

des Yvelines - Ville du Vésinet

Plan d'occupation des sols

Approuvé le 27 mars 1979

Révision approuvée le 24 février 1992

Modifié par délibération du Conseil Municipal du 24 juin 1993

Modifié par délibération du Conseil Municipal du 1^{er} février 1993

Mis à jour par arrêté du Maire le 22 février 2001

Mis à jour par arrêté du Maire le 24 août 2001

Révisé simplifié le 07 juillet 2005

Règlement – Annexe n°1

**Définitions et notions sommaires en
matière d'urbanisme et d'architecture**

S O M M A I R E

Affouillement	page. 1
Coefficient d'occupation des sols - (C.O.S.)	page. 1
Cour anglaise	page. 1
Gabarit sur rue	page. 3
Habitation individuelle	page. 3
Hauteur	page. 4
Marge de reculement	page. 5
Marge Latérale	page. 5
Pièce habitable	page. 6
Plafond légal de densité	page. 6
Propriété	page. 7
Prospect	page. 7
Saillies	page. 8
Surface hors œuvre brute (S. H. O. B.)	page. 10
Surface hors œuvre nette (S. H. O. N.)	page. 10
Surface de nivellement	page. 10
Vue Directe	page. 11
Définition de quelques termes d'architecture	page. 13

ANNEXE I

DEFINITIONS ET NOTIONS SOMMAIRES EN MATIERE D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

AFFOUILLEMENT :

Fouille ou creusement exécuté dans un terrain sous un ouvrage.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS - (C.O.S.)

Définition : Article R. 123-21 du Code de l'Urbanisme

Le C.O.S. fixe une densité de construction admise sur un terrain, il est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre susceptible d'être construits par mètre carré de sol. La surface de plancher hors œuvre susceptible d'être construite sur un terrain en application du coefficient d'occupation du sol est calculée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme étant précisé que la surface du terrain à prendre en compte est sa surface nette, voies publiques ou privées exclues.

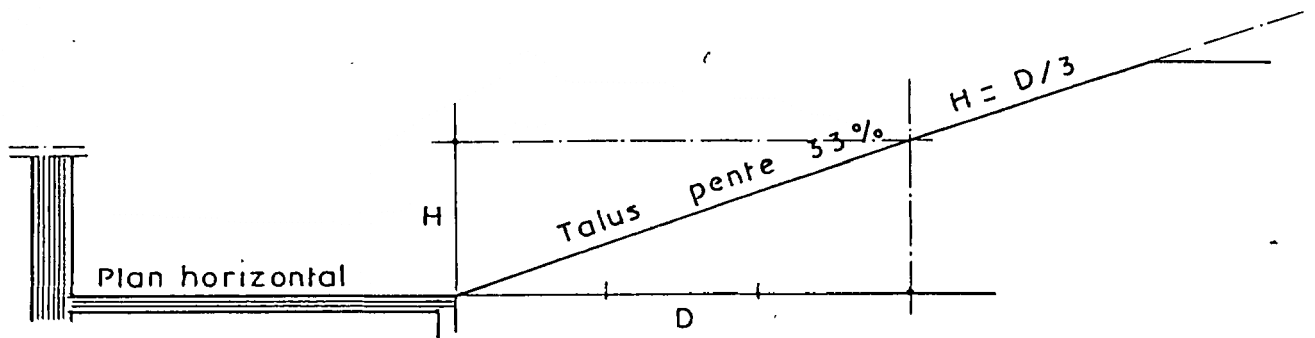
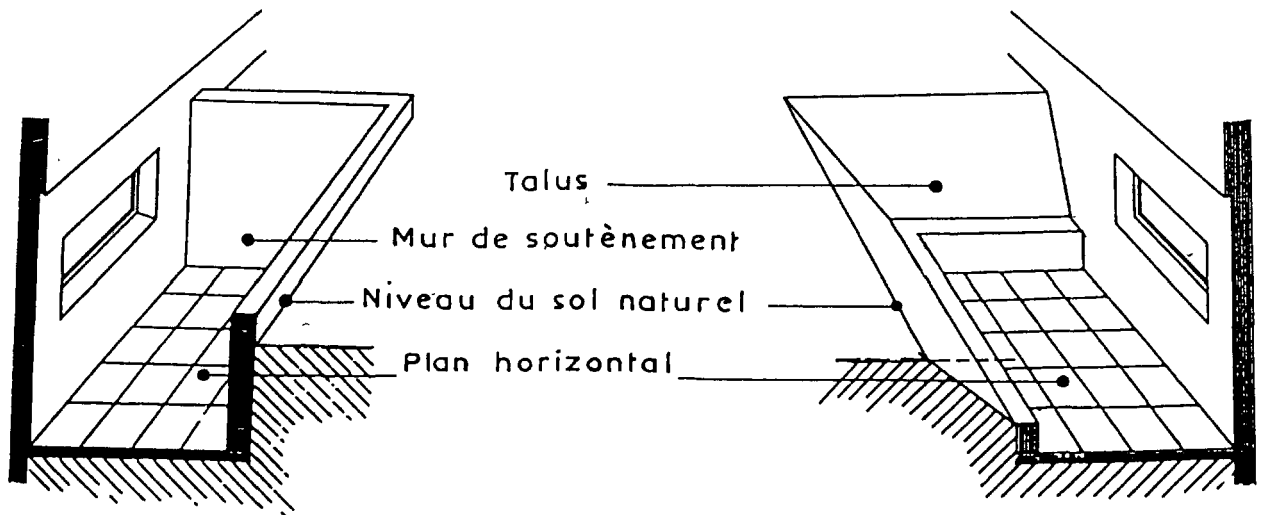
Le C.O.S. est déterminé à l'échelon local et varie d'une zone à une autre dans le plan d'occupation des sols (P.O.S.).

COUR ANGLAISE

Une cour anglaise est une excavation pratiquée le long de la façade d'un bâtiment dans le but de procurer à des pièces en sous-sol un accès ou un éclairage naturel, ou les deux à la fois, par les portes et fenêtres donnant sur elle.

Une pièce donnant sur une cour anglaise ne peut être considérée comme habitable que si, d'abord, les règles de construction relatives notamment à ses dimensions, son aération, sa salubrité et son éclairage sont observées et si, en outre, la cour anglaise sur laquelle elle donne, satisfait aux conditions suivantes :

- avoir une profondeur < 2 m 50 ;
- respecter un volume en creux au-dessous du niveau naturel du sol comportant au fond un plan horizontal d'une largeur en façade > 5 m et d'une longueur perpendiculaire à la façade > 2 m 50. Ce plan est ensuite prolongé par des parois verticales ou obliques telles qu'elles s'inscrivent au-dessous du plan oblique issu du niveau du plancher bas et de pente 1/3 (H= 1/3 D) jusqu'à sa rencontre avec le niveau naturel du sol.

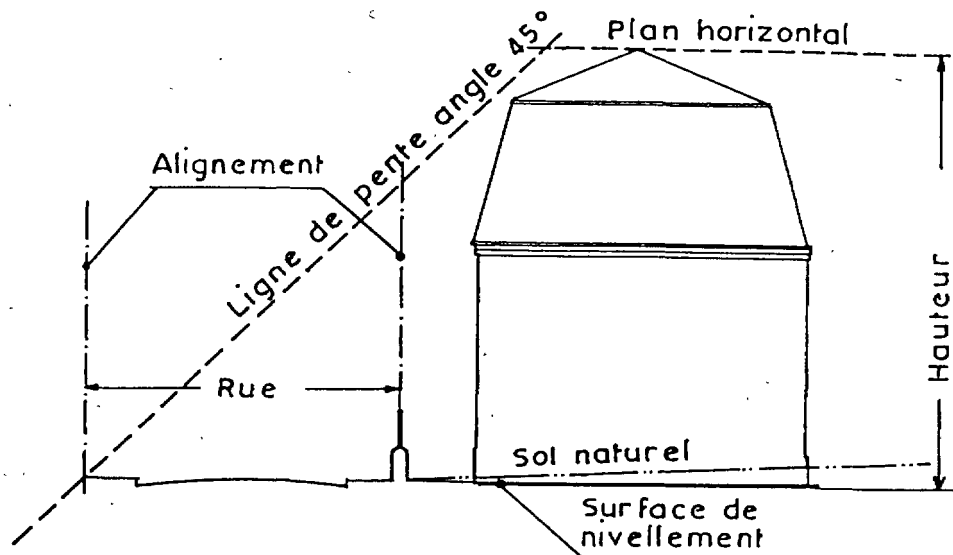


GABARIT SUR RUE

On appelle gabarit sur rue relatif à un point donné de l'alignement, la ligne brisée tracée dans le plan vertical passant par ce point et perpendiculaire à l'alignement, et constituée par :

1°) - la verticale élevée du point considéré jusqu'au point de hauteur H, mesurée à partir de la surface de nivellement,

2°) - l'oblique de pente 1/1 dirigée vers l'intérieur de l'îlot, à partir du point H ci-dessus défini.



HABITATION INDIVIDUELLE

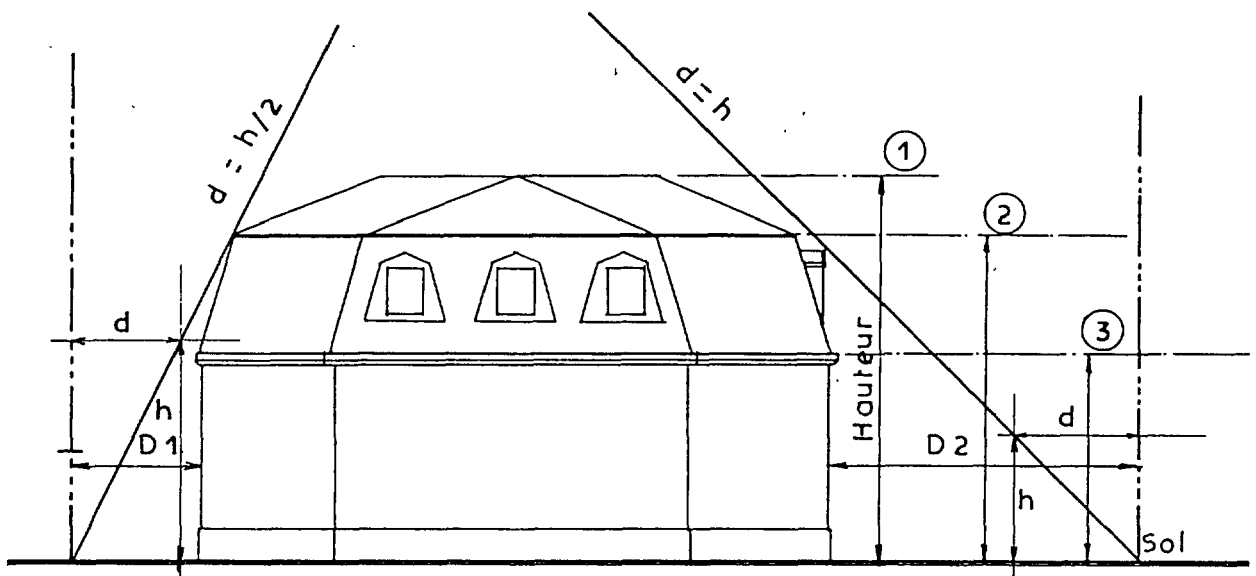
Une habitation individuelle est une habitation destinée à un seul foyer. Elle comporte donc un seul logement avec une cuisine unique, sans possibilité de le diviser ultérieurement en deux logements indépendants.

Cette expression s'oppose à l'habitation collective, caractérisée par une construction destinée à abriter au moins deux foyers.

HAUTEUR

La hauteur maximum d'une construction est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain et

- 1 - le faitage, point le plus haut de la toiture
- 2 - la ligne de brisis correspondant à l'égout du terrasson pour les toitures brisées appelées à la "Mansart"
- 3 - à l'égout du toit ou à la partie supérieure de toute baie de pièce habitable existante ou à créer dont l'altitude se situe au-dessus de l'égout du toit.
- 4 - à la partie supérieure de l'acrotère pour les constructions à toiture en terrasse.



Hauteur mesurée : ① au faitage
② à la ligne de brisis
③ à l'égout du toit

D 1 & D 2 = Marge latérale

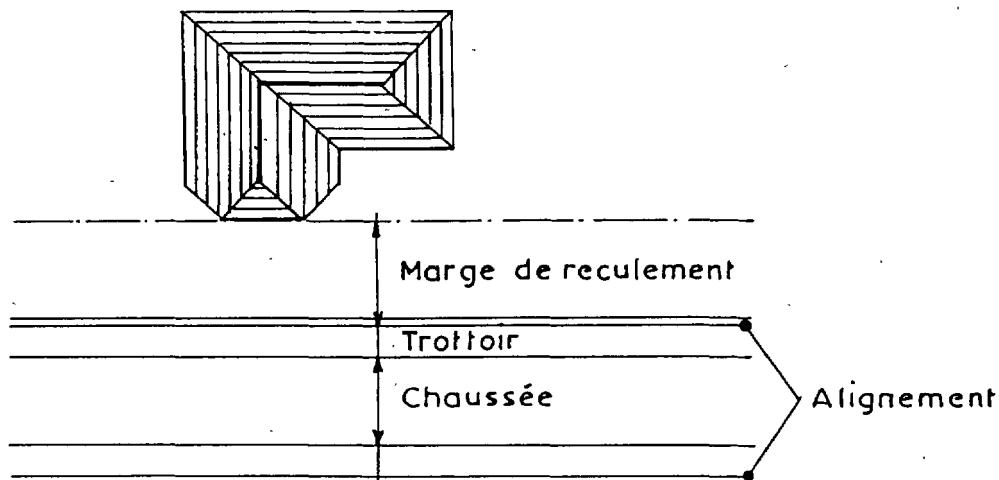
Droite de pente issue d'un point du terrain au droit d'une limite séparative, et dirigée vers la construction

MARGE DE RECULEMENT

La marge de reculement est le retrait imposé à toute construction, à édifier en bordure d'une voie publique où privée, et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement.

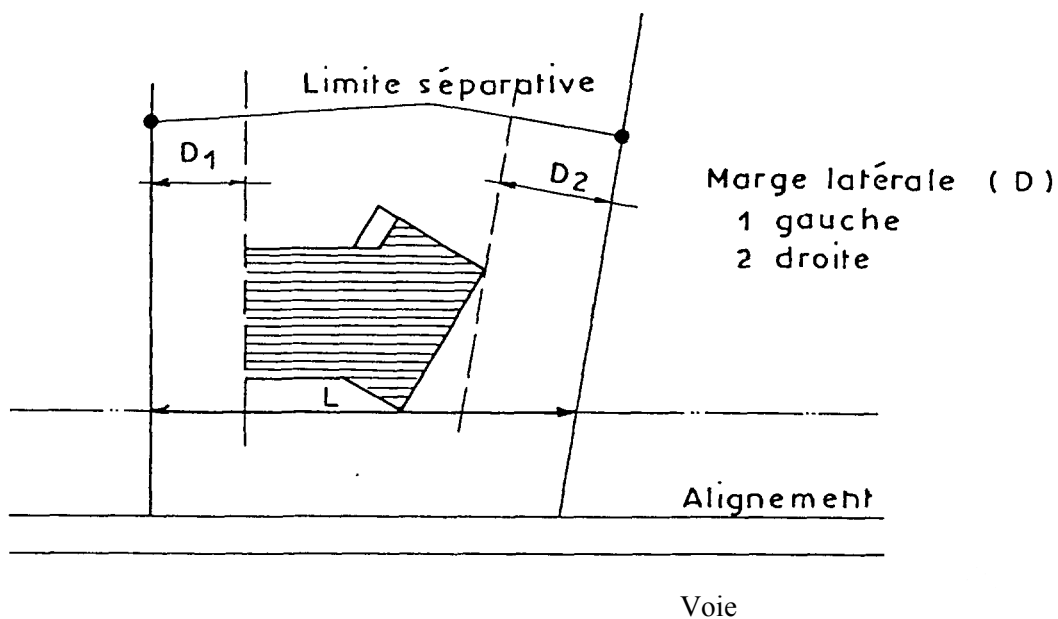
Sa largeur s'ajoute à celle de la voie prise entre alignements, notamment pour le calcul de la hauteur de la verticale du gabarit.

Lorsqu'un bâtiment est édifié volontairement en retrait sans qu'aucune imposition n'en ait créé l'obligation, la règle précédente n'est pas applicable : c'est la largeur de la voie entre alignements, augmentée, s'il y a lieu, de la profondeur des marges de reculement réglementaire, qui sert de base pour le calcul de la hauteur de la verticale du gabarit. Dans ce cas également la largeur de la bande, dans laquelle la construction sur limites latérales est possible, reste calculée à partir de l'alignement ou de la marge de reculement réglementaire.



MARGE LATÉRALE

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de la propriété sur laquelle elles sont édifiées, la distance étant (D) la plus directe entre tout point de la construction et la limite séparative.



L = Largeur de la façade de la parcelle mesurée au droit de la construction, en bordure et parallèlement à la voie de desserte

PIECE HABITABLE

Il s'agit de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au logement (cuisine comprise), au travail, au repos ou à l'agrément.

PLAFOND LEGAL DE DENSITE

Article L. 112-1 à L. 112-7 du Code de l'Urbanisme.

Indépendant des réglementations locales, il exprime une limite de densité de construction définie par le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface de terrain sur laquelle cette construction est ou doit être implantée.

La limite de densité ne peut être inférieure à 1,

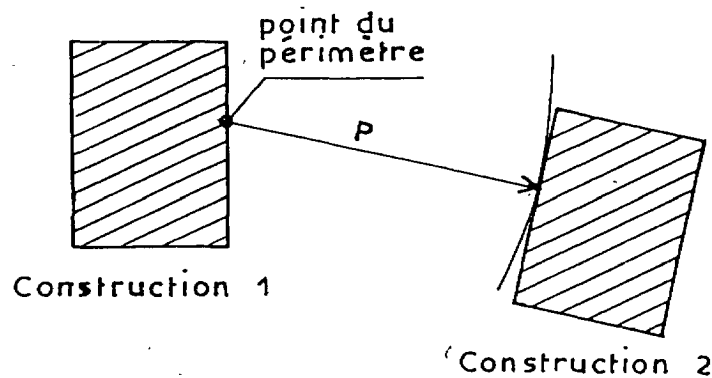
Le dépassement du PLD qui est un mécanisme fiscal entraîne le versement d'une taxe égale à la valeur du terrain dont l'acquisition aurait été nécessaire pour que la densité de la construction n'excède pas le plafond.

PROPRIETE

Une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

PROSPECT

On appelle Prospect P en un point du périmètre d'une construction la mesure de l'horizontale au périmètre en ce point jusqu'à sa rencontre avec la limite la plus proche où des constructions sont ou peuvent être édifiées.



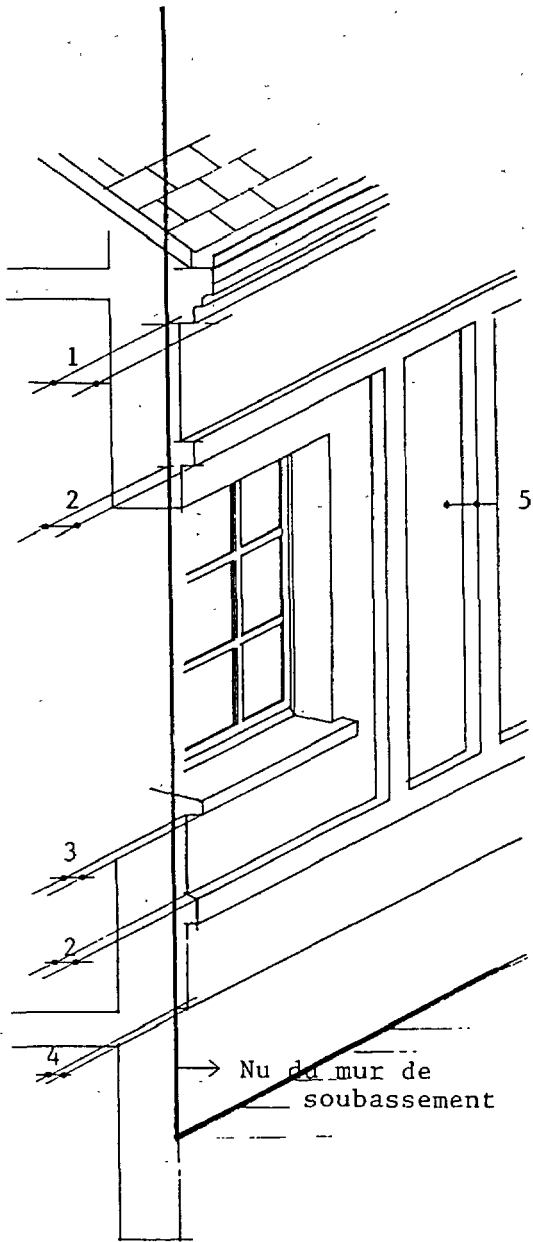
SAILLIES

1) - forme une saillie tout élément de gros-œuvre, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu d'une façade, pris à partir de la façade extérieure du socle ou soubassement, si le bâtiment en comporte un.

2) - lorsqu'une saillie déborde sur le plan vertical élevé à la limite d'alignement sur une voie publique, elle constitue une utilisation du sur-sol public et elle est régie par la Réglementation de Voirie. Le cas d'une saillie sur l'alignement d'une voie privée est assimilé au cas ci-dessus et doit obéir aux mêmes règles.

3) - les saillies autres que celles du § 2 ci-dessus sont traitées comme suit :

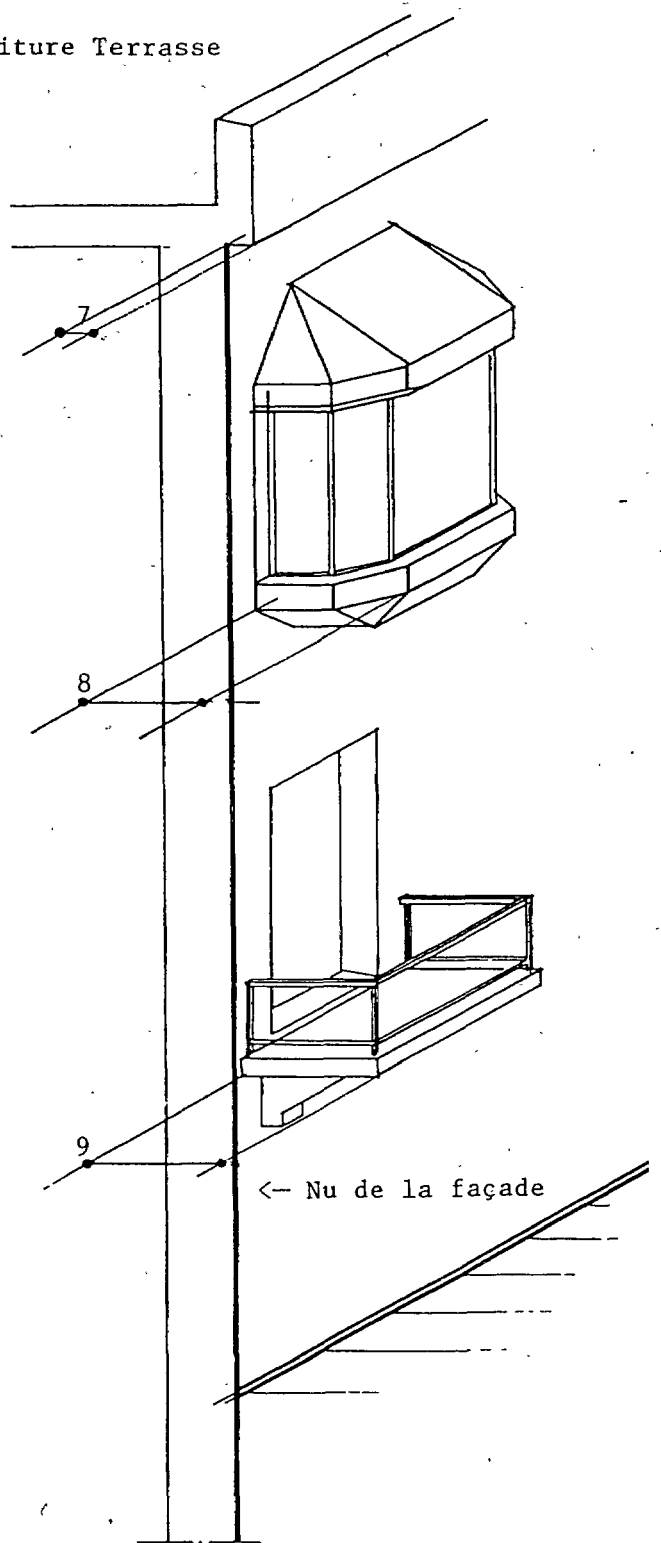
- a) si elles empiètent sur une marge de reculement imposée comme sauvegarde du domaine public en vue d'une modification future possible d'alignement, elles doivent respecter la réglementation concernant les saillies sur la voie publique ;
- b) si elles empiètent sur une marge d'isolement latéral, de fond de propriété ou d'espacement obligatoire entre bâtiments, elles sont soumises à limitation suivant les dispositions prévues pour chaque zone aux articles 7 ci-après ;
- c) si elles n'entrent pas dans les cas ci-dessus précisés, elles ne sont pas réglementées.



Saillie

- 1 - de la corniche
- 2 - du bandeau
- 3 - de l'appui de fenêtre
- 4 - de la façade
- 5 - du pilastre

Toiture Terrasse



- 7 - de l'acrotère
- 8 - du bow-window
- 9 - du balcon

SURFACE HORS OEUVRE BRUTE (S.H.O.B.)

Définition : Article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme - Circulaire n° 90/80 du 12 Novembre 1990 - Equipement.

La S.H.O.B. est calculée en établissant la somme de la surface de tous les niveaux de la construction mesurée au droit des murs de façade.

SURFACE HORS OEUVRE NETTE (S.H.O.N.)

Définition : Article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme - Circulaire n° 90/80 du 22 Novembre 1990 - Equipement.

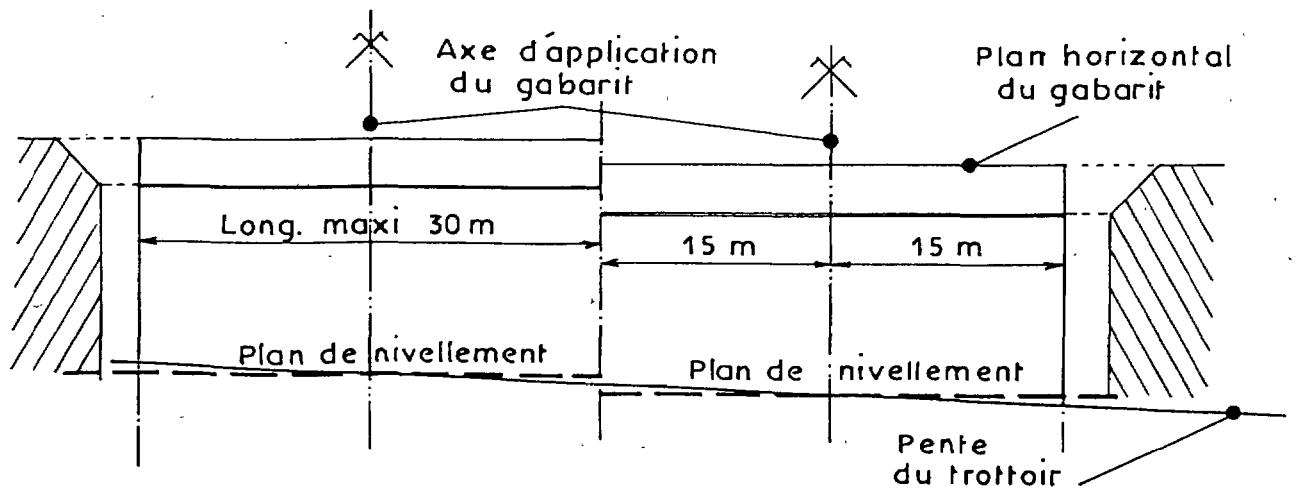
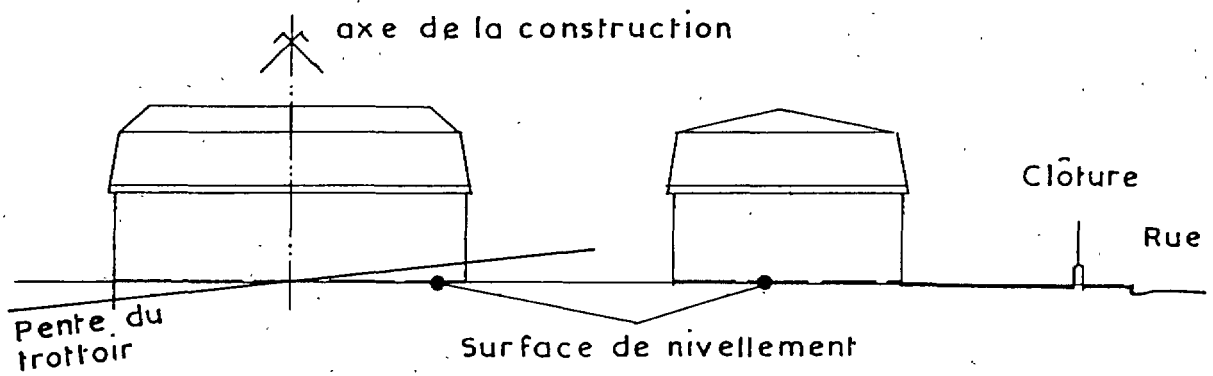
Elle est issue de la S.H.O.B. après déduction d'un certain nombre d'éléments de surface selon divers critères liés à la hauteur des locaux, à leur affectation et à leur consistance.

Elle intervient directement dans le calcul du C.O.S.

SURFACE DE NIVELLEMENT

La surface de nivellement d'une construction est le plan horizontal dont la cote est celle du trottoir dans l'axe de cette construction.

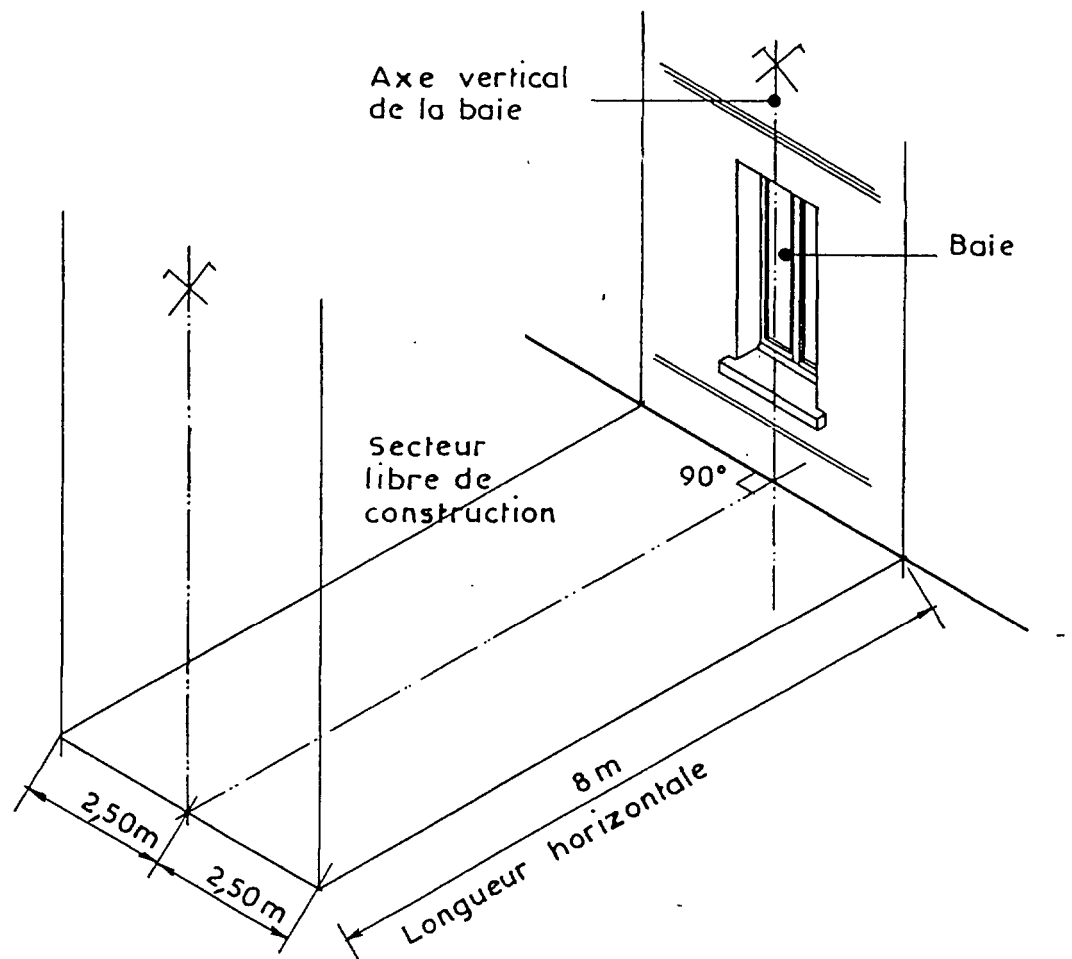
Lorsqu'une voie est en pente et que la façade d'un bâtiment la bordant a une longueur (L) supérieure à 30 mètres, elle est divisée, pour l'application du gabarit sur rue, en sections ne pouvant dépasser 30 mètres. La surface de nivellement de chaque section est le plan horizontal dont la cote est celle du trottoir dans l'axe de cette section.



VUE DIRECTE

La "vue directe" d'une baie éclairant une pièce "habitable" doit être assurée à l'intérieur d'un parallélépipède axé sur la baie, perpendiculairement à la façade en cause, qui doit être laissé libre de toute construction tant sur fonds propre que sur fonds voisin dans les conditions ci-après :

- la section verticale du parallélépipède est un rectangle de même axe vertical que la baie, mais avec une largeur fixée à 5 mètres ;



- La longueur horizontale du parallélépipède est fixée à 8 mètres;
- Les baies assurant l'éclairage des pièces autres qu'habitables (couloirs, escaliers, salles de bains, W.C., etc.) si elles sont munies d'un châssis à verre dormant et placées à une hauteur conforme à celle prévue à l'article 677 du Code Civil, ne sont pas tenues à l'obligation de "vue directe".

Il en est de même des baies assurant un éclairage supplémentaire des pièces habitables (pièce habitable, chambre isolée, cuisine) si elles sont garnies de verre non transparent et si elles ne sont pas susceptibles d'ouverture.

A contrario, les baies ne répondant pas aux conditions d'exception ci-dessus, sont tenues à l'obligation de vue directe.

DEFINITIONS DE QUELQUES TERMES D'ARCHITECTURE

Architecture : Art de concevoir, de bâtir et d'orner des édifices de tous les styles.

Arêtier : Ligne inclinée de rencontre de deux versants d'une toiture inclinée formant un angle saillant.

Auvent : Petit toit adossé à une façade couvrant un espace non clos.

Bandeau : Moulure de section rectangulaire en relief sur une façade, la largeur de la face verticale est supérieure à la saillie.

Bardeau : Petite planche courte utilisée comme l'ardoise en matériau de couverture.

Châssis : Ou tabatière. Baie rectangulaire percée dans le plan d'un versant pour donner du jour à comble et fermée par un abattant vitré.

Chatière : Dispositif placé sur versant de toiture destiné à faciliter l'aération du comble.

Chien assis : Lucarne en charpente sur le versant du toit dont la face verticale est triangulaire.

Corniche : Couronnement allongé composé de moulures en surplomb les unes des autres.

Coupe : Représentation d'un plan selon une section verticale.

Couverture : Couche(s) supérieure(s) d'une toiture, constituant une surface protégeant des intempéries.

Echelle : Rapport entre la représentation graphique et la mesure réelle d'un ouvrage. Ex. rapport 1/1 soit 1 cm représenté sur plan correspond à 1 cm sur l'édifice (Epure) - rapport 1/50 soit 1 cm représenté sur plan correspond à 50 cm sur l'édifice.

Egout du toit : Bord inférieur d'une toiture inclinée ou bord d'une toiture-terrasse.

Epure : Représentation graphique en vraie grandeur.

Esquisse : Première représentation graphique d'un programme.

Faîtage : Ligne de rencontre de deux versants au sommet d'une toiture inclinée.

Ligne de brisis : Intersection de deux pentes différentes sur le même versant.

Lucarne : Ouvrage construit sur un versant de toiture avec pour fonction de permettre l'éclairage d'un comble par une baie placée dans un plan vertical.

Marquise : Auvent composé d'une charpente métallique supportant des éléments vitrés, et situé principalement au dessus d'une porte d'entrée.

Noeu : Ligne de rencontre de deux versants d'une toiture inclinée formant un angle rentrant.

Pilastre : Élément vertical de faible section en saillie sur une façade. Il désigne également un pilier isolé de section carrée.

Plan : Représentation graphique d'un bâtiment selon une section horizontale à grande échelle.

Plan de masse : Plan à petite échelle ne montrant que le périmètre d'une construction dans son environnement (parcelles, propriétés).

Projet : Représentation en plan, en coupe et en élévation d'un édifice.

Rive : Côté en pente d'une toiture inclinée.

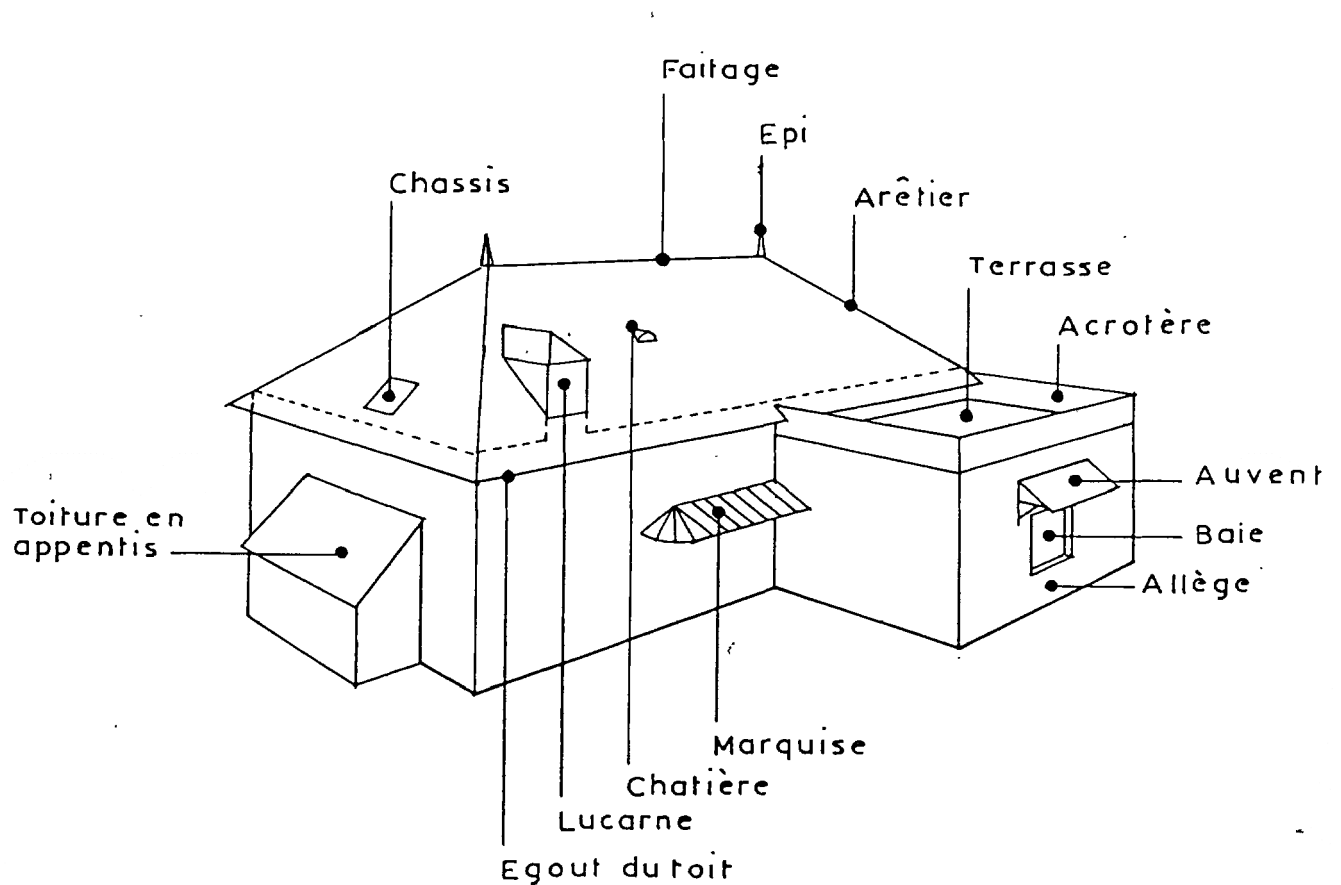
Terrasson : Partie supérieure en pente douce d'un versant de toit brisé dit à la mansart.

Toiture : Élément de construction couvrant un bâtiment.

Toiture en appentis : Toiture à une seule pente ayant son côté supérieur adossé à un mur.

Toiture-terrasse : Toiture horizontale ou à faible pente.

Toiture à la Mansart: Toiture inclinée à deux pentes de chaque côté du faîtage, la partie la plus pentue commençant à l'égout du toit.



Département des Yvelines - Ville du Vésinet

Plan d'occupation des sols

Approuvé le 27 mars 1979

Révision approuvée le 24 février 1992

Modifié par délibération du Conseil Municipal du 24 juin 1993

Modifié par délibération du Conseil Municipal du 1^{er} février 1993

Mis à jour par arrêté du Maire le 22 février 2001

Mis à jour par arrêté du Maire le 24 août 2001

Révisé simplifié le 07 juillet 2005

Règlement – Annexe n°2

**Liste des emplacements réservés pour ouvrages
publics et installations d'intérêt général**