

Ville de Fourqueux



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

2- Rapport de présentation

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil
Municipal en date du 26 novembre 2012



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 octobre 2010

Sommaire

A- Introduction.....	3
B- Choix de la procédure.....	5
C- Présentation et justification des modifications	7

A - Introduction

La modification concerne les points suivants :

Le PLU a été approuvé le 18 octobre 2010.

A l'issue de deux années d'application, il apparaît nécessaire de modifier quelques points, pour tenir compte de l'évolution de certains projets d'intérêt général inscrits dans le PLU.

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme doit permettre de faire évoluer le PLU au travers d'adaptations légères :

- changements ponctuels de fond
- changements et de forme

Le tableau ci-après présente l'ensemble des points de la modification.

Intitulé
Les adaptations transversales
Mise en compatibilité avec les dispositions réglementaires récentes : intitulé des articles, surface de plancher...
Suppression de la notion de vue directe dans les articles 7 et 8 des zones ainsi que dans le lexique
Les adaptations et les ajustements ponctuels
Adaptations réglementaires par zone notamment dans les zones U et AU
Modifications du plan de zonage afin de corriger le classement de certaines propriétés
Création d'un emplacement réservé pour l'extension du cimetière
Revoir les définitions présentes dans le lexique notamment la définition des constructions annexes
Site des Terres de l'Hôpital : modification de l'orientation d'aménagement et du zonage pour agrandir la zone naturelle N et déplacer le polygone de constructibilité en zone NSL
Modification de zonage afin de redéfinir la limite des espaces paysagers de fond de parcelle en zone UA
Site de la Mare Griseau, zone AUE: modification de l'orientation d'aménagement et du zonage notamment la suppression du secteur de hauteur spécifique, d'un emplacement réservé et modification de l'implantation des cônes de vue
Modification du plan des servitudes pour prendre en compte le Périmètre de Protection Modifié des abords des monuments historiques mis à enquête
Ajustement du cahier de recommandations architecturales et paysagères afin d'améliorer la compatibilité avec le règlement du PLU notamment sur les clôtures et les châssis de toit

B – Choix de la procédure

L'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU peut être modifié par délibération du Conseil Municipal après enquête publique.

Pour que la procédure de modification du PLU puisse être mise en oeuvre, il faut que, conformément à l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme :

- il ne soit pas porté atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- la modification n'ait pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- la modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Ces différentes conditions sont respectées par la présente modification. En effet :

La présente modification respecte les différentes conditions fixées par les alinéas L 123-13-a, L123-13-b, et L 123-13-c :

a) Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, dans la mesure où les évolutions ne remettent pas en cause les orientations d'aménagement retenues à l'échelle du territoire.

Les modifications constituent des ajustements ou des adaptations en cohérence avec les orientations initiales du PADD.

b) Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone naturelle, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Il n'impacte d'aucune manière les protections existantes dans le PLU visant à protéger et valoriser les éléments naturels et de paysage.

c) Elle ne comporte pas de risque de nuisance.

C – Présentation et justification des modifications

EVOLUTION DE L'ECRITURE DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
<p>Modification des dispositions particulières concernant les dispositifs techniques permanents posés sur les constructions</p>	<p>1. Dispositions particulières concernant les piscines et les dispositifs techniques permanents posés sur les constructions ou sur les espaces libres tels qu'antennes, paraboles, climatiseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, éoliennes. Piscines Rappel du champ d'application des permis de construire et déclarations préalables à compter du 1^{er} mars 2012</p> <p>Selon leur nature et leur taille, ils sont soumis à un régime d'autorisation qui peut être différent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - S'ils font partie intégrante d'un projet de construction ou d'extension, ils sont inclus dans ce projet ainsi que dans l'autorisation qui fait l'objet de la construction ou de l'extension : permis de construire ou déclaration préalable. - S'il s'agit d'un dispositif isolé : <ul style="list-style-type: none"> • Sont dispensées de toute formalité (hors secteur sauvegardé et site classé) <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les constructions qui font moins de 12 mètres de haut et ne créent pas de SHOB surface de plancher ou créent une SHOB surface de plancher inférieure ou égale à 2 5 m². ✓ Les piscines dont le bassin est inférieur ou égal à 10 m² • Sont soumis à déclaration préalable : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant : cela inclut la plupart des projets ayant pour objet de poser des panneaux solaires, un climatiseur, des paraboles. ✓ Les constructions qui font plus de 12 mètres de haut et ne créent pas de SHOB surface de plancher ou créent une SHOB surface de plancher supérieure à 2 5m² et inférieure à 20 m² ✓ Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, à une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m 	<p>Ce rappel a été ajusté et mis à jour notamment sur les surfaces de plancher et sur les seuils des travaux de construction qui sont passés de 2m² à 5m² à compter du 1^{er} mars 2012.</p>

MODIFICATION TRANSVERSALE DE L'ECRITURE DU REGLEMENT

OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
SHON et surface de plancher	La surface de plancher remplace dans l'ensemble du règlement : la Surface Hors Œuvre Nette et la Surface Hors Œuvre Brute La surface de plancher remplace les SHOB SHON	Conformément à l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, la surface de plancher se substitue au SHOB et SHON
Intitulé de l'article L.123-1-5 7°	L'intitulé de l'article L.123-1-7° est remplacé par L.123-1-5 7° dans le règlement et le plan de zonage	L'intitulé de l'article a changé, il est remplacé dans l'ensemble du règlement et dans la légende du plan de zonage
Intitulé de l'article L.123-1-5 16°	L'intitulé de l'article L.123-1-16° est remplacé par L.123-1-5 16° dans le règlement et le plan de zonage	L'intitulé de l'article a changé, il est remplacé dans l'ensemble du règlement et dans la légende du plan de zonage
Mise en forme	Des améliorations ponctuelles de mise en forme, d'orthographe ont été réalisées	Ces améliorations de mise en forme vise à rendre plus lisible le règlement
Prescriptions acoustiques	dans les bandes de 100 m ou de 30 m situées de part et d'autre de la RD 98 classée, selon les tronçons concernés, voie bruyante de 3° ou de 4° catégorie, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors de la demande de permis de construire.	Ce rappel est inscrit dans les dispositions générales. Il est donc supprimé dans les articles des zones du règlement

EVOLUTION DE L'ECRITURE DES ARTICLES 6,7 ET 8 DU REGLEMENT

OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
Règles de retrait	Toutefois, cette distance peut être réduite de moitié avec une distance minimale de à 4 m minimum pour les constructions qui ne comportent pas d'ouverture ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues directes .	La notion de vue directe est supprimée pour éviter toutes confusions avec le code civil.

VOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UA

OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
UA – 10 Hauteur maximale	<p>La définition de la hauteur en zone UA est différente par rapport aux autres zones. La référence au sommet du bâtiment est supprimée.</p> <p>« La hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant. jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. »</p> <p>La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 m à l'alignement du toit, soit R + 1 + comble aménageable. Etant entendu que les combles ne peuvent contenir qu'un seul niveau de plancher habitable.</p>	<p>La règle concernant la hauteur en zone UA est particulière puisqu'elle se mesure par rapport au milieu de la façade à partir du sol existant. La définition de la hauteur qui est reprise dans le PLU actuel est générique à toutes les zones, mais n'est pas adaptée à la règle écrite en zone UA. La référence au sommet du bâtiment a donc été supprimée.</p>
UA – 11 Aspect extérieur des constructions	<p><u>Les toitures :</u></p> <p>Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples.</p> <p>Les toitures sont à 2 versants, Leur pente sera comprise entre 35° et 45° à l'exception des annexes, en rez-de-chaussée accolées au bâtiment principal. De même, des toitures à 3 versants pourront être autorisées dans le cas de constructions situées à l'angle de deux rues, ou en cohérence avec le bâti existant.</p> <p>Les annexes accolées sur l'existant peuvent être à une seule pente. La pente sera comprise entre 25° et 40. Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles plates, petit moule (environ 40 à 60 au m²), sauf si la cohérence architecturale avec le bâti existant justifie un autre choix.</p>	<p>La règle est assouplie concernant les toitures des annexes puisqu'il ne s'agit plus uniquement des annexes accolées au bâtiment principal qui peuvent être à une seule pente.</p>
	<p>L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes La largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.</p>	<p>La règle proposée est trop contraignante par rapport aux châssis de toit. Pour laisser une certaine souplesse dans la construction, la référence aux châssis de toit est supprimée</p>

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UB

OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
UB-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p><u>UBb et UBc :</u></p> <p>Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres en respectant une marge minimale de 6 m.</p> <p>Toutefois, cette distance peut être réduite de moitié avec une distance minimale de à 4 m minimum pour les constructions qui ne comportent pas d'ouverture ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues directes.</p>	<p>Compte tenu des règles de hauteur (article 10) qui s'appliquent en UBb et UBc (7m à l'égout) La distance de retrait proposée ne permettait pas d'aller plus loin que la distance minimale de 4m imposée. Cette règle a donc été simplifiée.</p>

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UC

OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
Caractère de la zone	<p>Cette zone est principalement composée d'ensembles coordonnés d'habitations de type collectif avec des espaces verts.</p> <p>Elle concerne la résidence du Clos Baron et la résidence située rue de Saint-Nom, à l'entrée du village.</p>	<p>La liste est supprimée puisqu'elle ne correspond pas à une liste exhaustive de toutes les zones UC.</p>
UC-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>La distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, située en vis-à-vis, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6 m. $D = H/2$ avec un minimum de 6 mètres</p> <p>Toutefois, cette distance peut être réduite de moitié avec une distance minimale de à 4 m minimum pour les constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues directes.</p>	<p>Cette règle a été simplifiée afin de laisser plus souplesse entre les constructions.</p>

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UE

OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
UE-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>La distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, située en vis-à-vis, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6 m. $D = H/2$ avec un minimum de 6 mètres</p> <p>Toutefois, cette distance peut être réduite de moitié avec une distance minimale de à 4 m minimum pour les constructions qui ne comportent pas d'ouverture ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues directes.</p>	<p>Cette règle a été simplifiée afin de laisser plus souplesse entre les constructions.</p>
UE-12 Stationnement	<p><u>- Construction à usage de logements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement. - pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence. - les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfant doivent être également prévues. 	<p>S'agissant d'une zone destinée à accueillir principalement des activités économiques ; les logements n'étant affecté qu'à du gardiennage, les règles de stationnement proposées ne sont pas adaptées ; elles ont donc été ajustées et ne visent que le cas général.</p>

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UG

OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p style="text-align: center;">UG -6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Les constructions doivent s'implanter en retrait, à une distance minimale de l'alignement égale à 5 m.</p> <p style="color: red;">Cas particulier : terrain situé à l'angle d'au moins 2 voies : Les constructions doivent s'implanter en retrait. La distance minimale de l'alignement est égale 5 m par rapport à une voie et à 2,50 m par rapport autres voies.</p> <p style="color: red;">Toutefois s'il existe déjà une construction implantée en tout ou partie dans la marge de retrait, l'extension de cette construction est autorisée en prolongement linéaire vertical ou horizontal de la façade existante, dans le respect des autres articles du présent règlement</p>	<p>Un cas particulier a été ajouté pour les terrains situés à l'angle d'au moins de 2 voies afin de permettre la réalisation de certains projets déposés qui contribue au renouvellement urbain des quartiers notamment à dominante pavillonnaire. En effet, les règles de retrait imposées étaient trop contraignantes et ne rendaient pas possible la réalisation de certaines constructions.</p> <p>Par ailleurs, la disposition sur les constructions existantes implantées en tout ou partie dans la marge de retrait a été ajoutée afin de prendre en compte la situation existante dans la zone UG.</p>
<p style="text-align: center;">UG-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 12 m les unes par rapport aux autres.</p> <p>Cette distance est réduite de moitié à 8 m minimum pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues directes. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.</p>	<p>Cette règle a été simplifiée afin de laisser plus de souplesse entre les constructions.</p>

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UG

OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
UG-11 Aspect extérieur des constructions	<p><u>Les toitures :</u></p> <p>Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples. Les toitures sont à 2 versants, Leur pente sera comprise entre 35° et 45° à l'exception des annexes, en rez-de-chaussée accolées au bâtiment principal. De même, des toitures à 3 versants pourront être autorisées dans le cas de constructions situées à l'angle de deux rues, ou en cohérence avec le bâti existant.</p> <p>Les annexes accolées sur l'existant peuvent être à une seule pente. La pente sera comprise entre 25° et 40°. Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles plates, petit moule (environ 40 à 60 au m²), sauf si la cohérence architecturale avec le bâti existant justifie un autre choix.</p>	<p>La règle est assouplie concernant les toitures des annexes puisqu'il ne s'agit plus uniquement des annexes accolées au bâtiment principal qui peuvent être à une seule pente.</p>
	<p>L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, La largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.</p>	<p>La règle proposée est trop contraignante par rapport aux châssis de toit. Pour laisser une certaine souplesse dans la construction, la référence aux châssis de toit est supprimée</p>
	<p><u>Les clôtures en limites séparatives</u></p> <p>La réalisation de clôtures en mur plein est interdite en limite séparative. Elles seront constituées par une haie, un grillage, une palissade de bois. un mur d'aspect satisfaisant (moellons, briques, ou parpaings enduits). Elles n'excéderont pas 2 m de hauteur la hauteur des clôtures sur rue. La hauteur prise en compte est celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement : piliers, portes et portails.</p>	<p>Les clôtures en limite séparative ne pourront pas être constituées par des murs pleins. La hauteur maximale des clôtures est précisée.</p>

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UG

OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
UG-12 Stationnement	<p><u>- Construction à usage de logements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement. - pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence. — les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfant doivent être également prévues. 	<p>L'obligation de réaliser des aires de stationnement pour 2 roues et voitures d'enfant n'est pas adaptée à la zone UG (maisons individuelles). Cette règle est donc supprimée</p>
UG-14 COS	<p>UG et UGb UGc :</p> <p>Le coefficient d'occupation du sol est de 0.30. Toutefois le COS est fixé à 0.40 pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nouvelles qui sont réalisées avec un sous-sol accueillant des caves - Les constructions existantes réalisées sur sous-sol accueillant des caves <p>UGa Le coefficient d'occupation du sol est de 0,40</p> <p>UGe UGb: Le coefficient d'occupation du sol est de 0,30.</p>	<p>Afin de tenir compte du nouveau mode de calcul des surfaces de plancher et notamment des caves des constructions existantes dans les différents secteurs de la zone UG, les COS des zones UG et UGc sont augmentés de 0,10 en cas de sous-sol accueillant des caves. Les COS des zones UGa et UGB sont inchangés.</p>

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
UH-5 Caractéristiques des terrains	<p>Dans le cas d'opérations groupées ou de lotissement, l'assiette de l'opération comportera 1000 m² par logement. L'assiette se répartira entre surface privative et surface collective. Il n'y aura pas de surface minimale pour les parcelles privatives. La surface collective pourra comprendre des espaces de jeux, de détente et des plantations.</p>	<p>Cette disposition est supprimée.</p>
UH-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>La distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, située en vis-à-vis, devra être au minimum de 12 mètres moins égale au double de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 12 m. $D = 2xH$ avec un minimum de 12 mètres.</p> <p>Toutefois, cette distance pourra être réduite à 8 mètres minimum, pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues directes.</p>	<p>Cette règle a été simplifiée afin de laisser plus souplesse entre les constructions.</p>
UH-11 Aspect extérieur des constructions	<p><i>Toitures</i></p> <p>L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, La largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.</p>	<p>La règle proposée est trop contraignante par rapport aux châssis de toit. Pour laisser une certaine souplesse dans la construction, la référence aux châssis de toit est supprimée</p>

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
UH-11 Aspect extérieur des constructions	<p><u>Clôtures sur rue :</u> <u>Portes et portails :</u> Les portes et portails seront de même nature que les clôtures, les piliers qui les accompagnent seront en maçonnerie de même nature que le mur bahut et n'excéderont pas 2,00 m. La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures, la largeur ne doit pas dépasser 1,20 m pour les portes et portillons et 3 m pour les portails. Il est interdit d'occulter par une plaque de tôle ou tout autre système les portails composés de grilles afin de conserver une certaine transparence par rapport à la rue. Un seul accès véhicule est autorisé sauf dans le cas de parcelles traversantes desservies par deux voies. Les coffrets EDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.</p>	<p>Les dispositions concernant la largeur des portes, portillons et portails sont supprimées afin de laisser plus de souplesse dans la composition de la clôture.</p>
	<p><u>Les clôtures en limites séparatives</u> La réalisation de clôtures en mur plein est interdite en limite séparative. Elles seront constituées par une haie, un grillage, une palissade de bois, un mur d'aspect satisfaisant (moellons, briques, ou parpaings enduits). Elles n'excéderont pas 2 m de hauteur la hauteur des clôtures sur rue. La hauteur prise en compte est celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement : piliers, portes et portails.</p>	<p>Les clôtures en limite séparative ne pourront pas être constituées par des murs pleins. La hauteur maximale des clôtures est précisée.</p>
UH-12 Stationnement	<p><u>- Construction à usage de logements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement. - pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence. — les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfant doivent être également prévues. 	<p>L'obligation de réaliser des aires de stationnement pour 2 roues et voitures d'enfant n'est pas adaptée à la zone UH (maisons individuelles). Cette règle est donc supprimée</p>

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UH		
OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
UH-14 COS	<p><u>En UHa, UHb et UHe :</u> Le coefficient d'occupation du sol est de 0,20. Toutefois le COS est fixé à 0.30 pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nouvelles qui sont réalisées avec un sous-sol accueillant des caves - Les constructions existantes réalisées sur sous-sol accueillant des caves <p><u>En UHc et UHd :</u> Le coefficient d'occupation du sol est de 0,30. Toutefois le COS est fixé à 0.40 pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nouvelles qui sont réalisées avec un sous-sol accueillant des caves - Les constructions existantes réalisées sur sous-sol accueillant des caves 	Afin de tenir compte du nouveau mode de calcul des surfaces de plancher et notamment des caves des constructions existantes dans les différents secteurs de la zone UH, les COS sont augmentés de 0,10 en cas de sous-sols accueillant des caves.

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE US		
OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
US-12 Stationnement	<p><u>- Construction à usage de logements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement. - pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence. - les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfant doivent être également prévues. 	L'obligation de réaliser des places visiteurs et des aires de stationnement pour 2 roues et voitures d'enfant n'est pas adaptée à la zone US (équipement). Cette règle est donc supprimée

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE AUE

OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
AUE -6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou retrait. doivent être édifiées en retrait, En cas de retrait, la marge minimale est fixée à 1 m. la marge minimale de retrait est fixée à 5 mètres.	La règle de retrait est assouplie compte-tenu de la réalisation sur la zone d'une nouvelle voie de desserte, parallèle au chemin des Bois Noirs.
AUE-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être implantées en retrait. La marge minimale de retrait est fixée à 5 mètres. Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 3 mètres.	Les règles sont assouplies afin de permettre l'implantation d'une surface commerciale sur le secteur.
AUE-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, située en vis-à-vis, devra être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6 m. $D = H$ avec un minimum de 6 mètres Il n'est pas fixé de règle.	Compte-tenu des constructions envisagées sur la zone et des règles édictées aux articles 6,7,9 et 10 qui encadrent de manière précise l'implantation des bâtiments; il n'est pas nécessaire de fixer des règles.
AUE-10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m, hormis le secteur de hauteur spécifique repéré sur le document graphique où la hauteur maximale est portée à 15 m	Le secteur de hauteur spécifique à 15 m est supprimé car un aménagement uniquement paysagé est prévu sur cet emplacement.

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE AUE

OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
AUE-12 Stationnement	<p><u>- Construction à usage de logements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement. —pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence. —les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfant doivent être également prévues. 	<p>L'obligation de réaliser des places visiteurs et des aires de stationnement pour 2 roues et voitures d'enfant n'est pas adaptée à la zone AUE (zone à urbaniser à vocation économique). Cette règle est donc supprimée</p>
AUE-13 Espaces verts et plantations	<p>En vis à vis de la RD 98, le talus existant sera conservé.</p>	<p>Le talus doit être refait en partie, cette disposition est donc supprimée.</p>

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE AUG

OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
AUG -1 Occupation du sol soumise à des conditions particulières	<p>—les constructions de toute nature et les installations et travaux divers sont interdites dans une bande de 50 m comptés à partir de la lisière de la forêt départementale, telle qu'elle figure sur le document graphique.</p>	<p>La zone AUG n'est pas concernée par les lisières de forêt. Cette disposition est supprimée</p>
AUG-11 Aspect extérieur des constructions	<p><u>Les toitures :</u></p> <p>Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples. Les toitures sont à 2 versants, Leur pente sera comprise entre 35° et 45° à l'exception des annexes, en rez-de-chaussée accolées au bâtiment principal. De même, des toitures à 3 versants pourront être autorisées dans le cas de constructions situées à l'angle de deux rues, ou en cohérence avec le bâti existant.</p> <p>Les annexes accolées sur l'existant peuvent être à une seule pente. La pente sera comprise entre 25° et 40. Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles plates, petit moule (environ 40 à 60 au m²), sauf si la cohérence architecturale avec le bâti existant justifie un autre choix.</p>	<p>La règle est assouplie concernant les toitures des annexes puisqu'il ne s'agit plus uniquement des annexes accolées au bâtiment principal qui peuvent être à une seule pente.</p>
	<p>L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, La largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.</p>	<p>La règle proposée est trop contraignante par rapport aux châssis de toit. Pour laisser une certaine souplesse dans la construction, la référence aux châssis de toit est supprimée</p>
	<p><u>Clôtures sur rue :</u></p> <p><u>Portes et portails :</u></p> <p>Les portes et portails seront de même nature que les clôtures, les piliers qui les accompagnent seront en maçonnerie de même nature que le mur bahut et n'excéderont pas 2,00 m. La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures, la largeur ne doit pas dépasser 1,20 m pour les portes et portillons et 3 m pour les portails. Il est interdit d'occulter par une plaque de tôle ou tout autre système les portails composés de grilles afin de conserver une certaine transparence par rapport à la rue. Un seul accès véhicule est autorisé sauf dans le cas de parcelles traversantes desservies par deux voies. Les coffrets EDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.</p>	<p>Les dispositions concernant la largeur des portes, portillons et portails sont supprimées afin de laisser plus de souplesse dans la composition de la clôture.</p>

<p>AUg-11 Aspect extérieur des constructions</p>	<p><u>Les clôtures en limites séparatives</u> La réalisation de clôtures en mur plein est interdite en limite séparative. Elles seront constituées par une haie, un grillage, une palissade de bois. un mur d'aspect satisfaisant (moellons, briques, ou parpaings enduits). Elles n'excéderont pas 2 m de hauteur la hauteur des clôtures sur rue. La hauteur prise en compte est celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement : piliers, portes et portails.</p>	<p>Les clôtures en limite séparative ne pourront pas être constituées par des murs pleins. La hauteur maximale des clôtures est précisée.</p>
<p>AUG-12 Stationnement</p>	<p>Les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfant doivent être également prévues.</p>	<p>L'obligation de réaliser des aires de stationnement pour voitures d'enfant n'est pas adaptée à la zone AUG (zone à urbaniser à vocation économique). Cette règle est donc supprimée</p>

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE AURM

OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
AUrm -8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à l'aplomb du point le plus proche et le plus bas d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 m.</p> <p>Toutefois, cette distance peut être réduite de moitié avec une distance minimale de à 4 m minimum pour les constructions qui ne comportent pas d'ouverture ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues directes.</p>	<p>La règle est ajustée afin de laisser plus de souplesse entre les constructions</p>
AUrm-12 Stationnement	<p><u>- Construction à usage de logements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement. - pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence. - les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfant doivent être également prévues. 	<p>L'obligation de réaliser des places visiteurs et des aires de stationnement pour 2 roues et voitures d'enfant n'est pas adaptée à la zone AUrm (zone à urbaniser à vocation résidence médicalisée). Cette règle est donc supprimée</p>
N-2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	<p>Sont autorisés en :</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p>	

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE N

OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
N-1 Occupations et utilisations du sol interdites	En zone N, toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles qui sont visées à l'article N2 dans les secteurs N* et Ns1	La règle est modifiée afin de tenir compte de l'évolution réglementaire sur les zones naturelles suite au décret du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche.
N-2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	Sont autorisés sous condition <u>Sur le secteur N correspond à l'emprise du golf</u> L'installation d'une antenne relais de téléphonie mobile, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	

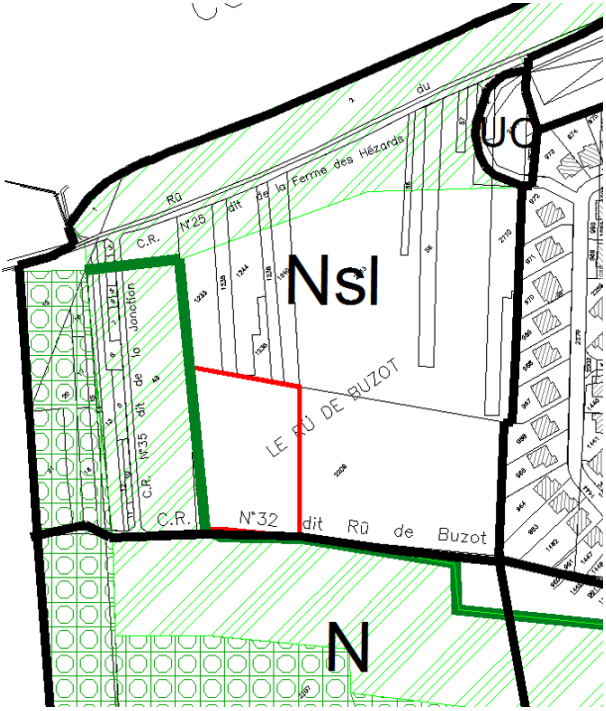
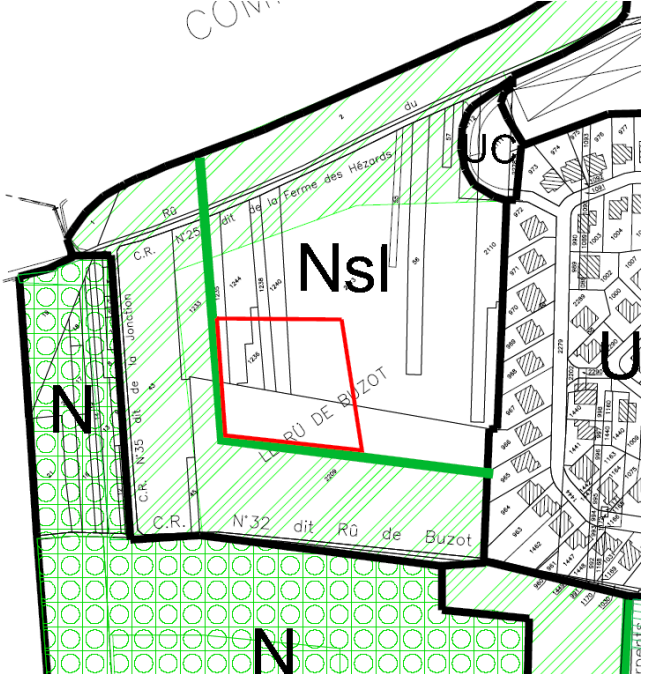
EVOLUTION DU LEXIQUE

OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
Mise à jour du lexique	Un certain nombre de définitions ont été remplacées ou modifiées dans le lexique comme la surface de plancher, l'emprise au sol....	la précision du lexique permet une meilleure compréhension du règlement. Les contradictions entre les articles du règlement, le lexique et le cahier de recommandations sont levées.

EVOLUTION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT SUR LES TERRES DE L'HOPITAL

OBJET	MODIFICATION	
<p>Modification de la carte de l'orientation d'aménagement</p> <p>Modification du périmètre du parc sportif et changement de localisation d'un équipement</p>	<p><u>Avant modification</u></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>Le parc sportif et les Terres de l'Hôpital Un projet d'aménagement d'ensemble qui répond à 3 objectifs</p> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: small;"> <div style="width: 30%;"> <p>Réaménager et développer le parc sportif et permettre l'implantation d'autres équipements, nécessaire à la vie du village et respectueux de leur environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> Conforter et améliorer le parc sportif. Implanter de nouveaux équipements. une salle multisport à proximité de terrains d'évolution (localisation indicative). Réserver un emplacement pour un équipement sportif dont les activités sont en lien avec la forêt (localisation indicative). Aménager une plaine de jeux. Réaliser une résidence pour personnes âgées dépendantes (localisation indicative). </div> <div style="width: 30%;"> <p>Respecter et mettre en valeur le caractère paysager d'exception du secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> Maintenir le "corridor" écologique <ul style="list-style-type: none"> 1. Conserver une partie en espace boisé, géré et entretenu. 2. Aménager une réserve naturelle. 3. Refuge ornithologique, un arboretum, un fougearium. 3. Mettre en valeur le ru de Buzot. Conserver une dominante paysagère Aménager des franges paysagères. </div> <div style="width: 30%;"> <p>Améliorer l'accessibilité du secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> Aménager des cheminements (localisation indicative). P Réaliser un parc de stationnement. </div> </div>	<p><u>Après modification</u></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>Le parc sportif et les Terres de l'Hôpital Un projet d'aménagement d'ensemble qui répond à 3 objectifs</p> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: small;"> <div style="width: 30%;"> <p>Réaménager et développer le parc sportif et permettre l'implantation d'autres équipements, nécessaire à la vie du village et respectueux de leur environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> Conforter et améliorer le parc sportif. Implanter de nouveaux équipements. une salle multisport à proximité de terrains d'évolution (localisation indicative). Réserver un emplacement pour un équipement sportif dont les activités sont en lien avec la forêt (localisation indicative). Aménager une plaine de jeux. Réaliser une résidence pour personnes âgées dépendantes (localisation indicative). </div> <div style="width: 30%;"> <p>Respecter et mettre en valeur le caractère paysager d'exception du secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> Maintenir le "corridor" écologique <ul style="list-style-type: none"> 1. Conserver une partie en espace boisé, géré et entretenu. 2. Aménager une réserve naturelle. 3. Refuge ornithologique, un arboretum, un fougearium. 3. Mettre en valeur le ru de Buzot. Conserver une dominante paysagère Aménager des franges paysagères. </div> <div style="width: 30%;"> <p>Améliorer l'accessibilité du secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> Aménager des cheminements (localisation indicative). P Réaliser un parc de stationnement. </div> </div>
<p>JUSTIFICATION</p>	<p>La zone naturelle est étendue. Le périmètre de la zone sportive et de loisirs est réduit, la localisation de l'équipement sportif dont les activités sont en lien avec la forêt est déplacé en conséquence dans la plaine de jeux. Ceci permet une réduction de la consommation des espaces naturels et forestiers.</p>	

EVOLUTION DU ZONAGE DES TERRES DE L'HOPITAL

OBJET	MODIFICATION
<p>Extension de la zone naturelle N</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> <p style="text-align: center;"><u>Avant modification</u></p>  </div> <div style="width: 48%;"> <p style="text-align: center;"><u>Après modification</u></p>  </div> </div> <p style="margin-top: 10px;">Modification des limites des zones N et Nsl Déplacement du polygone de constructibilité en zone Nsl. Ajustement des limites de la zone UC afin d'intégrer les parkings de l'opération de logements. Le périmètre des espaces boisés classés est modifié. La limite de la lisière est ajustée en conséquence.</p>
<p style="text-align: center; font-weight: bold;">JUSTIFICATION</p>	<p>Dans le cadre d'un transfert de propriété entre les communes de St Germain en Laye et Fourqueux, la zone naturelle N est étendue de 1,4 hectare et la surface des espaces boisés classés est étendue à 2,6 hectares, en conséquence la limite de lisières du massif boisé est ajustée. Le polygone d'implantation des nouvelles constructions autorisées est déplacé en conséquence et est légèrement réduit en surface. La nouvelle localisation du polygone d'implantation pour la réalisation d'un équipement est située entre la future plaine de loisirs, partie la plus plane et la zone boisée du site.</p>

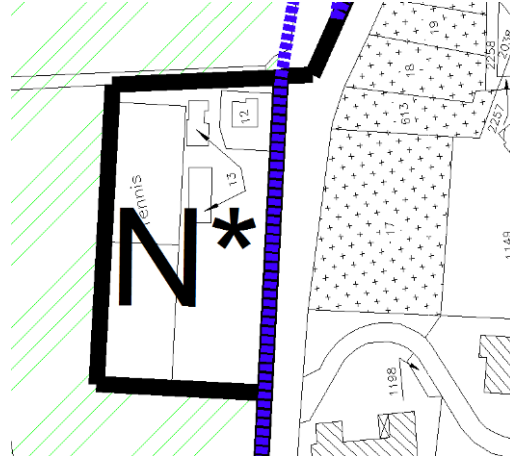
EVOLUTION DU ZONAGE N*

OBJET

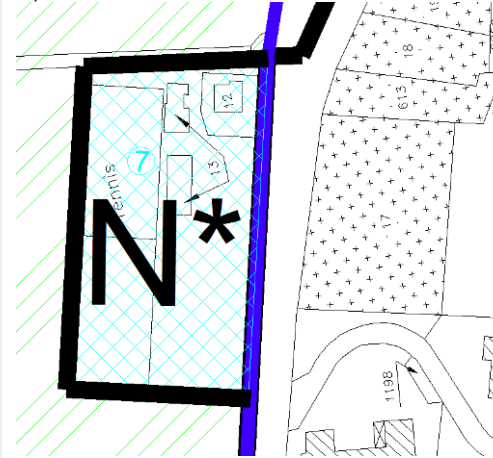
MODIFICATION

Création d'un emplacement réservé pour l'extension du cimetière

Avant modification



Après modification



Création de l'emplacement réservé n°7

Tableau des emplacements réservés

	<i>Destination</i>	<i>Bénéficiaire</i>
1	Aménagement d'une voie	Commune
2	Elargissement d'une voie	Commune
3	Aire de stationnement	Commune
4	Création d'une voie	Commune
5	Sente piétonne	Commune
7	Extension du cimetière	Commune

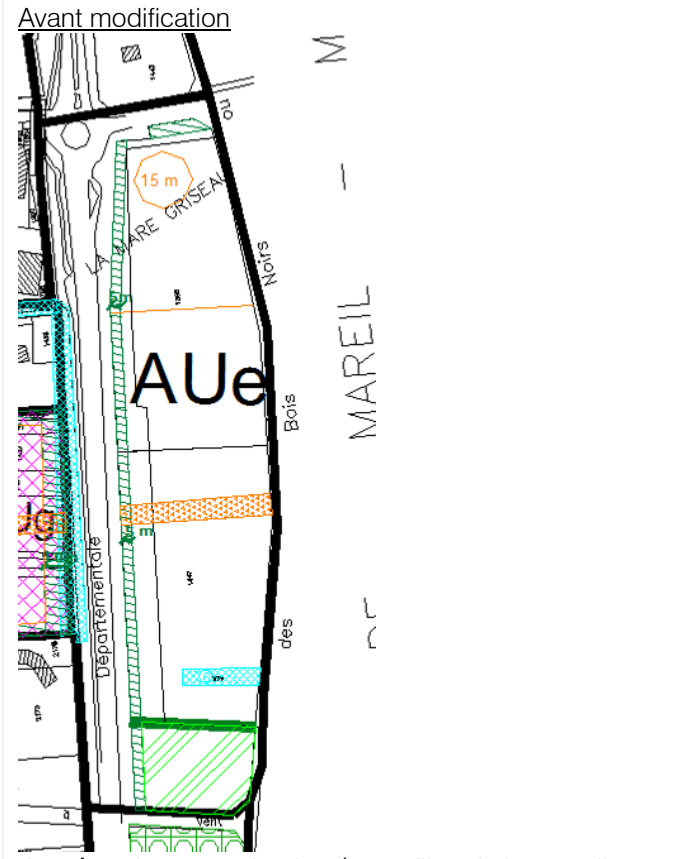
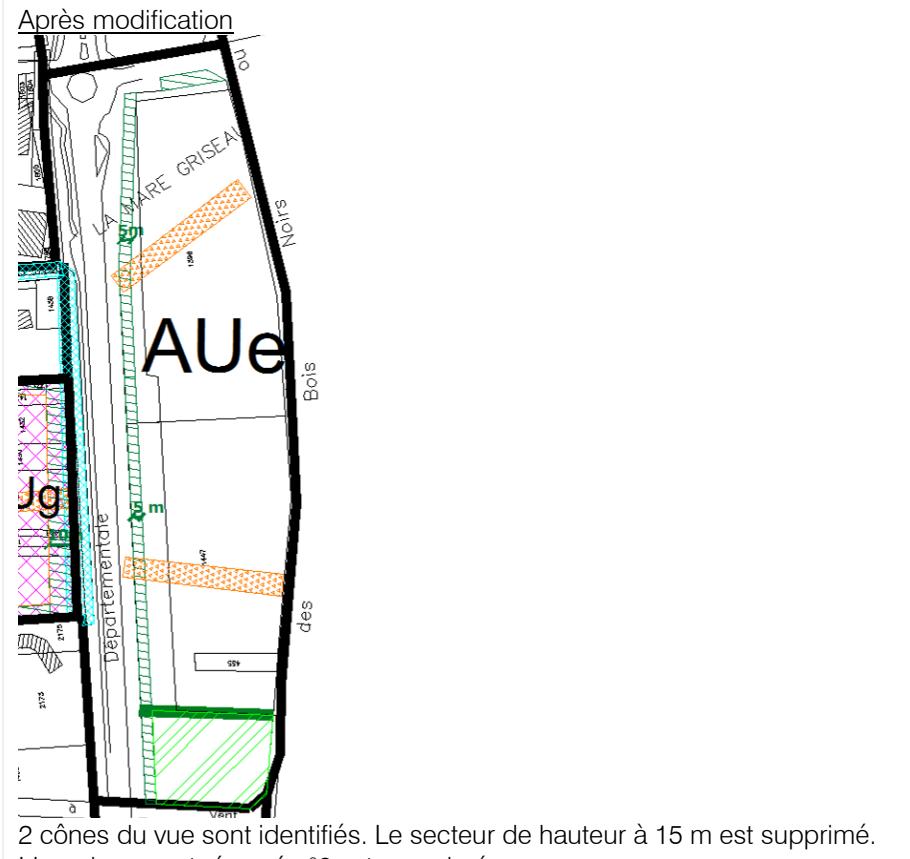
JUSTIFICATION

La nécessité de réaliser une extension du cimetière actuel de l'autre côté de la rue de Neauphle semble nécessaire dans les années à venir ; un emplacement réservé est créé à cet effet sur la zone N*.

EVOLUTION DU ZONAGE DE LA ZONE UA

OBJET	MODIFICATION
<p style="text-align: center;">Modifications des espaces paysagers de fond de parcelle de la zone UA</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">Avant modification</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">Après modification</p> <p style="text-align: center; font-size: small;">Les périmètres des espaces de fond de parcelle à protéger ont été ajustés.</p> </div> </div>
JUSTIFICATION	<p>Les espaces de fond de parcelle à protéger en zone UA ont été délimités afin de conserver des espaces non minéralisés de jardins ; toutefois, les limites de ces espaces prévus dans le PLU approuvé sont trop contraignantes notamment en terme de constructibilité. Les espaces de fond de parcelle ont donc été ajustés afin de tenir compte de la réalité des sites.</p>

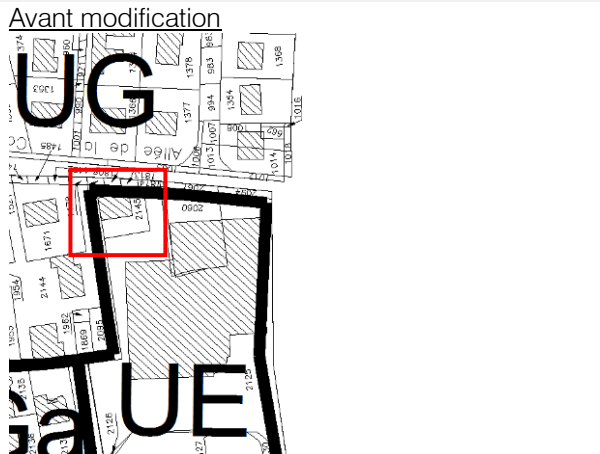
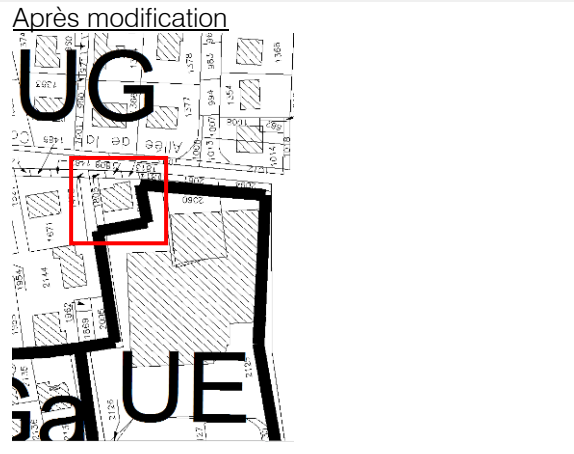
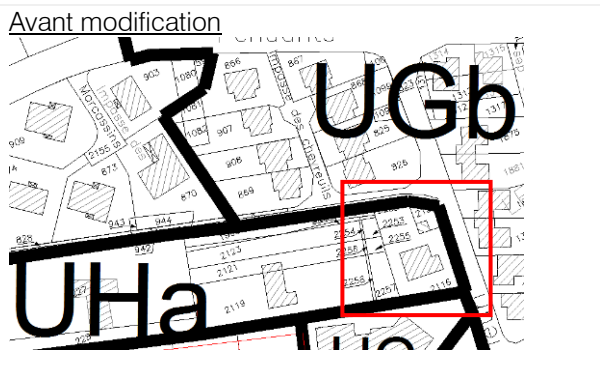
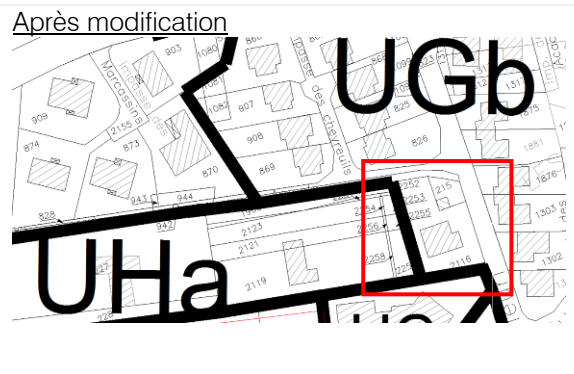
EVOLUTION DU ZONAGE DE LA ZONE AUE

OBJET	MODIFICATION	
<p>Modification du tracé du cône de vue et suppression de l'emplacement réservé n°6 sur la zone AUE</p>	<p>Avant modification</p>  <p style="text-align: center;">Le cône de vue est implanté au milieu de la parcelle</p>	<p>Après modification</p>  <p style="text-align: center;">2 cônes du vue sont identifiés. Le secteur de hauteur à 15 m est supprimé. L'emplacement réservé n°6 est supprimé</p>
<p>JUSTIFICATION</p>	<p>La position des cônes de vue est revue et précisée afin de respecter l'orientation d'aménagement et de renforcer la protection du paysage. Par ailleurs, le secteur de hauteur spécifique à 15 m est supprimé car les projets envisagés prévoient un espace de stationnement paysagé sur ce secteur, les nouvelles constructions se trouvent plus en retrait afin de limiter l'impact des nouvelles constructions par rapport aux quartiers pavillonnaires environnant au nord de la zone. Par ailleurs, l'emplacement réservé n°6 est supprimé, la commune ayant acquis la parcelle.</p>	

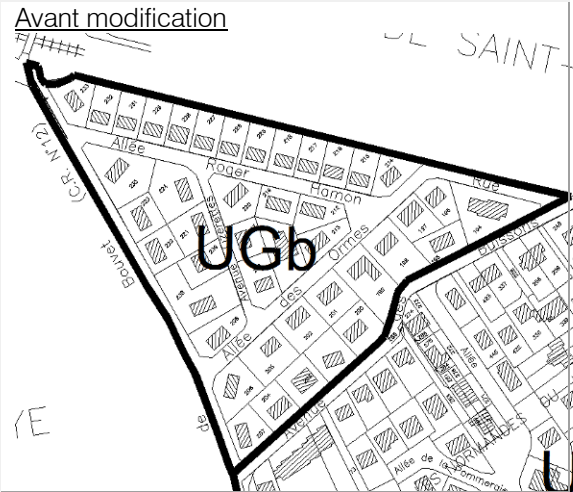
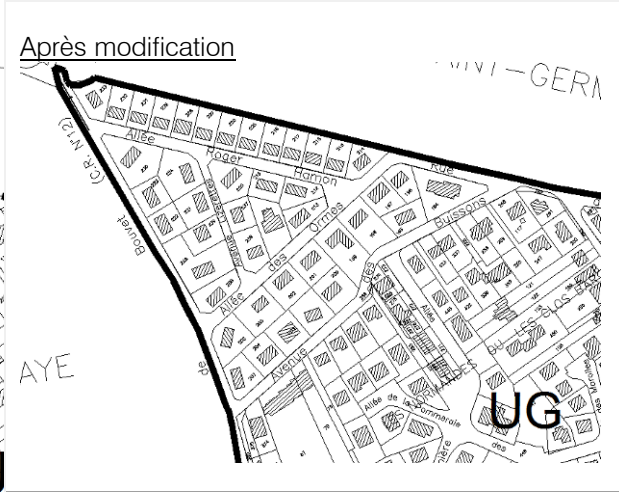
EVOLUTION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT SUR LA MARE GRISEAU

OBJET	MODIFICATION
<p>Modification de l'orientation d'aménagement sur le site de la Mare Griseau</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 48%;"> <p><u>Avant modification</u></p> <p>1/3 au minimum des sites devra être laissé en espace de pleine terre. Ces espaces devront être végétalisés</p> <p>Créer un signal bâti avec une hauteur plus importante (15m) sur les façades en vis-à-vis du rond point</p> <p>Valoriser l'effet vitrine d'entrée de ville depuis la RD 98 et le rond point des Basses Auges</p> <p>Préserver et créer des échappées visuelles vers le coteau boisé</p> <p>Assurer une bonne desserte des sites</p> <p>Concevoir un parti d'aménagement qui rappelle les sillons des cultures maraichères. Aménager des espaces plantés et créer des marges paysagères de qualité aux abords de la RD 98</p> <p>Réaliser de part et d'autre de la RD 98, des opérations de haute qualité architecturale et environnementale</p> <p>Apporter un soin particulier aux lisières de forêt en réalisant un espace paysager non bâti qui constitue un espace tampon avec la forêt</p> <p>Maintenir et préserver le chemin piéton des Bois Noirs</p> </div> <div style="width: 48%;"> <p><u>Après modification</u></p> <p>1/3 au minimum des sites devra être laissé en espace de pleine terre. Ces espaces devront être végétalisés</p> <p>Préserver et créer des échappées visuelles vers le coteau boisé</p> <p>Assurer une bonne desserte des sites</p> <p>Concevoir un parti d'aménagement qui rappelle les sillons des cultures maraichères. Aménager des espaces plantés et créer des marges paysagères de qualité aux abords de la RD 98</p> <p>Réaliser de part et d'autre de la RD 98, des opérations de haute qualité architecturale et environnementale</p> <p>Apporter un soin particulier aux lisières de forêt en réalisant un espace paysager non bâti qui constitue un espace tampon avec la forêt</p> <p>Maintenir et préserver le chemin piéton des Bois Noirs</p> <p>Valoriser l'effet vitrine d'entrée de ville depuis la RD 98</p> </div> </div> <p>Le placement des cônes de vue est modifié. Les constructions d'une hauteur de 15 m prévues autour du rond-point des Basses Auges, celui-ci sera supprimées</p>
JUSTIFICATION	<p>L'orientation d'aménagement est légèrement modifiée afin de libérer l'espace au niveau du rond-point des Basses Auges, celui-ci sera aménagé en espace paysager, ce qui permettra de créer une transition verte avec les coteaux boisés de Mareil-Marly. La position des échappées visuelles est légèrement changée.</p>

EVOLUTION DU ZONAGE

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Erreurs matérielles	<p style="text-align: center; margin: 0;"><u>Avant modification</u></p> 	<p>La parcelle n°2 145 a été classée dans le PLU actuel en zone UE, secteur d'activités économiques. Il s'agit d'une erreur de tracé, cette parcelle est intégrée à la zone UG</p>
	<p style="text-align: center; margin: 0;"><u>Après modification</u></p> 	
	<p style="text-align: center; margin: 0;"><u>Avant modification</u></p> 	<p>Les parcelles A n° 215 et 2116 ont été classées en zone UHa alors que le bâti existant correspond aux règles de la zone UGb et non UHa. Elles sont donc reclassées en UGb.</p>
	<p style="text-align: center; margin: 0;"><u>Après modification</u></p> 	

EVOLUTION DU ZONAGE

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
<p>Suppression d'une zone UGb</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><u>Avant modification</u></p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p><u>Après modification</u></p>  </div> </div>	<p>La zone UGb située au nord-est du territoire en limite de la voie ferrée et de St Germain en Laye est réintégrée en zone UG afin de permettre une évolution douce du bâti en adéquation avec les formes du bâti existant. Les règles de la zone UGb ne correspondaient pas aux orientations souhaitées sur le secteur.</p>

ACTUALISATION DES ANNEXES

PIECES	MODIFICATION
Annexes Servitudes Plan des servitudes	Le plan des servitudes est modifié afin d'intégrer le périmètre de protection modifié au titre des Monuments Historiques
Annexes informatives Cahier de recommandations architecturales et paysagères	Le cahier de recommandations architecturales et paysagères est ajusté afin de mettre en cohérence les recommandations et les prescriptions figurant aux articles 11 du règlement, notamment concernant la hauteur des clôtures.