

TITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Bondoufle.

2. Division du territoire en zones

Le territoire de Bondoufle est divisé en :

Zones urbaines :

Zone UA : zone correspondant au centre ancien de la commune de Bondoufle.

Zone UB : zone correspondant à une zone d'habitat individuel discontinu.

- Secteur UBa
- Secteur UBb
- Secteur UBc

Zone UC : zone correspondant à de l'habitat collectif.

Zone UD : zone urbaine spécifique vouée principalement à l'accueil des équipements à caractère d'intérêt collectif.

Zone UG : zone d'habitat collectif et de maisons individuelles.

- Secteur UGa

Zone UI : zone correspondant à une zone d'activités économiques.

- Secteur UIa
- Secteur UIb
- Secteur UIc

Zone UL : zone correspondant d'une part, aux espaces situés au nord de la commune (Parc de stationnement du Bois de Saint Eutrope, stade Robert Bobin) à une partie du Golf, ainsi qu'une zone dédiée au terrain familial locatif.

- Secteur ULa

Zone à urbaniser :

Zone 1AU : zone à urbaniser destinée au développement d'un tissu urbain diversifié.

- Secteur 1AUa
- Secteur 1AUb
- Secteur 1AUC

Zone 1AUi : zone à urbaniser non équipée réservée aux activités économiques et à l'accueil d'équipements publics.

Zone 2AU : zone à urbaniser à long terme sous réserve d'une modification du PLU.

Zone naturelle :

Zone N : Zone composée de grands espaces libres, d'espaces verts, de loisir ou de détente à protéger.

- Secteur Na
- Secteur Nb

Zone agricole :

Zone A : zone constituée de terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de terres agricoles.

3. Rappels de l'application des règles du règlement (selon le décret 2015-1783)

les règles du plan local d'urbanisme s'appliquent par principe à l'unité foncière qui est considérée comme « l'unité de base » d'application des règles du règlement du PLU : il s'agit des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

4. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Les présentes dispositions sont applicables aux éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, identifiés sur le document graphique et listés en annexe du règlement.

Éléments de patrimoine bâti à protéger

Leur démolition est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés ou faire l'objet d'extensions dans le respect du caractère architectural de la construction

Linéaire de patrimoine bâti à protéger

La démolition des façades et des murs en pierre est interdite. Toutefois, ils pourront être restaurés dans le respect du caractère architectural de la construction.

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'utilisation d'essences ou d'espèces issues de la palette végétale locale sera recommandée dans le cadre de projet de plantation pour l'ensemble des zones.

Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme

Les Espaces Boisés Classés repérés sur le document graphique du règlement permettent la protection des réservoirs de biodiversité communaux, le maintien et la restauration de corridors écologiques.

Conformément à l'article L.113.2 du Code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable.

Alignements d'arbres à préserver, au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les alignements d'arbres figurant sur le document graphique du règlement sont à conserver.

Toutefois, l'abattage exceptionnel d'un arbre situé dans un alignement est autorisé pour raison phytosanitaire ou pour répondre à des besoins d'entretien favorable à l'intérêt écologique global de l'alignement, il est recommandé que celui-ci soit compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement ou d'un autre alignement repéré sur le plan.

Corridor écologique des abords du canal/aqueduc au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

L'intégrité du corridor écologique des abords du canal / aqueduc doit être préservée. Ainsi, dans le périmètre délimité sur le document graphique du règlement, l'occupation du sol végétalisée doit être maintenue, et un traitement multi-strates permettant de renforcer son intérêt écologique est recommandé : trame arborée, trame arbustive et trame herbacée et vivace.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne sont autorisés dans toutes les zones sous réserve de démontrer d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

6. Destinations

Les destinations des constructions que les règles édictées par le PLU peuvent prendre en compte sont définies par les articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du Code de l'urbanisme. 5 grandes destinations sont déclinées en sous destinations :

- Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- Pour la destination « **habitation** » : logement, hébergement ;

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- Pour la destination « **commerce et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les

équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- Pour la destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

7. Définitions

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

ALIGNEMENT

C'est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie privée ouverte à la circulation publique. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.

ANNEXES

Sont considérées comme des annexes, les constructions implantées indépendamment de la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- être affectées à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de remise à bois, de local d'ordures ménagères... ;
- ne pas être contiguës à une construction principale.

En outre, un bâtiment qui remplit les conditions cumulatives ci-dessus et qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

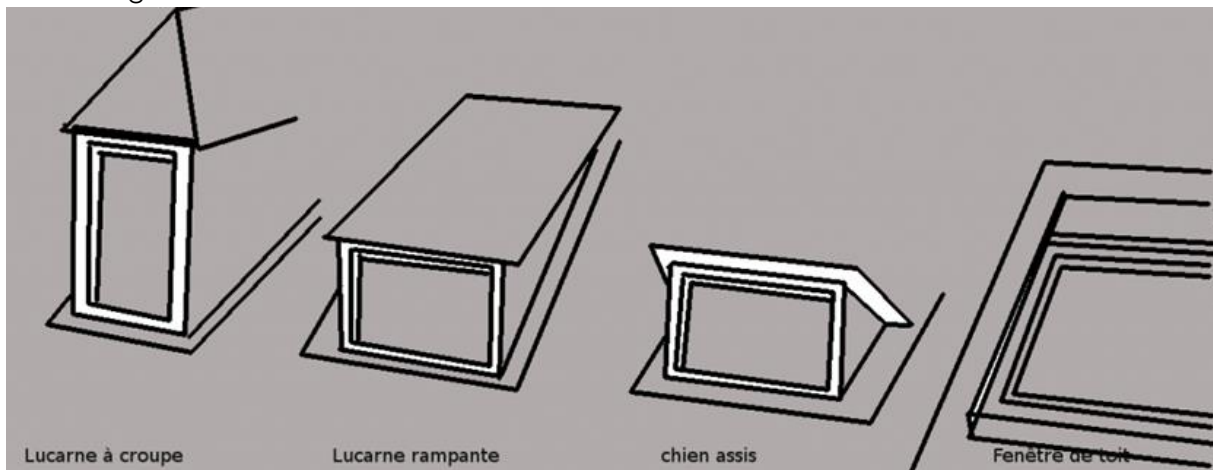
Le changement d'affectation des annexes devra respecter les règles des constructions neuves.

CONSTRUCTION DISTINCTE

Une construction est dite distincte lorsqu'elle est physiquement séparée de la construction principale, laquelle accueille la destination principale de la construction.

CHIEN-ASSIS

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

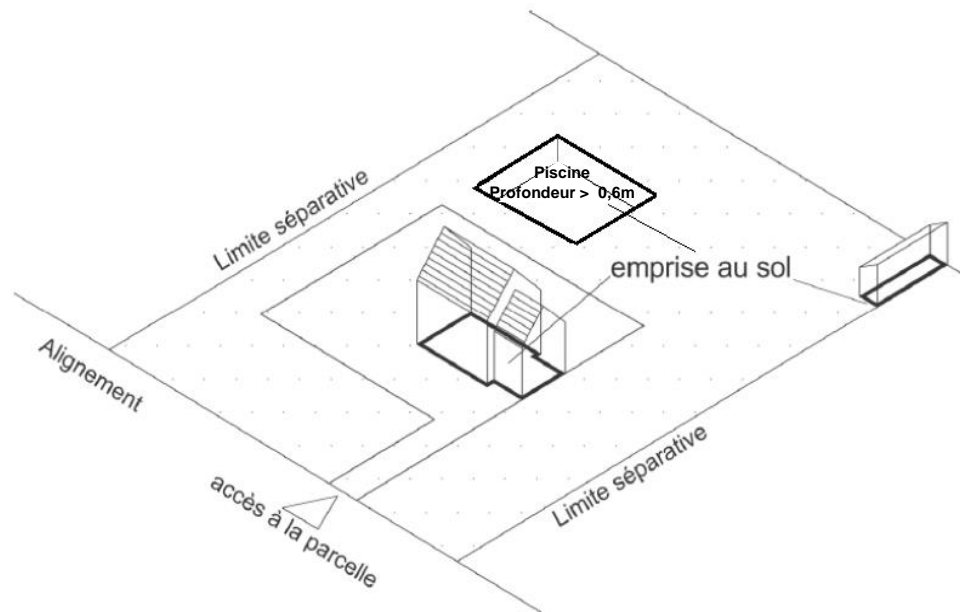


EMPLACEMENT RESERVE :

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et des oriels.



Sont également exclus les dalles, terrasses non couvertes, bassins de piscines, sous-sol semi-enterrés, rampes d'accès, dans la mesure où leur hauteur ou leur profondeur n'excède pas 0,60 m par rapport au terrain naturel.

ELEMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES :

Protection particulière instaurée au titre de l'article L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces. Ces espaces sont matérialisés sur le document graphique.

ESPACE BOISE CLASSE :

Protection particulière instituée par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

FACADE :

Les façades d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Un mur pignon constitue une façade.

HAUTEUR :

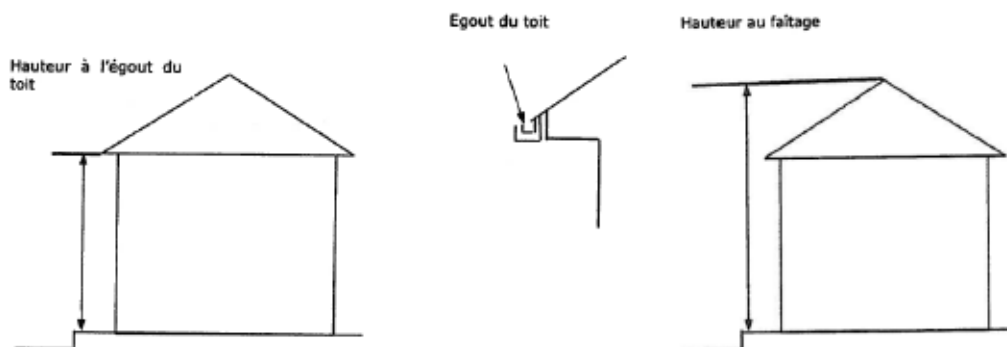
La hauteur maximale autorisée des constructions est une hauteur absolue et se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux) jusqu'à l'ensemble des points hauts de la construction (au faîtage ou à l'acrotère).

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes, etc.

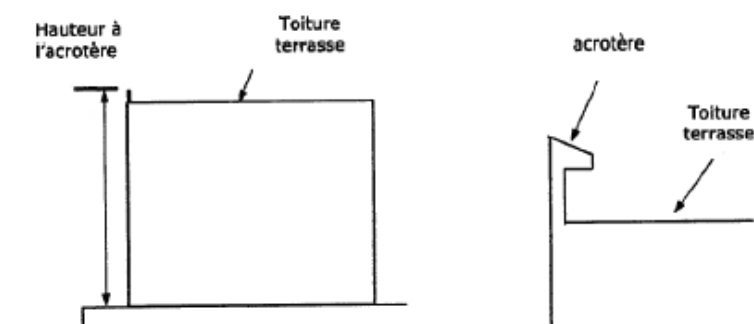
Les hauteurs se calculent de la manière suivante :

En cas de toiture à pente :

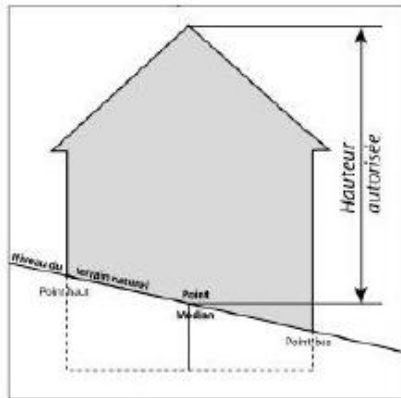
- Hauteur au faîtage : hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, cheminées exclues, par rapport au terrain naturel.
- Hauteur à l'égout : hauteur mesurée à la gouttière, par rapport au terrain naturel.



- Hauteur à l'acrotère : hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère), par rapport au terrain naturel.



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au point médian entre le point le plus bas et le plus haut de la construction et est mesurée façade par façade.



LIMITE DE FOND DE PARCELLE

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

NOTION D'OUVERTURES CREAT DES VUES DIRECTES :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres,
- les portes fenêtres,
- les balcons,
- les loggias,
- les terrasses situées à plus de 0,60m du terrain naturel,
- les lucarnes,
- les châssis de toit.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes ou des baies de pièces habitables au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80m par rapport au terrain naturel,
- les ouvertures placées à plus de 1,90m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les ouvertures de salle de bains, WC et escaliers,
- les châssis fixes et verre translucide,
- les marches des escaliers,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),
- les terrasses situées à 0,60m maximum du terrain naturel,
- la modification des vues directes et baies existantes ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Pour ces exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent.

PLEINE TERRE :

Un espace de pleine terre est un en premier lieu un espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs, n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Les espaces éco-aménageables sur dalle, les toitures végétalisées et les espaces de stationnement enherbés peuvent être considérés comme de la pleine terre à raison des coefficients suivants :

Type d'espaces verts	Epaisseur de terre	Coefficient
Pleine terre	> 4.00 m	1
Sur dalle	> 1.50 m	0.90
Sur dalle	>1.00 m	0.80
Sur dalle	> 0.50 m	0.50
Toitures terrasses végétalisées	> 0.50 m	0.70
Toitures terrasses végétalisées	> 0.10 m	0.30
Murs végétalisés	-	0.20

PROPRIÉTÉ ou UNITÉ FONCIÈRE :

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, sur lequel est édifiée la construction.

RECU :

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

TERRAIN NATUREL :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

SURFACE DE PLANCHER :

Le calcul de la surface de plancher est défini à l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Sont notamment déduits de la surface de plancher :

- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- les surfaces de plancher non porteur des combles non aménageables.

Tout travaux ayant pour effet un changement d'usage en pièce habitable (ex : transformation d'un garage en pièce d'habitation ou encore la transformation de combles non aménageables en pièce habitable) seront comptés dans le calcul de la surface de plancher et devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

VOIE DE DESSERTE ET RUE :

La voie de desserte (publique ou privée) ou rue, s'entendent comme l'espace ouvert à la circulation publique des personnes et des automobiles, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Elles desservent plusieurs propriétés.

Les voies privées ouvertes à la circulation publique sont instruites au regard du 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.