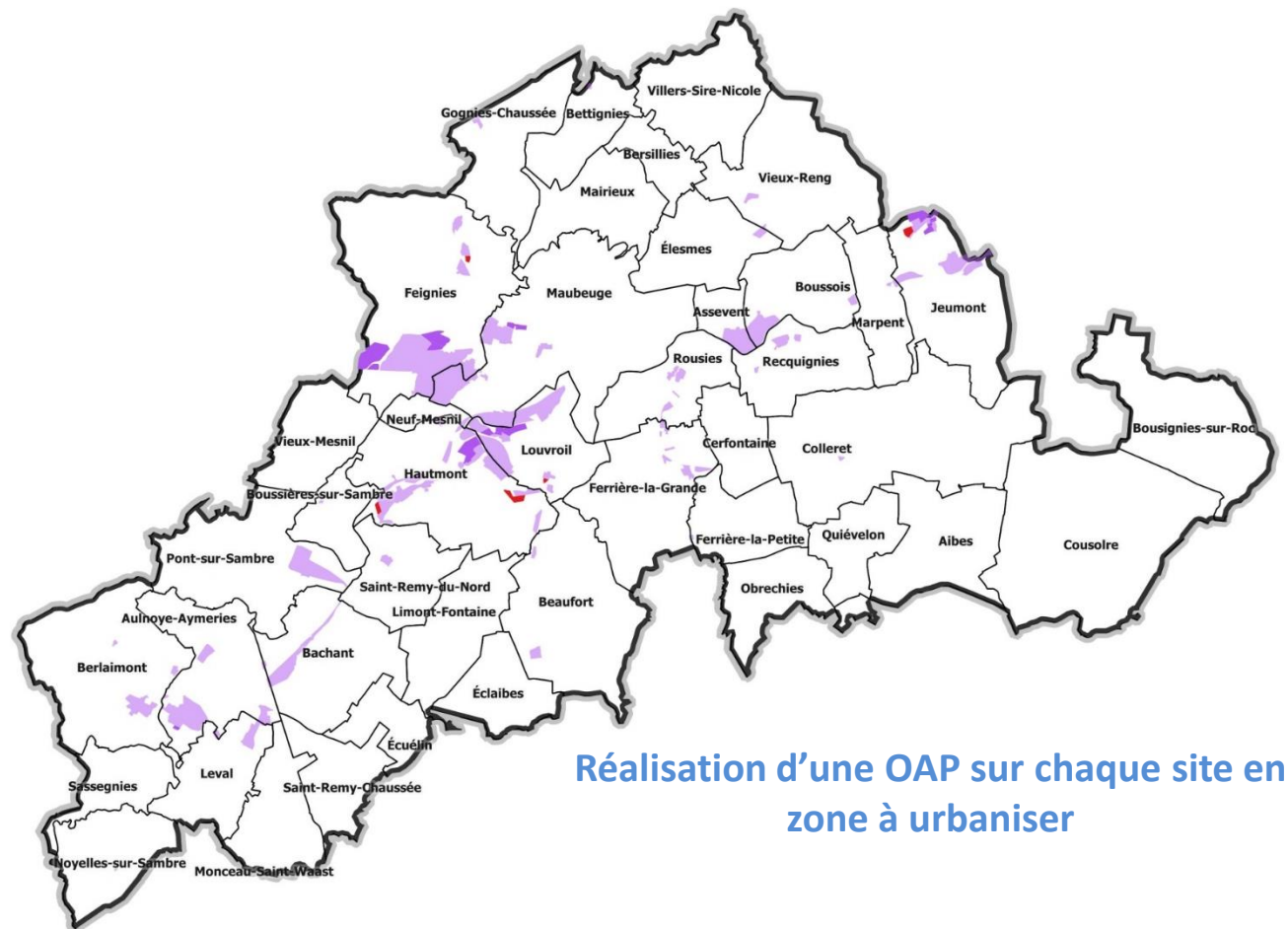
2. Conditionnement du développement de plusieurs zones au lien direct avec les activités existantes

➔ Accueil de nouvelles activités

Zones UE
Zones 1AUE

➔ Accueil en lien direct
avec les activités existantes

Zones 1AUEa



Arbitrages liés au Développement Economique

L'inscription de projets en lien avec les demandes communales :



Sur des friches
n'impactant pas le compte foncier du SCOT :

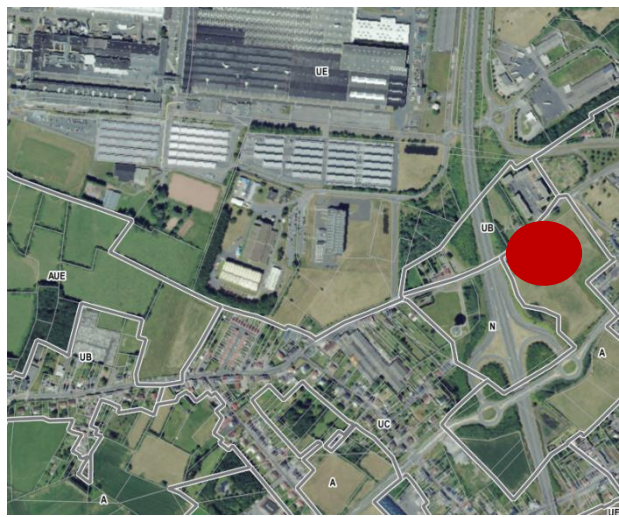
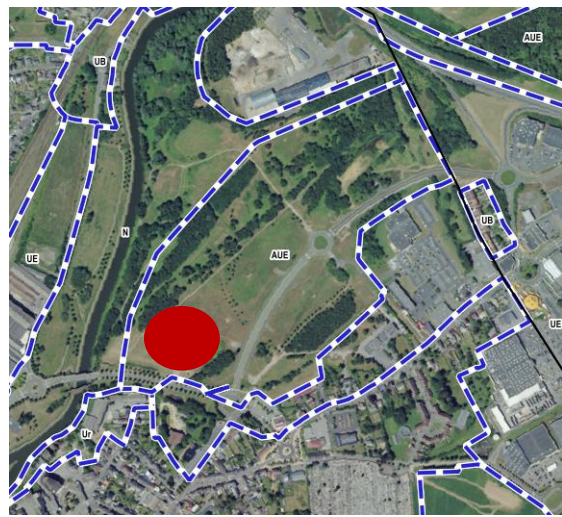
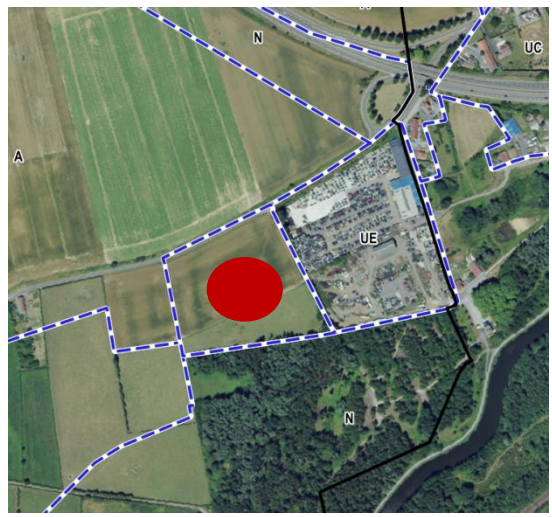
Sur des espaces agricoles ou naturels
impactant le compte foncier du SCOT :

Berlaimont : projet en lien avec le loisir sur la friche Akers

Boussois : Développement d'une « fourrière » dans le prolongement de la casse auto (surface de max 3 ha)

Maubeuge : reclassement d'une zone économique sur 3 ha à proximité de MCA

Hautmont : extension du village des marques, à condition de sa préalable réalisation et de ne pas accueillir du commerce ou des activités lucrative autour du loisir





COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION
MAUBEUGE-VAL DE SAMBRE

Stratégie commerce

1.1. Rappel des principaux chiffres du diagnostic.

Chiffres clefs

200.000 plancher commercial hors garages et hôtels

134.000 plancher commercial des 97 ets > à 300 m²

20.000 plancher commercial inactif

1.300 nombre de locaux commerciaux

1.000 nombre de commerces et services actifs

787 M€ Marché théorique projeté à 2025 (meilleure hypothèse) - **768** M€ (1999 – valeur 2015) - **761** M€ (2017 – valeur 2015)

440 m²/1.000 hab. Densité (très élevée) des GSA qui capte **86%** des dépenses alimentaires des habitants

95% taux de maintien des dépenses alimentaires sur le territoire / **84%** taux de maintien des dépenses alimentaires sur le territoire

75 nombre de sites commerciaux

15% apport de la clientèle belge dans le chiffre d'affaires des commerces du territoire

1.2. Rappel du bilan A.F.O.M.

Faiblesses:

- Faible densité de commerces en nombre d'établissements.
- **Taux de vacance élevé sur près de 40% des sites commerciaux.**
- **Nombreux sites commerciaux (75) par rapport au nombre de commerces, et fragilité d'une majorité d'entre eux.**
- Faible pouvoir d'achat d'une partie importante de la population.
- Offre manquant de diversité, très orientée mass market (mais ce qui permet néanmoins d'assez bons taux de maintien).

Menaces:

- **Peu de potentiels de croissance du marché théorique**, amenant à un marché disponible probablement à la baisse avec la montée en puissance du e-commerce.
- Montée en puissance du pôle de Mons.

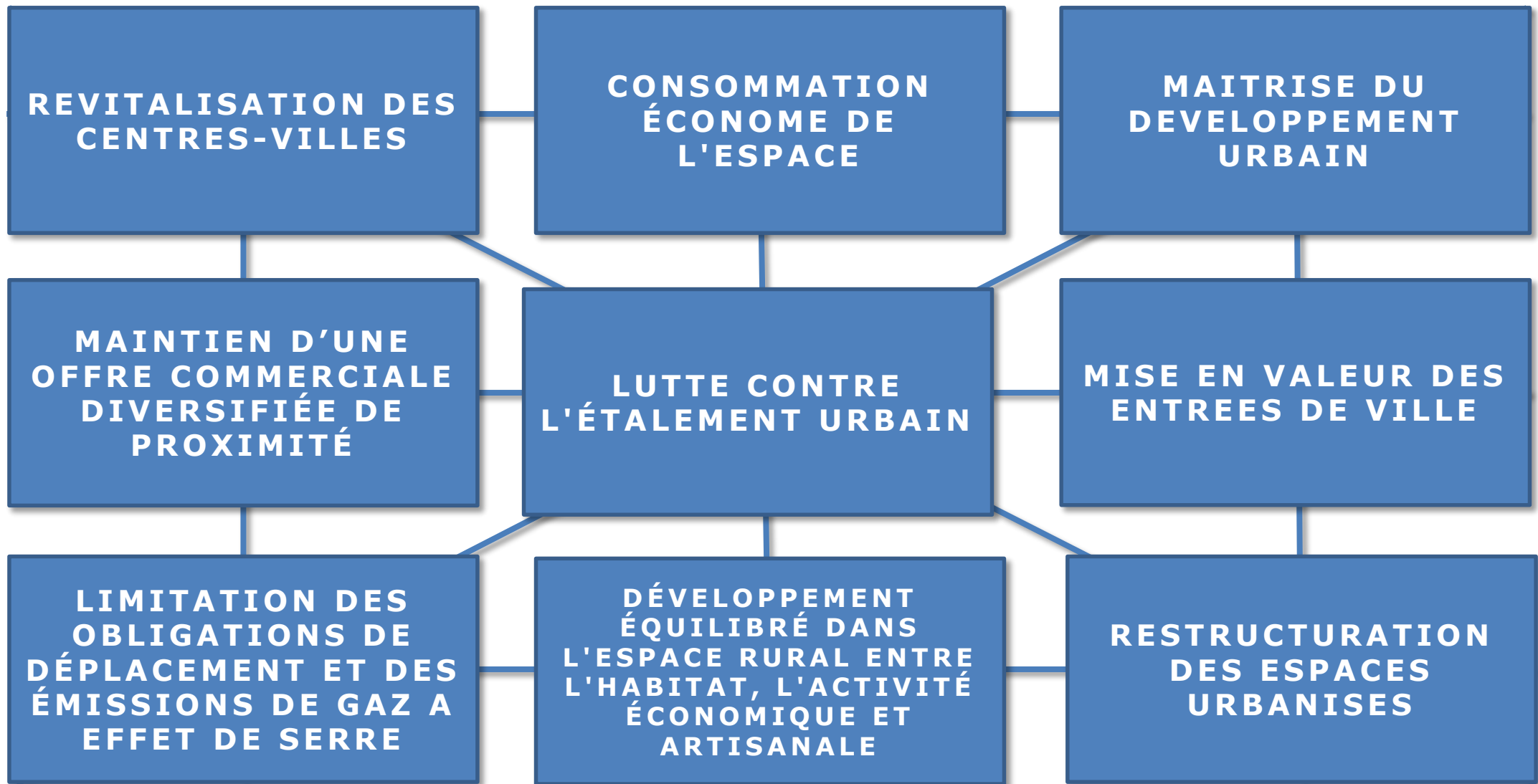
Atouts:

- Forte densité commerciale en surfaces de vente.
- Potentiel de consommation en valeur cumulée.
- Bon taux de maintien des dépenses des habitants compte tenu de l'offre commerciale présente.
- Temps d'accès aux offres alternatives de rayonnement relativement élevé, du moins pour les dépenses courantes et récurrentes: 25 minutes pour Mons, 30 minutes pour Valenciennes.
- Zone de franges du territoire porteuse d'une clientèle supplémentaire pour les commerces de l'agglomération, notamment côté belge.

Opportunités:

- Projets commerciaux venant potentiellement renouveler en partie l'offre de rayonnement.

1.4. Rappel des orientations législatives (objectifs réglementaires)



1.5. Rappel des orientations du ScoT

1. Redéployer le commerce en centre-ville

Diagnostic commerciaux à l'échelle de linéaires

Privilégier l'implantation dans les centres villes.

Droit de préemption.

2. Définir les localisations préférentielles

Locaux de moins de 1.000 m² (SV?): centres-villes, centres-bourgs, enveloppe urbaine, bâti existant en zone agricole pour les bourgs et village.

Locaux de plus de 1.000 m² (SV?): centralité urbaines, dans des secteurs de densité, présentant une mixité fonctionnelle, dimensionnement limité, déjà marchand, à proximité de l'offre existante le cas échéant.

Commerces de 1.000 à 2.500 m² SV: +10%
Commerces de plus de 2.500 m² SV: +5%

3. Favoriser la densité des aménagements commerciaux

Favoriser une densité de construction dans les nouveaux développements commerciaux.

Constructions sur au moins 35% du foncier total mobilisé hors partie traitée en espaces paysagers ou végétalisés.

Réalisation de constructions sur plusieurs étages. Possibilité d'intégrer tout ou partie des stationnements en sous-sol, rez-de-chaussée, toit-terrasse ou infrastructures.

4. Assurer une cohérence entre localisation des équipements et maîtrise des flux

Chemins doux en lien avec les quartiers riverains, les arrêts TC.

Accessibilité TC.

Règles de stationnement rendant possible la mutualisation entre enseignes.

Nombre minimal de places de stationnement.

Définition préalable d'un projet global d'aménagement.

5. Améliorer l'intégration urbaine et la qualité

Qualité architecturale, degré de végétalisation, traitement des limites, matériaux, gabarits.



Prescriptions non applicables



Prescription applicable mais contrainte par l'évolution législative



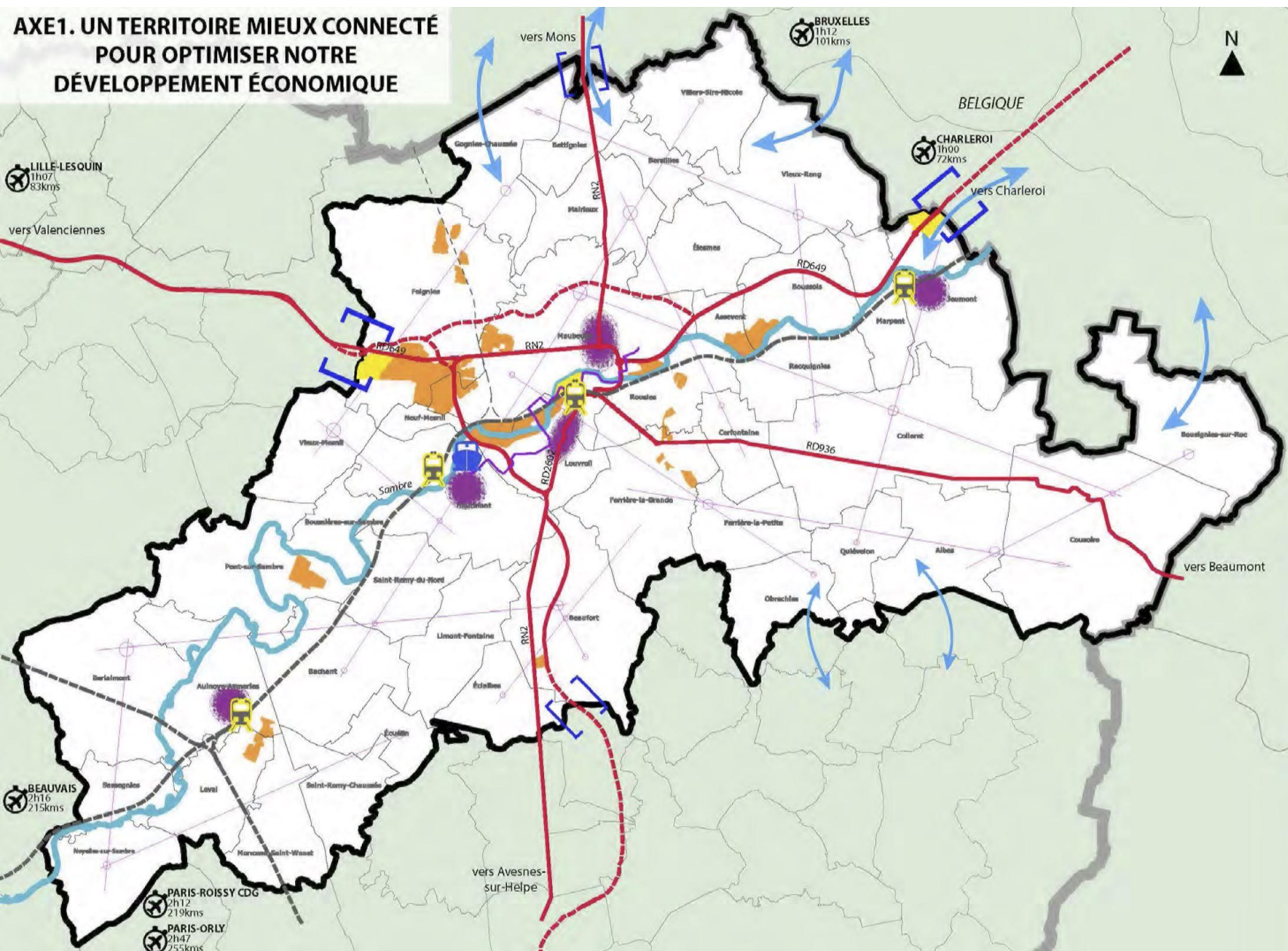
Prescription applicable uniquement dans le cadre OAP.

1.3. Rappel des enjeux différenciés

Catégories	Besoins courants	Investissements	Achats Ludiques	Achats désirs
Exemple de produits	Alimentaire, restauration au quotidien, pharmacie, presse-tabac, coiffeur..	Aménagement de la maison au sens large. Automobile. Voyages.	Musique, vidéo, livres, jeux, produits technologiques, sport, jardinerie, alimentaire festif	Habillement, chaussures, bijouterie, produits de beauté
Tendances en termes de budget	Baisse pour l'alimentaire Forte hausse pour les services (téléphonie, assurances, prestations mensualisées) Hausse pour le logement et la logique de déplacement.	Budget global jusqu'à présent constant avec des arbitrages basculant d'une catégorie vers l'autre. Possibilité de souhait de baisse mais hausse structurelle par la logique de services.	Baisse en valeur, mais comportement très erratique pouvant soutenir le niveau de consommation.	Tendance nette à la baisse en valeur, mais pas en volume. Va venir en contradiction avec une augmentation prévisible des prix (coûts des matières premières et de la main d'œuvre).
Tendances en termes de comportements	Recherche d'efficacité (ratio temps / qualité / prix): multiplication des supports de consommation (y compris drive, mais aussi marchés non sédentaires), baisse du poids des hypermarchés.	Forte orientation vers une logique de service global (poussée par l'offre): implique une modification des formats de commerces (baisse des surfaces). Consommateur « technicien ».	Forte emprise d'internet: pourrait monter à 30% pour les biens dits « culturels », dans un cadre de prestations de services. Recherche de lieux symboles.	Forte montée en puissance d'internet (pourrait aller à 12 voire 15% de part de marché en habillement / chaussures). Fréquentation de « lieux de vie »: importance du cadre.
Enjeux généraux	=> Assurer un service diversifié à l'ensemble des usagers du territoire, par un maillage adapté aux évolutions urbaines et démographiques. => Accompagner les nécessaires mutations des commerces « traditionnels » vers des logiques de commerçants-investisseurs ayant plusieurs boutiques, et l'enjeu des « vocations ». => Orienter des réaménagements inévitables de surfaces existantes.	=> Accompagner les mutations des métiers en la matière: du commerçant au prestataire de services. => Assurer la souplesse nécessaire dans les documents d'urbanisme à la restructuration des concepts à l'avenir: à la hausse et à la baisse. => Gérer les flux générés en pic, en cohérence avec les évolutions urbaines des territoires.	=> Faire émerger des pôles de rayonnement spécifiques en la matière, sans trop consommer d'espace = question du coût de la mutation des zones commerciales. => Renforcer l'image qualitative des pôles urbains centraux, afin de jouer la complémentarité avec la montée en puissance de la Vente A Distance.	=> Valoriser les centralités urbaines comme lieux de vie, permettant le maintien voire le renforcement de l'offre « petits et moyens formats ». => Anticiper les nécessaires mutations des zones commerciales de « boîtes » peu adaptées à l'évolution des comportements.
Enjeux pour le territoire de la communauté d'agglomération Maubeuge Val de Sambre	=> Définir un maillage du territoire en capacité de répondre raisonnablement à l'ensemble de la population, au-delà des opérations au cas par cas.	=> Conforter la diversité de l'offre plutôt par de nouveaux concepts urbains de moyennes surfaces.	=> Accueillir de nouveaux concepts urbains, sans forcément beaucoup de surfaces.	=> Conforter l'effet de centralité du centre-ville de Maubeuge et améliorer la diversité de l'offre proposée.

1.7. Rappel des orientations du PADD

AXE1. UN TERRITOIRE MIEUX CONNECTÉ POUR OPTIMISER NOTRE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



- Conforter et optimiser le réseau routier existant
- Compléter le réseau viarie
- Profiter d'une position géographique privilégiée, à proximité d'aéroports
- Renforcer la desserte ferroviaire
- Faciliter les déplacements intermodaux pour répartir les futures zones à urbaniser, les règles de densité et de mixité
- Intégrer la Sambre dans une politique de développement économique durable
- Développer et renforcer le maillage numérique et les énergies vertes pour impulser de nouvelles pratiques
- Limiter la consommation foncière en optimisant les ZAE existantes et structurantes
- Conditionner l'ouverture de nouvelles zones d'activités au respect de l'armature urbaine, à proximité des axes structurants, voire à la proximité de ZAE existantes
- Valoriser les portes d'entrée du territoire
- Soutenir la redynamisation commerciale des centres villes et centres bourgs en contenant les implantations commerciales de périphérie
- Engager un dialogue partagé entre les communes du Nord et la Belgique
- Engager un dialogue partagé avec la 3CA

1.7. Proposition d'axes stratégiques précisant le PADD

Hiérarchiser la fonction des sites commerciaux du territoire.

Affirmer le rôle commercial majeur du centre ville de Maubeuge.

Conforter les pôles intermédiaires de centralités.

Assurer un maillage raisonné des services de proximité aux habitants.

Limiter la dispersion des commerces le long des axes de flux.

Concentrer la localisation des établissements de grandes et moyennes surfaces hors besoins courants susceptibles de contribuer au rayonnement du territoire

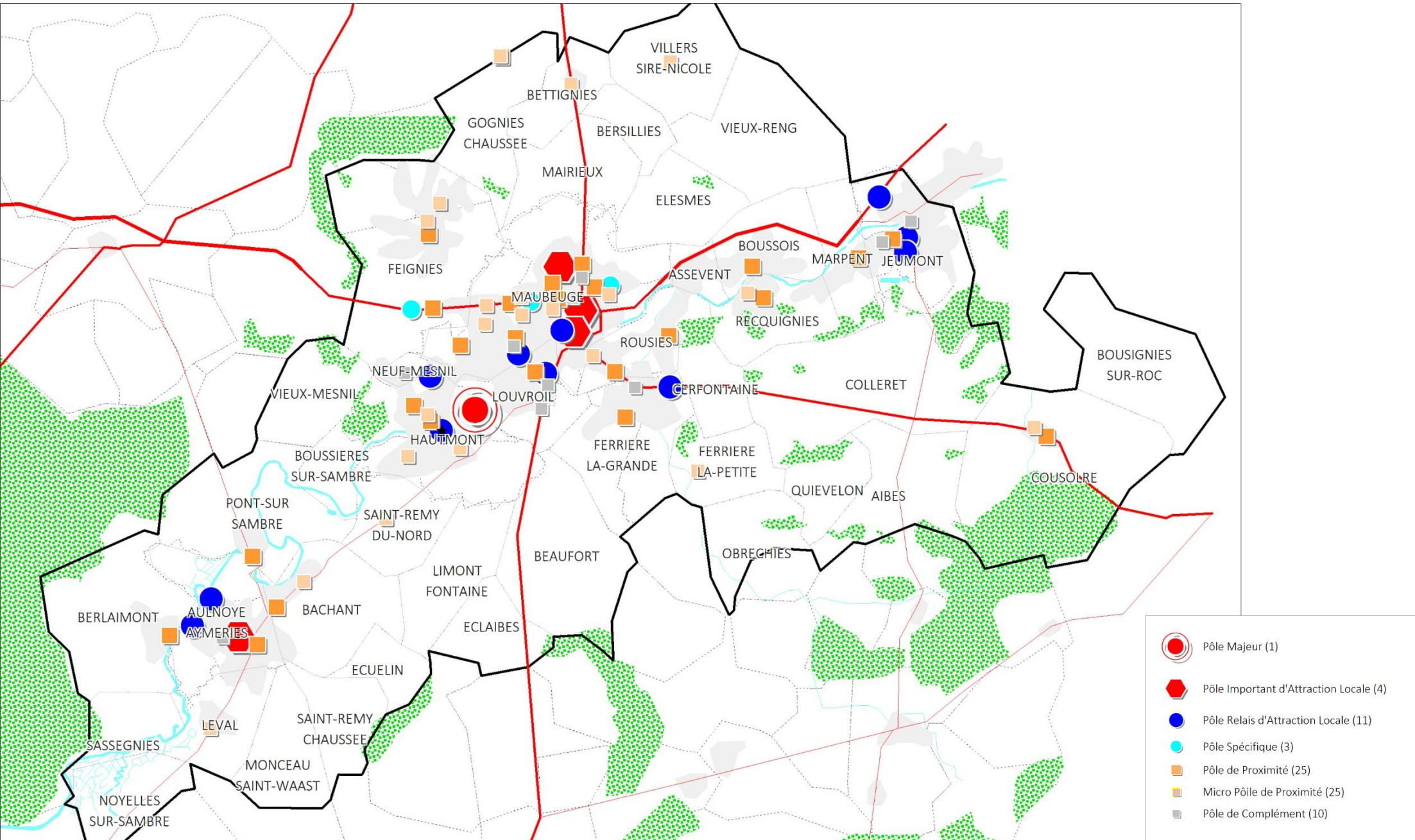
Arbitrages liés au Développement Economique

Traduction de la stratégie commerciale:

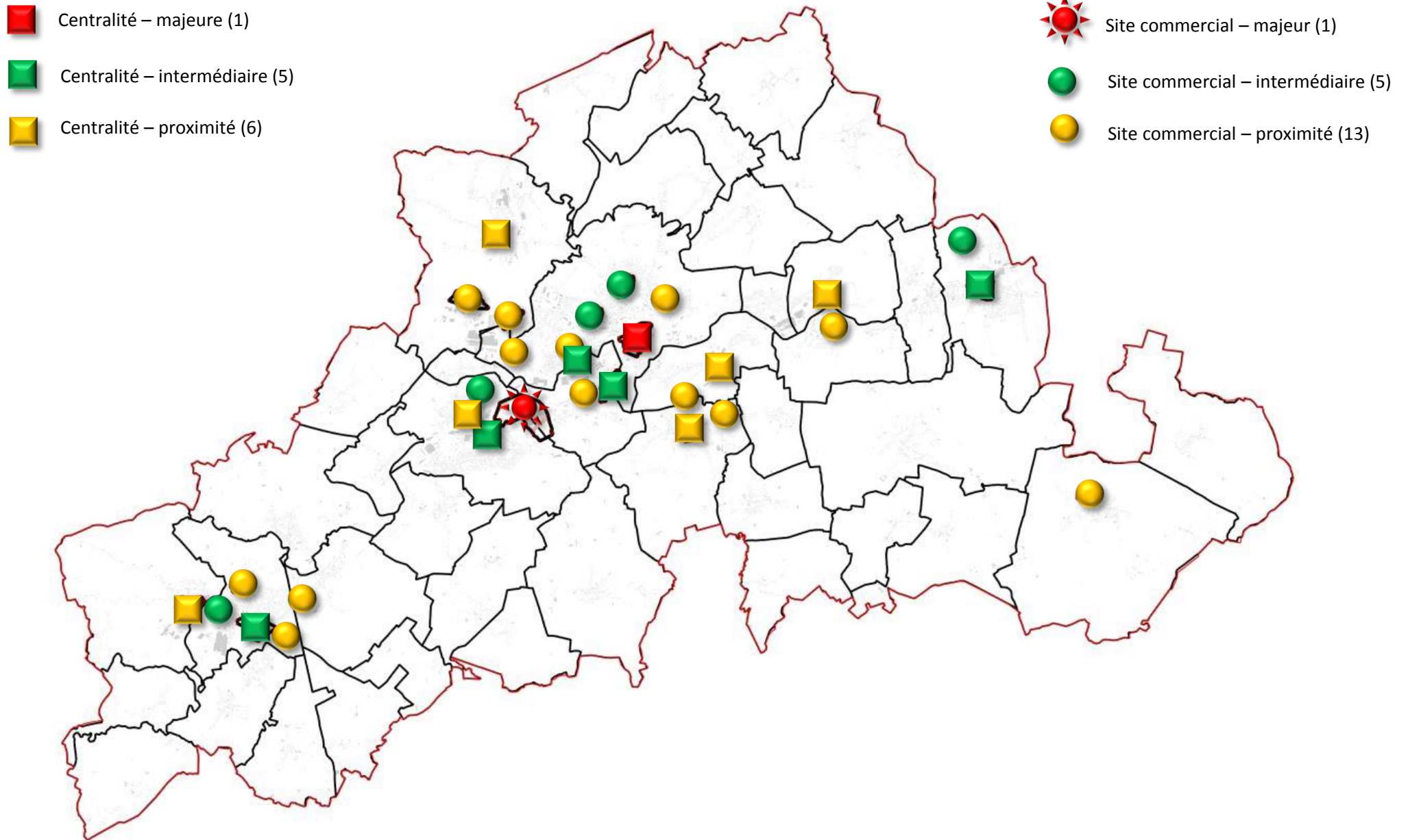
1. Inversion du principe : l'interdiction du commerce devient la règle en dehors des périmètres prévus
2. Zoom sur la restructuration de la zone Auchan via notamment :
 - L'interdiction de faire du commerce sur les **terrains périphériques** (sauf PC délivrés d'ici l'approbation du PLUi).
 - L'absence de conversion possible du **autorisations** accordées.



2.1. Rappel du diagnostic : armature commerciale existante



2.3. Armature commerciale future – proposition pour un zonage spécifique commerce



1.8. Proposition de déclinaison réglementaire

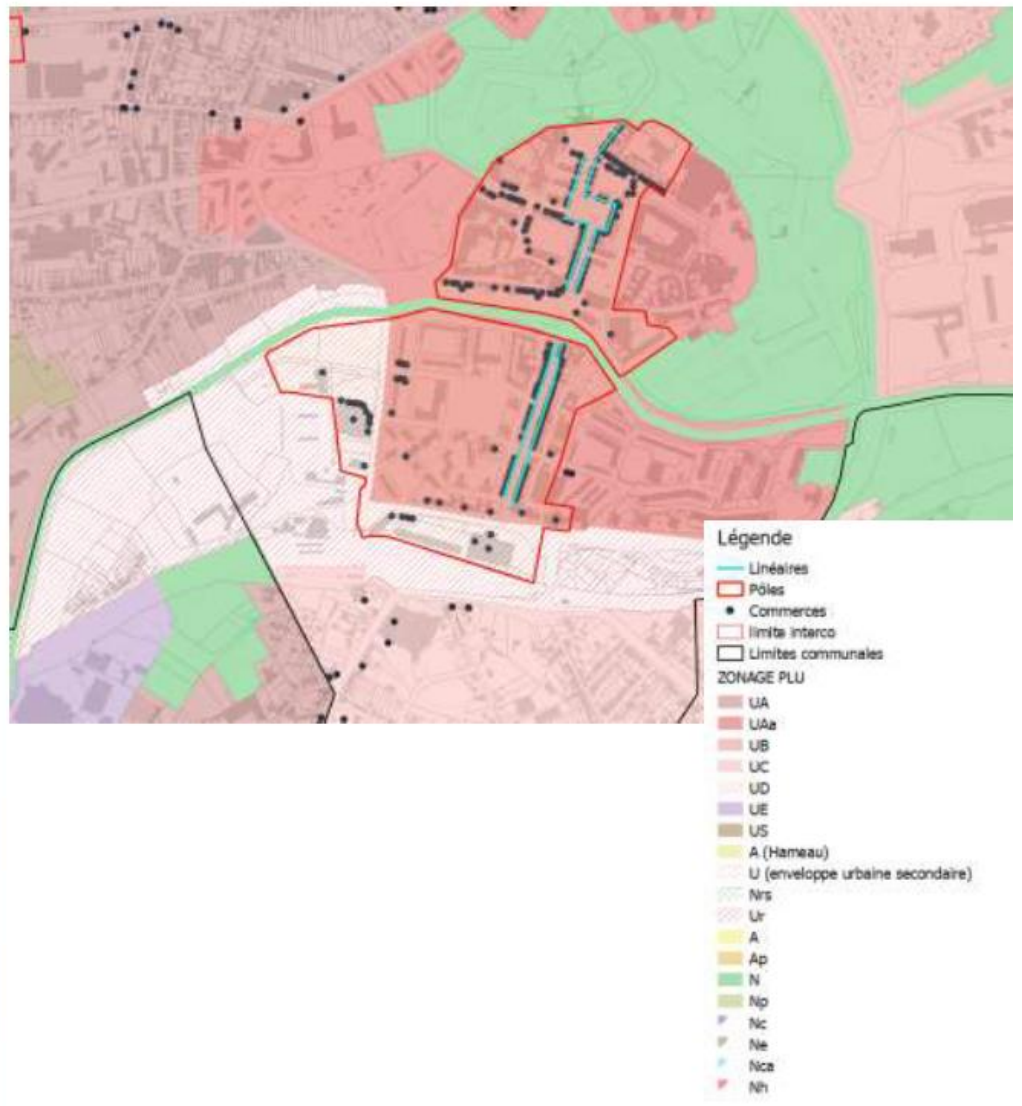
Fonction des sites	Type de zonage	Activités commerciales soumises à conditions / interdites	Surfaces maxi / mini	Accessibilité / stationnement	Éléments réglementaires spécifiques
Centre ville de Maubeuge	Sous-zonage spécifique type Uac	-	-	0 exigence en matière de stationnement pour les SDP de moins de 1.000 m ² . 1 place par tranche de 50 m ² SDP au-delà.	Linéaires commerciaux prioritaires
Centralités intermédiaires	Sous-zonage spécifique type Uac	-	-		Linéaires commerciaux prioritaires
Centralités de proximité	Sous-zonage spécifique type UAc et Ubc	-	-		-
Sites commerciaux de grandes et moyennes surfaces* - pôles de rayonnement <i>*dits périphériques dans la loi ACTPE</i>	Zonage spécifique type UEC	Soumis à condition de taille	Surface maxi: sans limite Surface mini: 300 m ² SDP	<i>Stationnement personnel et clients + livraisons sur l'unité foncière du projet.</i> <i>1 place par tranche de 40 m² de SDP + 1 place 2 routes par tranche de 70 m² SDP, dont la moitié non motorisés</i> <i>1 place pour 10 m² de salle pour les restaurants.</i>	Accessibilité en transport en commun, à moins de 300 mètres du bâtiment / de l'ensemble commercial.
Sites commerciaux de grandes et moyennes surfaces – pôles intermédiaires	Zonage spécifique type UEC	Soumis à condition de taille	Surface maxi: 4.000 m ² SDP Surface mini: 300 m ² SDP		Cahier des charges architectural et paysager (1).
Sites commerciaux de grandes et moyennes surfaces – pôles de proximité	Zonage spécifique type UEC	Soumis à condition de taille	Surface maxi: 1.500 m ² SDP Surface mini: 300 m ² SDP		-
ZAE hors sites commerciaux	Zonage général type UE ou UX	<i>Limité aux locaux de vente accompagnant une activité de production sur site.</i>	Surface maxi: 600 m ² SDP		-
Périmètres le long des axes principaux dans les pôles supérieurs majeurs et les pôles intermédiaires	Sous-zonage spécifique de 30 mètres de profondeur autour des axes, dans des zonages de type UA, UB, UC.	Soumis à condition de taille	Surface maxi: 600 m ² SDP	Stationnement personnel et clients + livraisons sur l'unité foncière du projet	Accessibilité en transport en commun, à moins de 300 mètres du bâtiment / de l'ensemble commercial.
Tissu mixte hors centralités sous-zonées	Zonage général type UA	Soumis à condition de taille	Surface maxi: 300 m ² SDP		
Tissu pavillonnaire	Zonage général type UD	Interdit	-	-	-
Grands ensembles d'habitat collectif	Zonage général type UB	Interdit hors sous-zonages centralités de proximité	-	-	-
Enveloppes urbaines des communes sans site	Zonage général	Soumis à condition de taille	Surface maxi: 600 m ² SDP		

Arbitrages liés au Développement Economique

Fonction des sites	Surfaces maxi / mini	Accessibilité / stationnement	Eléments réglementaires spécifiques
Centre ville de Maubeuge	-	0 exigence en matière de stationnement pour les SDP de moins de 1.000 m². 1 place par tranche de 50 m² SDP au-delà.	Linéaires commerciaux prioritaires
Centralités intermédiaires	-		Linéaires commerciaux prioritaires
Centralités de proximité	-		-
Sites commerciaux de grandes et moyennes surfaces* - pôles de rayonnement	Surface maxi: sans limite Surface mini: 300 m ² SDP	<i>Stationnement personnel et clients + livraisons sur l'unité foncière du projet.</i>	Accessibilité en transport en commun, à moins de 300 mètres du bâtiment / de l'ensemble commercial.
Sites commerciaux de grandes et moyennes surfaces – pôles intermédiaires	Surface maxi: 4.000 m ² SDP Surface mini: 300 m ² SDP	<i>1 place par tranche de 40 m² de SDP + 1 place 2 routes par tranche de 70 m² SDP, dont la moitié non motorisés</i>	Cahier des charges architectural et paysager (1).
Sites commerciaux de grandes et moyennes surfaces – pôles de proximité	Surface maxi: 1.500 m ² SDP Surface mini: 300 m ² SDP	<i>1 place pour 10 m² de salle pour les restaurants.</i>	-
ZAE hors sites commerciaux	Surface maxi: 600 m ² SDP		-
Périmètres le long des axes principaux dans les pôles supérieurs majeurs et les pôles intermédiaires	Surface maxi: 600 m ² SDP	Stationnement personnel et clients + livraisons sur l'unité foncière du projet	Accessibilité en transport en commun, à moins de 300 mètres du bâtiment / de l'ensemble commercial.
Tissu mixte hors centralités sous-zonées	Surface maxi: 300 m ² SDP		
Tissu pavillonnaire	-	-	-
Grands ensembles d'habitat collectif	-	-	-
Enveloppes urbaines des communes sans site commercial	Surface maxi: 600 m ² SDP		

Traduction de la stratégie commerciale:

CENTRE VILLE DE MAUBEUGE



Propositions d'éléments de règlement pour les linéaires commerciaux prioritaires

- a. Interdiction du changement de destination (de commerce vers une autre destination)
- b. Obligation d'une hauteur de rez-de-chaussée sous poutres à 3,50 mètres, au sein de ce linéaire (sous réserve prescriptions ABF),
- c. Obligation d'alignement par rapport aux autres bâtiments, au sein de ce linéaire.

Propositions d'éléments architecturaux et paysagers pour les sites commerciaux de grandes et moyennes surfaces dits « périphériques ».

- a. Les futurs bâtis commerciaux visibles à partir des axes de circulation principaux devront veiller à assurer une qualité architecturale suffisante sur tous les angles de vue. L'utilisation de la végétalisation (par l'implantation d'arbustes, d'arbres de taille moyenne et de haute tige) des espaces environnants les bâtis viseront à atténuer les effets de masse sur les grands linéaires en vue directe à partir des axes de circulation.
- b. Les bâtiments commerciaux devront répondre aux normes de performance énergétique les plus récentes en cours, ou devant rentrer en application dans les deux années suivant la demande de permis de construire.
- c. Les bâtiments commerciaux créés bénéficieront d'un traitement qualitatif sur l'ensemble des façades (y compris arrières), masquant les zones de stockage de déchets / livraisons... En particulier, les espaces techniques extérieurs ne devront pas être visibles à partir des espaces accessibles au public. Les appareils générateurs d'énergie (climatisation, transformateur, PAC, groupe électrogène...) seront intégrés aux bâtiments.
- d. Le traitement des stationnements sera opéré par des sous-ensembles d'un maximum de 50 places, séparés les uns des autres par une végétalisation de type arbres de moyenne tige.
- e. Des cheminements piétons dédiés, en façade de commerces, au sein des parkings et afin d'assurer une liaison confortable avec l'environnement de la zone, seront prévus dans le cadre du projet d'aménagement. Les largeurs de ces cheminements devront être au moins de 1,80 mètres.
- f. Les surfaces imperméabilisées ne devront pas dépasser 60% de la superficie totale des parcelles utilisées pour l'implantation commerciale. Le stockage et l'infiltration des eaux de ruissellement seront privilégiés.
- g. 20% des surfaces utilisées devront être au minimum plantés. Un traitement paysagé complet des parcelles utilisées sera préféré, comprenant des espaces verts en cohérence avec les cheminements piétons et flux internes. Les espèces choisies devront contribuer à la biodiversité. Il convient de favoriser les essences indigènes. Il faudra prendre en compte le potentiel allergène des essences retenues.

** Pour rappel, la loi à Octobre 2016 (cf. art. L111-19 du CU) est la suivante pour les établissements nécessitant une autorisation d'exploitation commerciale :*

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface »

*** La loi n°2016-1087 du 8 Août 2016 ajoute deux obligations supplémentaires à l'art. L111-19 du CU, à compter du 1^{er} Mars 2017:*

« Sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, intégrer soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant aux même résultat;

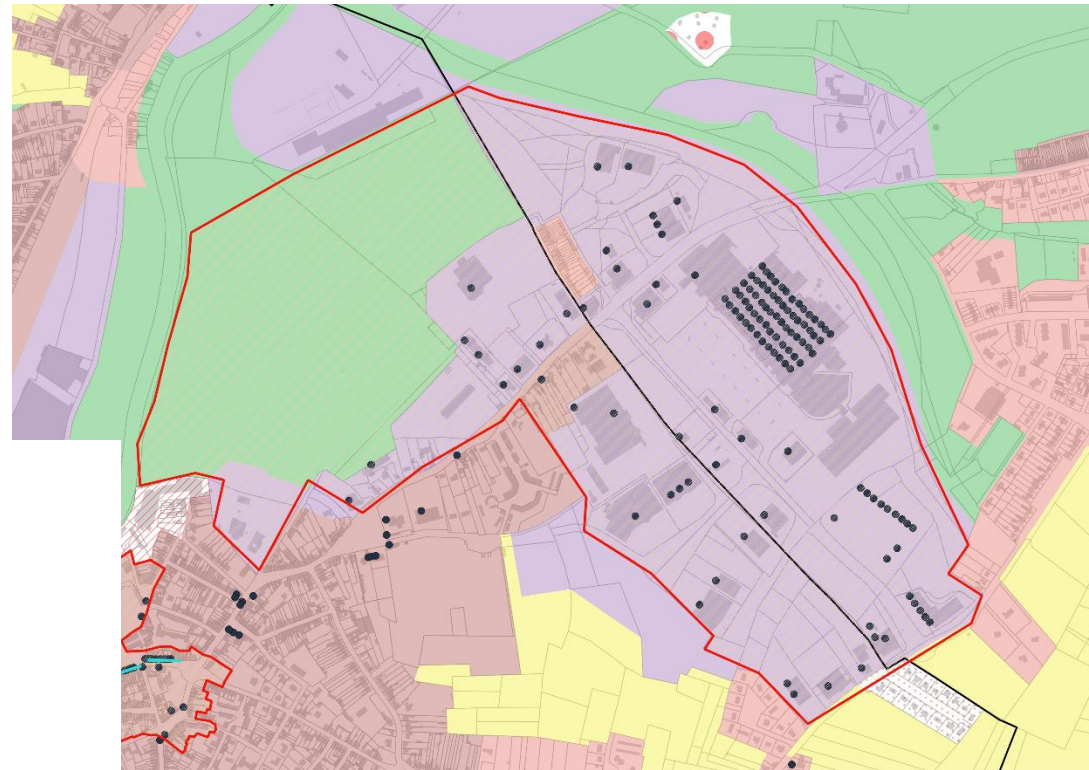
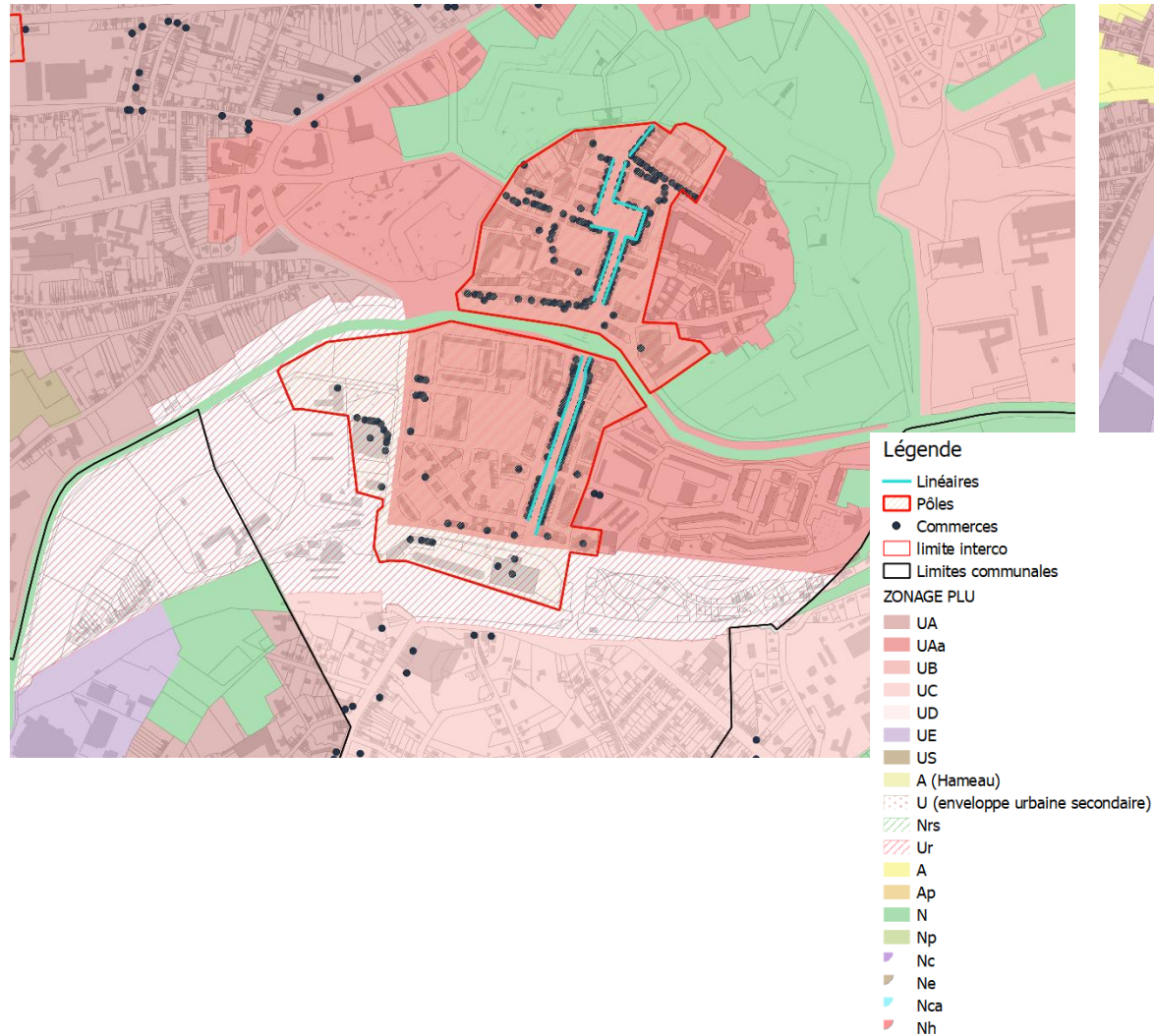
Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

2. PROPOSITIONS DE ZONAGE

2.4. Pôles majeurs, structurants le rayonnement commercial du territoire

CENTRE VILLE DE MAUBEUGE

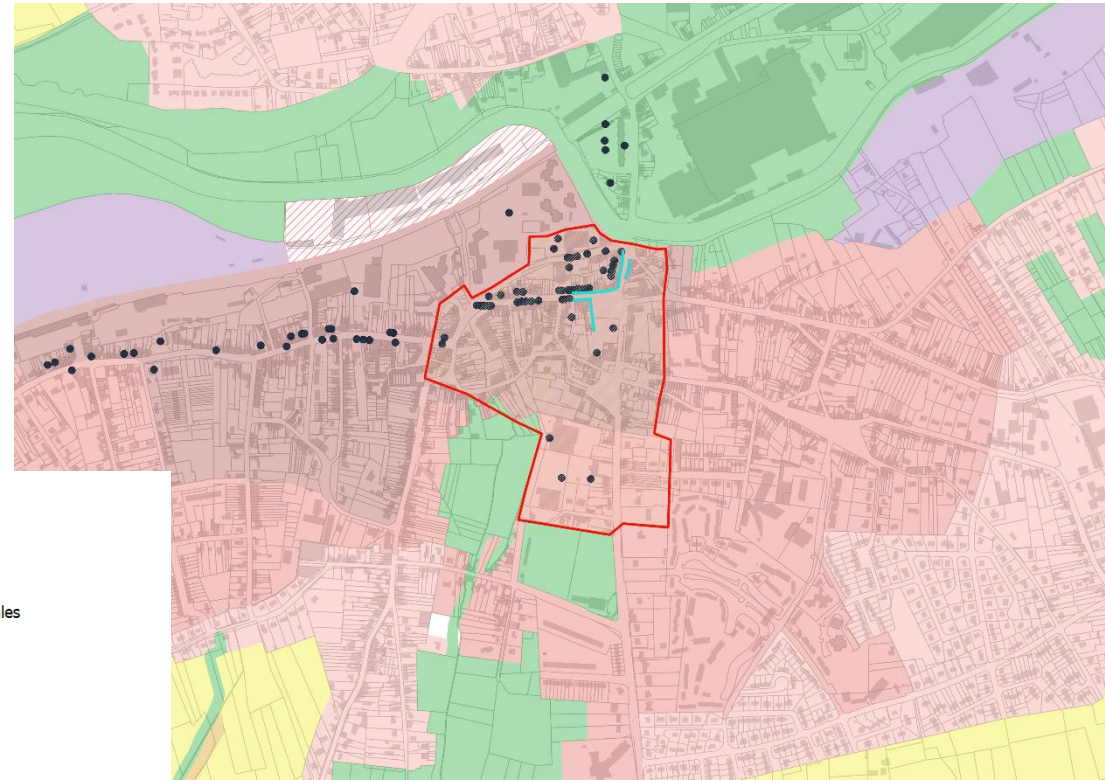
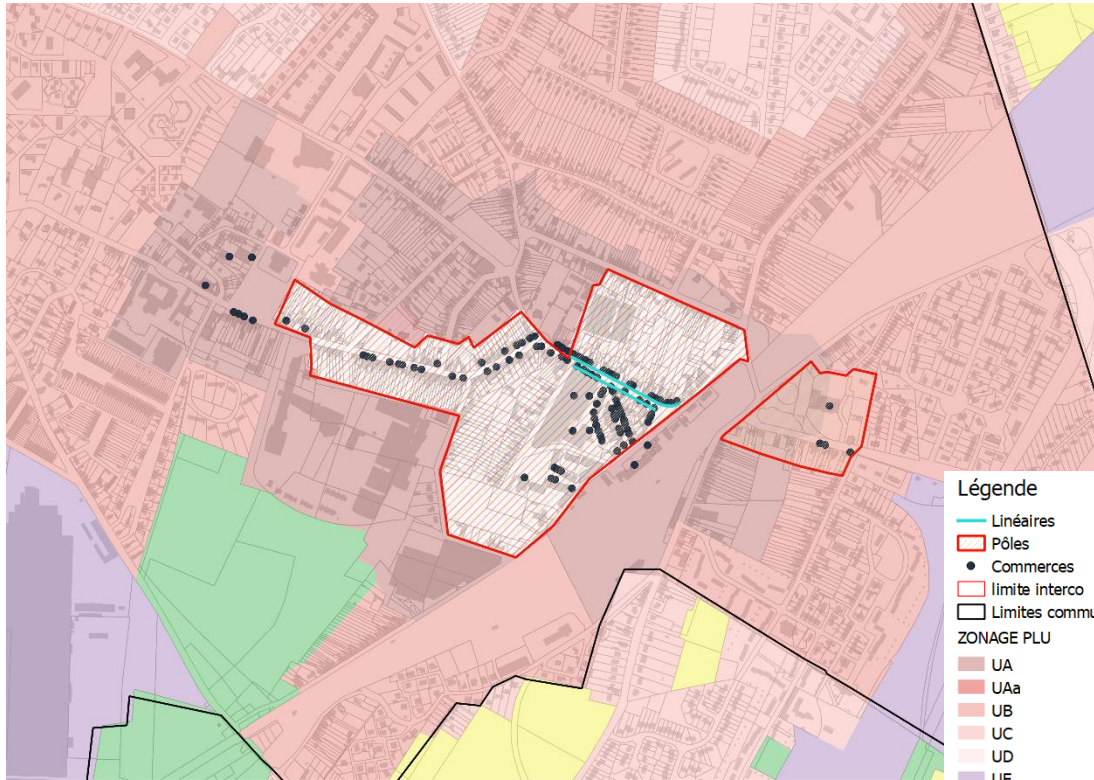
ZONE VAL DE SAMBRE



2.4. Centralités intermédiaires, à consolider

CENTRE VILLE AULNOYE AYMERIE

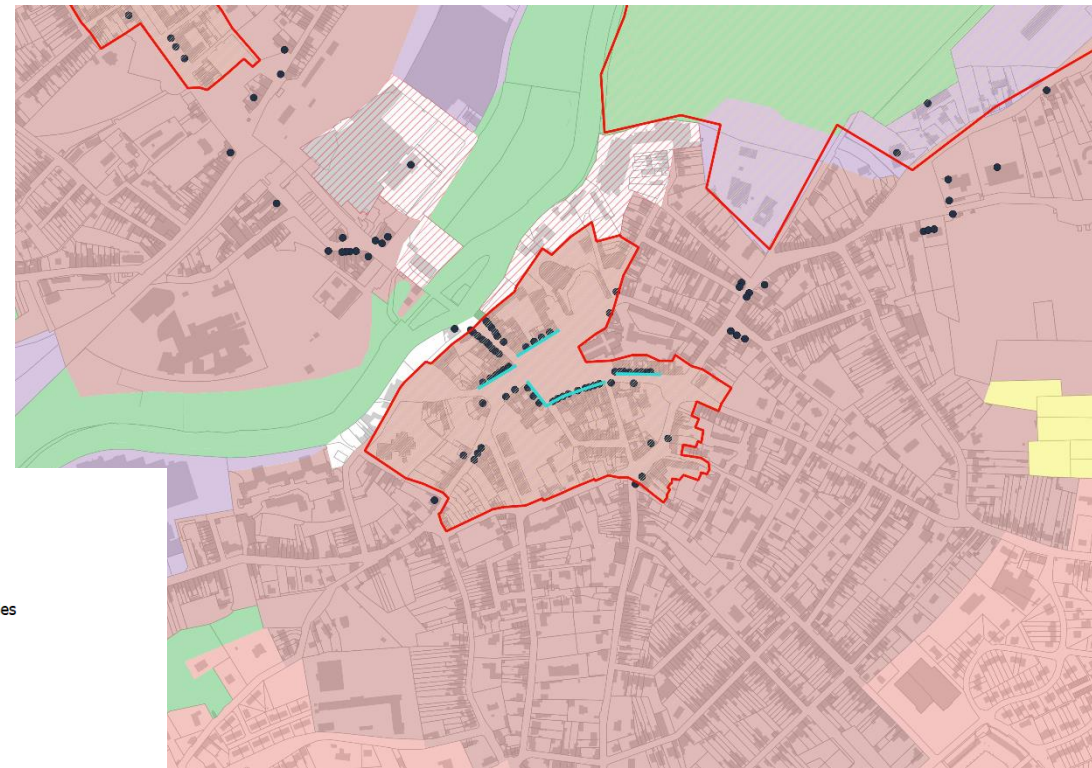
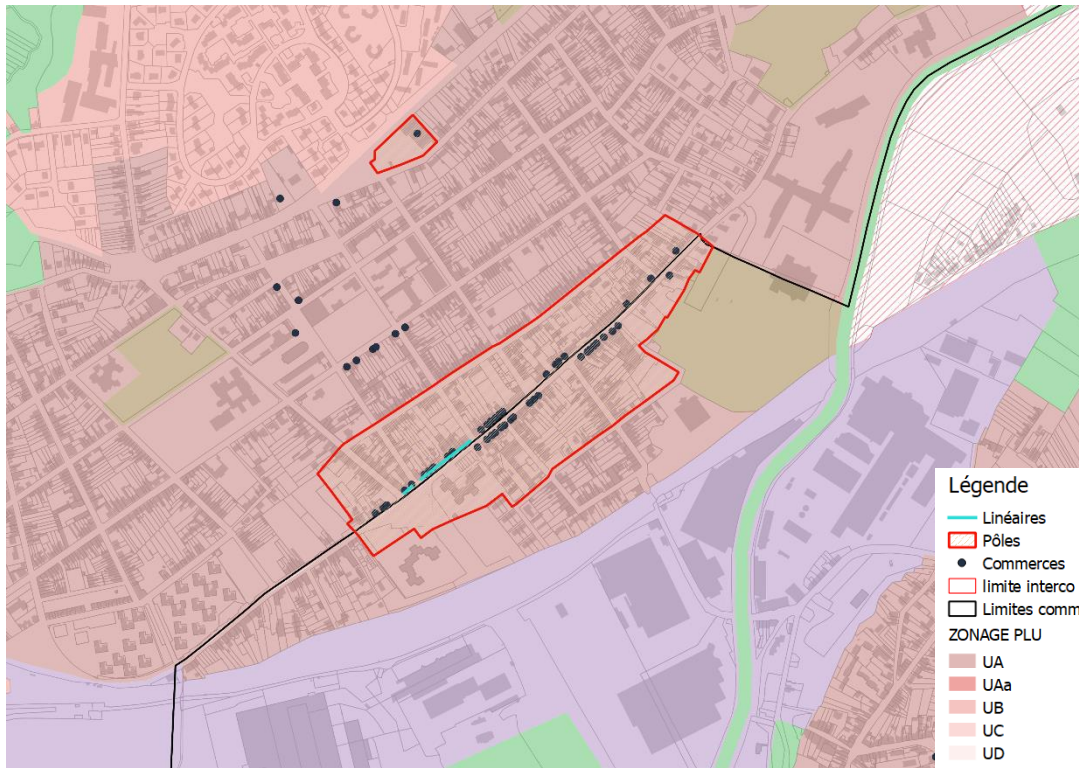
CENTRE VILLE JEUMONT



- Légende**
- Linéaires
 - ▭ Pôles
 - Commerces
 - ▭ limite interco
 - ▭ Limites communales
- ZONAGE PLU**
- UA
 - UAa
 - UB
 - UC
 - UD
 - UE
 - US
 - A (Hameau)
 - U (enveloppe urbaine secondaire)
 - Nrs
 - Ur
 - A
 - Ap
 - N
 - Np
 - Nc
 - Ne
 - Nca
 - Nh

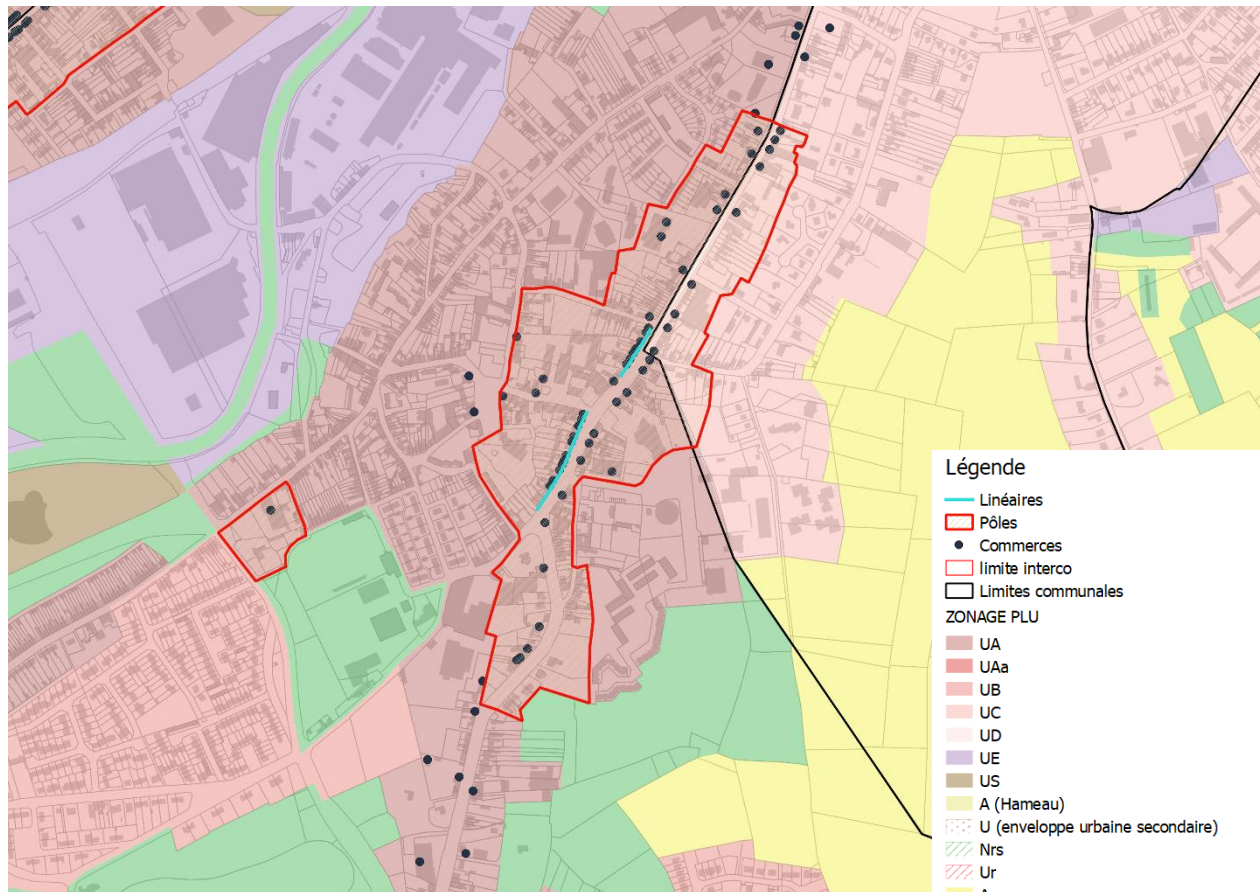
MAUBEUGE RUE D'HAUTMONT

CENTRE VILLE HAUMONT



- Légende**
- Linéaires
 - Pôles
 - Commerces
 - limite interco
 - Limites communales
- ZONAGE PLU**
- UA
 - UAa
 - UB
 - UC
 - UD
 - UE
 - US
 - A (Hameau)
 - U (enveloppe urbaine secondaire)
 - Nrs
 - Ur
 - A
 - Ap
 - N
 - Np
 - Nc
 - Ne
 - Nca
 - Nh

CENTRE VILLE LOUVROIL

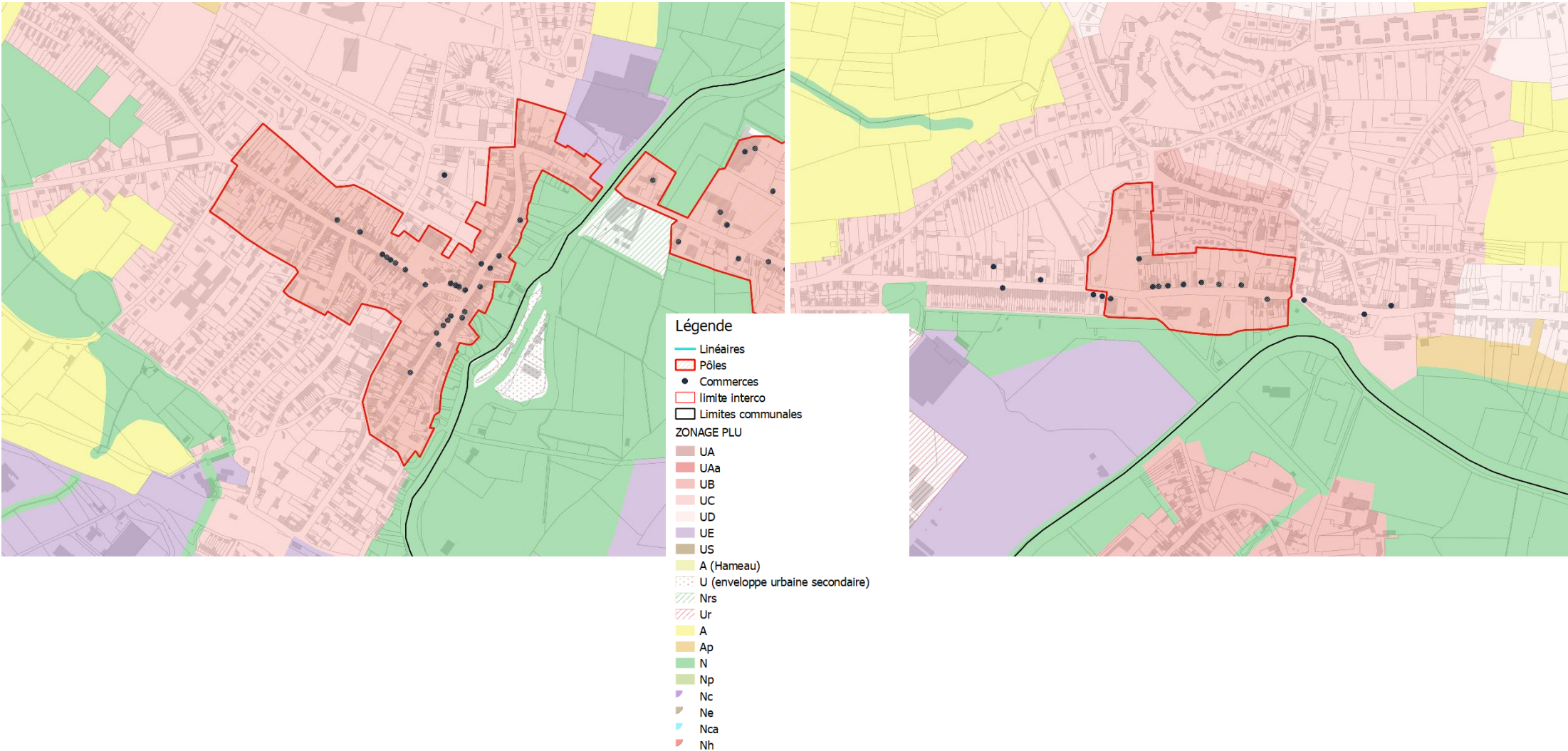


- Légende**
- Linéaires
 - ▭ Pôles
 - Commerces
 - ▭ limite interco
 - ▭ Limites communales
- ZONAGE PLU**
- UA
 - UAa
 - UB
 - UC
 - UD
 - UE
 - US
 - A (Hameau)
 - U (enveloppe urbaine secondaire)
 - Nrs
 - Ur
 - A
 - Ap
 - N
 - Np
 - Nc
 - Ne
 - Nca
 - Nh

2.5. Centralités de proximité, à maintenir

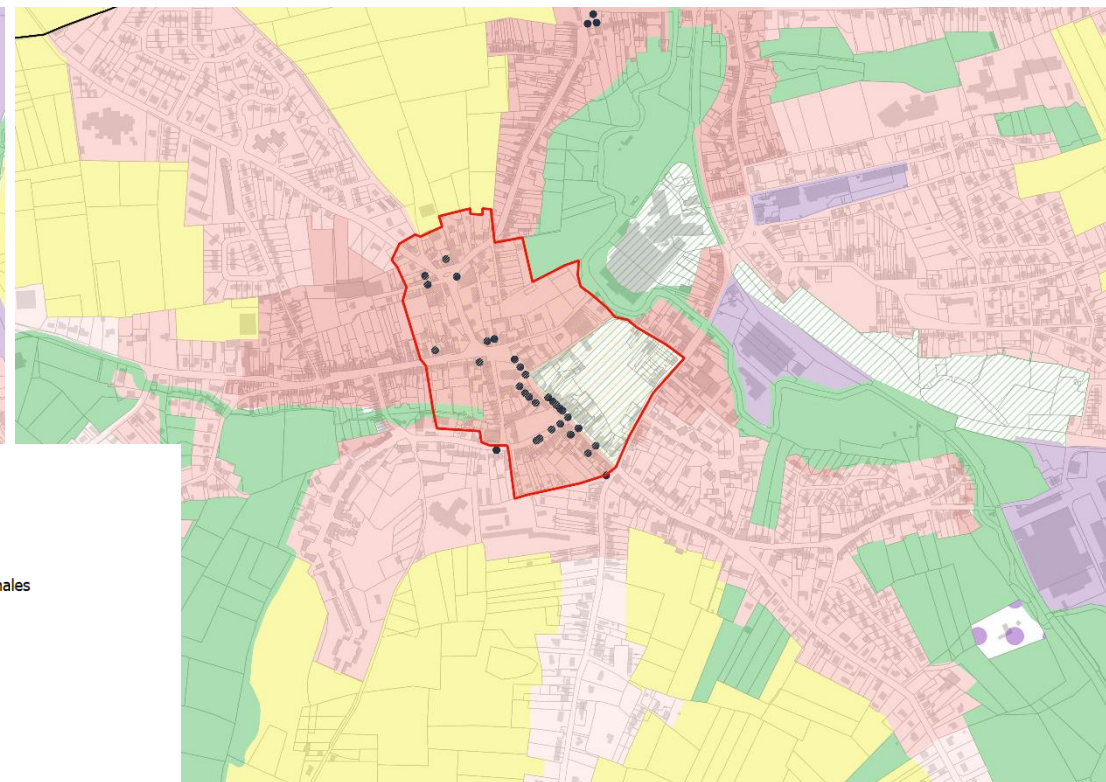
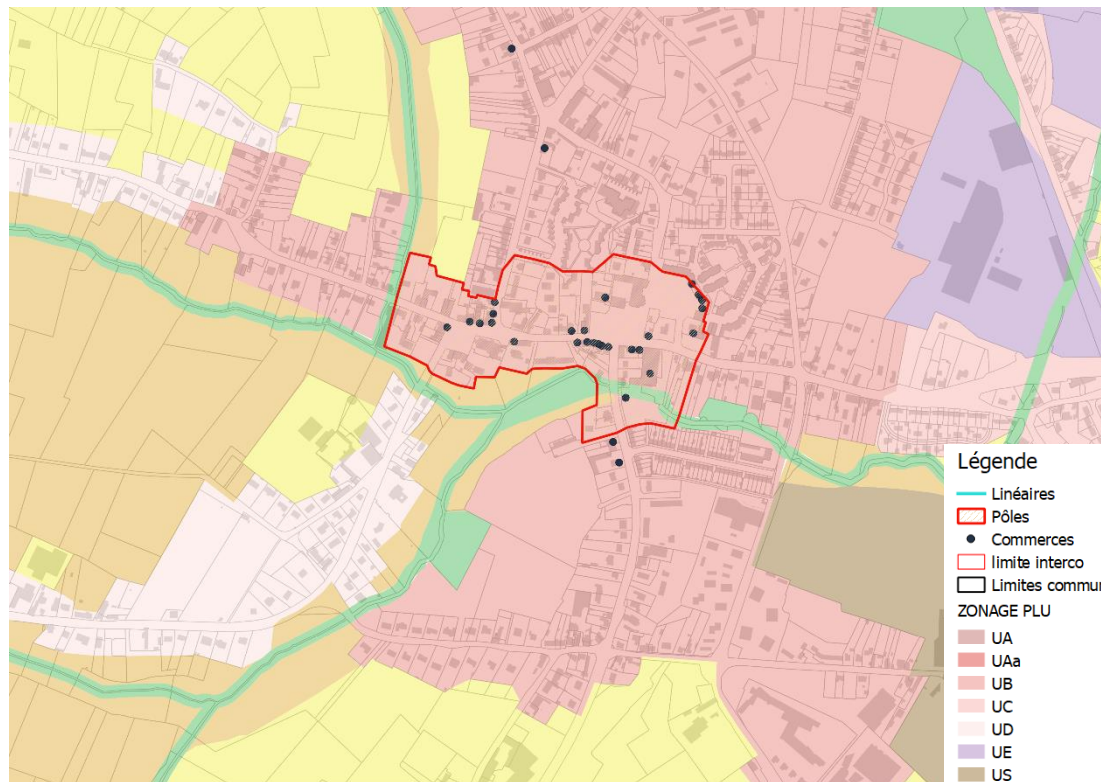
CENTRE VILLE BERLAIMONT

CENTRE VILLE BOUSSOIS



CENTRE VILLE FEIGNIES

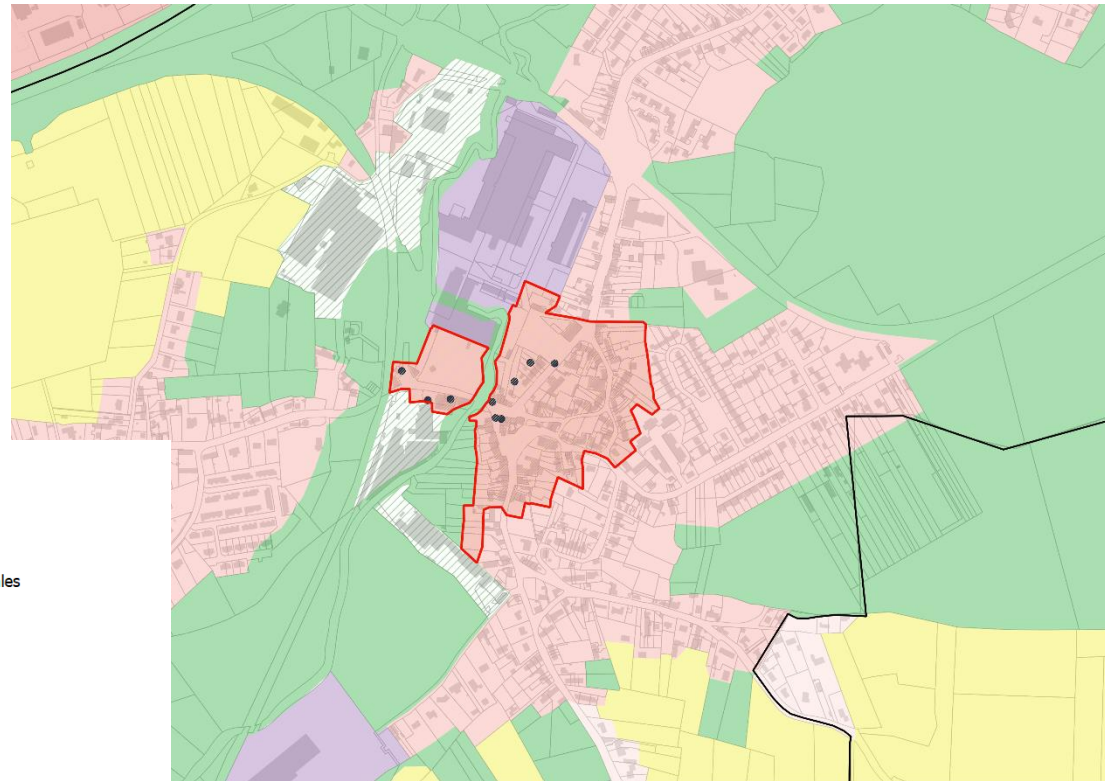
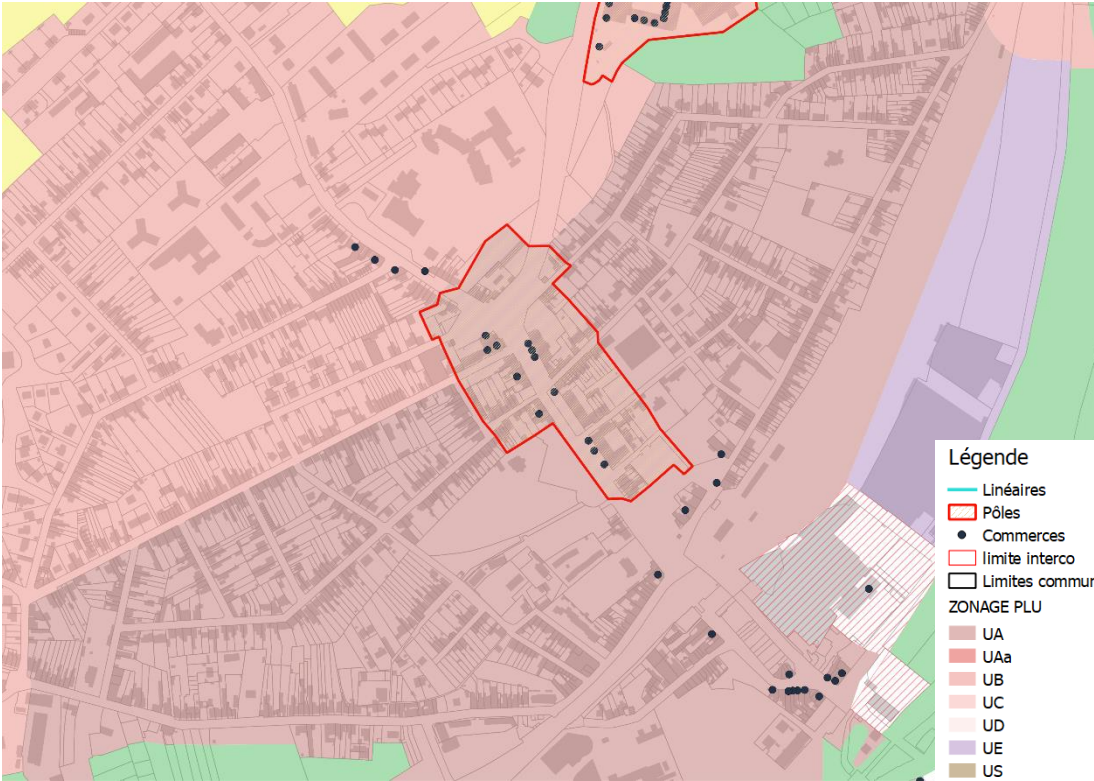
CENTRE VILLE FERRIERES LA GRANDE



- Légende**
- Linéaires
 - ▭ Pôles
 - Commerces
 - ▭ limite interco
 - ▭ Limites communales
- ZONAGE PLU**
- UA
 - UAa
 - UB
 - UC
 - UD
 - UE
 - US
 - A (Hameau)
 - U (enveloppe urbaine secondaire)
 - Nrs
 - Ur
 - A
 - Ap
 - N
 - Np
 - Nc
 - Ne
 - Nca
 - Nh

HAUTMONT GAMBETTA

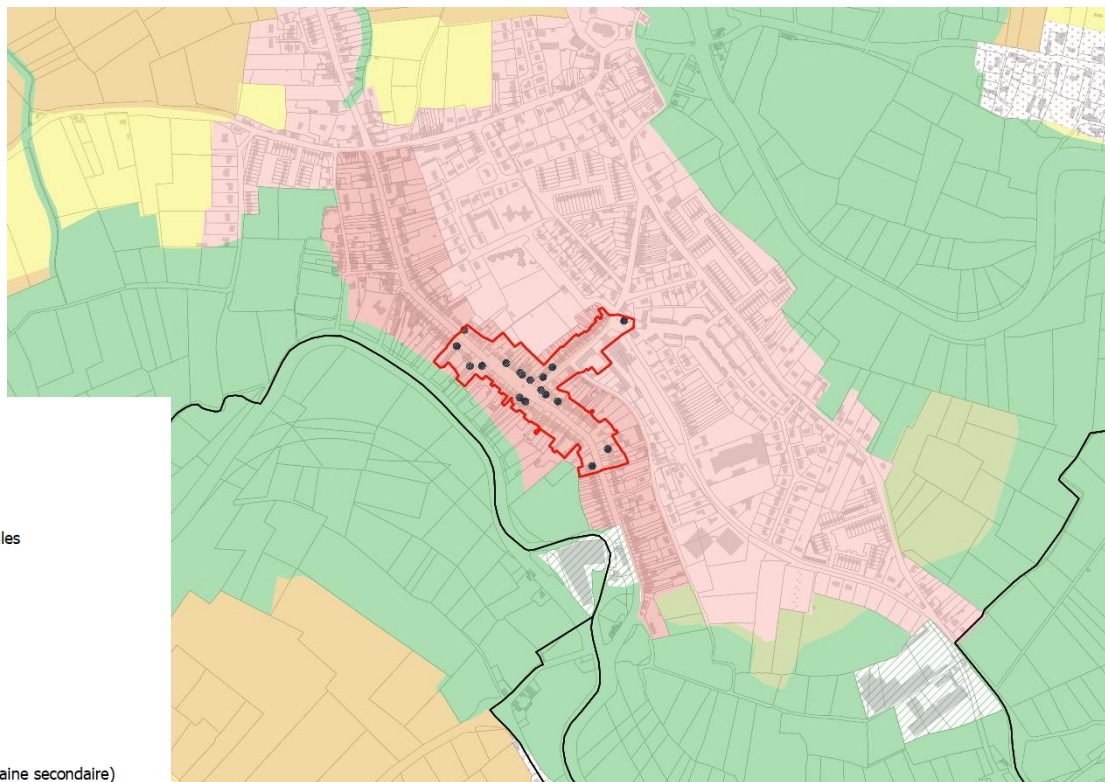
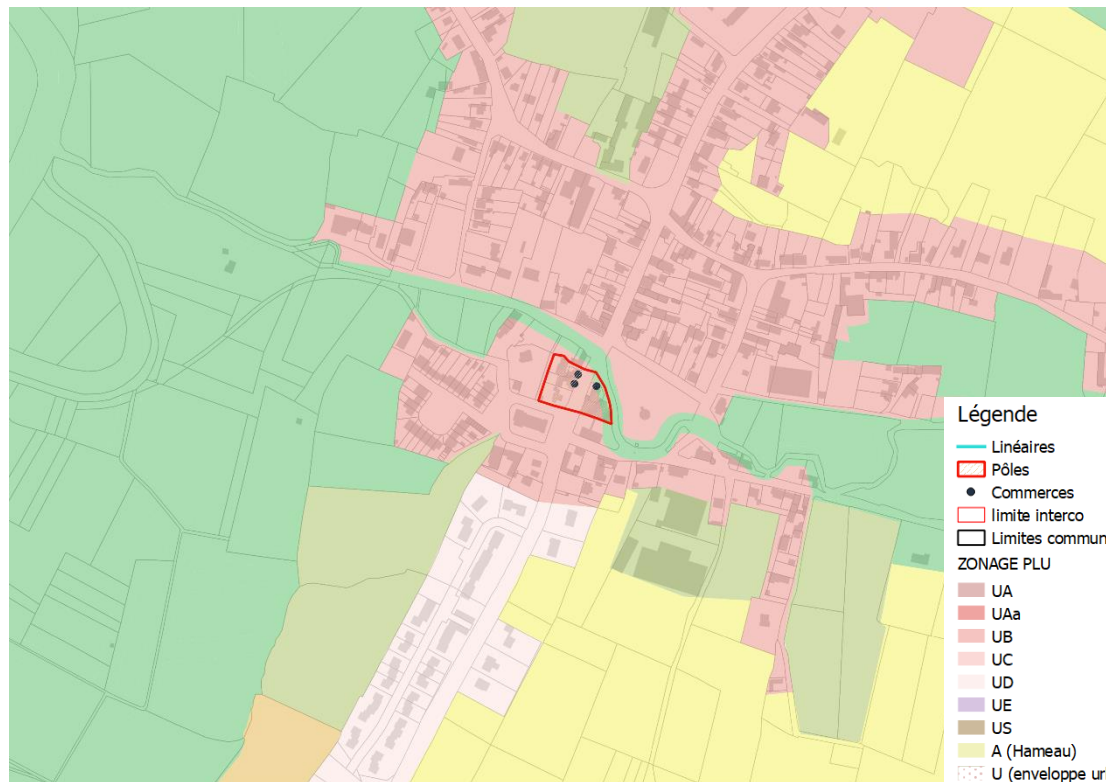
ROUSIES CENTRE VILLE



- Légende**
- Linéaires
 - ▭ Pôles
 - Commerces
 - ▭ limite interco
 - ▭ Limites communales
- ZONAGE PLU**
- UA
 - UAa
 - UB
 - UC
 - UD
 - UE
 - US
 - A (Hameau)
 - U (enveloppe urbaine secondaire)
 - Nrs
 - Ur
 - A
 - Ap
 - N
 - Np
 - Nc
 - Ne
 - Nca
 - Nh

LEVAL

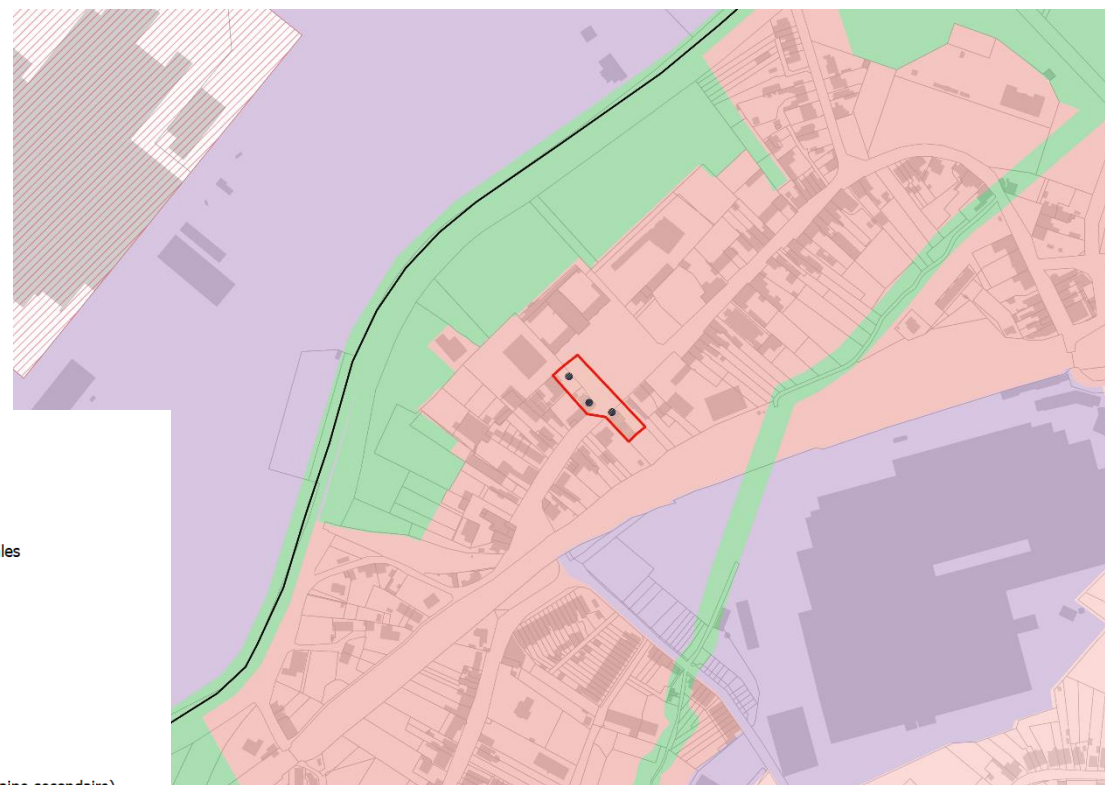
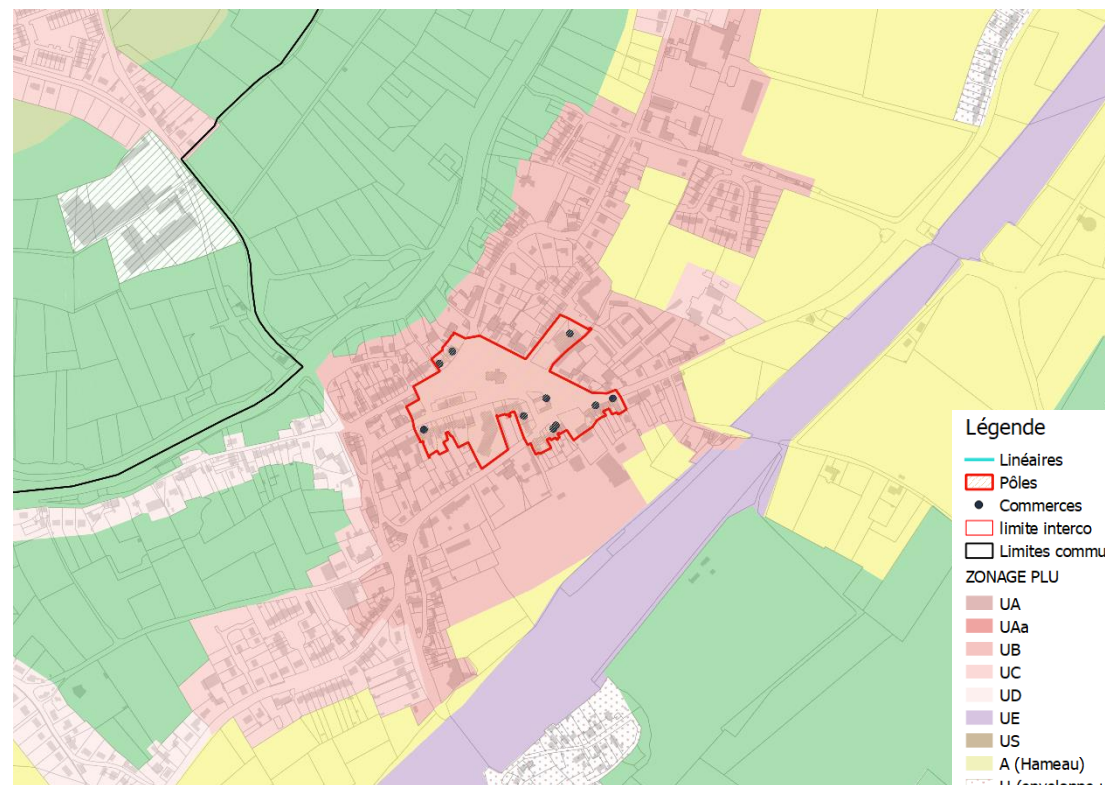
PONT-SUR-SAMBRE



- Légende**
- Linéaires
 - ▭ Pôles
 - Commerces
 - ▭ limite interco
 - ▭ Limites communales
- ZONAGE PLU**
- UA
 - UAa
 - UB
 - UC
 - UD
 - UE
 - US
 - A (Hameau)
 - U (enveloppe urbaine secondaire)
 - Nrs
 - Ur
 - A
 - Ap
 - N
 - Np
 - Nc
 - Ne
 - Nca
 - Nh

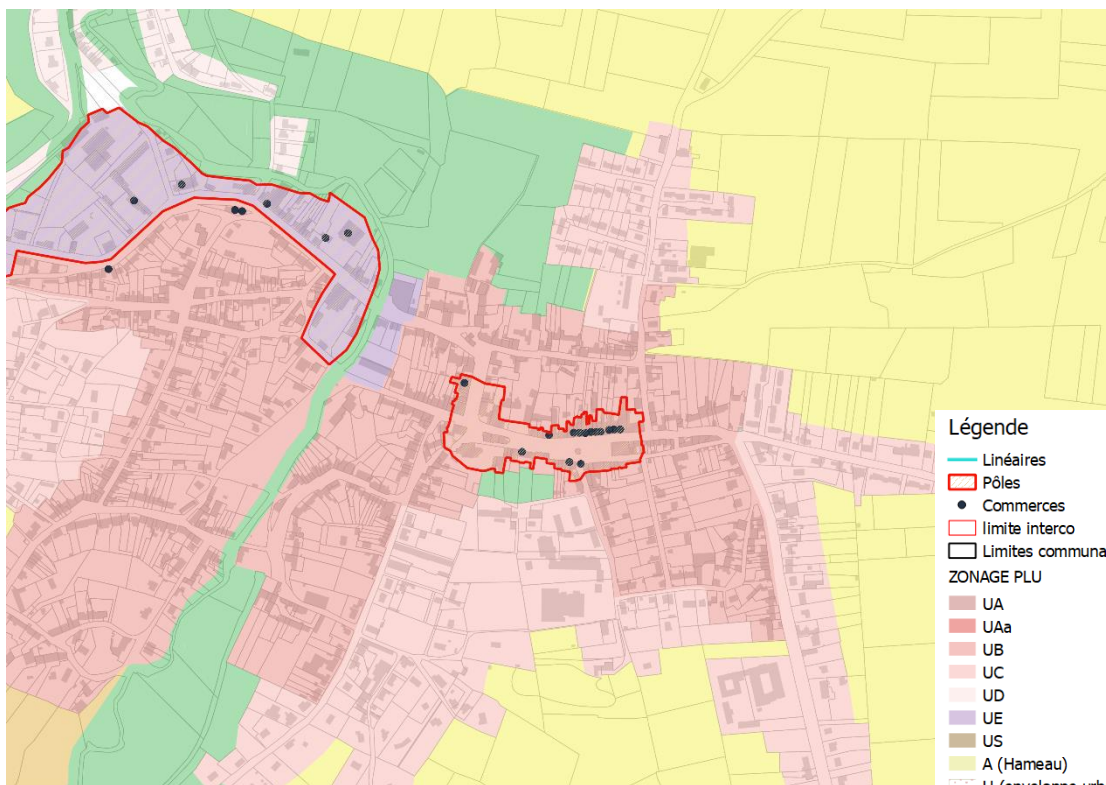
BACHANT

RECQUIGNIES



- Légende**
- Linéaires
 - ▭ Pôles
 - Commerces
 - ▭ limite interco
 - ▭ Limites communales
- ZONAGE PLU**
- UA
 - UAa
 - UB
 - UC
 - UD
 - UE
 - US
 - A (Hameau)
 - U (enveloppe urbaine secondaire)
 - Nrs
 - Ur
 - A
 - Ap
 - N
 - Np
 - Nc
 - Ne
 - Nca
 - Nh

COUSOLRE

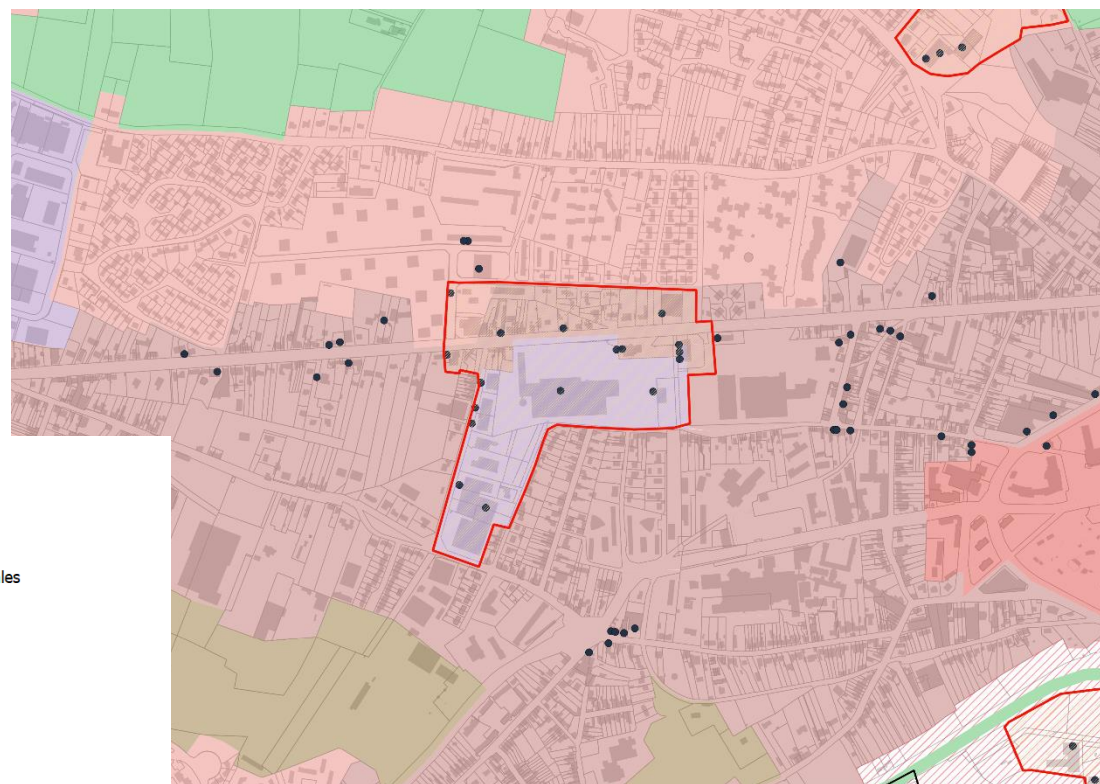
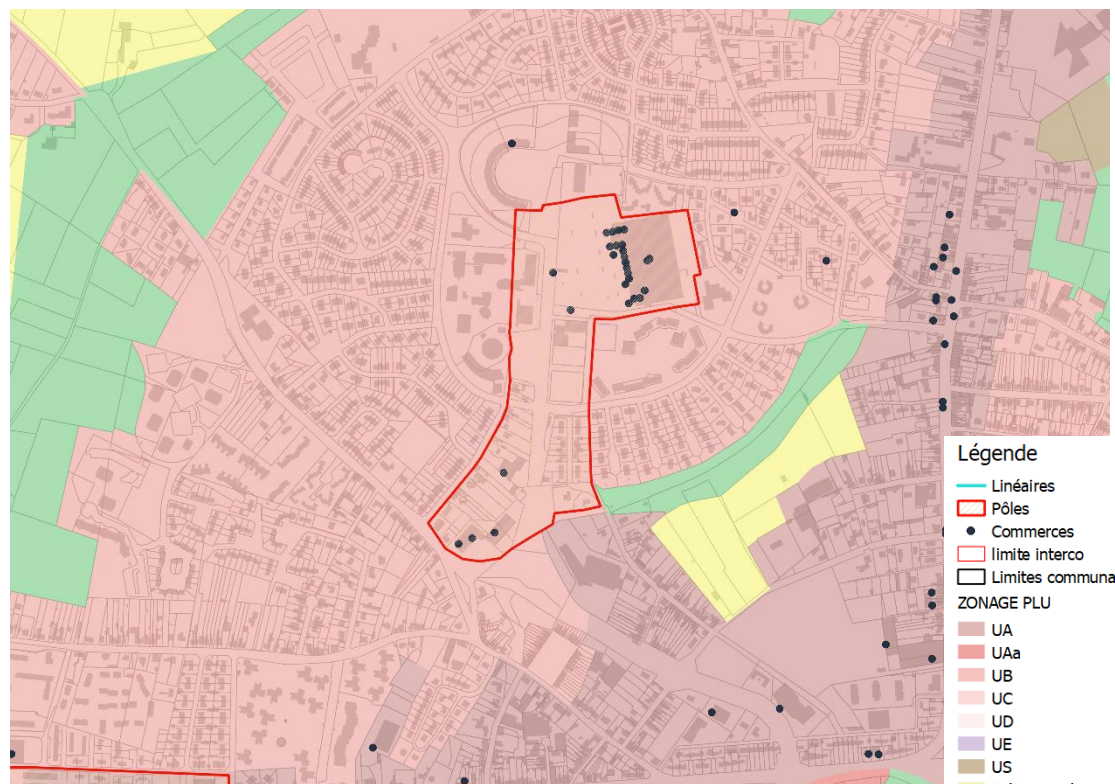


- Légende**
- Linéaires
 - ▭ Pôles
 - Commerces
 - ▭ limite interco
 - ▭ Limites communales
- ZONAGE PLU**
- UA
 - UAa
 - UB
 - UC
 - UD
 - UE
 - US
 - A (Hameau)
 - U (enveloppe urbaine secondaire)
 - Nrs
 - Ur
 - A
 - Ap
 - N
 - Np
 - Nc
 - Ne
 - Nca
 - Nh

2.6. Pôles intermédiaires de GMS, à maîtriser

MAUBEUGE NORD

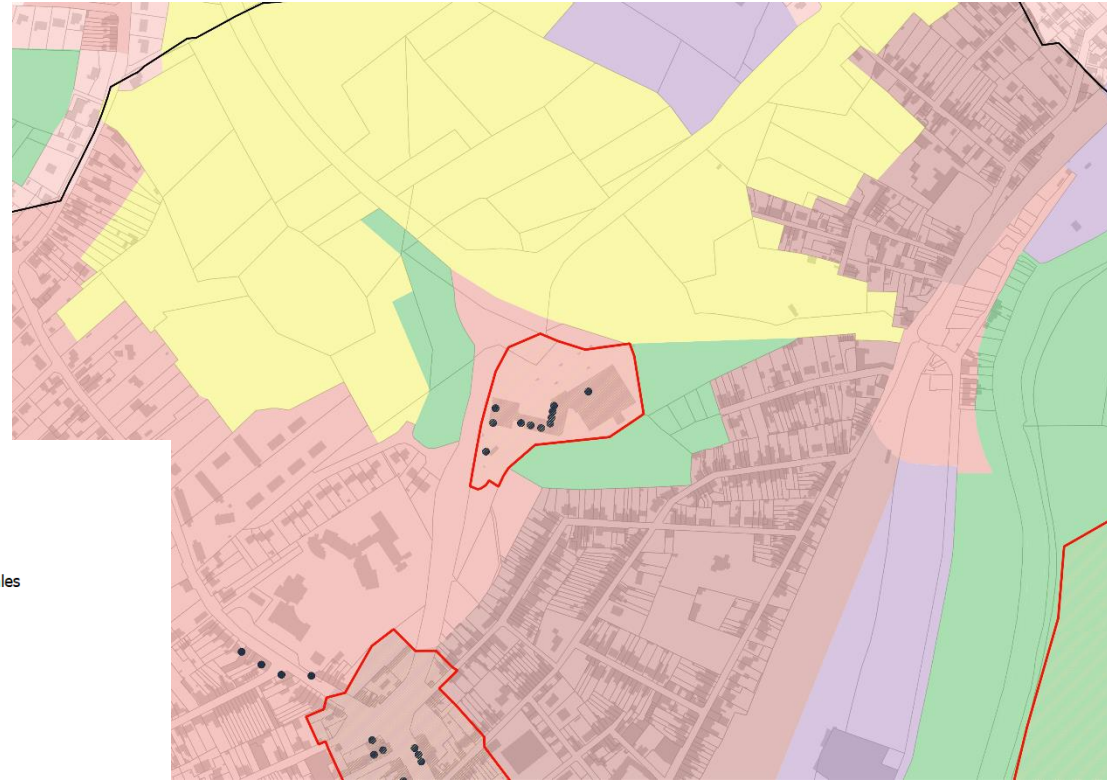
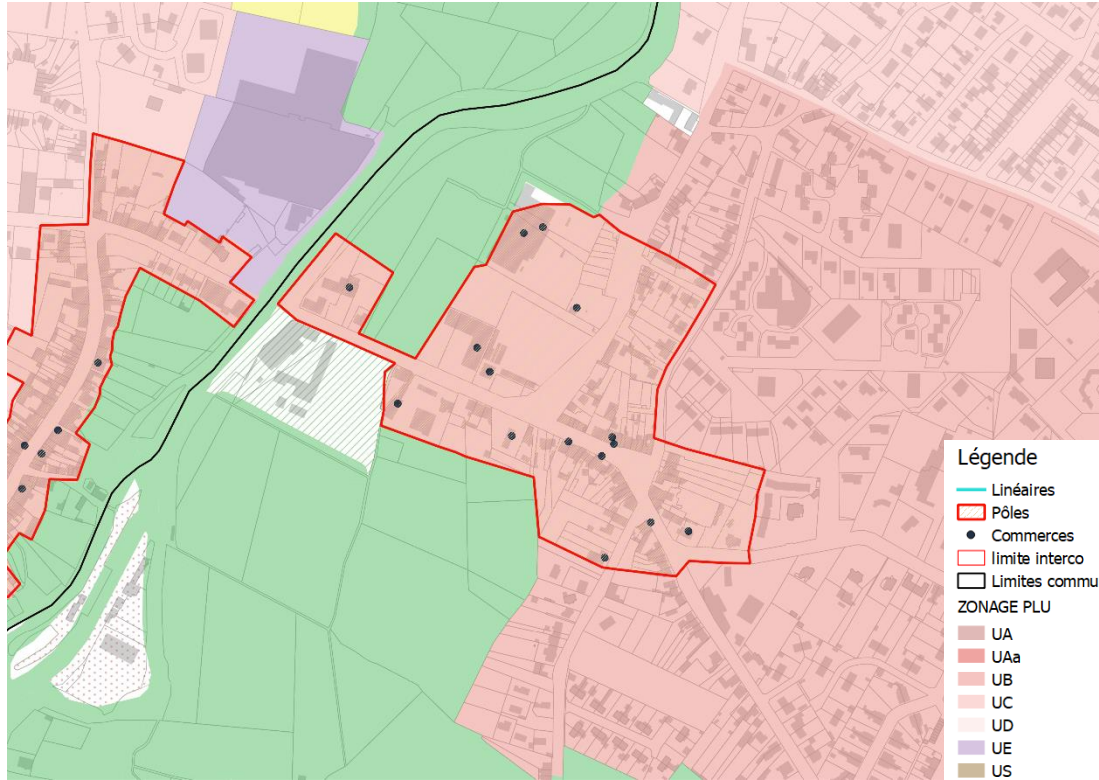
MAUBEUGE JAURES / COUBERTIN



- Légende**
- Linéaires
 - Pôles
 - Commerces
 - limite interco
 - Limites communales
- ZONAGE PLU**
- UA
 - UAa
 - UB
 - UC
 - UD
 - UE
 - US
 - A (Hameau)
 - U (enveloppe urbaine secondaire)
 - Nrs
 - Ur
 - A
 - Ap
 - N
 - Np
 - Nc
 - Ne
 - Nca
 - Nh

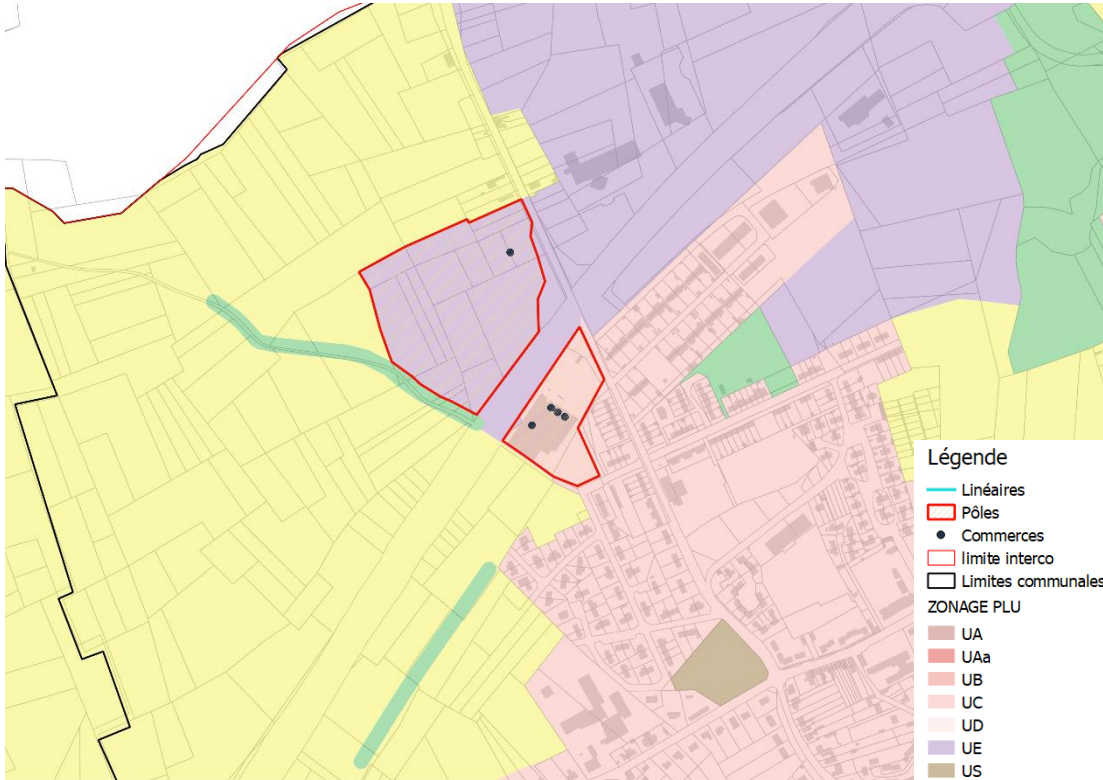
AULNOYE NORD OUEST (SIMPLY)

HAUTMONT NORD EST (INTERMARCHE)



- Légende**
- Linéaires
 - ▭ Pôles
 - Commerces
 - ▭ limite interco
 - ▭ Limites communales
- ZONAGE PLU**
- UA
 - UAa
 - UB
 - UC
 - UD
 - UE
 - US
 - A (Hameau)
 - U (enveloppe urbaine secondaire)
 - Nrs
 - Ur
 - A
 - Ap
 - N
 - Np
 - Nc
 - Ne
 - Nca
 - Nh

JEUMONT NORD (INTER)



Légende

- Linéaires
- Pôles
- Commerces
- limite interco
- Limites communales

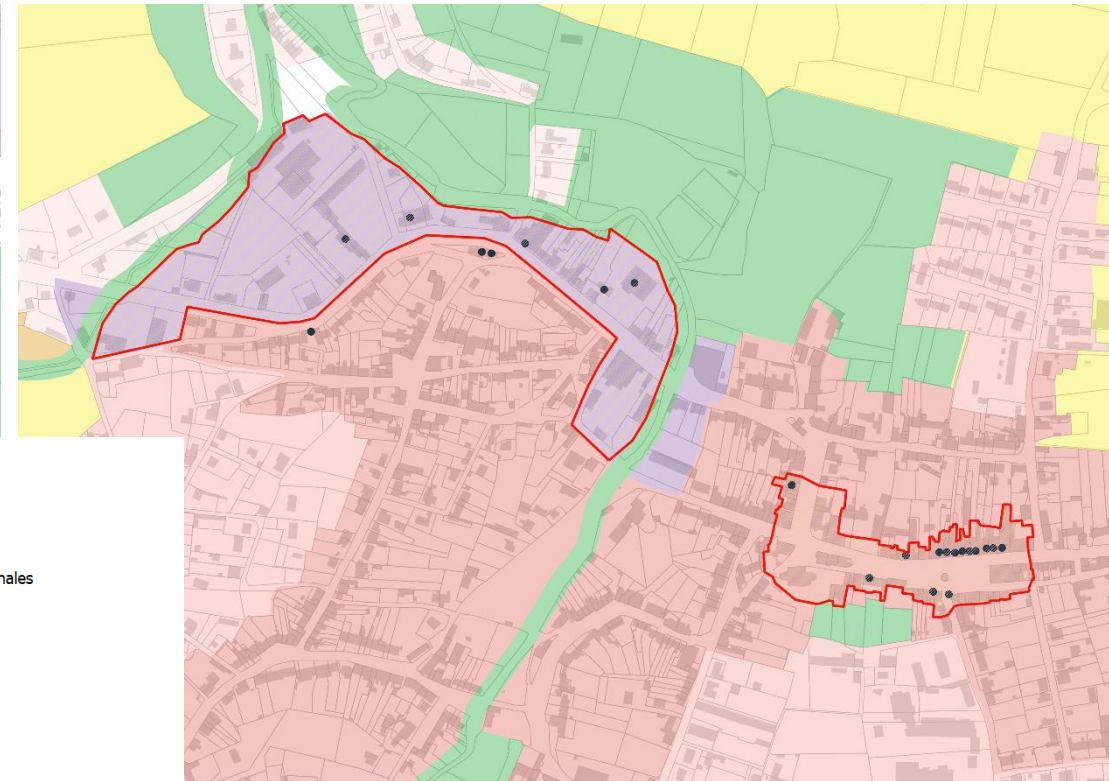
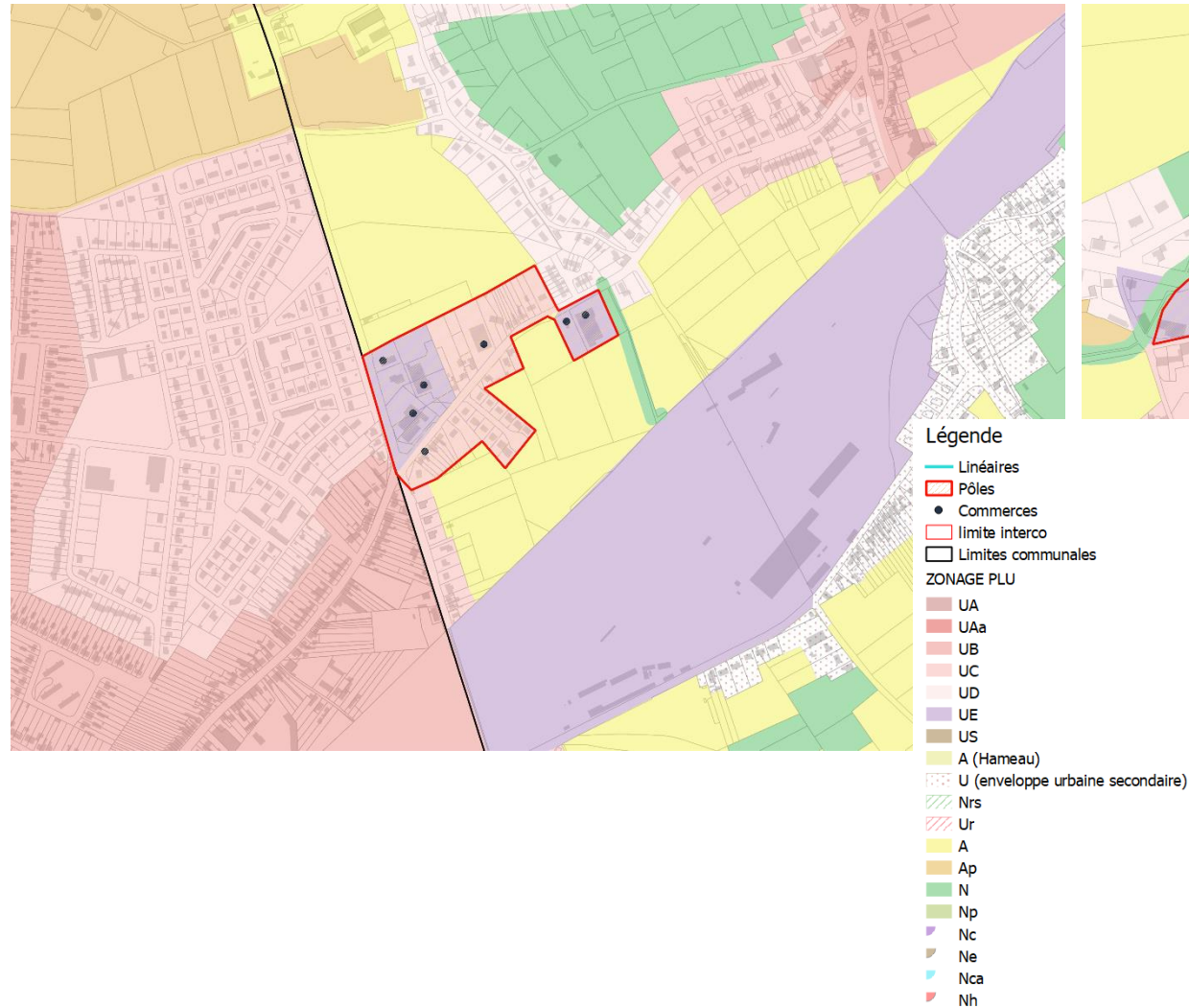
ZONAGE PLU

- UA
- UAa
- UB
- UC
- UD
- UE
- US
- A (Hameau)
- U (enveloppe urbaine secondaire)
- Nrs
- Ur
- A
- Ap
- N
- Np
- Nc
- Ne
- Nca
- Nh

2.7. Pôles de GMS de proximité, à adapter

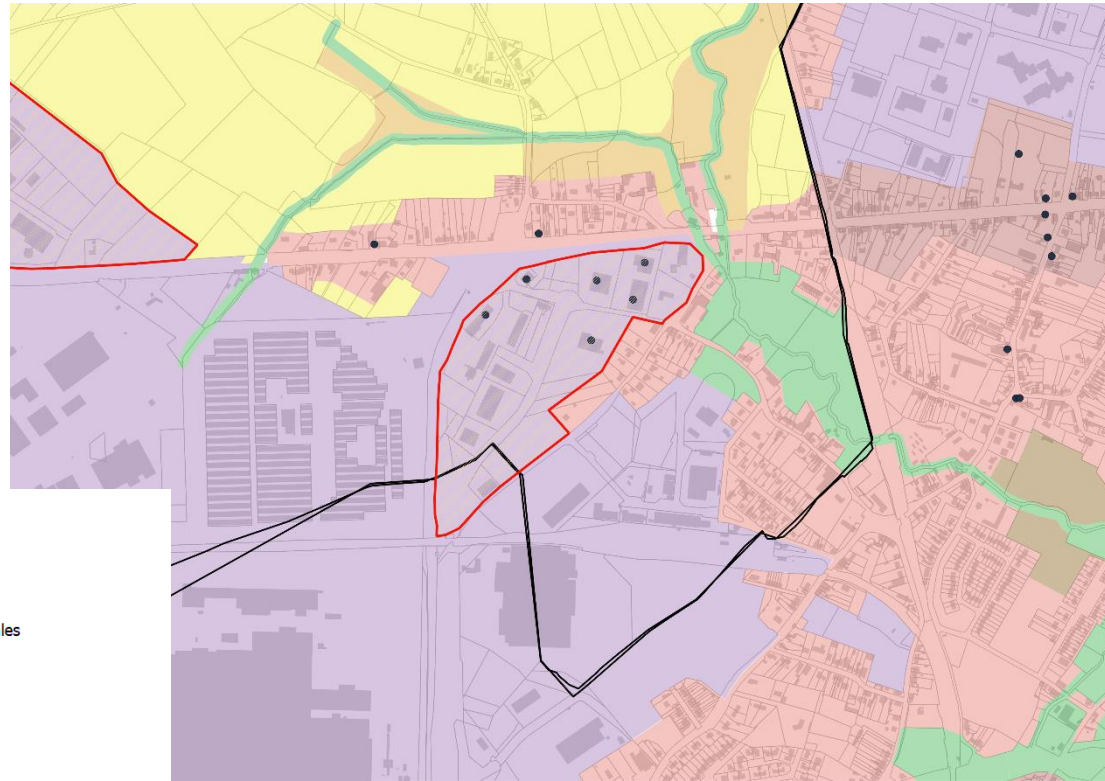
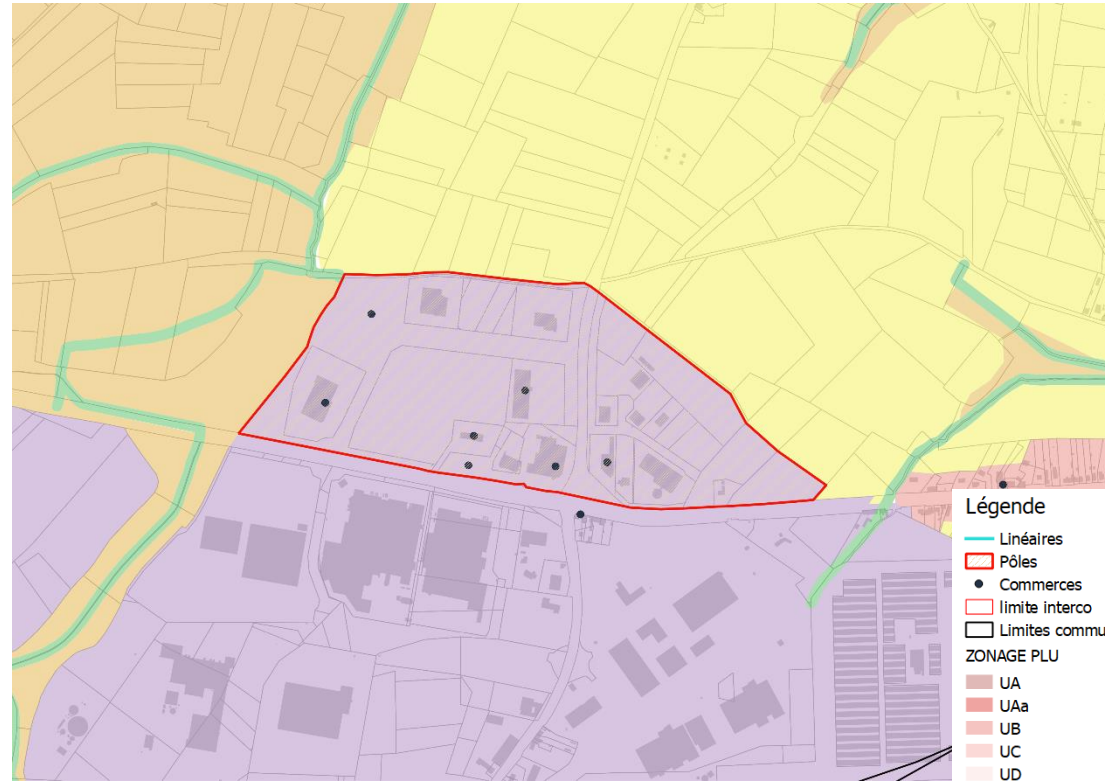
BACHANT – ROUTE DE MAUBEUGE

COUSOLRE – ROUTE NATIONALE



FEIGNIES LONGUENELLE NORD

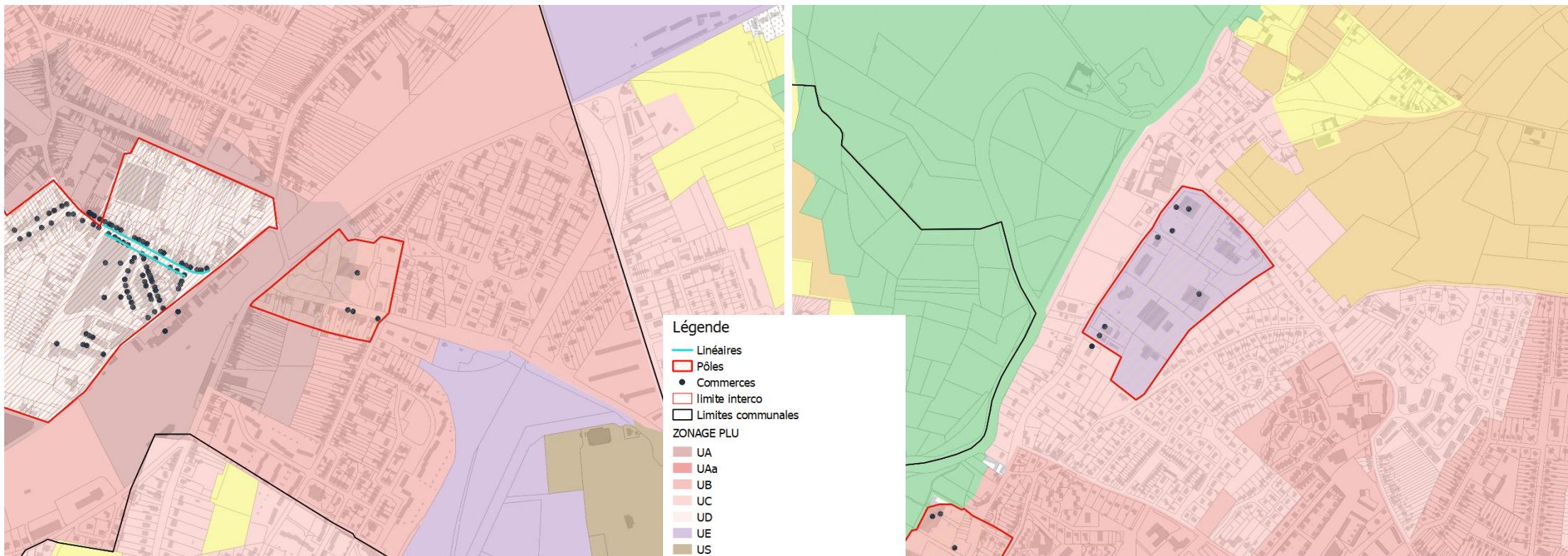
FEIGNIES ROUTE DE VALENCIENNES



- Légende**
- Linéaires
 - Pôles
 - Commerces
 - limite interco
 - Limites communales
- ZONAGE PLU**
- UA
 - UAa
 - UB
 - UC
 - UD
 - UE
 - US
 - A (Hameau)
 - U (enveloppe urbaine secondaire)
 - Nrs
 - Ur
 - A
 - Ap
 - N
 - Np
 - Nc
 - Ne
 - Nca
 - Nh

AULNOYE – SUD EST

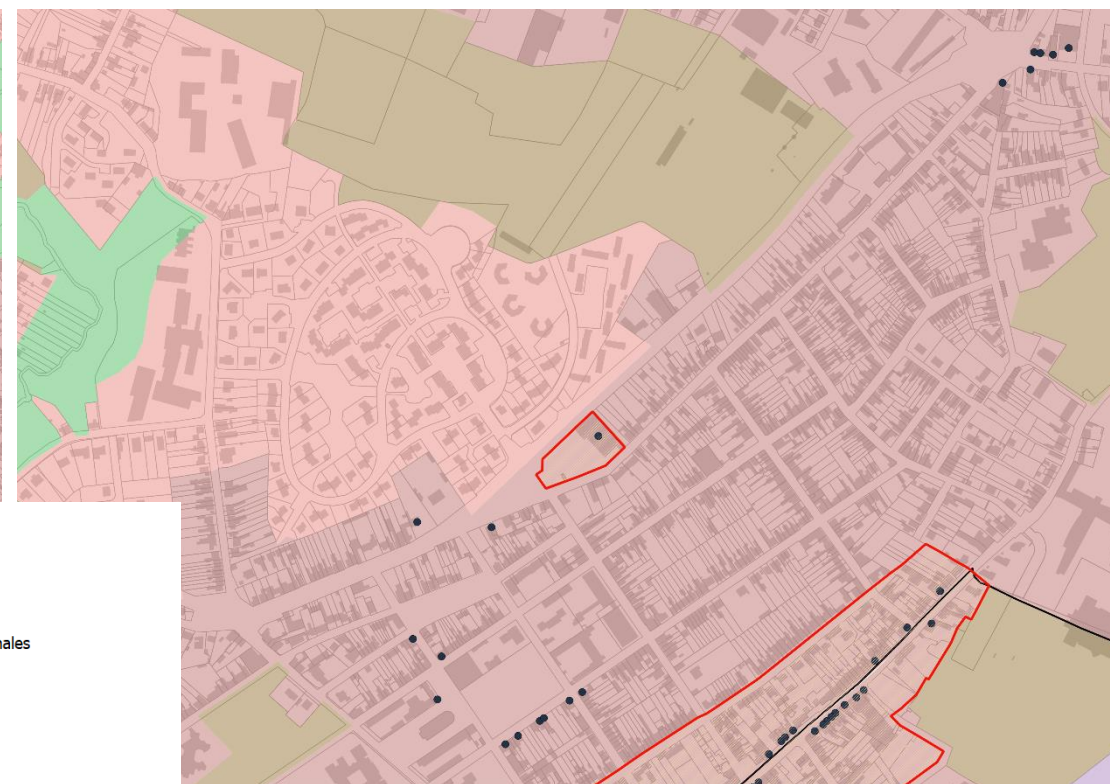
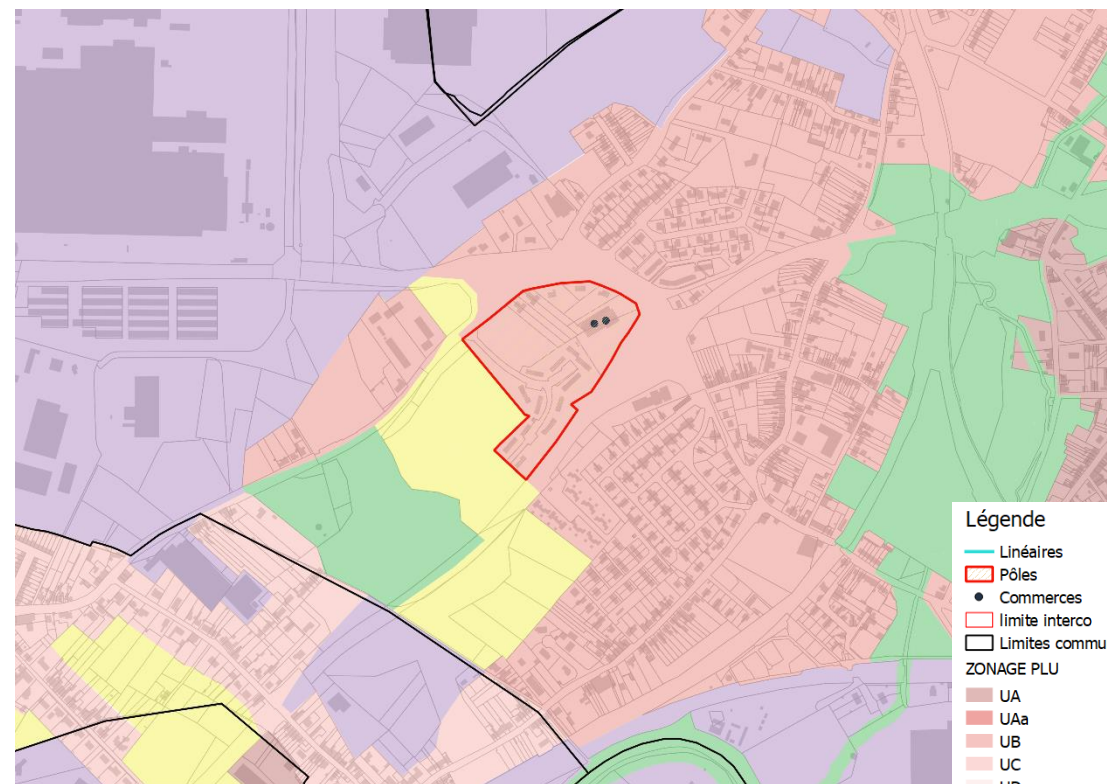
AULNOYE - FONTAINE



- Légende**
- Linéaires
 - ▭ Pôles
 - Commerces
 - ▭ limite interco
 - ▭ Limites communales
- ZONAGE PLU**
- UA
 - UAa
 - UB
 - UC
 - UD
 - UE
 - US
 - A (Hameau)
 - U (enveloppe urbaine secondaire)
 - Nrs
 - Ur
 - A
 - Ap
 - N
 - Np
 - Nc
 - Ne
 - Nca
 - Nh

MAUBEUGE OUEST (ALDI)

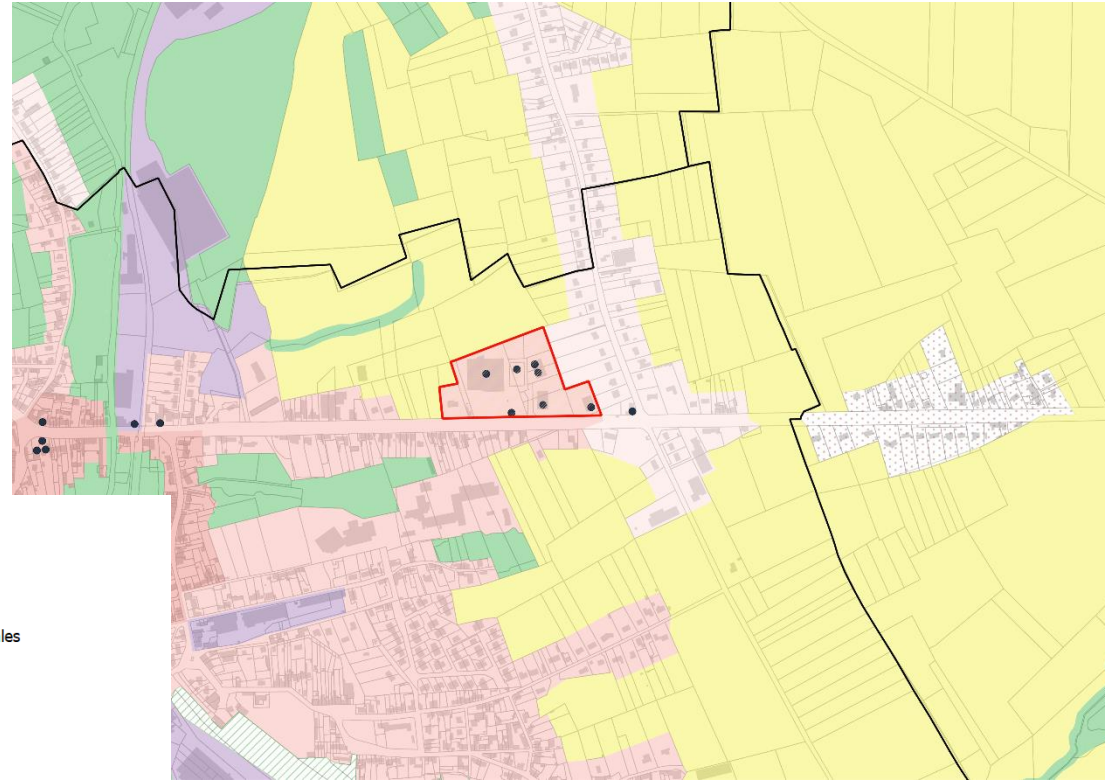
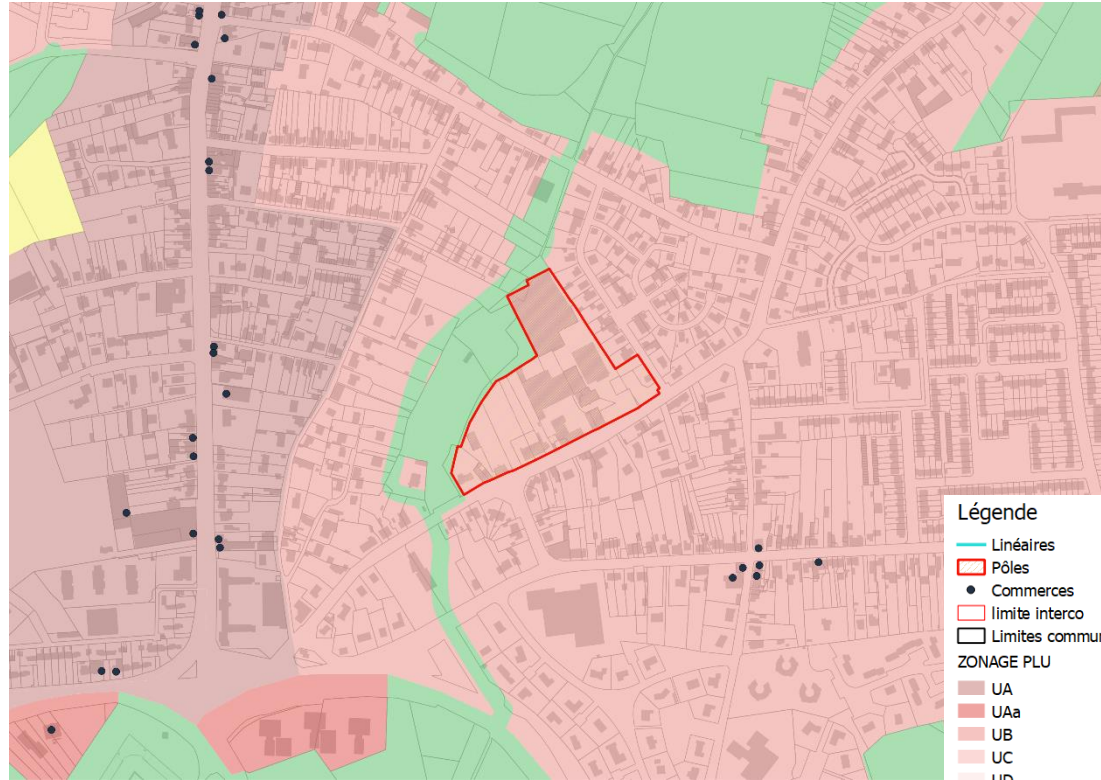
MAUBEUGE HAUTMONT NORD (LIDL)



- Légende**
- Linéaires
 - ▭ Pôles
 - Commerces
 - ▭ limite interco
 - ▭ Limites communales
- ZONAGE PLU**
- UA
 - UAa
 - UB
 - UC
 - UD
 - UE
 - US
 - A (Hameau)
 - U (enveloppe urbaine secondaire)
 - Nrs
 - Ur
 - A
 - Ap
 - N
 - Np
 - Nc
 - Ne
 - Nca
 - Nh

MAUBEUGE ROUTE D'ELESMES

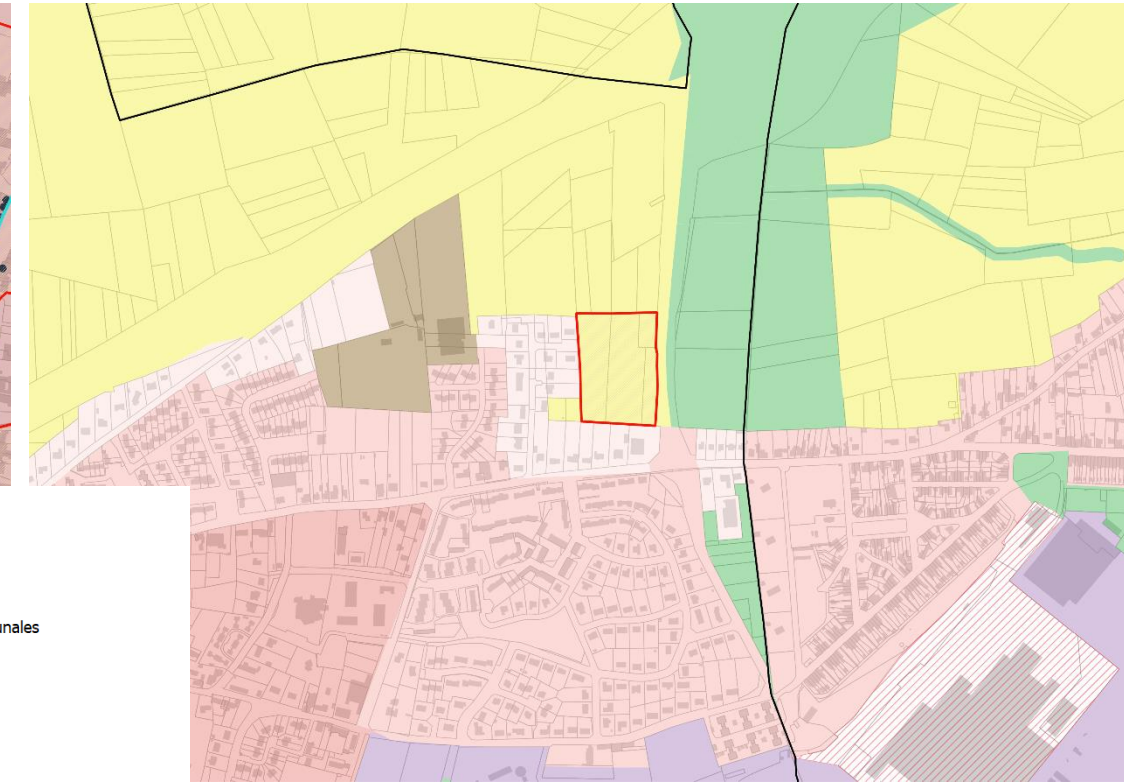
FERRIERES LA GRANDE NORD EST (MARKET)



- Légende**
- Linéaires
 - ▭ Pôles
 - Commerces
 - ▭ limite interco
 - ▭ Limites communales
- ZONAGE PLU**
- UA
 - UAa
 - UB
 - UC
 - UD
 - UE
 - US
 - A (Hameau)
 - U (enveloppe urbaine secondaire)
 - Nrs
 - Ur
 - A
 - Ap
 - N
 - Np
 - Nc
 - Ne
 - Nca
 - Nh

LOUVROIL OUEST (LIDL)

ASSEVENT(DEPLACEMENTDU ALDI)



- Légende**
- Linéaires
 - ▭ Pôles
 - Commerces
 - ▭ limite interco
 - ▭ Limites communales
- ZONAGE PLU**
- UA
 - UAa
 - UB
 - UC
 - UD
 - UE
 - US
 - A (Hameau)
 - U (enveloppe urbaine secondaire)
 - Nrs
 - Ur
 - A
 - Ap
 - N
 - Np
 - Nc
 - Ne
 - Nca
 - Nh

ROUSIES SUD OUEST (CONTACT)

