

ANNEXE 1 DEFINITIONS

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

Abris légers :

Les abris légers de type carports sont des structures qui se composent d'une toiture légère posée sur poteaux et ouvertes sur toutes ses faces. L'emprise maximale de ces structures est limitée à 15 m² pour une hauteur maximale de 3 mètres au point le plus haut. Il ne peut être réalisé qu'un abri carport par logement.

Les abris légers de type abris poubelles sont des structures fermées en partie ou sur la totalité de ses faces et non couvertes. L'emprise maximale de ces structures est limitée à 2 m² pour une hauteur maximale de 1,20 mètre. Il ne peut être réalisé qu'un abri poubelles par terrain.

Accès :

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

Acrotère :

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Alignement :

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

Auvent :

Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

Baie :

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Balcon :

Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

Clôture :

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

Contiguë :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Construction annexe :

Est considéré comme construction 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, abri de jardin, remise à bois etc.
- une construction non contiguë à une construction principale.

Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Catégorie qui englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin tels que les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol), les équipements de superstructures (écoles, gymnases, crèches, structures d'accueil et/ou d'hébergement pour les personnes âgées ...) qu'ils soient privés ou publics.

Dévoisement :

Déviations, ou portion oblique d'un conduit de fumée ou d'une descente de gouttière par rapport à la verticale.

Edicules :

Petits locaux techniques qui émergent des terrasses. Exemple : les machineries d'ascenseurs.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises, auvent n'excédant pas un débord d'un mètre. Dans le cas d'un débord supérieur à 1 m, seuls les éléments excédants le débord de 1m sont comptabilisés dans l'emprise au sol (exemple : dans le cas d'un balcon en débord de 2,2m, 1,2m sont à comptabiliser dans l'emprise au sol). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, etc. Les bassins non couverts ne constituent pas de l'emprise au sol.

Etablissement Recevant du Public (ERP) :

Défini à l'article R123-2 du Code de la construction et de l'habitation, il désigne les lieux publics ou privés accueillant des clients ou des utilisateurs autres que les employés (salariés ou fonctionnaires), qui sont, eux, protégés par les règles relatives à la santé et sécurité au travail.

Façade d'une construction :

La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment située à côté d'une voie, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

Faitage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur à l'égout du toit :

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.

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.

Hébergement hôtelier :

En application de l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme, au titre du présent règlement, une construction entre dans la catégorie d'hébergement hôtelier quand elle respecte au moins l'une des deux conditions suivantes :

- Le caractère temporaire de l'hébergement.
- L'existence de services destinés aux occupants (restauration, ménage, etc...).

Immeuble de Grandeur Hauteur :

«Tout corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé par rapport au niveau du sol utilisable par les engins de services de secours :

- à plus de 50 m pour les immeubles d'habitation.
- à plus de 28 m pour les autres immeubles ».

Immeubles assujettis à la réglementation IGH .

La réglementation IGH est applicable aux immeubles :

- à construire ;
- existants en cas de transformation, d'aménagement ou de changement de destination.

Code de l'urbanisme : art. R. 421-47 à R. 421-51, R. 460-7 et R. 480-2

Code de la construction et de l'habitation : art. R. 122-1 à R. 122-29

Instruction technique provisoire du 7 juin 1974

Arrêté du 18 octobre 1977, modifié le 22 octobre 1982 et le 16 juillet 1992

Installations classées :

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

- 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.

Limites séparatives du terrain :

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- les limites de fond de terrain

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Loggia :

Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade.

Retrait :

Distance 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).

Modénature :

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction 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 mètre ;
- 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 ;
- 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 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.

Terrain :

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire (ou à une même indivision).

Toitures :

- Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

- Toiture à pente

Couverture qui comporte un ou plusieurs pans inclinés.

- Toiture à la Mansart

Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

Sol naturel :

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

Voie :

Sont considérées comme voies, les voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Notion de 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.

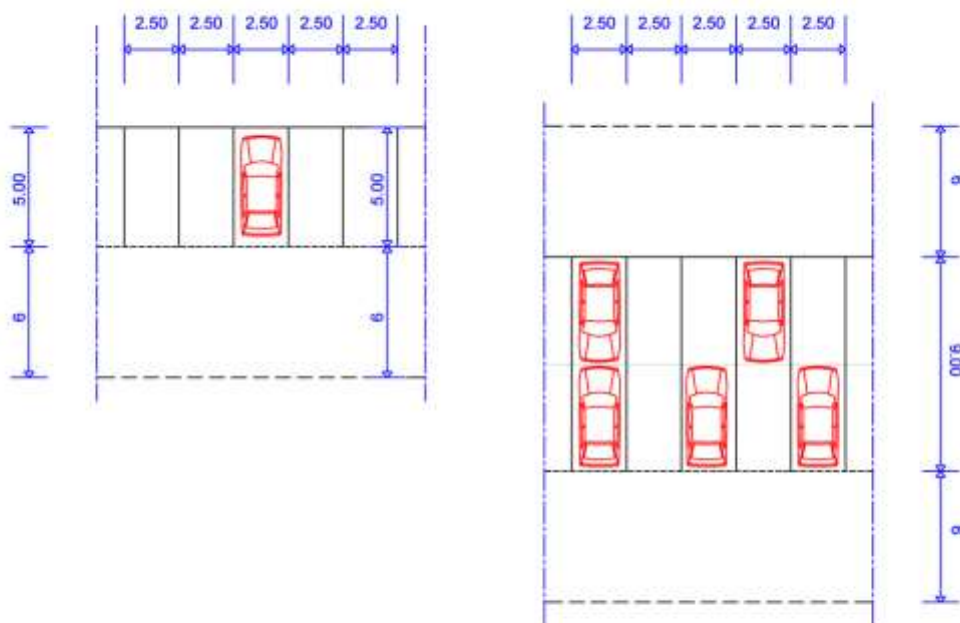
Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

Les ouvertures et les vues particulières devant respecter les règles de retrait minimal :

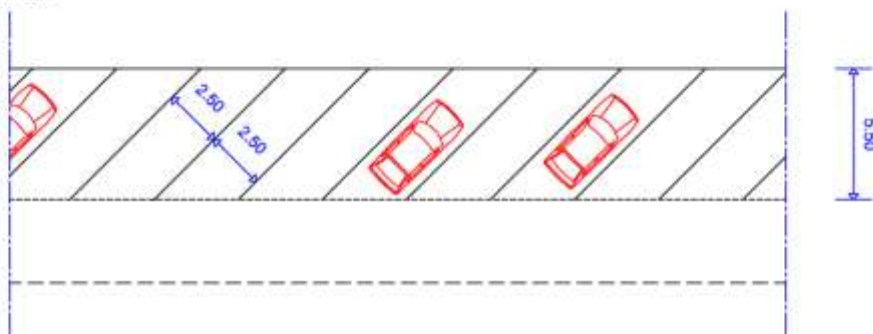
- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.5m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Règles de stationnement

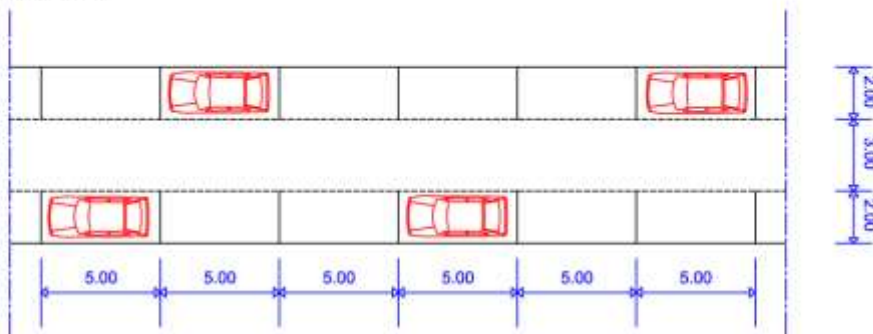
Stationnement perpendiculaire



Stationnement en épi



Stationnement longitudinal



ANNEXE 2 RECOMMANDATIONS PAYSAGERES POUR LA ZONE UAm

Ecran végétal : Les écrans composés d'essences de feuillus se développant spontanément sur le coteau, seront plantés densément en limite de la zone ouest sur la totalité du talus et en tête de talus (sur 6 mètres d'épaisseur) ; pour la zone sud, une bande de 10 mètres d'épaisseur soulignera le bord de la déviation de RD 122 et la limite ouest de la zone sud sera également plantée par un écran.

Bandes arbustives : Ces bandes constitueront les limites des lots des différentes zones ouest et sud. D'une épaisseur globale de 2 mètres (1 mètre d'épaisseur de part et d'autre de la limite de propriété), elles seront composées de végétaux à fleurs et persistants ou semi persistants.

La lisière : Espace de transition entre le Bois des Monfrais et la zone d'activités, la lisière comprendra les parkings des différents lots mis en œuvre sur un sol de type stabilisé ou en evergreen ou tout autre système perméable. Les plantations d'arbres en cépées (arbres à port naturel composés de plusieurs troncs à la base) font écho au boisement existant. Les fosses de plantation inscrites dans le parking sont également plantées d'arbustes persistants du même ordre que les essences présentes dans les bandes arbustives générant des »poches de stationnement « de 5 places maximum

Plantations d'alignement : Elles seront présentes sur l'ensemble du réseau viaire des deux secteurs. Constituées d'un feuillu proche de la végétation spontanée, le Quercus palustris appelé communément le Chêne des Marais, ces plantations créeront de par l'ensemble de leur masse un nouvel horizon à l'intérieur de la zone d'activités.

ANNEXE 3 ZONES DE SENSIBILITE ARCHEOLOGIQUE

Le document graphique ci-joint identifie les zones de sensibilité archéologique présentes sur le territoire communal. Ces zones sont listées ci-dessous et repérées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme sur le document graphique.

- 1- Maladrerie Saint-Ladre et Chapelle Saint-Marc
- 2- Bois des RInvals et la Chaslée
- 3- Moulin du Ru
- 4- Chaussée Jules César
- 5- Fontaine des Boulangers
- 6- Fontaine Saint-Marc
- 7- Les Montfrais
- 8- Le Village

CARTE I.G.N. 1/25 000^e

Feuille : 2534 C7
Année : 1973

Commune : Franconville
I.N.S.E.E. : 95 011 010

*Départ. de la Seine
Niveau archéologique
Zone de sensibilité archéologique pour la P.S.A.
(Après 1973)*



ANNEXE 4 PROTECTION, RISQUES, NUISANCES

4.1 Les risques de mouvements de terrain

✓ Dissolution naturelle du gypse

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol ci-joint matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans les secteurs identifiés, il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

carte contrainte du sol et du sous-sol A3 plié

4.2- Les risques de tassement

✓ Les terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal qui présentent des risques de tassement liés à des terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, toute construction doit être précédée d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement.

✓ Terrains compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal qui présentent des risques de tassement liés à des terrains compressibles. Dans ces secteurs, il conviendrait de s'orienter vers une utilisation du sol compatible avec le caractère compressible des terrains. Dans le cas où l'équipement, voire l'urbanisation de ces secteurs serait envisagée, une étude de sol préalable devrait être préconisée. Les permis de construire pourront être soumis à l'avis de l'inspection général des carrières.