



PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1



20 JUILLET 2022

SOMMAIRE

PARTIE 1 : Le cadre réglementaire

- I. L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur**
- II. Le cadre législatif de la procédure de modification**
- III. Les objectifs assignés à cette modification du PLU**

PARTIE 2 : Les objectifs et dispositions retenus

- I. Mise à jour du rapport de présentation – Partie 1**
- II. Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique**
 - 1. Mise à jour du tableau et de la carte représentant les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
 - 2. Mise à jour des mentions sur le plan du Périmètre Délimité des Abords (PDA) des Monuments Historiques
- III. Introduction de nouvelles dispositions**
 - 1. Interdiction de l'ouverture de vues en limites séparatives
 - 2. Suppression du secteur de mixité social au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme en zone UA
 - 3. Ajout de nouvelles définitions au lexique du règlement
- IV. Adaptation et précision de règles pour garantir la bonne application et compréhension du règlement**
 - 1. Définition de règles de stationnement spécifiques pour l'hébergement en zone AUrm
 - 2. Modalité de calcul du nombre de places de stationnement exigible en toutes zones
 - 3. Précision de l'article N13 concernant les plantations à maintenir ou remplacer
 - 4. Possibilité d'aménagement, sous condition, d'un portail dans un mur protégé
 - 5. Précision de l'article UH.7 concernant l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives
 - 6. Ajustement de l'article UC.6 relatif à l'implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques
 - 7. Précision relative à l'implantation des constructions annexes par rapport aux limites séparatives en zone UG
 - 8. Compléments à la définition de façade
 - 9. Compléments à la définition d'alignement
 - 10. Compléments à la définition d'extension
- V. Corrections d'erreurs rédactionnelles**
 - 1. Ajout de la zone UE à la table des matières du règlement
 - 2. Correction d'erreurs rédactionnelles

PARTIE 1 : LE CADRE REGLEMENTAIRE

I. L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune déléguée de Fourqueux a été approuvé le 10 octobre 2010, puis a fait l'objet de trois modifications approuvées le 26 novembre 2012, le 16 novembre 2015 et le 17 décembre 2018 par le conseil municipal de la commune de Fourqueux. Par arrêté du Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye en date du 6 juillet 2022, la modification simplifiée N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Fourqueux a été prescrite.

II. Le cadre législatif de la procédure de modification

Le champ d'application de la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est défini par les articles L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, cette procédure peut être mise en œuvre pour :

- ✓ Corriger une erreur matérielle ;
- ✓ Majorer les possibilités de construire jusqu'à 20% des règles édictées ;
- ✓ Des adaptations n'entraînant pas une diminution des possibilités de construire ni une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

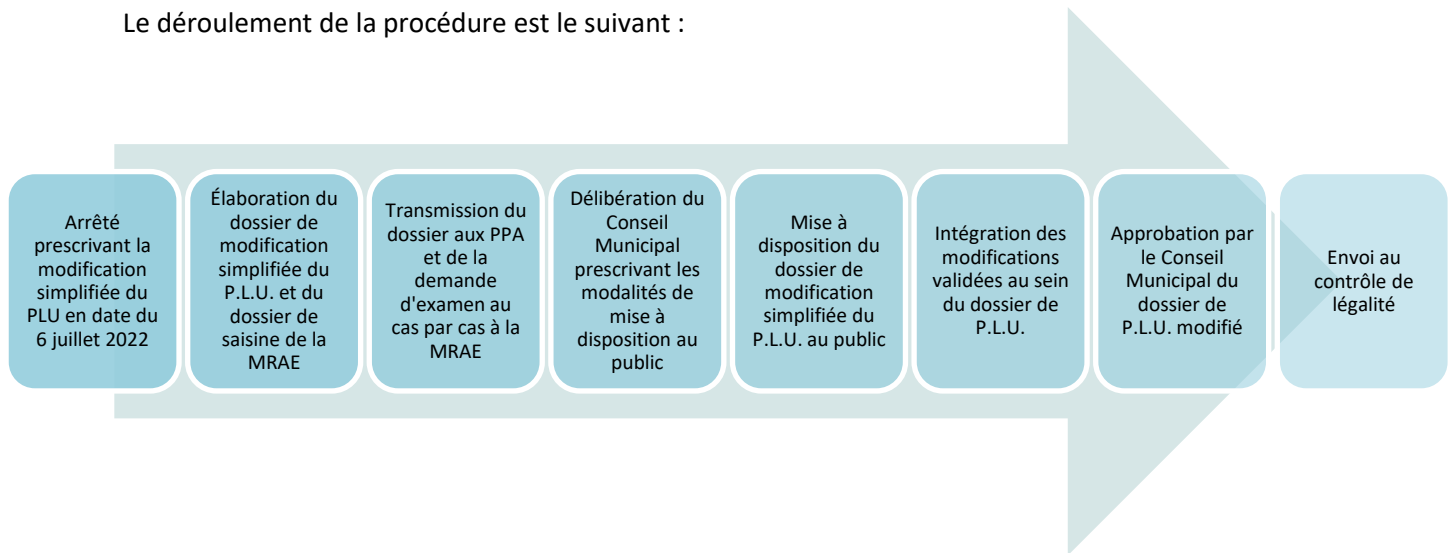
En vertu de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée du P.L.U est notifié, avant sa mise à disposition du public, aux Personnes Publiques Associées ci-après, mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'Urbanisme :

- Préfet des Yvelines ;
- Direction Départemental Des Territoires ;
- Conseil Régional d'Île-de-France ;
- Conseil Départemental des Yvelines ;
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Yvelines ;
- Chambre de Commerces et d'Industries de la Région Ile-de-France ;
- Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France ;
- Ile de France Mobilité ;
- Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine ;
- Mairie de Mareil-Marly ;
- Mairie du Pecq ;
- Mairie de Maisons-Laffitte ;
- Mairie du Mesnil-le-Roi
- DRIA AF
- DRIEAT
- Mairie d'Aigremont
- Mairie de Chambourcy
- Stap 78
- L'Agence Régionale de Santé
- La Direccte
- Mairie de Poissy
- Mairie d'Achères
- Mairie de L'Etang-la-Ville
- Mairie de Saint-Nom-la-Bretèche

- MINARM – Base des Loges
- GPSEO

Enfin, le projet fait également l'objet d'une mise à disposition du public pendant un mois suivant les modalités fixées par l'article L. 153-47 du code de l'Urbanisme.

Le déroulement de la procédure est le suivant :



III. Les objectifs de cette modification simplifiée n° 1 du P.L.U.

Les objectifs de la modification simplifiée portent sur :

- Mettre à jour les documents graphiques et le tableau concernant les Servitudes d'Utilité Publique et le plan du Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques ;
- Introduire de nouvelles dispositions réglementaires concernant notamment les vues en limites séparatives, le secteur de mixité sociale en zone UA, les définitions au lexique du règlement (notamment l'ajout de la définition de la notion de construction, d'unité foncière, de voie, d'emprise publique, de mur aveugle) ;
- Adapter et préciser des règles concernant notamment les modalités de calcul du nombre de place de stationnement, les modalités de préservation et de remplacement des plantations en zone naturelle, les règles applicables à certains secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, les possibilités d'aménagement des murs protégés, les modalités de calcul des marges de recul des piscines en zone UH, les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UC et UB et à l'implantation des annexes en zone pavillonnaire, des compléments à des définitions du lexique (notamment la définition de façade, d'alignement et d'extension) ;
- Corriger des erreurs rédactionnelles mineures (erreur dans le sommaire du règlement, mots manquants, faute de frappe).

Pour répondre à ces objectifs, il convient d'adapter les pièces suivantes du dossier de P.L.U. :

- Le Rapport de présentation – partie 1 « Diagnostic et état initial de l'environnement » et partie 2 « Justifications et incidences sur l'environnement »
- Le Règlement
- Le plan des Servitudes d'Utilité Publique
- Le tableau des Servitudes d'Utilité Publique

- Le plan du Périmètre Délimité des Abords
- Les plans de zonage

L'ensemble de ces pièces modifiées sont annexées à la présente notice. Il sera notamment modifié le texte de chaque zone du règlement écrit du P.L.U. ayant fait l'objet d'adaptations. Celles-ci sont matérialisées en rouge dans le document.

PARTIE 2 : LES OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUS

I. Mise à jour du rapport de présentation – Partie 1

Conformément aux dispositions de l'article R. 151-5 du Code de l'urbanisme, la première partie du rapport de présentation doit être complétée pour préciser les motifs des changements apportés au PLU par les différentes évolutions du PLU. Il est donc ajouté en page 7 du PLU un rappel des objectifs des modifications précédentes et de ceux de la procédure de modification simplifiée n°1.

II. Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique

1. Mise à jour du tableau et de la carte représentant les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

La carte actuelle des SUP, approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 26 novembre 2012, présente des coquilles :

- des SUP partiellement représentées : les servitudes d'alignement, les servitudes radioélectriques et les abords des Monuments historiques des communes voisines ;
- une SUP non représentée : site inscrit de la Place de l'Eglise.

Il convient donc de mettre à jour la carte des SUP pour une bonne information du public. Le plan mis à jour est annexé à la présente notice.

Par ailleurs, le tableau des servitudes d'utilité publique mentionne une servitude relative aux canalisations d'eau potable. Cette servitude n'apparaissant ni en plan, ni dans la base de donnée du gestionnaire, elle correspond à une erreur au sein du tableau des servitudes. Sa mention est donc supprimée du tableau des servitudes.

2. Mise à jour des mentions sur le plan du Périmètre Délimité des Abords (PDA) des Monuments Historiques

Le plan du PDA présente une mention « Document non opposable ». Or ce plan a été approuvé par délibération n°08-12 du Conseil municipal de la commune de Fourqueux en date du 26 novembre 2012 et a fait l'objet des mesures de publicité adéquates. Ce document étant par conséquent entièrement opposable, il apparaît nécessaire de supprimer cette mention erronée.

III. Introduction de nouvelles dispositions

1. Interdiction de l'ouverture de vues en limites séparatives

A des fins de bonne compréhension des règles d'implantation des constructions au sein du PLU en toutes zones concernées, il est explicitement précisé qu'il n'est pas autorisé d'ouvrir de vues en limite séparative latérale vers l'unité foncière voisine. Cette précision vise à garantir la qualité architecturale des projets et à ne pas engendrer de situation de nuisances.

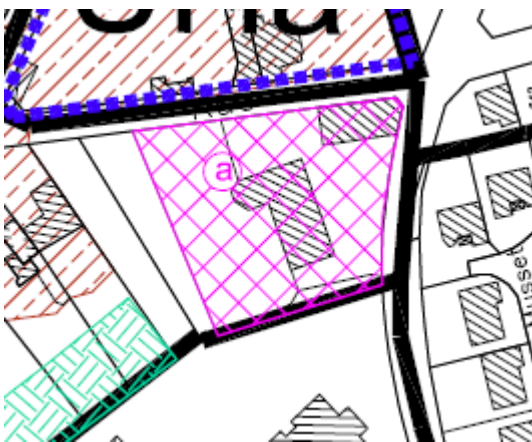
Exemple de la zone UA :

Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU modifié – page 10
Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives ou en retrait.	Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives ou en retrait. Toute façade implantée en limite séparative sera constituée d'un mur aveugle.

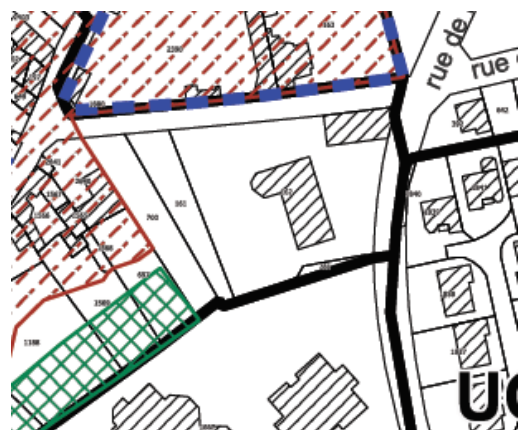
2. Suppression du secteur de mixité social au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme en zone UA

La zone UA, définie comme « village ancien traditionnel » présente un secteur de mixité sociale au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme. Ce secteur concerne les opérations relatives à la création, la réhabilitation ou le changement d'affectation de logements qui doivent ainsi comporter au minimum 50% de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements. Etant donné le caractère très densément urbanisé de ce secteur, la qualité patrimoniale du bâti implanté sur ce secteur et les faibles possibilités d'évolution de l'enveloppe bâtie en découlant, il n'apparaît pas pertinent de maintenir ce secteur de mixité sociale. Le soutien des objectifs de logement des populations en difficulté étant une problématique importante dans le présent PLU, affirmé lors des différentes évolutions de ce document, les règles de droit commun exigeant 33% de logements locatifs sociaux s'appliquent en conséquence pleinement dans ce secteur.

Le plan de zonage est donc modifié pour intégrer la suppression de ce secteur de mixité sociale.



Plan de zonage actuel



Plan de zonage modifié

3. Ajout de nouvelles définitions au lexique du règlement

Afin d'assurer une meilleure compréhension des règles du PLU il apparaît pertinent de joindre à son lexique des définitions complémentaires d'éléments réglementés au sein du PLU.

Construction (page 105) : Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment et les terrasses surélevées.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

Unité foncière (page 113) : Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

Voie (page 113) : Il s'agit de toutes les voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement.

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

La voie privée s'entend comme l'espace ouvert à la circulation privée, existante à la date d'entrée en vigueur du PLU.

De ce fait, pour une bonne harmonisation des règles de l'ensemble du PLU, l'article UB.6 est mis en cohérence.

Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU modifié – page 20
ARTICLE UB.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimale de retrait est égale à la hauteur mesurée à l'égout de la façade en vis-à-vis de la limite (D=H).	ARTICLE UB.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimale de retrait est égale à la hauteur mesurée à l'égout de la façade en vis-à-vis de la limite (D=H).

Emprise publique (page 107) : L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Constituent notamment des emprises publiques, quelle que soit leur nature juridique :

- les espaces naturels tels que forêt, lacs, etc.

- ou artificiels tels que voies ferrées, parcs, places, cimetières, promenades publiques, terrains militaires, etc.

Mur aveugle (page 111) : Est considéré comme aveugle tout mur :

- Entièrement maçonné ;
- Percé de jours de souffrance ;
- Percé de pavés de verre.

IV. Adaptation et précision de règles pour garantir la bonne application et compréhension du règlement

1. Définition de règles de stationnement spécifiques pour l'hébergement en zone AUrm

La zone AUrm est définie par le PLU comme une zone « destinée à accueillir un ou plusieurs équipements collectifs d'intérêt général à vocation sociale, une ou plusieurs résidences de logement social, destinées à l'habitation des seniors ou à un habitat multi-générationnel, médicalisés ou non, dès lors qu'ils proposent un minimum de services communs, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ».

Un projet de résidence pouvant être développé dans cette zone, il apparaît pertinent de définir des règles de stationnement spécifiques pour la sous-destination hébergement. En effet, la rédaction actuelle du PLU implique que le nombre de places de stationnement pour la sous-destination hébergement est calculé en référence aux règles fixées pour la sous-destination logement alors même que les logiques de fonctionnement d'un ensemble d'hébergement sont sensiblement différentes de celle d'un logement.

Par conséquent, il convient d'introduire une règle de stationnement spécifique à cette sous-destination.

Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU modifié – page 94
<p>ARTICLE AUrm.12 – Stationnement [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Construction à usage de logements : - 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 doivent être également prévues. - Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers. - Construction à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restauration. Un local à cycle devra être prévu. - Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Il n'est pas fixé de norme, le nombre de places devra être évalué en tenant compte des besoins spécifiques induits 	<p>ARTICLE AUrm.12 – Stationnement [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Construction à usage de logements</u> : - 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 doivent être également prévues. - Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers. - Construction à usage d'hébergement 1 place pour 3 chambres. Un local à cycle devra être prévu. - <u>Construction à usage d'hébergement hôtelier</u> : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restauration. Un local à cycle devra être prévu. - <u>Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u> Il n'est pas fixé de norme, le nombre de places devra être évalué en tenant compte des besoins spécifiques induits par chaque construction en tenant compte des jours et heures de fréquentation et des possibilités de

<p>par chaque construction en tenant compte des jours et heures de fréquentation et des possibilités de stationnement existantes sur la voie publique et aux alentours du site concerné.</p> <p>Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.</p>	<p>stationnement existantes sur la voie publique et aux alentours du site concerné.</p> <p>Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.</p>
---	--

2. Modalité de calcul du nombre de places de stationnement exigible en toutes zones

Pour une bonne compréhension des règles de calcul du besoin en stationnement, il convient de préciser, en toutes zones, que pour tout calcul, le nombre de place de stationnement obtenu sera arrondi à l'unité supérieur. En effet, ces calculs constituent un minimum de place à atteindre.

Exemple de la zone UA :

Règlement actuel	Règlement modifié – page 15
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2,5 x 5 mètres.</p> <p>Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m² par place</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les dimensions d'une place de stationnement sont de 2,5 x 5 mètres.</p> <p>Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m² par place.</p> <p>Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.</p>

Une mention de cette précision est apposée page 43 du rapport de présentation partie 2.

3. Précision de l'article N13 concernant les plantations à maintenir ou remplacer

A des fins de précision de l'article N13 du PLU, relatif aux espaces libres et plantations, le terme de « *plantations* », relativement vague, est remplacé par le terme « *arbre de haute tige* », terme plus précis juridiquement. Une précision concernant les sujets végétaux de remplacement est également introduite afin d'assurer le développement de plantations suffisantes.

Règlement actuel	Règlement modifié – page 100
<p>Obligation de planter :</p> <p>Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p>	<p>Obligation de planter :</p> <p>Les arbres de haute tige existants sont maintenus ou remplacés par des arbres de haute tige en nombre et de développement équivalents.</p>

4. Possibilité d'aménagement, sous condition, d'un portail dans un mur protégé

Le règlement actuel du PLU interdit, en toutes zones concernées, le percement de portail ou portillon dans les murs protégés. Afin de permettre ce type d'aménagements, nécessaires pour l'accès de futurs projets de construction ou aménagement, il est introduit une possibilité de percement limité de portail et portillon au sein des murs protégés. Une largeur maximale de ces percements est toutefois imposée afin d'impacter le moins possible le mur faisant l'objet de la protection.

Exemple de la zone UA :

Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU modifié – page 14
Sont protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme les clôtures figurant sur le document graphique comme éléments de patrimoine à protéger. En conséquence leur démolition est interdite.	Sont protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme les clôtures figurant sur le document graphique comme éléments de patrimoine à protéger. En conséquence leur démolition est interdite, sauf en cas de percement d'un portail ou portillon sous les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none">- La largeur du portail ne pourra excéder 3,5m- La largeur du portillon ne pourra excéder 1,2m

5. Précision de l'article UH.7 concernant l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives

Afin de lever toute ambiguïté, il convient de préciser que la marge de recul des piscines, fixée à 4 mètres minimum, se calcule par rapport aux limites séparatives.

Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU modifié – page 52
En UHb, En dehors des polygones d'implantation sont autorisées : <ul style="list-style-type: none">- les piscines non couvertes. Elles devront être implantées à 4 mètres minimum [...] En UHc ,UHd et UHe* : [...] Cette disposition ne s'applique pas aux piscines non couvertes qui devront être implantées à 4 mètres minimum.	En UHb, En dehors des polygones d'implantation sont autorisées : <ul style="list-style-type: none">- les piscines non couvertes. Elles devront être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives [...] En UHc ,UHd et UHe* : [...] Cette disposition ne s'applique pas aux piscines non couvertes qui devront être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

6. Ajustement de l'article UC.6 relatif à l'implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques

L'article UC.6, définissant les règles relatives à l'implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques, fait cependant référence de façon erronée aux limites séparatives. Cet article ne définissant pas les règles relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives, il convient de remplacer la mention « sur la limite séparative » par « à l'alignement des voies et emprises publiques ».

Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU modifié – page 29
<p>ARTICLE UC.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, elles seront implantées dans une marge qui ne pourra pas être supérieure à 5 mètres par rapport à l'alignement.</p>	<p>ARTICLE UC.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait. En cas de retrait, elles seront implantées dans une marge qui ne pourra pas être supérieure à 5 mètres par rapport à l'alignement.</p>

7. Précision relative à l'implantation des constructions annexes par rapport aux limites séparatives en zone UG

L'article UG.7 autorise, « dans le respect des autres articles du règlement », l'extension verticale et horizontale d'une construction existante implantée en tout ou partie dans la marge de retrait. Aussi, cet article autorise l'implantation des constructions annexes en limite séparative à condition de respecter des règles cumulatives d'emprise au sol et de hauteur (ne pas excéder 30 m² d'emprise au sol et ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres à l'égout et 4,5 mètres au faitage).

Afin d'assurer une cohérence d'ensemble des règles de la zone UG, il convient de rappeler que ces règles cumulatives d'emprise et de hauteur des constructions annexes sont également opposables, en sus des autres articles du règlement, aux projets d'extension de constructions annexes déjà implantées en limite séparative.

Règlement actuel	Règlement modifié – page 39
<p>c) Toutefois l'implantation en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :</p> <p>* seules sont autorisées en limite séparative, les constructions annexes qui respectent les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ne pas excéder 30 m² d'emprise au sol ; ○ ne pas excéder une hauteur fixée à 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4,5 m au faitage ; <p>Dans les autres cas, les constructions annexes doivent respecter les règles générales de retrait applicables pour les constructions principales.</p> <p>[...]</p> <p>Pour l'ensemble de la zone :</p> <p>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</p>	<p>c) Toutefois l'implantation en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :</p> <p>* seules sont autorisées en limite séparative, les constructions annexes qui respectent les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ne pas excéder 30 m² d'emprise au sol ; ○ ne pas excéder une hauteur fixée à 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4,5 m au faitage ; <p>Dans les autres cas, les constructions annexes doivent respecter les règles générales de retrait applicables pour les constructions principales.</p> <p>[...]</p> <p>Pour l'ensemble de la zone :</p> <p>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. Pour les constructions annexes, cette dérogation peut s'appliquer uniquement dans le respect des autres articles du</p>

ou horizontal de la façade existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.	présent règlement et des règles cumulatives d'emprise au sol et de hauteur des constructions annexes fixées par le présent article.
---	---

8. Compléments à la définition de façade

La notion de façade est définie au sein du PLU de Fourqueux. Toutefois, il apparaît pertinent de préciser que cette notion concerne les parois extérieures des bâtiments en excluant les toitures. En effet, une toiture a un impact visuel moindre par rapport à un mur au droit d'une construction et une orientation non verticale, aussi, il paraît pertinent de ne pas en tenir compte dans la définition de la façade

Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU modifié – page 108
Façade : Chacune des faces verticales d'un bâtiment. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.	Façade : Chacune des parois extérieures verticales hors toiture d'un bâtiment. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

9. Compléments à la définition d'alignement

Afin d'assurer une meilleure compréhension de la notion d'alignement par rapport aux voies au sein du PLU de la commune déléguée de Fourqueux, il semble nécessaire d'en modifier la définition. Cette nouvelle rédaction permet de préciser le lien entre alignement et limite entre voie et propriété privée, la situation d'une construction édifiée à l'alignement et l'impact d'un retrait de l'alignement imposé.

Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU modifié – page 105
Alignement par rapport aux voies : L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie ouverte à la circulation publique	Alignement par rapport aux voies : L'alignement est la limite entre une voie, au sens du présent lexique, et une propriété privée. On dit que l'on construit à l'alignement lorsque la construction est édifiée en bordure de voie. Lorsqu'il existe un plan d'alignement ou si le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'élargissement d'une voie ou un retrait de l'alignement imposé, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et la propriété privée.

10. Compléments à la définition d'extension

Pour davantage de précision, la définition d'extension est complétée, d'une part pour remplacer le terme de « dimensions », relevant d'une appréciation d'un volume, par le terme de « gabarit ». Cette modification permettra ainsi de considérer à la fois la surface de plancher et la hauteur sous plafond de l'extension puis de préciser que l'extension peut être inférieure ou égale au gabarit de la construction existante. D'autre part, cette évolution permet de préciser les différents types d'extension possibles, et de fixer des critères permettant de déterminer si une construction constitue bien une extension d'un bâti existant.

Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU modifié – page 107
Agrandissement de la construction principale	Agrandissement de la construction principale présentant un gabarit inférieur ou égal à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou

présentant des dimensions inférieures à celle-ci	verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
--	---

V. Corrections d'erreurs rédactionnelles

1. Ajout de la zone UE à la table des matières du règlement

La zone UE étant absente du sommaire du règlement, il apparaît nécessaire de l'y ajouter pour une meilleure utilisation de ce document.

Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU modifié – page 2
<p>SOMMAIRE INTRODUCTION : DÉFINITIONS RAPPELS DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUG DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AURM DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ANNEXES</p>	<p>SOMMAIRE INTRODUCTION : DÉFINITIONS RAPPELS DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUG DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AURM DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ANNEXES</p>

2. Correction d'erreurs rédactionnelles

Le règlement du PLU comprend un certain nombre d'erreurs rédactionnelles méritant une correction : mots manquants, faute de frappe, texte barré.

Page 10

Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU modifié
Il n'est pas fixé de marge de retrait entre les constructions édifiées une même propriété.	Il n'est pas fixé de marge de retrait entre les constructions édifiées sur une même propriété.

Page 12

Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU modifié
Les toitures sont à 2 versants, Leur pente sera comprise entre 35° et 45°.à l'exception des annexes, en rez-de-chaussée.	Les toitures sont à 2 versants. Leur pente sera comprise entre 35° et 45° à l'exception des annexes, en rez-de-chaussée.

Page 15

Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU modifié
L'obligation consiste en un équipement, par le propriétaire du parc, de points de charge pour la recharge normale des véhicules légers, avec une alimentation en électricité d'une partie des places, avec un minimum une place, à partir d'un	L'obligation consiste en un équipement, par le propriétaire du parc, de points de charge pour la recharge normale des véhicules légers, avec une alimentation en électricité d'une partie des places, avec un minimum d' une place, à partir

tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.	d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.
---	--

Page 36

Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU modifié
Les constructions doivent s'implanter en retrait, à une distance minimale de l'alignement égale à 5 mètres.	Les constructions doivent s'implanter en retrait, à une distance minimale à l'alignement égale à 5 mètres.
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 mètres par rapport à une voie et à 2,50 mètres par rapport autres voies.	Cas particulier : terrain situé à l'angle d'au moins 2 voies : Les constructions doivent s'implanter en retrait. La distance minimale à l'alignement est égale 5 mètres par rapport à une voie et à 2,50 mètres par rapport autres voies.

Page 50

Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU modifié
les constructions doivent implantées en retrait des voies et emprises publiques avec une distance minimale de 1 mètre.	les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques avec une distance minimale de 1 mètre.

Page 52

Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU modifié
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 16 mètres Toutefois, cette distance pourra être réduite à 8 12 mètres minimum, pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues. En cas de création de cours communes, 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 14 mètres Toutefois, cette distance pourra être réduite à 12 mètres minimum, pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues	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 16 mètres. Toutefois, cette distance pourra être réduite à 12 mètres minimum, pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues. En cas de création de cours communes, 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 14 mètres. Toutefois, cette distance pourra être réduite à 12 mètres minimum, pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues

Page 65

Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU modifié
Pour les clôtures végétales, il est précisé que :	Pour les clôtures végétales, il est précisé que :

- - l'implantation de la clôture végétale devra respecter un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique - la hauteur maximale de 2 mètres s'applique également.	- l'implantation de la clôture végétale devra respecter un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique - la hauteur maximale de 2 mètres s'applique également.
---	---

Page 65

Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU modifié
Quand le nombre de places est calculé ou pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m ² par place.	Quand le nombre de places est calculé en pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m ² par place.

Page 81

Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU modifié
Quand le nombre de places est calculé ou pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m ² par place	Quand le nombre de places est calculé en pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m ² par place

Page 86

Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU modifié
Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou retrait	Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait

Page 90

Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU modifié
Au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 4 logements et plus sur une même unité foncière, devra comporter au minimum 25 33 % de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements.	Au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 4 logements et plus sur une même unité foncière, devra comporter au minimum 33 % de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements.