

## **ANNEXES**

# ANNEXE 1 DEFINITIONS

## 1 – Définitions légales

**Espace Boisé Classé** : les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tel sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

### Emplacement réservé :

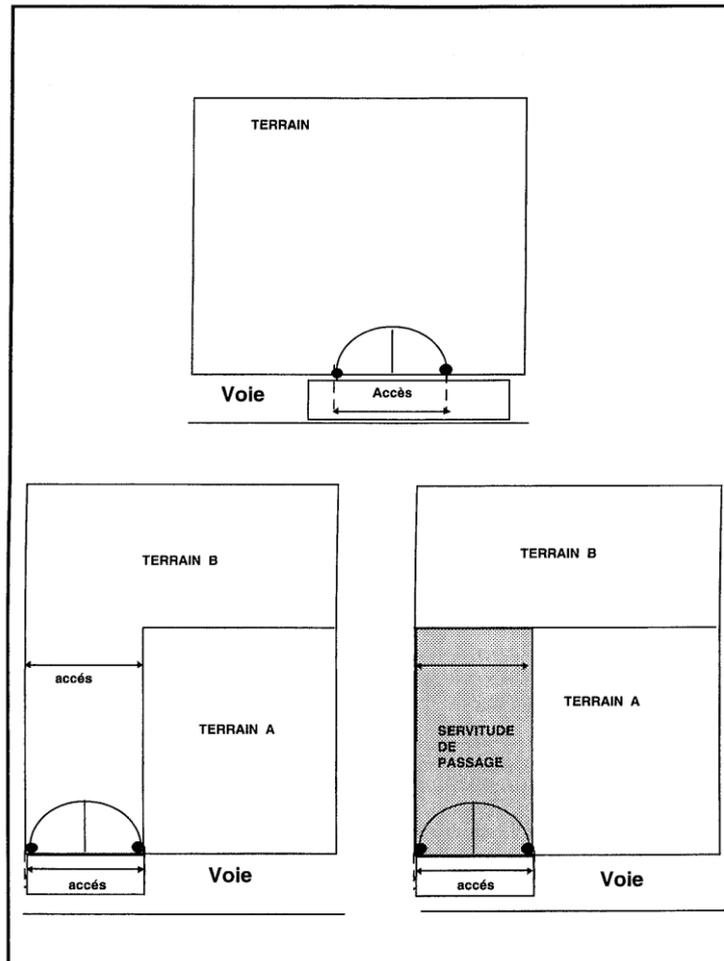
En toutes zones sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

## 2 - Lexique d'explication de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

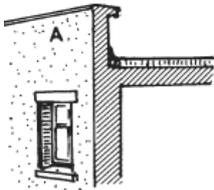
### Accès et voie nouvelle :

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 une ou plusieurs propriétés distinctes.



**Acrotère** : muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



### Alignement par rapport aux voies :

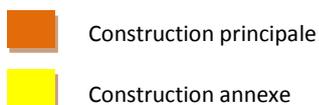
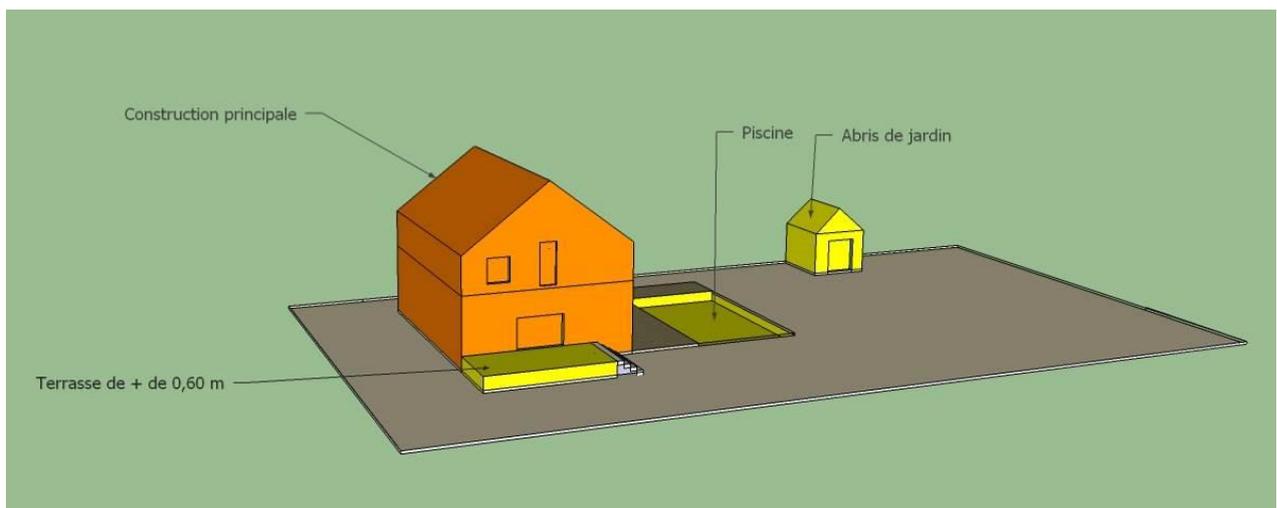
L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie ouverte à la circulation publique.

**Construction principale** : Elle correspond au volume bâti à destination d'habitation, d'activités (artisanat, commerce, bureaux...) etc. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction principale : il s'agit des bâtiments contigus ou non à la construction principale et non affectés à l'habitation ou l'activité tels que garage, abris de jardin, mais aussi les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel ou les piscines.

Le schéma joint montre la distinction entre construction principale et les autres éléments.

### Construction annexe :

Est considérée comme construction annexe : une construction de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, contigüe ou non contigüe, non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.



**Combles :**

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

**Clôture :**

Désigne tout type de construction (mur, muret, grille,...etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain.

**Emplacement réservé :**

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

**Emprise au sol :**

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception de simples débords de toiture. Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs.

**Espaces Paysagers remarquables et de fond de parcelle :**

Protection particulière instaurée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans les espaces paysagers remarquables : les constructions sont autorisées à condition qu'elles respectent les deux dispositions suivantes :

Qu'elles soient destinées à une fonction de service public ou d'intérêt collectif.

Qu'elles préservent le caractère naturel dominant de la zone tout en s'intégrant de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Dans les espaces paysagers de fond de parcelle : seules sont autorisées les constructions annexes, les installations extérieures, les piscines... .

**Espace vert perméable de pleine terre :**

Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe pas d'ouvrage projeté dans les tréfonds. Sont inclus les espaces accessoires contribuant à l'aménagement desdits espaces et jardins (notamment les passages piétons dallés, bassins, pergolas). Sont exclus les rampes d'accès.

**Espace vert éco – aménageable :**

Les espaces verts éco-aménageable au sens du présent règlement sont les espaces verts sur dalle : espaces verts sur dalle de parking ou de sous-sol avec une épaisseur de terre végétale au moins de 60 centimètres.

**Extension :**

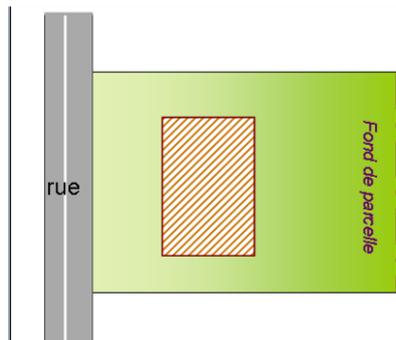
Agrandissement de la construction principale présentant des dimensions inférieures à celle-ci.

**Façade :**

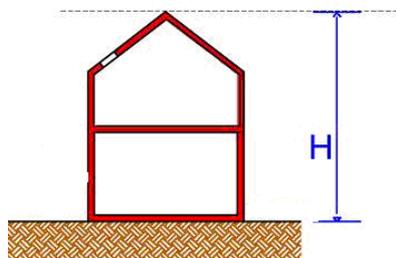
Chacune des faces verticales d'un bâtiment. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

**Fond de parcelle :**

C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.

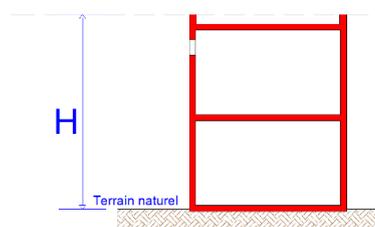
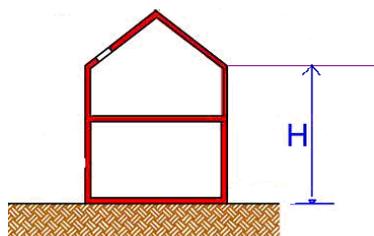
**Hauteur au faîtage :**

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture par rapport au terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

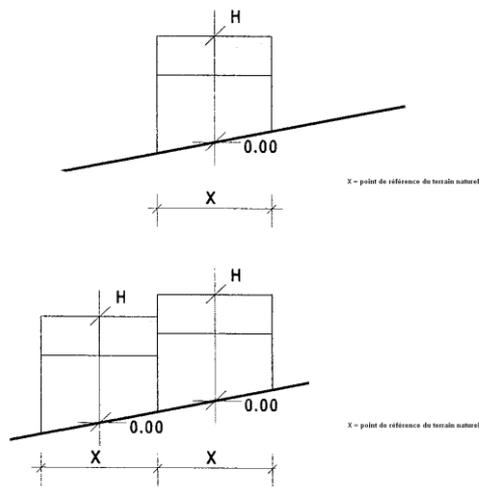
**Hauteur à l'égout :**

Hauteur mesurée à la gouttière par rapport au terrain naturel.

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



### Hauteur et terrain naturel :



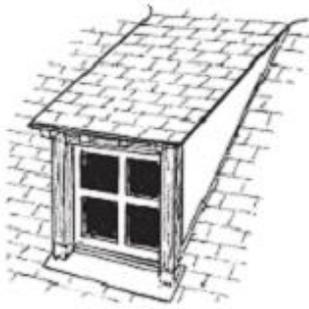
### Installations classées pour l'environnement :

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, 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 deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

### Lucarne :

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.



lucarne rampante  
ou en chien couché



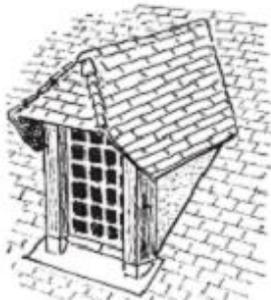
lucarne retroussée, ou  
demoiselle ; c'est aussi  
le vrai chien-assis



lucarne à deux pans  
dite jacobine, en  
bâtière ou à cheval



lucarne à croupe,  
dite capucine ou  
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,  
dite normande



lucarne-pignon,  
ici à fronton triangulaire



lucarne pendante, dite  
meunière, ou gerbière

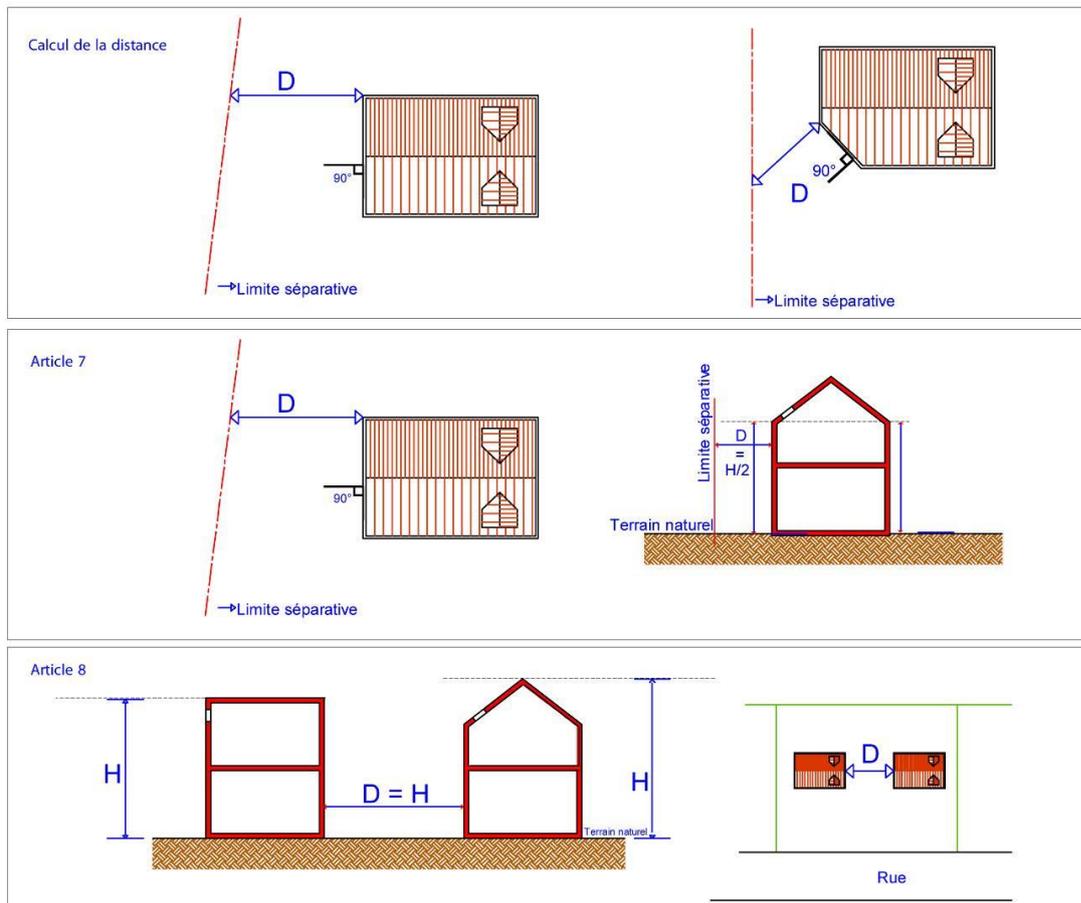


lucarne à guitare  
(V. sa charpente à ce mot)

## Marge 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), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

### ARTICLE 7 et 8 - Modalités de calcul



Dans certains articles 8 du présent règlement, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

## Ouverture :

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une façade avec ouverture étant un pignon aveugle.

**Ouverture de toit :**

Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non pratiqué dans la couverture.

**Pan d'une toiture :**

Surface plane formée par un versant de toiture.

**Surface de plancher :**

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 mètres.
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre.
- des surfaces de plancher des combles non aménageables.
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.
- d'une surface égale à 10% des surfaces de planchers affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## **Vues :**

### ***Notion d'ouvertures créant des vues***

- Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :
- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 mètre du terrain naturel.

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

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,50 mètre x 0,50 mètre à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50 mètre et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0,60 mètre 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.

**Terrain naturel – sol existant :**

Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la 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.

## **ANNEXE 2 : LOTISSEMENTS DE MOINS DE 10 ANS**

En application de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement sont applicables durant dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

**ANNEXE 3: LISTE DES CLOTURES A CONSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

\*\*\*\*\*

Les murs, des clôtures devront être conservés et protégés ce qui n'exclut pas quelques aménagements ponctuels : possibilité de créer des ouvertures sur le mur du golf par exemple.

**ZONE AUG :**

Sente Girard, mur le long des parcelles B57 et B2369.

**ZONE UA :**

Mur de la Villa Collin - 1 Place Victor Hugo,  
12 rue de Saint-Germain,  
18 rue de Saint-Germain,  
24 bis rue de Saint-Germain,  
29 rue de Saint-Germain,  
17 rue de Saint-Nom,  
Mur de clôture du fond de la parcelle n°194,  
Mur de clôture de la maison Victor Hugo, parcelle 2074,  
Mur de clôture de la parcelle B62 et B2368, sente Girard.

**ZONE UC :**

Mur de la résidence du Golf, rue de Saint-Nom.

**ZONE UG :**

6 rue Carnot,  
8 rue Carnot,  
9 rue Carnot,  
10 rue Carnot,  
Angle rue de Neauphle et 15 rue Carnot,  
1 et 3 rue du Clos des Haies,  
53 rue de Saint-Germain.

**ZONE UH :**

Sente Joncheret, mur le long de la parcelle B 1318/1325,  
Rue de Neauphle, rue de Saint-Nom et Sente Joncheret,  
Mur du lotissement « le Village »,  
3 rue des Néfliers,  
5 rue des Néfliers,  
26 rue de Saint-Germain,  
37 rue de Saint-Germain,  
Mur du lotissement « le Saré » - rue de la Grille / rue du Val Fleuri.

**ZONE N :**

Mur du Golf, rue de Neauphle, rue du Maréchal Foch.

## **ANNEXE 4 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE DISPOSITIF DE RECHARGE DES VEHICULES ELECTRIQUES ET HYBRIDES ET DE STATIONNEMENT DES VELOS**

### Stationnement des vélos

Un local à cycles doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup> et être clos et couvert.

Pour les constructions comportant au moins deux logements, sa superficie est d'au minimum 0,75 m<sup>2</sup> pour les T1 et T2 et d'au minimum 1,5 m<sup>2</sup> pour tous les autres logements.

Pour les constructions à usage de bureaux. Sa superficie est d'au minimum 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce, artisanat, hébergement hôtelier ayant une superficie de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher: 1 place pour 10 employés.

Pour les équipements scolaires primaires, collèges, lycées et universités, sa superficie est 1 place pour 8 à 12 élèves.

### Dispositif de recharge des véhicules électriques et hybrides

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers. Soit :

- alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale de véhicules pour un minimum de 10% des places, avec au minimum une place.
- installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant une facturation individuelle des consommations.

Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

- L'obligation consiste en un équipement, par le propriétaire du parc, de points de charge pour la recharge normale des véhicules légers, avec une alimentation en électricité d'une partie des places, avec un minimum une place, à partir d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.