

Chapitre 1 - Dispositions Applicables à la zone U

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à l'espace bâti constitué par le bâti originel et les extensions récentes raccordés aux équipements publics collectifs.

Elle comprend trois secteurs :

- Un secteur **Ui** soumis à des risques d'inondation
- Un secteur **Ua** soumis à des prescriptions particulières définies par une orientation d'aménagement et de programmation.
- Un secteur **Ur** où les habitations sont soumises à un risque de ruissellement,

RAPPELS ET OBLIGATIONS

- *Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de la commune de Bry.*

L'intégralité du territoire présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux (aléa faible mais non nul).

Le territoire est également soumis au risque des engins de guerre.

La commune est classée en zone 3 de sismicité de modérée.

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.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteintes à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les constructions à usage agricole à l'exception de celles autorisées en U 2.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures.
- Les abris mobiles, à l'exception des abris de chantier donc provisoires,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées en U 2.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les installations classées hormis celles autorisées à l'article U 2.
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial non lié à une activité commerciale de vente.
- Les parcs d'attractions.

Sont interdites en sus dans les secteurs Ui et Ur :

- Les sous sols, caves et garages souterrains.

ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions

Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère de la zone,
- et que des dispositions soient prises, afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

L'extension, la transformation, le changement des procédés de fabrication des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées, dans la mesure où ils satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

Les constructions, extensions et installations à usage agricole à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole existante et situées à proximité immédiate
- ou qu'elles concourent à la mise en conformité

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers
- ou à des aménagements hydrauliques

Les équipements collectifs, ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs.

En sus en secteur Ui :

- Les constructions doivent avoir une élévation de 1 m du premier niveau de plancher habitable par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

En sus en secteur Ur :

- Les constructions doivent avoir une élévation de 0,5 m du premier niveau de plancher habitable par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 –ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès aux voies doivent toujours assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

b) Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès à une nouvelle construction sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour sans manœuvre. En tout état de cause, leur longueur est limitée à 50 mètres maximum.

ARTICLE U 4 – DESERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

- Desserte en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est interdite.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, quand il existe un réseau séparatif et en cas de création de lotissement.

- Eaux pluviales

Il conviendra de gérer les eaux conformément aux avis des administrations et services techniques compétents. Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires et normalisés garantissant l'écoulement et l'infiltration à même la parcelle.

Si cela n'est pas possible techniquement suite aux résultats d'étude (étude de sols) en particulier carte d'aptitude des sols, celles-ci seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent la régulation des débits avant le rejet dans le réseau, puis l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Réseaux électriques et téléphoniques

Les réseaux de distribution doivent être enterrés ou dissimulés en façade. Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Déchets

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

Les nouvelles voies en impasse doivent avoir un point de collecte aménagé des ordures ménagères en limite de la voie publique et accessible.

ARTICLE U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

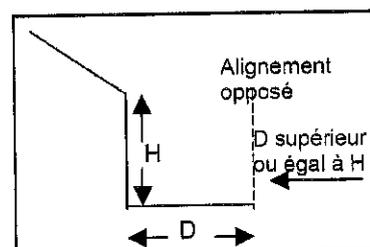
Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux normes de superficies minimales exigées en matière d'assainissement individuel.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, des voies ouvertes à la circulation publique,
- Soit à l'alignement de l'une des constructions voisines
- soit en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

- Dans le cas de construction en retrait, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la limite qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



- Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, sa hauteur est fixée en fonction de la voie la plus large sur une longueur maximale de 20 mètres de large en retour sur la voie la plus étroite.

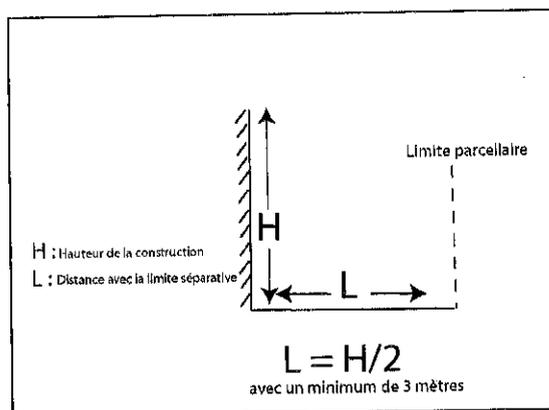
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ni aux travaux concourant à leur amélioration. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions peut être imposée sous réserve de justifications.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées :

- sur les limites séparatives
- ou en retrait de ces limites, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes ni aux travaux concourant à leur amélioration. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Toutefois, les annexes et ouvrages techniques pourront être édifiées à l'alignement ou dans une marge de recul inférieure à cinq mètres, à condition de ne pas gêner la visibilité ni la sécurité.

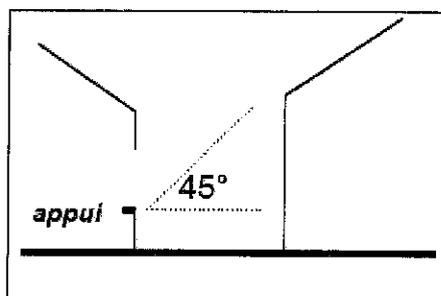
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait de 1 mètre minimum des limites séparatives latérales.

En sus en secteur U1 :

Sur les terrains riverains de cours d'eau, les constructions et installations doivent être implantées compte tenu d'un recul minimum de 5 mètres par rapport à la rive.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur un même terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

En sus en secteur U1 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la distance entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction. Le point le plus bas étant défini comme le sol existant, et le point le plus haut comme le sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

1. La hauteur des façades sur rue doit s'harmoniser avec celle des bâtiments voisins de façon à conserver l'unité du front bâti.
2. La hauteur totale de toute construction doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins, sans dépasser 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 11 mètres au faîtage. De manière générale elle devra respecter R+1+C, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.
3. Un seul niveau habitable pourra être aménagé dans les combles.
4. La règle de hauteur pourra être différente pour la réfection ou l'aménagement de constructions existantes qui dépassent déjà les hauteurs limites, ou pour les équipements publics si le parti architectural du bâtiment ou des impératifs techniques le justifient.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR

A. *Principe général :*

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

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est proscrit.

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme devront être conservées. Leur arrachage ou destruction ne pourra être autorisée que sous réserve d'une justification et du respect des prescriptions de l'article 13.

Tous travaux ayant pour effet de détruire des haies préservées en vertu de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme feront l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme.

B. *Dispositions particulières*

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les constructions en matériaux de récupération sont interdites à l'exception des matériaux utilisés dans l'architecture traditionnelle de l'Avesnois (comme par exemple la brique ou la pierre bleue).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses) est interdit.

Les couleurs vives sont interdites.

a. Volume des constructions

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits sauf justification.

b. Murs extérieurs

Pour les constructions nouvelles

Les façades des nouvelles constructions à usage d'habitation seront composées de briques de teinte homogène rouge/orangée, et/ou de pierre bleue, et/ou grès, et/ou bois ou tout autre matériau de teinte, d'aspect et d'appareillage similaires à ceux de l'architecture traditionnelle de l'Avesnois.

L'emploi de la brique flammée et de la brique claire est interdit.

L'utilisation du crépi est lui aussi interdit.

Pour les constructions existantes

La réfection à l'identique des bâtiments blancs et crépis est autorisée.

Pour les constructions existantes et les constructions nouvelles

Les joints blancs sont interdits, il leur sera préféré un joint de teinte grise ou de couleur sable.

c. Toitures

Les toitures devront être composées de tuiles mates de couleur rouge-orangée, d'ardoises de couleur noire-bleutée et mates ou de tout autre matériau de teinte, d'aspect et de pose similaires à ceux de l'architecture traditionnelle de l'Avesnois. Les tuiles à pureau plat sont autorisées mais uniquement si elles sont de couleur noire-bleutée et mates.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux serres d'agrément, ni aux toitures équipées de panneaux solaires ou de tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement si elles respectent les conditions suivantes :

- Qu'elles fassent partie intégrante de la composition d'ensemble ;
- Qu'elles ne dépassent pas 50% de la toiture.

Ces dispositions sur les toits terrasses ne s'appliquent aux bâtiments d'utilités publiques.

d. Éléments techniques

Les antennes paraboliques et éléments techniques de traitement d'air doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

e. Bâtiments annexes et extensions

Les annexes et les extensions doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée. En cas de retrait un recul de maximum 1 mètre doit être instauré. Tout retrait supérieur est doit faire l'objet de justifications.

f. Les clôtures

Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires, le cas échéant ils doivent présenter une simplicité d'aspect.

- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul doivent être constituées :
 1. Soit d'une seule haie d'essence locale
 2. Soit par un muret en matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale dont la hauteur sera de 0,80 m minimum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grilles, bois ou PVC), le tout n'excédant pas 2,00 m de hauteur,
 3. Soit d'une grille de hauteur maximum 1,80 m.
 4. Ces clôtures peuvent éventuellement être doublées d'une haie d'essences locales figurant sur la liste annexée.
- En limite séparative et fond de parcelle, la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,00 m. Si elle comporte une partie maçonnerie (plaque de béton ou muret en briques), cette dernière pourra mesurer 1 mètre de hauteur maximum.
- En façade arrière des habitations sur une profondeur maximum de 4,00 m, possibilité de mur d'intimité d'une hauteur de 2,00 mètres en matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale ou en panneaux bois.
- Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours.

En limites de zone A ou N, les clôtures seront des clôtures végétalisées d'essences locales figurant sur la liste annexée (points 1,3 et 4 ci-dessus) ménageant des effets de transparence entre l'espace urbain et l'espace agricole ou naturel.

L'aménagement et la réfection de clôtures présentant une hauteur supérieure et participant à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble bâti est autorisé (mur de briques...).

La hauteur des clôtures des bâtiments publics ou parapublics d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

1. Principe général :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra tenir compte de la nature des équipements, de

leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance, et de leur desserte en transport en commun.

2. Dispositions particulières :

- a) Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :
- Habitations : 1 place de stationnement par logement.
 - Bureaux, commerces et services courants : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher
 - Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre
 - Locaux artisanaux et industriels : 1 place de stationnement par poste de travail
- b) Il ne sera pas exigé de place de stationnement pour les logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, ni dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à de tels logements, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante avant travaux.
- c) Dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.
- d) Stationnement des 2 roues :

Il est imposé la création de 2 m² de places de stationnements 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m² de surface de plancher pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques.

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes lorsqu'elles pourront être conservées seront conservées et entretenues et les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées avec des essences locales figurant sur la liste annexée
2. Si une ou plusieurs clôtures sont traitées en haies végétales, celles-ci seront composées d'essences locales figurant sur la liste annexée.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places de stationnement. Les plantations peuvent être réalisées sous forme de bosquets.
4. Les surfaces libres de toute construction, notamment les marges de retrait, doivent être entretenues et plantées.
5. Les haies préservées en vertu de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :
 - Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
 - Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales figurant sur la liste annexée sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
 - Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales figurant sur la liste annexée ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
 - Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;

- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales figurant sur la liste annexée et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage ;
 - Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales figurant sur la liste annexée.
 - Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement.
6. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'Art L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du Code Forestier.
7. La marge de recul par rapport au cours d'eau fera l'objet d'un aménagement paysager engazonnement, plantations d'essences adaptées. Ces aménagements seront entretenus.

SECTION 3- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.