

**Département de l'Essonne**

# **Commune de BROUY**



## **Plan Local d'Urbanisme**

### **Règlement**

Plan Local d'Urbanisme approuvé par D.C.M. du

# ***Règlement***

## **Article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme**

Créé par Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 – art.19

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

## **Article R.123-4 du Code de l'Urbanisme**

Modifié par Décret n° 2012-290 du 29 février 2012- art. 21

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9.

Il peut délimiter, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, des secteurs dans lesquels une densité minimale de construction est imposée.

# ***Sommaire***

<b>Titre 1 : Dispositions générales</b>	<b>4</b>
Article 1 : Champ d'application territorial du plan	4
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	4
Article 3 : Division du territoire en zones	8
Article 4 : Adaptations mineures : rappels	11
<b>Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine (U)</b>	<b>12</b>
<b>Titre 3 : Dispositions applicables à la zone agricole (A)</b>	<b>20</b>
<b>Titre 4 : Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière (N)</b>	<b>25</b>
<b>Tableau des emplacements réservés (extrait du rapport de présentation)</b>	<b>28</b>

## **Titre 1 : Dispositions générales**

### **Article 1 : Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Brouy.

### **Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

#### *« Extrait du rapport de présentation »*

- 2.1 Rappels des règles et documents régissant l'usage des sols, extérieurs au plan local d'urbanisme ou prévus dans les documents graphiques mais dont le régime juridique s'impose au PLU*
- 2.1.1 Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés (EBC). Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.*
- 2.1.2 Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés de plus de 0,5 hectares.*
- 2.1.3 L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).*
- 2.1.4 Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L.451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- 2.1.5 Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application du 7ème alinéa de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.*
- 2.1.6 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut être également autorisée, sauf disposition contraire des documents d'urbanisme et sous réserve de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.*

2.2 *Dispositions particulières et formalités particulières à tout projet de construction ou d'installation*

2.2.1 *Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois, s'appliquent, en plus et indépendamment du présent règlement, les articles du Code de l'Urbanisme permettant de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :*

- *Article R.111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*
- *Article R.111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
- *Article R.111-15 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*
- *Article R.111-21 Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.*

2.2.2 *Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété mentionnées en annexe du dossier de PLU.*

2.2.3 *Dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations spécifiques :*

- *Droit de Prémption urbain (DPU art. L.211-1 du Code de l'Urbanisme)*
- *Droit de Prémption Urbain « renforcé » (DPU art. L.211-4 du Code l'Urbanisme)*
- *Zones d'Aménagement Différé (ZAD art. L.212-1 du Code de l'Urbanisme)*
- *Lotissements (art. L.442-1 du Code de l'Urbanisme)*
- *Périmètres de Déclaration d'Utilité Publique (DUP)*
- *Projet d'Intérêt Général (PIG)*
- *Plafond Légal de Densité (PLD art. R.112-2 du Code de l'Urbanisme)*

2.2.4 *Aux termes de l'article L.111-7 du Code de l'urbanisme, il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas suivants :*

- *Lorsqu'est ouverte une enquête préalable à une déclaration d'utilité publique (art. L.111-9 du Code de l'Urbanisme)*
- *Lorsque l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération (art. L.111-10 du Code de l'Urbanisme)*
- *Lorsque une opération d'aménagement a été prise en considération (art.L.111-10 du Code de l'Urbanisme)*
- *Lorsqu'est prescrite l'élaboration ou la révision du PLU (art. L.123-6 du Code de l'Urbanisme)*
- *Lorsqu'une zone d'aménagement est créée (art. L.311-2 du Code de l'Urbanisme)*
- *Lorsqu'est prescrite l'élaboration ou la révision d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (art. L.313-2 du Code de l'Urbanisme)*
- *Lorsqu'est prise en considération la création d'un parc national (art. L.331-6 du Code de l'Environnement)*

2.2.5 *Lorsque, par suite des travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou 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 objet 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 (Loi du 27 septembre 1941, art.14).*

2.2.6 *Lorsque le PLU impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*

*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant , pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.*

2.2.7 *Les bénéficiaires d'autorisations de construire peuvent être tenus au versement de la Taxe d'Aménagement (TA) instituée à compter du 1er mars 2012 par l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 au profit de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunal lorsqu'il existe, du département, de la région Île de France. Cette taxe remplace immédiatement une dizaine d'anciennes taxes et participations dont celles liées:*

- *Au versement de la taxe locale d'équipement (TLE) prévue à l'article 1585 du Code Général des Impôts*
- *Au versement de la participation instituée dans un secteur d'aménagement défini à l'article L.332-9 du Code de l'Urbanisme (programme d'aménagement d'ensemble PAE), ce qui implique le non-cumul entre cette participation et la TLE*
- *Au versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L.332-6-1 du Code de l'Urbanisme, étant précisé que ces contributions, à l'exception de la taxe départementale des espaces naturels sensibles (TDENS) et de la taxe départementale pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (TDCAUE), ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à participation instituée dans un PAE*
- *A l'obligation de réaliser des équipements propres mentionnés à l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit donc des équipements qui ne servent qu'à l'opération pour la réalisation de laquelle est délivrée l'autorisation (voirie interne, alimentation en eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, évacuation et traitement des eaux usées, éclairage, etc.)*
- *Au versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L.524-2 à L.524-13 du Code du Patrimoine, qui est perçue au profit de l'Institut National de Recherche Archéologique (INRAP) ou des collectivités locales ayant créé un service archéologique.*

2.2.8 *Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parkings, etc.) et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du bénéficiaire de l'autorisation est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Le bénéficiaire de l'autorisation doit vérifier que des dispositions sont prises en fonction des sous pressions dues à la montée de la nappe phréatique mais également, le cas échéant, en fonction de l'aléa de retrait-gonflement des argiles dans la zone considérée.*

### Article 3 : Division du territoire en zones

#### « Extrait du rapport de présentation »

*Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en trois zones :*

- *La zone urbaine (U), commune au village de Brouy et au hameau de Fenneville*
- *La zone agricole (A) qui comporte un sous secteur A1 qui correspond au cimetière*
- *La zone naturelle et forestière (N) qui comporte un sous-secteur N1 qui correspond à la décharge autorisée sur le site de l'ancienne carrière*

*A chacune de ces zones, s'appliquent, suivant la zone considérée, des règles exprimées aux Titres 2, 3 ou 4 dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques du règlement intitulés « Plan de zonage » à l'échelle du 1/5000° et du 1/2000°.*

*Ces documents graphiques font en outre apparaître :*

- *Les espaces boisés classés définis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme*
- *Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêts, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols*
- *Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes bénéficiaires*
- *Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur, s'il en existe*
- *Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée, s'il en existe*
- *Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de construire*
- *Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, s'il en existe*

- *La délimitation des sous-secteur A1 de la zone agricole et du sous-secteur N1 de la zone naturelle et forestière*
- *Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles (TCP) dans la zone urbaine (U) délimités en application de l'article L.123-1-5, alinéa 9 du Code de l'Urbanisme*
- *Les bâtiments agricoles dans la zone agricole (A) qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, s'il en existe*
- *Les secteurs où en application de l'article L.123-1-5, alinéa 14 du Code de l'Urbanisme, des performances énergétiques et environnementales doivent être respectées, s'il en existe*

*A chacune des trois zones s'appliquent, suivant la zone considérée, des dispositions figurant aux Titres 2, 3 ou 4 du présent règlement. Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles regroupés en trois sections :*

### ***Section 1: Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol***

- *Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites*
- *Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

### ***Section 2: Conditions de l'occupation du sol***

- *Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*
- *Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, conditions de réalisation d'un assainissement individuel. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques*
- *Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles*
- *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 aménagement 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*

*Section 3: possibilités maximales d'occupation des sols*

- *Article 14 : Coefficient d'occupation du sol*

## Article 4 : Adaptations mineures : rappels

### «Extrait du rapport de présentation»

- 4.1 *Aux termes de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des trois zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures « rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle ou le caractère des constructions avoisinantes ».*
- 4.2 *Les dispositions des articles 1, 2 et 14 ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation et d'aucune adaptation mineure.*
- 4.3 *Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.*

## **Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine (U)**

### *« Extrait du rapport de présentation »*

*La zone urbaine, unique, correspond d'une part, aux secteurs déjà urbanisés et, d'autre part, aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter tant sur le village de Brouy que sur le hameau de Fenneville.*

### **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions destinées à l'industrie.
- 1.2 Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.3 Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- 1.4 Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectées à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles L.443-1 à L.443-4 du Code de l'Urbanisme, ainsi que le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-37-4 à R.111-42 du Code de l'Urbanisme.
- 1.5 Les affouillements et les exhaussements des sols, exploitations de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de constructions.
- 1.6 Les dépôts de ferrailles, de matériel ou de matériaux de quelque nature que ce soit, ainsi que les entreprises de cassage de voitures, la transformation de matériaux de récupération et constructions provisoires ou mobiles, sauf si celles-ci sont liées au fonctionnement d'un chantier en cours ou d'une construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article U2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### 2.1 Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

L'implantation, l'aménagement et/ou l'extension des installations classées pour l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, est autorisée sous réserve que :

- les installations classées correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que leurs éventuelles nuisances puissent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976 et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants
- les installations classées ne présentent aucun danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage et/ou qu'elles n'entraînent pas de périmètre de protection

2.2 Sur les terrains cultivés à protéger, repérés comme tels aux documents graphiques du règlement (TCP), seules sont admises les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au bon fonctionnement des jardins familiaux, terrains maraîchers, vergers, jardins potagers particuliers et jardins d'agrément.

## **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

### Article U3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 3.1 Accès

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée permettant un accès aux constructions.

3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

3.1.3 Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

#### 3.2 Voirie

3.2.1 Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article U4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Conditions de réalisation d'un assainissement individuel. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

4.1 Alimentation en eau potable

4.1.1 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.2 Electricité

Il n'est pas fixé de règle particulière.

4.3 Assainissement : eaux usées

4.3.1 L'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R.2224-17 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT). Les espaces libres essentiellement dédiés à l'assainissement non collectif doivent se situer à une distance minimale de :

- 5 mètres de toute construction nouvelle ;
- 3 mètres de toute plantation ;
- 3 mètres de toute limite séparative ;
- 35 mètres de tout puits, forage ou source.

4.3.2 Les ouvrages dédiés à l'assainissement non collectif doivent être implantés en dehors de toute zone de circulation, de stationnement de véhicules, de cultures et/ou de charges lourdes.

4.3.3 Tout projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

4.3.4 L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés.

4.4 Assainissement : eaux pluviales

4.4.1 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.4.2 Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales telles qu'elles garantissent un débit de fuite conforme aux règlements en vigueur.

#### 4.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 4.5.1 Chaque logement ou local à usage professionnel doit être relié par au moins une fibre. Ce nombre est porté à quatre pour les immeubles d'au moins douze logements ou locaux à usage professionnel.
- 4.5.2 Chaque logement ou local à usage professionnel dispose d'une installation intérieure à laquelle sont raccordés le câble téléphonique d'abonné et la ligne très haut débit en fibre optique.
- 4.5.3 Les réseaux, gaines ou passages réservés à l'installation des lignes de communication électroniques et des dispositifs collectifs permettant la réception des émissions de radiodiffusion sonore et de télévision placés en dehors des parties communes ou privées des constructions doivent être ensevelis.

#### Article U5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### 6.1 Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la hauteur de ladite construction;
- Soit en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques sous réserve de l'édification d'un mur de clôture plein d'une hauteur minimum de 1,50 m destiné à assurer la continuité du front de rue ou, pour la même raison, d'un ensemble constitué d'un mur de soubassement d'une hauteur minimale de 1,00 m surmonté d'une grille.

##### 6.2 Les alignements des constructions existantes repérées sur le document graphique au 1/2000° par un aplat violet doivent être conservés pour préserver la continuité du bâti.

#### Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### 7.1 Les constructions peuvent s'implanter :

- sur les limites séparatives ;
- en retrait des limites séparatives en respectant une distance mesurée en tout point de la construction et la limite séparative au moins égale à 4 mètres.

##### 7.2 Dans les marges de recul, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés sur les constructions sous réserve de ne pas excéder 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade concernée de lesdites constructions.

- 7.3 Pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées, le principe de réciprocité dans l'application des distances d'éloignement imposées aux bâtiments agricoles en vertu de l'article L.111-3 du Code Rural ne s'applique pas.

#### Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1 La distance minimale entre deux constructions implantées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Toutefois, cette règle ne s'applique pas dès lors qu'une des constructions concernées est un bâtiment annexe.

#### Article U9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière

#### Article U10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur de 10 m mesurée verticalement en tout point du terrain naturel avant travaux jusqu'au point haut de la construction, c'est à dire :
- soit le faîtage : il s'agit de la ligne de jonction supérieure de pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ;
  - soit le sommet de l'acrotère : il s'agit de l'élément de façade situé au dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.
- 10.2 Les éléments techniques et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et implantés sur les constructions ne doivent pas excéder, hauteur de la construction comprise, une hauteur de 12 m, mesurée verticalement sur l'emprise de la construction en tout point du terrain naturel avant travaux.

#### Article U11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 11.1 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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.
- 11.2 Tous les travaux exécutés sur un bâtiment, un repère paysager ou un mur d'enceinte faisant l'objet d'une protection, identifié et localisé au document graphique du règlement au titre de l'article L.123-1-5, alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

- 11.3 Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction notamment liées au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale (HQE) des constructions ou de l'énergie renouvelable est admis.
- 11.4 Les espaces libres protégés en tant qu'éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5, alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent conserver leur physionomie existante.

#### Article U12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.2 Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé la réalisation de:
- 2 emplacements de stationnement au minimum jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - 3 emplacements de stationnement entre 101 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - 1 place supplémentaire au delà par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
- 12.3 Pour les constructions à destination d'habitation, la moitié au moins des emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume construit, qu'il s'agisse d'un bâtiment principal ou d'une annexe. Lorsque le nombre d'emplacements à réaliser correspond à un chiffre impair, le calcul est arrondi par défaut.
- 12.4 Il n'est pas exigé la réalisation d'aires de stationnement, y compris en cas de création de surface de plancher dans la limite de 50% de celle existante avant le commencement des travaux, lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- 12.5 Pour toutes les destinations de constructions sauf la destination d'habitation, la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet est obligatoire.
- 12.6 Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
- 12.7 Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

## Article U13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

### 13.1 Espaces libres

- 13.1.1 A l'exception des anciennes cours de ferme identifiées et localisées au document graphique du règlement au titre de l'article L.123-1-5, alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement et aux dispositifs d'assainissement non collectif doivent être aménagés en espaces verts lors de toute opération nouvelle de construction. Cette règle ne s'applique pas à l'occasion de certains travaux sur les constructions et aménagements existants. La surface de l'espace libre dédiée à l'assainissement non collectif doit être suffisante pour répondre aux exigences réglementaires et notamment être en conformité avec la Norme DTU 64-1.
- 13.1.2 Les espaces libres identifiés et localisés au document graphique du règlement au titre de l'article L.123-1-5, alinéa 7 du Code de l'Urbanisme (cours de ferme ou espaces publics remarquables, mares) doivent être conservés dans leur physionomie existante.
- 13.1.3 Les vues remarquables et les repères paysagers identifiés et repérés par un triangle ou un symbole sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5, alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

### 13.2 Aires de jeux et de loisirs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### 13.3 Espaces verts

- 13.3.1 La moitié au moins de la superficie des espaces verts doit être traitée en « pleine terre » pour limiter l'imperméabilisation du sol.
- 13.3.2 Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre à moyen ou grand développement à maturité pour 100 m<sup>2</sup> de surface d'espaces verts. Toutefois, l'autorisation d'urbanisme peut restreindre ou supprimer cette obligation si, compte tenu de l'exiguïté du terrain, il en résulterait une atteinte grave à l'éclairage des bâtiments à réaliser sur le terrain ou de bâtiments existants sur les terrains voisins.
- 13.3.3 Les arbres isolés, plantations d'alignement et ensembles arborés, situés dans les espaces libres remarquables identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5, alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés lorsque leur coupe ou leur abattage est rendu nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre dangereux). Dans ce cas, l'arbre doit être remplacé, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.

#### 13.4 Espaces boisés classés

Sans objet dans la zone considérée

#### 13.5 Terrains cultivés à protéger

13.5.1 A l'exception de certaines constructions (murs de clôture, abris de jardins, locaux d'accueil dans les jardins familiaux, etc.) directement en lien avec leur affectation (jardins familiaux, terrains maraîchers, vergers, jardins potagers particuliers, jardins d'agrément), les terrains cultivés à protéger (TCP) sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

13.5.2 Tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre leur conservation est proscrit.

### **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols**

#### Article U14 : Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,35.

## **Titre 3 : Dispositions applicables à la zone agricole (A)**

### *« Extrait du rapport de présentation »*

*La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.*

### **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Toute construction ou installation autre que :

- celles nécessaires à l'exploitation agricole
- celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous conditions de l'article A2

1.2 Dans le secteur A1, toute construction ou installation autre que celles liées à l'usage et à la fonction du secteur.

1.3 En outre, les constructions sont interdites :

- dans les bandes de protection de 50 mètres de largeur correspondant aux zones de protection des repères paysagers délimitées au document graphique
- dans les bandes de protection de 100 mètres de largeur correspondant aux vues remarquables délimitées au document graphique

#### Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2 Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

L'implantation, l'aménagement et/ou l'extension des installations classées pour l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, est autorisée sous réserve que :

- les installations classées correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que leurs éventuelles nuisances puissent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976 et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants
- les installations classées ne présentent aucun danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage et/ou qu'elles n'entraînent pas de périmètre de protection

## **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

### Article A3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 3.1 Accès

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée permettant un accès aux constructions.

3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

3.1.3 Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

#### 3.2 Voirie

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### Article A4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Conditions de réalisation d'un assainissement individuel. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

#### 4.1 Alimentation en eau potable

4.1.1 Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4.1.2 A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est autorisée.

#### 4.2 Electricité

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### 4.3 Assainissement : eaux usées

4.3.1 Seuls les assainissements individuels conformes à la réglementation en vigueur sont autorisés.

- 4.3.2 Tout projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- 4.3.3 L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- 4.4 Assainissement : eaux pluviales
- 4.4.1 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- 4.4.2 Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales telles qu'elles garantissent un débit de fuite conforme aux règlements en vigueur.
- 4.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les réseaux de communication doivent être enterrés.

#### Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.
- 6.2 Les constructions du secteur A1 liées à la destination du cimetière peuvent s'implanter à l'alignement ou à une quelconque distance en retrait des voies et emprises publiques

#### Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives en respectant une distance mesurée en tout point de la construction à la limite séparative au moins égale à 4 mètres.
- 7.2 Les constructions du secteur A1 liées à la destination du cimetière peuvent s'implanter sur ou à une quelconque distance des limites séparatives.

## Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## Article A9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## Article A10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 Les constructions ne doivent pas excéder une hauteur de 15 m mesurée verticalement en tout point du terrain naturel avant travaux jusqu'au point haut de la construction, c'est à dire :

- soit le faîtage : il s'agit de la ligne de jonction supérieure de pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ;
- soit le sommet de l'acrotère : il s'agit de l'élément de façade situé au dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

## Article A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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.

## Article A12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

## Article A13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 Espaces boisés classés (EBC)

13.1.1 Rappel. Le classement en « Espaces Boisés Classés » 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.

13.2 Espaces libres et plantations

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### 13.3 Eléments de paysage à préserver

Les vues remarquables et les repères paysagers identifiés et repérés par un symbole sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5, alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

### **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols**

#### Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

## **Titre 4 : Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière (N)**

### *« Extrait du rapport de présentation »*

*La zone naturelle et forestière correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

### **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 A l'exception des constructions liées aux installations de forage et dans une limite de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher, toute construction, qu'elle soit liée à l'exploitation agricole ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 L'utilisation du sol pour l'exercice des activités agricoles est autorisée.
- 2.2 L'utilisation du sol liée au terrain correspondant à la décharge (secteur N1) est essentiellement autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation de la décharge sur le site de l'ancienne carrière.

### **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

#### Article N3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### Article N4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### Article N5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres par rapport aux limites séparatives

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article N10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sans objet.

Article N12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

Article N13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 Espaces boisés classés (EBC)

Rappel. Le classement en « Espaces Boisés Classés » 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.

13.2 Espaces libres et plantations

Sans objet.

### 13.3 Eléments de paysage à préserver

Les vues remarquables et les repères paysager identifiés et repérés par un symbole sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-1-5, alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

## **Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols**

### Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

## Tableau des emplacements réservés

*Extrait du rapport de présentation  
source : Jean-Pierre Denuc*

Référence PLU	Désignation	Superficie	Bénéficiaire
1	Espace vert Bande de longueur 35 m, largeur 15 m	525 m <sup>2</sup>	Commune de BROUY
2	Espace vert Bande de longueur 35 m, largeur 15 m dont 8 m <sup>2</sup> voie publique	$\begin{array}{r} 525 \text{ m}^2 \\ - \quad 8 \text{ m}^2 \\ \hline 517 \text{ m}^2 \end{array}$	Commune de BROUY
3	Espace vert Bande de longueur 50 m, largeur 10 m	500 m <sup>2</sup>	Commune de BROUY
4	Espace vert Triangle hauteur 44 m, base 24 m dont 8 m <sup>2</sup> voie publique	$\begin{array}{r} 528 \text{ m}^2 \\ - \quad 8 \text{ m}^2 \\ \hline 520 \text{ m}^2 \end{array}$	Commune de BROUY
5	Voie publique Chemin de contournement Longueur 300 m, largeur 6m	1800 m <sup>2</sup>	Commune de BROUY
▲	Voies publiques Elargissement des virages 20 triangles de 4 m de coté	8 m <sup>2</sup>	Commune de BROUY