

ZONE UD

1A CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone : la zone UD correspond aux extensions successives de Bury : l'habitat y est majoritairement de type pavillonnaire et présente une architecture contemporaine (enduits clairs,...). Le tissu urbain est plus lâche, plus aéré que celui de la zone urbaine ancienne ; les constructions sont implantées en retrait de la voie et parfois des limites séparatives.

Le quartier d'habitat collectif, l'école et le Château de Bury font l'objet d'un secteur spécifique appelé UDc.

Certaines parties de la zone UD sont concernées par les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la rivière du Thérain. Il est conseillé de consulter l'annexe n°11 du dossier de PLU.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UD, sauf le secteur UDc

- 50A1 Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :
- 56A1b - les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- 59A1b - les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- 61A1 - les bâtiments à usage agricole.
- 79A1 - les bâtiments à usage industriel.
- 62A1 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 63A1 - les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1° du Code de l'Urbanisme.
- 64A1 - les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 65A1 - les parcs d'attractions et terrains de sports visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

- 67A1 - les dépôts de véhicules visés à l'article R. 442-2 (alinéa b) du Code de l'Urbanisme.
- 68A1 - les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme.
- 69A1 - l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 74A1 - les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.
- 60A1 - les établissements hippiques.

Dans le secteur UDe

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 du règlement.

Pour les terrains concernés par le PPRI

Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

2A2 **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

3A2 **I - Rappels**

- Aa . L'édification de clôtures est soumise à l'autorisation prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Ag . Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R. 422-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

5A2 **II - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

6A2 **III - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Dans le secteur UDe

- les équipements publics et collectifs.

Dans la zone UD, sauf le secteur UDC

- 35A2 - les installations classées ou non au titre de la loi 76. 663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- 45A2 - la réfection, l'adaptation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 46A2 - les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- 49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- 44A2 Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

Dans les zones concernées par le PPRI

Les dispositions réglementaires du PPRI s'appliquent.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**77A3 I – Accès**

78A3a Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Aucun accès n'est autorisé sur le chemin rural de Moineau à Mérard.

78A3c Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

80A3 Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

89A3 **II - Voirie**

92A3 Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

97A3 La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

96A4 **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

102A4 **II - Assainissement**

103A4 **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

105A4b Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

111A4 **2. Eaux pluviales :**

112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

115A4 **III - Electricité**

Dans le cas de lotissements, d'ensembles de construction ou d'autres aménagements nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et, s'il en est prévu un, de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

118A5 **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans la zone UD, sauf le secteur UDc

120A5 Pour être constructible à usage d'habitation, tout terrain doit avoir une superficie d'au moins 400 m².

141A5 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes des habitations et aux extensions des habitations existantes.

Dans le secteur UDc

Non réglementé.

136A6 **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

150A6 Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

1A7 **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3 m par rapport à ces limites.

13A8 **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés 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.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

19A9 **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans la zone UD, sauf le secteur UDc

21A9 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface totale du terrain.

29A9 La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UDc

Non réglementé.

26A10 **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE
DES CONSTRUCTIONS**

28A10 **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans la zone UD, sauf le secteur UDc

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m au faîtage (soit R+ combles aménagées pour les habitations).

32A10b La hauteur maximale des bâtiments annexes à la construction principale à usage d'habitation est limitée à 5 m au faîtage.

35A10 Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

33A10 Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Dans le secteur UDc

29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage (R + 3).

34B11 **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**36B11 **GENERALITES**

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

36B11d **ASPECT**

37B11 L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

39B11 L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

43B11 Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

44B11 Les architectures comportant des décors de style régional étranger sont interdites.

45B11b L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

45B11c **MATERIAUX**

46B11 Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre, ocre, sable...).

Les façades à dominante enduite pourront recevoir des parements ou chaînage de brique de teinte rouge.

46B11b Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge, à l'exclusion de teinte flammée, et les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

46B11t Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

47B11b **BAIES**

48B11b Les baies seront plus hautes que larges.

- 48B11b1 Les ouvertures éclairant les sous-sols ou les pièces secondaires, les baies vitrées fixes ou coulissantes, ainsi que les vérandas, ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.
- 48B11c SOUS-SOLS
- 49B11q Le niveau moyen de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,40 m par rapport au niveau moyen de la voie situées en façade.
- 49B11r MENUISERIES
- 50B11 Les linteaux bois placés au-dessus des ouvertures et les claustras sont interdits.
- 50B11b Les menuiseries extérieures seront en PVC, en bois ou en métal peints dans les gammes de blanc, vert bouteille, rouge bordeaux et bleu gris ou en bois teinté.
- 50B11e Les volets seront en bois peint : ils pourront dans certains cas être persiennés.
- 50B11k Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit disposé à l'intérieur de la construction.
- 52B11 TOITURES
- 54B11 Les relevés de toitures dits chiens assis et les toits à la Mansard sont interdits.
- 54B11a Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton (2 pentes), lucarne capucine (3 pentes) ou châssis de toit.
- 54B11e Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient :
- 54B11e1 - posés au nu du plan de couverture,
- 54B11e2 - plus hauts que larges ($H \geq L \times 1,3$).
- 54B11b Les toits en terrasse sont interdits.
- 55B11c Les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées de deux versants avec une pente qui ne doit pas être inférieure à 45° sur l'horizontale.
- 59B11c A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates (70 au m²), de tuiles mécaniques (22 au m² environ) de teinte brunie, en ardoise grise. La coloration des tuiles doit adopter un de ces trois tons : brun foncé, brun moyen ou rouge foncé.
- 59B11c2 Les panneaux solaires ou éléments photovoltaïques sont autorisés en couverture uniquement à condition toutefois que leur aspect (tonalité, forme, ...) rappelle les couvertures traditionnelles admises dans la zone.

VERANDAS

- 60B11d Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction.
- 60B11e Les matériaux utilisés pour réaliser les vérandas, notamment leurs soubassements, devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

61B11 ANNEXES

Il est souhaitable que les constructions annexes soient accolées à la construction principale, soit en mitoyenneté, soit implantées à l'alignement côté rue.

- 63B11 Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.
- 62B11a Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées en bois ou avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine est interdit.
- 64B11 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

64B11b Les plaques de béton sont interdites.

65B11 CLOTURES

Les clôtures sur rues seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimale de 0,80 m, surmonté d'une palissade en bois, PVC ou d'une grille,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable...), ou d'un enduit ton "pierre calcaire", à l'exclusion du blanc pur.

- 66B11h Lorsque les clôtures sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au nu de la pierre et au mortier de chaux grasse de même teinte que les pierres ; les joints creux ou saillants sont interdits.
- 66B11k Lorsque les clôtures sont faites en briques, les briques utilisées seront pleines en terre cuite ou de parement de teinte rouge uniforme.

Les clôtures incluant des motifs décoratifs anecdotiques et non adaptés à la région sont interdites.

69B11 Les clôtures pleines réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade ; elles sont limitées à une plaque en soubassement pour les clôtures édifiées en limites séparatives.

Les clôtures réalisées en plaques préfabriquées, en tôles ondulées, en fibrociment en briques creuses ou parpaing non enduits sont interdites.

71B11b En limite latérale, les clôtures végétales sont recommandées ; elles peuvent être doublées d'un grillage.
L'utilisation d'essences végétales locales est recommandée. L'utilisation du Thuya est interdite.

69B12 **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

72B12 En particulier, il est exigé au minimum :

73B12 - pour les constructions à usage d'habitation,
. 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum 2 places par logement dont une couverte.

75B12 - pour les constructions à usage de bureaux,
. 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction.

83B12b - pour les établissements à usage d'activités autorisées,
. 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette de construction.

83B12d - pour les établissements recevant du public,
. 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette de construction.

88B12b La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

88B12c A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

- 91B12a Conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- 92B12 Les places de stationnement doivent être facilement accessibles et de dimensions satisfaisantes, soit au minimum pour les stationnements perpendiculaires et non encloués : largeur 2,50 m - longueur 5 m - dégagement 6 m, ou largeur 2,50 m - longueur 5 m - dégagement 5 m.

88B13 **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

92B13 **OBLIGATION DE PLANTER**

- 97B13 Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est vivement recommandée (liste annexée au présent règlement) ; le thuya et autres conifères de la même famille sont interdits.

**ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.