

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE



Commune de Briis sous Forges

## PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°1



### 3. Règlement écrit de zones

Document approuvé par délibération du Conseil municipal du 13 juin 2016

Commune de Briis sous Forges

Mairie

Place de la Libération

91490 BRIIS SOUS FORGES

Tél. : 01 64 90 70 26

fax : 01 64 90 79 65

SIAMurba

6 bd du général Leclerc

91470 LIMOURS

tél : 01 60 12 69 00

fax : 01 60 10 82 50

# SOMMAIRE

<b>TITRE I</b>	<b>Introduction</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II</b>	<b>Dispositions par zones</b>	<b>7</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Les zones urbaines</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone UA..... 8</li> <li>Zone UB..... 22</li> <li>Zone UH..... 34</li> <li>Zone UL..... 46</li> </ul> </li>   <li>▪ <b>Les zones A Urbaniser</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone 1AU..... 54</li> <li>Zone AUI..... 66</li> <li>Zone 2AU..... 74</li> </ul> </li>   <li>▪ <b>Les zones Agricoles et Naturelles</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone A..... 78</li> <li>Zone N..... 86</li> </ul> </li> </ul>	
<b>TITRE III</b>	<b>Dispositions diverses</b>	<b>94</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Emplacements réservés..... 95</li> <li>Espaces boisés classés..... 97</li> <li>Recommandations sur les zones soumises à risques d'inondations 98</li> </ul>	
<b>Annexes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lexique 100</li> <li>Liste indicative des essences végétales locales recommandées 106</li> </ul>	
<b>Charte</b>	Charte d'objectifs environnementaux	110

---

# **TITRE I :**

## **INTRODUCTION**

---

## **Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de la commune de Briis sous Forges.

## **Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **2.1. SONT ET DEMEURENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :

L 111.6. relatif aux routes à grande circulation. Sont concernées l'A10 dans une bande de 100 m de part et d'autre de la voie et la RD97 dans sa partie déviée dans une bande de 75 m de part et d'autre de la voie. Celle-ci est réduite à 40 m dans la zone UL.

*La pièce n°8bis du dossier de PLU* contient une étude d'aménagement sur les deux secteurs d'urbanisation concernés le long de ces voies : la zone 1Aua de la Vieille terrière et la zone 2AU et UI de la Croix Rouge. Cette étude permet de mettre en œuvre et justifier les dispositions adaptées à la bonne intégration des aménagements dans ces sites.

- Les servitudes d'Utilité Publique répertoriées et localisées sur le plan des servitudes.

- Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- Aux périmètres sensibles
- Au droit de préemption urbain
- Aux périmètres reportés au plan des périmètres particuliers en annexe.

- les règlements de certains lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

### **2.2. LES PRESCRIPTIONS PRISES AU TITRE DES AUTRES LÉGISLATIONS SPÉCIFIQUES CONCERNANT L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DES SOLS S'AJOUTENT AUX RÈGLES PROPRES AUX PLANS D'OCCUPATION DES SOLS.**

- **La réglementation sur l'archéologie préventive** : toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire. Les sites connus sont repérés dans les annexes au plan des périmètres particuliers.
- **La Loi de lutte contre les exclusions – Juillet 2000—modifié par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015** :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, pour les constructions destinées à l'habitation suivantes :

- De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au [6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles](#) ;
- Des résidences universitaires mentionnées à l'[article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation](#).

Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- **Les zones de bruit le long des voies de transports terrestres (routières ou ferrées)**

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 20 mai 2003 et 28 février 2005 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et voies ferrées, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustiques :

Voie concernée	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
A10	300m
Voie SNCF	300 m
RD97	30 m
RD 131	30 à 100 m

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur le plan des périmètres particuliers en annexe.

## Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

### 3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE DES ZONES,

- **les zones urbaines** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U... ». Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à y implanter.
- **Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU... » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
- **les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction du potentiel agronomique, biologique ou économique pour ce qui concerne les terres agricoles.
- **les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N... ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

### 3.2. LE PLAN LOCAL D'URBANISME RÉSERVE LES EMPLACEMENTS NÉCESSAIRES :

- aux élargissements de voies,
- aux installations et équipements d'intérêt général
- à la création de voies, de cheminements piétonniers ou l'aménagement d'espaces publics

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans de règlement graphique.

Les règles applicables figurent au titre III du présent règlement.

### 3.3. LE PLAN LOCAL D'URBANISME PROTÈGE CERTAINS ESPACES BOISÉS ET PLANTATIONS

**Les terrains boisés classés et plantations à protéger** sont repérés sur les documents graphiques.

Les règles applicables figurent au titre III du présent règlement et sont complétés par les dispositions des articles 13 de ce règlement.

### 3.4. LE PLAN LOCAL D'URBANISME IDENTIFIE LES ELEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION PARTICULIERE

En effet, conformément aux dispositions de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme, il est possible d'identifier et localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

Ces éléments sont identifiés dans la pièce n°9 du PLU sur un plan particulier et sont complétés, pour la plupart, de fiches descriptives.

## Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS AU PLU

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues dans les cas ci-dessous :
  - **L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :**
    - La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
    - La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
    - Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.
  - **L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :**
    - La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
    - La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
    - La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des

façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## **Article 5 – RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE**

---

Conformément à l'article L 111.3 du Code de l'urbanisme, « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

- **Lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans**, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L111.3 du CU).

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé. Ainsi, dans les zones connues pour être sujettes à des inondations en raison de débordements ou ruissellement, la reconstruction sera systématiquement refusée.

Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démoli depuis plus de 10 ans.

## **Article 6 – LES ARTICLES DU REGLEMENT**

---

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 14 articles suivants :

<b>Article 1</b>	<i>Occupations et utilisations du sol interdites</i>
<b>Article 2</b>	<i>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i>
<b>Article 3</b>	<i>Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i>
<b>Article 4</b>	<i>Conditions de desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)</i>
<b>Article 5</b>	<i>Superficie minimale des terrains constructibles— Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014</i>
<b>Article 6</b>	<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>
<b>Article 7</b>	<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>
<b>Article 8</b>	<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>
<b>Article 9</b>	<i>Emprise au sol des constructions</i>
<b>Article 10</b>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
<b>Article 11</b>	<i>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</i>
<b>Article 12</b>	<i>Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement</i>
<b>Article 13</b>	<i>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.</i>
<b>Article 14</b>	<i>Coefficient d'Occupation des Sols— Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014</i>
<b>Article 15</b>	<i>Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales</i>
<b>Article 16</b>	<i>Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques</i>

---

# **TITRE II :**

## **DISPOSITIONS PAR ZONES**

---