
COMMUNE DE BONNELLES



PLAN LOCAL D'URBANISME

6. Règlement : pièce écrite

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONNES URBAINES	7
CHAPITRE I . DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
CHAPITRE II . DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	17
CHAPITRE III . DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	25
CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	33
CHAPITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	39
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	
CHAPITRE I . DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	45
CHAPITRE II . DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	53
ANNEXES	

En plus des dispositions du présent règlement, les constructeurs et autres utilisateurs du sol sont invités à suivre les recommandations figurant dans les différents guides publiés par le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse :

- Guide des écos jardins
- Guide de l'éco habitat
- Guide des clôtures
- Guide des couleurs et des matériaux du bâti
- Recommandations architecturales < construire ou restaurer sa maison >

Ces guides sont tenus à la disposition du public à la Mairie de Bonnelles.

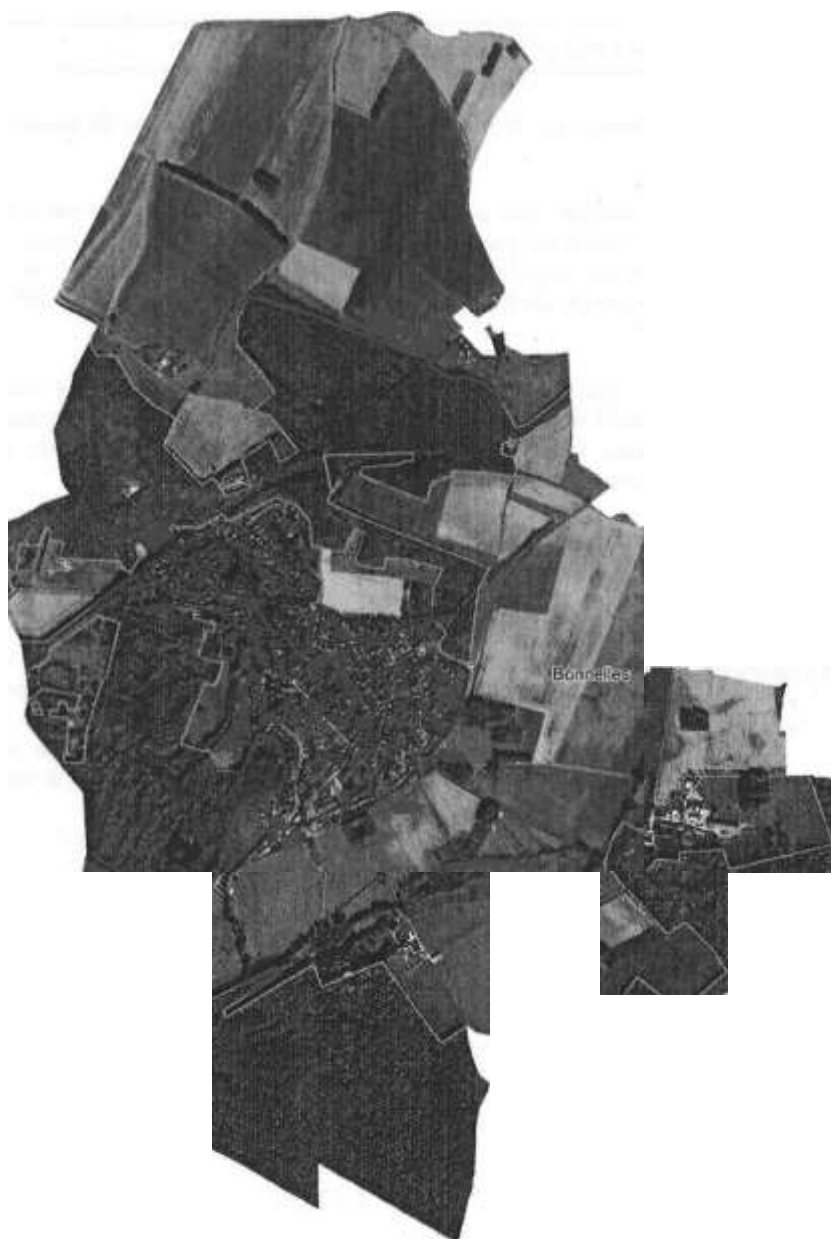
DISPOSITIONS GENERALES

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts,

- En dehors des sites urbains constitués (trait plein) : toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Toutefois, dans ces marges de protection, est autorisée l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.
- Dans les sites urbains constitués (trait tireté) : les possibilités d'utiliser les droits à construire issus de l'application du présent règlement sont définies au cas par cas, en s'appuyant sur les critères suivants :
 - La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes,
 - Le relief,
 - L'exposition par rapport au soleil et les vues,
 - L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes et notamment l'emplacement des pignons.
 - Et en cas d'extension d'une construction existante :
 - L'orientation de cette construction.
 - La localisation des pièces principales d'habitation dans la construction existante.

Il est par ailleurs précisé que la limite graphique figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager.

Commune de Bonnelles



C
I

; HASSIFDÉFIUS(OOHA

ÉARIOÉ DE SOMÉIIESONS LAQUËLLE TOU'É
NùJvÉrLÉ OR8 t(rsÀrroil É8T pRoscrRrÉ
SAUF sIIEUR gA(N còilsf rTUE

0

1,000

kilomètres

PROTECTION OES IIIASSIF DE PLUS OE IOO HA ET LEURS LISIÈRES

s&ed8dùùÉ6 DDr78 ' r od
Esd4r4hiq4 ru#rtr.

BDMÉIH Afr
fap" 6N

rTEJ

iDôre Illrnorz

Échde 1 18m

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des installations classées suivantes soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation, sauf celles prévues à l'article UA 2,
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôt et d'artisanat à l'exception de celles visées à l'article UA 2.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les installations classées soumises à enregistrement, à autorisation préalable ou à déclaration, à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies, parcs de stationnement, etc...
- b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les installations classées soumises à déclaration à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, nuisances ou dangers.

Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit lorsqu'elles doivent être implantées au droit des voies soumises aux nuisances de bruit, sont admises sous réserve qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux conditions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983.

Dans les secteurs délimités sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 123-2 b) du Code de l'Urbanisme, le programme de logements global doit comprendre la réalisation d'au moins 25 ou 50% de logements sociaux selon les secteurs.

Pour les constructions identifiées comme remarquables au titre de l'article L 123-1-5 7' du Code de l'urbanisme:

- est interdite la démolition des constructions anclennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation
- un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation ou de transformation des constructions existantes.
- pour le fossé rue du Clos Berger, tous travaux de réaménagement, de changement de l'aspect extérieur ou de comblement seront soumis à autorisation.

Dans les marges de protection des lisières telle qu'elles sont figurées sur le document graphique, se référer aux dispositions applicables en toutes zones.

Rappels

Sur les emprises figurées au document graphique comme (espace d'intérêt paysager) au titre de l'article L.123-1-57°, les constructions sont autorisées à conditions qu'elles soient localisées sur la parcelle de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à respecter au mieux les plantations existantes de qualité.

Droits acquis : Au titre de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment, une reconstruction à l'identique est autorisée, même si les règles du PLU affectent au terrain concerné un COS inférieur. Le bénéfice de cette disposition est limité à un délai de dix ans à compter de l'événement.

Adaptations mineures : Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Participations des constructeurs : Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

Protection architecturale : Il est rappelé que lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3-1 Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-2 La voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 L'eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

4-2 Les eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et respecter le caractère séparatif de ce réseau s'il existe.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, puisards, fossés ou égouts d'eau pluviale, est interdite.

4-3 Les eaux pluviales

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, infiltrées sur la parcelle grâce à des dispositifs techniques adaptés (puisards...).

Elles pourront exceptionnellement être rejetées dans le réseau s'il existe un impératif technique.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Orge-Yvette, approuvé par arrêté interpréfectoral le 9 juin 2006 visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha.

4-4 Les autres réseaux

Les autres réseaux de gaz, téléphone et électricité sont obligatoirement enterrés dans le domaine privé.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La construction devra être réalisée obligatoirement à l'alignement sous forme de bâtiment principal, ou annexe ou mur de clôture de 1, 80 m minimum à 2,20 maximum.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Dans une bande de terrain de 15 mètres de profondeur par rapport à l'alignement :
 - Les constructions peuvent s'implanter sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies.
 - Les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies, lorsque la largeur de la parcelle est inférieure à 10 mètres.
- 2) Au delà de cette profondeur:
la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.
- 3) Si la façade considérée comporte des baies d'éclairément:
Ce minimum est porté à 8 mètres à moins qu'un obstacle visuel et permanent d'au moins 1,90 mètre de haut par rapport au plancher correspondant à la baie ne limite les vues sur la propriété voisine.
- 4) Ces retraits ne sont pas applicables aux bâtiments d'une hauteur inférieure ou égale à 3.50 mètres, qui dans tous les cas peuvent joindre les limites séparatives, qu'en cas de modification sur les bâtiments existants sous réserve que la hauteur en limite séparative ne soit pas augmentée.
- 5) Peuvent en outre être édifiées sur les limites séparatives, les constructions dont les héberges s'inscrivent dans celles des constructions implantées sur la parcelle voisine.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à 8 mètres.
Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture créant des vues directes (voir définition en annexe) , sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
Cette règle ne s'applique pas entre la construction principale à usage d'habitation et les bâtiments annexes et entre deux bâtiments annexes.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m au faîtage.

10-2 Règles particulières :

Ces dispositions ne s'imposent pas aux travaux de réhabilitation et de rénovation des constructions existantes présentant une hauteur supérieure à celle fixée au 10-1 à la date d'application du présent règlement, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la hauteur et dans le respect des dispositions de l'article 1 1.

ARTICLE UA 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Dispositions générales :

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture utilisée.

Les constructions doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la rue ou à l'une des limites latérales de parcelle.

Concernant le choix des couleurs, il convient de se référer à la palette des couleurs éditée par le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, annexée au présent règlement.

11-2 Façades:

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit d'aspect brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc...
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire, d'aspect fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...

En cas de façade en pierres apparentes, les enduits entre les pierres seront larges, non creux et de couleur claire s'harmonisant avec celle de la pierre.

Les enduits laissant apparaître ponctuellement des pierres en relief sont proscrits.

Ouvertures : fenêtre : en cas de pose de nouvelles fenêtre sur une construction existante (notamment en cas de réhabilitation de construction ancienne) les nouvelles fenêtres situées côté rue, devront être munies de petits bois:

- Soit de type "petits carreaux"
- Soit de type "à la française"

En cas de pose de volets roulants les caissons ne devront pas être visibles de l'extérieur.

Les menuiseries extérieures devront comporter 3 parties vitrées par élément ; outre le bois, le PVC et l'aluminium sont acceptés dans le respect des teintes recommandées par le PNR.

Les volets roulants sont autorisés à partir du moment où le coffrage ne sera pas saillant; les teintes recommandées devront être également respectées.

Les volets à battants existants devront être conservés.

11-3 Les toitures :

Les couvertures des bâtiments et annexes doivent être réalisées en tuiles ou en ardoises dans le respect des nuanciers du PNR.

Leurs pentes est comprise entre 35 et 45°.

L'orientation des faîtages sera parallèle ou perpendiculaire aux voies adjacentes.

Les rives du toit ne devront pas être saillantes.

Les toitures terrasses ne seront admises que dans la limite de 20 % de la surface couverte. Elles seront autorisées pour les constructions nouvelles et extensions à condition qu'elles contribuent à la qualité environnementale des constructions (toitures terrasses végétalisées par exemple)

Le développé des lucarnes ne devra pas dépasser 1/3 de la longueur de la toiture.

Les lucarnes de type chien assis sont interdites.

Les châssis de toiture sont autorisés côté jardin ; ils pourront être implantés côté rue dans la mesure où la partie basse du châssis sera implantée à 1,80 m minimum de la surface de plancher. La surface qu'ils occupent ne devra pas excéder 5% des pans de toiture respectifs ; leur dimension ne devra pas excéder 78x120 cm.
Les panneaux solaires sont autorisés. Ils devront affleurer la couverture et intégrer au mieux le bâti existant.

11-4 Volume de la construction :

Les masses construites devront être scindées en plusieurs volumes distincts lorsque le linéaire de façade dépasse 12 mètres, sauf reconstruction.

11-5 Les annexes :

L'aspect extérieur des bâtiments annexes (voir définition en annexes du présent règlement) devra être similaire à la construction principale. Les pentes de toitures, comprises entre 35 et 45° pourront être différentes de celles du bâtiment principal. L'emprise au sol des annexes isolées ne devra pas excéder 35 m².

11-6 Les abris de jardin :

Il s'agit d'édicules soumis à déclaration préalable, séparés de l'habitation principale et des annexes.
L'usage de matériaux dont l'aspect rappelle la tôle et le fibrociment est interdit.
La toiture devra rappeler l'aspect du bâtiment principal.
L'emprise au sol (y compris les débords de toit) ne doit pas excéder 8 m².

11-7 Les vérandas :

Leur surface ne pourra excéder 25 m². Les matériaux ayant l'aspect de l'aluminium naturel ainsi que les matériaux de type transparents ondulés sont interdits. Ces constructions ne sont pas soumises aux dispositions de l'article 11-1.

11-8 Les clôtures :

La hauteur maximale des clôtures sera de 2,20 mètres.

Sur les voies sont autorisés :

Les murs pleins massifs. Ils sont obligatoires dans un rayon de 10m par rapport aux volumes bâtis et facultatifs au-delà. Leur aspect sera identique à celui du bâtiment principal, ou bien réalisé en matériau ayant un aspect de pierre de pays, ou de meulière.

En limite de propriété sont autorisés :

- Les murs pleins maçonnés ayant un enduit identique à celui du bâtiment principal, ou bien réalisés en matériau ayant un aspect de pierre de pays, ou de meulière,
- Les panneaux en bois tressés,
- Les grillages à mailles rectangulaires ou en losange, plastifiés vert, tendus sur des potelets métalliques avec ou sans soubassement.
- Le soubassement éventuel sera réalisé soit en mur maçonné ayant un enduit identique à celui du bâtiment principal, soit en matériau ayant un aspect pierre de pays ou meulière. Il aura une hauteur maximum de 0,60 mètre.
- Les lisses et balustres sont autorisées en partie supérieure des murs. Leur matériau et leur couleur devront s'harmoniser avec la construction principale.

11-9 Les dispositifs techniques :

L'implantation des antennes paraboliques ainsi que la pose de capteurs solaires ou d'éoliennes seront favorisées mais devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés, sur la toiture, de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs style et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

11-10 Dispositions particulières concernant les capteurs solaires :

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les panneaux solaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public, ni depuis les monuments protégés.

Dans les autres zones, les capteurs solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.

Les panneaux solaires seront de préférence posés :

- sur les auvents
- sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
- sur les balcons
- sur les avancées de toitures

- Sur toitures inclinées
 - ils ne devront pas être en superposition sur la toiture existante et devront être intégrés le mieux possible dans l'épaisseur du toit
 - ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible
 - ils devront être posés de préférence
 - soit en ligne horizontale au faîtage
 - soit en ligne horizontale à l'égout
 - soit dans l'alignement des percements

Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...)

- En façade

L'implantation des capteurs est autorisée en façade ou pignon à condition que toutes les installations techniques soient invisibles ou que ces capteurs soient intégrés dans la composition architecturale de la façade et en harmonie avec les matériaux utilisés.

L'implantation de capteurs en allège de fenêtre, en garde corps, ... est autorisée.

11-11 Pour les constructions identifiées comme remarquables au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :

- est interdite la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation
- un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation ou de transformation des constructions existantes.
- pour le fossé rue du Clos Berger, tous travaux de réaménagement, de changement de l'aspect extérieur ou de comblement seront soumis à autorisation.

ARTICLE UA 12-STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobile ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement et par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction pour chaque logement. Les aires de stationnement pour les deux roues et les voitures d'enfants doivent également être prévues.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'hôtel, de restaurant y compris les bâtiments publics, une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
- Pour les salles de spectacles et réunions ; le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
- Pour les établissements d'enseignements :
 - Les établissements du premier degré devront avoir une place de stationnement par classe.
 - Les établissements du second degré devront avoir deux places de stationnement par classe.
 - Des aires devront également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Rappel

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il faut application de l'article L 421-3 (alinéas 3,4 et 5) du Code de l'Urbanisme c'est à dire :

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.
- soit en versant une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation.

Il est également exigé pour l'espace dédié au stationnement vélo :

- Habitat collectif : 1 place minimum par logement avec une surface minimale totale de 3.
- Bureaux, activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher: 1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher. On prévoira également le stationnement des visiteurs.
- Etablissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts sur 30% minimum de leur superficie.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale.

13-2 Les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement.

13-3 Les espaces identifiés sur le document graphique comme (espaces protégés au titre de l'article L123-1-57° du code de l'urbanisme doivent conserver leur caractère naturel et paysagé, la minéralisation des sols y est interdite. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 h du Code de l'urbanisme.

13-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les dispositions du 13-1 ne s'appliquent pas lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

ARTICLE UA 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non règlementé.

ARTICLE UA 15. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans

le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UA 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des installations classées suivantes soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation.
- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage de bureaux, de commerce et d'artisanat à condition que soit mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Pour les constructions identifiées comme remarquables au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :
 - est interdite la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation
 - un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation ou de transformation des constructions existantes.
 - pour le fossé rue du Clos Berger, tous travaux de réaménagement, de changement de l'aspect extérieur ou de comblement seront soumis à autorisation.

Dans les marges de protection des lisières telle qu'elles sont figurées sur le document graphique, se référer aux dispositions applicables en toutes zones.

Rappels

Sur les emprises figurées au document graphique comme "espace d'intérêt paysager" au titre de l'article L.123-1-57°, les constructions sont autorisées à conditions qu'elles soient localisées sur la parcelle de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à respecter au mieux les plantations existantes de qualité.

Droits acquis : Au titre de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment, une reconstruction à l'identique est autorisée, même si les règles du PLU affectent au terrain concerné un COS inférieur. Le bénéfice de cette disposition est limité à un délai de dix ans à compter de l'événement.

Adaptations mineures : Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Participations des constructeurs : Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

Protection architecturale : Il est rappelé que lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3-1 Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-2 La voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 L'eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

4-2 Les eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et respecter le caractère séparatif de ce réseau s'il existe.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, puisards, fossés ou égouts d'eau pluviale, est interdite.

4-3 Les eaux pluviales

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, soit infiltrées sur la parcelle grâce à des dispositifs techniques adaptés (puisards...) soit récupérées pour des usages domestiques.

Elles pourront exceptionnellement être rejetées dans le réseau s'il existe un impératif technique.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Orge-Yvette, approuvé par arrêté interpréfectoral le 9 juin 2006 visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha.

4-4 Les autres réseaux

Les réseaux de gaz, téléphone et électricité sont obligatoirement enterrés dans le domaine privé.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Voies de desserte automobile :

Les constructions devront être réalisées à une distance de 5 mètres minimum en retrait par rapport à l'alignement. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions déjà réalisées à l'alignement à la date de publication du présent règlement.

6-2 Voies publiques réservées aux piétons :

Aucune obligation de recul n'est imposée sur les cheminements piétons. Cette disposition ne s'applique pas le long du chemin de la gare appelée "coulée verte" où le retrait minimum sera de 5 m.

6-3 Constructions le long de la rue du Clos Berger :

Les constructions devront être implantées à une distance de 8 mètres au moins de la limite d'emprise publique.

6-4 Les dispositions figurant aux 6-1 et 6-2 ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Les constructions seront implantées soit sur la limite parcellaire, soit à une distance de 3 m au minimum de la dite limite.

Sauf cas de reconstruction ou de sinistre, deux constructions situées sur une même parcelle ne pourront être implantées sur les limites latérales opposées de ladite parcelle, qu'aux conditions suivantes :

La hauteur au faitage du bâti sur une des deux limites séparatives ne dépasse pas 5,50 mètres, et qu'il existe un décroché d'au moins 3 mètres dans le linéaire des façades.

Les vues directes ne seront jamais inférieures à 8 mètres par rapport à la limite séparative à moins qu'un obstacle visuel et permanent d'au moins 1,80 mètre de haut par rapport au plancher correspondant à la baie ne limite les vues sur la propriété voisine.

7-2 Les dispositions figurant aux 7-1 ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à 8 mètres.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture créant des vues directes (voir définition en annexe) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas entre la construction principale à usage d'habitation et les bâtiments annexes et entre deux bâtiments annexes.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 Règle générale :

Pour chaque parcelle ci-après repérée par son adresse et le type de construction initiale, l'emprise au sol maximale autorisée ne devra pas excéder la surface définie par le tableau ci-après.

En cas de division de parcelle, l'emprise au sol totale autorisée (d'après la surface définie dans le tableau ci-après) sera répartie proportionnellement aux surfaces des parcelles issues de la division.

Toutefois, il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions ou ouvrages enterrés ou semi-enterrés dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 mètre au dessus du sol naturel (piscine, terrasse...).

Quartier	Type	Adresse	Emprise autorisée m ²
Orangerie	A	5-6-7-8-12 rue du Potager 2-3-4 Place du Vieux Puits	210
	B	2-4-9-11 - 14-16-17-18-19-20-21 -22-23-24 rue du Potager 1 Place du Vieux Puits	165
	B1	1-3 rue du Potager 5 Place du Vieux Puits	190
	C	10-13-15-25-26 rue du Potager	195
La Croix Boisée	F4S	7 place des Buissons aux mûres 6-12-18-21 avenue de la Croix Boisée 4 Place des Genêts	180
	F5N	1-3-5-7-9-11-13-15-24-26-30-32-34-36-38-40-42-44-46 avenue de la Croix Boisée 1-2-4 place des Buissons aux mûres, 3 place de la Procession 1-2-3 place de la Garenne 6-7-8 place des Genêts	195
	F5S	2-4-8-10-14-16-17-19-20-23 avenue de la Croix Boisée 1-2-3 place des Genêts 5-6 place des Buissons aux mûres	195
	F6	22-28-25-27 avenue de la Croix Boisée, 5 place des Genêts 1-2 place de la Procession 3 place des Buissons aux mûres	190
Le Parc	1et2	1-2-3-4-6-8-10-12-14-16-18-20-22-24-26-28-30-32-34-36 38-40-42-44-46-48-50 rue des Cuffins 1-3-5-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-22-24-26 avenue du Parc	155
	3et3'	5-7-9-11-13-15-17-19-21-23-25 rue des Cuffins 2-4-6 avenue du Parc 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-16-18-20-22-24-26 rue des Carnutes 1-2-3-4 place de la Pie	280
Les Hauts du parc	5	1-2-3-4-5-7-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21 -22-23-25-26-27-28-29-31-33-35-37-39-41-43 avenue des hauts du parc 2-3-4-6-8 rue de l'Aubépine 2-3-4-5-6 place des bruyères	150
	6	1 place des Bruyères 1 rue de l'Aubépine 12 rue des Jacinthes sauvages 6-8-24-30 rue des Hauts du Parc	175

9-2 En application de l'article L128-1 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation de constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, l'emprise au sol pourra être majoré de 20%. Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum au faîtage est fixée à 9 mètres par rapport au terrain naturel.

Les cheminées pourront s'élever au dessus du faîtage, à condition de ne pas faire une saillie supérieure à 1 mètre.

ARTICLE UB 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Dispositions générales :

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture utilisée.

Les constructions doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la rue ou à l'une des limites latérales de parcelle.

Concernant le choix des couleurs, il convient de se référer à la palette des couleurs éditée par le Parc Naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, annexée au présent règlement.

11-2 Façades :

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit d'aspect brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc...
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire, d'aspect fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...
- les enduits laissant apparaître ponctuellement des pierres en relief sont proscrits.

En cas de façade en pierres apparentes, les enduits entre les pierres seront larges, non creux et de couleur claire s'harmonisant avec celle de la pierre.

Les menuiseries extérieures, outre le bois, pourront être en PVC ou aluminium, dans le respect des teintes recommandées par le PNR.

Les volets roulants sont tolérés à partir du moment où le coffrage ne sera pas saillant : les teintes recommandées par le PNR devront être respectées.

Les volets à battants existants devront être conservés.

1 1-3 Les toitures :

Afin de préserver l'unité architecturale du bâti existant, les couvertures des bâtiments et annexes seront réalisées en tuiles dans le respect des nuanciers du PNR. Tout autre type de couverture éventuelle, devra suivre les recommandations du Parc naturel régional et être autorisées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Leurs pentes est comprise entre 35 et 45°.

L'orientation des faîtages sera parallèle ou perpendiculaire aux voies adjacentes.

Les rives du toit ne devront pas être saillantes.

Les toitures terrasses seront autorisées pour les constructions nouvelles et extensions à condition qu'elles contribuent à la qualité environnementale des constructions (toitures terrasses végétalisées par exemple) Le développé des lucarnes ne devra pas dépasser 1/3 de la longueur de la toiture.

Les lucarnes de type chien assis sont interdites.

Les châssis de toiture sont autorisés côté jardin ; ils pourront être implantés côté rue dans la mesure où la partie basse du châssis sera implantée à 1,80m minimum de la surface de plancher. La surface qu'ils occupent ne devra pas excéder 5% des pans de toiture respectifs ; leur dimension ne devra pas excéder 78x120 cm.

Les panneaux solaires sont autorisés. Ils devront affleurer la couverture et intégrer au mieux le bâti existant.

11-4 Volume de la construction :

Les masses construites devront être scindées en plusieurs volumes distincts lorsque le linéaire de façade dépasse 12 mètres, sauf reconstruction.

11-5 Les annexes :

L'aspect extérieur des bâtiments annexes (voir définition en annexes du présent règlement) devra être similaire à la construction principale. Les pentes de toitures, comprises entre 35 et 45° pourront être différentes de celles du bâtiment principal. L'emprise au sol des annexes isolées ne devra pas excéder 35 m².

Les garages pourront présenter un toit mono pente dont la couverture devra rester en harmonie avec le bâtiment principal.

11-6 Les abris de jardin :

Il s'agit d'édicules soumis à déclaration préalable, séparés de l'habitation principale et des annexes.

L'usage de matériaux dont l'aspect rappelle la tôle et le fibrociment est interdit.

La toiture devra rappeler l'aspect du bâtiment principal.

L'emprise au sol (y compris les débords de toit) ne doit pas excéder 8 m².

Ils pourront être implantés en zone non aedificandi sous réserve qu'ils restent démontables et n'aient pas d'impact négatif sur l'aspect paysager.

11-7 Les vérandas :

Leur surface ne pourra excéder 25 m². Les matériaux ayant l'aspect de l'aluminium naturel ainsi que les matériaux de type transparents ondulés sont interdits.

11-8 Les clôtures :

Les hauteurs seront au maximum de 1,80 mètre.

Sur les voies sont autorisées :

- soit les murs pleins maçonnés ayant un enduit identique à celui du bâtiment principal, ou bien réalisés en matériau ayant un aspect de pierre de pays, ou de meulière,
- soit les grillages à mailles rectangulaires ou en losange, plastifiés vert, tendus sur des potelets métalliques avec ou sans soubassement.

Le soubassement éventuel sera réalisé soit en mur maçonné ayant un enduit identique à celui du bâtiment principal, soit en matériau ayant un aspect pierre de pays ou meulière. Il aura une hauteur maximum de 0,60 mètre.

Les lisses et balustres sont autorisées en partie supérieure des murs. Leur matériau et leur couleur devront s'harmoniser avec la construction principale.

En limite de propriété sont autorisés :

Les murs pleins maçonnés ayant un enduit identique à celui du bâtiment principal, ou bien réalisés en matériau ayant un aspect pierre de pays ou meulière,

Les panneaux en bois tressés,

Les grillages à mailles rectangulaires ou en losange, plastifiés vert, tendus sur des potelets métalliques avec ou sans soubassement.

Le soubassement éventuel sera réalisé soit en mur maçonné ayant un enduit identique à celui du bâtiment principal, soit en matériau ayant un aspect pierre de pays ou meulière. Il aura une hauteur maximum de 0,60 mètre.

Les lisses et balustres sont autorisées en partie supérieure des murs. Leur matériau et leur couleur devront s'harmoniser avec la construction principale.

11-9 Les dispositifs techniques :

L'implantation des antennes paraboliques ainsi que la pose de capteurs solaires ou d'éoliennes seront favorisées mais devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés, sur la toiture, de la manière la plus harmonieuse possible. Leur style et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

11-10 Dispositions particulières concernant les capteurs solaires :

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les panneaux solaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public, ni depuis les monuments protégés.

Dans les autres zones, les capteurs solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.

Les panneaux solaires seront de préférence posés :

- sur les auvents
- sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
- sur les balcons
- sur les avancées de toitures
 - Sur toitures inclinées
 - ils ne devront pas être en superposition sur la toiture existante et devront être intégrés le mieux possible dans l'épaisseur du toit
 - ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible
 - ils devront être posés de préférence
 - soit en ligne horizontale au faîtage
 - soit en ligne horizontale à l'égout
 - soit dans l'alignement des percements

Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...)

- En façade

L'implantation des capteurs est autorisée en façade ou pignon à condition que toutes les installations techniques soient invisibles ou que ces capteurs soient intégrés dans la composition architecturale de la façade et en harmonie avec les matériaux utilisés.

L'implantation de capteurs en allège de fenêtre, en garde corps, ... est autorisée

11-11 Pour les constructions identifiées comme remarquables au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :

- est interdite la démolition des constructions ancrées, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation
- un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation ou de transformation des constructions existantes.
- pour le fossé rue du Clos Berger, tous travaux de réaménagement, de changement de l'aspect extérieur ou de comblement seront soumis à autorisation.

ARTICLE UB 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobile ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

- . Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement et par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction pour chaque logement devront être prévues dans la propriété. Les aires de stationnement pour les deux roues et les voitures d'enfants doivent également être prévues.
- . Pour les constructions à usage de bureaux y compris les bâtiments publics, une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
- . Pour les établissements industriels, une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de construction. Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, devront s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.
- . Pour les établissements commerciaux :
 - . Dans le cas d'un commerce courant, le nombre de places de stationnement sera égal à un emplacement par tranche de 35 m² de surface de plancher, réserves comprises.
 - . Dans le cas d'un hôtel ou d'un restaurant, la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60% de l'établissement, sans pouvoir être inférieure à une place par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant.
- . Pour les salles de spectacles et réunions ; le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
- . Pour les établissements d'enseignements :
 - . Les établissements du premier degré devront avoir une place de stationnement par classe.
 - . Les établissements du second degré devront avoir deux places de stationnement par classe.
 - . Des aires devront également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Rappel

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il faut application de l'article L421-3 (alinéas 3,4 et 5) du Code de l'Urbanisme c'est à dire :

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.
- soit en versant une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation.

Il est également exigé pour l'espace dédié au stationnement vélo :

- Habitat collectif : 1 place minimum par logement avec une surface minimale totale de 3.
- Bureaux, activités, commerces de plus de 500 m2 de surface de plancher: 1 place minimum par tranche de 100 m2 de surface de plancher. On prévoira également le stationnement des visiteurs.

Etablissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

ARTICLE UB13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale.

Les espaces non bâtis doivent être plantés avec des essences locales, sur 30% minimum de leur superficie.

Les espaces libres collectifs à l'intérieur du secteur devront être maintenus.

Les espaces identifiés sur le document graphique comme (espaces protégés au titre de l'article L 123-15 7° du code de l'urbanisme doivent conserver leur caractère naturel et paysagé, la minéralisation des sols y est interdite.

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 h du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 15. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UB 16. LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE III . DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des installations classées suivantes soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation.
- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles solides ou liquides, déchets.
- Les affouillements, exhaussements des sols (notamment du talus anti-bruit), exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage de bureaux, de commerce et d'artisanat à condition que soit mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Dans les marges de protection des lisières telle qu'elles sont figurées sur le document graphique, se référer aux dispositions applicables en toutes zones.

Dans les secteurs délimités sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 123-2 b) du Code de l'Urbanisme, le programme de logements global doit comprendre la réalisation d'au moins 50 % de logements sociaux.

Rappels

Sur les emprises figurées au document graphique comme "espace d'intérêt paysager" au titre de l'article L.123-1-57°, les constructions sont autorisées à conditions qu'elles soient localisées sur la parcelle de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à respecter au mieux les plantations existantes de qualité.

Droits acquis : Au titre de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment, une reconstruction à l'identique est autorisée, même si les règles du PLU affectent au terrain concerné un COS inférieur. Le bénéfice de cette disposition est limité à un délai de dix-ans à compter de l'événement.

Adaptations mineures : Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Participations des constructeurs : Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

Protection architecturale : Il est rappelé que lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3-1 les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-2 La voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les voies intérieures à créer auront une emprise minimum de 6 mètres.

ARTICLE UC 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4-1 L'eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

4-2 Les eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et respecter le caractère séparatif de ce réseau s'il existe.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, puisards, fossés ou égouts d'eau pluviale, est interdite.

4-3 Les eaux pluviales

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, soit infiltrées sur la parcelle grâce à des dispositifs techniques adaptés (puisards...) soit récupérées pour des usages domestiques.

Elles pourront exceptionnellement être rejetées dans le réseau s'il existe un impératif technique.

En cas de relet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Orge-Yvette, approuvé par arrêté interpréfectoral le 9 juin 2006 visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha.

4-4 Les autres réseaux

Les réseaux de gaz, téléphone et électricité sont obligatoirement enterrés dans le domaine privé.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UC 6 . IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Voies de desserte automobile :

Les constructions devront être réalisés à une distance de 5 mètres minimum en retrait par rapport à l'alignement. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions déjà réalisées à l'alignement à la date de publication du présent règlement.

6-2 Voies publiques réservées aux piétons :

Aucune obligation de recul n'est imposée sur les cheminements piétons.

6-3 Les dispositions figurant aux 6-1 et 6-2 ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6-4 Constructions le long de la RD 988 :

Les constructions devront être implantées à une distance de 12 mètres au moins de la limite d'emprise publique.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- . Dans une bande de terrain de 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement :
 - . les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies, soit à une distance de 3 mètres au minimum de la dite limite.
 - . les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies, lorsque la largeur de la parcelle est inférieure à 10 mètres.
- . Au-delà de la bande de 25 m mesurée à partir de la limite entre la parcelle et l'espace public, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égal à 4 mètres.

Si la façade considérée comporte des baies d'éclairément, ce minimum est porté à 8 mètres à moins qu'un obstacle visuel et permanent d'au moins 1,80 mètres de haut par rapport au plancher correspondant à la baie ne limite les vues sur la propriété voisine.

Ces retraits ne sont pas applicables aux bâtiments d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres, qui dans tous les cas peuvent joindre les limites séparatives.

Peuvent en outre être édifiées sur les limites séparatives, les constructions dont les héberges s'inscrivent dans celles des constructions implantées sur la parcelle voisine.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à 8 mètres.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture créant des vues directes (voir définition en annexe), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas entre la construction principale à usage d'habitation et les bâtiments annexes et entre deux bâtiments annexes.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum au faîtage est fixée à 9 mètres par rapport au terrain naturel.

Les cheminées pourront s'élever au dessus du faîtage, à condition de ne pas faire une saillie supérieure à 1 mètre.

ARTICLE UC 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Dispositions générales :

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture utilisée.

Les constructions doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la rue ou à l'une des limites latérales de parcelle.

Concernant le choix des couleurs, il convient de se référer à la palette des couleurs éditée par le Parc Naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, annexée au présent règlement.

11-2 Façades :

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Sont interdits, dans le traitement des façades :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit d'aspect brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc...
- l'emploi de matériaux à caractère provisoire, d'aspect fibro-ciment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc...
- les enduits laissant apparaître ponctuellement des pierres en relief sont proscrits.

En cas de façade en pierres apparentes, les enduits entre les pierres seront larges, non creux et de couleur claire s'harmonisant avec celle de la pierre.

Les menuiseries extérieures, outre le bois, pourront être en PVC ou aluminium, dans le respect des teintes recommandées par le PNR.

Les volets roulants sont tolérés à partir du moment où le coffrage ne sera pas saillant : les teintes recommandées par le PNR devront être respectées.

Les volets à battants existants devront être conservés.

11-3 Les toitures :

Afin de préserver l'unité architecturale du bâti existant, les couvertures des bâtiments et annexes seront réalisées en tuiles dans le respect des nuanciers du PNR. Tout autre type de couverture éventuelle, devra suivre les recommandations du Parc naturel régional et être autorisées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Leurs pentes est comprise entre 35 et 45°.

L'orientation des faîtages sera parallèle ou perpendiculaire aux voies adjacentes.

Les rives du toit ne devront pas être saillantes.

Les toitures terrasses seront autorisées pour les constructions nouvelles et extensions à condition qu'elles contribuent à la qualité environnementale des constructions (toitures terrasses végétalisées par exemple).

Le développé des lucarnes ne devra pas dépasser 1/3 de la longueur de la toiture.

Les lucarnes de type chien assis sont interdites.

Les châssis de toiture sont autorisés côté jardin ; ils pourront être implantés côté rue dans la mesure où la partie basse du châssis sera implantée à 1,80m minimum de la surface de plancher. La surface qu'ils occupent ne devra pas excéder 5% des pans de toiture respectifs ; leur dimension ne devra pas excéder 78x120 cm.

Les panneaux solaires sont autorisés. Ils devront affleurer la couverture et intégrer au mieux le bâti existant.

11-4 Volume de la construction :

Les masses construites devront être scindées en plusieurs volumes distincts lorsque le linéaire de façade dépasse 12 mètres, sauf reconstruction.

11-5 Les annexes:

L'aspect extérieur des bâtiments annexes (voir définition en annexes du présent règlement) devra être similaire à la construction principale. Les pentes de toitures, comprises entre 35 et 45° pourront être différentes de celles du bâtiment principal. L'emprise au sol des annexes isolées ne devra pas excéder 35 m².

Les garages pourront présenter un toit mono pente dont la couverture devra rester en harmonie avec le bâtiment principal.

11-6 Les abris de jardin :

Ils s'agit d'édicules soumis à déclaration préalable, séparés de l'habitation principale et des annexes.

L'usage de matériaux dont l'aspect rappelle la tôle et le fibrociment est interdit.

La toiture devra rappeler l'aspect du bâtiment principal.

L'emprise au sol (y compris les débords de toit) ne doit pas excéder 8 m².

Ils pourront être implantés en zone non aedificandi sous réserve qu'ils restent démontables et n'aient pas d'impact négatif sur l'aspect paysager.

11-7 Les vérandas :

Elles sont autorisées. Leur emprise au sol ne pourra excéder 25 m². Les matériaux ayant l'aspect de l'aluminium naturel ainsi que les matériaux de type transparents ondulés sont interdits.

11-8 Les clôtures :

Les hauteurs seront au maximum de 1,80 mètre.

Sur les voies sont autorisées :

- soit les murs pleins maçonnés ayant un enduit identique à celui du bâtiment principal, ou bien réalisés en matériau ayant un aspect de pierre de pays, ou de meulière,
- soit les grillages à mailles rectangulaires ou en losange, plastifiés vert, tendus sur des potelets métalliques avec ou sans soubassement.

Le soubassement éventuel sera réalisé soit en mur maçonné ayant un enduit identique à celui du bâtiment principal, soit en matériau ayant un aspect pierre de pays ou meulière. Il aura une hauteur maximum de 0,60 mètre.

Les lisses et balustres sont autorisées en partie supérieure des murs. Leur matériau et leur couleur devront s'harmoniser avec la construction principale.

En limite de propriété sont autorisés :

Les murs pleins maçonnés ayant un enduit identique à celui du bâtiment principal, ou bien réalisés en matériau ayant un aspect pierre de pays ou meulière,

Les panneaux en bois tressés,

Les grillages à mailles rectangulaires ou en losange, plastifiés vert, tendus sur des potelets métalliques avec ou sans soubassement.

Le soubassement éventuel sera réalisé soit en mur maçonné ayant un enduit identique à celui du bâtiment principal, soit en matériau ayant un aspect pierre de pays ou meulière. Il aura une hauteur maximum de 0,60 mètre.

Les lisses et balustres sont autorisées en partie supérieure des murs. Leur matériau et leur couleur devront s'harmoniser avec la construction principale.

11-9 Les dispositifs techniques :

L'implantation des antennes paraboliques ainsi que la pose de capteurs solaires ou d'éoliennes seront favorisées mais devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés, sur la toiture, de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs style et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent.

11-10 Dispositions particulières concernant les capteurs solaires :

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les panneaux solaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public, ni depuis les monuments protégés.

Dans les autres zones, les capteurs solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.

Les panneaux solaires seront de préférence posés :

- sur les auvents
- sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
- sur les balcons
- sur les avancées de toitures
- Sur toitures inclinées
 - . ils ne devront pas être en superposition sur la toiture existante et devront être intégrés le mieux possible dans l'épaisseur du toit
 - ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible
 - ils devront être posés de préférence
 - soit en ligne horizontale au faîtage
 - soit en ligne horizontale à l'égout
 - soit dans l'alignement des percements

Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...)

- En façade

L'implantation des capteurs est autorisée en façade ou pignon à condition que toutes les installations techniques soient invisibles ou que ces capteurs soient intégrés dans la composition architecturale de la façade et en harmonie avec les matériaux utilisés.

L'implantation de capteurs en allège de fenêtre, en garde corps, ... est autorisée.

ARTICLE UC 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobile ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

- . Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement et par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction pour chaque logement devront être prévues dans la propriété. Les aires de stationnement pour les deux roues et les voitures d'enfants doivent également être prévues.
- . Pour les constructions à usage de bureaux y compris les bâtiments publics, une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
- . Pour les établissements industriels, une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher de construction. Aux espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, devront s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.
- . Pour les établissements commerciaux :
 - . Dans le cas d'un commerce courant, le nombre de places de stationnement sera égal à un emplacement par tranche de 35 m² de surface de plancher, réserves comprises.
 - . Dans le cas d'un hôtel ou d'un restaurant, la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60% de l'établissement, sans pouvoir être inférieure à une place par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant.
- . Pour les salles de spectacles et réunions ; le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
- . Pour les établissements d'enseignements :
 - . Les établissements du premier degré devront avoir une place de stationnement par classe.
 - . Les établissements du second degré devront avoir deux places de stationnement par classe.
 - . Des aires devront également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Rappel

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il faut application de l'article L 421-3 (alinéas 3,4 et 5) du Code de l'Urbanisme c'est à dire :

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement,
- soit en versant une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation.

Il est également exigé pour l'espace dédié au stationnement vélo :

- Habitat collectif : 1 place minimum par logement avec une surface minimale totale de 3.
- Bureaux, activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher: 1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher. On prévoira également le stationnement des visiteurs.
- Etablissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces privés devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale.

Les espaces non bâtis doivent être plantés. Les aires de stationnement seront plantées.

Les espaces identifiés sur le document graphique comme espaces protégés au titre de l'article L 123-15 7° du code de l'urbanisme doivent conserver leur caractère naturel et paysagé, la minéralisation des sols y est interdite. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 42123 h du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UC 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation eVou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UC 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts et entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article 2.
- Les constructions à usage de bureaux ou de services, sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des équipements collectifs.
- Les constructions à usage de bureaux et de services liées à des équipements collectifs.

Dans les marges de protection des lisières telle qu'elles sont figurées sur le document graphique, se référer aux dispositions applicables en toutes zones.

Rappels

Sur les emprises figurées au document graphique comme "espace d'intérêt paysager" au titre de l'article L.123-1-5 7°, les constructions sont autorisées à conditions qu'elles soient localisées sur la parcelle de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à respecter au mieux les plantations existantes de qualité.

Droits acquis : Au titre de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment, une reconstruction à l'identique est autorisée, même si les règles du PLU affectent au terrain concerné un COS inférieur. Le bénéfice de cette disposition est limité à un délai de dix-ans à compter de l'événement.

Adaptations mineures : Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Participations des constructeurs : Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

Protection architecturale : Il est rappelé que lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision, relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

3-1 Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-2 La voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 L'eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

4-2 Les eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et respecter le caractère séparatif de ce réseau s'il existe.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, puisards, fossés ou égouts d'eau pluviale, est interdite.

4-3 Les eaux pluviales

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, soit infiltrées sur la parcelle grâce à des dispositifs techniques adaptés (puisards...) soit récupérées pour des usages domestiques.

Elles pourront exceptionnellement être rejetées dans le réseau s'il existe un impératif technique.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Orge-Yvette, approuvé par arrêté interpréfectoral le 9 juin 2006 visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha.

4-4 Les autres réseaux

Les autres réseaux de gaz, téléphone et électricité sont obligatoirement enterrés dans le domaine privé.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le retrait devra être de 0,50 m au minimum.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Les marges minimum de retrait sont égales à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit (la gouttière), même s'ils'agit d'un pignon, avec un minimum de 8 mètres.

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

1) Règles générales

Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4m.

2) Règles concernant l'implantation des bâtiments annexes

Il n'est pas fixé de règles d'implantation concernant les bâtiments annexes.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature, y compris des bâtiments annexes, ne doit pas dépasser 50% de la surface de la parcelle.

9-2 En application de l'article L 128-1 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation de constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, l'emprise au sol pourra être majoré de 20 %. Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé. Concernant le choix des couleurs, il convient de se référer à la palette des couleurs éditée par le Parc Naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, annexée au présent règlement.

Dispositions particulières concernant les capteurs solaires :

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les panneaux solaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public, ni depuis les monuments protégés.

Dans les autres zones, les capteurs solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.

Les panneaux solaires seront de préférence posés :

- sur les auvents
- sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
- sur les balcons
- sur les avancées de toitures
 - ° Sur toitures inclinées
 - ils ne devront pas être en superposition sur la toiture existante et devront être intégrés le mieux possible dans l'épaisseur du toit
 - ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible
 - ils devront être posés de préférence
 - soit en ligne horizontale au faîtage
 - soit en ligne horizontale à l'égout
 - soit dans l'alignement des percements

Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...)

. En façade

L'implantation des capteurs est autorisée en façade ou pignon à condition que toutes les installations techniques soient invisibles ou que ces capteurs soient intégrés dans la composition architecturale de la façade et en harmonie avec les matériaux utilisés.

L'implantation de capteurs en allège de fenêtre, en garde corps, ... est autorisée.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules généré par les constructions envisagées doit être assuré en dehors des voies publiques avec des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions ou installations réalisées.

- Pour les constructions à usage de bureaux y compris les bâtiments publics, une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher doit être prévue.

Rappel

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il faut application de l'article L 421-3 (alinéas 3,4 et 5) du Code de l'Urbanisme c'est à dire :

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.
- soit en versant une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation. Il est également exigé pour l'espace dédié au stationnement vélo :

- Habitat collectif : 1 place minimum par logement avec une surface minimale totale de 3.
- Bureaux, activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher: 1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher. On prévoira également le stationnement des visiteurs.
- Etablissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

20% minimum de la superficie de la parcelle doivent être traités en espace vert faisant l'objet d'un aménagement paysager.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE UD 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

a

a

36

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UD 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE V . DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes occupations et en particulier :

- a) les dépôts prévus aux articles 1^{er} du décret n°62.461 du 13 avril 1962 et 1^{er} de l'arrêté du 25 avril 1963.
- b) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- c) Toutes lignes aériennes, de quelque nature que ce soit et tout branchement aéro-souterrain.
- d) La construction et l'exploitation de pompes à carburant dans le secteur UE compris entre la rue de la Division Leclerc et le chemin départemental n°988.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les activités industrielles, tertiaires, artisanales, commerciales et de services dont le classement est compatible avec le contexte urbain.

- Les constructions à usage d'habitation annexes aux activités, une habitation unifamiliale liée à l'activité dans chaque parcelle.

- Dans les marges de protection des lisières telle qu'elles sont figurées sur le document graphique, se référer aux dispositions applicables en toutes zones.

Rappels

Droits acquis : Au titre de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment, une reconstruction à l'identique est autorisée, même si les règles du PLU affectent au terrain concerné un COS inférieur. Le bénéfice de cette disposition est limité à un délai de dix-ans à compter de l'événement.

Adaptations mineures : Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Participations des constructeurs : Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

Protection architecturale : Il est rappelé que lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE.

3-1 les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-2 La voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 L'eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement abritant des activités doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4-2 Les eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et respecter le caractère séparatif de ce réseau s'il existe.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, puisards, fossés ou égouts d'eau pluviale, est interdite.

4-3 Les eaux pluviales

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, soit infiltrées sur la parcelle grâce à des dispositifs techniques adaptés (puisards...) soit récupérées pour des usages domestiques.

Elles pourront exceptionnellement être rejetées dans le réseau s'il existe un impératif technique.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Orge-Yvette, approuvé par arrêté interpréfectoral le 9 juin 2006 visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha.

4-4 Les autres réseaux

Les réseaux d'eau, d'assainissement, de gaz, téléphone et électricité sont obligatoirement enterrés dans le domaine privé.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Le long de la RD 988 et CD 132, les constructions seront implantées avec un recul de 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise de cette voie. En outre, le recul des constructions est d'au moins 6 mètres par rapport aux voies.

6-2 Les dispositions figurant aux 6-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les immeubles seront implantés en laissant entre eux un prospect au moins égal à la hauteur de l'immeuble le plus élevé ($L = H$), avec un minimum de 4 mètres.

De plus, en ce qui concerne les implantations proches de fond voisins situés en zone UC, les constructions seront implantées à une distance minimum de 8 mètres de la limite séparative.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

9-2 En application de l'article L 128-1 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation de constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, l'emprise au sol pourra être majoré de 20 %. Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m superstructures comprises.

ARTICLE UE 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le secteur ne doit pas introduire une note agressive dans la forme générale assez calme du village. Les matériaux traités en masses simples seront de tonalité sombre, les notes les plus voyantes étant réservées à de petits éléments.

L'alignement des façades sera établi parallèlement ou perpendiculairement au RD 988 et au RD 132.

Les clôtures (sauf nécessité justifiée d'une clôture défensive) seront établies soit en matériaux pleins soit en grillage ou treillis à mailles orthogonale de hauteur de 1,50 mètres.

Les logements de fonction établis à raison de 1 au maximum par établissement devront être nécessairement associés et intégrés à une construction caractère industriel ou commercial. Ils devront respecter les règles d'hygiène couramment admises pour l'habitation.

Les enseignes sont soumises à autorisation communale.

Concernant le choix des couleurs, il convient de se référer à la palette des couleurs éditée par le Parc Naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, annexée au présent règlement.

Dispositions particulières concernant les capteurs solaires :

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les panneaux solaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public, ni depuis les monuments protégés.

Dans les autres zones, les capteurs solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.

Les panneaux solaires seront de préférence posés :

- sur les auvents
- sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
- sur les balcons
- sur les avancées de toitures
- a Sur toitures inclinées
 - ils ne devront pas être en superposition sur la toiture existante et devront être intégrés le mieux possible dans l'épaisseur du toit
 - ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible
 - ils devront être posés de préférence
 - soit en ligne horizontale au faîtage
 - soit en ligne horizontale à l'égout
 - soit dans l'alignement des percements

Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...)

. En façade

L'implantation des capteurs est autorisée en façade ou pignon à condition que toutes les installations techniques soient invisibles ou que ces capteurs soient intégrés dans la composition architecturale de la façade et en harmonie avec les matériaux utilisés.

L'implantation de capteurs en allège de fenêtre, en garde corps, ... est autorisée.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement est interdit sur la voirie générale, les parkings devront être prévus en nombre suffisant par rapport à la destination de l'établissement à l'intérieur des lots privés. Ils seront de préférence ombragés par des quinconces.

- Pour les constructions à usage de bureaux y compris les bâtiments publics, une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher doit être prévue.

Rappel

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il faut application de l'article L 421-3 (alinéas 3,4 et 5) du Code de l'Urbanisme c'est à dire :

- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.
- soit en versant une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation.

Il est également exigé pour l'espace dédié au stationnement vélo :

- Habitat collectif : 1 place minimum par logement avec une surface minimale totale de 3.
- Bureaux, activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher: 1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher. On prévoira également le stationnement des visiteurs.
- Etablissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis doivent être plantés avec des essences locales, sur 30 % minimum de leur superficie.

On prévoira un arbre de haute ou moyenne tige minimum pour 80 m² de la surface de la parcelle.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale.

Les espaces libres collectifs devront être maintenus.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UE 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UE 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

Le Conseil Municipal de Bonnelles, réuni en séance publique le 15 juin 2018, a délibéré et a adopté le Règlement - PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 juin 2018.

Le Conseil Municipal de Bonnelles, réuni en séance publique le 15 juin 2018, a délibéré et a adopté le Règlement - PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 juin 2018.

Le Conseil Municipal de Bonnelles, réuni en séance publique le 15 juin 2018, a délibéré et a adopté le Règlement - PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 juin 2018.

Le Conseil Municipal de Bonnelles, réuni en séance publique le 15 juin 2018, a délibéré et a adopté le Règlement - PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 juin 2018.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci après sont interdites à l'exception des dispositions figurant à l'article A2.

- . les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité agricole,
- . les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- . les constructions à usage de commerce et d'artisanat, de bureaux, d'industrie et d'entrepôts,
- . les installations classées,
- . les caravanes isolées,
- . les terrains de caravanes,
- . les terrains de camping,
- . Les affouillements et exhaussements de sol dans les secteurs A recouvrant des zones humides.

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Rappel

Marge de retrait en zone contigu au massif forestier :

Le Schéma Directeur d'Ile-de-France interdit toute construction dans la bande de 50 m de large le long des massifs forestiers de plus de 100 hectares. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des tissus urbains constitués.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles correspondent à une exploitation d'une demi SMI (Surface Minimum d'Installation) minimum et qu'elles soient liées et nécessaires à l'exercice des activités agricoles, à condition qu'au moins un élément de la construction soit situé à moins de 30 mètres d'un bâtiment d'exploitation existant.
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante, attenante à ces bâtiments (15 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement).
- 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.
- Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux commerces aux bureaux ou à l'artisanat, à condition d'être réalisées dans des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement identifiées sur le document graphique en application des dispositions de l'article R123-12 2° du Code de l'Urbanisme.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole et hydraulique.
- Les carrières, sous réserve de porter une attention particulière à la compatibilité de l'exploitation de carrière avec les enjeux environnementaux en présence, en conformité avec le schéma départemental des carrières
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique dans un délai de 10 ans.
- Par ailleurs, dans ces espaces les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, en application de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à l'aspect extérieur des lieux.
- Le camping à la ferme ou les gîtes ruraux, dans les bâtiments existants dans le cadre des règlements des Ministères chargés de l'Agriculture et du Tourisme.
- Pour les espaces ou éléments paysagers remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :
 - toute modification de l'état naturel actuel des lieux est soumise à déclaration préalable (coupes et abattages, déblais et remblais...)
 - les modifications envisagées pourront être interdites ou soumises à autorisation préalable si elles sont préjudiciables au caractère naturel des éléments ou espaces, et à la protection de l'environnement

Commune de Bonnelles

- les constructions sont autorisées à conditions qu'elles soient localisées sur la parcelle de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à respecter au mieux les plantations existantes de qualité.
- Pour les constructions identifiées comme remarquables au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :
 - est interdite la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation
 - un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation ou de transformation des constructions existantes.
- Dans les marges de protection des lisières telle qu'elles sont figurées sur le document graphique, se référer aux dispositions applicables en toutes zones.

Cette zone est soumise aux dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, conformément à l'article L 111-1-4, les dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitations agricoles.

Rappels

En application des articles L.123-1-5 7° et L. 430-2 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone. En conséquence, est interdite la démolition des bâtiments qui contribuent à l'intérêt esthétique ou historique du quartier ou du site.

Droits acquis : Au titre de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment, une reconstruction à l'identique est autorisée, même si les règles du PLU affectent au terrain concerné un COS inférieur. Le bénéfice de cette disposition est limité à un délai de dix-ans à compter de l'événement.

Adaptations mineures : Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, au titre des articles L.123-1, R.421-18, R. 421-29 et R. 421-36 du code de l'urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Participations des constructeurs : Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

Protection architecturale : Il est rappelé que, conformément à l'article R. 421-384 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3-1 les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-2 La voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 L'eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement abritant des activités doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite d'eau potable, l'alimentation en eau est soumise à l'autorisation municipale délivrée après avis de l'Agence Régionale de Santé.

4-2 Les eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et respecter le caractère séparatif de ce réseau s'il existe.

En cas d'insuffisance ou d'absence du réseau d'assainissement, l'assainissement individuel est admis. Les projets sont soumis à autorisation municipale délivrée après avis de l'Agence Régionale de Santé.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, puisards, fossés ou égouts d'eau pluviale, douves et plans d'eau se jetant dans la rivière, est interdite.

4-3 Les eaux pluviales

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, soit infiltrées sur la parcelle grâce à des dispositifs techniques adaptés (puisards...) soit récupérées pour des usages domestiques.

Elles pourront exceptionnellement être rejetées dans le réseau collecteur s'il existe un impératif technique.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Orge-Yvette, approuvé par arrêté interpréfectoral le 9 juin 2006 visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Les constructions doivent être implantées à 10 mètres de l'alignement des voiries.

6-2 Les dispositions figurant aux 6-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à 15 % supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 12 m au faîtage et à 5,5 m à l'égout du toit superstructures comprises.

La hauteur maximale des autres constructions (habitation) est fixée à 9 m au faîtage et à 5,5 m à l'égout du toit superstructures comprises.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation ou d'annexes rattachées, les toitures seront réalisées en tuile, ardoise ou matériaux analogues teintés dans la masse et d'épaisseur comparable à la tuile ou à l'ardoise. Leur pente sera comprise entre 35° et 45°.

Pour les constructions d'usage agricole, d'autres matériaux et d'autres pentes de toiture pourront être prévus sous réserve de l'application de l'article 11-21 du Code de l'Urbanisme.

Concernant le choix des couleurs, il convient de se référer à la palette des couleurs éditée par le Parc Naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, annexée au présent règlement.

Des éléments de terrasse seront admis sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site ou au paysage naturel. La protection d'étanchéité sera minérale.

L'emprise du terrain d'assiette devra être en rapport avec le programme afin de permettre au pétitionnaire de maîtriser de façon permanente la gestion des abords et de garantir le maintien de conditions d'intégration dans le paysage.

L'implantation des constructions tiendra compte de préférence, des orientations respectées par les haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés.

Le voisinage de constructions existantes bien intégrées au paysage pourra être pris en compte dans les formes et la tonalité des matériaux.

Lorsque l'insertion dans le site d'un bâtiment sera rendue difficile par son importance ou par la nature du programme, des écrans plantés devront être prévus.

Les clôtures respecteront également les orientations générales du parcellaire. Elles seront en principe d'un type léger, limitées à une hauteur de 2 m. Les poteaux et grillages seront de tonalité neutre, éventuellement accompagnées de plantations.

Les clôtures devront permettre le passage de gros animaux.

Les constructions de murs ou de clôtures rigides, murs façonnés traditionnels ou palissades bois, seront soumises à autorisation ; des exigences d'aspect ou d'accompagnement du volume en éléments dont le linéaire ne serait pas supérieur à 10 m.

Pour les constructions identifiées comme remarquables au titre de l'article L 123_1_5 7° du Code de l'urbanisme :

- est interdite la démolition des constructions ancrées, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation
- un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation ou de transformation des constructions existantes.

Dispositions particulières concernant les capteurs solaires :

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les panneaux solaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public, ni depuis les monuments protégés.

Dans les autres zones, les capteurs solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.

Les panneaux solaires seront de préférence posés :

- sur les auvents
- sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
- sur les balcons
- sur les avancées de toitures
- Sur toitures inclinées :
 - ils ne devront pas être en superposition sur la toiture existante et devront être intégrés le mieux possible dans l'épaisseur du toit
 - ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible
 - ils devront être posés de préférence
 - soit en ligne horizontale au faîtage
 - soit en ligne horizontale à l'égout
 - soit dans l'alignement des percements

Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...)
- En façade :

L'implantation des capteurs est autorisée en façade ou pignon à condition que toutes les installations techniques soient invisibles ou que ces capteurs soient intégrés dans la composition architecturale de la façade et en harmonie avec les matériaux utilisés.

L'implantation de capteurs en allège de fenêtre, en garde corps, ... est autorisée

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Pour les constructions à usage de bureaux y compris les bâtiments publics, une place de stationnement maximum par tranche de 55 m2 de surface de plancher doit être prévue.

Il est également exigé pour l'espace dédié au stationnement vélo :

- Habitat collectif : 1 place minimum par logement avec une surface minimale totale de 3.
- Bureaux, activités, commerces de plus de 500 m2 de surface de plancher: 1 place minimum par tranche de 100 m2 de surface de plancher. On prévoira également le stationnement des visiteurs.

Etablissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale.

Lorsque l'insertion d'un bâtiment dans le site sera rendue difficile par son importance ou par la nature du programme, des écrans plantés continus devront être prévus, réalisés et maintenus de manière permanente.

Pour les espaces ou éléments paysagers remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :

- toute modification de l'état naturel actuel et paysager des lieux est soumis à déclaration préalable (coupes et abattages, déblais et remblais...)
- les modifications envisagées pourront être interdites ou soumises à autorisation préalable si elles sont préjudiciables au caractère naturel des éléments ou espaces, et à la protection de l'environnement.

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE A 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE A 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après sont interdites à l'exception des dispositions figurant à l'article N2 :

- la création d'installations classées,
- Les constructions à usage d'industrie, de commerce et d'artisanat, de bureaux, d'entrepôts, d'habitation.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, détritiques, épaves, etc.
- Les dépôts de matériel industriel tels que grues, chenilles, engins de travaux publics, de cabanes, de chantiers, etc.
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les caravanes isolées,
- Les lotissements.

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Rappel

Marge de retrait en zone contiguë au massif forestier :

Le Schéma Directeur d'Ile-de-France interdit toute construction dans la bande de 50 m de large le long des massifs forestiers de plus de 100 hectares. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des tissus urbains constitués.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- 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
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante attenante à ces bâtiments (jusqu'à 15 % supplémentaire de l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement).
- En cas de sinistre, l'aménagement et la reconstruction à l'identique dans un délai de 10 ans.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole et hydraulique.
- Par ailleurs, dans ces espaces les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, en application de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à l'aspect extérieur des lieux.

De plus sont autorisés dans les secteurs suivants :

- Dans le secteur N 1, dans les volumes existants ou dans des extensions dans la limite de 20 % de la surface de plancher à la date d'approbation du présent règlement, les installations nécessaires à l'accueil du public, les activités hôtelière, para-hôtelière, médicale, para-médicale, ou tertiaire, ainsi qu'à l'habitation, compatibles avec la préservation du site et son environnement.
- Dans le secteur N 2, les installations de loisirs sportifs, s'inscrivant dans le cadre du centre équestre, ainsi que les constructions nécessaires à leur exploitation.
- Dans le secteur N 3, les installations nécessaires à la création, au fonctionnement et à la surveillance d'une déchetterie et de la station d'épuration.
- Dans le secteur N 4 : sont autorisés à condition qu'ils soient situés à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le plan de zonage :

- les équipements collectifs et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité équestre,
- les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage ou à l'entretien, ou destinée à l'hébergement hôtelier ou parahôtelier ; accueil des visiteurs ou des stagiaires.
- les parkings paysagers conçus en matériaux perméables.

- Les aménagements et extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, peuvent être admis à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Par ailleurs, dans ces espaces les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, en application de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

- Pour les espaces ou éléments paysagers remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme :

- toute modification de l'état naturel actuel des lieux est soumis à déclaration préalable (coupes et abattages, déblais et remblais...)
- les modifications envisagées pourront être interdites ou soumises à autorisation préalable si elles sont préjudiciables au caractère naturel des éléments ou espaces, et à la protection de l'environnement
- les constructions sont autorisées à conditions qu'elles soient localisées sur la parcelle de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à respecter au mieux les plantations existantes de qualité.

Pour les constructions identifiées comme remarquables au titre de l'article L 123_1_5 7° du Code de l'urbanisme:

est interdite la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation
un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation ou de transformation des constructions existantes.

Dans les marges de protection des lisières telle qu'elles sont figurées sur le document graphique, se référer aux dispositions applicables en toutes zones.

Cette zone est soumise aux dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, conformément à l'article L 111-1-4, les dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitations agricoles, ainsi qu'aux réseaux d'intérêt public. Cette dernière disposition s'applique en vue de permettre l'extension de la station d'épuration existante.

Rappels

Droits acquis : Au titre de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment, une reconstruction à l'identique est autorisée, même si les règles du PLU affectent au terrain concerné un COS inférieur. Le bénéfice de cette disposition est limité à un délai de dix ans à compter de l'événement.

Adaptations mineures : Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Participations des constructeurs : Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

Protection architecturale : Il est rappelé que lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3-1 Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3-2 La voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

ARTICLE N 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 L'eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement abritant des activités doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite d'eau potable, l'alimentation en eau est soumise à l'autorisation municipale délivrée après avis de l'Agence Régionale de Santé.

4-2 Les eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et respecter le caractère séparatif de ce réseau s'il existe.

En cas d'insuffisance ou d'absence du réseau d'assainissement, l'assainissement individuel est admis. Les projets sont soumis à autorisation municipale délivrée après avis de l'Agence Régionale de Santé.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, puisards, fossés ou égouts d'eau pluviale, est interdite.

4-3 Les eaux pluviales

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, soit infiltrées sur la parcelle grâce à des dispositifs techniques adaptés (puisards...) soit récupérées pour des usages domestiques,

Elles pourront exceptionnellement être rejetées dans le réseau collecteur s'il existe s'il existe un impératif technique.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les prescriptions du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Orge-Yvette, approuvé par arrêté interpréfectoral le 9 juin 2006 visant une gestion des ruissellements à 1l/s/ha.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de :

- 75 m de l'alignement de la RD 988.

- 10 m de l'alignement des autres voies.

2. Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges :

- Les aménagements de constructions existantes qui n'entraînent pas de modification dans la destination principale du bâtiment, sous réserve qu'il n'en résulte aucune extension horizontale ou verticale, à l'exception d'éléments légers tels que perrons, terrasses couvertes, lucarnes, etc...

3. Dans le secteur N4 : dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique les constructions peuvent être implantées librement à l'intérieur des polygones, elles devront toutefois respecter les règles définies aux deux paragraphes précédents.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 m.

Il ne sera pas fait application de cette règle dans le cas où il serait prévu d'élever en contiguïté avec des bâtiments existants, de nouvelles constructions ou des extensions à des constructions.

Des distances supérieures peuvent être imposées dans le cadre de la législation propre opposable aux installations et établissements qui pourraient être autorisés.

2. Dans le secteur N4 : dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique les constructions peuvent être implantées librement à l'intérieur des polygones, elles devront toutefois respecter les règles fixées au paragraphe précédent.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 4 mètres.

Dans le secteur N4 : Les constructions peuvent être implantées librement à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

N et N2 : L'emprise au sol des constructions est fixée à 15 % supplémentaire de l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement.

N1 : L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol existante à la date d'application du présent règlement.

N3 : L'emprise au sol des constructions est limitée à 15 % de la superficie du terrain.

N4 : l'emprise au sol autorisée correspond à l'emprise au sol des polygones d'implantation.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser 6 m à l'égout du toit pour les habitations (en cas de toiture à pente) et 12 m au faîtage ou au point le plus haut, pour toutes les autres constructions.

Dans le secteur N4 : les hauteurs maximales des constructions sont définies sur le document graphique pour chaque polygone. La hauteur maximale est mesurée au point le plus haut des bâtiments.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les toitures seront réalisées en tuile ocre vieillie, rappelant la tuile plate traditionnelle, en ardoise ou matériaux minéraux analogues teintés dans la masse et d'épaisseur comparable. Leur pente sera comprise entre 35° et 45°, cette pente pourra être réduite pour les constructions mitoyennes en fond de parcelle.

Pour les constructions de dimension exceptionnelle dépassant les normes habituelles dans la construction traditionnelle, d'autres matériaux et d'autres pentes de toiture pourront être prévus sous réserve de l'application de l'article 11-21 du Code de l'Urbanisme.

Concernant le choix des couleurs, il convient de se référer à la palette des couleurs éditée par le Parc Naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, annexée au présent règlement.

Des toitures terrasses seront admises sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site ou au paysage naturel. La protection d'étanchéité sera végétalisée.

L'emprise du terrain d'assiette devra être en rapport avec le programme afin de permettre au pétitionnaire de maîtriser de façon permanente la gestion des abords et de garantir le maintien de conditions d'intégration dans le paysage.

L'implantation des constructions tiendra compte de préférence, des orientations respectées par les haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés.

Le voisinage de constructions existantes bien intégrées au paysage pourra être pris en compte dans les formes et la tonalité des matériaux.

Lorsque l'insertion dans le site d'un bâtiment sera rendue difficile par son importance ou par la nature du programme, des écrans plantés devront être prévus.

Les clôtures respecteront également les orientations générales du parcellaire. Elles seront en principe d'un type léger, limitées à une hauteur de 2 m. Les poteaux et grillages seront de tonalité neutre, éventuellement accompagnées de plantations. Elles devront permettre le passage de gros animaux.

Les constructions de murs ou de clôtures rigides, murs façonnés traditionnels ou palissades bois, seront soumises à autorisation ; des exigences d'aspect ou d'accompagnement planté pourront alors être formulées.

Il pourra être exigé que les façades comportent des ruptures visuelles provoquant un fractionnement du volume en éléments dont le linéaire ne serait pas supérieur à 10 m.

Dispositions particulières concernant les capteurs solaires :

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les panneaux solaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public, ni depuis les monuments protégés.

Dans les autres zones, les capteurs solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.

Les panneaux solaires seront de préférence posés :

- sur les auvents
- sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
- sur les balcons
- sur les avancées de toitures
- Sur toitures inclinées
 - ils ne devront pas être en superposition sur la toiture existante et devront être intégrés le mieux possible dans l'épaisseur du toit
 - ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible
 - ils devront être posés de préférence
 - soit en ligne horizontale au faîtage
 - soit en ligne horizontale à l'égout
 - soit dans l'alignement des percements

Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...)

- En façade

L'implantation des capteurs est autorisée en façade ou prgnon à condition que toutes les installations techniques soient invisibles ou que ces capteurs soient intégrés dans la composition architecturale de la façade et en harmonie avec les matériaux utilisés.

L'implantation de capteurs en allège de fenêtre, en garde corps, ... est autorisée

Pour les constructions identifiées comme remarquables au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme:

- est interdite la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation
- un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation ou de transformation des constructions existantes.

Concernant la glacière du domaine de Foucauld et le souterrain des Orantes, dans un souci de conservation des gîtes d'hibernation, il est nécessaire de prendre en compte la présence des chiroptères dans le cadre de la restauration du patrimoine bâti. Il convient notamment de ne pas rejointoyer les pierres afin de préserver les anfractuosités, ou le cas échéant, d'aménager des cavités spécifiques à destination des chiroptères si des travaux doivent absolument être réalisés.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- Pour les constructions à usage de bureaux y compris les bâtiments publics, une place de stationnement maximum par tranche de 55 m2 de surface de plancher doit être prévue.

Il est également exigé pour l'espace dédié au stationnement vélo :

- Habitat collectif : 1 place minimum par logement avec une surface minimale totale de 3.
- Bureaux, activités, commerces de plus de 500 m2 de surface de plancher: 1 place minimum par tranche de 100 m2 de surface de plancher. On prévoira également le stationnement des visiteurs.
- Etablissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale.

Lorsque l'insertion d'un bâtiment dans le site sera rendue difficile par son importance ou par la nature du programme, des écrans plantés continus devront être prévus.

Pour les espaces ou éléments paysagers remarquables identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme:

- toute modification de l'état naturel actuel et paysager des lieux est soumis à déclaration préalable (coupes et abattages, déblais et remblais...)
- les modifications envisagées pourront être interdites ou soumises à autorisation préalable si elles sont préjudiciables au caractère naturel des éléments ou espaces, et à la protection de l'environnement

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non règlementé.

ARTICLE N 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE N 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ANNEXES

ANNEXES

Le présent PLU s'applique à l'ensemble du territoire communal de BONNELLES.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - En vertu de l'article L 111-10 du Code de l'Urbanisme lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

3 - S'ajoutent aux règles propres au PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au PLU.

4 - Le cas échéant, les lotissements sont régis par le règlement de lotissement.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire de la commune en **zones urbaines, zones naturelles, zones agricoles, et zones d'urbanisation future**. Le PLU **réserve également des emplacements** nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général.

1 - Les **zones urbaines** (terrains équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**U**".

2 - Les **zones naturelles** (terrains non équipés ou devant être protégés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**N**".

3 - Les **zones agricoles** (terrains agricoles) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "**A**".

4 - Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés par un graphisme particulier (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

5 - Les **< espaces paysagers remarquables >** (EPR) introduits par l'article L.123-1-5 7° sont eux aussi repérés sur les documents graphiques.

6 - Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique, par une trame spéciale et un numéro.

7 - Figurent aussi d'autres éléments mentionnés par l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où ils existent sur le territoire communal :

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, justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature ;

Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

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 ;

- 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 ;
- 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 démolir.

ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, au titre des articles L.123-1-5, R. 421-18, R. 421-29 et R. 421-36 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

DROITS ACQUIS

Au titre du nouvel article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, en cas de sinistre affectant ou détruisant un bâtiment, une reconstruction est autorisée même si les règles du PLU affectent au terrain concerné un COS inférieur. Le bénéfice de cette disposition est limité à un délai de dix ans à compter de l'événement.

IMPOSSIBILITÉ DE REALISATION DE STATIONNEMENT

Conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation.

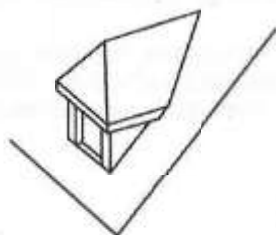
PROTECTION ARCHITECTURALE

Il est rappelé que, conformément à l'article R.421-38-4 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

LUCARNES



Lucarne Jacobine ou
Chevalet



Lucarne Capucine



Lucarne Meunière
ou pendante



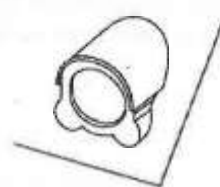
INTERDIT
Lucarne en chapeau
de gendarme



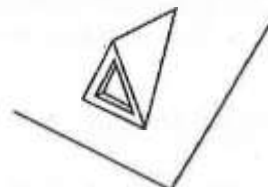
Lucarne rentrante



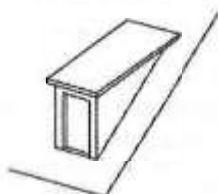
Lucarne bombée ou
cintrée



Lucarne en
oeilde-boeuf



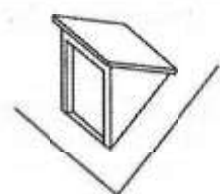
L'outeau



Lucarne rampante



Lucarne en forme de
trapèze ou
hollandaise



Lucarne
retroussée ou
chien-assis
INTERDIT

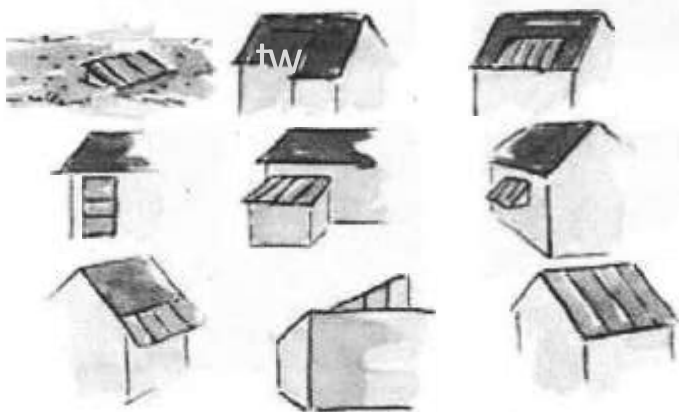


Lanterneau de toit
INTERDIT

La p, :tse ,7e capiet^trs so/arres ersf un vrai prajet d'archit*ctt-tre

Dans une approche bioclimatique, une isolation performante est prioritaire. Pensez-y avant de vous lancer dans un projet solaire !
Installer des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques n'est pas un acte anodin. L'aspect du bâtiment et au-delà, le paysage bâti et naturel dans lequel il s'inscrit, sont concernés. Cet acte doit donc être précédé d'une analyse qui intègre aussi bien des contingences techniques et réglementaires que des exigences patrimoniales, environnementales et paysagères"

Où installer les capteurs ?



Sarner- Gvrddc de J'cceltzE&nrFcr. \jand Agional à la Haulæ Vallée à Cltn*tas<

Trop souvent on pense en priorité à la taille alors que d'autres
so/ut'ons sont possibles :

- Au sol
- Contre un mur en pierre ou en brique
- Sur une dépendance
- Sur une annexe
- Contre un mur de clôture
- Etc.



Enappenticortreunmur



Enawent

Quelles questions sont posées ;

. Evaluer les caractéristiques du quartier et du village, l'impact
l'harmonie des volumes, des toits, la couleur, etc. Ces caractéristiques,
les matériaux et les couleurs, sont... Actuellement, 4 plots (tranche d'environ, 10, 15 à
ce qui est déjà là.

" L'impact visuel des capteurs dans le site naturel. rtrmi ou
urbain : Être apprécié les points de vue proches et lointains.

: Valider le site et/ou s'orienter en trouvant la meilleure orientation à
so/ caractéristique architecturale.

. D'ailleurs, *cas d'une construction nouvelle, permettre l'émergence de
nouveaux, l'expression de l'architecture*

s

Quelques exemples de poses de capteurs



Capteur à tube en vertical
côte un mur

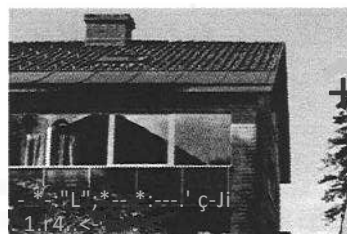


La pose de capteurs entre des toits
pour l'impact visuel,



les capteurs peuvent être isolés de la
construction et posés au sol, ou
adossés à un mur

Exemples de poses en toiture



Quelques principes à retenir :

- Regrouper les capteurs en un seul circuit.
- Rechercher une surface plane qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de charpente, de toiture...). Sur le toit, les capteurs doivent être posés dans le sens de la pente.
- Éviter l'installation des capteurs sur des toitures en pente forte ou sur des toitures en pente faible.
- En outre, éviter les obstacles (arbres, cheminées, etc.) qui pourraient gêner l'installation.
- Pensez à isoler les capteurs de la construction et à les poser au sol, ou adossés à un mur.

* Pensez à isoler les capteurs de la construction et à les poser au sol, ou adossés à un mur.

DEFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

Alignement par rapport aux voies :

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

Bâtiment annexe :

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, remise à bois etc.
- une construction non contiguë à une construction principale.

Clôture:

Une clôture sert à clore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

COS:

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain. Par exemple : un COS de 0,5 permet d'obtenir 0,50 m² de surface de plancher pour 1 mètre carré de terrain, soit pour un terrain de 400 m², une surface de plancher de 200 m² (400 X 0,5 = 200).

Emplacement réservé :

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

Espace Boisé Classé :

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. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

Espaces paysagers Remarquables :

Protection particulière instaurée au titre de l'article L.123-1-5 7° 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 au titre des installations et travaux divers.

Hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et superstructures compris à l'exception des cheminées. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.

Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture : cheminées exclues.

Hauteur à l'égout .

Hauteur mesurée à la gouttière.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures.

Ilot:

Ensemble de terrains délimité par des voies.

Installations classées :

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en trois catégories:

- les installations classées soumises à enregistrement (régime d'autorisation simplifiée)

- les installations classées soumises à déclaration préalable
- les installations classées soumises à autorisation

Marque de recul ou de retrait :

Distance de retrait imposée par les articles 6 , 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6) et la limite de parcelle (article 7) et une autre construction (article 8). Cette distance se mesure au droit de la façade.

Notion d'ouvertures créant 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 à plus de 0,60m du terrain naturel,
- les lucarnes,
- les châssis de toit,
- le perron d'un escalier extérieur,
- les marches des escaliers extérieurs.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol, à condition que la hauteur prise au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m du terrain naturel,
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les marches des escaliers de secours extérieurs,
- les châssis fixes et verre translucide,
- les pavés de verre non transparents,
- les terrasses situées à 0,60 mètres maximum du terrain naturel.
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Les éléments suivants :

- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous sol n'excède pas 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Terrain naturel :

Doit être regardé comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de construction avant travaux d'adaptation 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.