

COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)

MODIFIÉ PAR DÉLIBÉRATION AU CONSEIL MUNICIPAL

EN DATE DU 30 MARS 2009



Règlement modifié

2

Bry, le
Approuvé par le Maire

JPS

SOMMAIRE

<i>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</i>	3
ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	4
ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES	6
ARTICLE V - PERMIS DE DÉMOLIR	6
ARTICLE VI - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN	7
ARTICLE VII - RAPPEL DES TEXTES	7
<i>TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i>	8
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	9
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	18
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	27
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	37
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	46
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG	55
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN	62
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ	67
<i>TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</i>	778
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	789
<i>TITRE IV- DEFINITIONS EXPLICATIONS COMMENTAIRES</i>	823
<i>RECUEIL DES SERVITUDES</i>	87
<i>TITRE V - CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES</i>	110
<i>LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES</i>	155

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de Bry-sur-Marne.

ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I - Se superposent entre autres les dispositions ci-après du code de l'Urbanisme

1^o) Les règles générales de l'Urbanisme

A - Les articles R 111-2, R 111-4, R 111-3-1 et R 111-3-2 permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- a) Si les constructions sont de nature :
 - à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2) ;
 - 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 (article R 111-21).
 - à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (R.111-3-2)
- b) Si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée (article R 111-4).
- c) Si les constructions sont prévues sur des terrains exposés à des nuisances graves, dues notamment au bruit (R.111-3-1).

B - Par l'article R111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n^o76-628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2^o) Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, L 311-7, L 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations :

A - susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- soit : l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111-10) ;
- soit : l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123-6).

B - A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L111-9).

C - Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L 311-2).

D - Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313-2 alinéa 2).

3) L'article L 111-3 qui précise que : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, (...), dès lors qu'il a été régulièrement édifié »

4) L'article L 421-4 qui précise que : "Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

Le PLU doit être compatible avec les dispositions du SDAU, ayant valeur de SCOT, du schéma de secteur ainsi que le PDU.

II - Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de cinq ans à compter de la date de son achèvement (R 315-3 du Code de l'Urbanisme). Ces dispositions tombent de droit au bout de 10 ans comptés à partir de la date d'achèvement du lotissement.

III - Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1. Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme.
2. Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

1 - Les zones urbaines repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions :

- **La zone UB** : Zone urbaine de moyenne densité et périphérique du centre ancien qui comporte un secteur UBa.
- **La zone UC** : Zone urbaine de moyenne densité à vocation mixte.
- **La zone UD** : Zone urbaine mixte correspondant au centre de la commune.

- **La zone UE** : Zone urbaine constituée d'un tissu aéré et diversifié d'une densité plus faible à vocation mixte.
- **La zone UF** : Zone artisanale et d'activités qui comporte 4 secteurs (UF a, UF b, UF c, UF d)
- **La zone UG** : Zone de commerces et de services.
- **La zone UN** : Zone de sports et de loisirs qui comporte un secteur UNa.
- **La zone UZ** : Zone mixte correspondant à la Z.A.C des Armoiries et la Z.A.C des Graviers (secteurs UZa et UZb respectivement).

2 - La zone naturelle (zone N) équipée ou non, permet la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés sur le plan de zonage et figurent en annexe sur la liste des Emplacements Réservés avec l'indication de la destination et du bénéficiaire.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles.

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
 Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
 Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.
 Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
 Article 5 : Caractéristiques des terrains. Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.
 Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
 Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
 Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
 Article 9 : Emprise au sol des constructions.
 Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
 Article 11 : Aspect extérieur des constructions et de leurs abords.
 Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
 Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.
 Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE V - PERMIS DE DÉMOLIR

L'ensemble du territoire communal est soumis à permis de démolir.

ARTICLE VI - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité, par délibération, institue un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) figurant en annexe sur le plan de D.P.U.

ARTICLE VII - RAPPEL DES TEXTES

Clôtures

Les dispositions des articles L 441-1 à L 441-5 du Code de l'Urbanisme s'appliquent. Ils instituent une déclaration préalable pour l'édification des clôtures à l'exception de celles rendues nécessaires à l'activité agricole ou forestière dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé.

Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attractions, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ; les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, le garage des caravanes, les affouillements et exhaussements de sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur ou d'une profondeur de 2 mètres) sont soumis à autorisation.

Vestiges archéologiques

- 1) Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. »

- 2) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.