



TITRE 4

ANNEXES

du règlement



ANNEXE 1

EMPLACEMENTS RESERVES

MARGES DE RECULEMENT

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

I) Emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 1° du Code de l'Urbanisme

N°	Adresse du terrain	Bénéficiaire	superficie	parcelles
Equipement d'infrastructure (parking paysager)				
7	Route de Saint Germain	Commune	2509 m ²	AO 63
Circulations piétonnes				
11	Rue de Glatigny (sente débouchant entre le 42 ter et le 44 rue de Glatigny)	Commune	952 m ²	Pour partie : AE 295 à 317 ; AE 320 à 323 AE 330, 334, 335, 522, 562, 573, 594
13	28 rue Pottier, 123 rue de Versailles (sente des chênes verts)	Commune	2 201 m ²	Pour partie : AL 130,131,251
Voirie (création , élargissement, classement dans le domaine public)				
1	Autoroute A 86	Etat	79 086 m ² environ	Pour partie : AC 1, 4, 5, 7, 8, 9 et 22
2	Elargissement de l'A13	Etat	27 500 m ² environ	Pour partie : AC 21, 22, 54
3	Protections phoniques de l'A13	Etat	4 000 m ² environ	Pour partie : AC 21, 22, 54
8	Rue de Versailles Elargissement du carrefour de la Redingote	Commune	101 m ²	AK 39 (pour partie)
9	Rue de Versailles Tronçon de la rue de la Résistance au carrefour de la Redingote	Commune	271 m ²	Pour partie : AH 334, 342 à 347, 487
4	Rue de Versailles Tronçon de la rue du Général de Gaulle – avenue Jeanne Léger	Commune	2881 m ²	Pour partie : AM 1 et 2 ; AR 2
5	Rue Moxouris Côté des n° impairs 41 et 43	Commune	117 m ²	AR 67 & 68 (pour partie)
6	Voie de desserte à partir de la Route de Saint Germain (voie réalisée non classée)	Commune	2 313 m ²	AP 14 & 32 (pour partie)
40	<i>ER n° 10 supprimé par modification du Plan Local d'urbanisme approuvée le 26 novembre 2009</i>			
Divers				
12	Réalisation d'un transformateur électrique Rue de Versailles	RTE	5 289 m ²	AC 54 (pour partie)



**Plan Local d'Urbanisme
REGLEMENT**

II) Périmètre de réflexion dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, au titre de l'article L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme

N°	Adresse du terrain	Superficie	Bénéficiaire	Parcelles
A	Du 45 au 75 rue de Versailles	12 413 m ²	Commune	AK39, 40, 43, 45 à 55, 227, 290, 329, 338, 355
B	Du 95 au 125 rue de Versailles	8 038 m ²	Commune	AL 134 à 143, 145, 149, 150, 152, 155 à 157, 211, 220, 224, 225, 234, 235, 237, 278 à 280, 282 AL 221, 250 (pour partie)

III) Emplacement réservé pour la réalisation de programme de logements, au titre de l'article L 151-41 4° du Code de l'Urbanisme

N°	Adresse du terrain	superficie	bénéficiaire	parcelles
C	64, rue Moxouris	536 m ²	Commune	AR 80
D	Avenue de la Bretèche Programme de logements locatifs sociaux	7 230 m ²	Commune	AC 34 & 38
E	16 – 20 rue Pottier Programme de logements locatifs sociaux (avec maintien des commerces existants)	6 034 m ²	Commune	AL 153, 154, 212 & 221



MARGES DE RECULEMENT

Secteur concerné	OBSERVATIONS
Marges de reculement par rapport à l'alignement (voirie ou emprise publique)	
Route de Mantes (RD 307)	Marge de reculement de 10 mètres de part et d'autre de la voie
Route de Saint Germain (RD 186) Sur la largeur de la zone UG (du n°4 au n°20)	Marge de reculement de 43 m à l'Est
Rue Pierre Chaulin	Marge de reculement de 5 m au Sud
Sente des Communes De l'allée des Chênes Verts à la rue Pottier	Marge de reculement de 5 m au Sud
Rue Jean Louis Forain De la place Dutartre vers le nord	Marge de reculement de 6 m du côté Est
Rue Louis Hirsch	Marge de reculement de 23 m du côté Nord
Rue de Versailles	Marge de reculement de 2 m du côté Est entre la rue Pasteur et la rue de la résistance
Marges de reculement par rapport aux limites séparatives	
Zone ULb (limite séparative Sud non concernée par la voirie)	Marge de reculement de 23 m
Zone UFb (limites séparatives communes avec des parcelles situées en zone UG)	Marge de reculement de 5 m



ANNEXE 2

LEXIQUE

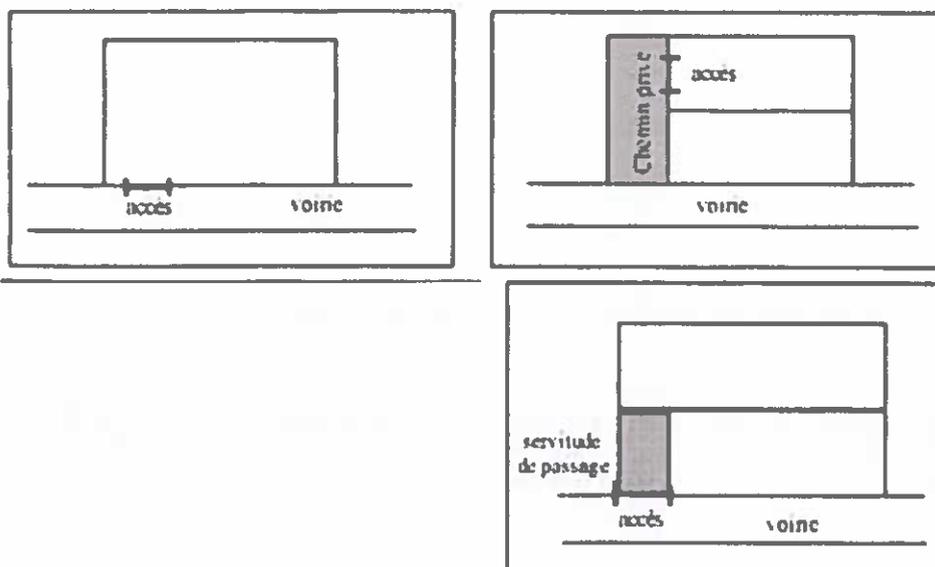
LEXIQUE DES TERMES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Abri de jardin :

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique



Alignement : C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue

Baie :

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.). Dans le cadre de l'application du présent règlement, et notamment de ses articles 7 et 8, ne doivent toutefois pas être considérés comme baie :

- les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide
- les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au dessus du plancher en rez de chaussée ou à plus de 1.90 m au dessus du plancher pour les étages supérieurs
- les portes non vitrées

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Construction annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo,...

Construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

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

Coefficient d'occupation du sol :

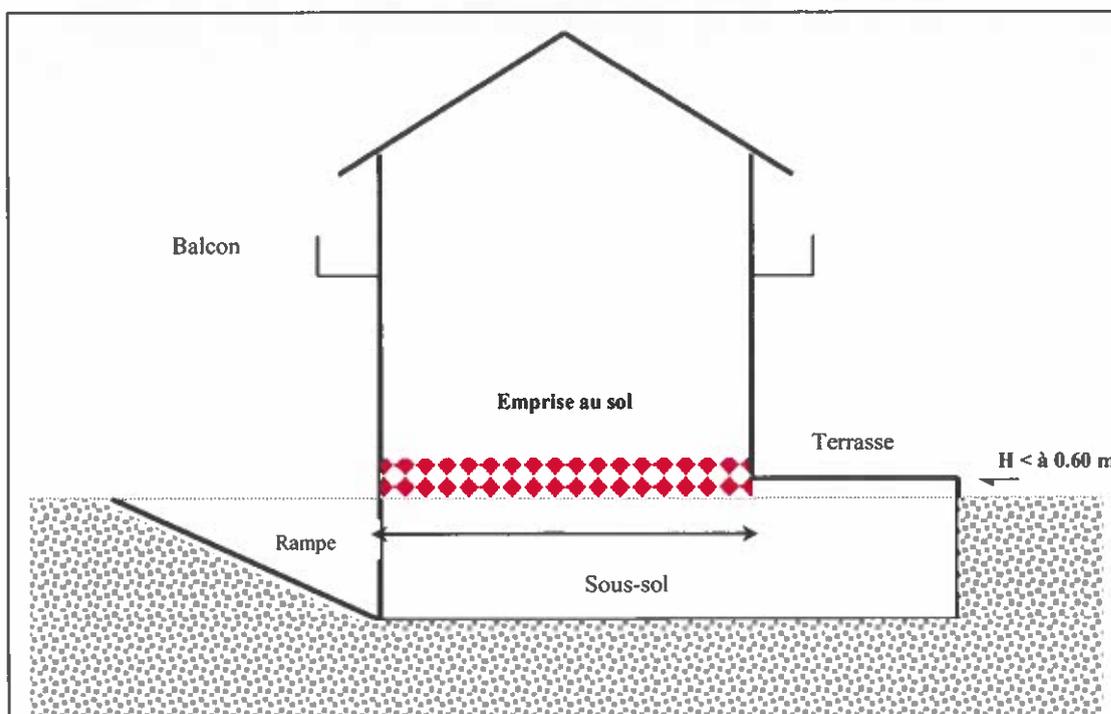
Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de surface de plancher pour chaque mètre carré de terrain.

Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

Dans le cadre du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, balcons, oriels, et parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.



Equipement d'intérêt collectif :

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées au types d'activités exercées.

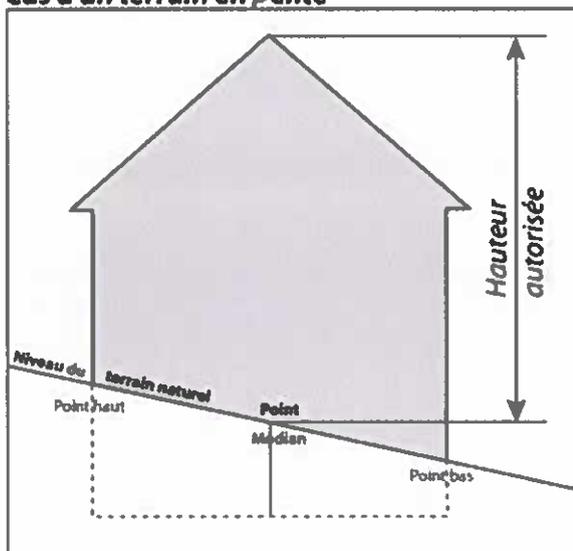
Extension : Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

Hauteur de construction (art.10) :

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cas d'un terrain en pente



Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci contre, à l'exclusion de certaines zones (UG, UH, UZ) prévoyant un système différent et plus contraignant.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lucarne : Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Marge de Reculement :

Prescription reportée sur les documents graphiques du PLU, imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative. Elle répond à un motif de protection acoustique des constructions et/ou à des motifs architecturaux et urbanistiques (maintien de perspective, etc...).



**Plan Local d'Urbanisme
REGLEMENT**

Mineur (extension mineure ou travaux présentant un caractère mineur)

Sont considérés comme mineurs dans le cadre de l'application du présent règlement les travaux conduisant sous forme d'une extension horizontale et/ou verticale (surélévation) à une augmentation de la surface de plancher de la construction existante ne dépassant pas 15 %.

Mur pignon : Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Oriel Ouvrage vitré en surplomb, formant une sorte de balcon clos sur un ou plusieurs étages

Pièces principales ou secondaires :

Dans le cadre du présent règlement, les possibilités d'implantation des constructions, quelque soit leur destination, peuvent être différentes selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, au repas, au sommeil, au jeu, à la cuisine ou au travail ;
- des pièces secondaires, c'est à dire toutes celles ne constituant des pièces principales, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements, etc...

Rampe : Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier.

Surface de plancher :

Cette surface définie réglementairement par le code de l'urbanisme, a remplacé la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) à compter du 1^{er} mars 2012 :

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° 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 ;

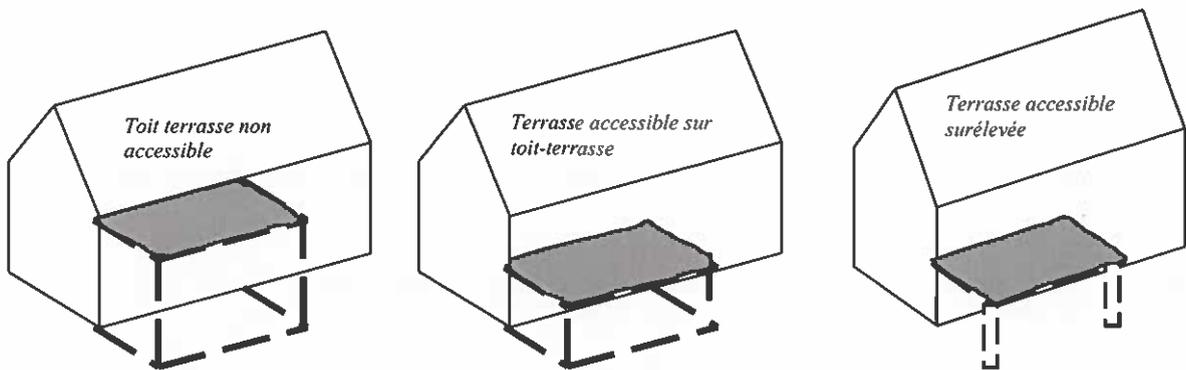
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher 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.

Toit terrasse :

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.



Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.



ANNEXE 3

SCHEMAS REGLES

L = H

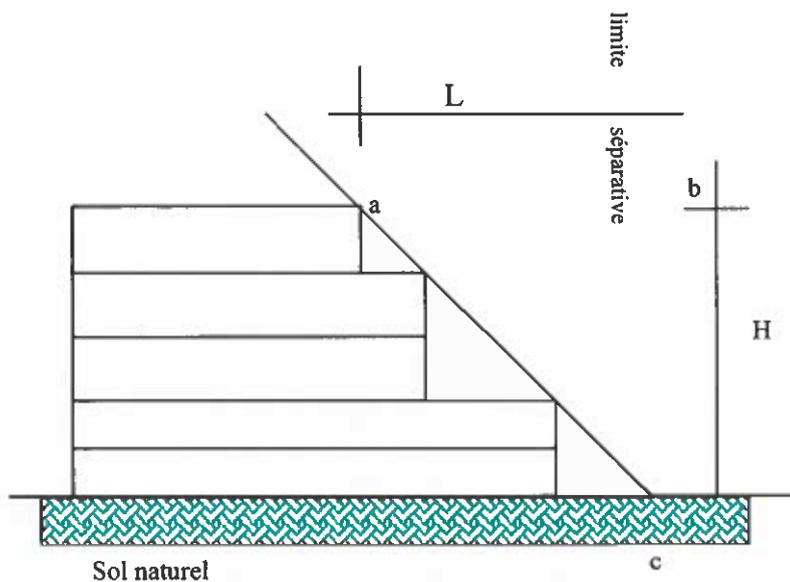
L = H/2

ANNEXE ZONES URBAINES

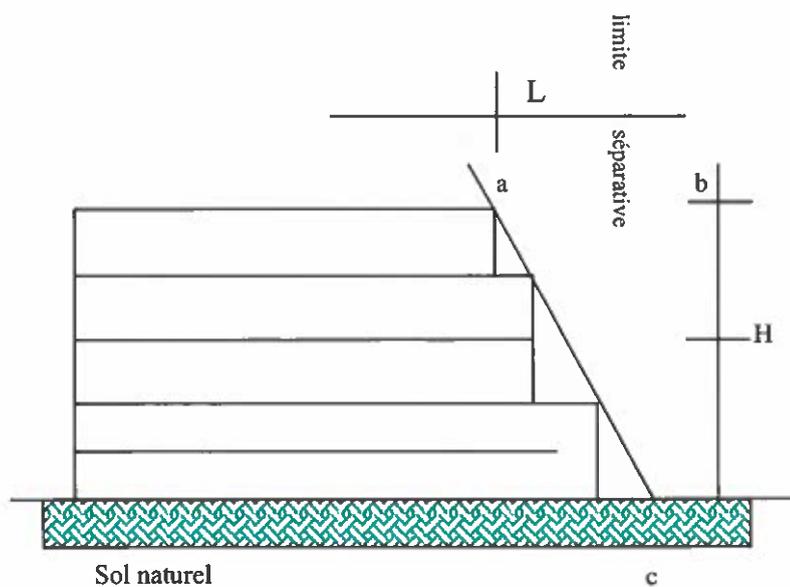
SCHEMAS D'APPLICATION

ARTICLES 7 ET 8

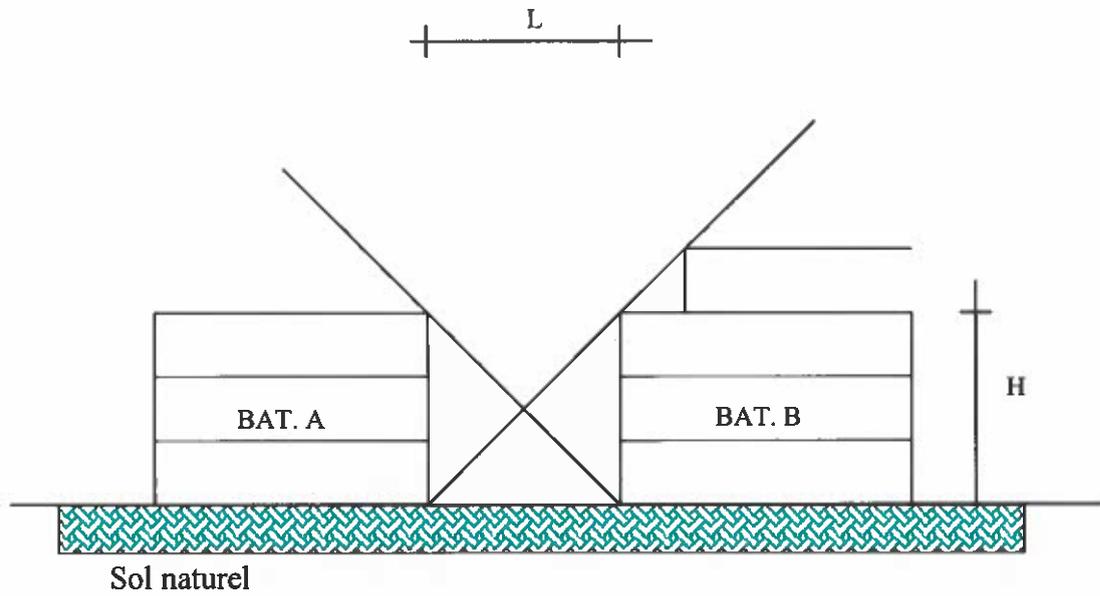
REGLE $L = H$



REGLE $L = H/2$



SCHEMA ARTICLE 8





ANNEXE 4



LOTISSEMENTS



**Plan Local d'Urbanisme
REGLEMENT**

En application de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme restent applicables les dispositions d'urbanisme contenues dans les cahiers des charges de deux lotissements approuvés par arrêté préfectoral :

Lotissements	Rues concernées	Date arrêté préfectoral
Le Bel Air	Rue Séméraire Rue Hippolyte Deslandes	12 mai 1926
Le Clos St-Joseph	Rue Kléber Rue Duguesclin Rue Bayard Rue de Glatigny (du n°3 au n°37) Avenue de Bellevue (n°25)	7 avril 1925

En cas de contradiction entre les dispositions des cahiers des charges et celles du Plan Local d'Urbanisme, la clause la plus restrictive s'imposera.



ANNEXE 5

FICHE PATRIMONIALE CHATEAU DE BELLEVUE SECTEUR UHb

Le Château de Bellevue



Présentation

Adresse : 2 Av. Jeanne d'Arc

Référence cadastrale: Parcelle 0781

Zone du PLU: UH

Date de construction: 1900 -1921

Prescriptions:

- Protection du bâti et clôture (Article L-151-19)
- Protection du jardin (Article L-151-23)

Historique

Le château de Bellevue à de son côté été acheté par la Reine Amélie du Portugal en 1921. Elle s'y installera définitivement en 1922 où toutes les finitions de la demeure seront définitivement terminées. Ce château a été vendu après le décès de la reine en 1951.

Le patrimoine bâti et architectural Le château

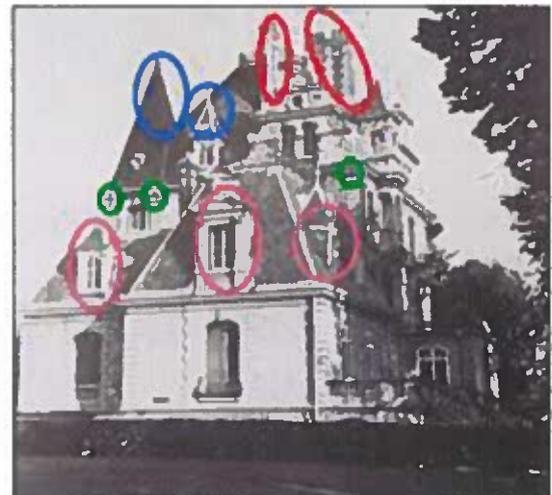
Le château de Bellevue fait partie du patrimoine de la commune pour son architecture qui combine différents styles, allant du style renaissance au style baroque en passant par le style du vieil Amsterdam du XVIIème siècle.

La demeure s'organise sur deux étages avec des combles. De nombreux élément architecturaux mérite d'être relevés.

Premièrement, sur la partie est du bâti le style du Vieil Amsterdam avec la présence de pignons variés, des sculptures qui ornent le fronton et des pierres sculptées sur les façades. Ensuite, on observe un rythme et régularité particulier des fenêtres typiques du style renaissance.

De plus, le style architectural baroque se retrouve dans les ornements fenêtres et des portes donnant un aspect décoratif, des toits mansardés, balustres en forme de vase, et un jeu de clair et l'obscur.

Enfin, on trouve aussi des toits aigus s'appuyant sur des corniches à machicoulis et s'ornant d'un clocheton, de hautes-cheminées, ainsi que des bow-windows, ils s'ouvrent sur une façade ornée de médaillons.



- Mante lucarne
- Toits aigus
- Corniche machicoulis
- Mante Cheminée

Le Château de Bellevue

L'annexe du château

Au sud-ouest de l'îlot est implantée une annexe du château datant de la même époque que ce dernier, et conçue par le même architecte Leyendecker, dans un style baroque.

La clôture, murs et portes

L'îlot est encadré par des murs en pierres et des hautes grilles encadrant deux portes piétonnes, une au Nord et une au Sud.

Le portail central à l'entrée du château au Nord de l'îlot est surmonté d'un fronton portant le nom de Bellevue.

Éléments paysagers remarquables

Le site dispose d'éléments de nature remarquables notamment ses arbres avec un grand cèdre et un grand érable de Virginie, le jardin à l'anglaise, et les alignements d'arbre le long du terrain.



Porte Nord



Porte Sud



Murs en pierres



Grand Cèdre



Jardin à l'anglaise



Alignement d'arbre longeant la parcelle

Le château et son annexe

Le château (hors extension plus récente) et son annexe sont identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. A ce titre leur démolition est interdite. Il convient de préserver leur intégrité, tous les travaux d'entretien et de rénovation doivent s'inscrire dans une logique de protection et de mise en valeur de ces constructions. Les constructions implantées sur le même terrain doivent intégrer un travail architectural en matière de volumes et de traitement des hauteurs afin de ne pas altérer le caractère patrimonial du château et de son annexe. Tout projet constituant une rupture (architecturale, matériaux, hauteurs, volumes, implantations...) avec les édifices protégés et leur environnement pourra être interdit.

La clôture et le portail d'entrée

La clôture et le portail d'entrée sont identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Tous les travaux d'entretien et de rénovation doivent s'inscrire dans une logique de protection et de mise en valeur de la construction.

Le parc

Les espaces principaux du parc et les arbres remarquables sont identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Les espaces ainsi protégés doivent être préservés dans leur totalité en espaces de jardins et veiller à participer à l'accompagnement et à la mise en valeur de la perspective vers le château. Toute coupe ou abattage est soumise à autorisation préalable. L'abattage des arbres remarquables est interdit. Seul le constat d'un état phytosanitaire imposant sa suppression peut justifier d'un abatage. Dans ce cas il doit être procédé à la plantation d'un arbre présentant les mêmes caractéristiques et le même type de développement à l'état de maturité.