

DÉPARTEMENT  
DES  
YVELINES

ARRONDISSEMENT  
DE  
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

**28 SEPTEMBRE 2022**

Le nombre de Conseillers  
en exercice est de 45

OBJET

**Adoption des modalités  
de mise à disposition du  
dossier de modification  
simplifiée n°1 du Plan  
Local d'Urbanisme de la  
commune déléguée de  
Fourqueux**

En vertu de l'article L.2131-1  
du C.G.C.T.

Le Maire de Saint-Germain-en-Laye  
atteste que le présent document  
a été publié le 29 septembre 2022  
par voie d'affichages

~~notifié le~~  
transmis en sous-préfecture  
le 29 septembre 2022  
et qu'il est donc exécutoire.

Le 29 septembre 2022

Pour le Maire,  
Par délégation,  
Le Directeur Général des Services

Denis TRINQUÈSSE

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE  
LA COMMUNE NOUVELLE

DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille vingt-deux, le 28 septembre à 20 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 21 septembre deux mille vingt-deux, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

**Etaient présents :**

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame PEUGNET, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Madame TEA, Monsieur PETROVIC, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT, Madame AGUNET, Madame BOUTIN, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Monsieur BASSINE, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur JOUSSE, Madame ANDRE, Madame MEUNIER, Madame BRELURUS, Madame NASRI, Monsieur de BEAULAINCOURT, Madame SLEMPKES, Monsieur LEGUAY, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Madame GRANDPIERRE, Monsieur SALLE, Madame BOGE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Madame CASTIGLIEGO, Madame FRABOULET, Monsieur GREVET, Monsieur BENTZ, Monsieur ROUXEL

**Avaient donné procuration :**

Monsieur JOLY à Madame ANDRE  
Madame GOTTI à Madame GUYARD  
Madame de CIDRAC à Monsieur PERICARD

**Secrétaire de séance :**

Monsieur NDIAYE

Accusé de réception en préfecture  
078-200086924-20220928-22-E-09-DE  
Date de télétransmission : 29/09/2022  
Date de réception préfecture : 29/09/2022

**OBJET** : ADOPTION DES MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DELEGUEE DE FOURQUEUX

**RAPPORTEUR** : Madame MACE

---

**Monsieur le Maire,  
Mesdames, Messieurs,**

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 en date du 6 juillet 2022, le Maire de la Commune de Saint-Germain-en-Laye a prescrit la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Fourqueux.

Cette procédure de modification simplifiée porte sur :

- La mise à jour des documents graphiques et le tableau concernant les Servitudes d'Utilité Publique et le plan du Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques ;
- L'introduction 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) ;
- L'adaptation et les précisions des règles concernant notamment les modalités de calcul du nombre de places 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) ;
- La correction 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 Plan Local d'Urbanisme :

- 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.



Les modifications projetées n'ayant pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du PLU, de diminuer ces possibilités de construire ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, elles peuvent donc être mises en œuvre selon la procédure simplifiée prévue à l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, en application de l'article L. 153-47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée n°1 et l'exposé de ses motifs, joints à la présente délibération, et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, seront mis à disposition du public pendant 36 jours, du vendredi 14 octobre au vendredi 18 novembre, à la Mairie déléguée de Fourqueux (1 Place de la Grille), aux horaires habituels d'ouverture (du lundi au jeudi de 8h45 à 12h et de 14h30 à 17h, le vendredi de 8h45 à 12h et de 14h30 à 16h45 et le samedi de 8h45 à 12h) ainsi qu'au Centre Administratif de la Ville (86-88 rue Léon Désoyer), aux horaires habituels d'ouverture (le lundi de 8h30 à 12h et 13h à 16h, du mardi au vendredi de 8h30 à 12h et 13h à 17h30 et le samedi de 9h à 12h30).

Des registres permettant au public de consigner ses observations seront ouverts à la Mairie Déléguée de Fourqueux, au Centre Administratif et sur une plateforme numérique dédiée (<http://modif-simplifiee-plu-fourqueux.miseadisposition.net>). Ces observations seront enregistrées et conservées.

Au terme de cette phase de mise à disposition au public, un bilan sera établi et soumis au Conseil Municipal pour approbation. Le projet sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-45 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Fourqueux en date du 18 octobre 2010 approuvant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fourqueux,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Fourqueux en date du 26 novembre 2012 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fourqueux,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Fourqueux en date du 16 novembre 2015 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fourqueux,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Fourqueux en date du 17 décembre 2018 approuvant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fourqueux,

Vu l'arrêté en date du 6 juillet 2022 du Maire de la Commune de Saint-Germain-en-Laye prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Fourqueux ;

Considérant qu'en vertu de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme, le Maire peut prendre l'initiative d'une procédure de modification du Plan Local d'urbanisme, revêtant une forme simplifiée, si les modifications envisagées n'ont pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du Plan,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Considérant que par arrêté du 6 juillet 2022, le Maire a prescrit la modification simplifiée n° 1 du Plan local d'urbanisme,

Considérant que conformément aux dispositions de l'article L. 153-47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées doivent faire l'objet, pendant 36 jours, d'une mise à disposition du public suivant les modalités fixées par délibération du Conseil municipal et portées à la connaissance du public.

Il est demandé au Conseil Municipal d'adopter les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de la Commune déléguée de Fourqueux.

## DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

À LA MAJORITÉ, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Madame CASTIGLIEGO votant contre,

ADOpte les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de la Commune déléguée de Fourqueux,

INFORME que le projet de modification simplifiée n°1 et l'exposé de ses motifs, joints à la présente délibération, et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, seront mis à disposition du public pendant 36 jours, du vendredi 14 octobre au vendredi 18 novembre 2022, à la Mairie déléguée de Fourqueux (1 Place de la Grille) et au Centre Administratif de la Ville (86-88 rue Léon Désoyer), aux horaires habituels d'ouverture respectifs,

INFORME que seront mis à disposition du public des cahiers d'observation papiers à la Mairie déléguée de Fourqueux et au Centre Administratif, ainsi qu'un cahier d'observation numérique (<http://modif-simplifiee-plu-fourqueux.miseadisposition.net>),

INFORME qu'au terme de cette phase de mise à disposition au public, un bilan sera établi et soumis au Conseil Municipal pour approbation et que le projet de modification simplifiée sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public,

INFORME que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois. Mention de cet affichage sera également insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

POUR EXTRAIT CONFORME,  
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PÉRICARD  
Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye

*La présente décision ne pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Versailles au-delà d'un délai de deux mois à compter de sa publication.*

# REPUBLIQUE FRANÇAISE



## Arrêté prescrivant la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune déléguée de Fourqueux

LE MAIRE DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants, L. 153-45 et suivants ainsi que R. 153-20 et suivants,

**Vu** la délibération du Conseil municipal de la Commune de Fourqueux en date du 18 octobre 2010 approuvant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fourqueux,

**Vu** la délibération du Conseil municipal de la Commune de Fourqueux en date du 26 novembre 2012 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fourqueux,

**Vu** la délibération du Conseil municipal de la Commune de Fourqueux en date du 16 novembre 2015 approuvant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fourqueux,

**Vu** la délibération du Conseil municipal de la Commune de Fourqueux en date du 17 décembre 2018 approuvant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fourqueux,

**Considérant** qu'en vertu de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme, le Maire peut prendre l'initiative d'une procédure de modification du Plan Local d'urbanisme, revêtant une forme simplifiée, si les modifications envisagées n'ont pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du Plan,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

**Considérant** qu'il apparaît nécessaire d'engager une procédure de modification du PLU pour :

- 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).

**Considérant** que les modifications susvisées relèvent du champ d'application de la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme,

## ARRETE

**ARTICLE 1 :** Il est prescrit la procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU de la Commune déléguée de Fourqueux afin de notamment :

- Mettre à jour les documents graphiques et le tableau concernant les Servitudes d'Utilité Publique et le 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).

**ARTICLE 2 :** En application des dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme sera notifié pour avis aux Personnes Publiques associées (PPA) visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE 3 :** Conformément à l'article L. 153-47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées feront l'objet d'une mise à disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

**ARTICLE 4 :** Les modalités de la mise à disposition du public du dossier seront fixées par délibération du Conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

**ARTICLE 5 :** A l'issue de la mise à disposition susvisée, le Maire en présentera le bilan devant le Conseil municipal, qui en délibèrera et adoptera le projet qui aura été, le cas échéant modifié pour tenir compte des avis des Personnes publiques associées et des observations du public.

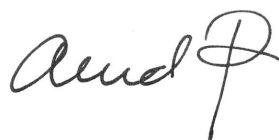
**ARTICLE 6 :** Le présent arrêté fera l'objet, en application des articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, d'un affichage en Mairie pendant un mois, dont mention sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département des Yvelines.

**ARTICLE 7 :** Monsieur le Directeur Général des Services de la Commune de Saint-Germain-en-Laye est chargé de l'exécution du présent arrêté.

**ARTICLE 8 :** Le présent arrêté sera transmis au représentant de l'Etat du département.

Fait à Saint-Germain-en-Laye, le 06 JUIL. 2022

**Le Maire,**



**Arnaud PERICARD**

Transmis en sous-préfecture le 07 JUIL. 2022





# 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

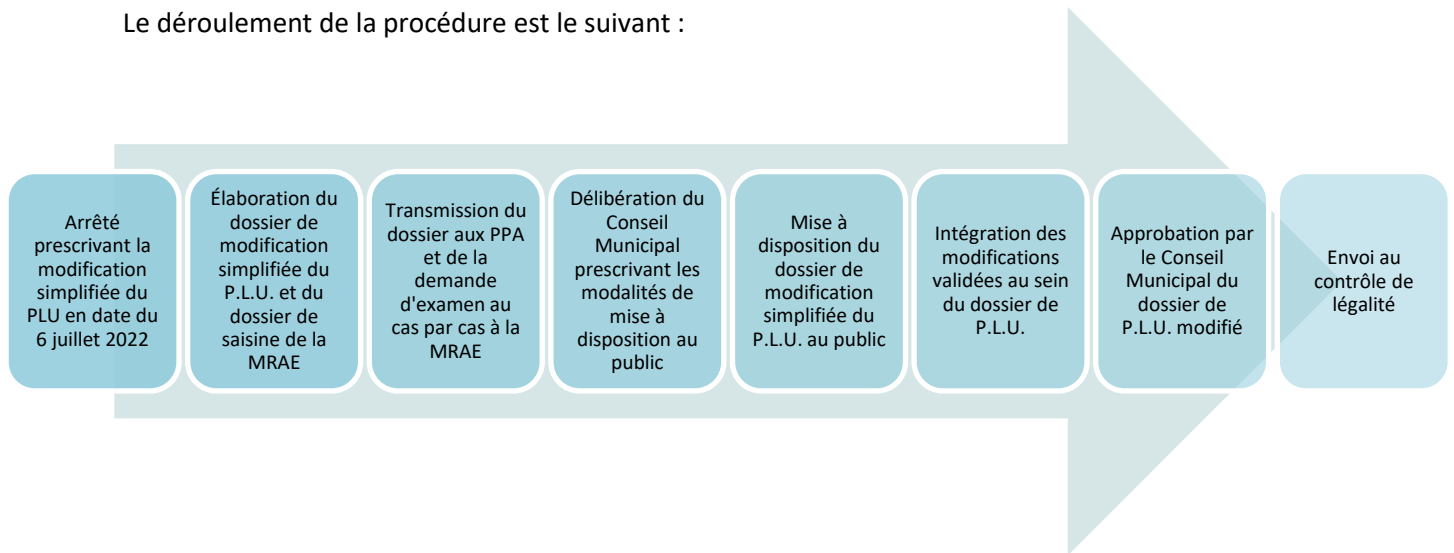
En vertu de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée du P.L.U est notifié, avant sa mise à disposition du public, aux Personnes Publiques Associées ci-après, mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'Urbanisme :

- 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.

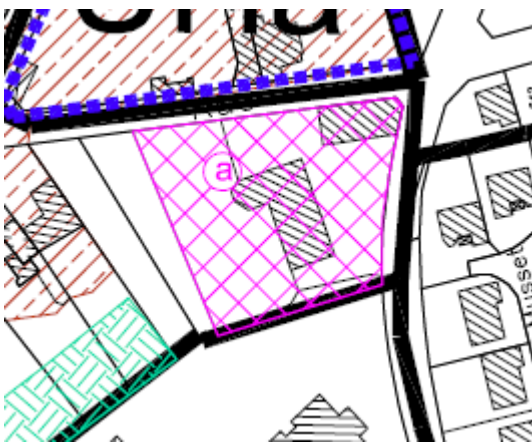
Exemple de la zone UA :

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. <b>Toute façade implantée en limite séparative sera constituée d'un mur aveugle.</b>

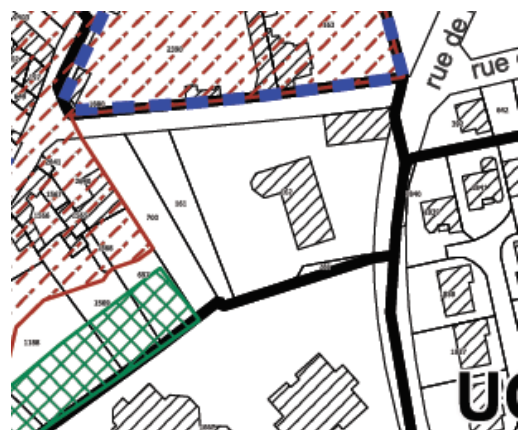
#### 2. Suppression du secteur de mixité social au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme en zone UA

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
<b>ARTICLE UB.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> 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).	<b>ARTICLE UB.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies <b>et emprises publiques</b> 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><b>ARTICLE AUrm.12 – Stationnement</b> [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction à usage de logements :</li> <li>- pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement.</li> <li>- 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.</li> <li>- les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues doivent être également prévues.</li> <li>- 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.</li> <li>- Construction à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration. Un local à cycle devra être prévu.</li> <li>- 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</li> </ul>	<p><b>ARTICLE AUrm.12 – Stationnement</b> [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Construction à usage de logements</u> :</li> <li>- pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement.</li> <li>- 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.</li> <li>- les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues doivent être également prévues.</li> <li>- 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.</li> <li>- <b>Construction à usage d'hébergement</b> <b>1 place pour 3 chambres. Un local à cycle devra être prévu.</b></li> <li>- <u>Construction à usage d'hébergement hôtelier</u> : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration. Un local à cycle devra être prévu.</li> <li>- <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</li> </ul>



<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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> par place.</p> <p><b>Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.</b></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 <b>arbres de haute tige existants</b> sont maintenus ou remplacés par des <b>arbres de haute tige en nombre et de développement</b> 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, <b>sauf en cas de percement d'un portail ou portillon sous les conditions suivantes :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- La largeur du portail ne pourra excéder 3,5m</li><li>- La largeur du portillon ne pourra excéder 1,2m</li></ul>

#### 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"><li>- les piscines non couvertes. Elles devront être implantées à 4 mètres minimum</li></ul> [...] 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"><li>- les piscines non couvertes. Elles devront être implantées à 4 mètres minimum <b>des limites séparatives</b></li></ul> [...] En UHc ,UHd et UHe* : [...] Cette disposition ne s'applique pas aux piscines non couvertes qui devront être implantées à 4 mètres minimum <b>des limites séparatives.</b>

#### 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><b>ARTICLE UC.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></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><b>ARTICLE UC.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>Les constructions peuvent être implantées <b>sur la limite séparative à l'alignement des voies et emprises publiques</b> 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 m<sup>2</sup> 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"> <li>○ ne pas excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;</li> <li>○ 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 ;</li> </ul> <p>Dans les autres cas, les constructions annexes doivent respecter les règles générales de retrait applicables pour les constructions principales.</p> <p>[...]</p> <p><b>Pour l'ensemble de la zone :</b></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"> <li>○ ne pas excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;</li> <li>○ 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 ;</li> </ul> <p>Dans les autres cas, les constructions annexes doivent respecter les règles générales de retrait applicables pour les constructions principales.</p> <p>[...]</p> <p><b>Pour l'ensemble de la zone :</b></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. <b>Pour les constructions annexes, cette dérogation peut s'appliquer uniquement dans le respect des autres articles du</b></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
<b>Façade :</b> 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.	<b>Façade :</b> 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
<b>Alignement par rapport aux voies :</b> 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	<b>Alignement par rapport aux voies :</b> 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><b>SOMMAIRE</b>  <b>INTRODUCTION : DÉFINITIONS RAPPELS</b>  <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</b>  <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b>  <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</b>  <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG</b>  <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH</b>  <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US</b>  <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUG</b>  <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE</b>  <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AURM</b>  <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b>  <b>ANNEXES</b></p>	<p><b>SOMMAIRE</b>  <b>INTRODUCTION : DÉFINITIONS RAPPELS</b>  <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</b>  <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b>  <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</b>  <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG</b>  <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH</b>  <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</b>  <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US</b>  <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUG</b>  <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE</b>  <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AURM</b>  <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b>  <b>ANNEXES</b></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 <b>sur</b> 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° <b>à</b> 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 <b>d'</b> 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 <sup>2</sup> par place.	Quand le nombre de places est calculé <b>en</b> pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> par place	Quand le nombre de places est calculé <b>en</b> pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m <sup>2</sup> par place

Page 86

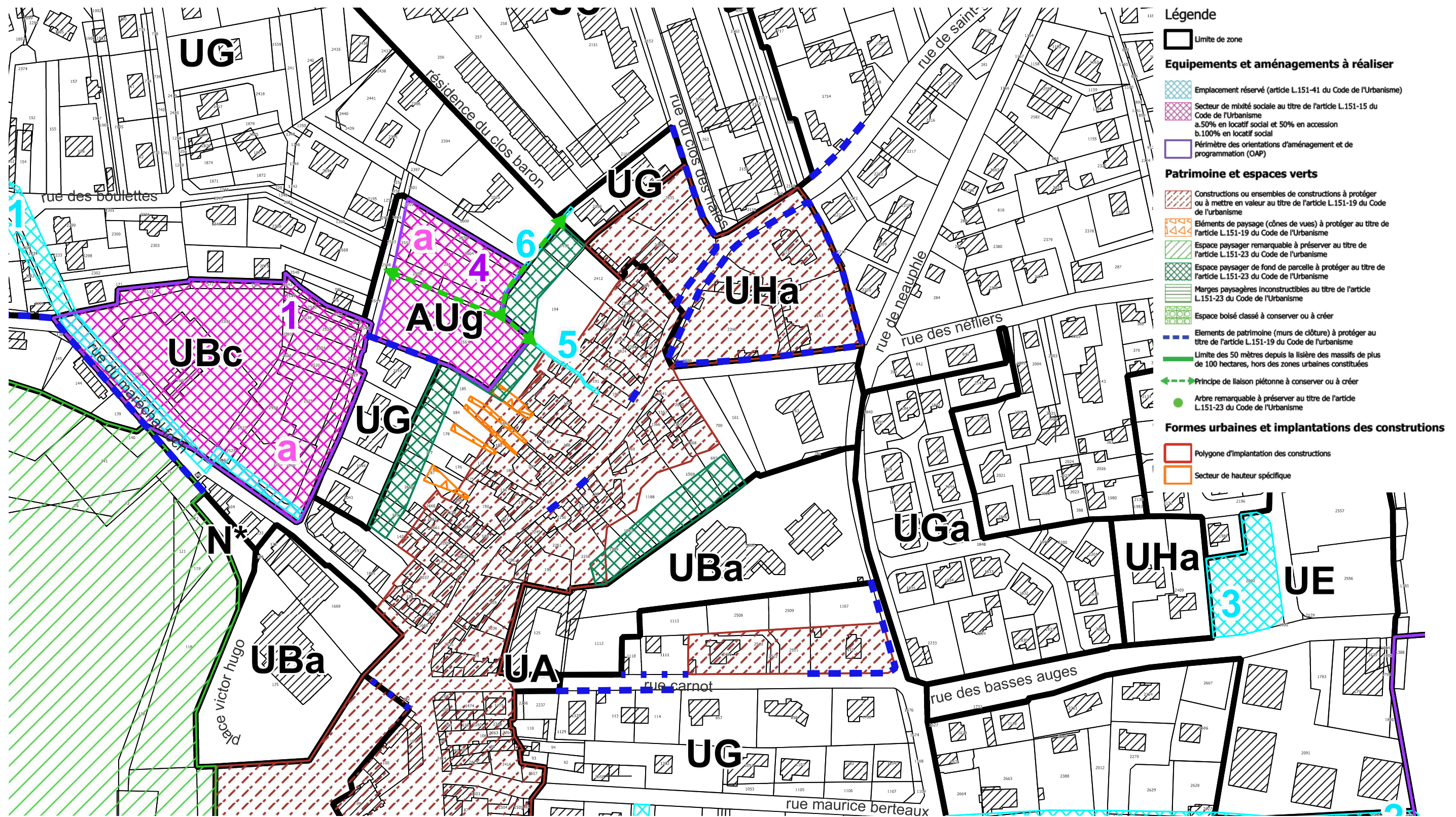
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU modifié
Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou retrait	Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou <b>en</b> retrait

Page 90

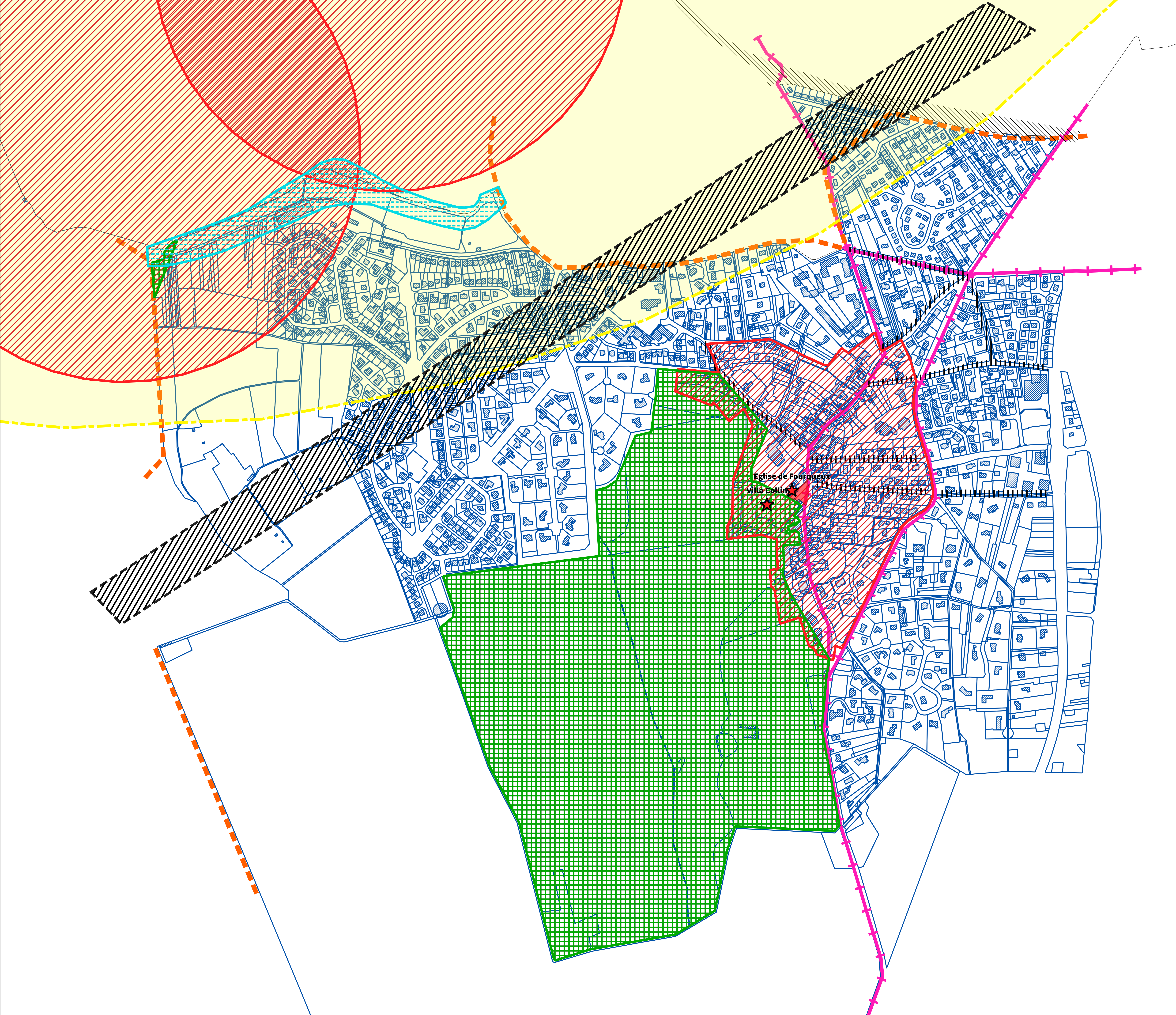
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU modifié
Au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 4 logements et plus sur une même unité foncière, devra comporter au minimum <del>25</del> 33 % de logements locatifs sociaux,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



# Extrait du plan de zonage - Echelle 1/2000e







SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- Servitudes ponctuelles**
- ★ AC1 - Servitude de protection des monuments historiques (monument classé)
- Servitudes surfaciques**
- ▨ AC1 - Servitude de protection des monuments historiques
  - ▨ AC2 - Servitudes relatives aux sites inscrits
  - ▨ AC2 - Servitude de protection des sites et monuments naturels (sites classés)
  - ▨ EL2 - Servitudes relatives aux surfaces submersibles P.P.R.N.P
  - ▨ EL7 - Servitudes d'alignement
  - ▨ PT1 - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat
  - ▨ PT2 - Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles
  - ▨ T1 - Servitude de visibilité sur les voies ferrées
- Servitudes linéaires**
- I3 - Servitude relative au canalisation de transport et de distribution de gaz
  - PT3 - Servitude attachée aux réseaux de télécommunication



**7.1.C Plan des servitudes d'utilité publique**  
 Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme





# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 7.1.A – TABLEAU DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE



<p><b>APPROBATION DE LA REVISION</b> Délibération du Conseil Municipal du 28 octobre 2010</p>	<p><b>APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3</b> Délibération du conseil municipal du 17 décembre 2018</p>
<p><b>APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1</b> Délibération du conseil municipal du 26 novembre 2012</p>	<p><b>MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1</b> Prescrite par arrêté en date du 6 juillet 2022</p>
<p><b>APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2</b> Délibération du conseil municipal du 16 novembre 2015</p>	

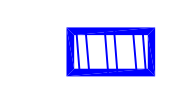


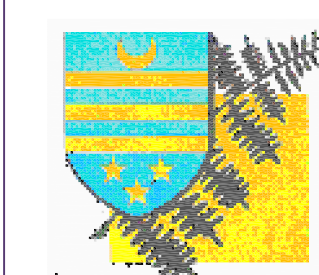
Code	Type de servitude	Références juridiques	Service gestionnaire
AC 1	Servitudes de protection des monuments historiques	Arrêté CLMH Villa Collin du 23/12/1998 Arrêté CLMH l'église de Fourqueux du 14/06/1946 Arrêté ISMH de la Villa Collin du 22/10/1996 Arrêté ISMH Aqueduc de Retz du 17/05/1988	Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine 7, rue des Réservoirs 78000 Versailles
AC 2	Servitudes de protection des sites et des monuments naturels	Arrêté de classement en site classé du Golf de Fourqueux du 05/07/1984 Arrêté de classement décret du 21/12/1938 Plaine de la Jonction Arrêté de classement en site inscrit du 11/09/1957 de la Place de l'église de Fourqueux	Direction Régionale de l'Environnement d'Ile de France 79, rue Benoît Malon 94257 Gentilly Cedex
A5	<del>Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau</del>	<del>Canalisation d'alimentation en eau potable (diamètre 150 mm)</del>	<del>LYONNAISE DES EAUX Centre régional des Yvelines 42, rue du Président Wilson 78231 Le Pecq</del>
PT 1	Servitudes relatives aux Transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception	Décret du 23/06/1961 Centre radioélectrique de Saint-Germain en Laye Camp des loges (N°anfr 078 008 0009)	Direction Interarmées des Réseaux d'Infrastructure et des Systèmes d'Information Ile de France (DIRISI IDF) Centre du CC Millé – 67 rue de Buzenval – 78800 Houilles
PT 2	Servitudes relatives aux Transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles	Décret du 17/01/1986 Faisceau hertzien Les Alluets-Le-Roi – Suresnes fort du Mont Valérien (N°anfr 078 008 003)	Direction Interarmées des Réseaux d'Infrastructure et des Systèmes d'Information Ile de France (DIRISI IDF) Centre du CC Millé – 67 rue de Buzenval – 78800 Houilles
PT 3	Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques	Câble n°F78U04 Trappes-Saint-Germain CDMT : posé en conduite multiple : rue de Neauphle, rue de Saint Nom, place Victor Hugo, rue de Saint-Germain, rue du Clos des Haies, avenue de Bouvet  Câble n°F95U01 Eragny-St Germain  Câble n°F75U16 Paris Poncelet-Saint Germain posé en conduite multiple : avenue Pasteur, Carrefour de la Croix Rouge, rue du Clos Baron, avenue de Bouvet  RU 92691 Boulogne – St Germain C  RU78937 Saint Germain C – Versailles A : posé en conduite multiple : rue du 4 septembre	France Telecom FT/UPR/Idf/PROuest SDR 30, avenue Saint Fiacre CS 450505 78105 St Germain en Laye

		RU 78993 St Germain – Trappes : posé en conduite multiple : avenue de Bouvet, carrefour de la Croix Rouge, rue du Clos Baron, rue de Neauphle	
T 1	Servitudes liées au chemin de fer	Loi du 15.06.1906 Ligne de Grande Ceinture Ouest	RFF Réseau Ferré de France 92 avenue de France 75648 Paris cedex 13
EL 7	Alignement	Identification des rues concernées : - rue du Chemin des Clos Baron - rue de Saint-Germain - rue des Néfliers - rue Carnot - rue Maurice Berteaux - rue des Hautes Auges - rue du Maréchal Foch	
I3	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz	De la commune de St Nom la Bretèche à la limite de commune de Fourqueux Diamètre nominal : 600 PMS : 40  Du sectionnement chemin de la Porte Dauphine RN13 à la limite de commune de Fourqueux, avenue des Bouvets Diamètre nominal : 100 PMS : 40  De la limite de commune de Saint-Germain en Laye à la limite de commune de Mareil-Marly Diamètre nominal : 100 PMS : 40	GRTgaz Réseau Transport –Région val de Seine- AgENCE Ile-de-France Nord 2,rue Pierre Timbaud 92238 Gennevilliers cedex Ministère de l'Industrie – Direction Régionale de l'Industrie de la Recherche et de l'Environnement 10,rue Crillon 75004 Paris
EL 2	Sécurité publique	Arrêté préfectoral n°96458 du 02/11/1992 qui conditionne la délivrance des permis de construire ou des permis de lotir à la réalisation d'un examen d'une étude géologique par la police de l'eau. Cet arrêté délimite le périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux.  Ru de Buzot. La carte annexée à cet arrêté identifie une zone inondable « de type B » sur la commune.	Direction départementale de l'équipement et de l'agriculture Service Environnement 35 rue de Noailles BP 1115 78011 Versailles





 Périmètre de protection des Monuments Historiques modifié



FOURQUEUX

Echelle : 1/2000 ème

Périmètre de protection des Monuments Historiques modifié (PPM)

Modification simplifiée n°1 du PLU



# PLAN LOCAL D'URBANISME



## 2.1- Diagnostic et état initial de l'environnement

<b>APPROBATION DE LA REVISION</b> Délibération du Conseil Municipal du 28 octobre 2010	<b>APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3</b> Délibération du conseil municipal du 17 décembre 2018
<b>APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1</b> Délibération du conseil municipal du 26 novembre 2012	<b>MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1</b> Prescrite par arrêté en date du 6 juillet 2022
<b>APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2</b> Délibération du conseil municipal du 16 novembre 2015	



# Sommaire

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>4</b>
---------------------------	----------

<b>DIAGNOSTIC TERRITORIAL .....</b>	<b>9</b>
-------------------------------------	----------

## **Analyse urbaine**

1. Les étapes de l'urbanisation.....	11
2. Le patrimoine urbain et architectural .....	15
3. Le relief.....	19
4. L'armature urbaine .....	21

## **Le fonctionnement du territoire**

1. Les équipements .....	35
2. Les transports et les déplacements.....	41

La situation des droits à construire en 2008.....	47
---	----

<b>DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE .....</b>	<b>49</b>
--	-----------

## **Les habitants**

1. L'évolution de la population .....	51
2. La structure de la population .....	52
3. Les caractéristiques socio-économiques de la population .....	53

## **Les logements**

1. L'évolution du nombre de logements .....	55
2. La structure du parc .....	56
3. Le parc social .....	57
4. Les caractéristiques des ménages et l'évaluation des besoins en logements .....	58

## **Les activités économiques**

1. Le tissu économique .....	61
2. Les commerces .....	62
3. La zone d'activités.....	63

4. L’emploi .....	64
5. Les déplacements domicile - travail .....	65

## **ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT ..... 67**

### **Caractéristiques générales**

1. La situation du territoire .....	69
2. La topographie et l’hydrographie .....	70
3. La géologie .....	72
4. Le climat .....	74

### **Les paysages et les espaces verts**

1. Les paysages .....	75
2. Les espaces verts .....	76
3. Les espaces protégés .....	81

### **La faune et la flore**

La faune et la flore .....	84
----------------------------	----

### **Les risques et les nuisances**

1. Les nuisances phoniques .....	85
2. La qualité de l’air et la pollution atmosphérique .....	86
3. Les risques naturels et technologiques .....	87

### **La gestion des déchets et les ressources en eau**

1. La gestion des déchets .....	89
2. La production et la distribution de l’eau potable .....	90
3. L’assainissement .....	92

## **CONCLUSION – ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC ..... 95**

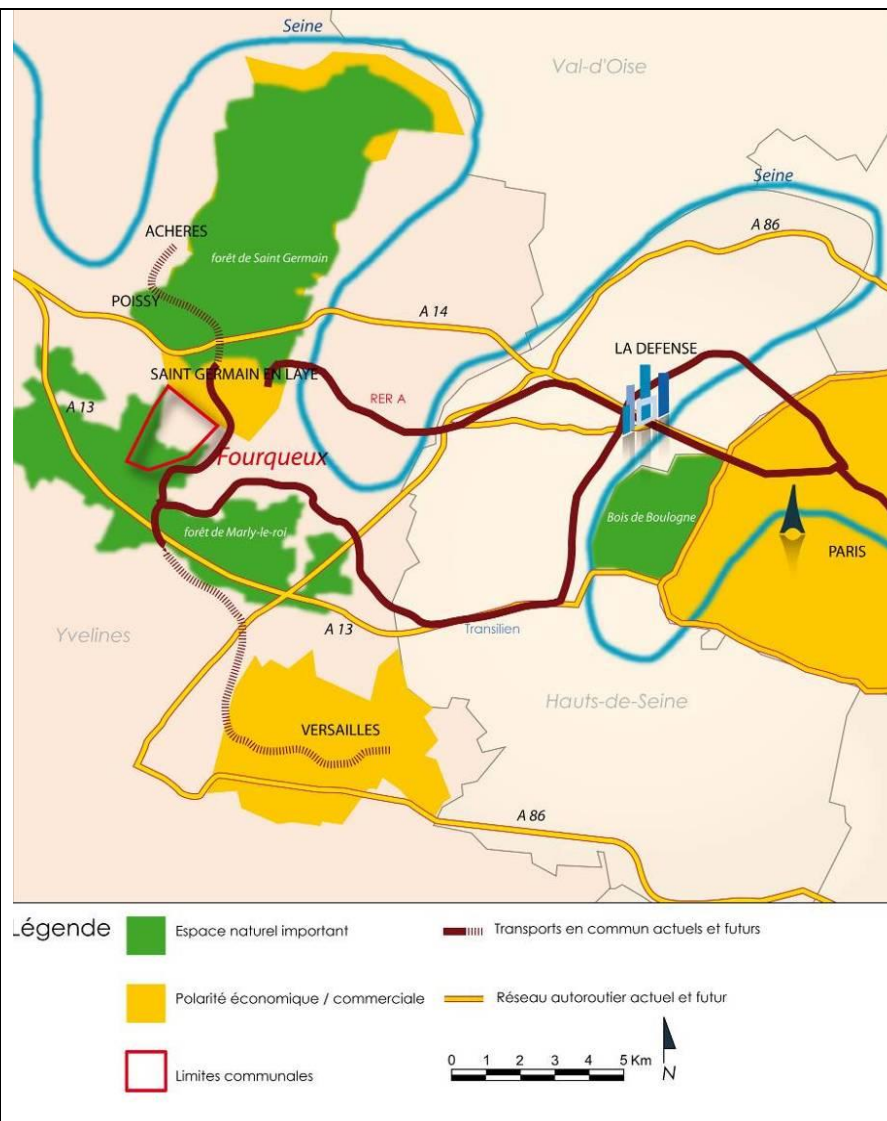
# **INTRODUCTION**

## Fourqueux, un territoire inscrit dans un large bassin de vie

### Fourqueux en quelques chiffres :

- ◆ Superficie : 367 hectares
- ◆ Population : 4217 habitants (source : estimation INSEE 2005)
- ◆ Nombre d'entreprises : environ 50
- ◆ Nombre d'emplois : environ 570
- ◆ Taille moyenne des ménages : 2,9 personnes
- ◆ Type d'occupation des logements : locataires : 17% - propriétaires : plus de 80 %
- ◆ Logements sociaux : 8,3 % du parc de logements
- ◆ Bois et espaces verts : plus de 260 hectares

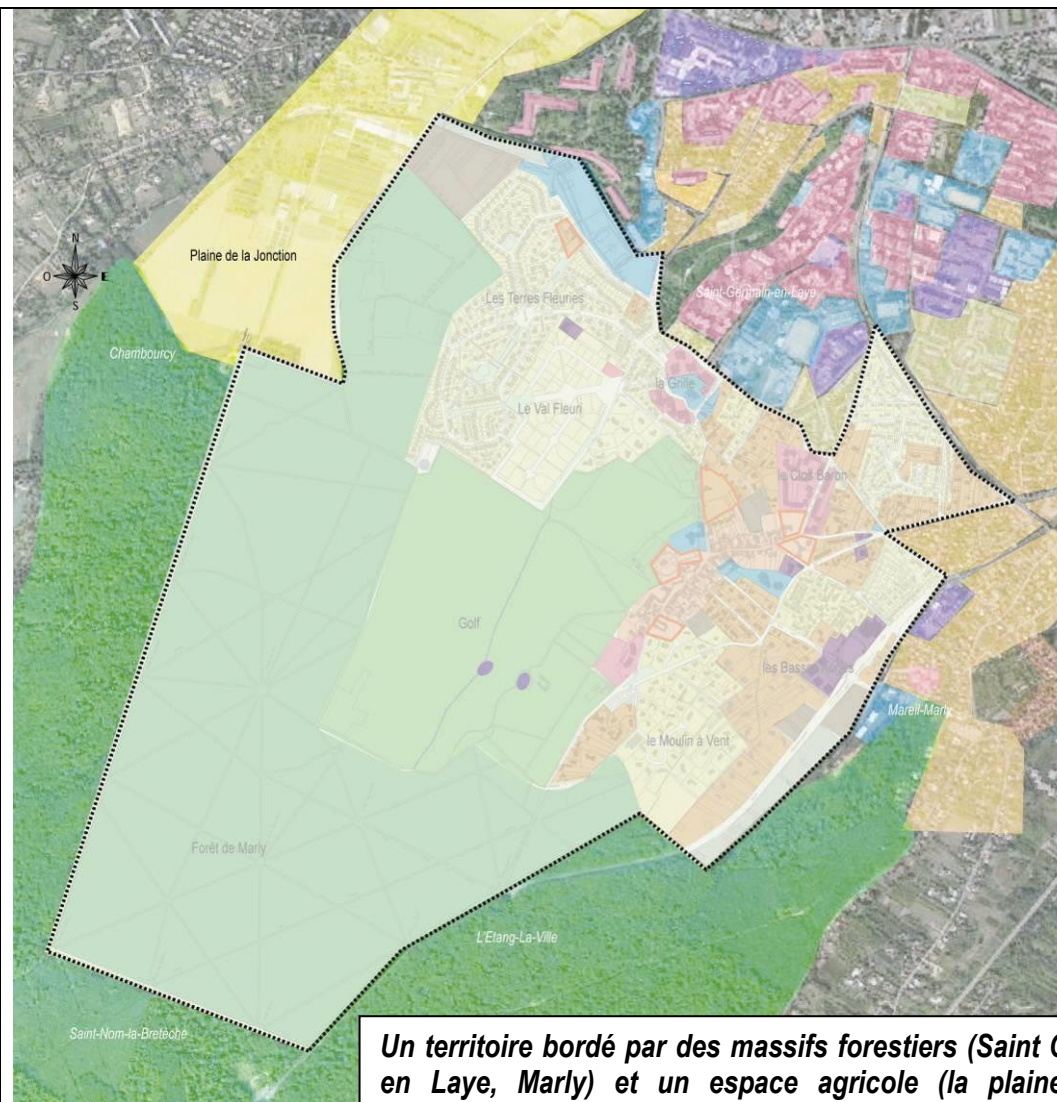
*Une commune essentiellement résidentielle au cœur d'un bassin d'emplois dynamique.*





### L'occupation des sols des territoires des communes voisines

- Le territoire communal est bordé sur ses franges Sud et Ouest par la forêt de Marly
- Au Nord Ouest, il jouxte un espace à vocation agricole, la Plaine de la Jonction
- Sur ses franges Nord, on remarque une continuité résidentielle notamment pavillonnaire avec Saint Germain en Laye et Mareil Marly
- La commune est située dans l'aire d'influence de Saint Germain en Laye avec laquelle elle est liée à de nombreux titres : les équipements scolaires de 2<sup>nd</sup> degré (lycée international, lycée technique, collège des Hauts Grillets), la gare, les commerces et les services.



**Un territoire bordé par des massifs forestiers (Saint Germain en Laye, Marly) et un espace agricole (la plaine de la Jonction).**



### Les évolutions consécutives des documents d'urbanisme

#### L'historique

La commune de Fourqueux s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé par le conseil municipal en date du 30 septembre 1983. Ce POS a fait l'objet d'une révision approuvée le 24 septembre 2000.

#### Les objectifs de la révision

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 25 juin 2007 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, les objectifs définis sont les suivants :

- Redéfinir un schéma global et cohérent de l'aménagement du territoire communal pour répondre et satisfaire aux besoins nouveaux de la population, notamment de déterminer le devenir des « terres de l'Hôpital » d'une surface globale de 24ha (compris les propriétés du Conseil Général) et des parcelles ou propriétés de grandes surfaces en centre
- Intégrer l'évolution et l'importance des questions relatives à la protection de l'environnement et du développement durable qui imposent de réviser notre document d'urbanisme communal afin de se doter d'une approche globale de cette problématique et d'envisager les moyens d'actions appropriés
- Définir un Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- S'engager dans une véritable réflexion en vue de répondre aux exigences de la Loi Solidarité et Renouveau Urbain en matière d'offre de logements sociaux
- Modifier ou fixer de nouvelles règles d'urbanisation
- D'intégrer le règlement de la zone d'aménagement concertée (ZAC) des Basses Auges au PLU.

#### La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

La modification n°1 du PLU a été prescrite par arrêté n°78/12 en date du 4 mai 2012. Les objectifs de cette procédure sont :

- Mettre le document en compatibilité avec les dispositions réglementaires récentes : intitulé des articles, surface de plancher...
- Supprimer la notion de vue directe dans les article 7 et 8 des zones, ainsi que dans le lexique
- Procéder à des adaptations réglementaires des zones U et AU
- Modifier le plan de zonage afin de corriger le classement de certaines propriétés
- Créer un emplacement réservé pour l'extension du cimetière
- Revoir les définitions du lexique, notamment celle de construction annexe
- Modifier l'Orientation d'Aménagement et le zonage du site des Terres de l'Hôpital pour agrandir la zone naturelle N et déplacer le polygone de constructibilité en zone NSL
- Modifier le zonage afin de redéfinir la limite des espaces paysagers de fond de parcelle en zone UA
- Modifier l'orientation d'aménagement et le zonage du site de la Mare Griseau, zone AUE, et notamment la suppression du secteur de hauteur spécifique, d'un emplacement réservé et modification de l'implantation des cônes de vue
- Modifier le plan des servitudes pour prendre en compte le Périmètre de Protection Modifié (PPM) objet de l'enquête conjointe
- Ajuster le cahier de recommandations architecturales et paysagères afin de le rendre compatible avec le règlement du PLU notamment sur les clôtures et les châssis de toit.

#### La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Les objectifs de la modification n°2 du PLU sont les suivants :

- L'évolution d'un projet qui présente un caractère d'intérêt général portant sur le site des Terres de l'Hôpital

- La nécessité de mettre en place de nouvelles dispositions en faveur de la construction de logements sociaux afin de répondre aux exigences de la loi.
- La modulation des conséquences de la loi ALUR (suppression des tailles minimum de terrain et suppression du COS) afin de faire en sorte que le règlement reste cohérent par rapport aux orientations du PADD.
- L’intégration de nouvelles dispositions réglementaires en application des dispositions de la loi Grenelle 2
- Un ajustement ponctuel d’écriture du règlement

### **La modification n°3 du Plan Local d’Urbanisme**

La modification n°3, prescrite par arrêté n°34-1 en date du 17 janvier 2018, vise à répondre notamment aux points suivants :

- Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment de logements sociaux
- Procéder à des ajustements mineurs du règlement et du plan de zonage pour prendre en compte des projets et pour préciser les règles ou faciliter leur application
- Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment de logements sociaux
- Procéder à des ajustements mineurs du règlement pour préciser les règles et faciliter leur application

### **La modification simplifiée n°1 du Plan Local d’Urbanisme**

Les objectifs de la modification simplifiée n°1, définis par l’arrêté de prescription de la procédure en date du 6 juillet 2022, sont les suivants :

- 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).

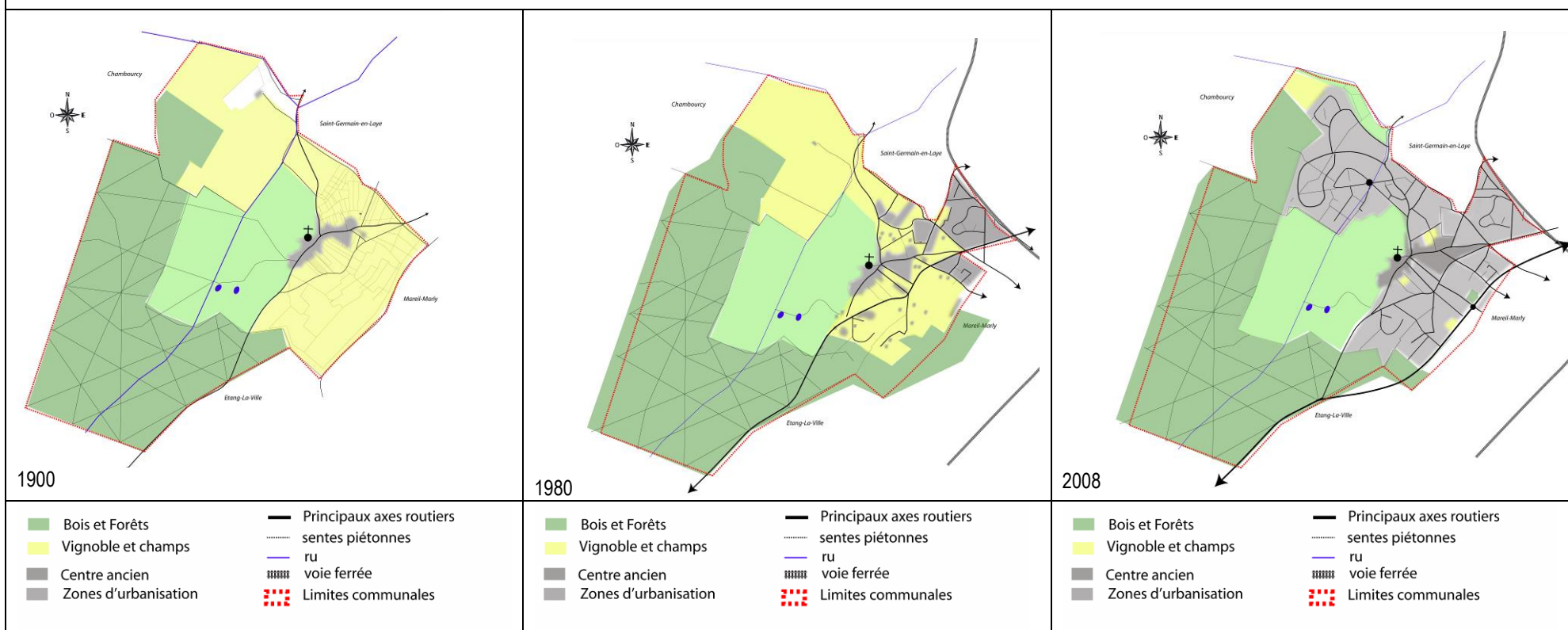
## **DIAGNOSTIC TERRITORIAL**



## ANALYSE URBAINE

### 1. Du bourg rural au village d'aujourd'hui

Fourqueux, terres de chasses royales, est devenu au cours des siècles, petit village viticole puis agricole pour devenir le village d'aujourd'hui. Le bourg conserve assez longtemps la forme d'un village-rue, son urbanisation se développe aux abords des routes de Saint Nom la Bretèche et de Saint Germain. Entre les années 1960-1990, le rythme de la construction s'accélère, Fourqueux accueille une nouvelle population. Le village s'étend au fur et à mesure de la construction de résidences principalement pavillonnaires à l'Est du territoire communal entre la voie ferrée et la forêt de Marly, puis plus récemment, à l'Ouest entre la nouvelle mairie et le ru de Buzot, de 1990 à 2000.



### Les origines de Fourqueux

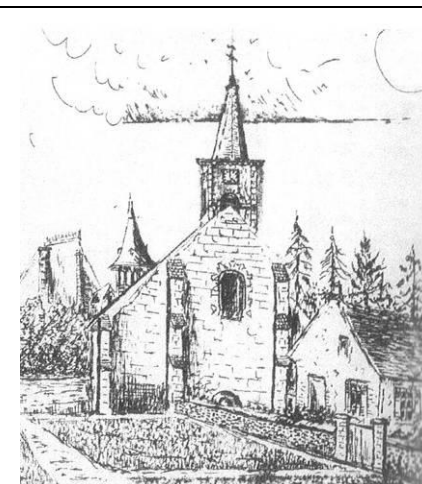
Des traces d'un passé néolithique ont été trouvées sur le territoire communal grâce à la présence de pierres polies et de haches.  
La naissance du nom du village remonte au IXe siècle, d'abord « *Filcusac* », puis « *Fulcosa* » au XIIIe, « *Forquensa* » à la fin du XVe siècle et enfin « *Fourqueux* » au XVIe siècle, qui signifierait « le pays des fougères ».  
D'abord forêt dense puis clairière de fougères, le territoire communal devint le carrefour menant aux communes avoisinantes par l'ancienne route de Saint Nom la Bretèche.  
Les premiers habitants s'y établirent au XIIe siècle sous la seigneurie de Barthélemy de Fulcosa, attaché à la maison royale de Saint Germain en Laye comme chancelier du roi.  
L'église Sainte Croix est bâtie à cette époque sur l'emplacement de la 1<sup>ère</sup> église en bois du village détériorée lors des invasions normandes.



Fourqueux au XVIIe



La porte de Fourqueux par la route de Saint Nom la Bretèche

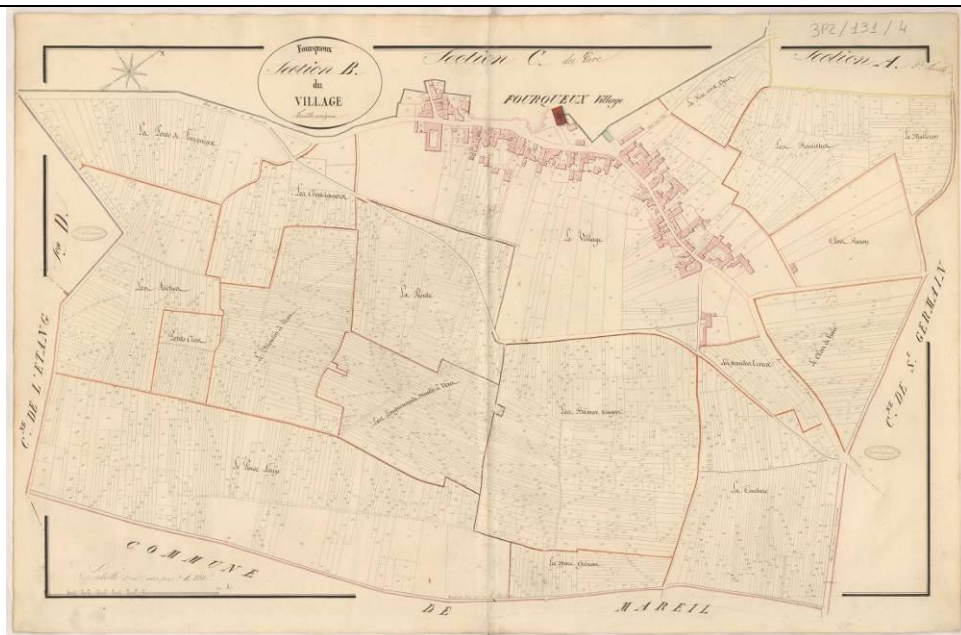


L'église Sainte Croix au XIIe siècle (Dessin de Mr Bigot)



### De terres de chasse au village viticole puis agricole

Entre le XIV et le XIXe siècles, plusieurs seigneurs s'y succédèrent : les familles d'Aulnoy, Baudricourt, Montmirail... Le territoire connu pour ses terres de chasses royales notamment en forêt de Marly devint progressivement vignoble. Le relief marqué du territoire a permis la culture de la vigne qui occupait essentiellement les coteaux situés à l'Est allant du Moulin à Vent jusqu'aux abords du village, au niveau de l'actuelle poste et descendait ensuite jusqu'à Saint Léger. Des sentes piétonnes comme celles, encore existantes, de Joncheret, Girard, des Jardins, permettaient de relier le village et ses cours de ferme aux parcelles viticoles. Ces parcelles étaient petites, nombreuses et morcelées. L'arrivée du Phylloxéra, « puceron des vignes » a mis un terme définitif à la production. Les vignes sont devenues terres de labours, on y cultiva des asperges, des pommes de terre, des choux de Bruxelles mais aussi des fruits (pommiers, poiriers, framboisiers et fraisiers). Ils restent encore aujourd'hui quelques vergers (rue aux Oies, Terres de l'Hôpital).



Fourqueux en 1820



Les vignes sur le coteau Est du village au début du XXe siècle



Cour de la ferme Marqueton en 1900

### Une urbanisation récente

Le rythme de la construction à Fourqueux s'est accéléré à partir de 1960 jusqu'aux années 2000, des opérations de construction de résidences, essentiellement d'habitat individuel, sont réalisées jusqu'aux franges des villes avoisinantes de St Germain en Laye et de Mareil Marly.





## 2. Le patrimoine architectural et urbain

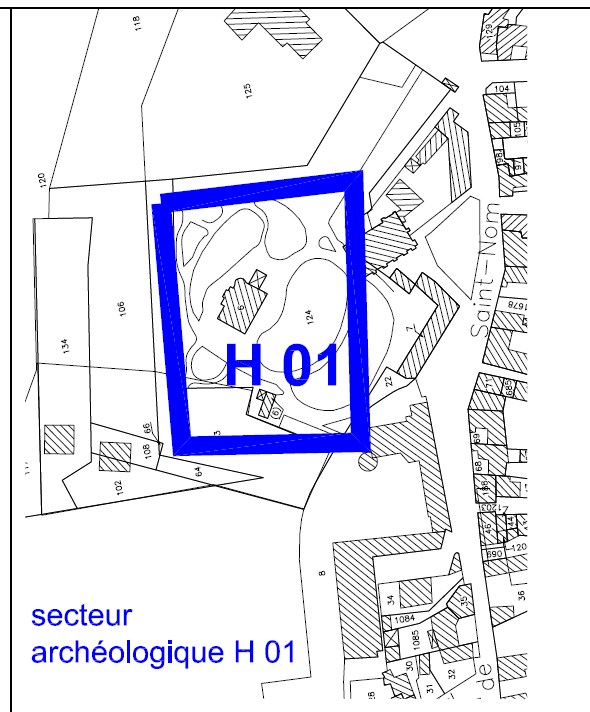
### Secteur archéologique

Un secteur archéologique est présent sur le territoire communal, il s'agit du secteur de l'église et du cimetière paroissiaux (H01). Eglise Ste Croix dans le Village, place Victor Hugo.

Le service gestionnaire en la matière est le Service Régional de l'Archéologie d'Ile de France (DRAC), 6 rue de Strasbourg, 93200 Saint-Denis.

Les textes législatifs et réglementaires relatifs à la protection du patrimoine archéologique sont les suivants :

- loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques,
- article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme (décret n°77-755 du 7 juillet 1977),
- décret n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme,
- décret n°93-245 du 25 février 1993 relatif aux études d'impact et au champ d'application des enquêtes publiques,
- loi n°83-8 du 7 janvier 1983 sur les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)
- loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive,
- décret 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive,
- décret 2002-90 du 16 janvier 2002 portant statut de l'Institut nationale de recherches archéologiques,
- loi n°2003-707, du 1er août 2003 modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive,
- circulaire n°2003/019 du 5 novembre 2003 relative à la redevance d'archéologie préventive
- ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine, livre 5 Archéologie,
- décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive,
- arrêté du 8 juillet 2004 portant définition des qualifications requises des personnels des services et personnes de droit public ou privé candidats à l'agrément d'opérateur d'archéologie préventive (JO n°164 du 17 juillet 2004).

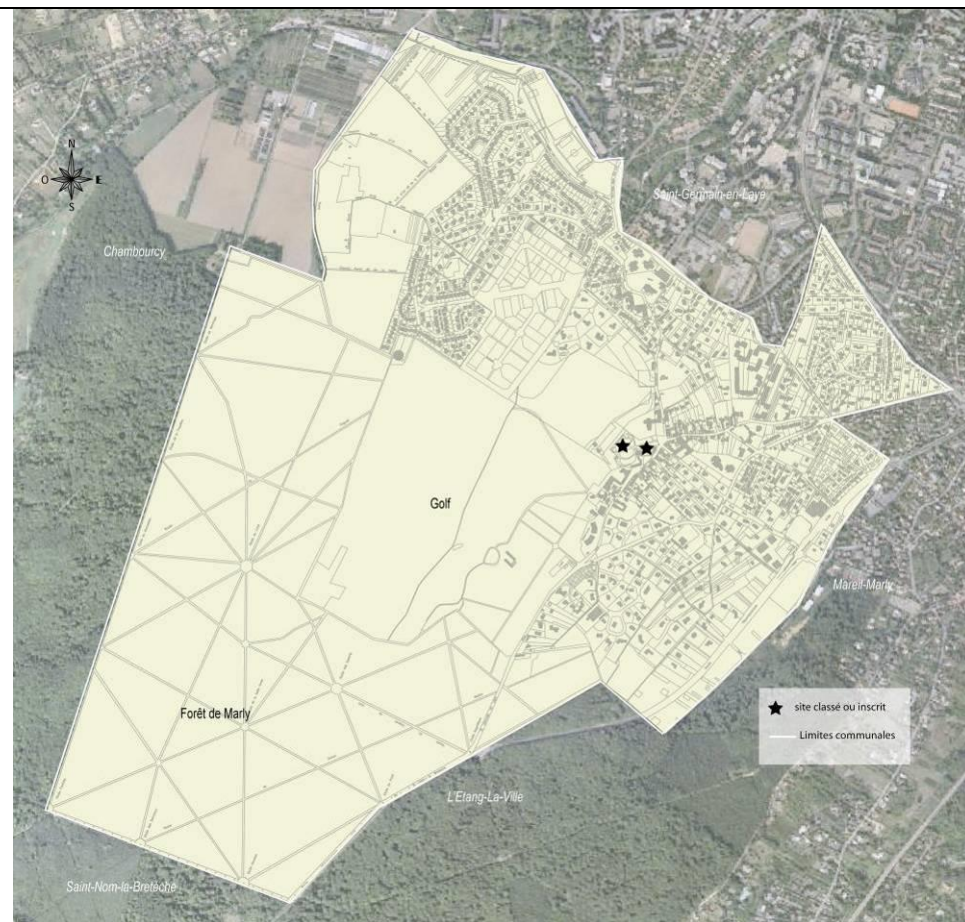


### Les édifices classés et inscrits au titre des Monuments Historiques

La commune possède deux édifices identifiés au titre des Monuments Historiques :

- l'église Sainte Croix est classée,
- la villa Collin est classée sur certaines parties du bâtiment et inscrite en totalité.







Les deux sont situés dans le cœur historique du village de Fourqueux au Nord Est du territoire communal.



L'église Sainte Croix a été classée Monument Historique en 1946. Construite à la fin du XIIe siècle, elle est une représentation de l'art gothique primitif. Son clocher d'abord en pierre sera démoli puis remplacé par l'actuel en brique rouge.



Dominée par une tourelle, la villa Collin a été édifée en 1892 par l'architecte Vaudremer, à l'emplacement de l'ancien château de Fourqueux, démoli en 1841. Ses façades et toitures, son rez-de-chaussée, son jardin d'hiver ainsi que son escalier sont classés Monuments Historiques depuis 1998. La villa est inscrite en totalité sur l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques en 1996 en raison de sa qualité architecturale, patrimoine de l'architecture dite « régionaliste ».

Le patrimoine architectural et urbain remarquable			
<p><b>Le patrimoine rural ancien : la Ferme des Hezards</b></p>  <p>extrait du cadastre 1820</p>			<p>Cette ferme située avenue de la Ferme des Hezards dans le quartier des Terres Fleuries est assez ancienne puisqu'elle apparaît sur le cadastre de 1820. Elle témoigne du passé rural viticole et agricole de la commune.</p>
<p><b>Les villas bourgeoises</b></p> 			<p>Plusieurs belles villas bourgeoises présentent un intérêt architectural certain de par leur volumétrie, leur toiture, leurs matériaux, leur modénature.... Elles sont implantées aux abords du cœur historique du village.</p>

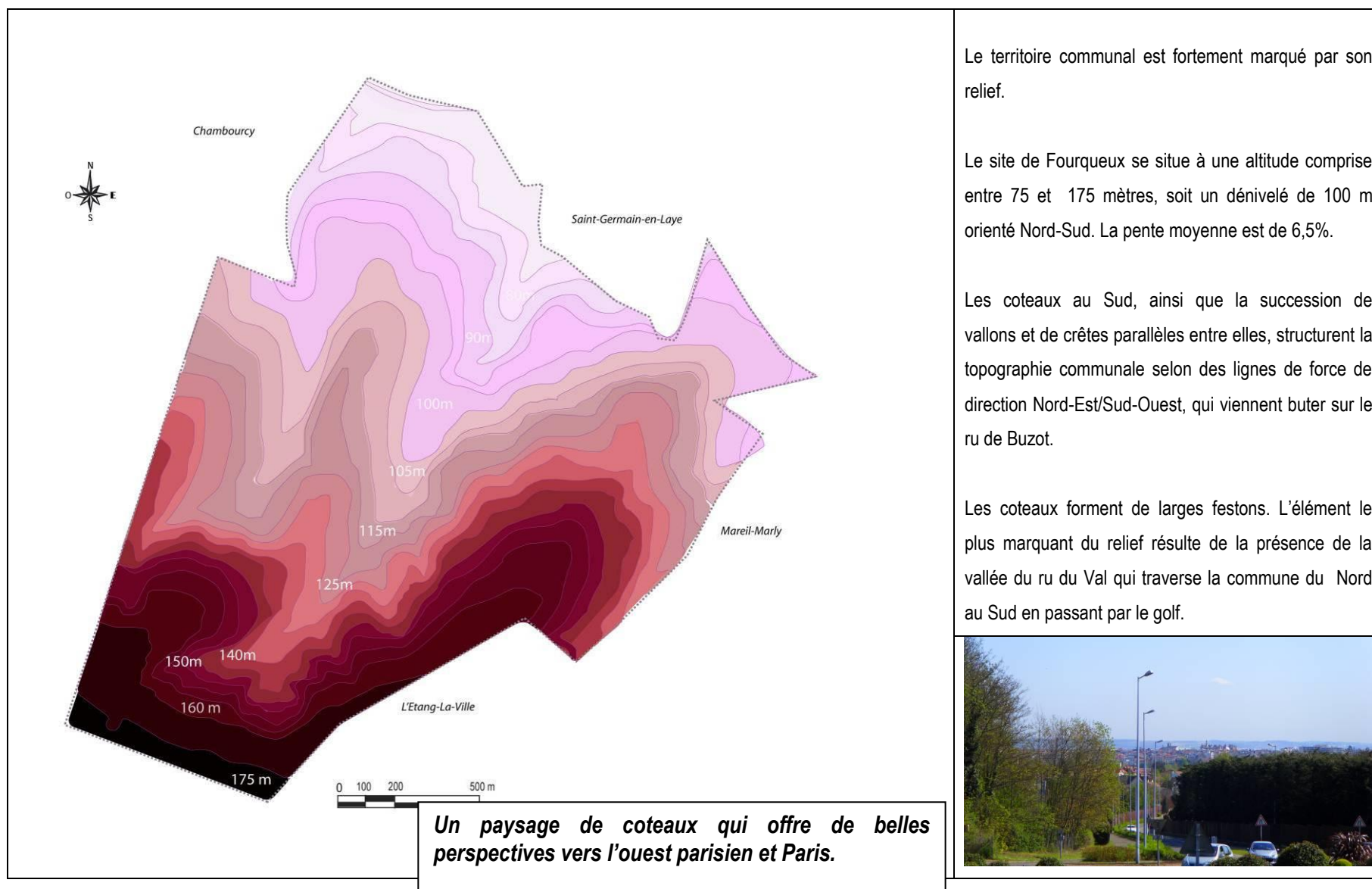


**Le cœur historique du village**



L'ensemble constitué par le cœur historique du village, situé rue de Saint Nom et de Saint Germain, témoigne du passé rural de Fourqueux et donne à la commune son caractère pittoresque. C'est notamment le cas des corps de bâtiments des anciennes fermes qui sont implantés autour de cours dont certaines sont encore pavées. Un porche, souvent imposant, permet d'y accéder depuis la rue.

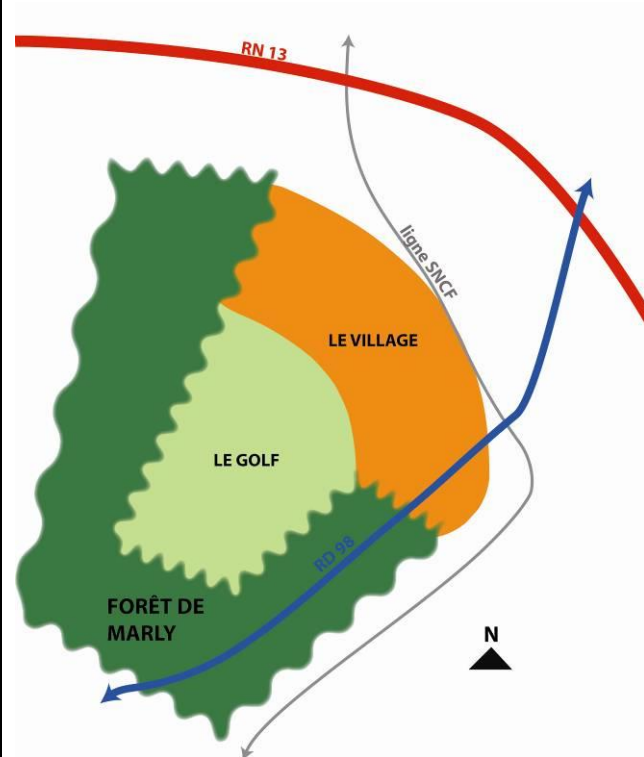
### 3. Un relief qui marque fortement la composition urbaine du territoire



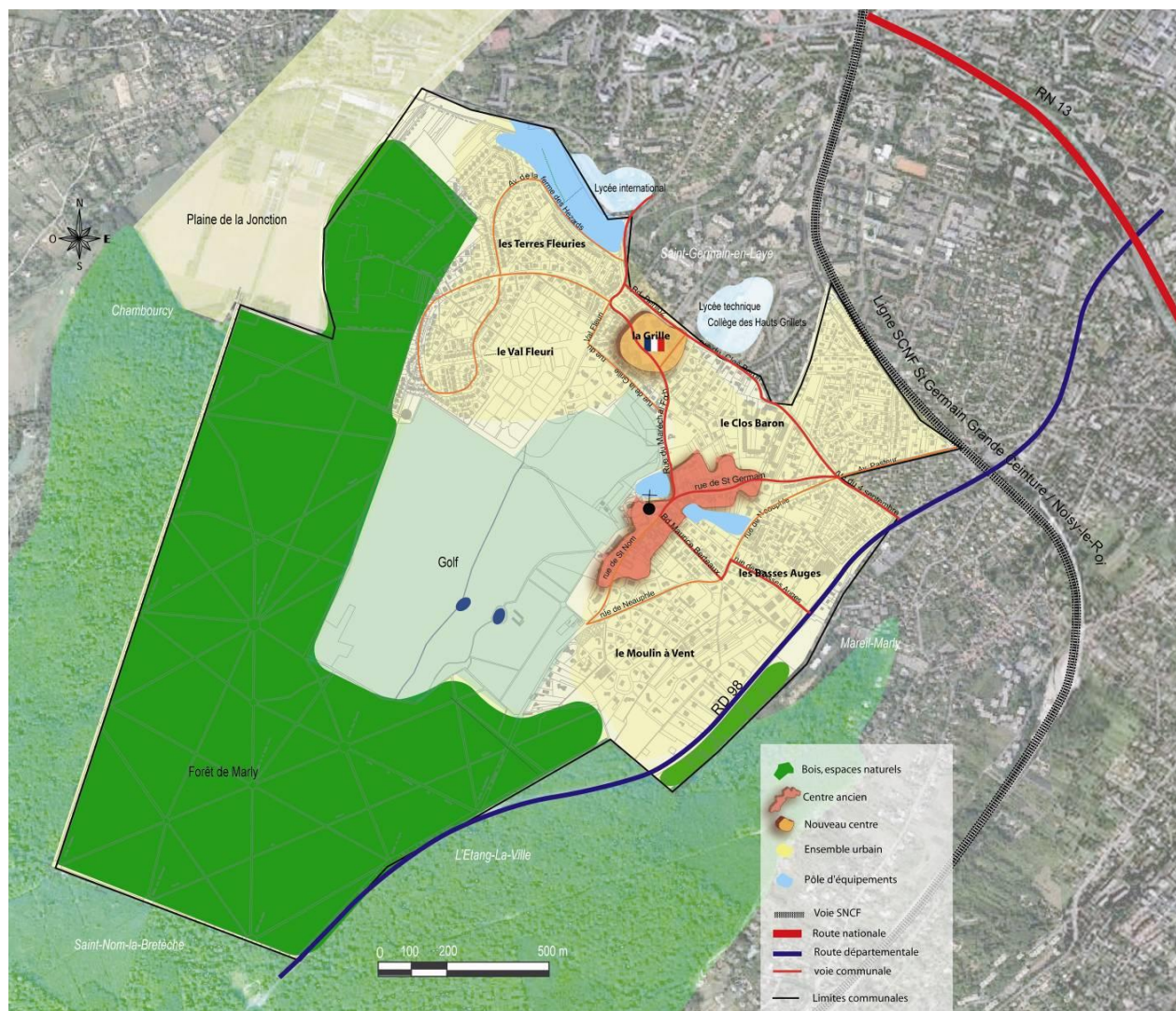




#### 4. L'armature urbaine



- 2/3 du territoire sont des espaces naturels
- La forêt de Marly borde le territoire de trois cotés.
- Un croissant Nord Ouest / Sud Est, urbanisé jusqu'aux limites avec les communes voisines.





La forêt de Marly au Nord Ouest de la commune



Le golf depuis le Val Fleuri



La rue de Saint Germain

Au sein du bassin parisien, la commune de Fourqueux est située sur des coteaux exposés Nord, qui s'appuient, face à Saint-Germain-en-Laye, sur les crêtes de Chambourcy, dont elle est séparée par la vallée du ru de Buzot et la forêt de Marly.

- plus des 2/3 du territoire sont des espaces naturels : la forêt de Marly, le golf
- la forêt de Marly borde le territoire communal de trois cotés.

Au centre du territoire communal se trouve le golf de Fourqueux. Cet espace vert, d'une grande qualité paysagère, grâce au paysage boisé qui l'entoure et à son relief vallonné, est un des éléments constitutifs du paysage de la commune.

- l'urbanisation s'est réalisée sur le croissant Nord Ouest / Sud Est, jusqu'aux limites avec les communes voisines de Saint Germain en Laye et de Mareil Marly.
- Le site vallonné offre de belles perspectives sur la Capitale et l'Ouest parisien.

Le territoire possède aujourd'hui deux centres distincts, l'un historique et l'autre, plus récent, reliés par le boulevard du Maréchal Foch

- le vieux village s'est construit à mi pente du coteau Est du territoire près de l'ancien château seigneurial et de son ancien parc, aujourd'hui devenu le golf de Fourqueux. Celui-ci, d'une superficie de 63 hectares, se trouve géographiquement en position centrale.
- le nouveau centre, quartier de la Grille, a été réalisé dans les années 1980.

- **Le golf, un espace vert clos, peu perceptible de l'extérieur**
- **Un développement de la commune autour de 2 centres distincts.**



**Un seul axe majeur en bordure du territoire communal : la RD 98**

**La RD 98**

Elle constitue la voie routière la plus importante en terme de gabarit et de trafic automobile. Des murs antibruit ont d'ailleurs été réalisés pour atténuer les nuisances sonores engendrées par cet axe.

Du Sud au Nord, cet axe de transit présente plusieurs séquences contrastées depuis la Forêt de Marly jusqu'à Saint Germain en Laye.

- 1- Cet axe reprend le tracé historique de l'ancienne route reliant Saint Nom la Bretèche à Saint Germain en Laye, et passe dans la forêt de Marly sur la moitié de sa traversée communale ;
  - 2- De part et d'autre de la voie, bois, anciens vergers et habitations individuelles se joutent ;
  - 3- Au Nord de la voie, la zone d'activités des Basses Auges et des quartiers d'habitations
- Au Sud, une portion coupée du reste du village (seul un passage souterrain piéton permet de franchir la voie) est composée de terrains agricoles en friche et d'habitations individuelles.

Une vitrine de l'activité économique présente à Fourqueux.



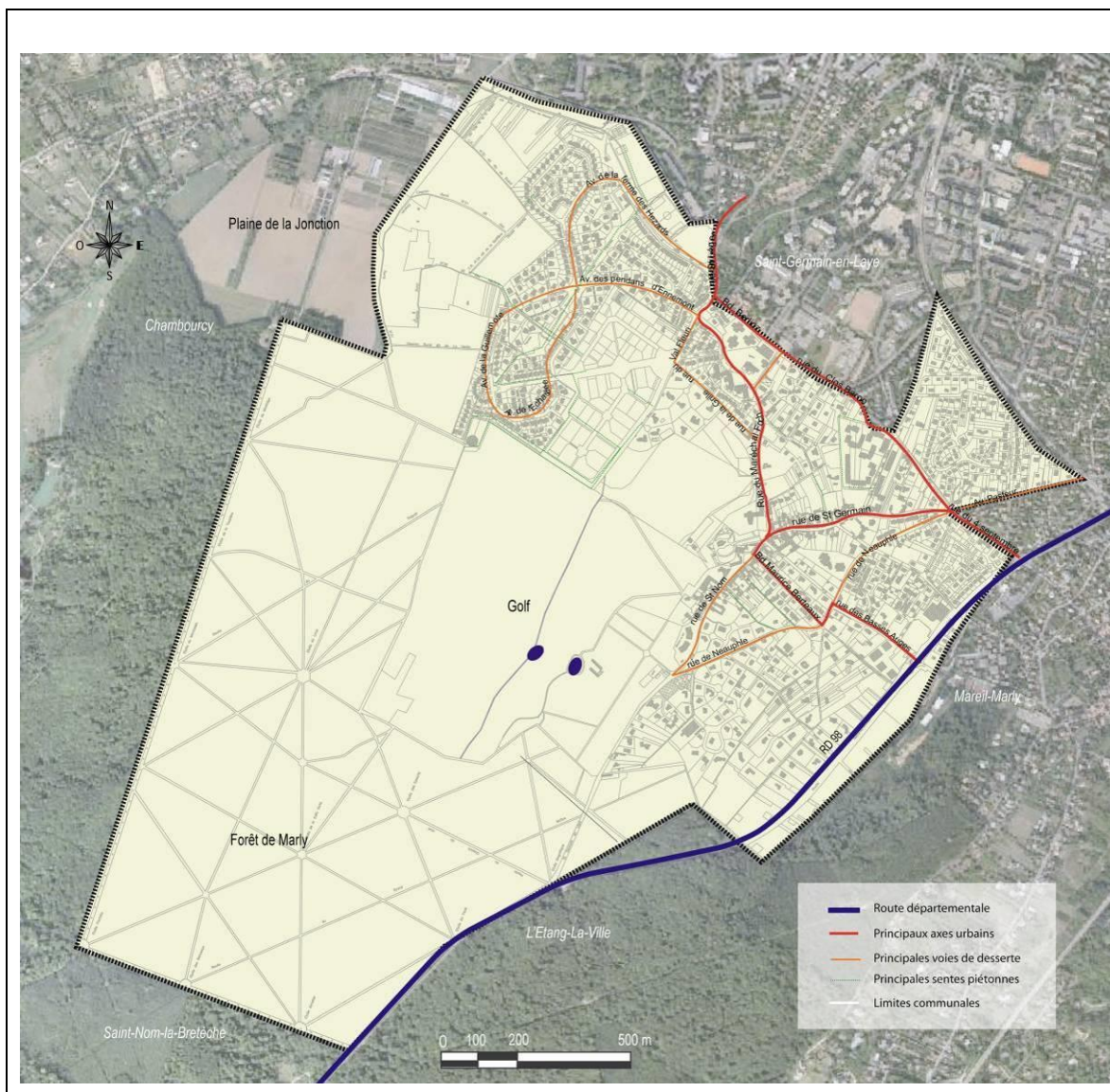
**La voie ferrée**

Cet axe constitue une limite physique mais aussi une coupure urbaine entre les quartiers d'habitat, majoritairement individuel, qui s'étendent au-delà du territoire communal sur Saint Germain en Laye. Elle peut être franchie par un seul passage souterrain, récent. Elle est source de nuisances pour les riverains.





### Le réseau de voirie et les cheminements piétons



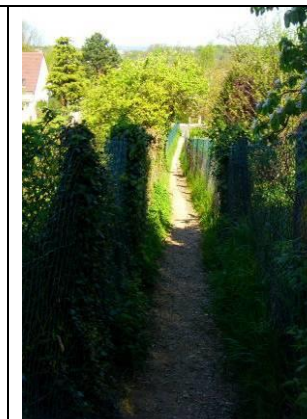
La trame viaire actuelle reprend en partie, le tracé des chemins ruraux du village. Ce réseau se caractérise notamment par une trame orthogonale suivant deux orientations distinctes :

- Nord-Est / Sud-Est, tels que les rues de Neauphle, Saint Nom, Saint Germain, aux Oies...
- Est / Ouest, comme par exemple le Boulevard Hector Berlioz, Maréchal Foch, Maurice Berteaux....

Le réseau est complété par des cheminements piétons sous la forme de sentes. Ces sentes relient autrefois le cœur historique du village aux vergers. Certaines, (d'origine) ont été conservées (sentes Joncheret, Girard, des Jardins).

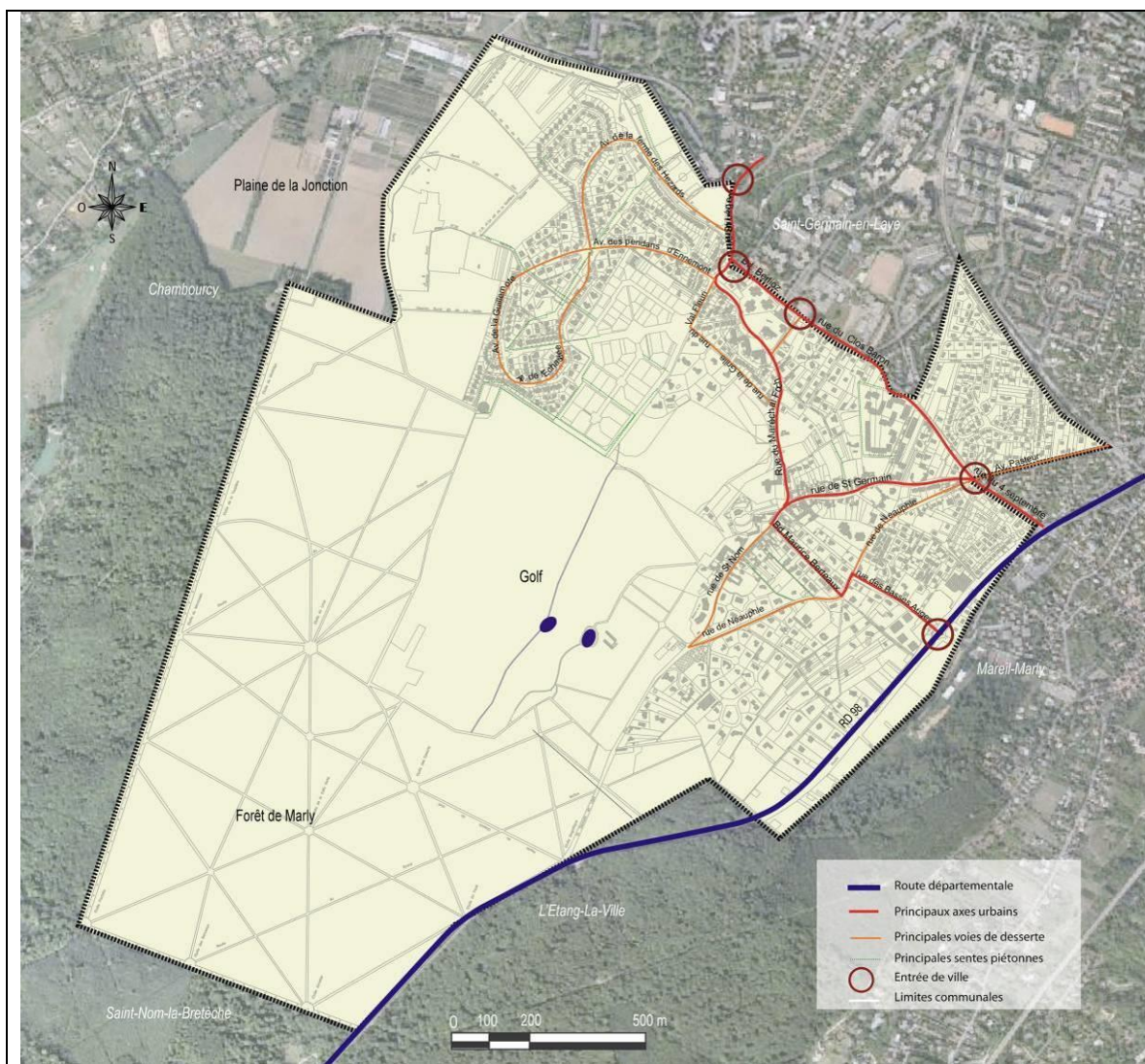
Les différentes entités du village reprennent dans leur composition ce principe de liaisons piétonnes.

**Une trame viaire orthogonale qui s'appuie en partie sur le tracé des chemins ruraux du village**





### Les entrées de ville










Le territoire de Fourqueux comporte cinq points principaux d'entrée de ville.

- Au Nord, les limites avec Saint Germain en Laye sont peu perceptibles. Ces trois entrées de ville permettant d'accéder, notamment, aux quartiers de la Grille et des Terres Fleuries sont peu marquées.

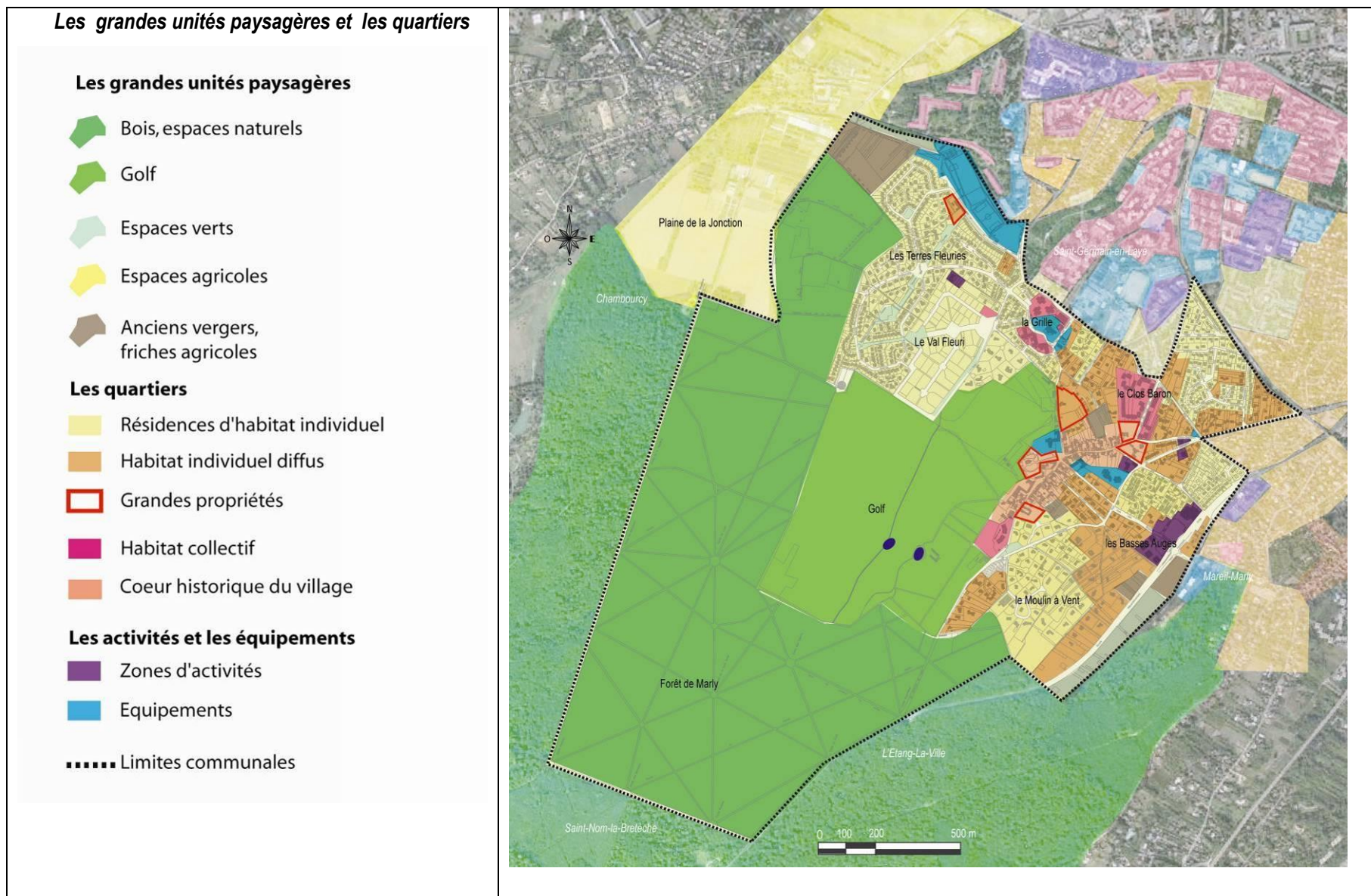
- Le carrefour de la Croix Rouge, par son aménagement et le bâti qui l'entoure, qualifie l'entrée dans le village. On note, à cet endroit, un engorgement du trafic aux heures de pointe.

- Au Sud, l'entrée par la RD 98 pourrait être plus marquée en profitant d'un aménagement futur des terrains dits de « la Mare Griseau ».

**L'entrée de ville au niveau de la RD 98 pourrait être mieux aménagée.**

		<p>Quatre des cinq points d'entrée de ville se trouvent sur l'axe formé par les rues Saint Léger, Berlioz, Clos Baron et 4 septembre. Cet axe constitue la principale limite communale avec Saint Germain en Laye, au Nord du territoire. Ces points ont des importances et des aménagements divers. De l'Ouest à l'Est :</p>
<p>1</p> 	<p>3</p> 	<p>1- Cette entrée de ville est la moins perceptible puisque l'on accède au territoire par la zone sportive. Celle-ci pourra être mise en valeur à la suite d'un réaménagement des équipements sportifs et du lycée international sur le site de Saint Germain en Laye.</p> <p>2 et 3- Les deux points suivants sont les plus perméables avec la commune de Saint Germain en Laye ; ils permettent d'accéder à la fois au centre « moderne » de Fourqueux et aux équipements scolaires de 2<sup>nd</sup> degré ainsi qu'à la gare routière de Saint Germain en Laye.</p> <p>4- Le carrefour de la Croix Rouge permet de desservir l'ensemble de la commune et constitue un accès direct à la RD 98.</p>
<p>2</p> 	<p>4</p> 	
<p>5</p> 		<p>5- Cet accès situé sur la RD 98 au niveau de la rue des Basses Auges dessert principalement la zone d'activités du même nom. Les terrains agricoles dits de « la Mare Griseau » sont actuellement en friche. Ce site se prête à l'accueil de nouvelles activités économiques, dans le cadre de l'aménagement et de la mise en valeur de cette entrée de ville.</p>





**Les grandes unités paysagères : la forêt de Marly, le golf, les terres de l'hôpital**















- La forêt de Marly s'étend sur le territoire communal sur environ 186 hectares, véritable poumon vert et lieu de promenade quotidien des fourqueusiens notamment au départ de la porte de Fourqueux ; Ses accès sont pourtant confidentiels, la ville ne profite pas assez de sa position géographique d'exception.
- Le golf est un site naturel classé ; cependant le mur de clôture en pierre qui le ceinture le rend peu perceptible de l'extérieur.
- Les terres dites de « l'hôpital » sont constituées par d'anciens vergers en friche. Ce site vallonné, d'une superficie d'environ 15 hectares, présente un intérêt paysager remarquable ; toutefois ses accès restent confidentiels et peu nombreux. Dans l'objectif de répondre à des besoins collectifs, cet espace de qualité actuellement peu emprunté pourrait faire l'objet d'une réappropriation par les habitants.  
Il jouxte les terrains protégés aux abords du ru de Buzot, lieux de promenade en direction de la plaine de la Jonction, du Désert de Retz (PR de Retz) et de la forêt de Saint Germain en Laye.

- ***La forêt de Marly, un poumon vert et un lieu de promenade dont les liens avec la ville restent confidentiels***
- ***Le ru de Buzot, un cours d'eau aux franges du territoire peu mis en valeur.***

<p><b>Les Basses Auges</b></p> 			<p>Ce quartier comporte une zone d'activités essentiellement tertiaire, située en entrée de ville depuis Saint Nom la Bretèche par la RD 98.</p> <p>Le quartier comporte également des ensembles d'habitat individuel groupés, assez denses et homogènes.</p> <p>Au Sud de la RD 98, rue du Pince Loup, un ancien terrain agricole en friche dit de « la Mare Griseau » en limite de Mareil Marly, fait face à la zone d'activités. Un chemin rural piéton qui longe ce lieu permet d'accéder à la Forêt de Marly.</p> <p>Ce site, d'une superficie d'environ 1 hectare, présente un réel potentiel d'évolution dans le cadre de l'aménagement et de la mise en valeur de la principale entrée de ville par la RD98.</p>
<p><b>Le nouveau centre, quartier de la Grille</b></p> 			<p>Ce quartier qualifié de nouveau centre présente une certaine mixité fonctionnelle avec des opérations de petits immeubles d'habitat collectif, des ensembles pavillonnaires groupés et diffus, des commerces en rez-de-chaussée, des équipements (crèche, mairie, poney club).</p> <p>En cas de délocalisation du poney club, des réflexions pourront être engagées sur l'avenir et la bonne utilisation de ce terrain qui occupe une position stratégique entre les deux centres.</p>

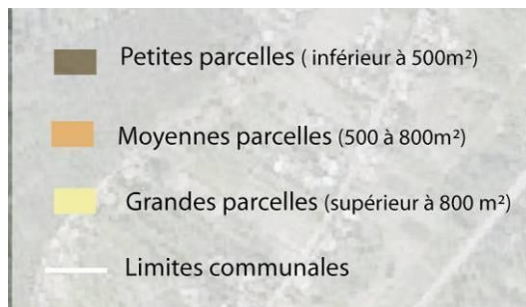


<p><b>Le cœur historique du village</b></p> 	<p>- Le cœur historique, village linéaire, s'est implanté à mi-pente autour de l'église puis en suivant les lignes incurvées que forment les routes de Saint Nom et de Saint Germain.</p> <p>Ce quartier est marqué par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un bâti de maisons de village implantées à l'alignement sur rue, ces maisons rurales sont assez hautes et étroites.</li> <li>- un aspect discontinu lié à la présence de cours autour desquelles sont implantées certaines constructions. Ces cours qui s'ouvrent sur l'espace public par des porches animent le décor urbain du village et lui donnent son caractère pittoresque.</li> </ul>
	<p>Des constructions plus récentes implantées notamment rue de Saint Germain s'inscrivent dans les volumes du bâti existant environnant.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De grandes propriétés sont implantées aux abords du cœur historique, certaines possèdent un intérêt patrimonial certain comme la villa Collin, la maison Victor Hugo. D'autres présentent des potentiels de mutabilité car elles sont faiblement utilisées et parfois quasiment à l'état d'abandon.</li> <li>- D'anciens vergers en friche situés aux abords de la rue aux Oies rappellent l'identité rurale de Fourqueux grâce à la sente piétonne des Jardins qui les traverse pour rejoindre la rue de Saint Germain. Ces terrains d'environ 7000 m<sup>2</sup> constituent sont situés en retrait par rapport au village. Cette partie nord du centre ancien n'est pas ou peu reliée avec les quartiers environnants (le quartier le la Grille, le Clos Baron). Une ouverture de cette partie vers les autres quartiers est souhaitable.</li> </ul>
	<p>Les terrains en friche situés entre les sentes piétonnes Girard et Joncheret au Sud du centre ancien. Des réflexions sur ce secteur pourront être engagées dans le cadre de la poursuite du développement de la commune autour du centre ancien.</p>
	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p><b>Quelques sites qui présentent des enjeux très importants.</b></p> </div>

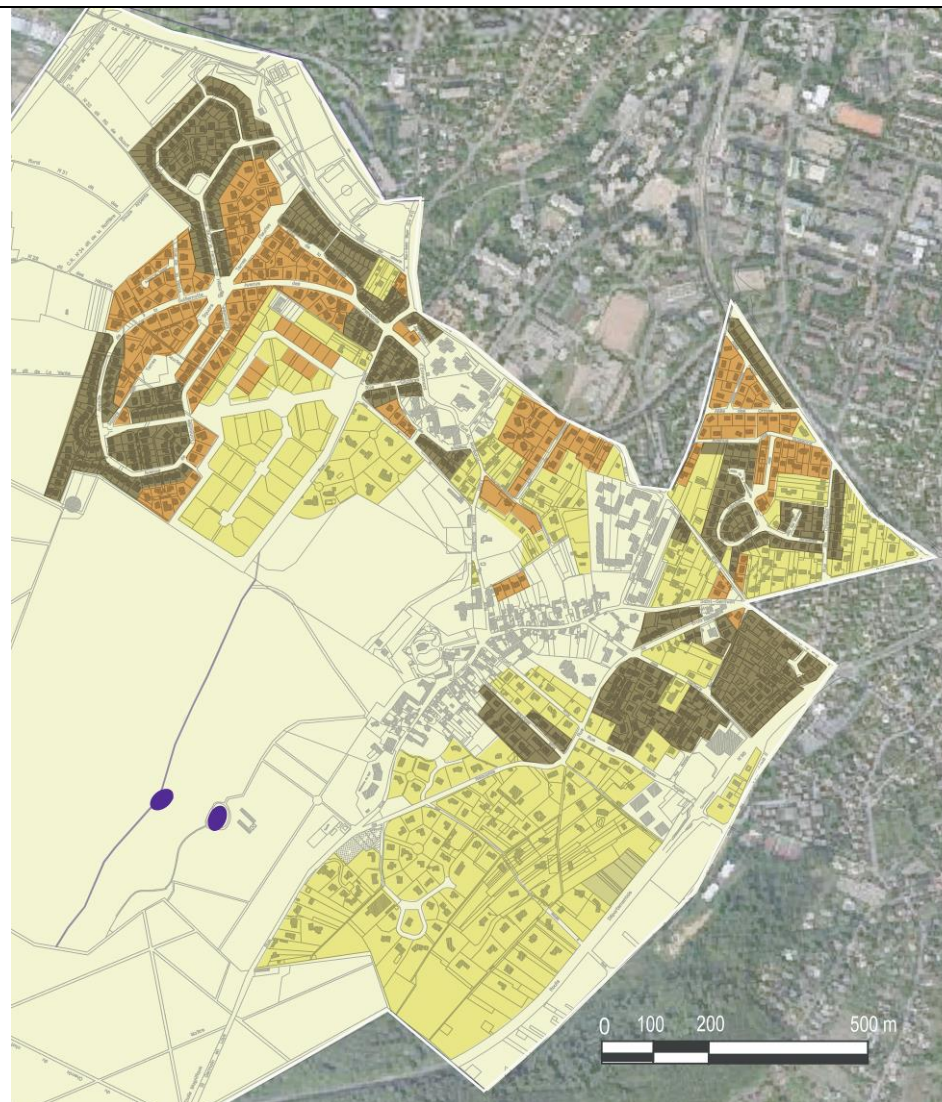
<p><b>Le Nord Est de la commune</b></p> 		<p>Ce quartier est légèrement excentré, notamment en raison de sa position de franges avec les communes voisines de Saint Germain en Laye et de Mareil Marly et à son accessibilité restreinte par la rue du Clos Baron. Construit dans les années 1960, cet ensemble correspond à l'un des premiers quartiers récents de Fourqueux.</p> <p>Le bâti est composé essentiellement de maisons individuelles de différents types (maisons en bande, pavillons, villas...) qui présentent une qualité d'ensemble.</p>
<p><b>Le Clos Baron</b></p> 		<p>Cette opération de petits immeubles d'habitat collectif de part et d'autre de la rue du Clos des Haies a été réalisée au début des années 1970. Les constructions, de faible hauteur (R+3), s'implantent autour d'un bel espace vert arboré de qualité.</p>
<p><b>Le Sud de la commune : le Moulin à Vent</b></p> 		<p>Ce quartier situé sur le coteau Sud Est de la commune est majoritairement composé d'habitat individuel de tailles et de formes diverses reflétant pour certaines, leur période de construction, (maisons de villégiature, pavillons, villas modernes...). Quelques ensembles pavillonnaires sont clos et protégés par des grilles.</p>
<p><b>Le Nord Ouest : Les Terres Fleuries / Le Val Fleuri</b></p> 		<p>Ces deux opérations d'ensemble ont été réalisées respectivement dans les années 1980 et 2000.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les Terres Fleuries est un quartier assez dense qui présente un bon équilibre entre ensemble bâti et espace public (espace vert piéton traversant). Le bâti y est relativement homogène composé de maisons individuelles groupées.</li> <li>- Le Val Fleuri comprend des constructions de grande taille, qui sont implantées sur des parcelles assez larges.</li> </ul>
<p><b>Des quartiers d'habitation assez bien structurés et relativement peu mutables.</b></p>		



**Taille moyenne des parcelles dans les quartiers d'habitat individuel**



**Des tailles de parcelles homogènes dans les quartiers au Nord de la commune.  
Des tailles plus diversifiées au Sud du territoire.**





## **FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE**

### **1. Les équipements**

Le diagnostic sur les équipements a été réalisé avec l'aide des services de la commune cependant les informations et l'analyse qu'il contient demandent à être validés afin d'aboutir à des enseignements correspondant aux réalités et aux besoins de la population.

En effet, l'objectif du présent diagnostic est d'évaluer le niveau d'équipements de la commune au regard des besoins des habitants, aussi bien sur le plan qualitatif que quantitatif, en tenant compte des caractéristiques de la population.

### Les équipements communaux

- Une nouvelle **mairie** a été construite en 1990

- **La poste** a fait l'objet des travaux de rénovation et d'agrandissement pour faire face à l'augmentation de sa fréquentation. Elle reste toutefois peu fonctionnelle.

- L'**ESPACE** est le principal équipement communal. Il est situé dans le centre historique à proximité de la place du Marché. C'est le cœur social et culturel de la commune ; il abrite un centre social, une bibliothèque, une salle de spectacle polyvalente, un centre de loisirs (CLSH), une école de musique et un local pour les associations.

- **L'église Sainte-Croix**, classée au titre des Sites et Monuments Historiques, a fait l'objet d'une restauration il y a quelques années.

- **Le cimetière**, situé rue de Neauphle, au Sud de la commune, est actuellement suffisant, mais une réflexion est actuellement engagée pour essayer de définir les besoins à moyen et long terme.





- **Un équipement majeur à l'échelle communale : L'ESPACE**
- **Les équipements existants répondent à une grande part des besoins.**
- **Il restera à prendre en compte à l'avenir certains besoins notamment ceux des personnes âgées désirant rester à Fourqueux (aide à domicile, logement adapté, formule d'hébergement médicalisé), ainsi que les besoins en matière d'accueil de la petite enfance.**

## Les équipements communaux



La zone sportive



La place du marché et l'ESPACE



La poste



La mairie au sein du nouveau centre



Le poney club



L'église Sainte-Croix

### **Les équipements scolaires et de petite enfance**

#### *Les équipements scolaires*

Le groupe scolaire Charles Bouvard accueille douze classes élémentaires d'une capacité de 320 enfants et six classes de maternelles d'une capacité de 180 enfants. Le groupe scolaire est également équipé d'une cantine. Les capacités de cet équipement répondent aux besoins actuels de la population de la commune. Le nombre d'élèves est stable depuis 1999 autour de 320. Il a atteint un pic en 2002-2003 à 328 pour redescendre aujourd'hui à 319. En maternelle le nombre d'élèves augmente régulièrement depuis 2000. Après une baisse entre 1999-2000, il est aujourd'hui redevenu semblable à celui de 1999.

Il faut néanmoins prendre en compte le fait que le groupe scolaire de Fourqueux offre des facultés particulières pour la scolarisation d'enfants de familles d'origine étrangère, ce qui fait qu'il accueille de nombreux enfants des communes environnantes, l'évolution des effectifs scolaires ne reflète donc pas totalement l'évolution des naissances et des classes d'âge de la commune de Fourqueux.

Une partie des enfants de Fourqueux fréquentent le Collège des Hauts Grillets, qui est situé sur la commune de Saint-Germain-en-Laye, en limite de Fourqueux. Il accueille en priorité les enfants des communes de Saint-Germain-en-Laye et Mareil-Marly.

Des équipements scolaires du second degré, publics ou privés, situés sur le territoire de Saint-Germain-en-Laye accueillent les jeunes fourqueusiens.

#### *La petite enfance*

Une crèche – halte garderie existe également depuis 1990, elle est située à proximité de la mairie, dans le nouveau centre. Le « Jardin de la Grille » accueille 12 enfants en crèche et 13 en centre multi accueil.

**Au niveau scolaire, les équipements offrent un niveau de services satisfaisant face aux besoins.**



Le groupe scolaire Charles Bouvard



La crèche -halte garderie

### **Les équipements sportifs**

Les équipements sportifs comprennent :

- deux terrains de football (dont un pour le jeu à sept)
- un plateau d'évolution (volley, basket, hand-ball)
- quatre tennis en plein air (en plus de deux courts appartenant à une association privée)
- deux tennis couverts

Des équipements privés viennent compléter et diversifier cette offre :

- Un poney club
- Le golf

La forêt de Marly à proximité immédiate permet la pratique des sports de plein air (course, marche à pied, VTT...).

Il y a quelques années, d'importants travaux ont été réalisés afin de mieux adapter les équipements sportifs aux besoins de la population. Restent toutefois des besoins à satisfaire pour l'avenir, devrait notamment être programmée la construction d'un gymnase.



Stade Claude Bocard



Tennis couvert

***Une importante zone sportive au nord de la commune.***





## 2. Les transports en commun et les déplacements

### Une bonne connexion au réseau routier régional

#### La desserte routière de la commune

La proximité du réseau autoroutier Francilien et national (A 13 en particulier) et de grandes infrastructures routières, confèrent à la commune une bonne accessibilité.

La commune est desservie par :

L'autoroute A13 qui la relie à Poissy ainsi qu'à Paris porte de Saint Cloud, ou porte Maillot avec l'A14.

La RN 13 qui dessert Marly-le-Roi, Le Pecq, Port-Marly, Saint Germain, Chambourcy.

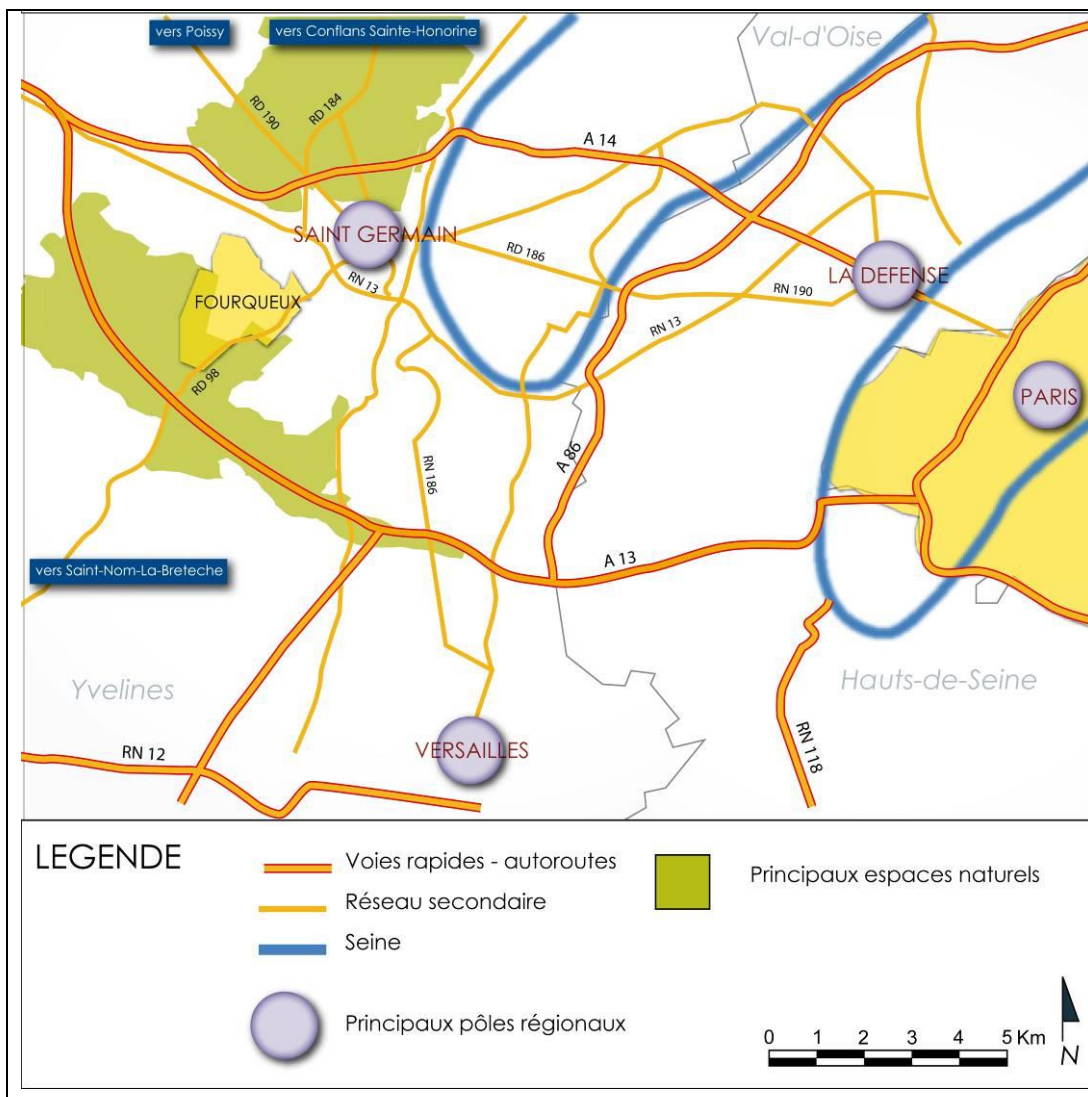
Les RN 184 et 186 qui assurent les liaisons avec Versailles et Conflans-Sainte-Honorine

La RD 190 vers Saint-Germain-en-Laye et Poissy

La RN 308 vers Maisons-Laffitte et Poissy

On note des encombrements aux heures de pointes sur la RN 13 et l'A 13, dans le sens Province - Paris le matin et Paris - Province le soir. Cependant de manière générale l'accessibilité à la commune est bonne.

**Une accessibilité aux pôles d'emplois de Versailles, La Défense, Paris...**



### La desserte interne à la commune

La voirie primaire de Fourqueux respecte le réseau viare ancien du village. Dans le centre ville historique, les rues sont étroites et assez sinueuses. Les raccordements à la RD 98 sont peu nombreux (2) du fait de la mise en voie piétonne et cyclable du raccordement entre la rue de Neauphle et de la RD 98, au Sud de la commune

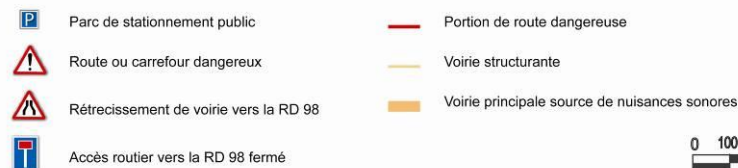
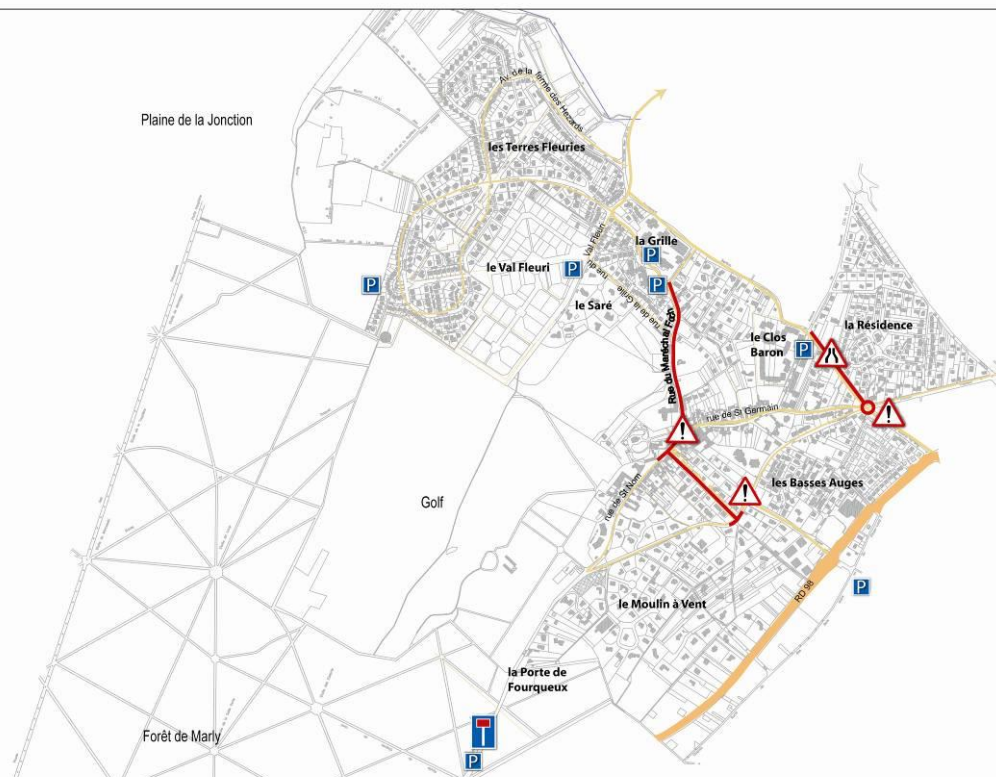
- La rue du Clos Baron qui descend vers le carrefour de la Croix Rouge se rétrécit à son approche, ce qui provoque des problèmes de circulation.
- La rue Maurice Berteaux, qui relie le centre ville historique à la RD 98 au niveau du rond-point des Basses Auges présente une mauvaise lisibilité de son carrefour avec les rues du Moulin à Vent, des Hautes Auges et de Neauphle.

Certaines voies sont marquées par une vitesse trop élevée des véhicules qui l'empruntent. Un aménagement adapté de l'espace public pourrait permettre une réduction de ce risque.

Les parkings publics, ainsi que le stationnement sur la chaussée répondent correctement à la demande. Certains sont même très peu utilisés, c'est le cas du parking du rond point Charles de Gaulle.

- **L'aménagement de certaines rues et carrefours devrait permettre de ralentir la vitesse des véhicules.**
- **L'offre en stationnement apparaît suffisante à proximité des principaux équipements. Néanmoins, un besoin de places supplémentaires peut exister au sein des quartiers les plus denses.**

### La circulation intra communale





## Fourqueux profite du réseau de transports en commun Francilien situé à proximité

### Le réseau ferré

La commune de Fourqueux ne possède pas de gare sur son territoire, mais se trouve à proximité de nombreuses lignes qui desservent les principaux pôles régionaux.

La plus intéressante est la gare de Saint Germain en Laye desservie par la ligne A du RER.

La gare la plus accessible depuis la commune est la gare de Mareil Marly, située sur la ligne qui reprend le trajet de la grande ceinture, et dessert Saint-Germain-en-Laye, Saint-Nom-la-Bretèche et Noisy-le-Roi. Elle permet un raccordement au réseaux Transilien Saint-Lazare au niveau de la station Saint-Nom-la-Bretèche forêt de Marly. De là, cette ligne permet de rejoindre La Défense et Paris.

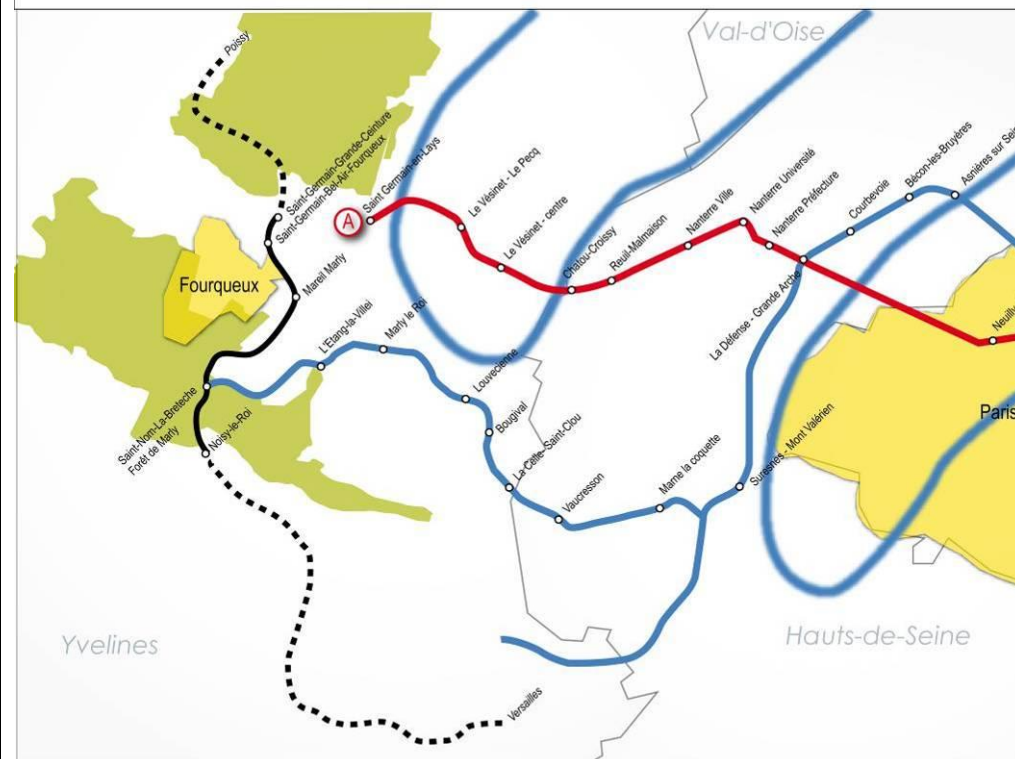
Un projet de prolongement permettra de relier à terme Versailles à Poissy. Ce projet, lorsqu'il sera réalisé, améliorera considérablement la desserte en transports en communs de Fourqueux. La gare de Saint-Germain-Bel-Air-Fourqueux verra son statut évoluer. Par conséquent, il semble important dès aujourd'hui :

- de travailler sur les accès à la gare, notamment pour les vélos (voies cyclables, stationnement)
- d'envisager une amélioration de sa desserte en transports en commun depuis le centre de Fourqueux.

Des bus permettent également un rabattement depuis Fourqueux jusqu'à la gare RER de Saint-Germain-en-Laye, qui offre des liaisons vers Nanterre, La Défense et le centre de Paris.

**La réponse aux besoins en transports en commun passe aujourd'hui par une amélioration de la desserte de la gare SNCF RER de Saint-Germain-en-Laye.**

## L'accessibilité ferroviaire à Fourqueux



### LEGENDE

- |   |  |   |                             |
|---|--|---|-----------------------------|
|  | Ligne transilien Saint Lazare              |  | Principaux espaces naturels |
|  | Ligne RER A                                |   |                             |
|  | Grande Ceinture                            |   |                             |
|  | Principe d'extension de la Grande Ceinture |   |                             |



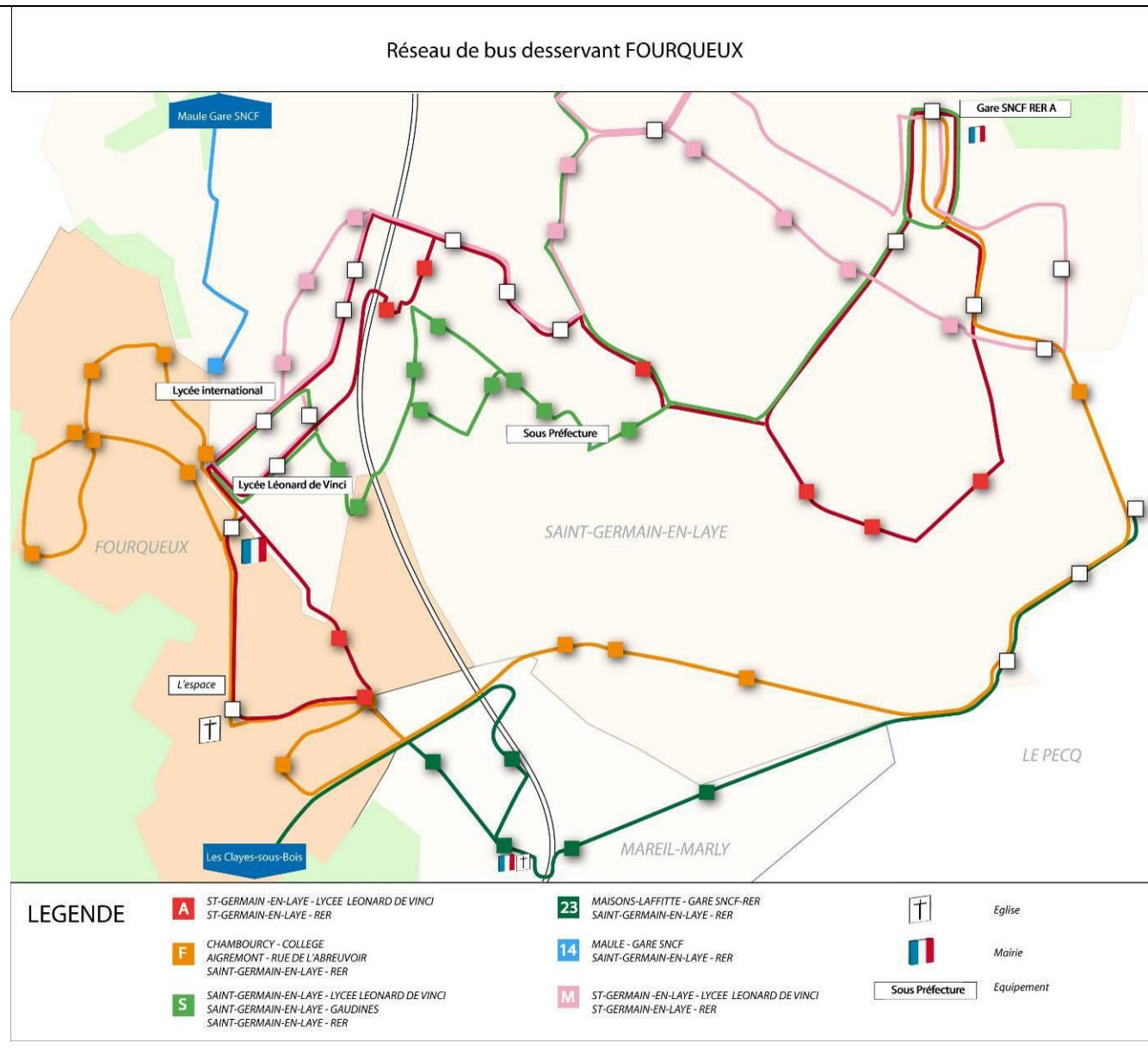
*Le réseau de bus*

Six lignes de bus traversent ou longent le territoire communal de Fourqueux. Il s'agit des lignes A, F, S, 14 et M, exploitées par Véolia, et la ligne 23 exploitée par CSO. La plupart des lignes desservent la gare RER de Saint-Germain-en-Laye. Seules deux lignes desservent réellement le village de Fourqueux : la A et la F. Elles ne fonctionnent pas le dimanche.

Un bus de nuit relie également Paris à la gare RER de Saint-Germain-en-Laye.

**Des lignes de bus qui desservent les équipements majeurs de la commune (Mairie, ESPACE...).**

**Les fréquences sont néanmoins insuffisantes, notamment vers la gare RER de Saint-Germain-en-Laye.**



La Fréquence des bus

N° de ligne	destinations	Fréquence ou nombre de bus par jour				Amplitude horaire	Quartiers et principaux lieux desservis	Remarques
		HP	HC	Samedi	Dimanche et jours fériés			
A	Gare RER Saint-Germain-en-Laye – Lycée Léonard de Vinci	1 à 4 minutes	8 à 30 minutes	2 à 30 minutes	30 minutes à 1h	6h00 à 21h11	Mairie de Saint-Germain-en-Laye – Ecole de Musique – Centre commercial	L'amplitude horaire va de 6h04 à 20h34 le samedi, et de 8h26 à 19h38 le dimanche
A	Gare RER Saint-Germain-en-Laye - Fourqueux	5 bus par jour		---	---	9h26 à 21h04	Idem + Clos Baron – Croix rouge – église Sainte Croix – Mairie de Fourqueux	
F	Fourqueux Ferme des Hézards – Gare RER Saint-Germain-en-Laye	18 à 32 minutes	36 minutes à 2h40	37 à 50 minutes	---	6h44 à 19h23	Mairie de Saint-Germain-en-Laye – Lycée Jeanne d'Albret – Collège Debussy - Zone d'activité de Fourqueux - Clos Baron – Croix rouge – église Sainte Croix – Mairie de Fourqueux	Le samedi, l'amplitude horaire va de 7h08 à 12h33
S	Gare RER Saint-Germain-en-Laye – Lycée Léonard de Vinci	5 à 20 minutes	10 à 20 minutes	11 à 15 minutes	20 à 40 minutes	5h53 à 20h 52	Mairie de Saint-Germain-en-Laye – centre ville de de Saint-Germain-en-Laye – Ecole de Musique – Tribunal d'instance – Hôpital Desoyer – ancien cimetière	L'amplitude horaire va de 6h07 à 20h49 le samedi, et de 8h00 à 19h48 le dimanche
14	Saint-Germain-en-Laye Lycée International – Maule Gare SNCF	3 bus par jours		---	---		Château d'Hennemont – N13 - Chambourcy	Ne fonctionne pas hors des périodes scolaires
M	Gare RER Saint-Germain-en-Laye – Lycée Léonard de Vinci	5 bus par jour		2 bus par jour	2 bus par jour	7h00 à 13h55	Mairie de Saint-Germain-en-Laye – Hôpital Desoyer – Marché de Saint-Germain-en-Laye –quartier de Gramont	
23	Gare RER Saint-Germain-en-Laye – Les Clayes sous bois	8 à 20 minutes	1h à 1h42	2 bus par jour	---	7h23 à 20h19		

**La fréquence des transports en commun n'offre pas de véritable alternative à l'utilisation de la voiture individuelle.**

### Des circulations douces à développer

Fourqueux dispose sur son territoire de nombreuses sentes piétonnes permettant de relier agréablement les quartiers résidentiels entre eux, ou de rejoindre la forêt depuis les quartiers situés en lisière.

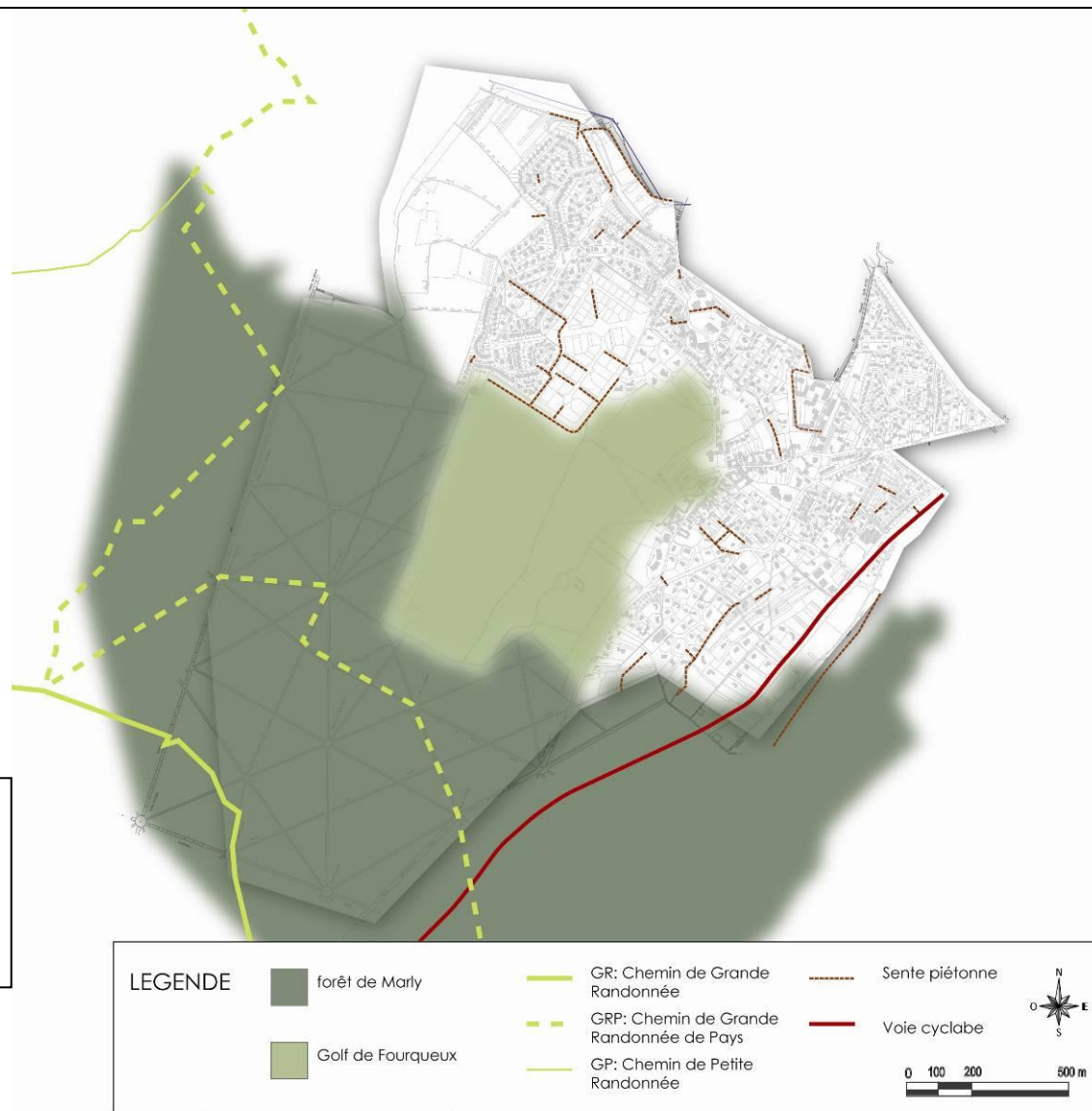
Plusieurs chemins de grande ou petite randonnée traversent la forêt de Marly le Roi :

- Le GR 1, qui traverse la commune sur une portion de 494 mètres part de la porte Maillot et fait le tour de Paris, en traversant le bois de Boulogne, le parc de Saint-Cloud avant de s'enfoncer dans la forêt de Marly.
- Le GRP de la ceinture verte de l'Île-de-France qui traverse la commune sur une portion de 1 330 mètres

Une piste cyclable est aménagée le long de la RD 98, mais la commune n'en possède pas réellement sur son réseau secondaire. Cependant, certaines voies comme la rue du Maréchal Foch pourraient bénéficier de ces aménagements, ce qui permettrait par ailleurs de réduire la vitesse des véhicules.

Le golf ne peut être traversé, c'est un domaine privé coupé du reste du territoire communal.

- **De nombreuses sentes piétonnes offrent des liaisons douces entre les quartiers.**
- **Une diversité de cheminements doux mais juxtaposés sans logique d'ensemble.**



## **La situation des droits à construire en 2008**

Sur l'ensemble du territoire communal, les droits à construire sont régis par le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 25 septembre 2000 élaboré en compatibilité avec le SDRIF approuvé en 1994 qui s'impose à l'ensemble des documents d'urbanisme.

Le SDRIF (actuellement en vigueur, le SDRIF approuvé en 1994) a défini sur le territoire communal 4 types de zones :

- une zone vert foncé (bois ou forêts) correspondant à la forêt : zones protégées où les constructions doivent être interdites à part les constructions exclusivement destinées à l'exploitation forestière ou l'accueil du public pour la pratique d'activités sportives ou culturelles
- une zone « vert clair » (espace paysager ou espace vert) correspond au site du golf et à celui des « Terres de l'Hôpital », les seules constructions qui peuvent être autorisées sont :
  - les équipements publics de caractère intercommunal à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites
  - les bases récréatives, les équipements sportifs et les équipements d'accueil des promeneurs sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à des intérêts majeurs de protection écologique et paysagère (page 57 du SDRIF)
- une zone « saumon » correspondant aux zones actuellement urbanisées où le SDRIF ne fixe pas de prescription particulière
- une zone « partiellement urbanisable », hachurée orange, qui a été récemment urbanisée (zones des Terres Fleuries)





## **DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE**

## **LES HABITANTS**

### *Préambule*

Fourqueux se situe dans les communes de moins de 10 000 habitants qui pourront prétendre à un recensement complet d’ici la fin de l’année. Les résultats n’étant à l’heure actuelle pas disponibles, le présent chapitre s’appuiera sur les éléments du recensement partiel de 2005 mais fera parfois référence aux données du recensement de 1999, plus précises dans certains domaines.

## 1. Une augmentation irrégulière de la population depuis 1968

Au XIXème siècle Fourqueux était un village de 350 habitants. Sa population mettra soixante-dix ans à doubler, pour atteindre le chiffre de 702 habitants en 1954.

A partir des années 1950, la croissance se fait plus rapide, on assiste quasiment à un triplement de la population entre 1954 et 1975 principalement dû à la construction de nouveaux logements, notamment dans les quartiers Sud de la ville. En moyenne durant cette période, la population a augmenté de 4,6% par an.

Après une stabilisation autour de 2 200 habitants entre 1975 et 1982 (+1.8% par an), la population va doubler en l'espace de 10 ans, soit une augmentation moyenne de 6,8% par an. Cette reprise s'explique par la réalisation d'opérations de logements importantes comme celle des Terres Fleuries.

Entre 1990 et 2005, l'augmentation de la population s'est considérablement ralentie mais la population n'a toutefois pas baissé (+0.2% par an).

De plus, depuis 1986, le solde naturel de la population reste positif (autour de 0.5% par an) alors que celui des communes proches tend à diminuer.

Cependant c'est principalement le solde migratoire, lié le plus souvent à la construction de nouveaux logements sur le territoire communal, qui permet d'expliquer les variations dans l'augmentation de la population Fourqueusienne.

Entre 1982 et 1990, on observe ainsi une variation annuelle, due au solde migratoire, qui s'élève à 6.67% et où dans le même temps la population passe de 2307 à 4054 habitants, soit quasiment un doublement en 8 ans (+ 75,7%).

### L'évolution de la population depuis 1950 :

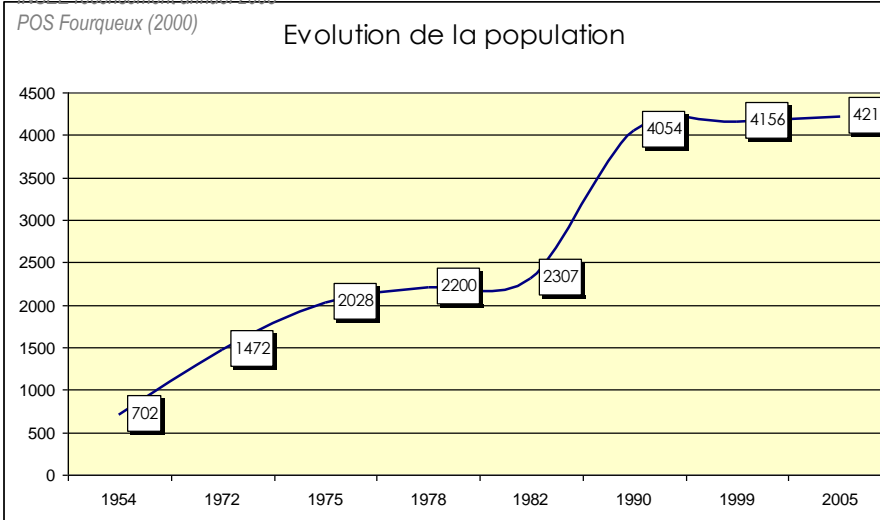
**1950 – 1970 : augmentation progressive**

**1970 – 1980 : stabilisation**

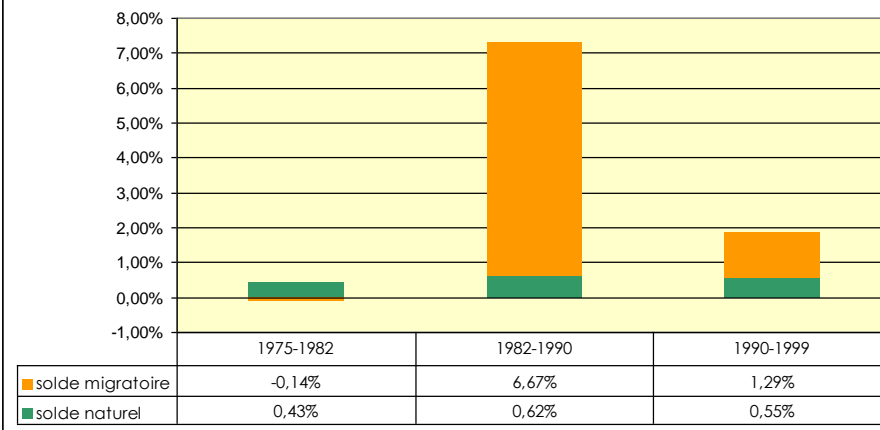
**1982 – 1990 : très forte augmentation**

**Depuis 1990 : tendance à la stabilisation**

Source : INSEE recensement général de la population 1999  
INSEE recensement annuel 2005



### Part du solde migratoire et du solde naturel dans l'évolution de la population depuis 1975



Source : INSEE recensement général de la population 1999

## 2. Une population assez jeune mais qui vieillit

Naturellement Fourqueux a connu depuis trente ans les mêmes tendances qu'au plan régional et national : vieillissement de la population due à l'allongement de la durée de vie et à la baisse de la natalité. Néanmoins, Fourqueux se distingue par un vieillissement plus modéré de sa population avec une part importante de 0-19 ans (autour de 33%) qui reste stable.

Si la part des 0-19 ans a progressé entre 1982 et 1990, suite à la construction des Terres Fleuries, elle a tout de même ré-augmenté entre 1999 et 2005 sans construction nouvelle d'importance. Cela peut traduire une rotation dans le parc de logements, avec l'arrivée de jeunes ménages.

La part des jeunes actifs (de 20 à 39 ans) est en chute constante depuis 1982, passant de 25 à 17% de la population en 25 ans. Cette chute peut s'expliquer par un problème d'offre en petits logements sur la commune, ainsi que par la faible desserte en transport en commun, qui handicapent l'installation des jeunes actifs sur le territoire communal.

La part des actifs plus âgés, à l'image de celle des plus jeunes, reste stable entre 30 et 35% de la population. C'est la tranche d'âge la plus représentée dans la commune.

La part des personnes de 60 ans et plus a augmenté, passant de moins de 10% en 1982 à 17% en 2005, dépassant pour la première fois celle des jeunes actifs.

En comparant la structure par âge de la population de Fourqueux avec celle des Yvelines et de l'Île-de-France, on constate que la part des plus jeunes (0 – 19 ans) est beaucoup plus élevée à Fourqueux que dans le reste de la région, comme la tranche des 40-59 ans. Par contre, la tranche des jeunes actifs, historiquement très présents en Île-de-France, est beaucoup plus faible à Fourqueux. Les personnes âgées y sont également un peu moins représentées que dans le reste du département et de la région.

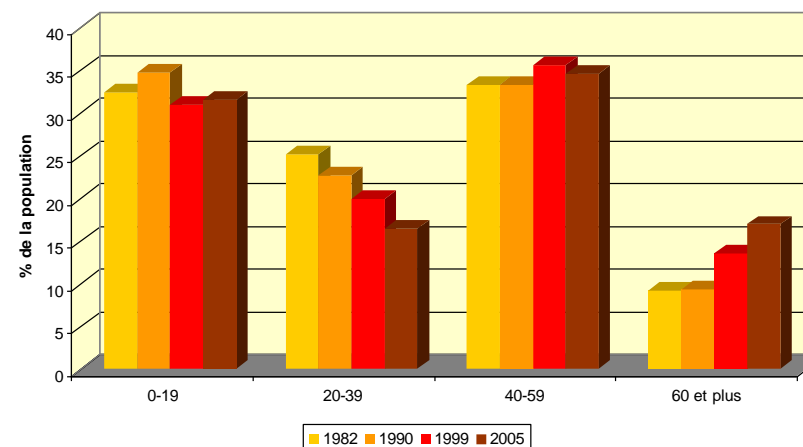
**Une difficulté à retenir les jeunes actifs : baisse sensible et régulière des 20 – 40 ans**

**Une population qui malgré un vieillissement global garde une proportion importante de jeunes de moins de 20 ans.**

Source : INSEE recensement général de la population 1999

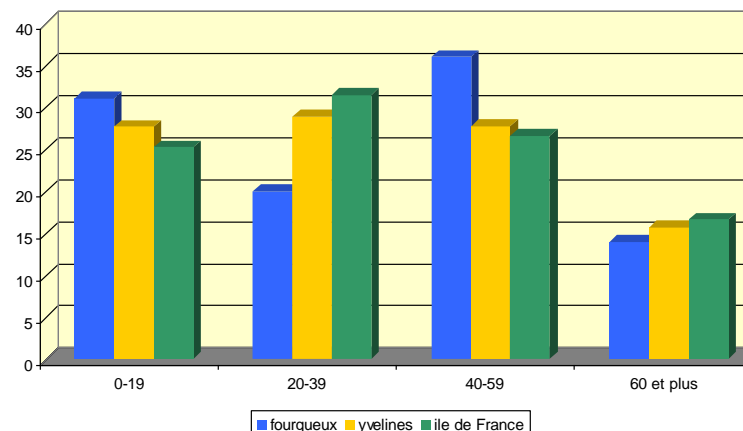
INSEE recensement annuel 2005

évolution de la population par tranche d'âge



Source : INSEE recensement général de la population 1999

Comparaison de la structure par tranche d'âge





### 3. Les caractéristiques des ménages

La population de la commune est fortement dominée par les cadres et professions intellectuelles qui, malgré une légère baisse depuis 1990, représentent toujours un tiers de la population active en comprenant les retraités de la commune.

Les agriculteurs, qui étaient encore une vingtaine en 1982, ont aujourd'hui totalement disparus, et les ouvriers sont de moins en moins présents dans le paysage professionnel au sein de la population active.

Parmi les catégories socioprofessionnelles qui augmentent, on peut citer les professions intermédiaires et les employés, dont la part est en hausse depuis 1990.

Le phénomène le plus marquant est l'augmentation du nombre de retraités, qui est passé de 10 à 20% entre 1982 et 1999.

La situation géographique de Fourqueux par rapport à Paris et à la Défense qui accueille de nombreuses sociétés étrangères et multinationales ainsi que la proximité du lycée international de Saint Germain en Laye font que la proportion d'habitants d'origine étrangère est importante (environ 10 % des ménages).

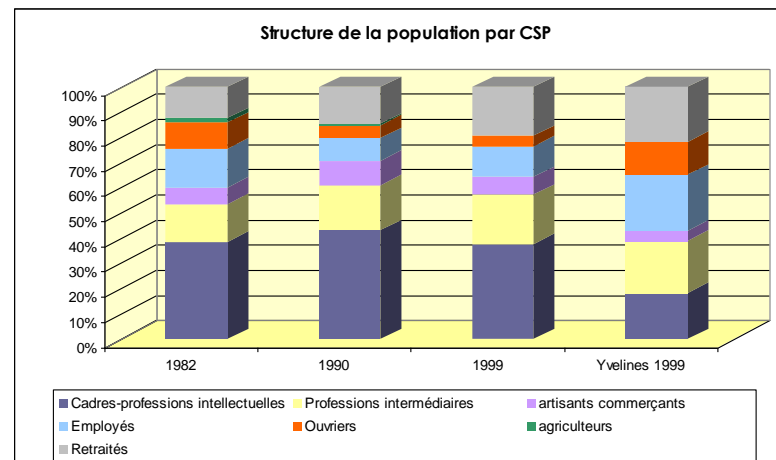
La carte du SDRIF montre que la commune de Fourqueux se situe dans la banlieue Ouest parisienne plutôt aisée. L'écart de revenu avec la moyenne régionale était positif en 1984, et depuis, l'écart s'est encore creusé. Traditionnellement, comme beaucoup de communes de l'Ouest parisien, Fourqueux a toujours attiré une population aisée. Cette caractéristique reste vraie aujourd'hui, même si on note une augmentation des professions intermédiaires, notamment grâce à des opérations de logements plus accessibles comme les Terres Fleuries.

Le revenu moyen par ménage à Fourqueux en 2007 est de 53 463 € par an.

Le taux de chômage est de 7.4% en 2005, bien en dessous du taux régional qui est de 11,7%.

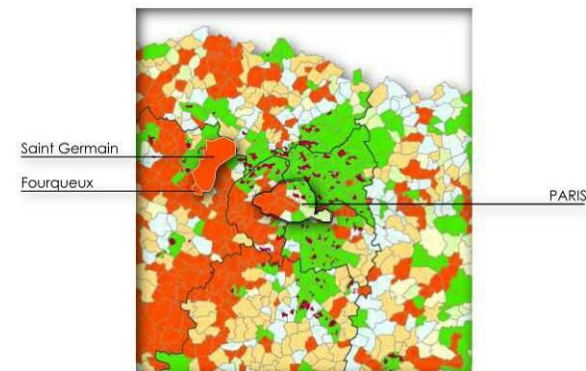
**Les caractéristiques des ménages montrent que Fourqueux est un lieu de résidence pour les catégories moyennes ou supérieures mais reste difficilement accessible aux jeunes actifs ou aux personnes aux revenus plus modestes.**

Source : INSEE recensement général de la population 1999



Evolution du revenu pour la commune de Fourqueux par rapport à la région Ile-de-France

Projet de SDRIF : données 2004



Revenu moyen après impôt par foyer fiscal supérieur au revenu régional en 1984

- l'écart s'accroît entre 1994 et 2004
- l'écart se réduit entre 1994 et 2004
- l'écart devient négatif

Revenu moyen après impôt par foyer fiscal inférieur au revenu régional en 1984

- l'écart s'accroît entre 1994 et 2004
- l'écart se réduit entre 1994 et 2004
- l'écart devient positif
- zones urbaines sensibles



## LES LOGEMENTS

### 1. Une évolution rythmée par la réalisation d'opérations d'ensemble

Le parc de logements a augmenté de 7,3% entre 1999 et 2005, soit 106 logements de plus qu'en 1999, ce qui fait passer le parc de la commune de 1 445 logements en 1999 à 1 551 en 2005. La plus grosse augmentation du parc s'est déroulée entre 1982 et 1990, où le nombre de logements a doublé en à peine 8 ans.

#### La construction récente de logements

La construction de logements individuels est relativement faible depuis 1999. Mis à part la livraison du lotissement du Val-Fleuri en 1999-2000 qui comprenait 52 maisons, la production annuelle a chuté jusqu'en 2003 pour se stabiliser autour de 4 logements par an. On note une légère reprise en 2006 avec la mise en chantier de 8 logements, mais l'année 2007 est la première où les logements réalisés ou en cours de réalisation sur la commune sont uniquement collectifs.

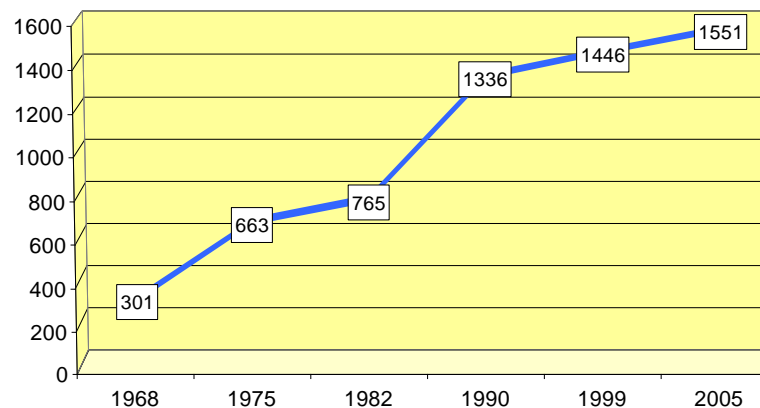
La construction de logements collectifs est irrégulière dans la mesure où les opérations sont relativement importantes. On note une reprise de la construction de logements collectifs en 2006 et en 2007, sous forme de petits ensembles de respectivement 14 et 4 unités.

Globalement, l'évolution du parc de logements présente des phases assez contrastées. Le rythme de construction est lié aux opérations d'ensemble, car en dehors de ces opérations, il est très faible.

**Une augmentation du parc de logements contrastée depuis 1968, au gré des constructions d'ensemble.**

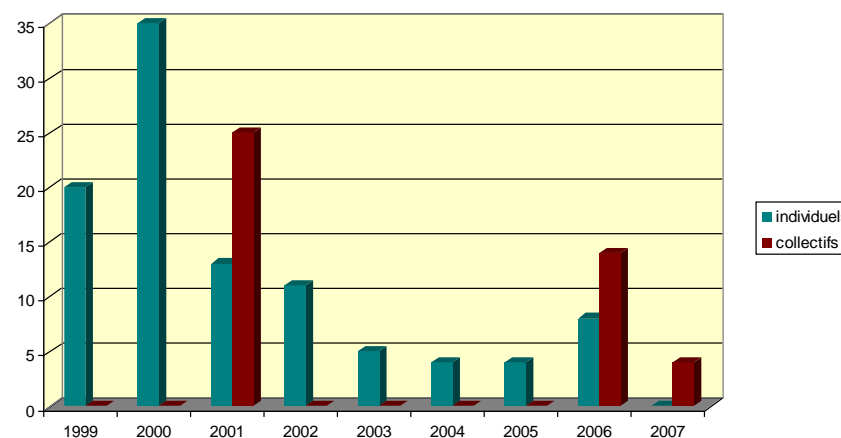
Source : INSEE RGP 99

Evolution du nombre de logements



Source : Sitadel

Les logements commencés de 1999 à 2006



## 2. Un parc de logements qui ne permet pas un parcours résidentiel complet.

### La répartition des formes d'habitat

Les appartements représentaient 27,4% du parc des résidences principales en 1999 et les maisons 71,0%. Cette proportion est restée la même en 2005, avec une légère progression des appartements qui passent à 28% du parc. Cela est en partie dû à la livraison d'une opération de 24 logements en 2001. Ces chiffres, issus du recensement partiel de la population de l'INSEE de 2005, ne prennent pas en compte les opérations de logements collectifs commencées en 2006 et 2007.

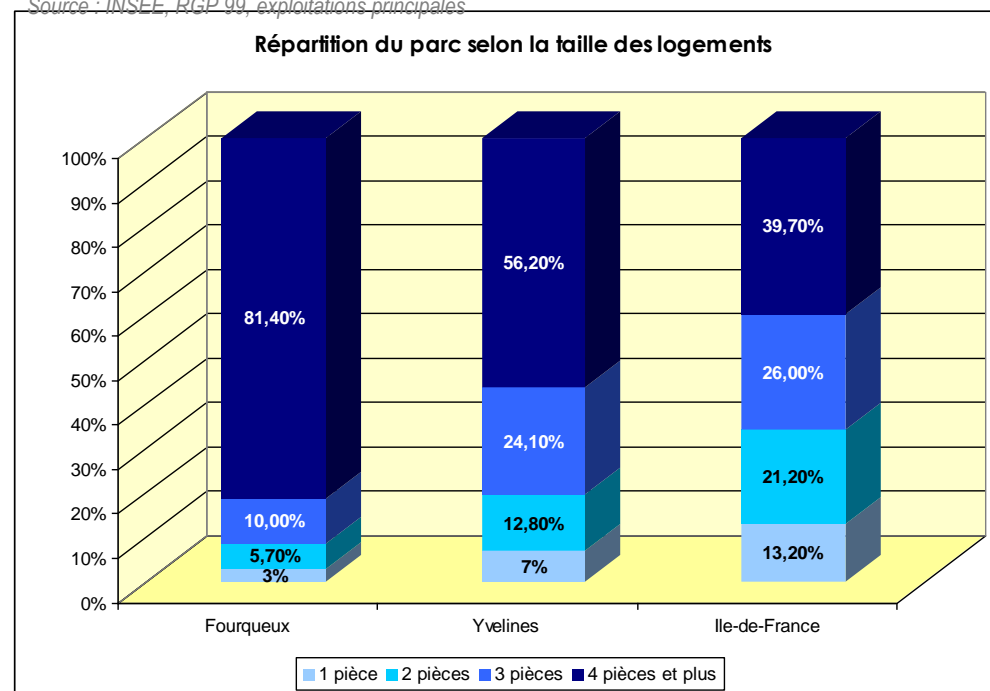
### La taille des logements

Fourqueux présente une majorité de grands logements (4 pièces et plus), qui correspond à l'importance de son parc d'habitat individuel. Cette proportion n'a pas véritablement évolué entre 1999 et 2005, par contre le nombre de pièces moyen par logement est passé de 5,1 à 5,3. Cette proportion est beaucoup plus élevée que dans les Yvelines, même si le département présente lui aussi une majorité de grands logements.

Cette typologie diffère de la région Ile-de-France qui présente une majorité de logements de taille petite et moyenne.

La faiblesse de l'offre en petits et moyens logements à Fourqueux (moins de 20% du parc) ne permet pas de proposer une offre diversifiée adaptée à tous les types de ménages et de répondre aux besoins des jeunes actifs notamment.

Source : INSEE, RGP 99, exploitations principales



**Un parc de logements dominé par les maisons individuelles et les logements de grande taille.**

### 3. Un retard qui se comble en matière de logement social

La commune possède en 2007 129 logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains), soit 8,3% du parc (sans compter les logements communaux qui ne sont pas pris en compte au titre de la loi SRU mais qui sont pourtant effectivement présents sur le territoire communal). Il manque 160 logements sociaux éligibles à la loi SRU à construire pour atteindre le taux de 20% du parc.

Deux bailleurs sociaux se partagent actuellement le parc social :

- La SA HLM Batigère Ile-de-France, qui possède 63 logements, tous situés dans la résidence Claude Monet, allée des Cerisiers et allée des Groseilliers.
- La SA HLM Immobilière 3F, qui en possède 66, répartis entre la résidence Fourqueux (25 logements) située rue des Trois Quignons, la résidence Les Terres Fleuries (16 logements) située rue des Rafferies, et celle du Val Fleuri (25 logements), rue de Clerambourg.

Le parc de logements sociaux est assez récent. La première opération a été réalisée en 1986, c'est la résidence Claude Monet, suivront celles des Terres Fleuries en 1989, puis Fourqueux (1997) et enfin le Val Fleuri en 2000. Depuis cette date, aucune nouvelle opération n'a été réalisée, mais la commune entend poursuivre l'augmentation de son offre sociale, pour permettre une amélioration des parcours résidentiels.



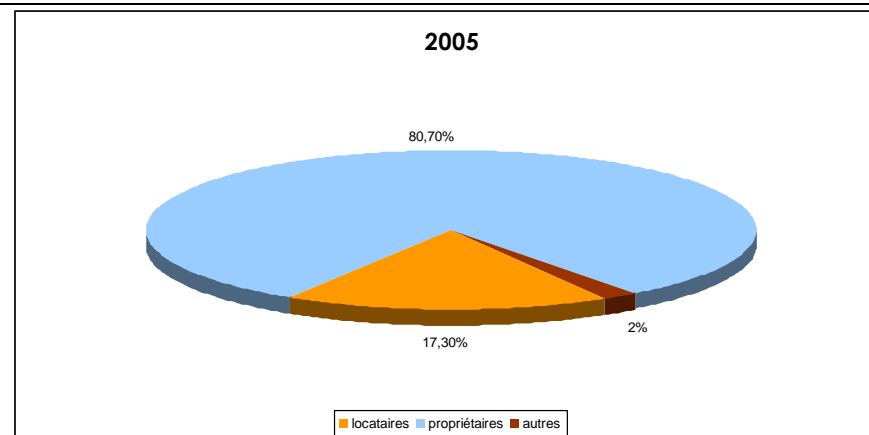
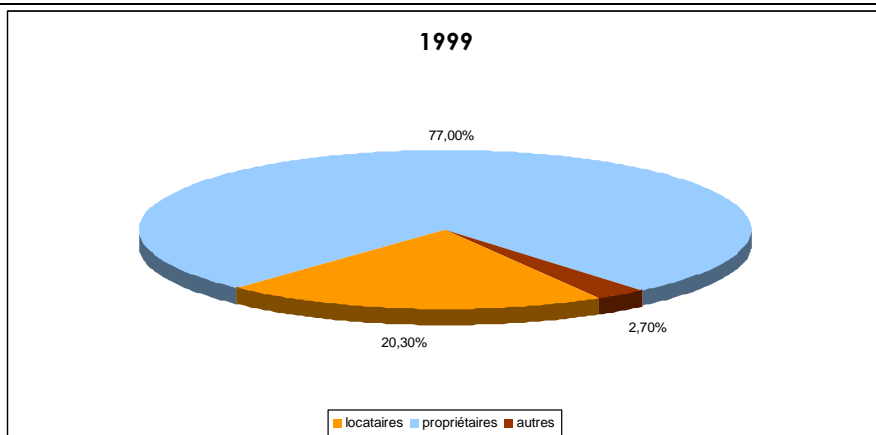


#### 4. Les caractéristiques des ménages et l'évaluation des besoins en logements

##### Le statut d'occupation des logements

Le statut d'occupation des logements est de plus de 80% de propriétaires et de 17% de locataires. La proportion de propriétaires occupants est en augmentation par rapport à 1999, en hausse de 3 points, tandis que celle des locataires a tendance à se réduire, passant de 20 à 17%.

Il manque une offre en logement locatif (privé ou social) pour permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire communal.



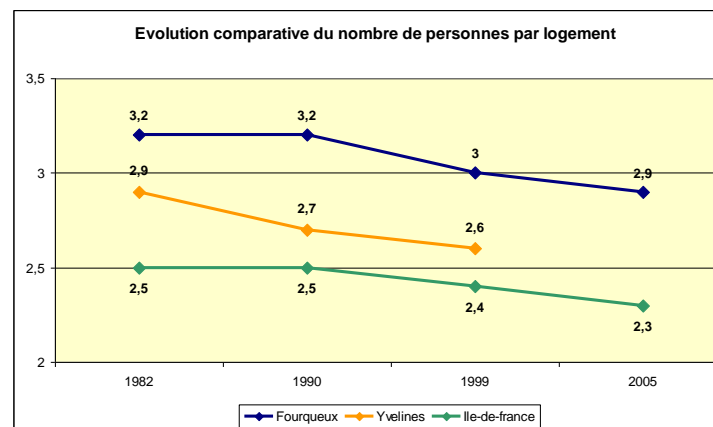
##### L'évolution du nombre de personnes par ménage

Le nombre moyen de personnes par ménage dans la commune de Fourqueux a diminué depuis 1982, passant de 3,2 à 2,9. On retrouve cette même tendance dans le département des Yvelines et au sein de la région Ile-de-France.

Néanmoins Fourqueux conserve un nombre moyen de personnes par ménage bien supérieur en 2005 à ceux du département et de la région. Ceci s'explique par un habitat largement dominé par les grands logements (4 pièces et plus), qui attirent majoritairement des familles.

La baisse du nombre de personnes par ménage peut s'expliquer par le vieillissement de la population. En effet, le nombre de ménages retraités contribue à la baisse de la taille moyenne des ménages.

**80% des occupants sont propriétaires de leur logement.**



### *L'évaluation des besoins en logements*

Fourqueux pâtit d'une trop grande homogénéité de son parc, ainsi que de ses statuts d'occupations. Un axe d'intervention se dégage, la poursuite de la diversification du parc en terme :

- de typologies bâties.
- d'offre locative : augmenter la proportion de logements locatifs sociaux et privés afin de garantir un accès au logement aux jeunes de la commune et aux personnes âgées.
- de typologies de logements : diversifier l'offre en logements vers des tailles moyennes ou petites, afin d'assurer un parcours résidentiel et de répondre aux besoins des habitants.

### **Les perspectives de construction de logements, et leurs conséquences démographiques prévisibles.**

Rappel des évolutions constatées sur la période 1999/2005

En 1990, Fourqueux comprenait 4054 habitants pour 1249 résidences principales, ce qui fait 3,24 personnes par logement.

En 1999 : 4156 habitants pour 1374 résidences principales, ce qui fait 3,02 personnes par logement

Sur cette période de 9 ans, le parc de logement a augmenté de 10 %, mais la population n'a augmenté que de 2,51 %, cela s'explique par le fait que le nombre de personnes par logement a diminué de 0,22 en moyenne, soit 0,02 par an.

En 2005, la population était de 4217 habitants pour 1472 résidences principales, soit 2,86 personnes par logement. Le nombre de personnes par logements a continué à diminuer en moyenne de 0,3 personnes par an. Entre 1990 et 2005, le parc de résidences principales a augmenté de 233 logements. Le « point mort », c'est-à-dire le nombre de logements qu'il aurait fallu construire entre 1999 et 2005 pour maintenir la population au niveau où elle en était en 1990 était de 168 logements, or en ont été construits 223, ce qui signifie que la production de 168 logements constitue le « point mort » soit 11 logements par an, les autres logements construits (55) ont permis une légère augmentation de population.

**Pour l'avenir**, les orientations retenues dans le cadre du PLU permettent la construction d'environ 200 logements, en 15 ans, soit d'ici 2025.

Sur cette période, il apparaît raisonnable de retenir les hypothèses suivantes :

- Compte tenu de l'état de l'offre et de la demande à Fourqueux et dans le bassin d'emploi, le taux de vacance devrait rester faible, aux environs de 4%, correspondant au taux actuel.
- Les démolitions devraient rester négligeables car il n'y a pas de logements insalubres ou vétustes, l'ensemble du parc est en bon état.
- 

En conséquence, le parc de résidences total devrait être de 1 559 + 200, soit 1 759 logements à l'horizon 2015. Le parc de résidence principal correspondant à 95 % du parc de logements total, cela ferait 1 670 logements.

Si le nombre moyen de personnes par logement continue à diminuer au même rythme pour atteindre environ 2,66 personnes par logement à l'horizon 2020, cela ferait une population de 4 440 habitants, soit une augmentation de 270 habitants par rapport à la population de 2007, ce qui équivaut à une augmentation de 6,5 % en 15 ans.

Si le nombre de personnes par logements se stabilise à son niveau actuel, cela ferait une population de 4 770 habitants, soit une augmentation de 600 habitants par rapport à la population de 2007, ce qui équivaut à une augmentation d'environ 14 % en 15 ans.

La perspective réelle d'augmentation de la population se situera vraisemblablement entre ces deux estimations.

Compte tenu de la typologie des logements qui seront construits (majorité de logements de taille petite ou moyenne, dont une partie significative de logements sociaux), cette augmentation de population estimée entre 270 et 600 habitants devrait se faire en grande partie au profit de ménages jeunes (jeunes ménages de la commune issus de la décohabitation ou ménages arrivant sur la commune).





## LES ACTIVITES

### 1. Une prédominance des activités de services

La commune de Fourqueux compte 51 entreprises qui totalisent 572 emplois en 2006.

Ce n'est pas une commune qui comporte de véritables industries. Il n'y a aucune installation soumise à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

L'économie est surtout basée sur les services, qui rassemblent plus de 77% des emplois. Il s'agit soit d'équipements publics et privés (mairie, école, trésor public...), soit d'équipements commerciaux (supérettes...).

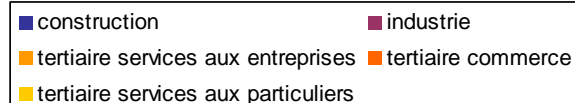
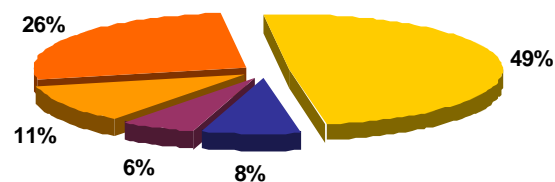
Le commerce représente plus de 33% des établissements et offrent 37% des emplois.

La répartition des activités est la suivante :

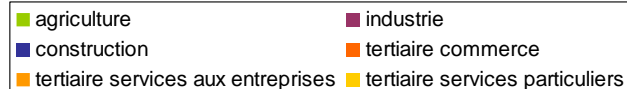
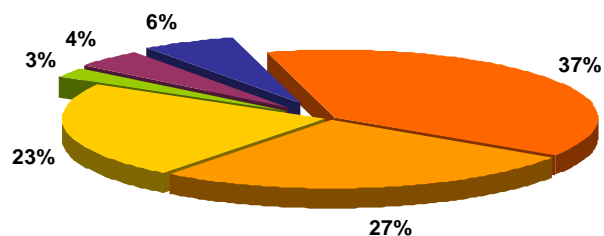
- commerces (alimentation, cafés et restauration, boulangerie...) : 13
- artisans (maçons, taxis, menuisiers) : 16
- entreprises (informatique, nettoyage, bureaux d'études) : 20
- santé (pharmacie, dentiste) : 20

Source : d'après les données de l'annuaire des entreprises de Fourqueux, site Internet de la ville

Répartition des entreprises par secteurs d'activités



La répartition des emplois par secteurs d'activités



## 2. Les commerces

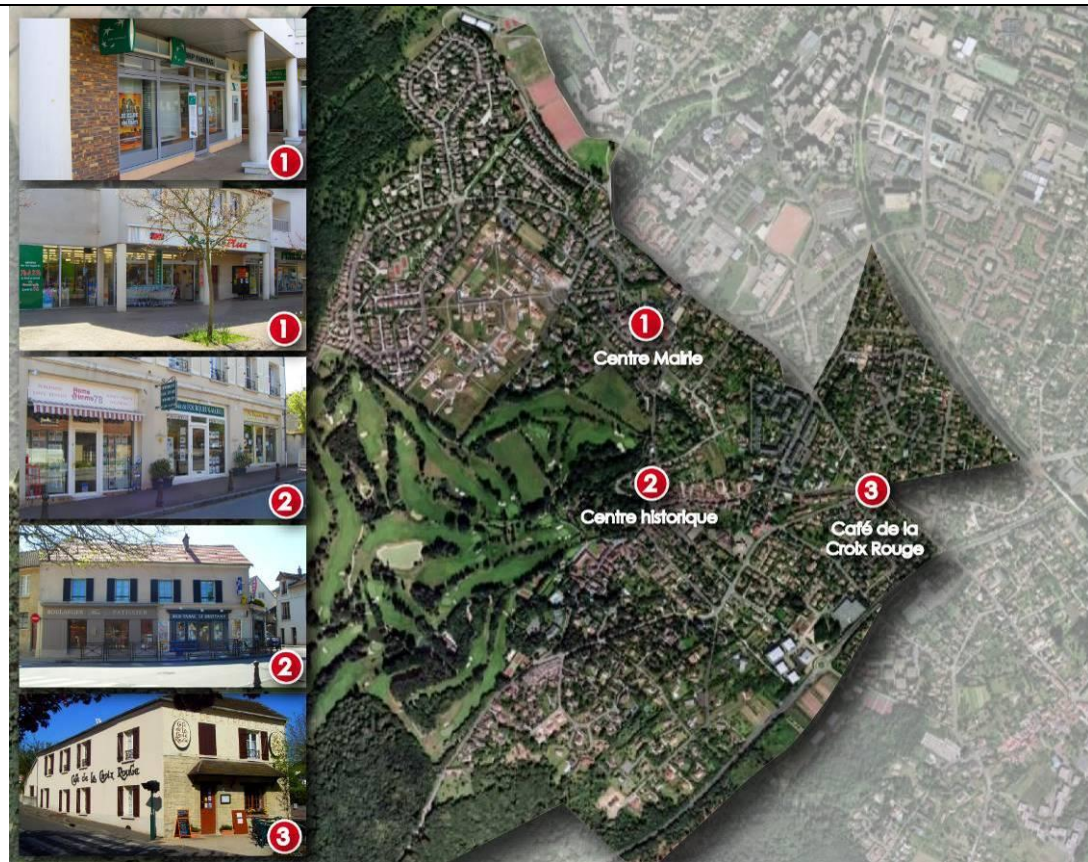
Le potentiel commercial de la commune pourrait être mieux exploité bien que la situation se soit améliorée depuis quelques années. Fourqueux compte une superette (287m<sup>2</sup> de surface de vente et 165m<sup>2</sup> de réserve), une épicerie, un boulanger, une pharmacie, une teinturerie, un coiffeur, une librairie, un institut de beauté, deux agences immobilières, deux cabinets d'assurance, une banque, une auto-école. Un marché se tient par ailleurs chaque mardi et chaque samedi, sur la place du village.

Les commerces se répartissent autour de deux pôles principaux : le centre historique (2), qui accueille un bar-tabac, un restaurant, une boulangerie, un institut de beauté, deux agences immobilières et une boutique de décoration, organisé autour de la place du marché.

Le centre mairie (1), accueille autour d'un espace public, un petit centre commercial situé en face de la mairie. Il regroupe une superette, une pharmacie, une banque, une pizzeria, une compagnie d'assurance, un salon de coiffure, un pressing et un centre de conduite.

On peut noter également la présence du plus ancien restaurant de la ville, le café de la Croix Rouge, situé au carrefour de la Croix Rouge.

Par ailleurs, dans un périmètre assez proche autour du territoire communal, l'offre commerciale est riche et diversifiée : on peut citer le centre ville de saint Germain en Laye et le centre commercial du Bel Air, rue de l'Aurore à Saint-Germain-en-Laye ainsi que plusieurs centres commerciaux d'envergure départementale comme Parly 2 (Le Chesnay) ou Chambourcy Orgeval.



**Une activité commerciale de proximité qui s'articule principalement autour de deux centres.**



### 3. La zone d'activités

Fourqueux dispose d'une zone d'activités, le Business Parc située à l'Est de la commune, le long de la RD 98. De nombreuses entreprises y sont installées, elle est desservie par la ligne de bus Véolia F qui relie Fourqueux – Ferme des Hézards à la gare RER de Saint - Germain - en -Laye.

Ce parc propose des services aux entreprises, notamment un restaurant interentreprises et un parking gardé.

Les entreprises présentes sur le site :

- KONICA MINOLTA BUSINESS SOLUTION
- FNAC EVEIL ET JEUX
- VION Ile de France
- FRANCELOT S.A.S.
- MENSHEN EMBALLAGES
- S.N.C. GESLOTS
- S.N.C. KHOR IMMOBILIER
- JBN/SECOJAV Expertise Comptable
- AGENOR SCI
- GERMINAL S.A
- DUBOIS – RATHERY Architectes
- VIROULET
- SEMATEC

**La zone des Basses Auges : un pôle attractif pour accueillir de nouvelles activités de l'autre côté de la RD 98**





#### 4. l'emploi

Après une augmentation entre 1999 et 2000, l'emploi sur la commune se stabilise autour de 600 postes, avec un léger fléchissement depuis 2004. Le secteur des services reste le plus représentée, et reste stable entre 300 et 400 emplois.

Le commerce, après avoir été en hausse quasi-constante depuis 1999 pour atteindre 245 emplois, chute depuis 2005 et est repassé sous la barre des 200 emplois.

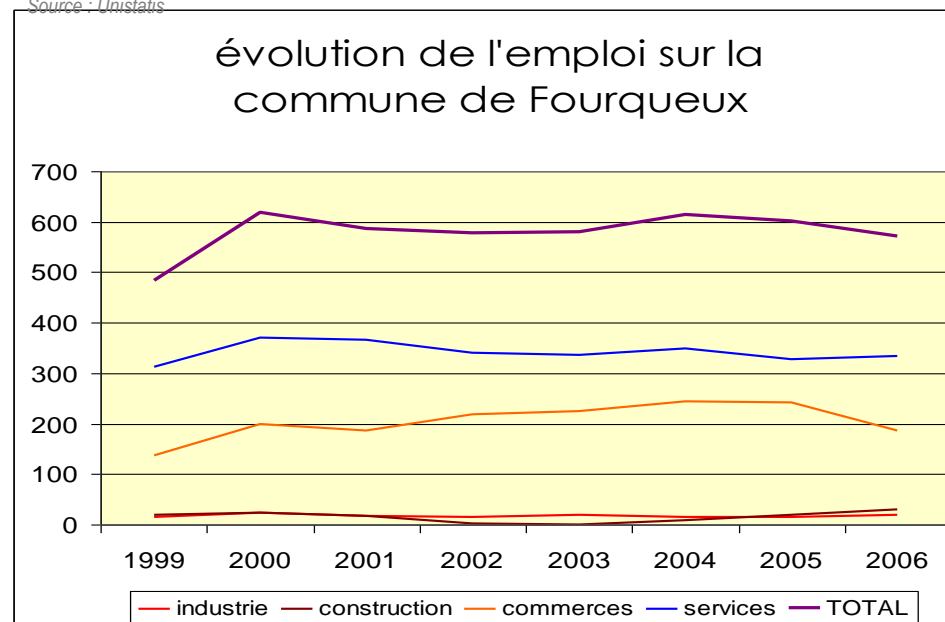
L'industrie et le secteur de la construction ne représentent qu'une faible part des emplois de la commune mais restent stables aux alentours des 50 emplois.

##### Le taux d'emploi

Si l'on rapporte le nombre d'emplois sur la commune au nombre d'actifs ayant un emploi, le taux d'emploi est de 0.37. Ce taux d'emploi relativement faible révèle le caractère essentiellement résidentiel du territoire communal. Cette caractéristique est confirmée dans le chapitre suivant concernant les flux domicile-travail.

En 1999, le taux d'emploi des Yvelines était de 0.77.

Source : Unistatis



## 5. Les déplacements domicile - travail

Fourqueux est une commune résidentielle située au cœur d'un bassin d'emplois dynamique.

Les lieux de travail des actifs fourqueusiens se répartissent de la façon suivante :

- 14% travaillent à Fourqueux
- 30% travaillent dans une commune des Yvelines hors Fourqueux
- 54% travaillent dans les autres départements de l'Île-de-France (Paris, La Défense)
- 2% travaillent en dehors de la région Île - de - France

La forte proportion d'actifs sortant du territoire communal témoigne de son caractère fortement résidentiel.

Les actifs sortants privilégient la voiture individuelle pour la grande majorité d'entre eux (61%), ce qui est la conséquence de la faiblesse du réseau de transports en commun sur le territoire. Ils ne sont utilisés que par 13% des actifs (22% pour les Yvelines et 33% pour l'Île de France).

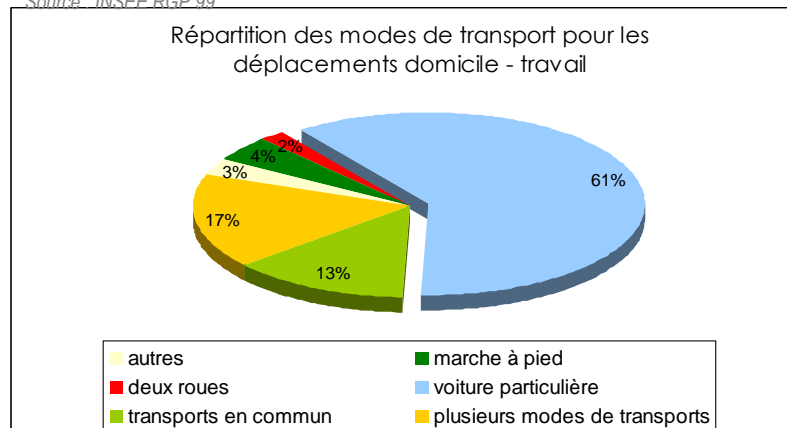
L'accessibilité aux pôles d'emploi en transports en commun devrait s'améliorer une fois la ligne de la grande ceinture achevée en complément des lignes actuelles.

**Un taux d'emploi faible qui induit une importance des déplacements domicile - travail.**

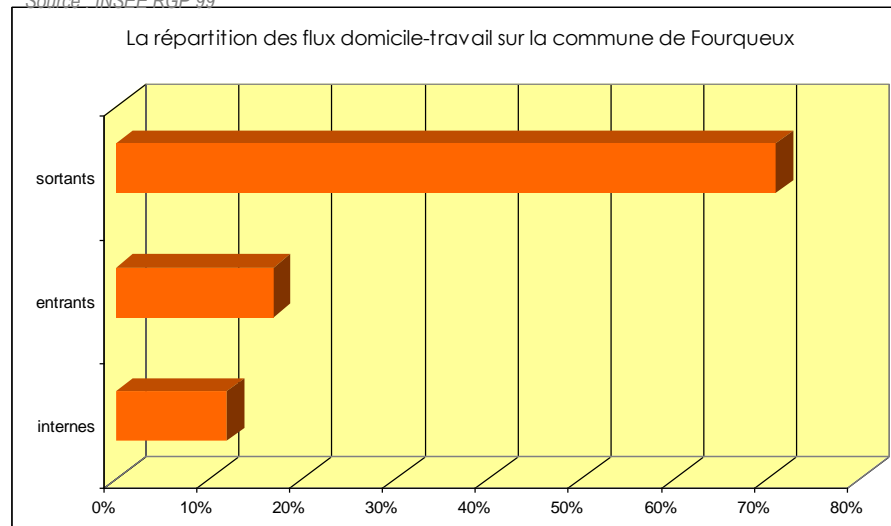
**Plus de la moitié des actifs utilisent leur voiture particulière pour se rendre à leur travail.**

**Travailler sur les déplacements en transports en commun domicile – travail.**

Source : INSEE RGP 99



Source : INSEE RGP 99







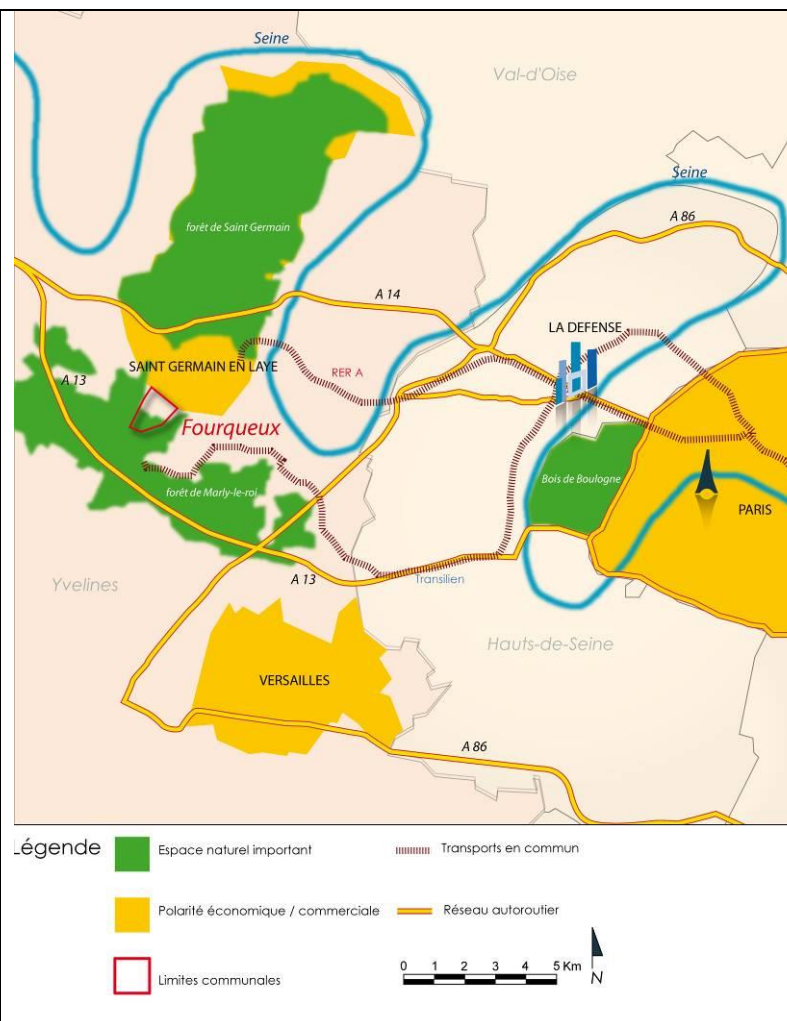
## **L’ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT**



## CARACTERISTIQUES GENERALES

### 1. Un territoire inscrit dans la ceinture verte de l'Ouest parisien

Située dans l'Ouest parisien, la commune de Fourqueux s'inscrit dans une ceinture verte formée par les massifs forestiers de Marly et de Saint Germain en Laye, elle bénéficie ainsi d'un environnement paysager de qualité.





## 2. La topographie et l'hydrographie

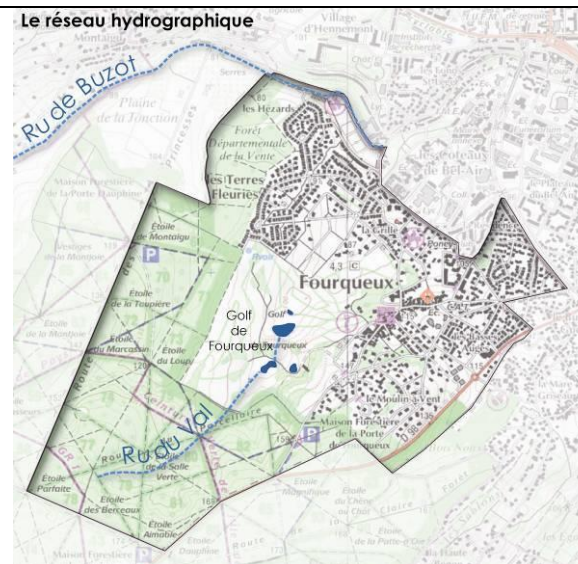
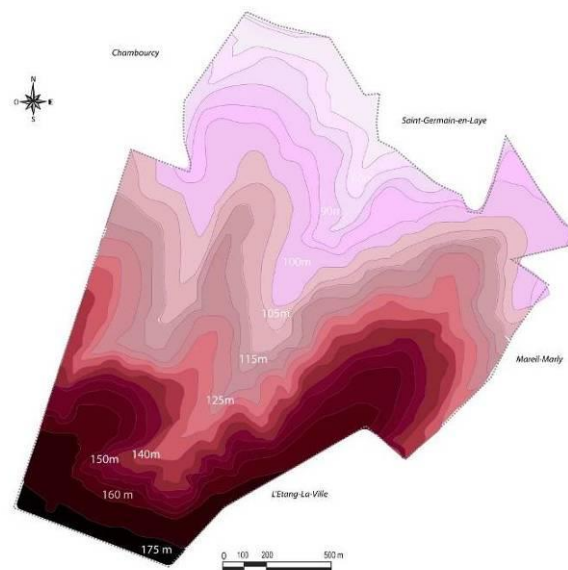
Le site de Fourqueux se situe à une altitude comprise entre 175 mètres et 75 mètres, soit un dénivelé de 100 m orienté Sud – Nord. La pente moyenne est de 6,5%.

Les coteaux au Sud, ainsi que la succession de vallons et des crêtes parallèles entre elles, structurent la topographie communale selon des lignes de force de direction Nord-Est/Sud-Ouest, qui viennent buter sur le ru de Buzot.

Les coteaux forment de larges festons. L'élément le plus marquant du relief résulte de la présence de la vallée du ru du Val qui traverse la commune du Sud au Nord en passant par le golf.

En ce qui concerne l'hydrographie, le ru de Buzot est le principal cours d'eau communal. D'orientation est-ouest, il parcourt la commune en limite de Saint-Germain-en-Laye. Après avoir début son cours dans la forêt de Port-Marly à 170m d'altitude, il s'écoule dans un talweg. Son régime est non pérenne, dépendant de la météo. Il fait courir à la commune des risques géographiquement très limités d'inondation en cas de fortes précipitations. Ce petit cours d'eau débouche directement dans la Seine au Pecq.

Le ru du Val complète le réseau hydrographique de la commune. Ce cours d'eau non pérenne d'orientation sud-ouest / nord-est débute son parcours dans la forêt domaniale de Marly-le-Roi avant de s'insérer dans un talweg marqué. Ce ru se jette dans les étangs présents dans le golf de Fourqueux. Le déversoir de ces étangs a été drainé dans la partie en aval du golf. Le débit du ru du Val est très variable. Il dépend étroitement des conditions climatiques.



**Le ru de Buzot, un cours d'eau aux franges du territoire peu mis en valeur aujourd'hui.**

<p><b>Le SDAGE du Bassin Seine Normandie</b>                  Le ru de Buzot et le ru du Val dépendent du bassin versant de la Seine.                  L’ensemble du bassin versant de la Seine est géré par le SDAGE du Bassin Seine Normandie qui fut adopté par le comité de bassin le 29 octobre 2009 et entré en vigueur le 17 décembre 2009 pour la période 2010-2015. Le SDAGE fixe ainsi les orientations d’une gestion équilibrée de la ressource en eau, ainsi que les objectifs qualitatifs à atteindre pour chaque masse d’eau comme le préconise la Directive Cadre sur l’Eau (DCE). Il s’agit d’un objectif de bon état chimique et écologique des masses d’eau superficielles un bon état chimique et quantitatif des masses d’eau souterraines.</p>	<div data-bbox="1176 220 1861 667" style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <p><b>Eaux de surface</b></p> <p><b>"bon état" au sens de la DCE</b></p> <p>=</p> <p><b>bon état chimique</b> concentrations inférieures aux seuils pour les substances identifiées</p> <p><b>ET</b></p> <p><b>bon état écologique</b> biologie (organismes aquatiques) et physico-chimie (PH, oxygène, salinité etc.) satisfaisantes</p> </td> <td style="width: 5%; border-left: 1px dashed black;"></td> <td style="width: 45%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <p><b>Eaux souterraines</b></p> <p><b>"bon état" au sens de la DCE</b></p> <p>=</p> <p><b>bon état chimique</b> concentrations inférieures aux seuils pour les substances identifiées</p> <p><b>ET</b></p> <p><b>bon état quantitatif</b> prélèvements inférieurs au renouvellement de la ressource et alimentation des écosystèmes de surface garantie</p> </td> </tr> </table> </div> <p style="text-align: center;"><b>Les orientations du SDAGE Seine Normandie</b></p>	<p><b>Eaux de surface</b></p> <p><b>"bon état" au sens de la DCE</b></p> <p>=</p> <p><b>bon état chimique</b> concentrations inférieures aux seuils pour les substances identifiées</p> <p><b>ET</b></p> <p><b>bon état écologique</b> biologie (organismes aquatiques) et physico-chimie (PH, oxygène, salinité etc.) satisfaisantes</p>		<p><b>Eaux souterraines</b></p> <p><b>"bon état" au sens de la DCE</b></p> <p>=</p> <p><b>bon état chimique</b> concentrations inférieures aux seuils pour les substances identifiées</p> <p><b>ET</b></p> <p><b>bon état quantitatif</b> prélèvements inférieurs au renouvellement de la ressource et alimentation des écosystèmes de surface garantie</p>
<p><b>Eaux de surface</b></p> <p><b>"bon état" au sens de la DCE</b></p> <p>=</p> <p><b>bon état chimique</b> concentrations inférieures aux seuils pour les substances identifiées</p> <p><b>ET</b></p> <p><b>bon état écologique</b> biologie (organismes aquatiques) et physico-chimie (PH, oxygène, salinité etc.) satisfaisantes</p>			<p><b>Eaux souterraines</b></p> <p><b>"bon état" au sens de la DCE</b></p> <p>=</p> <p><b>bon état chimique</b> concentrations inférieures aux seuils pour les substances identifiées</p> <p><b>ET</b></p> <p><b>bon état quantitatif</b> prélèvements inférieurs au renouvellement de la ressource et alimentation des écosystèmes de surface garantie</p>	
<p>Le ru de Buzot répond à ces objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Objectif de l’état écologie : bon état</li> <li>- Délais d’atteinte de l’objectif écologique: 2021</li> <li>- Etat écologique hors polluant spécifique : 3</li> </ul>				
<p>En ce qui concerne les masses d’eaux souterraines, la commune est située dans les « alluvions de la Seine moyenne et aval » qui ont un objectif d’état global de « bon état » à une échéance de 2027 et un objectif qualitatif de « bon état chimique » à un délai de 2027 également. Les paramètres du risque de non atteinte du bon état sont les pesticides, le NO3 et les OHV (Organo-Halogénés Volatils). Les objectifs quantitatifs pour ces masses d’eau souterraines sont un « bon état » d’ici à 2015</p>				

### 3. La géologie

#### - Meulière de Montmorency

Ce sont des roches siliceuses, généralement celluleuses, associées à des argiles bariolées. Elles sont situées sur la partie Nord de la commune.

#### - Argiles à corbules et à marnes

Ces formations correspondent aux argiles à Corbules et marnes à Huîtres.

#### - Calcaire

Le calcaire de Sennois, est représenté sous une marne blanche terminale par des marnes sablo-calcaires grises. Cette formation est également présente au Sud de la commune.

#### - Les sables de Monceau

Les sables de Monceau sont représentés exclusivement sur la partie Nord de la zone près de Villennes-sur-Seine (épaisseur d'environ 2 m).

#### - Le Calcaire de Saint Ouen

Le Calcaire de Saint Ouen existe sur toute l'étendue de la carte géologique de Versailles, généralement sous forme de marnes blanchâtres.

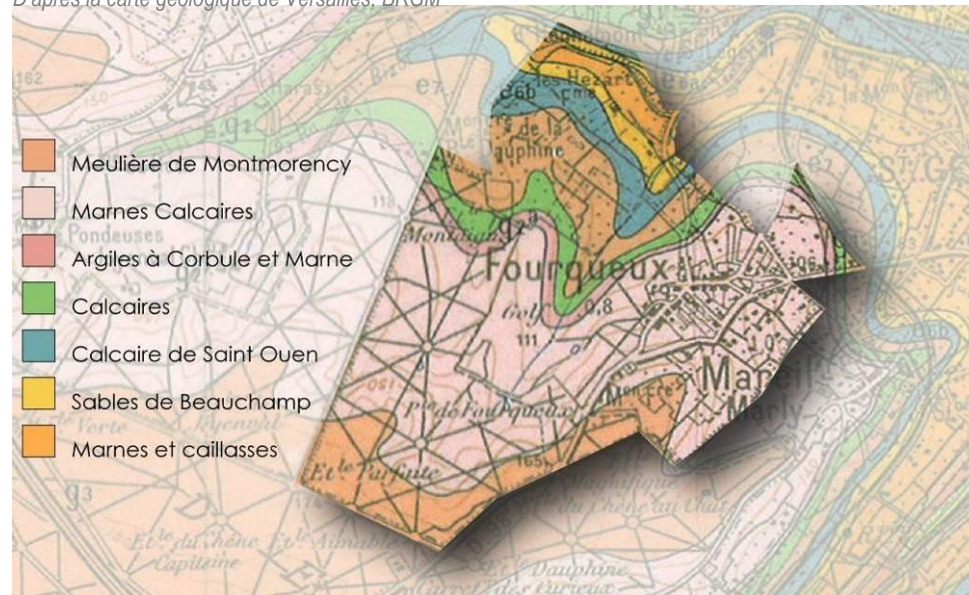
#### - Sables de Beauchamp

Cette formation se présente sous forme de sables verdâtres ou jaunâtres parfois argileux avec, localement, des passées gréseuses.

#### - Marnes et caillasses

Cette formation géologique existe sur l'ensemble de la zone d'étude avec une profondeur avoisinant les 10 à 15 mètres, essentiellement constitués de marnes blanchâtres et jaunâtres alternant avec des bancs de calcaire dur à pâte fine.

D'après la carte géologique de Versailles, BRGM



**On ne note pas de contrainte particulière liée à la géologie en ce qui concerne la construction.  
Seul un aléa moyen de retrait et gonflement des argiles doit être pris en compte.**

### L'hydrogéologie

Les principaux aquifères à considérer sur la zone sont les suivants :

- nappe suspendue de la base des Sables de Fontainebleau, souvent difficile à capter en raison de la finesse des sables, surtout intéressante sur le flanc Nord Est de la butte des Alluets-le-Roi et sur le flanc Sud Ouest de la butte de Thoiry, dans la région de Jouars-Ponchartrain, et en profondeur sous le plateau de Bois-d'Arcy.

C'est cet aquifère perché, directement en relation avec les cours d'eau de la zone, qui jouera un rôle fondamental dans les phénomènes d'inondation et de ressuyage des sols en période pluvieuse.

- nappe des Sables de Cuise ou du Sparnacien supérieur vers la limite Nord de la carte géologique, localement sur le flanc Sud de Fontenay-le-Fleury.

- nappe Lutécienne déterminée par les argiles Sparnaciennes, pouvant être intéressantes en raison de ses sables grossiers à sa base.


- nappe phréatique des alluvions anciennes de la vallée de la Seine. Dans ce dernier cas, lorsque le substratum est constitué par de la craie, la recherche de forts débits nécessite généralement une prospection plus profonde dans la craie fissurée.

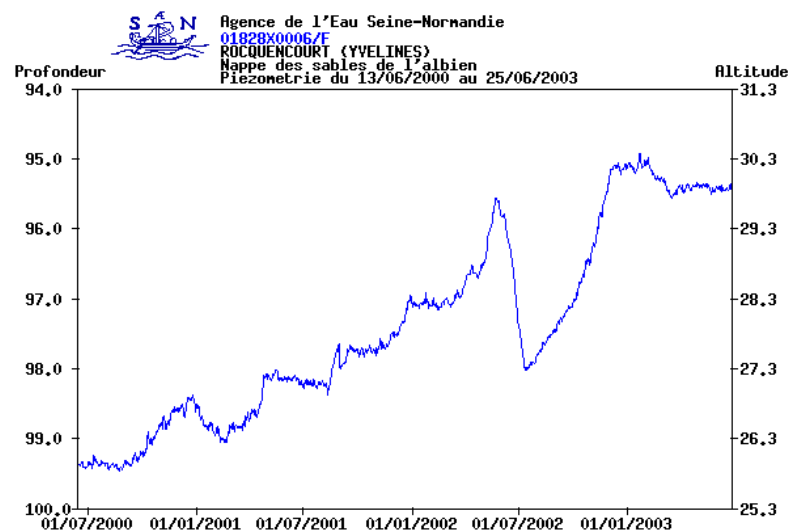
- circulation dans les Calcaires Bartonniens et Lutéciens voire dans la craie.

- nappe captive (artésienne) de l'Albo-Aptien (Sables verts), actuellement exploitée par un certain nombre de forages à Poissy, Carrières-sous-Poissy, Maisons-Laffitte, Le Pecq, Bougival, Rocquencourt.

L'évolution du niveau piézométrique de cet aquifère profond (1978 à 2003), à la station de référence 01828X0006/F de Rocquencourt montre une diminution régulière de sa capacité hydrique de 1982 à 1998 en raison des saisons relativement sèches qui se succèdent. Depuis cette date, cet aquifère a tendance à se recharger.

Il faut préciser, étant donné sa typologie (nappe profonde et captive), que cet aquifère ne jouera aucun rôle dans les phénomènes d'inondation et de ressuyage des sols des eaux claires au sein des collecteurs d'assainissement.

 <b>Station : 01828X0006/F</b>	
<b>Réseau : Agence de l'Eau Seine-Normandie</b>	
<b>8838 mesures entre le 13/06/1978 et le 25/06/2003</b>	
Nature : FORAGE	Région : Ile de France
Créé le : 13/06/1978	Département : YVELINES
Bassin : AGENCE DE L'EAU SEINE-NORMANDIE	Commune : ROCQUENCOURT
Couche aquifère : Nappe des sables de l'albien	X : 582740 Y : 2425482
Auteur Description : -	Altitude : 123.0 metres
Matériel : Centrale automatisée	Profondeur : 518.0 metres





#### 4. Le climat

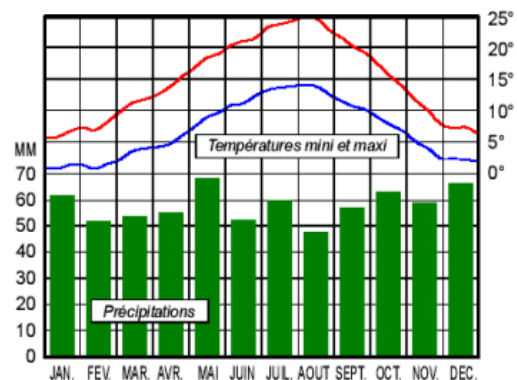
Située dans le bassin parisien, la commune de Fourqueux bénéficie d'un climat « océanique dégradé ». Le suivi des températures et des précipitations est assuré par Météo France, la station la plus proche étant celle de Trappes (Yvelines).

Le climat des Yvelines se situe entre le climat océanique relativement uniforme des côtes de la Manche et le climat continental des régions de l'Est. La température moyenne annuelle calculée sur les 30 dernières années est de 10,7°C (elle a augmenté d'un demi degré par rapport à la normale entre 1961-1990).

La moyenne des précipitations annuelles est quasiment homogène sur le département ; avec 695 millimètres pour la période 1971-2000, elle augmente également légèrement.

Fourqueux est implantée sur un coteau exposé nord-est donc peu ensoleillé mais à l'abri des vents dominants d'ouest.

Moyennes mensuelles des températures et des précipitations sur la commune de Fourqueux calculées sur les 30 dernières années



Température la plus basse	-15,8 °C
Jour le plus froid	17/01/1985
Année la plus froide	1963
Température la plus élevée	36,6 °C
Jour le plus chaud	01/07/1952
Année la plus chaude	1990
Hauteur maximale de pluie en 24h	78,9 mm
Jour le plus pluvieux	17/06/1970
Année la plus sèche	1949
Année la plus pluvieuse	2000

Données Météo France

## LES PAYSAGES ET LES ESPACES VERTS

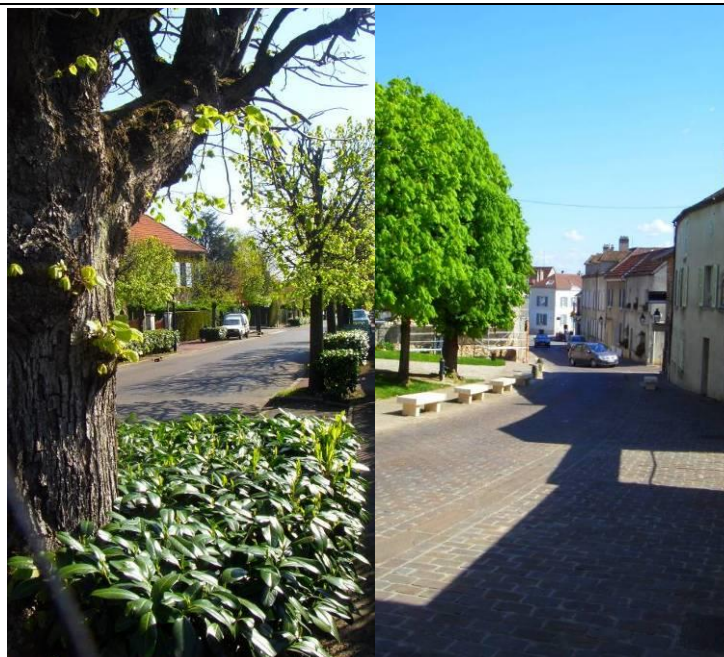
### 1. Une réelle qualité paysagère

La commune, de par sa topographie, offre des paysages variés, de la forêt (au Sud), au centre ancien, en passant par les quartiers plus récents de la mairie ou des lotissements situés à l'Ouest.

Le ru du Val, qui s'écoule du Sud au Nord de la commune, la sépare en deux entités paysagères distinctes :

- l'une, à l'Est, est en grande partie urbanisée et ne possède plus guère de paysages naturels. L'urbanisation s'est faite à partir du bourg ancien, village de crête surplombant la vallée organisée autour d'une rue étroite.
- l'autre, à l'Ouest, appelé « la plaine », a longtemps été le terrain de cultures maraîchères, elle est aujourd'hui en grande partie urbanisée.

L'altitude et les dénivelés permettent des vues sur Paris, notamment sur la tour Eiffel, depuis le Nord-Ouest de la commune. A contrario, le golf n'est que très peu visible depuis l'espace public communal, les ouvertures étant peu nombreuses.



## 2. Les unités paysagères remarquables

### Les grandes entités

#### La forêt et le golf

Fourqueux possède 261 hectares d'espaces forestiers et végétalisés, dont une grande partie est composée par la forêt de Marly-le-Roi.

Le Golf prend également une part importante du territoire communal, c'est le deuxième espace vert de la ville.

**La Forêt de Marly, un poumon vert et un lieu de promenade des fourqueusiens.**



### Légende

-  Forêt de Marly-le-Roi
-  Golf de Fourqueux
-  Espace vert - jardin public
-  Terrain de sports - d'activités
-  Les abords du ru de Buzot
-  Anciens vergers, terrains agricoles en friche
-  Sente piétonne
-  Alignement d'arbres
-  Arbre remarquable
-  Ru de Buzot



### Les parcs et jardins publics

La commune dispose également de quelques parcs et jardins publics.

Les espaces formés par les abords du ru de Buzot, le square des Terres Fleuries et la promenade du Val Fleuri constituent des amorces de trame verte au Nord de la commune. Pourtant, ces espaces restent séparés les uns les autres pour des raisons d’aménagement ou d’urbanisme. Ainsi, les abords du ru de Buzot ne peuvent être directement reliés au square des Terres Fleuries dans la mesure où le seul lien logique serait de réaliser la continuité verte via les terrains de sports, mais ceux-ci sont en contre bas de l’avenue de la ferme des Hézard, ce qui constitue une soudaine coupure topographique mais surtout une coupure routière.

En ce qui concerne le lien entre le square des terres Fleuries et la promenade du Val Fleuri, il ne s’agit pas véritablement d’un lien vert à part entière mais plutôt d’un cheminement de liaisons douces continues, simplement scindées par la traversée de quelques axes de desserte routière à très faible circulation. Sur le secteur du Val Fleuri, une présence plus importante d’arbres et arbustes, en lien avec le square des Terres Fleuries pourrait éventuellement constituer des espaces refuges pour des espèces animales et ainsi participer plus spécifiquement à une connexion biologique à l’intérieur des espaces urbains, servant de fil conducteur écologique aux parcelles boisées et fortement végétalisées de ce quartier.

#### Les abords du Ru de Buzot

Amorce de coulée verte, assez peu engageant au premier abord, cet espace constitue une promenade agréable, à travers un chemin arboré, le long du Ru de Buzot en direction des espaces naturels de la Forêt de Marly, de la plaine de la Jonction, de la Forêt de Saint Germain en Laye et du Désert du Retz.







#### Le square des Terres Fleuries

Tout en longueur, cette coulée verte traverse le quartier qui porte le même nom. Bien aménagé avec de nombreux jeux et espaces de détente, cette promenade contribue à la qualité de vie et à la dynamique du quartier.





<p>La promenade du Val Fleuri Longeant le mur en pierre ceinturant le Golf, cet espace est une promenade récemment aménagée, très empruntée par les fourqueusiens, qui reprend l'ancien tracé du chemin rural situé au pied des anciens vergers. Comme témoignage du passé agricole de la commune, des pieds de vignes ont d'ailleurs été plantés au niveau du rond point Charles de Gaulle.</p>		
<p>Le parc de la Mairie Situé derrière la Mairie, cet espace vert est un lieu de détente apprécié par les habitants du quartier de la Grille. Il permet notamment une liaison piétonne entre le parking de la Mairie et la crèche halte garderie municipale.</p>		

**Le quartier des Terres Fleuries a été conçu sur une trame verte très marquante qui assure des liaisons continues.**

**Les autres espaces verts**

<p><i>Les anciens vergers</i></p> <p>D'anciens vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...) aujourd'hui en friches constituent un témoignage du passé agricole de la commune</p>		
<p><i>Les alignements et aménagements fleuris</i></p> <p>La commune a obtenu une fleur au trophée des villes et villages fleuris de 2007, grâce à ses nombreux aménagements fleuris disposés sur les espaces publics communaux L'avenue Pasteur, l'avenue Guillemote, l'avenue des Pendants d'Ennemont ou la rue du Clos Baron bénéficient d'alignements d'arbres qui renforcent l'image verte de la ville de Fourqueux.</p>		
<p><i>Les arbres remarquables</i></p> <p>Certains arbres centenaires sont remarquables. On peut citer notamment les deux cèdres situés carrefour de la Croix Rouge et Porte de Fourqueux.</p>		
<p><i>Les espaces verts privés</i></p> <p>Les espaces extérieurs des résidences et les jardins privés contribuent à renforcer la présence végétale dans la ville. Au sein des quartiers pavillonnaires, les jardins attenants aux maisons, souvent de taille conséquente, participent largement à l'image verte de la ville. Les résidences, comme celle du Clos Baron, sont structurées par des espaces verts bien entretenus et des cheminements piétonniers constituant des lieux de détente au sein des quartiers.</p>		

**Une structure paysagère diversifiée :**

- **des espaces verts de proximité de qualité**
- **les espaces arborés des résidences**
- **les jardins potagers ou d’agrément des pavillons**
- **les aménagements paysagers et les plantations des espaces publics**
- **d’anciens vergers qui rappellent l’identité rurale et agricole de la commune**
- **2 espaces naturels majeurs : la Forêt de Marly et le Golf de Fourqueux.**

### 3. Les espaces protégés

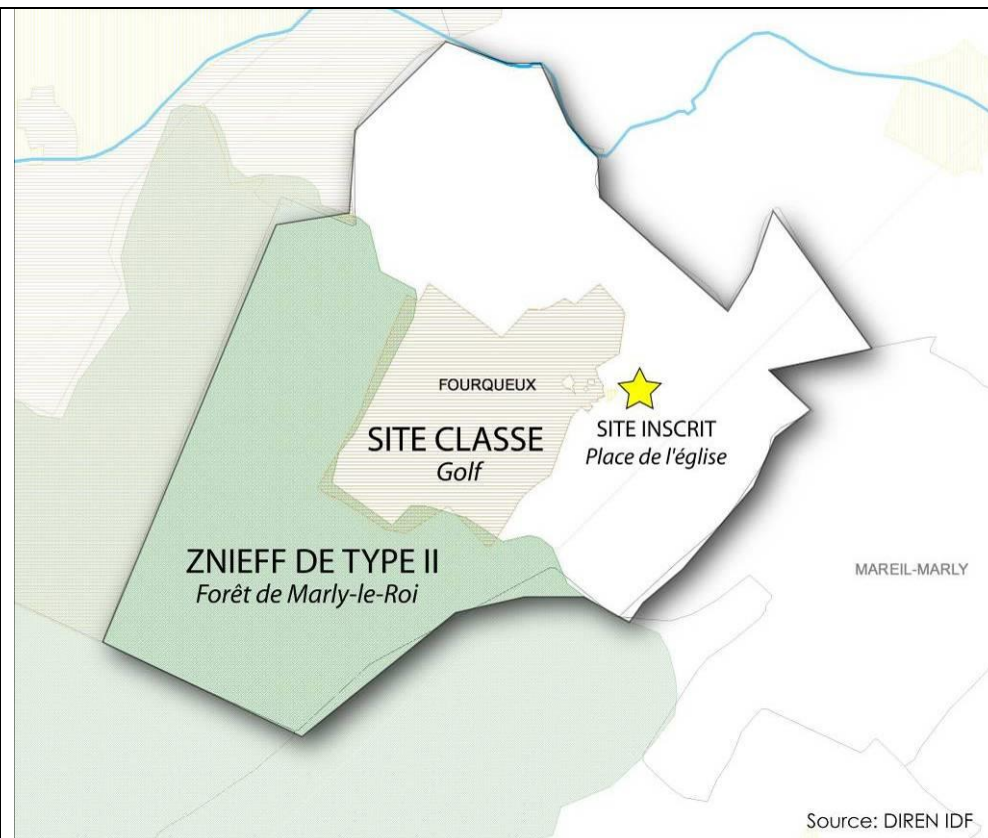
Plus de la moitié du territoire communal est concernée par la présence d'espaces protégés.

- Il s'agit de la Forêt de Marly-le-Roi, ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type 2, qui implique de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

La forêt domaniale de Marly et les boisements contigus, sont constitués principalement de chênaies hêtraies et de hêtraies chênaies acidiphiles en contexte frais (présence de mares, de vallons humides...). Leur intérêt écologique est lié à la présence de milieux intra forestiers (prairies à Molinie, landes humides, mares...), ou aux boisements frais abritant une quarantaine d'essences dont 10 espèces végétales remarquables et 6 sont protégées. Cette diversité est un atout écologique et contribue à l'attrait des paysages de la commune.

#### Des mesures de protection concernant les espaces naturels aujourd'hui applicables sur le territoire communal :

- Le golf qui est un site classé. Cet espace vallonné de grande qualité paysagère a beaucoup souffert de la tempête de 1999 (800 arbres arrachés), une campagne de replantations a été engagée depuis par les propriétaires.
- La place de l'église Sainte-Croix, plantée de onze marronniers, a été inscrite le 11 septembre 1957, pour empêcher le conseil municipal de l'époque de couper les arbres afin de laisser plus de place aux forains. Le caractère très village traditionnel de la place a ainsi pu être conservé.
- Les zones formées par les massifs forestiers de Marly et de Saint Germain et la Plaine de la Jonction (site classé par le décret du 21 décembre 1938) qui est située aux franges du territoire communal, constituent un corridor écologique. Ce corridor a été repéré dans le schéma départemental des espaces naturels des Yvelines. Il s'agit d'un axe de déplacement des grands mammifères et secondairement de la petite faune (carnivores et amphibiens). Pour les grands mammifères, les deux espèces principalement concernées sont le chevreuil et le sanglier.
- Le site classé Espace Boisé avoisinant le ru de Buzot (décret du 4 juillet 1983) situé en limite communale de Chambourcy.

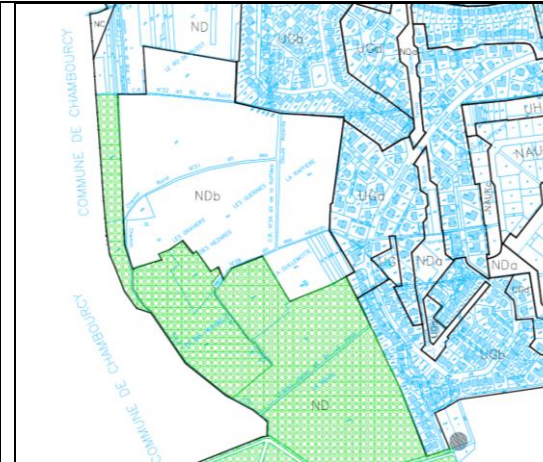


- **2/3 du territoire communal sont des espaces naturels protégés (la forêt de Marly et le golf)**
- **La plaine de la Jonction, un corridor écologique aux portes de Fourqueux**

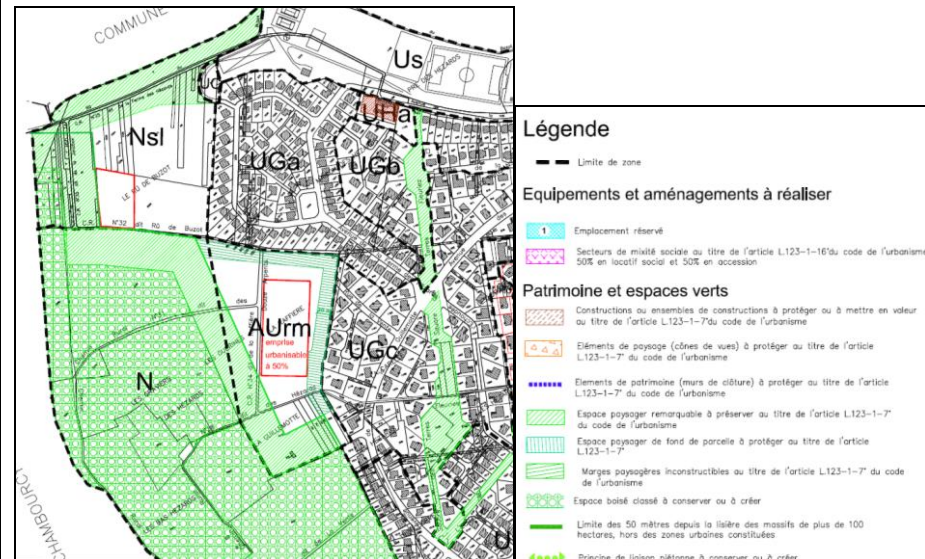


### Les Espaces Boisés Classés (EBC) et l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels

Dans le POS, une partie importante du territoire communal est répertorié en EBC. Ces espaces protégés seront pris en compte dans le PLU. Ainsi, par exemple, les Espaces Boisés Classés (EBC) affectés par le projet des Terres de l'Hôpital seront totalement compensés par la création de nouveaux EBC en continuité des EBC de la forêt de Marly afin que la continuité écologique soit respectée entre la forêt de Marly et celle de Saint-Germain-en-Laye via la plaine de la Jonction. De même, les secteurs actuellement urbanisés en frange du massif forestier de Marly (elle-même classée en ZNIEFF de type 2) sont en aval hydrologique en ce qui concerne les écoulements des eaux pluviales : la topographie faisant écouler les eaux vers le nord, en direction du ru de Buzot situé dans le talweg. La pression sur la ZNIEFF est faible dans la mesure où les quartiers des Terres Fleuries (nord-ouest de la commune) et le quartier du Moulin à Vent (sud-est de la partie urbanisée de Fourqueux) sont des quartiers d'habitat individuel aux vastes parcelles (notamment dans le quartier du Moulin à Vent) paysagées et végétalisées. Même si certaines de ces parcelles viennent en appui de la forêt, elles sont une véritable continuité verte de la forêt et non une rupture. Cette perméabilité relative permet des échanges entre la forêt et les parcelles privées plus ou moins boisées en fonction de la période de réalisation de ces quartiers (années 1980 pour Le Moulin à Vent ; années 1990 pour les Terres Fleuries). Le règlement de ces zones est également propice à réduire les pressions sur le milieu naturel environnant puisqu'il permet de conserver des arrières de parcelles vertes en continuité de la forêt.



Les EBC avoisinant le ru de Buzot et la Plaine de la Jonction en limite communale de Chambourcy sur le plan de zonage du POS approuvé le 25.09.2000



Le projet de PLU prévoit, pour l'implantation du projet des Terres de l'Hôpital, la règle de compensation (« le un pour un ») ainsi que la création d'espaces paysagers remarquables au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme

### La trame verte et les corridors biologiques

Au-delà des espaces paysagers et des espaces verts communaux, la forêt de Port-Marly est à elle seule le reflet de la trame verte à l'échelle intercommunale. A la différence de certains points spécifiques qui concentrent la biodiversité, la forêt est répertoriée comme une zone tampon entre des espaces très sensibles. Cette zone tampon joue un rôle primordial dans la mesure où elle permet le déplacement d'espèces et le mélange des génomes au sein de grands espaces de « libre circulation ».

Des continuités écologiques ont également été répertoriées au sein même du massif domanial. D'intérêt régional, elles sont le lien naturel entre les communes.

A l'extrémité nord-ouest de la commune, le long du rue de Buzot se trouve un petit site particulier à l'échelle de la commune identifié comme un réservoir de biodiversité par l'IAU alors même qu'il n'est pas classé en espace protégé. Il s'agit de la prairie des Hézard. Ce lieu est à l'interface entre milieu humide et coteaux, dessinant ainsi un habitat propice au développement de la biodiversité. Le lieu est constitué d'une prairie herbacée planté de quelques arbres diversifiés. Des broussailles le long du ru de Buzot séparent nettement les deux milieux.



Biodiversités et continuités écologiques  
 Source : IAU Île-de-France, MOS 2003, Ecomos 2000, Biodiversité et continuités écologiques, 2007  
 Biodiversité et corridors écologiques à Fourqueux et les communes environnantes



Photo panoramique de la Prairie des Hézard, le long du ru de Buzot



## LA FAUNE ET LA FLORE

La commune de Fourqueux abrite une faune et une flore communes dans la région.

Les nombreux espaces naturels (forêt, golf) permettent aux passereaux, aux pies, aux merles, aux moineaux, aux hirondelles et aux rouges-gorges de trouver leur nourriture.

On trouve également des abeilles, papillons, lapins et autres rongeurs, ainsi que de nombreuses espèces d'oiseaux : chardonnerets, mésanges bleues et charbonnières, étourneaux et grives.

La forêt de Marly est classée en ZNIEFF de type 2. Les forêts privées d'Île-de-France renferment une quarantaine d'essences différentes. Cette diversité est un atout économique et écologique, et contribue à l'attrait des paysages. La plupart des essences feuillues se rencontrent dans la forêt de Marly, dont elle est essentiellement composée (environ 90 % en surface et en volume). Parmi elles prédomine largement le chêne sessile, le chêne pédonculé et le châtaignier occupant la seconde place, suivi du frêne. Les autres essences feuillues (peuplier, robinier faux-accacia, bouleau, saule, aulne glutineux, chêne pubescent) totalisent chacune moins de 5 %. Les résineux (environ 10 % de la surface forestière) sont représentés par le pin sylvestre en majorité, qui supporte les sols pauvres, et le pin laricio qui affectionne les sols plus fertiles.

Certaines essences ont fait la réputation de la forêt de Marly. Le chêne, dont la hauteur peut dépasser 40 m et qui atteint sa maturité à 180ans ; le hêtre, au tronc cylindrique, lisse et brillant, peut atteindre les mêmes dimensions. Mais, au-delà de 120 ans, les exploitants ne l'utilisent guère. Il peut parfois se développer à l'ombre des chênes.

Le charme fait aussi figure de patriarche. Robuste et résistant, il ressemble au hêtre dont il a la longévité, mais il est plus petit en taille et son tronc est strié de cannelures. Le châtaignier, qui pousse en terrain siliceux, atteint des dimensions imposantes, mais ne résiste pas à l'épreuve du temps. Bien qu'il soit capable de vivre plusieurs siècles, on le coupe en général assez jeune, car les vieux sujets deviennent creux et souffrent de maladies. La forêt de Marly abrite l'un des plus gros spécimens de France : 10 m de circonférence...

Enfin, le bouleau se plaît dans les fonds sablonneux et humides. On le reconnaît à son écorce blanche et à son tronc mince, qui peut atteindre 25 m de hauteur.

Des dizaines d'autres essences feuillues côtoient ces arbres, notamment le frêne, l'érable, le merisier, le tilleul et le tremble.

Le conifère le plus courant est le pin sylvestre. Il est très apprécié pour les opérations de reboisement, surtout en terrain sablonneux.

La présence d'un ru traversant la commune du Sud au Nord permet la présence d'une faune spécifique aux milieux humides : martin pêcheur, bergeronnette des ruisseaux, bergeronnette grise, mésange nonnette, mésange bleue, mésange charbonnière. Des lézards et des chauves souris sont également présents. Par ailleurs, la forêt est un bon abri pour les chevreuils et les sangliers, qui s'aventurent parfois en milieu urbain.

Les essences des plantations et arbustes implantées sur le territoire sont principalement des arbres fruitiers (pommier, poirier, cerisier).

Enfin, on retrouve dans les endroits ombragés proches de la Forêt de Marly, une espèce de fougère, historiquement caractéristique de la flore communale, puisque le nom de Fourqueux vient étymologiquement du mot « Fulcosa » dit « Fougère ».

## La faune et la flore de Fourqueux



bouleau



châtaignier



hêtre



fougère



noisetier



merisier



bergeronnette des ruisseaux



lapin



martin-pêcheur



sanglier



mésange bleue

## **LES RISQUES ET LES NUISANCES**

### **1. Les nuisances phoniques**

Fourqueux ne supporte pas de fortes nuisances phoniques sur son territoire. Les seules voies classées sont la RD 98 (catégorie 3) et la voie de chemin de fer (catégorie 4).

Cette voie supporte un trafic ferroviaire voyageur de 6 heures à 22 heures, 7 jours sur 7, avec le passage d'un train tous les quart d'heure dans chaque sens, en heures de pointe

Ce classement institue une servitude de protection acoustique de 100 m de part et d'autre de la voie pour une catégorie 3 et de 30 mètres pour une catégorie 4 de part et d'autre de la voie. Lors de tout dépôt de permis de construire, le pétitionnaire ou le promoteur devra prendre en compte cette donnée.

La RD 98 bénéficie en outre d'un mur antibruit sur sa partie Nord, qui permet une protection phonique efficace des quartiers résidentiels situés à proximité de la voie.





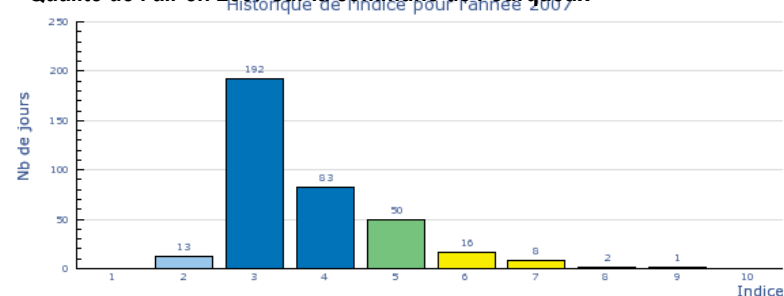
## 2. La qualité de l'air et la pollution atmosphérique

L'Etat assure avec le concours des collectivités territoriales, la surveillance de la qualité de l'air et de ses effets sur la santé et l'environnement. En Île-de-France, c'est l'association « Airparif » qui a en charge le suivi de la qualité de l'air. Elle dispose de 46 stations automatiques réparties sur un rayon de 100 km autour de Paris, et qui mesurent en continu pendant toute l'année les différentes concentrations de polluants.

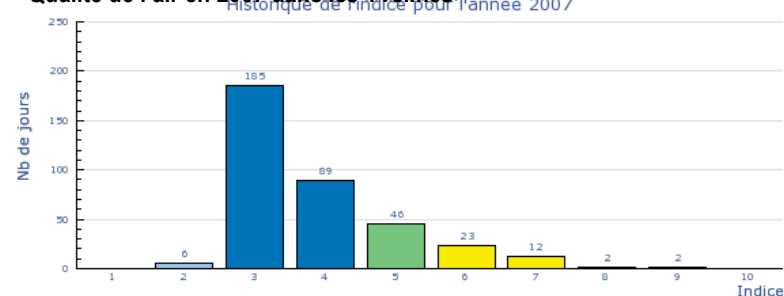
Indice	Nombre de jours	% du nombre de jours
10 très mauvais	0	0%
9 mauvais	2	0.55%
8 mauvais	2	0.55%
7 médiocre	12	3.29%
6 médiocre	23	6.3%
5 moyen	46	12.6%
4 bon	89	24.38%
3 bon	185	50.68%
2 très bon	6	1.64%
1 très bon	0	0%

La qualité de l'air est bonne à Fourqueux puisqu'elle est supérieure à l'indice ATMO moyen pendant 270 jours par an. Seuls 4 jours par an se caractérisent par une mauvaise qualité de l'air et 35 par une qualité médiocre.

### Qualité de l'air en 2007 sur la commune de Fourqueux



### Qualité de l'air en 2007 dans les Yvelines



### 3. Les risques naturels et technologiques

Aucune unité industrielle située sur le territoire communal n’est susceptible de créer des risques ou des nuisances technologiques.

#### Les sites et sols pollués

La base de données BASIAS Inventaire historique des sites industriels et activités de service recense 2 activités étant potentiellement polluante. 1 d’entre-elle n’est plus en activité.

**Basias**  
Inventaire historique de sites industriels et activités de service

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer

**Tableau de résultat**    [Aide pour l'export](#)    [Exporter la liste](#)    [Exporter un tableau](#)    [Exporter les fiches](#)

Rappel des paramètres :  
Commune : **FOURQUEUX**

Nombre de sites : 2 (1 page)

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s) (ancien format)	Adresse	Dernière adresse	Commune principale	1		Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)	X adresse	Y adresse	Précision adresse
						Code activité	Code							
<a href="#">IDF7800666</a>	WESTERN PRODUCT (SOCIETE)		CR 22	Chemin Rural 22	FOURQUEUX (78251)	c25.1		Activité terminée	Inventorié					
<a href="#">IDF7800665</a>	GRILLE (SOCIETE PRESSING DE LA)		Grille (place de la)	Place Grille de la	FOURQUEUX (78251)	s96.01		En activité	Inventorié	580063	2431859	579929	2432435	rue

#### **Le risque éventuel d’inondation**

Le seul risque naturel de la commune est celui de crue du ru de Buzot. Selon l’arrêté préfectoral n° 96458 la délivrance d’un permis de construire ou de lotir dans la zone inondable ne pourra avoir lieu qu’après examen d’une étude géologique par le service chargé de la police des eaux, pour déterminer avec précision la nature du terrain.

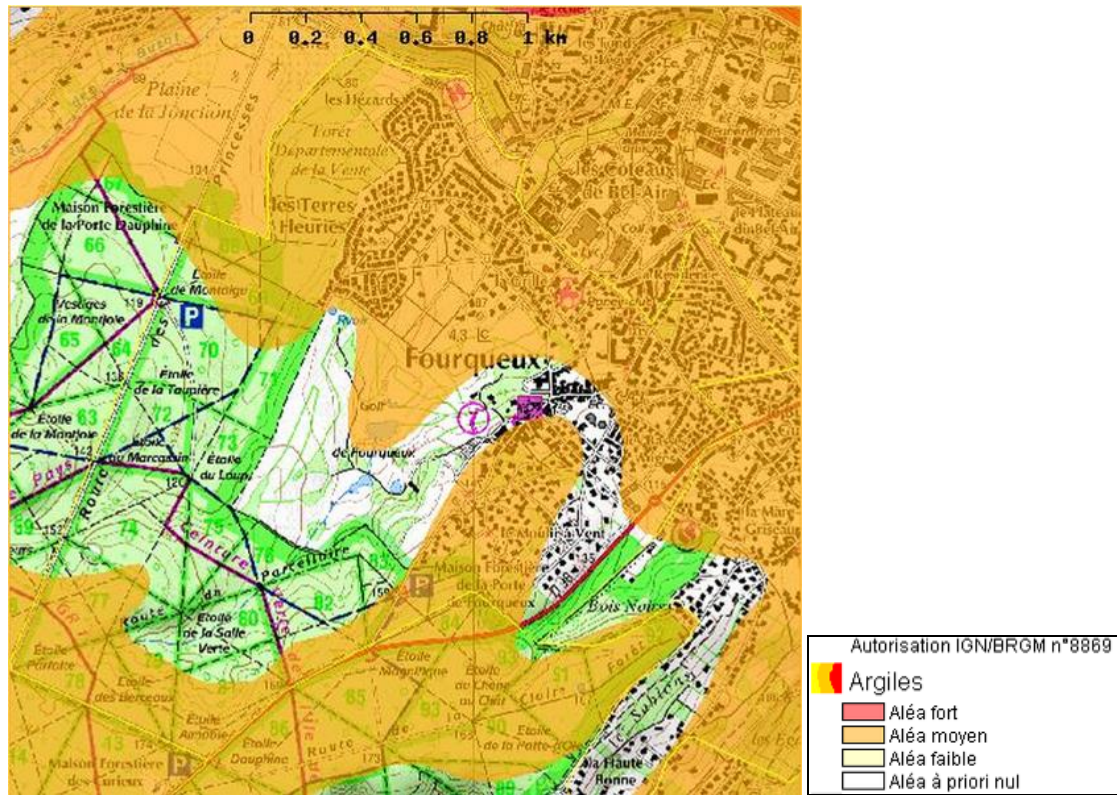
### **Le risque de retrait et gonflement des argiles**

Le territoire communal est, compte tenu de la nature des sols qui le compose, susceptible d’être soumis à des risques provoqués par des phénomènes de mouvement de terrain par retrait et gonflement des argiles résultant de la sécheresse (phénomène de dessiccation) ou d’une forte augmentation de teneur en eau au cours du retour à une pluviométrie normale (ré-imbibition rapide). Les formations géologiques d’argiles composent une partie de la géologie.

L’aléa étant moyen, le risque n’est pas très élevé. Notons par exemple qu’aucun arrêté de catastrophe naturel liée au retrait et gonflement des argiles n’a été pris sur la commune.

Néanmoins, l’attention des habitants des zones d’aléa moyen est attirée sur les risques que peuvent engendrer ces couches argileuses sur les fondations et la fissuration des constructions. Pour les éventuelles futures constructions, il appartient donc, dans les zones où sont répertoriées ces couches argileuses, d’apporter un soin particulier à l’étude du sol local, à la conception des assises et des appuis des constructions et à leur mise en œuvre dans les règles de l’art.

Notons que bien qu’une partie de l’urbanisation de Fourqueux soit affectée d’un aléa moyen (en orange sur la carte), le centre historique du village présente un aléa faible (en blanc sur la carte).



## LA GESTION DES DECHETS ET LES RESSOURCES EN EAU



## 1. Le traitement des déchets

Depuis le 25 mars 2002, Fourqueux a mis en place une collecte sélective des déchets. Cette démarche rejoint les dispositions de la loi de juillet 1992 qui légifère en matière de recyclage des déchets. Les déchets sont répartis en quatre typologies : les bouteilles et flacon en plastique ou métalliques, le verre, le papier et les autres déchets.

De plus, de mi-mars à mi-novembre, la commune assure la collecte des déchets verts des particuliers.

En plus de la collecte sélective, trois conteneurs sont installés sur le parking de la place Victor Hugo (place du marché), pour le verre, le papier et pour les vêtements.

La commune est associée à la gestion de la déchetterie de Saint-Germain-en-Laye (rue Bastiat), qui permet la réception des gravats, des batteries de voitures, des huiles de vidange, des piles, des aérosols, ainsi que de certains encombrants pour les habitants de Fourqueux.

Les déchets ne faisant pas l'objet d'un tri spécifique sont incinérés à l'usine de traitement AZALYS de Carrières-sous-Poissy. Il est capable de traiter par incinération 115.000 tonnes/an de déchets ménagers et assimilés.

Quelques chiffres :

- Déchets valorisés sur AZALYS : 114 300 tonnes
- Production d'électricité : 70 000MWh, soit l'équivalent d'une ville de 92 900 habitants éclairée
- Production de mâchefers : 23 000 tonnes, valorisées à 100% en technique routière
- 8 788 tonnes de CO2 évitées, 34 000 barils de pétrole économisés par la valorisation

Les emballages recyclables, le verre et les encombrants des communes du SIDRU sont traités au centre CYRENE. Il s'agit d'un centre dit « intégré » ou « multi-filière », dans lequel chaque catégorie de déchet entrant fait l'objet d'un traitement spécifique. Le site est constitué de plusieurs installations :

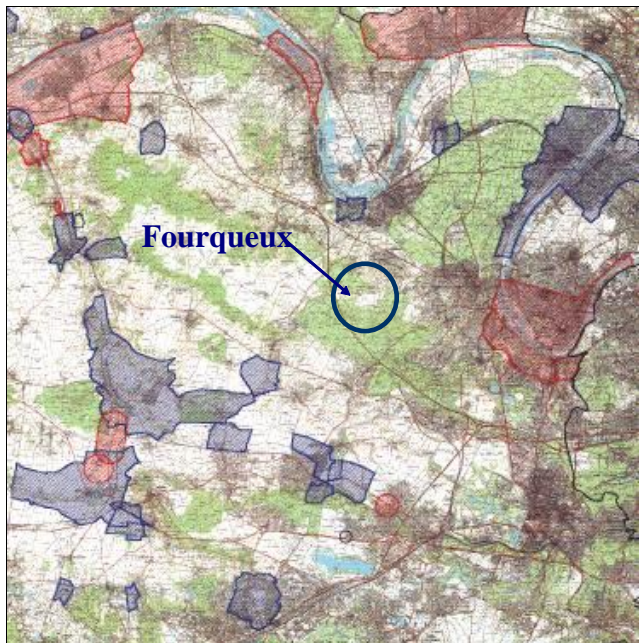
- le centre de compostage des ordures ménagères et des déchets verts,
- le centre de tri des déchets recyclables,
- la plateforme de regroupement du verre,
- la plateforme de regroupement et de tri des encombrants,
- la plateforme de montage et de stockage des bacs de collecte,
- les installations de traitement des rejets.

### Centre de traitement des déchets AZALYS à Carrières-sous-Poissy



Source : site internet de Carrières-sous-Poissy

## 2. L'eau potable



Sur la commune de Fourqueux, Le Centre Régional des Yvelines Lyonnaise des Eaux France, est délégataire du service public de production, traitement et distribution de l'eau potable. Le maire de Fourqueux est la personne responsable de la production et de la distribution d'eau potable.

L'eau distribuée à Fourqueux est d'origine souterraine et provient de l'usine de Flins-Aubergenville, où elle subit un traitement complexe. Le champ captant de Flins-Aubergenville est soumis à une réalimentation artificielle. Un complément d'eau peut être acheté en secours par Lyonnaise des Eaux France à la SEVESC.

Aucun périmètre de captage des eaux potable n'est présent sur la commune. La carte ci-contre localise les captages d'alimentation en eau potable présents sur les alentours de Fourqueux ainsi que leur périmètre de protection éloignée.

#### La qualité de l'eau potable

L'eau potable d'origine souterraine est contrôlée par les services de la DDASS plusieurs fois dans l'année (58 échantillons prélevés en production et 9 échantillons en distribution). L'eau potable est conforme aux valeurs limites réglementaires fixés pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

- très bonne qualité bactériologique (tous les prélèvements sont conformes, présentant une absence de bactéries pathogènes)
- teneur en nitrates élevée (moyenne annuelle de 26 mg/l et maximum analysé 30mg/l, le maximum réglementaire étant de 50 mg/l)

- peu fluorée (moyenne annuelle de 0,25 mg/l, le maximum réglementaire étant de 1,5 mg/l)

- conforme à la limite de qualité pour les pesticides analysés (aucun dépassement de la limite de qualité observée, moyenne inférieure au seuil de détection maximum de 0,06 µg/l)

- eau très calcaire (dureté moyenne annuelle entre 35°F et 37°F sur la commune).

Les réseaux de desserte des nouvelles zones aménagées ont été suffisamment dimensionnés pour faire face à tous les besoins prévisibles.

De manière générale, les équipements existants sur Fourqueux sont suffisants pour l'alimentation en eau de la commune et peuvent absorber les besoins engendrés par de nouveaux logements.

#### La consommation en eau potable

**Tableau n° 1 : Détail des volumes distribués et consommés de la commune de Fourqueux (2002)**

Paramètres	Année 2002
Nombre de clients (dont clients municipaux)	1 135 (11)
Nombre d’habitants	4 253
Volumes importés (m <sup>3</sup> )	325 510
Volumes exportés (m <sup>3</sup> )	0
Volumes distribués (m <sup>3</sup> )	325 510
<b>VOLUMES CONSOMMES (m<sup>3</sup>)</b>	<b>276 925</b>

Source : Rapport Annuel sur le Prix et la Qualité des Services (exercice 2002)

Avec une consommation supérieure à 10 000 m<sup>3</sup>/an, l’entretien du golf de Fourqueux est de loin le plus important consommateur d’eau sur la commune.

Mis à part ce client, la moyenne annuelle des volumes distribués par ménage est de 239 m<sup>3</sup> (271 000 m<sup>3</sup> distribués à des fins domestiques en 2002), soit une consommation annuelle par habitant de 63,7 m<sup>3</sup> (175 litres / hab / an). ce qui est en deçà des moyennes régionales.

### 3. L'assainissement

La commune de Fourqueux dépend, pour son système d'assainissement, du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Saint-Germain-en-Laye (SIARSGL), qui comprend 9 communes et plus de 85 000 habitants.

La ville est équipée dans sa totalité d'un réseau d'assainissement, ce qui veut dire qu'en théorie, l'ensemble des habitations communales doit y être raccordé.

La grande majorité des effluents rejetés par Fourqueux converge en direction de la ville de St Germain-en-Laye au niveau de la rue St Léger et de l'Avenue de Bouvet.

La commune de Fourqueux est propriétaire des réseaux d'assainissement et effectue en Régie Directe l'exploitation des réseaux d'eaux usées, c'est-à-dire la gestion des abonnés, l'entretien des équipements et le renouvellement contractuel.

Sur l'ensemble de la commune, la collecte des effluents est effectuée par un réseau d'assainissement qui est en majorité unitaire et exclusivement gravitaire. En effet, le réseau ne possède aucun poste de relèvement / refoulement.

*Une étude complète du réseau d'assainissement a été réalisée en 2003.* Cette étude fait état d'aucun problème majeur d'écoulement sur le réseau d'assainissement communal, si ce n'est quelques dysfonctionnements accidentels liés à la formation de bouchons, ou bien d'inondations au points bas de la commune lors des orages violents de fin d'été.

Le réseau de collecte, communal et intercommunal, s'étend sur environ 24 800 ml et réparti de la façon suivante :

réseau unitaire : 10 280 ml (41 %),  
réseau séparatif Eaux Pluviales : 7 840 ml (32 %),  
réseau séparatif Eaux Usées : 6 680 ml (27 %).

Les secteurs en réseaux unitaires correspondent à toute la zone située à l'Est et au Nord du Golf de Fourqueux. Les secteurs en réseaux séparatifs sont présents sur toute la zone Nord Ouest de Fourqueux et également le secteur des Basses Auges. Les diamètres suivants sont rencontrés :

- réseaux d'Eaux Usées : diamètre Ø 150 mm et Ø 200 mm,
- réseaux d'Eaux pluviales : diamètre Ø 300 mm à Ø 1 000 mm,
- réseaux Unitaires Communaux : diamètre Ø 200 mm à Ø 600 mm,

Le réseau communal est raccordé aux collecteurs unitaires du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de St Germain-en-Laye. La commune est desservie par les collecteurs unitaires intercommunaux au niveau du boulevard Berlioz (Ø 600 mm à T 130), de la rue du Clos Baron (Ø 400 mm et Ø 600 mm) et de la rue du Maréchal Foch (Ø 600 mm), ainsi que les antennes intercommunales de l'avenue Pasteur (Ø 400 mm et Ø 600 mm) et de la rue du Quatre Septembre (T 130). Ces collecteurs rejoignent le collecteur unitaire syndical longeant la vallée du ru du Buzot.

Les eaux usées sont traitées dans la station d'épuration d'Achères, la deuxième plus grande au monde après celle de Chicago, elle traite les eaux usées de 5 millions de franciliens. Un débat public est actuellement en cours afin de mettre aux normes européennes cette station. La question se pose sur la nécessité de poursuivre le traitement des eaux usées d'une grande partie de l'agglomération parisienne sur un seul site, ou l'ouverture éventuelle de nouvelles stations d'épurations sur plusieurs sites.



En ce qui concerne l’assainissement des eaux pluviales, la commune poursuit sa politique environnementale en matière de rejets des eaux pluviales dans le milieu naturel :

- Respect des prescriptions du SDAGE en matière de rejets avec l’objectif zéro rejet pour toutes les nouvelles constructions avec infiltrations des eaux pluviales à la parcelle, bien que la majeure partie de la commune (partie sud et est) est caractérisée par un sol peu apte à l’infiltration. Les valeurs de perméabilité oscillant entre 15 et 28 mm/h, l’infiltration des eaux pluviales après déconnexion des gouttières est néanmoins envisageable sous réserve d’une étude parcellaire (pente du terrain, surface disponible, occupation de la parcelle ...) Des systèmes de noues ou de puisards peuvent venir en complément.

- Traitement perméable des espaces publics à l’image du parking réalisé en calcaire naturel permettant une infiltration maximale (places de stationnement, allée du rue de Buzot)

- Installation d’un déshuileur dessableur pour le traitement des eaux de ruissellement des voies (rue de la Raffière)

#### **Modélisation de scénario sur le réseau**

*L’étude s’est soldée par une modélisation de précipitations abondantes sur le réseau actuel :*

Notons qu’étant donné que les mises en charge du réseau mises en exergue lors des différentes simulations ne sont pas à l’origine de débordement, il n’est pas nécessaire de réaliser des travaux afin d’y pallier.

Cependant, il faut rester vigilant et avoir conscience que dans le cas d’une urbanisation plus importante de la zone d’étude concernée par ce modèle, le risque de débordement n’est pas nul même s’il est faible. Aussi, des travaux sont préconisés par l’étude, ils consistent en une déconnexion des eaux pluviales du réseau unitaire, pour chaque habitation, notamment en mettant en place un système d’infiltration des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle. Afin que cette solution soit réellement efficace, il faudra tout d’abord s’assurer que chaque parcelle est apte à recueillir les eaux pluviales (étude de l’aptitude des sols à l’infiltration) et vérifier ensuite que les habitations concernées, ont effectivement déconnectées leurs eaux pluviales du réseau unitaire.

**L’étude du réseau d’assainissement conclut qu’en déchargeant les eaux pluviales du réseau unitaire par des systèmes d’infiltration à la parcelle, la capacité du réseau d’assainissement serait tout à fait adaptée à recevoir une urbanisation plus importante à Fourqueux.**

## **CONCLUSION - ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC**



## **1. Les enjeux pour les années futures :**

- Protéger les paysages, l’environnement, le cadre et la qualité de vie dans les quartiers
- Augmenter l’offre en logement en particulier en direction des jeunes actifs et des personnes âgées qui souhaitent rester à Fourqueux dans un logement adapté à leurs besoins
- Développer les circulations douces
- Améliorer l’attractivité des commerces et services et développer l’animation dans le village
- Améliorer les modes de déplacements vers les gares
- Poursuivre le développement économique à la mesure et à l’échelle de la commune.
- Agir en faveur de l’environnement notamment par une réduction des émissions de carbone et un traitement écologique des eaux pluviales
- Définir des orientations pour les secteurs mutables (secteurs de projets) qui puissent répondre aux orientations et aux besoins identifiés dans le cadre du diagnostic avec le souci de répondre à un objectif de satisfaction de l’intérêt général.

## **2. Les sites de projets et les orientations proposées**

- Créer un éco quartier au coeur du village, reliant le village ancien et le nouveau, avec des logements diversifiés, des services, des espaces publics, quartier conçu avec un objectif de qualité en termes d’urbanisme, d’architectures et d’applications concrètes des principes du développement durable
- Aménager sur le site « des terres de l’hôpital » un espace naturel mieux intégré dans la ville et mieux approprié par les habitants de Fourqueux, pouvant accueillir de manière maîtrisée et organisée un certain nombre de fonctions d’intérêt public dans les domaines des loisirs, du sport, ou pouvant répondre à des besoins d’ordres sociaux ou sanitaires (cimetière, CAT...)
- Aménager une petite zone d’accueil d’activités économiques intégrer dans l’environnement et le paysage en tirant parti de l’effet vitrines de l’entrée de ville.



# PLAN LOCAL D'URBANISME



## 2.2- JUSTIFICATIONS ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

<b>APPROBATION DE LA REVISION</b> Délibération du Conseil Municipal du 28 octobre 2010	<b>APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3</b> Délibération du conseil municipal du 17 décembre 2018
<b>APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1</b> Délibération du conseil municipal du 26 novembre 2012	<b>MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1</b> Prescrite par arrêté en date du 6 juillet 2022
<b>APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2</b> Délibération du conseil municipal du 16 novembre 2015	

## SOMMAIRE

<b><u>I - JUSTIFICATIONS</u></b> .....	<b>4</b>
<b>I – Présentation et explication des choix retenus pour établir le PADD, les orientations particulières et les éléments réglementaires au regard des enseignements du diagnostic (et plus particulièrement la réponse aux besoins actuels et futurs)</b> .....	<b>4</b>
I-1 Tableau de synthèse (diagnostic, PADD, Orientations Particulières, zonage et règlement)	
I-2 Prise en compte du PADD et des Orientations particulières d'aménagement dans la délimitation des zones	
I-3 Les orientations particulièrement d'aménagement	
I-4 Réponses apportées par le PLU aux objectifs de construction de logements et d'évolution démographique identifiés dans le diagnostic	
<b>II – Justifications des limitations à l'utilisation du sol instaurées par le règlement et les évolutions par rapport au POS</b> .....	<b>24</b>
II-1 Présentation des zones.....	26
II-2 Règlement des zones .....	36
II-2-1 Les dispositions communes aux différentes zones.....	36
II-2-2 Les dispositions particulières à chaque zone.....	46
Zone UA.....	48
Zone UB .....	50
Zone UC.....	54
Zone UG .....	56
Zone UH .....	62
Zone UE.....	66
Zone US.....	68
Zone AUg.....	70
Zone AUe.....	72
Zone AUrm .....	74
Zone N.....	76

II-3 Justification de l'article 5 du règlement de la zone U H .....	78
II-4 Justification des autres dispositions figurant sur le plan de zonage .....	96
<b>III - La cohérence des choix par rapport à l'occupation des sols des communes voisines .....</b>	<b>98</b>
<b>IV - La réponse du PLU aux prescriptions supra communales .....</b>	<b>100</b>
<b><u>II - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</u></b>	<b>102</b>

# I – PRESENTATION ET EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LES ORIENTATIONS PARTICULIERES ET LES ELEMENTS REGLEMENTAIRES AU REGARD DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC (ET PLUS PARTICULIEREMENT LA REPONSE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS)

Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans chacun des éléments du dossier de PLU. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD et des orientations particulières ont été conçus dans le souci de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune.

## I-1 Tableau de synthèse (diagnostic, PADD, ORIP, zonage et règlement)

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les orientations particulières</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
<b>Analyse urbaine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un village rural dont les marques sont encore présentes et bien conservées</li> <li>- Un patrimoine architectural diversifié</li> <li>- Un cadre de vie de qualité</li> </ul>	<p>Le PADD définit sept grandes orientations pour conduire l'évolution du territoire. L'une d'entre elles est la <b>protection et la valorisation des zones naturelles, du paysage, du patrimoine et du cadre de vie.</b></p> <p>Des mesures de protection adaptées sont définies notamment pour les éléments de patrimoine bâti : constructions remarquables, murs, clôture, porches...</p>	<p>La traduction réglementaire participe à la mise en œuvre des objectifs du PADD.</p> <p>Sur le plan de zonage sont délimités des ensembles de constructions à protéger, conformément à l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme</p> <p>Le règlement fixe également des prescriptions destinées à assurer le respect de l'urbanisation traditionnelle et la qualité architecturale des constructions neuves et des travaux sur le bâti existant.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un relief qui marque fortement la composition urbaine du territoire</li> <li>- Un paysage de coteaux qui offre de belles perspectives sur l'ouest</li> </ul>	<p>Orientation : <b>la valorisation des zones naturelles, du paysage, du patrimoine et du cadre de vie.</b></p> <p>Des mesures de protection adaptées sont définies notamment pour les éléments paysagers remarquables : perspectives, cônes de vues...</p>	<p>Sur le plan de zonage sont délimités des éléments de paysage (cônes du vue), conformément à l'article L.123-1-7°.</p> <p>Ces éléments donnent lieu à des zones non-aedificandi réglementées à l'article 1 de la zone UA.</p>



<p><i>parisien voir La capitale</i></p>	<p>L'orientation particulière d'aménagement n°1 sur le cœur de village insiste sur la prise en compte du relief marqué du site en garantissant les vues et perspectives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur le fond de vallée depuis le coteau sur le bourg ancien depuis la rue aux Oies</li> </ul> <p>L'orientation particulière n°3 sur le site de la Mare Griseau et les abords de la RD 98 insiste également sur la prise en compte du relief et sur le maintien de perspectives et de vues sur le coteau boisé de Mareil-Marly</p>	<p>Une partie du secteur de projet du Cœur de village correspond à la zone à urbaniser AUg. Pour cette zone, il est rappelé dans le règlement à l'article 2 que les constructions sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte, sur au minimum, un tiers de la surface totale de la zone. Le schéma devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et respecter, lorsqu'elles existent, les indications des orientations particulières.</p>
<p><i>- Deux tiers du territoire sont des espaces naturels</i></p>	<p>Des mesures de protection adaptées sont définies notamment pour les milieux écologiques sensibles : la forêt, le golf...</p>	<p>Des zones N correspondant aux emprises des trois grands espaces naturels du territoire (la forêt de Marly, le golf et les abords du ru de Buzot) ont été définies</p> <p>Pour le site des Terres de l'Hôpital, plusieurs secteurs ont été définis : N et Nsl. Au sein de chacun de ces sous-secteurs, aux articles 1 et 2, les occupations et utilisations du sol admises sont adaptées à la vocation de chacun de ces espaces.</p> <p>Les espaces boisés classés de la forêt de Marly sont identifiés en espaces boisés classés.</p> <p>Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</p>

	<p>- Un développement de la commune autour de 2 pôles de centralité à renforcer et à relier</p>	<p>L'une des orientations du PADD s'intitule <b>la dynamisation du cœur de village et l'amélioration du niveau d'équipements et de services aux habitants.</b></p> <p>Celle-ci se décline ainsi : un équilibre social à renforcer, une vie de village à développer.</p> <p>L'objectif est de créer un cœur de village plus agréable, plus dynamique. Pour atteindre cet objectif, l'option retenue est de s'appuyer sur les deux polarités actuelles qui constituent le cœur de village (le centre ancien et la place de la Grille) et de définir des orientations d'aménagement particulières sur les deux grands espaces de projet qui permettraient de relier ces deux pôles de centralité.</p> <p>L'orientation particulière n°1 : <b>Cœur de village</b> met l'accent sur le lien à créer entre les deux pôles. Pour se faire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des lieux d'animation seront aménagés notamment de nouveaux espaces piétons</li> <li>- des locaux permettant l'accueil d'activités de services complémentaires à l'offre existante seront prévus</li> <li>- un espace public intergénérationnel sera réalisé...</li> </ul>	<p>L'orientation particulière d'aménagement se traduit par la création de la zone UBc sur le cœur de ville.</p> <p>Un emplacement réservé pour l'élargissement de la rue du Maréchal Foch est prévu afin de permettre d'aménager des espaces piétons conformément à l'ORIP.</p>
--	---	--	---

	<p>- des quartiers d'habitat collectif récents qui doivent garder leurs caractéristiques actuelles</p> <p>- des quartiers d'habitat individuel qui doivent conserver leurs formes et leurs caractéristiques actuelles. Certains quartiers peuvent néanmoins connaître une évolution modérée du bâti sous forme d'extensions ou de constructions nouvelles si la taille et la forme des parcelles le permettent.</p>	<p>La deuxième orientation générale du PADD insiste sur <b>la protection de la qualité de vie dans les quartiers d'habitation, tout en permettant certaines évolutions du bâti existant.</b></p> <p>Les différents quartiers d'habitation sont constitués de formes urbaines reflétant un certain équilibre entre le bâti et le végétal auquel la majorité des habitants est attachée.</p> <p>L'orientation retenue vise à protéger ces quartiers afin qu'ils ne connaissent pas de bouleversements majeurs, mais plutôt une évolution douce, ce qui suppose de prévoir des possibilités d'extension du bâti existant.</p>	<p>Un grand nombre de secteurs d'habitat individuel et collectif sont largement constitués. Leur règlement s'inscrit dans le principe d'une évolution qualitative du bâti existant (articles 6 à 11) et des espaces paysagers (article 13) ; il s'agit des zones UG, UH, UA, UB, UC.</p> <p>Des espaces paysagers de fond de parcelle repérés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme visent à protéger le rapport bâti / non bâti existant notamment dans la zone UA.</p>
--	---	--	--

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>Equipements</b></p>	<p>- Un bon niveau d'équipements permettant de répondre à l'essentiel des besoins</p> <p>- Pour l'avenir, une amélioration pourra être apportée pour les personnes âgées désirant rester à Fourqueux (aide à domicile, logement adapté, formule d'hébergement médicalisé) et pour l'accueil de la petite enfance</p> <p>- une importante zone sportive Il y a quelques années, d'importants travaux ont été réalisés afin de mieux adapter les équipements sportifs aux besoins de la population. Restent toutefois des besoins à satisfaire pour l'avenir, devrait notamment être programmée la construction d'un gymnase.</p>	<p><b>L'amélioration du niveau d'équipements et de services aux habitants</b> fait partie des orientations prioritaires du projet de village.</p> <p>Cette amélioration s'appuie sur la réalisation des futurs grands projets définis dans le cadre du PLU (cœur de village, Terres de l'Hôpital, site du stade) afin que chaque projet retenu contribue à apporter une amélioration du niveau de services aux différentes générations.</p> <p>L'orientation particulière n°1 sur le cœur de village préconise notamment la réalisation d'un pôle de service et la relocalisation de la poste.</p> <p>L'orientation particulière n°2 sur les Terres de l'hôpital et le site du stade prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adaptation du complexe sportif à l'évolution des besoins avec notamment la création d'un gymnase et une requalification des équipements sportifs de plein air</li> <li>- la réalisation d'un équipement lié aux activités sportives en lien avec la forêt</li> <li>- la réalisation d'un équipement pour personnes âgées</li> </ul>	<p>L'orientation particulière d'aménagement sur les Terres de l'Hôpital et la zone sportive se traduit par la création de plusieurs zones permettant l'implantation d'équipements adaptés au site. Il s'agit des zones Nsl, Us et AUrm</p> <p>La zone Us est destinée exclusivement aux constructions à usage d'équipements sportifs</p> <p>Les secteurs Nsl permettent à l'article 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à des activités de sport ou de loisirs</li> </ul> <p>Conformément à l'orientation particulière d'aménagement : la zone à urbaniser AUrm a été définie afin de réaliser une résidence médicalisée pour personnes âgées.</p>
---	---	---	--



<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>Transports - Déplacements</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Un fort taux de déplacements domicile /travail</i></li> <li>- <i>Un réseau routier régional très encombré aux heures de pointe. Une circulation de transit, croissante dans les rues du village</i></li> <li>- <i>Des liaisons ferrées Nord / Sud qui devraient s'améliorer avec l'extension de la ligne de la Grande Ceinture vers Achères et St Cyr l'Ecole.</i></li> <li>- <i>Des accès à la gare de Fourqueux Bel-air peu facilités</i></li> <li>- <i>Des liaisons à développer vers la gare RER de St Germain en Laye</i></li> </ul> <p><i>Des fréquences de bus qui n'offrent pas de véritable alternative à l'utilisation de la voiture individuelle.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Une offre en stationnement qui paraît suffisante à proximité des principaux équipements. Néanmoins, un besoin de places supplémentaires peut exister au sein des quartiers les plus denses</i></li> <li>- <i>De nombreuses sentes piétonnes entre les quartiers.</i></li> <li>- <i>Une diversité de cheminements doux mais juxtaposés sans logique d'ensemble</i></li> </ul>	<p>Deux orientations générales portent plus particulièrement sur les transports et les déplacements :</p> <p><b>L'amélioration de l'accès aux gares</b></p> <p><b>La réduction de la circulation automobile de transit et un meilleur partage de la voirie pour donner plus d'espace aux piétons</b></p> <p><b>Aménager des itinéraires piétons, en s'appuyant sur le réseau de sentes existantes</b></p> <p><b>Encourager la création de garages à vélos sécurisés dans les équipements</b></p> <p>Les orientations particulières d'aménagement contribuent à mettre en œuvre ces objectifs avec notamment la réalisation de nouvelles sentes, le maintien des chemins actuels, la mise en place de parcours à travers le village à la découverte du patrimoine bâti ou naturel</p>	<p>Un principe de liaison est repéré sur le document graphique en zone AUg.</p> <p>Le PLU définit en matière de stationnement pour chaque catégorie de construction les normes à respecter pour toute nouvelle opération.</p> <p>Obligation pour les voitures : le règlement du PLU fixe des règles adaptées aux caractéristiques des constructions. Il s'agit de ne pas favoriser l'utilisation de la voiture mais de répondre avec réalisme aux besoins.</p> <p>C'est notamment le cas pour les logements où la norme impose au moins 2 places par logement.</p> <p>Obligations pour les vélos : pour faciliter le développement des modes doux, le règlement fixe une obligation d'au moins une aire de stationnement pour les deux roues pour chaque catégorie de construction.</p>
---	---	--	---

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>Population - Logements</b></p>	<p><i>Au cours des cinquante dernières années, l'évolution de la population a été directement liée au rythme de construction de logements lors de différentes vagues d'urbanisation.</i></p> <p><i>Une difficulté à retenir : les jeunes actifs. Un manque d'offre en logements de taille moyenne à des prix accessibles aux jeunes ménages</i></p> <p><i>Une population qui, malgré un vieillissement, garde une proportion importante de jeunes de moins de 20 ans.</i></p> <p><i>Une part de logements sociaux d'environ 8%. Elle augmente régulièrement mais reste inférieure au 20% fixés par la loi</i></p>	<p>La philosophie générale du PADD insiste sur le maintien du dynamisme et de l'attractivité de la commune. Ainsi un effort particulier doit être fait dans l'avenir pour accueillir les jeunes ainsi que les personnes âgées souhaitant rester sur la commune.</p> <p><b>L'objectif est de rééquilibrer le parc de logements</b> en programmant la construction de logements en priorité destinés à ces catégories de population.</p> <p>Les orientations du Cœur de village notamment et, dans une moindre mesure de la Mare Griseau, permettent la réalisation d'une <b>nouvelle offre de logements adaptée aux besoins.</b></p>	<p>La réponse aux besoins en termes de logement s'est traduite par la délimitation de zones qui vont en priorité permettre de répondre de manière encadrée aux besoins : il s'agit des zones UBc et AUg.</p> <p>Dans ces zones ont été identifiés des secteurs au titre de l'article L.123-1-16° afin de garantir la mixité sociale.</p> <p>Par ailleurs, la zone AUrm a vocation à accueillir un établissement pour personnes âgées.</p>
--	---	---	---

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>Activités économiques</b></p>	<p><i>Les activités commerciales et de services sont prédominantes dans le bourg ancien et dans le quartier de la Grille</i></p> <p><i>La zone d'activités des Basses Auges a permis un développement économique de qualité et une amélioration du taux d'emploi</i></p>	<p>Une des orientations générales du PADD est particulièrement ciblée sur la situation économique de la commune dans l'avenir. <b>La mise en place des conditions d'un développement économique adapté aux besoins et aux caractéristiques de la commune</b></p> <p>Deux axes ont été retenus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le village , conforter les activités résidentielles : commerces, services</li> <li>- sur le site de la Mare Griseau, accueillir des activités économiques non nuisantes (activités tertiaires essentiellement)</li> </ul> <p>Ce deuxième axe fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement qui vise à créer une véritable entrée de ville de qualité aux abords de la RD 98.</p>	<p>La zone d'activités des Basses Auges a été classée en zone UE avec des règles conformes à celles de l'ancien PAZ de la ZAC des Basses Auges.</p> <p>La zone AUe a été créée afin de mettre en œuvre l'orientation d'aménagement n°3.</p> <p>Des règles spécifiques concernant l'implantation (6, 7, 8), la hauteur (10), l'emprise au sol (9), l'architecture, le traitement des espaces extérieurs (13) des constructions ont été définies afin de promouvoir un projet économique de qualité.</p>
---	--	--	--

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);"><b>Environnement – Paysage</b></p>	<p><i>Un territoire inscrit dans la ceinture verte de l'Ouest parisien</i></p> <p><i>Le ru de Buzot, un cours d'eau aux franges du territoire peu mis en valeur aujourd'hui</i></p> <p><i>Une réelle qualité paysagère sur l'ensemble de la commune</i></p> <p><i>La forêt de Marly, un poumon vert et un lieu de promenade pour les fourqueusiens</i></p> <p><i>Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 2 : un corridor écologique avec la Plaine de la Jonction</i></p> <p><i>Le quartier des Terres Fleuries a été conçu sur une trame verte très marquante qui assure des liaisons continues</i></p> <p><i>Une structure paysagère diversifiée</i></p> <p><i>Un site classé : le golf de Fourqueux</i></p>	<p>La dimension paysagère et environnementale est prépondérante et transversale dans le PADD. 2 orientations s'y attachent plus particulièrement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La protection et la valorisation des zones naturelles, du paysage, du patrimoine et du cadre de vie</b></li> <li>- <b>La mise en place de mesures en faveur de la préservation de l'environnement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assurer la protection de la forêt, des zones naturelles et de la biodiversité</li> <li>- viser à répondre aux besoins en logements sans étalement urbain et en privilégiant des sites dans les zones urbaines</li> <li>- viser à développer des modes de déplacements alternatifs à la voiture pour les déplacements de proximité</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Chaque orientation particulière d'aménagement prend en compte la dimension environnementale et paysagère comme principes fondateurs</b></p>	<p>En complément des zones naturelles N définies dans le projet de PLU.</p> <p>Des espaces paysagers de plusieurs types sont repérés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-7°.</p> <p>Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'espaces paysagers remarquables, où les possibilités de constructions sont quasi-inexistantes comme le Golf, la promenade des Terres Fleuries</li> <li>- Des espaces paysagers de fond de parcelle, afin de préserver les jardins de la zone UA où les possibilités de construction sont très limitées et encadrées</li> <li>- Des marges paysagères inconstructibles garantissant la transition entre des nouvelles zones constructibles et l'environnement bâti ou paysager existant</li> </ul> <p>Les articles 4 des différentes zones favorisent une gestion écologique des eaux pluviales</p>
---	---	--	--



<p><b>Risques – nuisances – ressources en eau</b></p>	<p><i>Des nuisances sonores avec la présence de la RD 98 et de la voie de chemin de fer</i></p> <p><i>Aucun établissement situé sur le territoire communal n'est susceptible de créer des risques ou des nuisances technologiques.</i></p> <p><i>Le seul risque naturel est celui d'inondabilité du ru de Buzot. Le maintien en zone naturelle est recommandé pour ce site.</i></p> <p><i>Le réseau d'assainissement couvre l'ensemble des zones urbanisées.</i></p>	<p>La dernière orientation du PADD concerne <b>la protection de l'environnement et la prise en compte des risques et des nuisances</b></p>	<p><b>Les dispositions réglementaires relatives à la prise en compte des risques et des nuisances</b></p> <p>Les articles 1 et 2 du règlement de chaque zone interdisent ou autorisent sous conditions les installations classées.</p> <p>L'article 4 limite les risques d'inondation en faisant prendre aux pétitionnaires un certain nombre de précautions et en interdisant des débits supplémentaires dans les réseaux.</p> <p>Les articles 6 et 7 prévoient des marges de retrait par rapport aux voies bruyantes dans les secteurs concernés par les nuisances phoniques.</p> <p>L'article 13 garantit un traitement végétalisé pour tous les terrains, ce qui améliore la rétention des eaux pluviales à la parcelle et favorise leur infiltration.</p> <p>Pour faciliter le développement de l'utilisation du vélo et ainsi réduire les nuisances phoniques engendrées par la circulation automobile, le règlement impose la création de locaux à destination des deux-roues.</p>
---	--	--	---

## I-2 Prise en compte du PADD et des Orientations particulières d'aménagement dans la délimitation des zones

Le projet de territoire se développe autour de plusieurs principes qui ont guidé la délimitation des zones du PLU :

### La protection et la valorisation des zones naturelles, du paysage, du patrimoine et du cadre de vie

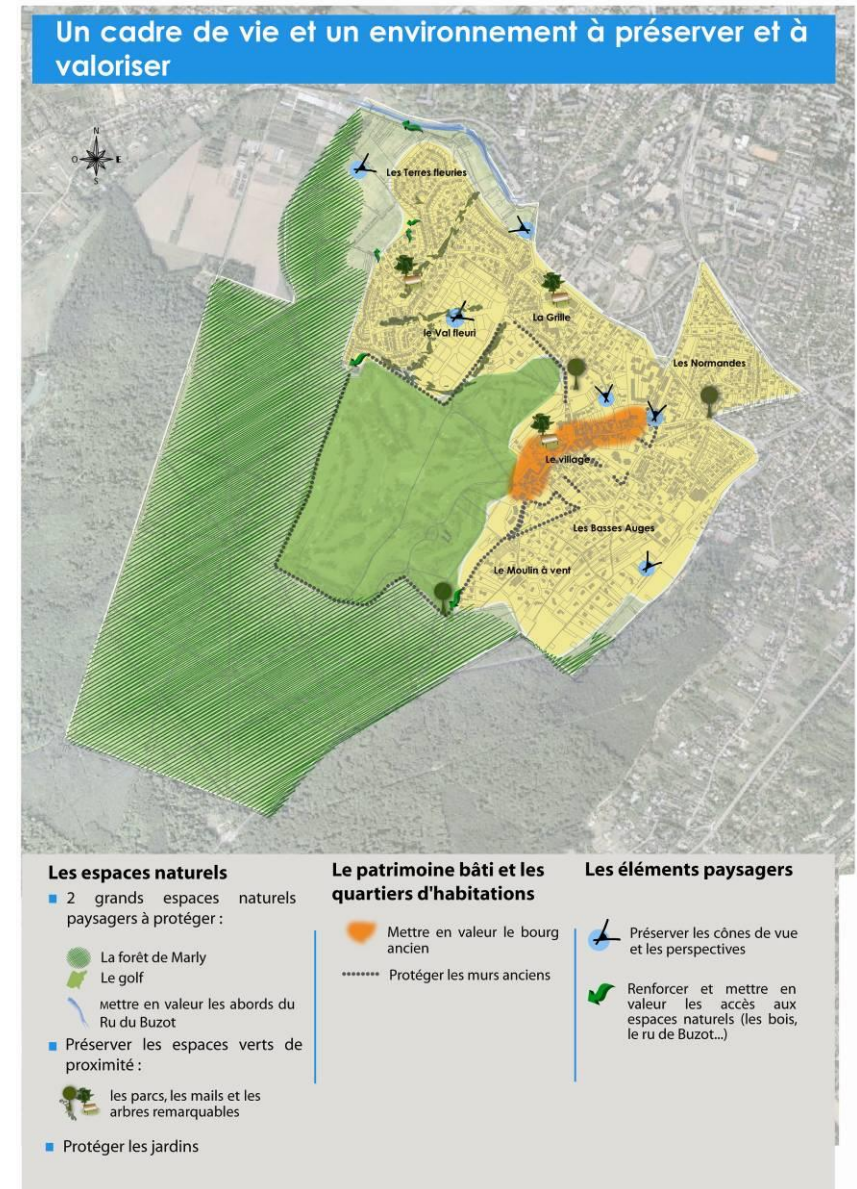
- Des zones naturelles N qui protègent les espaces naturels, notamment la forêt de Marly et le ru de Buzot
- Une zone UA qui garantit la protection du tissu traditionnel de village

### La protection de la qualité de vie dans les quartiers d'habitation, tout en permettant certaines évolutions du bâti existant

- Des zones à dominante d'habitat (UG, UH, UC, UB) qui préservent les formes urbaines et le cadre de vie

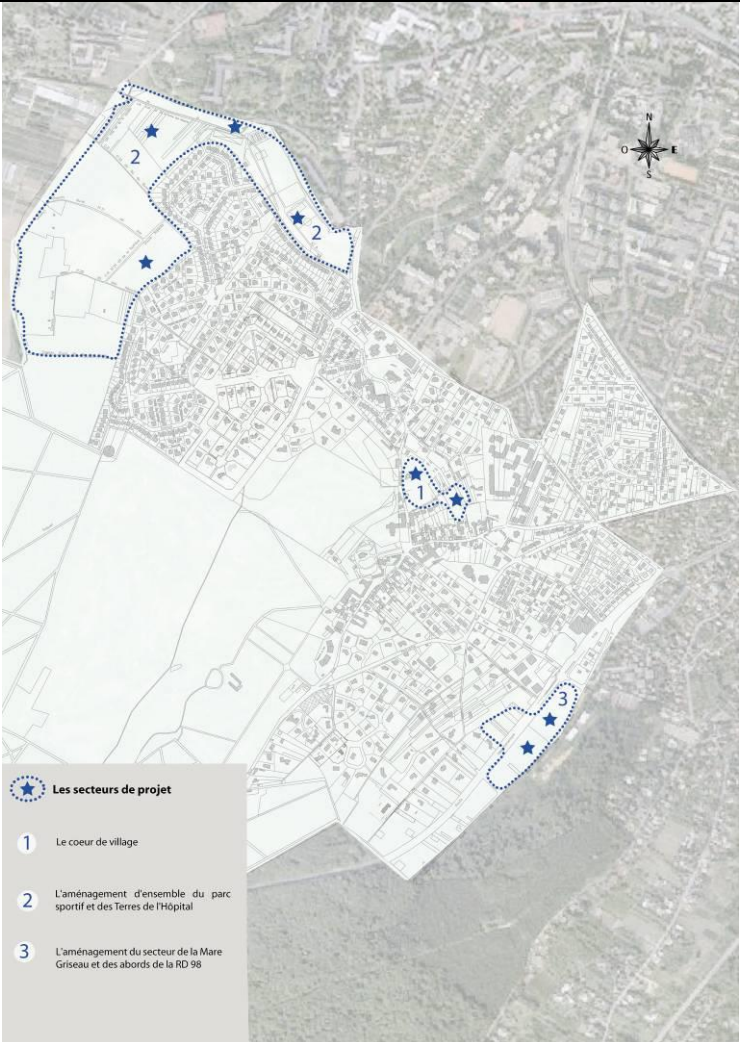
### La dynamisation du cœur de village et l'amélioration du niveau d'équipements et de services aux habitants

- 2 zones permettent de contribuer à la mise en œuvre de cette orientation. Une zone UBc sur l'îlot Cœur de ville et une zone AUg sur les coteaux
- 2 autres zones AUg qui permettent de répondre aux besoins d'accueil de jeunes actifs sur le territoire
- Des zones qui transcrivent l'orientation particulièrement d'aménagement n°2 sur les Terres de l'Hôpital et la zone sportive :
  1. Une zone AUrm permettant de réaliser une résidence pour personnes âgées
  2. Une zone Us à vocation sportive





### I-3 Les orientations particulières d'aménagement

Les secteurs faisant l'objet d'orientations particulières	
 <p><b>Les secteurs de projet</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Le coeur de village</li> <li>2 L'aménagement d'ensemble du parc sportif et des Terres de l'Hôpital</li> <li>3 L'aménagement du secteur de la Mare Griseau et des abords de la RD 98</li> </ol>	<p>La prise en compte des enseignements du diagnostic et la réponse aux besoins se traduisent par la mise en œuvre de 3 orientations particulières d'aménagement réparties sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p>Les principes généraux qui structurent les orientations particulières répondent aux critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des secteurs présentant à court ou moyen terme un degré de mutabilité et d'évolution</li> <li>- des secteurs qui vont permettre de répondre aux besoins prioritaires identifiés dans les domaines de la mixité sociale, de la réalisation de nouveaux équipements et de services, de l'implantation de nouvelles activités</li> </ul>



### 1. Le cœur de village (zone UBc, AUg)



Le centre du village est aujourd'hui constitué de deux pôles de centralité : le bourg ancien (rues de St Nom et de St Germain, place Victor Hugo) et le quartier de la Grille (place de la Grille). Entre ces 2 pôles, existent deux espaces libres (l'îlot Cœur de ville et les parcelles adjacentes à la sente des Jardins sur le coteau) qui se présentent comme une opportunité exceptionnelle dans un centre-ville pour réaliser un projet d'aménagement de grande qualité permettant de répondre aux besoins d'intérêt général. De plus, ces espaces permettraient de relier ces deux pôles. Le centre ainsi reconstitué pourra jouer son rôle de cœur de village à l'échelle de l'ensemble de la commune.

L'évolution future de ces deux sites permettra de répondre à quatre orientations du PLU :

- La dynamisation du cœur de village
- L'amélioration du niveau d'équipements et de services aux habitants
- Une réponse aux besoins en logements
- La protection des éléments remarquables : grands arbres, vergers ...

## 2. L'aménagement d'ensemble des Terres de l'Hôpital et de la zone sportive

### Le parc sportif et les Terres de l'Hôpital

Un projet d'aménagement d'ensemble qui répond à 3 objectifs



Ces espaces comprennent l'actuel parc sportif étendu au nord par « l'îlot Marqueton » et les Terres dites de l'Hôpital; le tout représente une superficie d'environ 30 hectares.

Deux orientations se définissent pour conduire l'évolution de cet ensemble de terrains à dominante d'espace naturel :

**La protection et la valorisation des espaces naturels et paysagers les plus remarquables.**

**Un maintien comme espace à dominante naturelle et paysagère**

**L'amélioration du niveau d'équipements et de services aux habitants**

Ces sites font l'objet d'un projet d'aménagement afin de répondre à 3 objectifs :

- Garantir le maintien d'une coulée verte
- Permettre la réappropriation des sites par les fourqueusiens en aménageant des lieux d'animation
- Accueillir certaines fonctions nécessaires à la vie du village, qui répondent à un objectif d'intérêt général



### 3. Le site de la Mare Griseau et les abords de la RD 98

#### Le secteur de la Mare Griseau et les abords de la RD 98

Aménager un parc d'activités de qualité, et réaliser un petit programme de logements bien intégrés dans le paysage



Ces secteurs d'une superficie d'environ 2,5 hectares sont situés à l'entrée de ville, le long de la RD 98 qui fait face à la zone d'activités des Basses Auges.

L'évolution future des sites permettra de répondre à deux orientations du PADD :

**Mettre en place les conditions d'un développement économique adapté aux besoins et aux caractéristiques de la commune**  
**Développer une offre nouvelle de logements adaptés aux besoins**

Le futur aménagement des secteurs devra répondre à 3 objectifs :

- Aménager une entrée de ville de qualité
- Accueillir de nouvelles activités économiques adaptées au site et aux caractéristiques de Fourqueux : activités non nuisantes
- Offrir des logements adaptés aux attentes des habitants

#### **I-4 Réponses apportées par le PLU aux objectifs de construction de logements et d'évolution démographique identifiés dans le diagnostic**

L'objectif de l'équipe municipale est de maintenir le dynamisme et l'attractivité de la commune. Pour ce faire, un effort particulier devrait être fait dans l'avenir pour accueillir les jeunes et notamment les jeunes actifs ainsi que les personnes âgées souhaitant rester sur la commune. L'objectif en matière de logements est de rééquilibrer le parc de logements en programmant, au cours des années à venir, la construction de logements en priorité destinés aux jeunes actifs que ce soit des logements locatifs ou en accession à la propriété.

##### **Estimation quantitative des besoins**

Fourqueux pâtit d'une trop grande homogénéité de son parc, ainsi que de ses statuts d'occupation. L'objectif est de poursuivre la diversification du parc en termes :

- de typologies bâties.
- d'offre locative : augmenter la proportion de logements locatifs sociaux et privés afin de garantir un accès au logement aux jeunes de la commune et aux personnes âgées.
- de typologies de logements : diversifier l'offre en logements vers des tailles moyennes ou petites, afin d'assurer un parcours résidentiel et de répondre aux besoins des habitants.

##### Rappel des évolutions constatées sur la période 1999/2005

En 1990, Fourqueux comprenait 4 054 habitants pour 1 249 résidences principales, ce qui fait 3,24 personnes par logement.

En 1999 : 4 156 habitants pour 1 374 résidences principales, ce qui fait 3,02 personnes par logement.

Sur cette période de 9 ans, le parc de logements a augmenté de 10 %, mais la population n'a augmenté que de 2,51 %, cela s'explique par le fait que le nombre de personnes par logement a diminué de 0,22 en moyenne, soit 0,02 par an.

En 2005, la population était de 4 217 habitants pour 1 472 résidences principales, soit 2,86 personnes par logement. Le nombre de personnes par logement a continué à diminuer en moyenne de 0,3 personnes par an.

Entre 1990 et 2005, le parc de résidences principales a augmenté de 233 logements. Le « point mort », c'est-à-dire le nombre de logements qu'il aurait fallu construire sur la période pour maintenir la population au niveau où elle en était en 1990 était de 168 logements, or en ont été construits 223, soit plus que le point mort, il en est résulté une légère augmentation de population.

Pour l'avenir, si le nombre moyen de personnes par logement continue à diminuer au même rythme, pour atteindre environ 2,66 personnes par logement à l'horizon 2018, le point mort devrait se maintenir sensiblement au même niveau, soit environ 11 logements par an, soit, au total, sur 10 ans, 110 logements.



Sites potentiels de construction de logements sociaux à l'horizon 2020

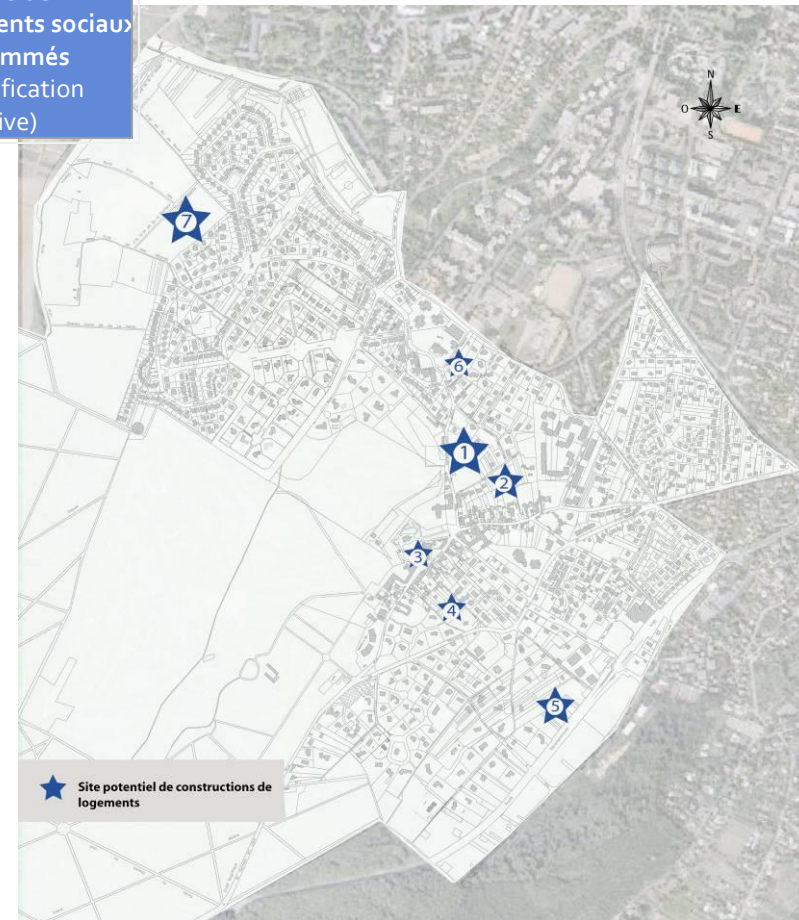
Nombre de logements sociaux programmés (quantification indicative)

A l'échéance du PLU, à l'horizon 2025

- La perspective retenue dans le cadre du PLU est la construction d'environ 200 logements en 15 ans, dont 150 logements sociaux. Ces logements sociaux ne devront pas être réalisés par ensembles importants, ils devront être répartis de manière équilibrée entre les futures opérations de construction.

Pour maintenir le dynamisme et l'attractivité de la commune :

- un effort particulier devrait être fait dans l'avenir pour accueillir les jeunes et notamment les jeunes actifs ainsi que les personnes âgées souhaitant rester sur la commune. L'objectif est de rééquilibrer le parc de logements en programmant, au cours des années à venir, la construction de logements en priorité destinés aux jeunes actifs que ce soit des logements locatifs ou en accession à la propriété. La perspective retenue est la construction d'environ 200 logements en 15 ans, dont 150 logements sociaux. Ces logements sociaux ne devront pas être réalisés par ensembles importants, ils devront être répartis de manière équilibrée entre les futures opérations de construction.



1- Cœur de ville (propriété Vanderbuten-zone UBc)	55
2- Sente des jardins, site des côteaux	9
3- communs de la villa collin	5
4- zone AUG – sente Joncheret	4
5- zone AUG – RD 98	12
6- site du poney club	5
7- Résidence médicalisée (zone AURM)	60
<b>TOTAL</b>	<b>150 logements</b>

Pour la mise en œuvre de ces projets de construction de logements sociaux, ont été mis en place des outils spécifiques dans le PLU :

- définition de zonages et de règlements qui favorisent des formes urbaines de type maison de ville ou petits immeubles d'appartements : zones AUg et UBc
- création de secteurs de mixité sociale au titre de l'article L 123-1-16 du code de l'urbanisme.
- Par ailleurs la commune a mis en place un dispositif de portage foncier avec l'Etablissement Public Foncier des Yvelines afin de faciliter et d'accélérer la réalisation des programmes.



## **II – JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS A L'UTILISATION DU SOL INSTAUREES PAR LE REGLEMENT ET LES EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU POS**

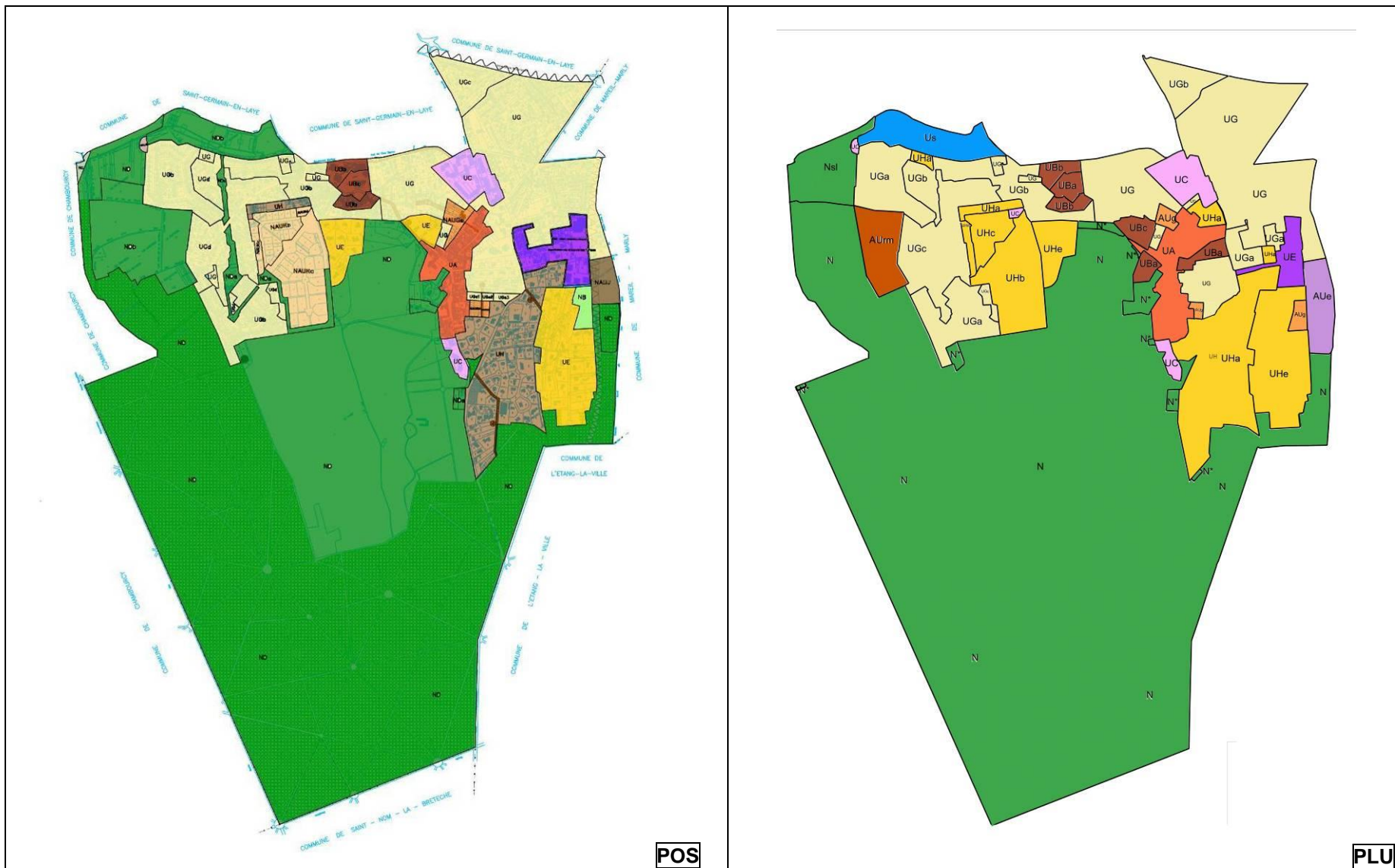






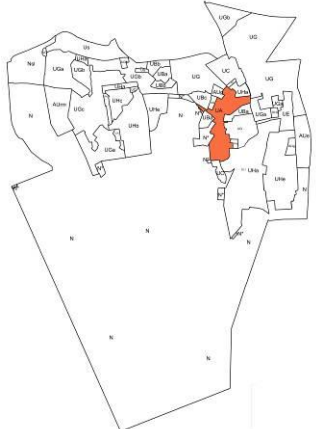
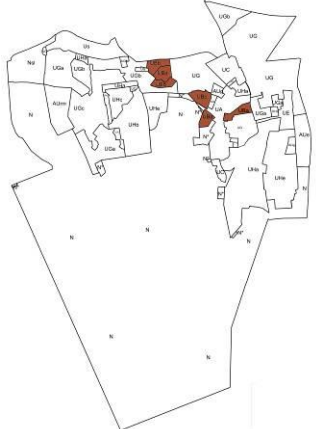
<b>Zone UE</b> économique	<b>ZA en totalité</b>					
<b>Zone UG</b> habitat individuel	<b>UG en totalité</b>	<b>ZUA en totalité</b>	<b>ZUB en totalité</b>	<b>ZUC en totalité</b>	<b>ZHa en totalité</b>	
<b>Zone UH</b> habitat individuel	<b>UH en totalité</b>	<b>UE en partie</b>	<b>UG en partie</b>	<b>NAUKa, b, c en totalité</b>	<b>NB en partie</b>	<b>ZHb</b>
<b>Zone US</b> équipement	<b>NDb en partie</b>					
<b>Zone à urbaniser (AU)</b>						
<b>AUg</b>	<b>NAUG a, b1 et b2 en partie</b>			<b>NB en partie</b>		
<b>AUe</b>	<b>NAUJ en totalité</b>			<b>ND en partie</b>		
<b>AUrm</b>	<b>NDb en partie</b>					
<b>Zone N</b> naturelle	<b>ND en partie</b>			<b>NC en totalité</b>		

EVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME





▪ **Les zones dans la continuité du POS en cohérence avec les objectifs du PADD**

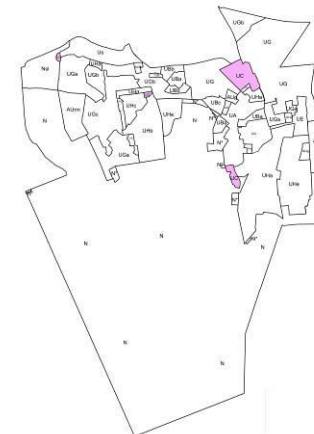
<p><b>La zone UA : Centre ancien</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La zone UA reprend le périmètre de la zone UA du POS qui correspond au secteur d’urbanisation traditionnelle du village.</li><li>- Toutefois, la nouvelle délimitation prend en compte la réalité du site en intégrant les jardins correspondant au parcellaire des constructions du village.</li><li>- Les équipements l’Espace et le groupe scolaires Charles Bouvard sont sortis du nouveau périmètre.</li></ul>	
<p><b>Les zones UB : Résidences</b></p> <p>Ces zones regroupent le quartier de la Grille et les équipements du centre ancien (l’Espace et le groupe scolaire Charles Bouvard). Elles ne connaîtront pas d’évolutions majeures ; hormis le secteur UBc qui a pour vocation d’accueillir dans l’avenir, un projet d’ensemble de Cœur de village.</p> <p>La délimitation de la zone UB du quartier de la Grille correspond à la délimitation d’un ensemble urbain cohérent, composé de résidences d’habitat collectif et d’équipements organisé autour de la place de la Grille et la mairie</p> <p>Les zones UBa du centre ancien reprennent les délimitations des équipements de l’Espace et du groupe scolaire Charles Bouvard.</p>	

### Les zones UC : Résidences

La zone UC comprend les résidences d'habitat collectif, le Clos Baron, la résidence du Golf, deux autres résidences récentes au Val Fleury et aux Terres Fleuries.

La délimitation des zones se superpose aux emprises des résidences d'habitat collectif existantes

Il s'agit de zones constituées répondant aux mêmes caractéristiques en termes de forme urbaine (gabarit, hauteur, implantation...). Elles ne connaîtront pas d'évolutions majeures.



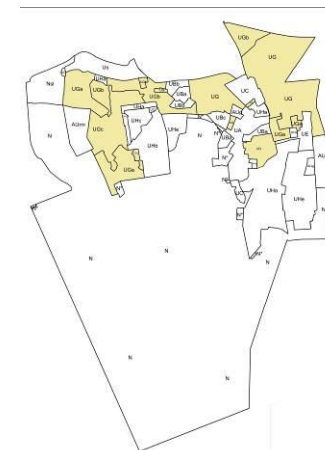
### Les zones UG : les quartiers d'habitat individuel

Quartiers pavillonnaires où l'organisation se fait majoritairement sous la forme de maisons accompagnées de jardins. L'objectif est de préserver et valoriser la qualité paysagère de ces quartiers, tout en permettant les nécessaires évolutions du bâti (extension, réhabilitation...).

Des sous-secteurs a,b,c sont délimités, afin de prendre en compte les caractéristiques spécifiques à ces quartiers

Les zones ont été délimitées afin de définir des ensembles cohérents qui répondent à plusieurs critères similaires :

- La taille et la forme de la parcelle
- L'emprise bâtie
- Le gabarit, la hauteur, l'implantation des constructions



### Les zones UH : les quartiers d'habitat individuel

Quartiers d'habitat individuel où la dimension paysagère est très marquée. Il s'agit du quartier du Moulin à Vent, de la Porte de Fourqueux, du Val Fleury et du Saré. Dans ces zones, l'objectif est de préserver et valoriser la qualité paysagère, tout en permettant les nécessaires évolutions du bâti (extension, réhabilitation...).

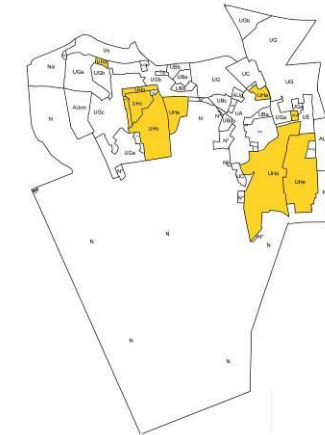
Des sous-secteurs a,b,c,d,e sont délimités, afin de prendre en compte les caractéristiques propres à chaque quartier (gabarit ; hauteur ; implantation, taille minimale de parcelle...).

La délimitation de la zone UH située dans le quartier des Terres Fleuries reprend l'emprise de la Ferme des Hézards.

La délimitation des zones UH du Val Fleury, du Saré, et de plusieurs zones du quartier du Moulin à Vent correspond à un ensemble cohérent de maisons construites suivant un plan d'aménagement d'ensemble.

Les délimitations des zones UH du Moulin à Vent reprennent les limites physiques de la rue de Neauphle et de la RD 98.

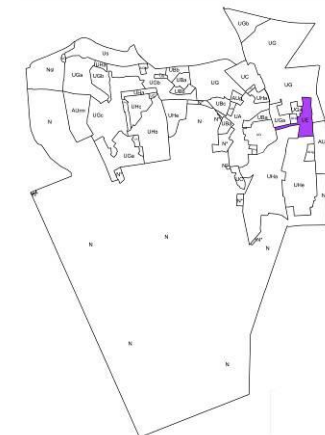
La délimitation des zones UH du centre ancien correspond à l'emprise de deux grandes propriétés de part et d'autre de la rue de Saint-Germain.



### La zone UE : Activités économiques

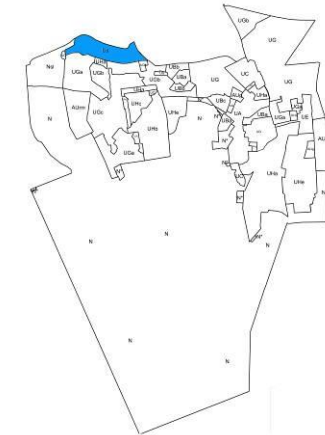
Elle correspond à la zone d'activités des Basses Auges. Cette zone a vocation à conserver sa vocation économique.

La délimitation de la zone reprend le tracé de la rue des Basses Auges et s'étend de part et d'autre de celle-ci jusqu'aux limites avec le tissu pavillonnaire.



**La zone US : équipement sportif**

Cette zone correspond au complexe sportif actuel, elle a vocation à conserver cette fonction, ce qui pourra se traduire par la réalisation de nouveaux équipements (gymnase, vestiaires...)

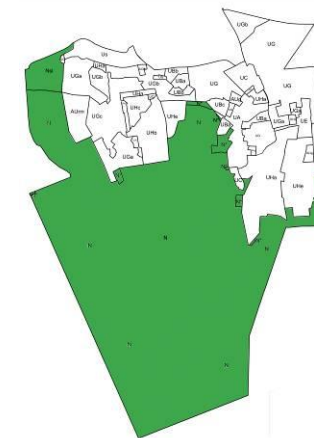


**La zone N : Naturelle**

La zone N est inconstructible.

Toutefois, quelques secteurs précisément délimités pourront accueillir de manière limitée des constructions nouvelles ou l'extension de constructions existantes :

- secteur N\* : ils correspondent aux emprises des maisons forestières, de la Villa Colin, des tennis et autres bâtiments de fonction du Golf.
- secteur Nsl : sa délimitation a été faite en compatibilité avec le SDRIF et les espace boisés. Ce secteur pourra accueillir des équipements dont les activités sont de plein air et en lien avec la forêt dans un secteur restreint. Sur le reste de la zone, il pourra être aménagé en plaine de jeux, en lien avec la zone sportive US



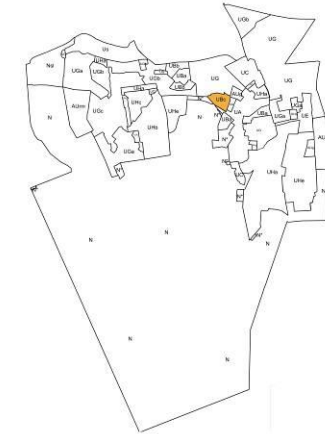


**Les règlements qui évoluent pour prendre en compte les objectifs du PADD**

**Le secteur UBc**

Cette zone a été créée afin de mettre en œuvre l'orientation particulière d'aménagement Cœur de village. Elle a vocation à accueillir de nouvelles constructions d'habitat et de services.

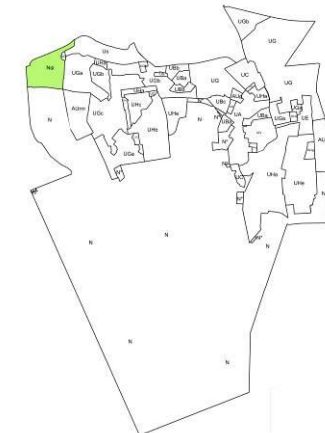
Sa délimitation correspond à l'emprise de l'îlot cœur de village.

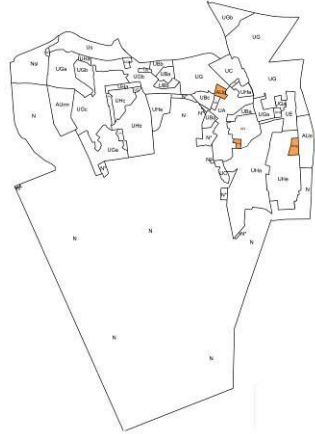
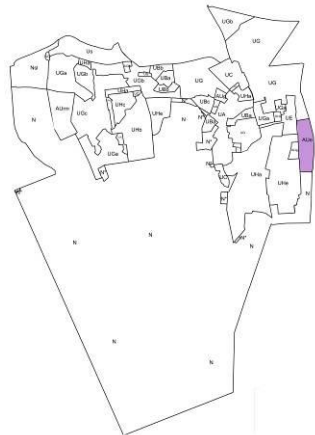


**Le sous-secteur Nsl**

Ce secteur où la vocation naturelle est dominante, est destiné à accueillir des équipements de plein air ou de loisir en complément de la zone US conformément à l'orientation particulière d'aménagement Terres de l'Hôpital.

Sa délimitation tient compte du SDRIF et des espaces boisés.

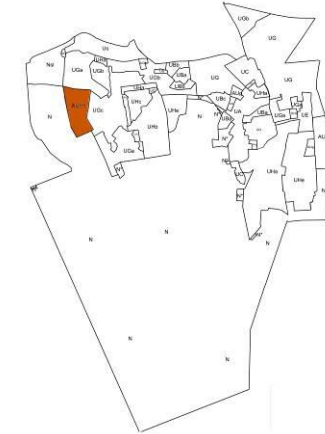


<p><b>Les zones à urbaniser AUg</b></p> <p>Ces zones sont destinées à accueillir de nouvelles constructions d’habitat à proximité du cœur de village.</p> <p>Ces zones ont été délimitées en tenant compte du parcellaire et du relief des sites.</p>	 A map of the commune of Fourqueux showing various urban zones. The zones are labeled with codes such as AUg, AUe, and N. The zones AUg are highlighted in orange, indicating the areas designated for new residential construction.
<p><b>La zone à urbaniser AUe</b></p> <p>Elle a pour vocation d’accueillir de nouvelles constructions à usage d’activités économiques et de services conformément à l’orientation particulière d’aménagement Mare Griseau et abords de la RD 98.</p> <p>La délimitation de la zone reprend les limites parcellaires du site.</p>	 A map of the commune of Fourqueux showing various urban zones. The zones are labeled with codes such as AUg, AUe, and N. The zone AUe is highlighted in purple, indicating the area designated for new economic and service activities.

**La zone à urbaniser AUrm**

Elle a pour vocation d'accueillir une résidence médicalisée pour personnes âgées, conformément à l'orientation particulière d'aménagement des Terres de l'Hôpital.

La délimitation de la zone reprend le tracé des anciens chemins forestiers et des lignes du relief du site.



## II – 2 REGLEMENT DES ZONES

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

### II-2-1 LES DISPOSITIONS COMMUNES AUX DIFFERENTES ZONES

#### LES DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales sont des rappels des réglementations applicables dans toutes les zones, ces réglementations sont issues du code de l'Urbanisme, ou de décisions qui ont été prises par arrêté ou par délibération du conseil municipal.

Sont ainsi rappelées les dispositions suivantes :

- Les marges de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares
- L'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, concernant l'isolation phonique le long des voies bruyantes
- Le permis de démolir a été institué sur l'ensemble de la commune par délibération du 22 octobre 2007
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable par délibération du 22 octobre 2007
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, conformément à l'article L. 130-1 du code de l'Urbanisme.
- Les servitudes de cour commune
- Les travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du code de l'Urbanisme.
- Les travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421-23 du code de l'Urbanisme.
- Sont précisés les régimes d'autorisation spécifiques relatifs aux dispositifs techniques permanents posés sur les constructions ou sur les espaces libres tels qu'antennes, paraboles, climatiseurs, capteurs solaires, pompe à chaleur, éolienne et piscine.
- Sont rappelées les modalités de réalisation des places de stationnement prévues par l'article L 123-1-2 du code de l'Urbanisme.



## JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 1 ET 2 – OCCUPATION DU SOL INTERDITE OU AUTORISÉE SOUS CONDITIONS

L'écriture générale de ces deux articles est commune pour toutes les zones qui s'inscrivent dans la mise en œuvre et le maintien de la mixité des fonctions à l'échelle du territoire communal.

Les différents types de constructions sont autorisés dans les différentes zones, toutefois des restrictions sont prévues afin de prévenir toutes installations ou constructions susceptibles de générer des dangers pour les habitants.

A l'intérieur de ce principe de mixité générale, des restrictions sont fixées en zones AUe UE, US et Nsl en raison de leur vocation.

Pour les zones N, les possibilités d'utilisation du sol sont très restrictives pour répondre aux enjeux et objectifs qui sont les leurs.

Des prescriptions spécifiques sont prévues pour certaines zones. Ces dispositions visent à mettre en œuvre des orientations spécifiques du PADD et des Orientations particulières d'aménagement.

### ▪ **Préserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti et paysager de la commune**

- les constructions autorisées dans la zone devront respecter les zones non aedificandi visant à protéger les éléments de paysage (cônes de vues) au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme reportées sur le plan de zonage.
- dans les espaces paysagers remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme figurant sur le document graphique, les constructions autorisées devront préserver le caractère naturel dominant de la zone tout en s'intégrant de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain environnant. Dans les zones AUrm et AUe, le stationnement est autorisé à condition qu'il soit non imperméabilisé et qu'il bénéficie d'un traitement paysager.
- dans les espaces paysagers de fond de parcelle protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme figurant sur le document graphique, ne sont autorisées que les constructions annexes et les installations extérieures, les piscines,...

### ***Evolution par rapport aux dispositions du POS :***

*Le passage du POS au PLU conduit à revoir la forme des articles 1 et 2 puisque l'on ne parle plus de modes d'occupation des sols autorisés mais que l'on vise dans le PLU les modes d'occupation du sol interdits ou soumis à des conditions particulières.*

*En complément de cette modification de forme, les principes de mixité qui existaient dans le POS sont développés dans le PLU. De nouvelles dispositions sont introduites pour mettre en œuvre les orientations du PADD et des orientations particulières d'aménagement.*

### **JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble des zones.

Les règles visent deux objectifs :

- s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours
- s'assurer que les accès soient étudiés en fonction de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Il est rappelé que :

- pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie en bon état permettant le passage des engins de lutte contre l'incendie.
- la constructibilité des terrains doit tenir compte des caractéristiques des voies qui les desservent, ainsi que du nombre, de la dimension et de la localisation des accès dont ils disposent.

Le nombre d'accès à une voie carrossable est limité pour la zone UH à un accès maximum par tranche de 30 m de façade.

Ces règles sont justifiées pour assurer la qualité de vie dans les quartiers et la sécurité sur les voies publiques.

#### ***Evolution par rapport aux dispositions du POS :***

*Les principes qui imposent d'adapter les caractéristiques des accès aux besoins de l'opération et notamment de répondre aux exigences en matière de sécurité incendie et secours sont confirmés.*

#### JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU POTABLE, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. De plus il précise les règles applicables pour la desserte des futures constructions par les réseaux :

- Eau potable : l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- Eaux usées : à l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies et évacuées séparément.
- Eaux pluviales : la mise en œuvre de techniques alternatives à la collecte publique est privilégiée (stockage, infiltration, réutilisation des eaux...). Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux. Ces normes traduisent la volonté d'une gestion écologique des eaux pluviales.
- Autres réseaux : les réseaux privés de raccordement mis en œuvre sur la parcelle devront être réalisés en souterrain. Cette règle se justifie par la volonté de préserver la qualité des paysages urbains.

D'une manière générale, les modalités de raccordement des branchements doivent être conformes au règlement d'assainissement de Fourqueux

#### ***Evolution par rapport au POS :***

*Les principes sont confirmés. Des dispositions nouvelles sont ajoutées dans un souci de prise en compte du développement durable, elles concernent les obligations en matière de rétention et de gestion des eaux pluviales.*

## JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Depuis l'entrée en application des lois SRU et UH, les possibilités de fixer des règles relatives à la superficie des terrains sont réservées aux secteurs ne disposant que d'un assainissement autonome ou aux ensembles bâtis traditionnels ou paysagers.

La justification des articles 5 de la zone UH est présentée dans le présent document p.59

### **Evolution par rapport aux dispositions du POS :**

Le POS fixait des superficies minimales pour certaines zones, ces superficies variant de 300 m<sup>2</sup> à 2500 m<sup>2</sup> (300, 400 et 600 m<sup>2</sup> en UG. 1000 m<sup>2</sup> en UH. 2500 m<sup>2</sup> en UE).

## JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il s'agit d'un article obligatoire.

Une des orientations d'aménagement vise à prendre en compte les formes urbaines existantes. En conséquence, les règles d'implantation sont conformes aux dispositions les plus fréquemment identifiées.

Dans chacune des zones, des dispositions particulières sont prévues pour prendre en compte les spécificités des constructions existantes et permettre, sans remettre en cause les orientations générales, de les restructurer et de les requalifier. Ces dispositions assurent la mise en œuvre des objectifs du PADD visant à permettre une évolution qualitative du cadre bâti existant et futur.

Des dispositions particulières sont prévues pour :

- Les constructions à usage de service public ou destinées aux équipements collectifs afin de prendre en compte les besoins spécifiques de ce type d'installation dans la zone US
- les zones en bordure de la RD 98 (zone AUg et AUe) : « en vis-à-vis de la RD 98, les constructions s'implantent en retrait en respectant les marges de recul identifiées sur le document graphique « marges paysagères inconstructibles ». Cette disposition a pour but de conserver le caractère paysagé et aéré du secteur d'entrée de ville.

### **Evolution par rapport aux dispositions du POS :**

*L'écriture générale de la règle est légèrement modifiée afin de faciliter la lecture et la compréhension des obligations. La structure homogène de l'écriture générale permet de faciliter la lecture du règlement et de mieux comprendre les différences réglementaires.*



#### **JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Comme l'article 6, il s'agit d'un article obligatoire.

Une des orientations d'aménagement vise à prendre en compte les formes urbaines existantes. En conséquence, les règles d'implantation sont conformes aux dispositions les plus fréquemment identifiées.

Dans chacune des zones, des dispositions particulières sont prévues pour prendre en compte les spécificités des constructions existantes et permettre, sans remettre en cause les orientations générales, de les restructurer et de les requalifier. Ces dispositions assurent la mise en œuvre des objectifs du PADD visant à permettre une évolution qualitative du cadre bâti existant et futur.

Des dispositions particulières sont prévues pour :

- tenir compte des formes urbaines existantes (en zone UA, la présence de cours communes et le parcellaire traditionnel étroit des constructions du village ne permettent pas de répondre à la règle générale)
- Préserver l'intimité des vues (en zone UB, une implantation des constructions en retrait par rapport aux limites séparatives est imposée lorsque la limite séparative correspond à une limite avec la zone UG)
- Conserver le caractère paysager et aéré des zones (en zone UH et AUrm, des polygones d'implantation dans lesquels doivent s'inscrire les constructions sont définies sur le document graphique)
- permettre de faire évoluer les constructions existantes ne respectant pas la règle
- Les constructions annexes en limite séparative latérale ou de fond de parcelle (notamment en zone UG, UH et AUg).

#### ***Evolution par rapport aux dispositions du POS :***

*L'écriture générale de la règle est légèrement modifiée afin de faciliter la lecture et la compréhension des obligations. La structure homogène de l'écriture générale permet de faciliter la lecture du règlement et de mieux comprendre les différences réglementaires.*

#### **JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN**

Cet article permet de réglementer l'implantation des constructions sur un même terrain.

Les dispositions réglementaires prévues à l'article 8 visent prioritairement à garantir un bon niveau d'éclairément pour les bâtiments.

L'article 8 de chaque zone du PLU répond à cet objectif.

#### ***Evolution par rapport aux dispositions du POS :***

*L'écriture de la règle est légèrement modifiée mais les principes sont conservés. La règle permet de garantir une composition urbaine de qualité et suffisamment aérée.*

### **JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. Le PADD fixe comme orientation d'aménagement à la fois, la protection et la valorisation des zones naturelles, du paysage, du patrimoine et la protection de la qualité de vie dans les quartiers, tout en permettant certaines évolutions du bâti existant. Il s'avère donc nécessaire de réglementer l'emprise au sol des constructions.

Les dispositions spécifiques sont prévues pour les différentes zones. Elles sont présentées et expliquées dans la suite du document.

### **JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. Le PADD fixe comme orientation d'aménagement protection de la qualité de vie dans les quartiers, tout en permettant certaines évolutions du bâti existant.

Ces objectifs se traduisent par l'établissement de règles cohérentes avec les caractéristiques des constructions existantes dans un souci d'insertion harmonieuse des constructions. Les dispositions retenues assurent la mise en œuvre des objectifs du PADD en encadrant les possibilités d'évolution pour respecter le cadre architectural, urbain et paysager existant et garantir une bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu existant

Des dispositions spécifiques sont prévues pour chacune des zones, le détail est expliqué dans la présentation par zone.

#### **Evolution par rapport aux dispositions du POS :**

*L'écriture générale de la règle est légèrement modifiée afin de faciliter la lecture et la compréhension des obligations. La structure homogène de l'écriture générale permet de faciliter la lecture du règlement et de mieux comprendre les différences réglementaires.*

**JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES**

Le renforcement de la qualité architecturale est un objectif qui doit trouver une application sur l'ensemble du territoire communal. L'objectif est de favoriser une architecture innovante et de qualité, y compris sur le plan environnemental. L'article 11 définit donc un certain nombre de règles communes à l'ensemble des zones. De plus, dans certaines zones, des règles plus précises ont été instaurées afin de promouvoir une plus grande qualité architecturale et d'ouvrir des perspectives plus larges pour favoriser l'architecture bio climatique, tant pour les constructions nouvelles, que pour les travaux d'extension ou de réhabilitation des constructions existantes, tout en tenant compte des caractéristiques de chaque quartier.

Parmi les règles générales, sont rappelées les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme portant sur l'intégration des constructions dans leur environnement naturel ou urbain.

Les règles particulières sont détaillées selon les différents éléments constitutifs d'une construction : toitures, façades...

Des règles assez précises sont aussi définies pour les clôtures sur rue et en limites séparatives.

Des dispositions particulières sont applicables aux constructions et clôtures identifiées au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme sur le document graphique. Elles sont précisées dans chacune des zones concernées.

***Evolution par rapport aux dispositions du POS :***

*L'écriture de la règle est légèrement modifiée mais les principes sont conservés et développés.*

### JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article 12 permettent d'imposer aux constructeurs la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction.

Les dispositions générales rappellent que chaque constructeur doit réaliser sur le terrain propre de l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement. Cette obligation s'impose à l'occasion de constructions nouvelles, des extensions des constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume bâti et en cas de création de logements à l'intérieur du volume existant.

Le règlement fixe le nombre d'emplacements à réaliser pour le stationnement des voitures, pour chaque catégorie de constructions définies à l'article R. 123-9 du code de l'Urbanisme. Est aussi visé le stationnement des deux roues.

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

#### **Evolution par rapport aux dispositions du POS :**

*Les règles concernant le stationnement des véhicules s'inspirent des dispositions du POS. Le nombre de places est réglementé par catégorie de constructions par tranche de mètres carrés de SHON dans toutes les zones.*

### JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de maintenir le caractère paysager.

Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien d'espaces non imperméabilisés et de pleine terre qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer à la gestion des eaux pluviales.

D'autre part, des obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité de l'air.

Les règles particulières sont détaillées dans les différents articles des zones.

Des règles spécifiques sont définies pour les zones Aug, AUe et AUrm situées en vis-à-vis de la RD 98 et/ou en limite des bois et forêt, afin de maintenir le caractère paysager de Fourqueux.

#### **Evolution par rapport aux dispositions du POS :**

*Les règles en matière de plantation d'arbres de haute tige est revu à la baisse afin de tenir compte de la réalité des sites et des quartiers.*



#### JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions de l'article 14 visent à encadrer les droits à construire.

Il vient compléter les dispositions prévues par les articles précédents qui ont permis de définir les caractéristiques voulues pour chacune des zones en termes de formes urbaines, implantations, emprise et hauteur des constructions. En conséquence, cet article n'est pas obligatoire. Il n'est maintenu que pour quatre zones à dominante d'habitat individuel.

**Dans la zone UBb** où il est fixé à 0,80

**Dans la zone UG**

Il est fixé à 0.30 pour les secteurs UG, UGb, UGc. Il est de 0,40 en UGa

**Dans la zone UH**

Il est fixé à 0,20 pour les secteurs UHa, UHb, UHe

Il est fixé à 0,30 en UHc et en UHd

**Dans la zone AUg**

Il est fixé à 0,40.

Ces dispositions ont été fixées pour garantir la prise en compte des objectifs du PADD notamment: « la protection de la qualité de vie dans les quartiers d'habitation, tout en permettant certaines évolutions du bâti existant ». De plus, a été instauré un dépassement de COS dans la limite de 15% pour les constructions qui remplissent les critères de performance énergétique ou comportent des équipements de production d'énergie renouvelable. Ce dispositif contribue à mettre en œuvre l'un des objectifs du PADD : « - La mise en place de mesures en faveur de la préservation de l'environnement

***Evolution par rapport aux dispositions du POS :***

*Une évolution significative est apportée par rapport aux règles du POS, dans la mesure où le COS est supprimé à l'exception des secteurs anciennement en zone UBb, UG, UE, UH et intégrés dans le PLU en zone UBb, UG, UH. Cette évolution est en accord avec les orientations du PADD qui privilégient la qualité des formes urbaines, qualité qui est définie par les articles 6 à 11 de chacune des zones.*

## **II-2-2 LES DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE**

Pour les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 14, chacune des zones contient des dispositions spécifiques. Toutefois, plusieurs règles particulières sont communes à toutes ou à la majorité des zones dans la mesure où elles visent à garantir une qualité d'urbanisme à l'échelle de la ville. Certaines dispositions ont comme objectif principal de prendre en compte le cas des constructions existantes non conformes aux nouvelles dispositions. Il s'agit dans ce cas de permettre une évolution en tenant en compte du caractère particulier de la construction existante.

Nota Bene : les articles communs à toutes les zones qui ont été explicités précédemment ne sont pas repris ci-après.



## ZONE UA

ZONE UA	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<b>UA 6</b> Implantation par rapport aux voies	Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimum est fixée à 3 mètres, la continuité visuelle doit être assurée par un mur de clôture d'une hauteur de 2 m minimum.	Assurer une continuité bâtie conformément à la tradition des rues de village, tout en permettant une certaine liberté d'implantation, car pour le confort et la qualité de vie, il est souvent préférable de s'implanter en retrait avec une cour ou un jardin en front de rue.
<b>UA 7</b> Implantation par rapport aux limites	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.  En cas de création de cours communes en application de l'article L 471-1 du code de l'urbanisme, la règle de retrait par rapport à la limite séparative ne s'applique pas.	Conformément à la tradition de village, il existe de nombreuses constructions implantées en limite. La marge de retrait préserve l'intimité des vues sur les propriétés voisines.  Conformément à la tradition de village, il existe de nombreuses cours communes.
<b>UA 8</b> Implantation par rapport aux autres constructions	Il n'est pas fixé de marges de retrait entre les constructions édifiées une même propriété.	Les implantations sont très diversifiées, il existe des constructions assez proches les unes des autres dans un tissu urbain de village assez dense.
<b>UA 9</b> Emprise au sol	Il est fixé une emprise au sol dégressive en fonction de la taille de la parcelle : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les premiers 300 m<sup>2</sup> de terrain, l'emprise au sol est fixée à 100 %</li> <li>- Pour les m<sup>2</sup> compris au-delà de 300m<sup>2</sup> et jusqu'à 500, l'emprise au sol est fixée à 60 %</li> <li>- Pour les m<sup>2</sup> au-delà de 500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol est fixée à 30 %</li> </ul>	Cette règle repose sur la prise en compte des caractéristiques actuelles de l'urbanisation de village : il existe de petites emprises au sol presque entièrement occupées mais aussi de grandes parcelles avec une faible occupation du bâti. L'objectif est de prendre en compte l'existant tout en fixant un cadre afin d'éviter une densification excessive.



<p><b>UA 10</b> Hauteur</p>	<p><u>Rappel de la définition de la hauteur :</u> 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. Les constructions existantes dépassant ce nombre de niveaux peuvent être aménagées sans toutefois dépasser la hauteur du faîtage existant.</p>	<p>Cette règle de hauteur correspond au gabarit traditionnel des constructions du village qui doit être conservé.</p>
<p><b>UA 11</b> Aspect extérieur</p>		<p>Ces règles sont destinées à assurer la préservation et la mise en valeur du bâti ancien en cas de travaux de réhabilitation ou de transformation. Pour les constructions nouvelles et les extensions, elles visent à assurer une bonne intégration avec le paysage urbain pour le volume, les couleurs, le choix des matériaux, sans exclure le choix d'une architecture contemporaine.</p>
<p><b>UA 14</b> COS</p>		<p>Il n'est pas fixé de COS car cette règle n'est pas adaptée à la zone UA, compte tenu de la diversité des tailles de parcelles et des densités actuelles d'occupation du sol. Les règles d'emprise au sol et de hauteur qui définissent des volumes et des gabarits sont plus adaptées et suffisantes.</p>

## ZONE UB

ZONE UB	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<b>UB 6</b> Implantation par rapport aux voies	Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou en retrait. En cas de retrait la marge minimum de retrait est fixée à 0,50 m	Sur les sites déjà bâtis, la diversité des implantations justifie d'avoir des règles assez souples afin de prendre en compte l'existant. Sur le site de projet Cœur de ville, l'objectif est de laisser une certaine liberté d'implantation car le projet est en cours d'élaboration sous la conduite d'un jury, étant entendu que la commune disposera par la suite d'un cahier des charges de cession de terrain pour définir l'implantation précise de chaque bâtiment.
<b>UB 7</b> Implantation par rapport aux limites	Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait la marge minimum de retrait est fixée à 0,50 m.  Toutefois, lorsque la limite séparative correspond à une limite avec la zone UG, les constructions seront implantées en retrait.	Sur les sites déjà bâtis, la diversité des implantations justifie d'avoir des règles assez souples afin de prendre en compte l'existant. Sur le site de projet Cœur de ville, l'objectif est de laisser une certaine liberté d'implantation car le projet est en cours d'élaboration sous la conduite d'un jury, étant entendu que la commune disposera par la suite d'un cahier des charges de cession de terrain pour définir l'implantation précise de chaque bâtiment.

<p><b>UB 8</b> Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p><b><u>UBa :</u></b> Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres en respectant une marge minimale de 4m.</p> <p><b><u>UBb et UBc :</u></b> 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 4 m pour les constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues directes.</p>	<p>Ces règles de retrait minimum entre deux constructions ont deux objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ménager une marge suffisante pour l'éclairage et l'ensoleillement des constructions et protéger les vues</li> <li>- permettre le passage des véhicules entre deux constructions pour assurer le confort et la sécurité (véhicules incendie).</li> </ul>
<p><b>UB 9</b> Emprise au sol</p>	<p>Il n'est pas fixé de règle</p>	<p>Les zones UBa et UBb sont des secteurs déjà bâtis qui évolueront peu avec des emprises au sol très variées.</p> <p>Le projet en zone UBc étant en cours d'élaboration, il est difficile de connaître l'emprise au sol des futures constructions d'autant plus que le foncier sera divisé et des unités foncières seront probablement détachées et vendues à des constructeurs. Ce seront probablement des emprises de taille limitée car l'objectif est de conserver la majeure partie du parc en espace vert ouvert au public.</p>

<p><b>UB 10</b> Hauteur</p>	<p><u>Rappels de la définition de la hauteur :</u> 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><b>UBa :</b>  La hauteur maximale est fixée à 15 mètres</p> <p><b>UBb :</b>  La hauteur des constructions ne peut excéder R+1+C, soit 7 m à l'égout du toit.. Etant entendu que les combles ne peuvent contenir qu'un seul niveau.</p> <p><b>UBc :</b>  La hauteur maximale de la construction est fixée à 10 m au point le plus haut et à 7 m à l'égout ou à l'attique soit R+1+C ou R +1+un étage en retrait.</p>	<p>Cette hauteur correspond à celle des constructions existantes.</p> <p>Cette hauteur est jugée adaptée à l'objectif de réaliser un projet de cœur de village, reprenant le gabarit des constructions du village tout en s'intégrant bien dans le paysage naturel, notamment par rapport à la cime des arbres.</p>
<p><b>UB 11</b> Aspect extérieur</p>		<p><b>UBa – UBb :</b> Pas de règle précise car il n'y a pas de caractéristiques architecturales dominantes et ce sont des sites déjà bâtis, peu évolutifs.</p> <p><b>UBc :</b> L'objectif est de laisser une assez grande liberté de conception architecturale, dans le cadre du concours qui a été organisé par la commune. Une fois le projet retenu, des règles précises pourront être imposées dans le cahier des charges de cession de terrain.</p>

<p><b>UB 14</b> COS</p>		<p><b><u>UBb :</u></b> Le COS est destiné à maîtriser la densification de cette zone. Il correspond à la densité actuelle d'occupation du sol.</p> <p><b><u>UBa et UBc :</u></b> Il n'est pas fixé de COS, les règles d'emprise et de hauteur sont suffisantes pour définir des gabarits. En UBc, compte tenu du fait que de nouvelles unités foncières seront créées, il est impossible de définir un COS. Les règles d'emprise et de hauteur sont plus adaptées à l'encadrement du projet</p>
-----------------------------	--	---



## ZONE UC

ZONE UC	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<b>UC 6</b> Implantation par rapport aux voies	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>La zone UC étant une zone déjà bâtie avec des constructions récentes et des formes urbaines très structurées, elle ne sera pas amenée à connaître d'évolutions significatives au cours des années à venir.</p> <p>Les règles de la zone UC ont donc été définies en prenant en compte les caractéristiques du bâti existant.</p> <p>L'objectif est de prendre en compte les formes urbaines actuelles et de permettre les évolutions modérées pour répondre aux besoins des habitants en termes d'extension du bâti : création de locaux techniques, garages à vélos...</p>
<b>UC 7</b> Implantation par rapport aux limites	Les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 5 mètres des limites séparatives.	
<b>UC 8</b> Implantation par rapport aux autres constructions	<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. <math>D = H/2</math> avec un minimum de 6 mètres</p> <p>Toutefois, cette distance peut être réduite de moitié avec une distance minimale de 4 m pour les constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues directes.</p>	
<b>UC 9</b> Emprise au sol	L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière	
<b>UC 10</b> Hauteur	La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut	



## ZONE UG

ZONE UG	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<b>UG 6</b> Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent s'implanter en retrait, à une distance minimale de l'alignement égale à 5 m.	L'objectif est de créer ou de conserver des espaces libres en front de rue pour deux raisons : <ul style="list-style-type: none"> <li>- maintenir un caractère aéré du paysage vu depuis l'espace public : ambiance végétale et aérée des quartiers de maisons individuelles</li> <li>- pouvoir entrer une voiture sur la parcelle</li> </ul>
<b>UG 7</b> Implantation par rapport aux limites	<p><u>En UG,UGb :</u></p> <p>a) Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge minimale de retrait est fixée à 6 mètres de la limite séparative.</p> <p>Pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues directes, cette distance est réduite à 4 mètres.</p> <p>b) Toutefois l'implantation en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :</p> <p>* lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, répondant aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que leur surface au sol représente moins de 10 % de la surface de la propriété;</li> <li>- que seul(s) le (ou les) égout(s) de toit soient implantés en limite séparative et que la hauteur de ces égouts n'excède pas 2,50 m.</li> </ul>	<p>Ces règles ont été définies en prenant en compte les caractéristiques de cette zone qui est déjà presque entièrement bâtie.</p> <p>La règle générale de l'implantation en retrait de manière à maintenir des espaces de jardins entre les habitations ce qui permet de conserver un caractère végétal et aéré au quartier.</p> <p>Ces exceptions sont justifiées pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'implantation des annexes en limite séparative permet de libérer une emprise de jardin d'un seul tenant par rapport à l'autre limite, ce qui permet de plus grandes entités végétales et est favorable à la plantation d'arbres de haute tige.</li> <li>- Pour les parcelles dont la surface est étroite, cela évite d'avoir des constructions dont le rapport hauteur/largeur serait disproportionné.</li> </ul>

	<p>* lorsqu'il s'agit d'une parcelle située entre deux propriétés bâties et dont la façade sur rue est inférieure à 16 m : dans ce cas, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement.</p> <p>Les piscines doivent être implantées au minimum à 2,50 mètres de la limite séparative.</p> <p><b><u>En UGa :</u></b></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives joignant l'alignement.</p> <p>Les constructions ne peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives joignant l'alignement sauf dans les cas suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, répondant aux conditions suivantes :<ul style="list-style-type: none"><li>- que leur surface au sol représente moins de 5 % de la surface de la propriété,</li><li>- que seul(s) le (ou les) égout(s) de toit soient implantés en limite séparative et que la hauteur de ces égouts n'excède pas 2,50 m.</li></ul></li></ul> <p>En cas de mitoyenneté avec un bâtiment annexe voisin, la hauteur, la pente et la nature de la couverture devront être en accord avec les mêmes éléments du bâtiment préexistant.</p> <p>Les constructions non jointives des limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m.</p>	<p>Cette zone est déjà entièrement bâtie. Les règles ont été définies pour prendre en compte les modalités actuelles d'implantation des constructions. Elles reprennent les dispositions des anciens PAZ qui avaient fixé des règles d'implantation précises par secteur. L'objectif est de prendre en compte l'existant afin que les règles du PLU correspondent à l'implantation actuelle des constructions.</p>
--	--	--

	<p>Pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues directes, cette distance est réduite à 2,5 mètres.</p> <p>Les constructions ne peuvent pas s'implanter sur les limites de fond de parcelle sauf dans les cas suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes répondant aux conditions suivantes :</li><li>- que leur surface au sol représente moins de 5 % de la superficie due la propriété,</li><li>- que seul(s) le (ou les) égout(s) de toit soient implantés en limite séparative et que la hauteur de ces égouts n'excède pas 2,00 m.</li></ul> <p>Les piscines doivent être implantées au minimum à 2,50 mètres de la limite séparative.</p> <p>Les constructions non jointives des limites de fond de parcelle doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de la limite séparative.</p> <p><b><u>En UGc :</u></b></p> <p>Les constructions ne peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives joignant l'alignement que dans les cas suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes répondant aux conditions suivantes :</li><li>- que leur surface au sol représente moins de 10 % de la surface de la propriété;</li><li>- que seul(s) le (ou les) égout(s) de toit soient implantés en limite séparative et que la hauteur de ces égouts n'excède pas 2,50 m.</li></ul>	
--	---	--



	<p>Les constructions non jointives des limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à 4m.</p> <p>Pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues directes, cette distance est réduite à 2,5 mètres.</p> <p>Les constructions ne peuvent pas s'implanter sur les limites de fond de parcelle sauf lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, répondant aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- que leur surface au sol représente moins de 10 % de la surface de la propriété,</li><li>- que seul(s) le (ou les) égout(s) de toit soient implantés en limite séparative et que la hauteur de ces égouts n'excède pas 2,50 m.</li></ul> <p>Les constructions non jointives des limites de fond de parcelles doivent être implantées à une distance minimale de 6 m de la limite séparative.</p> <p>Les piscines doivent être implantées au minimum à 2,50 mètres de la limite séparative.</p> <p><b><u>Pour l'ensemble de la zone :</u></b></p> <p>Toutefois s'il existe déjà une construction existante implantée en tout ou partie dans la marge de retrait, l'extension de cette construction est autorisée en prolongement linéaire vertical ou horizontale de la façade existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.</p>	<p>Cette règle vise à protéger les fonds de parcelles aménagés en jardins et à préserver l'intimité des riverains.</p> <p>Cette règle est destinée à permettre les extensions modérées du bâti existant sans devoir créer des décrochés de façade, peu esthétiques et peu fonctionnels.</p>
--	---	---

<p style="text-align: center;"><b>UG 8</b> Implantation par rapport aux autres constructions</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 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 à 8m.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.</p>	<p>Cette règle vise à maintenir le caractère végétal et aéré de la zone et à ménager une certaine intimité des vues d'une construction à une autre.</p>
<p style="text-align: center;"><b>UG 9</b> Emprise au sol</p>	<p><b><u>En UG , UGb et UGc :</u></b></p> <p>L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain.</p> <p><b><u>En UGa :</u></b></p> <p>L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.</p>	<p>Cette emprise au sol vise à maintenir une proportion d'espaces libres de toute construction afin de conserver un caractère végétal et aéré aux quartiers de maisons individuelles. Elle correspond à peu près à l'emprise au sol traditionnelle des quartiers de maisons, elle est suffisante pour permettre la réalisation d'une maison individuelle disposant d'espaces et de normes d'habitabilité suffisantes, tout en conservant une proportion suffisante de jardin. Elle a été légèrement assouplie pour permettre une extension modérée et limitée du bâti.</p>

<p style="text-align: center;"><b>UG 10</b> Hauteur</p>	<p><u>Rappel de la définition de la hauteur :</u> 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 habitables exclus.</p> <p><u>En UG, UGb et UGc :</u></p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout du toit et 9,50 m au faîtage.</p> <p><u>En UGa :</u></p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder 6,30 m à l'égout du toit et 10,50 m au faîtage.</p>	<p>Cette hauteur correspond à la hauteur traditionnelle des maisons individuelles qui sont constituées au maximum d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles aménagés.</p> <p>Elle a pour objectif de maintenir la qualité de paysage urbain en limitant la réalisation de constructions de hauteur excessive qui ne seraient pas conformes aux gabarits traditionnels des maisons individuelles et de ne pas dénaturer la qualité du paysage naturel et urbain.</p>
<p style="text-align: center;"><b>UG 11</b> Aspect extérieur</p>		<p>Compte tenu de la diversité des constructions actuelles et de l'absence de référence architecturale homogène, il n'est pas opportun de fixer des prescriptions précises en matière de traitement d'aspect extérieur des constructions.</p> <p>Les dispositions de l'article 11 sont donc des dispositions assez générales destinées à faire en sorte que les constructions nouvelles et les extensions soient réalisées avec un souci de qualité et d'intégration dans le site et le paysage environnant.</p>
<p style="text-align: center;"><b>UG 14</b> COS</p>		<p>Le COS est destiné à maîtriser la densité d'occupation des parcelles afin d'éviter une densification excessive dans la zone qui risquerait de compromettre le caractère végétal et aéré.</p> <p>Il fait l'objet d'une majoration afin de donner un peu plus de souplesse pour les habitants qui souhaiteraient réaliser des extensions ou des aménagements dans le volume existant (aménagement de combles).</p>

## ZONE UH

ZONE UH	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<b>UH 6</b> Implantation par rapport aux voies	<p>Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de l'alignement égale à 5 m.</p> <p>De plus, dans les secteurs UHb, UHc et UHd, elles ne peuvent être implantées que dans des polygones d'implantation figurant sur le document graphique.</p>	<p>L'objectif est de créer ou de conserver des espaces libres en front de rue pour deux raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maintenir un caractère aéré et paysagé du paysage vu depuis l'espace public : ambiance végétale et allées des quartiers de maisons individuelles</li> <li>- pouvoir entrer une voiture sur la parcelle</li> </ul> <p>Ces polygones traduisent la conception du projet d'origine avec une répartition très précise définie entre le bâti et le non bâti. L'objectif est de protéger le quartier dans sa conception initiale et notamment son caractère paysager qui assure la transition paysagère vers le golf.</p>
<b>UH 7</b> Implantation par rapport aux limites	<p>Les constructions doivent être distantes des limites séparatives. La marge minimale de retrait par rapport à la limite est fixée à 6 m.</p> <p>Pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues directes, cette distance est réduite à 4 mètres.</p> <p>Les annexes et piscines non couvertes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, cette distance est ramenée à 4 m.</p> <p>De plus, dans les secteurs UHb, UHc et UHd, elles ne peuvent être implantées que dans des polygones d'implantation figurant sur le document graphique. A l'exception des piscines non couvertes.</p>	<p>Cette règle vise à assurer la-préservation de l'ambiance aérée et paysagère du quartier et à préserver l'intimité des vues sur les propriétés riveraines.</p>

<p style="text-align: center;"><b>UH-8</b> Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<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 au double de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 12 m. <math>D = 2xH</math> avec un minimum de 12mètres</p> <p>Toutefois, cette distance pourra être réduite à 8 mètres, 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 vise à assurer la-préservation de l'ambiance aérée et paysagère du quartier et à préserver l'intimité des vues sur les propriétés riveraines.</p>
<p style="text-align: center;"><b>UH-9</b>  Emprise au sol</p>	<p><b><u>En UHa, UHc, UHd :</u></b></p> <p>L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p><b><u>En UH b</u></b></p> <p>L'emprise au sol maximum est fixée à 20% de l'unité foncière.</p> <p><b><u>En UH e</u></b></p> <p>L'emprise au sol maximum est fixée à 15% de l'unité foncière</p>	<p>Ces règles d'emprise au sol sont destinées à encadrer précisément les-extensions du bâti afin de préserver le caractère végétal et paysager très marqué de la zone UH.</p> <p>Ces emprises sont suffisantes pour la réalisation de maisons individuelles d'une taille conforme aux normes de confort et d'habitabilité, tout en protégeant les jardins.</p>



<p style="text-align: center;"><b>UH 10</b> Hauteur</p>	<p><u>Rappel de la définition de la hauteur :</u> 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 habitables exclus.</p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout du toit et 10 m au faitage en UHa, UHb, UHd et UHe.</p> <p>En UHc, elle est fixée à 3,60 m à l'égout du toit et 7,50 m au faitage.</p>	<p>Cette hauteur correspond à la hauteur traditionnelle des maisons individuelles qui sont constituées au maximum d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles aménagés.</p> <p>Elle a pour objectif de maintenir la qualité de paysage urbain en limitant la réalisation de constructions de hauteur excessive qui ne seraient pas conformes aux gabarits traditionnels des maisons individuelles et de ne pas dénaturer la qualité du paysage naturel et urbain.</p> <p>Dans ce secteur, les constructions sont plus basses, le règlement prend en compte les caractéristiques du bâti existant.</p>
---	---	--



## ZONE UE

ZONE UE	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<b>UE 6</b> Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent être édifiées en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.	Cette règle permet un traitement paysager en front de rue de manière à favoriser une bonne intégration des constructions à usage d'activités économiques dans le paysage environnant.
<b>UE 7</b> Implantation par rapport aux limites	Les constructions doivent être implantées en retrait. La marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.	L'objectif est de maintenir un caractère assez aéré de la zone, de marges de retrait favorisant un traitement paysager entre les différentes constructions.
<b>UE 8</b> Implantation par rapport aux autres constructions	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 Toutefois, cette distance peut être réduite de moitié avec une distance minimale de 4 m pour les constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues directes.	Cette règle permet d'assurer le passage des véhicules de desserte et d'incendie et favorise les aménagements paysagers entre plusieurs constructions.
<b>UE 9</b> Emprise au sol	L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.	L'objectif est de permettre la création et le développement de constructions à usage d'activités qui ont généralement besoin d'une emprise au sol relativement importante, tout en assurant une certaine proportion d'espace libre de pleine terre.

<p><b>UE 10</b></p> <p>Hauteur</p>	<p><u>Rappel de la définition de la hauteur :</u> 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 des constructions ne peut excéder 12 m au point le plus haut</p>	<p>Cette hauteur correspond à celle de la plupart des bâtiments à usage d'activités. Elle est généralement suffisante pour répondre aux besoins des entreprises tout en permettant une intégration satisfaisante dans le paysage urbain environnant.</p>
------------------------------------	--	--

## ZONE US

ZONE US	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<b>US 6</b> Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent être édifiées en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 m, à l'exception des constructions a usage de service public ou destinées aux équipements collectifs où la distance minimale est réduite à 1m.	Les constructions et installations autorisées dans la zone sont définies de manière très limitative puisque la zone US est réservée aux constructions liées aux équipements et sports de plein air.
<b>US 7</b> Implantation par rapport aux limites	Les constructions doivent être édifiées en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 m	
<b>US 8</b> Implantation par rapport aux autres constructions	Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres en respectant une marge minimale de 3 m.  Toutefois, cette distance peut être réduite de moitié avec une distance minimale de 1,50m pour les constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues directes	Les différents articles du règlement ont été conçus pour répondre aux besoins de ces équipements (emprise au sol, hauteur) tout en laissant une certaine souplesse car ce seront uniquement des constructions et installations répondant à des besoins d'intérêt public.
<b>US 9</b> Emprise au sol	L'emprise au sol maximale est fixée à 20% de la surface de l'unité foncière.	





## ZONE AUg

ZONE AUg	Principes justificatifs
<b>AUg 6</b> Implantation par rapport aux voies	<p>La zone AUg est constructible dans le cadre d'opérations d'ensemble selon un schéma qui assure une organisation générale de la zone, de manière satisfaisante sur le plan de la circulation, des accès et de l'intégration dans le site et le paysage.</p> <p>Le règlement des différents articles est le même que le règlement de la zone UG, les principes justificatifs sont donc identiques.</p> <p>Pour les abords de la RD 98, des prescriptions particulières sont fixées en application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme. Ces prescriptions sont présentées dans le document 2.3 Etude L.111-1- 4 du présent rapport.</p>
<b>AUg 7</b> Implantation par rapport aux limites	
<b>AUg 8</b> Implantation par rapport aux autres constructions	
<b>AUg 9</b> Emprise au sol	
<b>AUg 10</b> Hauteur	



## ZONE AUe

ZONE AUe	Principes justificatifs
<b>AUe 6</b> Implantation par rapport aux voies	<p>La zone AUe est constructible dans le cadre d'opérations d'ensemble selon un schéma qui assure une organisation générale de la zone, de manière satisfaisante sur le plan de la circulation, des accès et de l'intégration dans le site et le paysage.</p> <p>Le règlement des différents articles est le même que le règlement de la zone UG, les principes justificatifs sont donc identiques.</p> <p>Pour les abords de la RD 98, des prescriptions particulières sont fixées en application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.</p> <p>Ces prescriptions sont présentées dans le document 2.3 du présent rapport.</p>
<b>AUe 7</b> Implantation par rapport aux limites	
<b>AUe 8</b> Implantation par rapport aux autres constructions	
<b>AUe 9</b> Emprise au sol	
<b>AUe 10</b> Hauteur	





## ZONE AUrm

ZONE AUrm	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p><b>AUrm 6</b> Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou en retrait. En cas de retrait la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres</p> <p>Par ailleurs, elles ne peuvent être implantées qu'à l'intérieur de polygones d'implantation figurant sur le document graphique.</p>	<p>Cette zone est réservée à la réalisation de constructions destinées à accueillir une résidence médicalisée dans le cadre d'un projet d'ensemble.</p> <p>Le règlement et le plan de zonage définissent un polygone de constructibilité au sein duquel l'emprise au sol est fixée à 50% de l'emprise du polygone. La hauteur maximale est fixée à 9 mètres ce qui correspond à la hauteur maximale nécessaire pour le fonctionnement de ce type d'équipement.</p> <p>Etant donné que la réalisation du projet est très encadrée par la création de ce polygone, et par les marges de protection, les autres articles du règlement sont assez souples.</p> <p>Ces règles sont destinées à assurer la protection de la majeure partie de la zone qui conservera un caractère naturel et paysager. Cela permettra une bonne intégration du futur équipement dans le paysage naturel environnant et la préservation de la tranquillité des constructions mitoyennes.</p>
<p><b>AUrm 7</b> Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait la marge minimum de retrait est fixée à 6 mètres.</p> <p>Par ailleurs, elles ne peuvent être implantées qu'à l'intérieur de polygones d'implantation figurant sur le document graphique.</p>	
<p><b>AUrm 8</b> Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<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 6m.</p> <p>Toutefois, cette distance peut être réduite de moitié avec une distance minimale de 4 m pour les constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues directes.</p>	

<b>AUrm 9</b> Emprise au sol	L'emprise au sol maximum est fixée à 50% de l'emprise du polygone d'implantation figurant sur le document graphique.	
<b>AUrm 10</b> Hauteur	La hauteur maximale est fixée à 9 mètres au point le plus haut.	

## ZONE N

ZONE N	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<b>N 6</b> Implantation par rapport aux voies	Les constructions devront être implantées en retrait de 10 mètres minimum des voies et emprises publiques.	<p>Les constructions ne sont autorisées que dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. En dehors de ces secteurs, la zone N est inconstructible. Pour chaque secteur sont définies des règles spécifiques selon la nature de l'occupation du sol et la vocation qui lui est attribuée.</p> <p>Secteur N* : il s'agit d'un secteur occupé par des constructions existantes : les hauteurs et les emprises au sol visent à autoriser une extension modérée des constructions existantes</p> <p>Secteur Nsl : Un polygone d'implantation a été fixé sur le document graphique afin de permettre l'implantation d'un centre équestre. A l'intérieur de ce périmètre, une certaine souplesse en termes d'emprise au sol et de hauteur a été accordée afin de réaliser un projet de qualité en bordure du massif boisé de Marly. En dehors du polygone, les droits à construire sont beaucoup plus réduits afin de permettre à la fois, de réaliser le projet d'aménagement sportif et paysager envisagé dans le cadre de l'orientation particulière n°2 en partenariat avec la ville de St Germain en Laye et de garantir le caractère paysager de la zone.</p> <p>Pour le reste, les règles visent à assurer la protection du caractère aéré et paysager de la zone N.</p>
<b>N 7</b> Implantation par rapport aux limites	Les constructions ne sont autorisées qu'en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade en vis-à-vis de la limite avec un minimum de 6m.	
<b>N 8</b> Implantation par rapport aux autres constructions	Les constructions non jointives, construites sur une même propriété doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade en vis-à-vis de la plus haute, avec un minimum de 4m.	
<b>N 9</b> Emprise au sol	<p>N* : L'emprise au sol maximum des nouvelles constructions est fixée à 20% de la surface de l'unité foncière.</p> <p>Nsl : Dans le polygone d'implantation reporté sur le document graphique : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 100% de la surface du polygone.</p> <p>- Dans le reste du secteur en dehors du polygone reporté sur le document graphique : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la surface de l'unité foncière.</p>	

<p style="text-align: center;"><b>N 10</b> Hauteur</p>	<p>La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- N* : 6 mètres</li><li>- Nsl :</li></ul> <p>- Dans le polygone d'implantation reporté sur le document graphique : la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.</p> <p>- Dans le reste du secteur Nsl en dehors du polygone reporté sur le document graphique : la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres.</p> <p>Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, si des nécessités techniques l'exigent.</p>	<p>Secteur Nsl : Un polygone d'implantation a été fixé sur le document graphique afin de permettre l'implantation d'un centre équestre. A l'intérieur de ce périmètre, une certaine souplesse en termes d'emprise au sol et de hauteur a été accordée afin de réaliser un projet de qualité en bordure du massif boisé de Marly. En dehors du polygone, les droits à construire sont beaucoup plus réduits afin de permettre à la fois, de réaliser le projet d'aménagement sportif et paysager envisagé dans le cadre de l'orientation particulière n°2 en partenariat avec la ville de St Germain en Laye et de garantir le caractère paysager de la zone.</p> <p>Pour le reste, les règles visent à assurer la protection du caractère aéré et paysager de la zone N.</p>
--	---	--

## II-3– JUSTIFICATION DE L'ARTICLE 5 DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

**Objectif :** La protection des formes urbaines et du caractère paysager des quartiers d'habitation individuelle

Fourqueux est une ville dont la surface est couverte aux 2/3 par la forêt. Par ailleurs, la commune, composée en grande partie de quartiers d'habitat individuel, bénéficie d'une forte végétalisation des espaces privés et d'un cadre de vie de qualité du fait de sa situation sur le coteau et dans le vallon du ru de Buzot en bordure de la forêt de Marly.

La pérennité de cette qualité, constitutive d'un cadre de vie auquel les habitants sont attachés, représente un enjeu important pour la commune. L'objectif est donc de maintenir la présence du végétal dans une logique visant à constituer une véritable trame verte du territoire. Dans la logique du Grenelle de l'environnement, cet objectif permet la conservation de corridors écologiques, en maintenant un lien entre la vallée et la forêt.

L'instauration d'une taille minimale de parcelle fixée à l'article 5 du PLU (caractéristiques des terrains) peut contribuer à préserver le caractère paysager des quartiers résidentiels. Toutefois, selon l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme ne peut fixer une superficie minimale des terrains constructibles que lorsque cette règle est justifiée par l'une des trois raisons suivantes :

- ✓ Les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- ✓ La préservation de l'urbanisation traditionnelle ;
- ✓ La préservation de l'intérêt paysager de la zone concernée.

Deux de ces critères peuvent être présents à Fourqueux :

- l'intérêt paysager de la zone
- la volonté de préserver l'urbanisation traditionnelle.

Ont donc été identifiés, sur l'ensemble du territoire communal, les espaces sur lesquels l'un et / ou l'autre de ces critères sont présents pour justifier l'instauration d'une taille minimale de parcelle.

Ces espaces correspondent aux zones UH du PLU (quartier d'habitat individuel). Sur les autres zones, il n'est pas fixé de règles aux articles 5 ; en effet, cela ne se justifie pas et / ou ne présente pas d'intérêt au regard des critères énoncés précédemment.

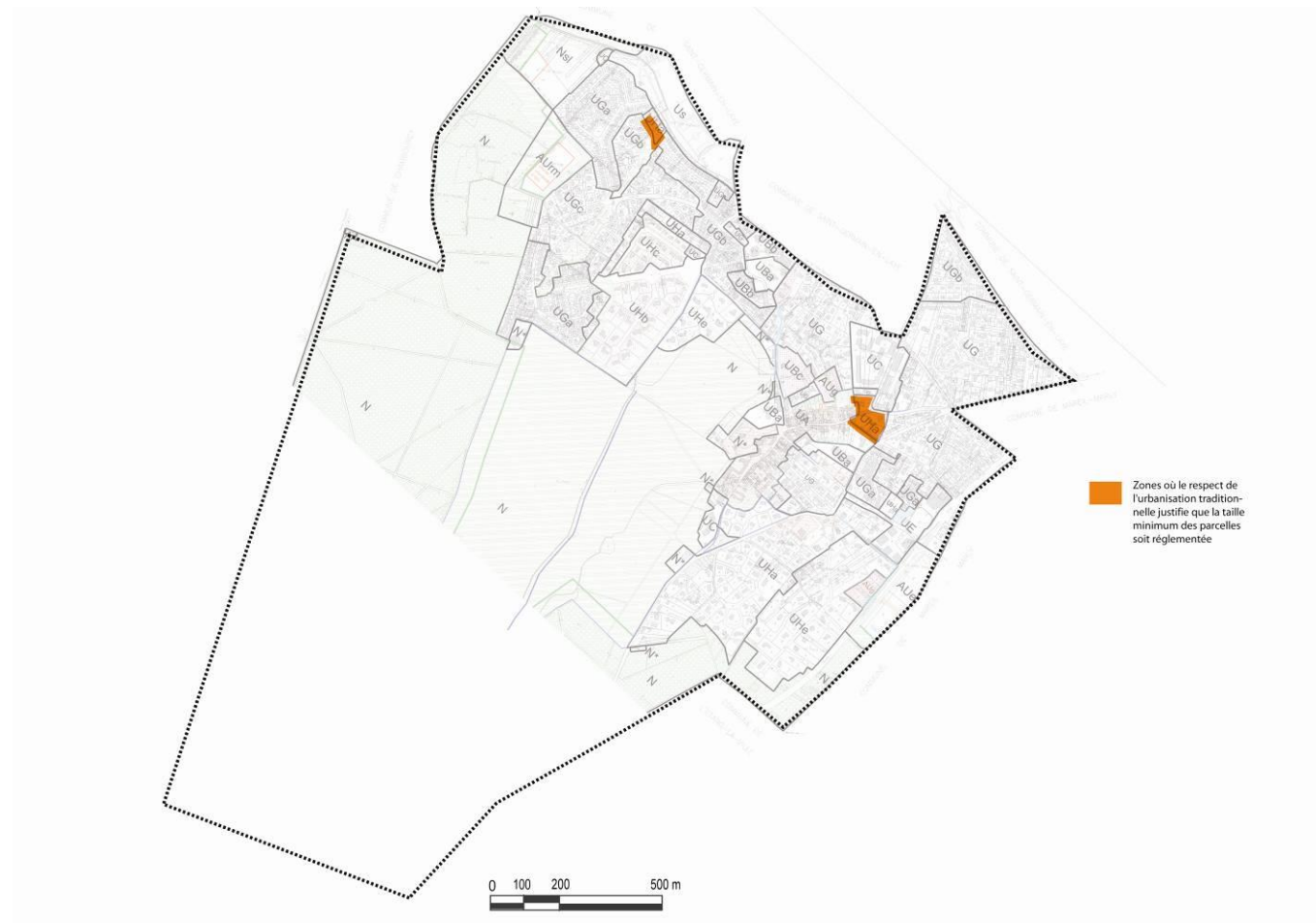




Les zones UH correspondent aux quartiers occupés par des maisons individuelles. Elles sont situées au sud de la commune, à proximité de la forêt de Marly, sur les lieux dits de « la Porte de Fourqueux, le Moulin à Vent, les Sables du Moulin à Vent », plus nord à proximité du centre ancien et les Basses Auges », au nord ouest de la commune à proximité du Golf de Fourqueux, « le Val Fleury, le Saré et la Ferme des Hézards ». Elles sont composées de maisons insérées dans un cadre très vert, boisé par endroits.

### Analyse au regard de l'urbanisation traditionnelle

Trois grandes propriétés, dont deux datent du début du XXème siècle, peuvent être considérées comme urbanisation traditionnelle à préserver. Les édifices de caractère sont principalement implantés en retrait sur de grandes parcelles de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Plusieurs parcelles non bâties, souvent plantées ou arborées jouxtent le terrain d'implantation de la construction principale, il s'agit d'espaces d'accompagnement qui sont agrémentés en jardins ou en parcs. Ces propriétés sont entourées d'un mur de clôture en pierre de taille.



Secteur UHa, rue de Saint Germain

L'urbanisation traditionnelle a été conservée et préservée notamment dans le centre et ses abords.

Si une taille minimale de parcelle n'était pas fixée, il y aurait, à terme, un risque de morcellement de ces propriétés en petites parcelles, ce qui entrainerait la disparition progressive de ce qui représente l'urbanisation traditionnelle



Extrait du cadastre napoléonien



*Vue sur les propriétés de part et d'autre de la rue St Germain*





*Principe d'implantation de la forme urbaine traditionnelle*



### Secteur UHa la Ferme des Hézards

La Ferme des Hézards et ses abords. sont un témoignage du passé rural de la commune. Elle est implantée en léger retrait sur rue. Bâtiment en forme de L, longitudinale, il s'articule autour d'une arrière cour minérale. Cette forme urbaine traditionnelle est assez courante dans les Yvelines et notamment dans les anciens villages agricoles et viticoles. Des espaces d'accompagnement se trouvent de part et d'autre de la propriété. La taille minimale de parcelle fixée à 1 000 m<sup>2</sup> permet de garantir le maintien de cette urbanisation. En effet les espaces attenants à la construction sont rendus inconstructibles puisque leur taille minimale est inférieure à celle autorisée dans la zone.



Extrait du cadastre napoléonien



**Dans la totalité de propriétés citées précédemment, le plan de composition d'origine est conservé. L'urbanisation traditionnelle repose sur le respect des espaces bâtis et des espaces d'accompagnement. Si des morcellements de terrains devaient avoir lieu, ils iraient à l'encontre de la préservation de la forme urbaine d'origine telle qu'elle a été conçue lors de sa création ; l'urbanisation traditionnelle ainsi que les espaces arborés disparaîtraient progressivement.**

## Analyse de la qualité paysagère

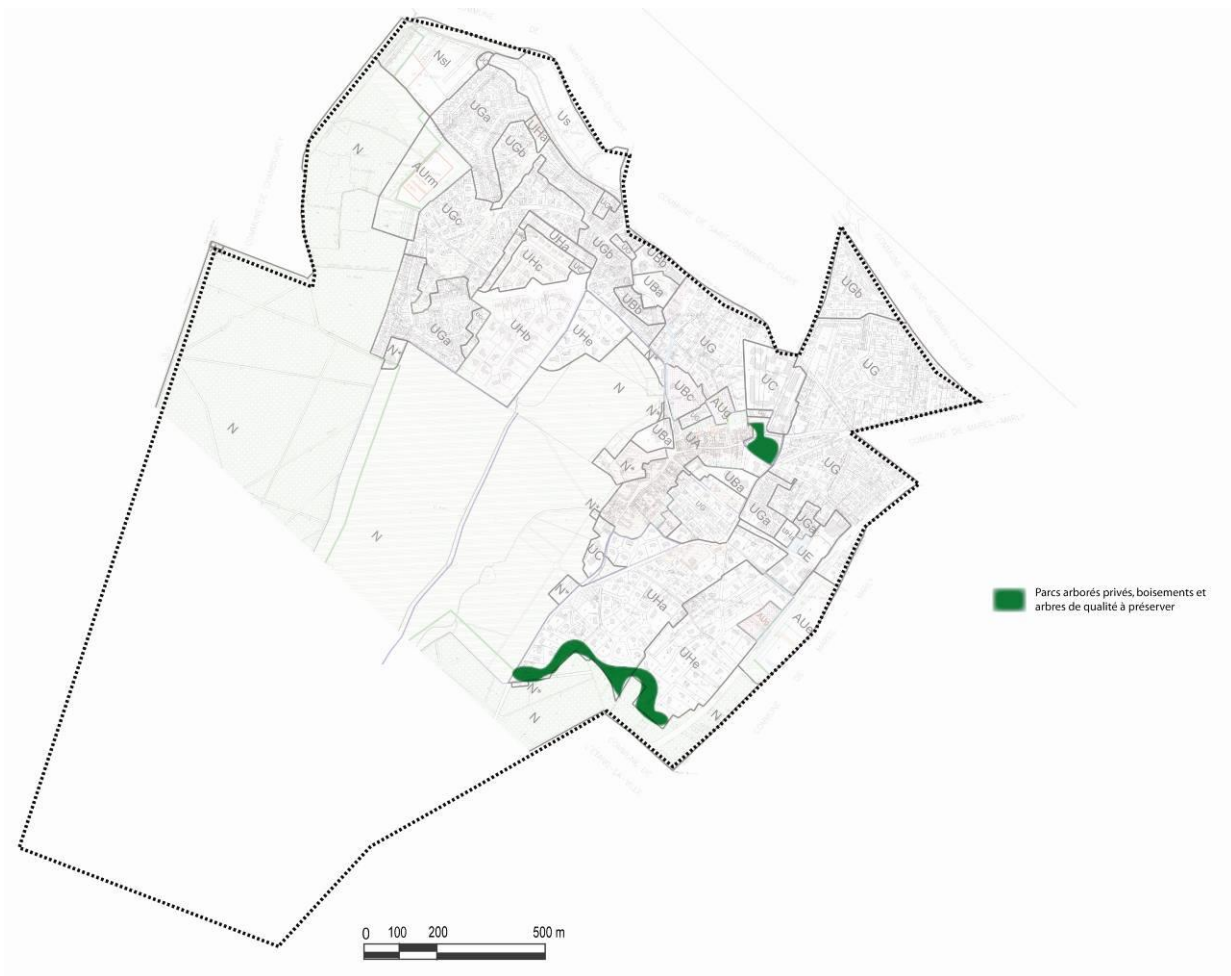
Ces zones UH présentent une qualité paysagère de qualité dont l'impact est d'autant plus fort qu'elles sont pour la plupart situées dans ou à proximité d'éléments de paysage remarquable comme la forêt de Marly, sur les coteaux dominant le vallon du ru de Buzot, le village ancien traditionnel ou le Golf de Fourqueux qui est un site classé.

L'intérêt paysager des zones peut tenir à plusieurs critères : l'importance des boisements et des arbres remarquables, du couvert végétal avec notamment la présence de cœurs d'îlots végétalisés et la perception visuelle des quartiers notamment au regard de leur composition paysagère d'ensemble.

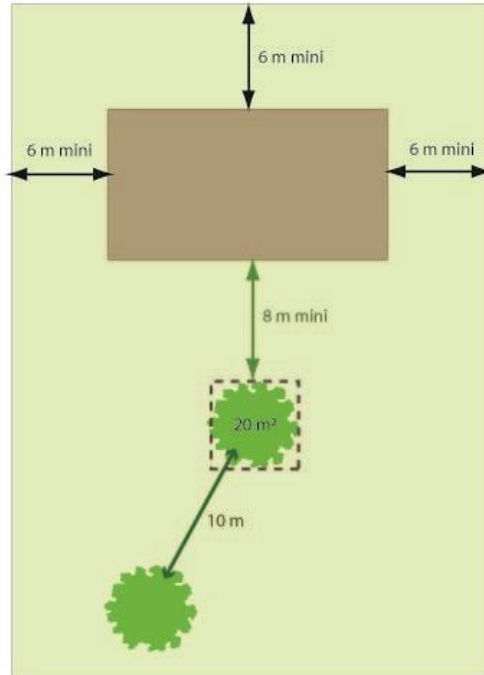
### L'importance des boisements et des arbres remarquables

#### ➤ Les parcs et jardins d'agrément, les boisements

Cette qualité tient tout d'abord à la présence d'arbres, généralement issus des conceptions des parcs d'agrément d'origine ou des boisements de la forêt de Marly, qui ont jusqu'à présent été conservés et qui sont généralement en bon état ; on y retrouve par exemple du chêne, du tilleul, du charme, du châtaignier. Ce sont des arbres souvent anciens, de grande hauteur, qui constituent un patrimoine végétal d'une valeur tout à fait exceptionnelle.



### Implantation en zone UH



Le morcellement de ces grandes parcelles ne serait pas compatible avec la conservation de ces grands arbres. En effet, si la taille des parcelles est trop réduite, la simple application du Code Civil entraînera à plus ou moins long terme, leur disparition.

En effet, comme le montre le schéma ci-joint, l'implantation d'arbres de haute tige nécessite une assez grande surface. A maturité, l'arbre de haute tige représente une surface d'environ 20 m<sup>2</sup>. Chaque arbre doit être espacé d'au moins 10 mètres l'un de l'autre et doit être situé à une distance d'au moins 8 mètres d'une construction. Pour conserver le caractère boisé de la zone UH, au moins 5 arbres de haute tige doivent être implantés sur la parcelle. Une réduction de la taille des parcelles ne permettrait pas de conserver le caractère de coteau boisé de la zone.

*Zone UHa du village, rue de St Germain*

Cette zone est composée de deux grandes propriétés implantées sur des parcelles végétalisées. Les habitations sont implantées dans un parc présentant de beaux sujets.





*Zone UHa et la zone UHe « Le Moulin à Vent »*



*Photo aérienne de la zone UHa et UHe, Le Moulin à Vent*



*Perspective vers St Germain en laye*

Ces zones, implantées à flanc de coteau, se trouvent en limite de la forêt de Marly. Elles présentent un intérêt paysager du fait du relief marqué engendrant quelques perspectives paysagères intéressantes sur St Germain en Laye et du fait de sa couverture boisée importante. Le bâti récent est bien intégré dans le coteau grâce à la végétation importante. La conservation d'arbres existants ou la replantation d'arbres de haute tige a permis une bonne intégration des constructions sur ce coteau boisé.





*La Porte de Fourqueux*



**Cœurs d'îlots fortement végétalisés**

*Les Longuennes du Moulin à Vent*



➤ La couverture végétale : la zone UHa des Basses Auges, la zone UHe Le Moulin à Vent et la zone UHa du Val Fleury

La présence du couvert végétal joue un rôle important, créant un équilibre entre le végétal et le bâti. Il s'agit essentiellement de jardins d'agrément plantés d'espèces variées : arbres ou arbustes d'ornement fleuris.





**Couverture végétale**



*Secteur UHe Moulin à Vent*

*Secteur UHa les Sables du Moulin à Vent*

## La composition paysagère

Les opérations du Val Fleury, du Saré et des résidences Le Village et du Domaine de La Forêt ont été conçues suivant une composition paysagère marquée.





*Zone UHb, c, d, Le Val Fleury et UHe le Saré*

Ces opérations avaient pour objectif de préserver la vue sur le golf et sur la forêt de Marly ainsi que la visibilité depuis le golf et la Plaine de la Jonction. Afin de respecter les lignes des forces et l'organisation du paysage, la densité urbaine a été décroissante depuis le domaine des Terres Fleuries en direction du golf.

**La composition paysagère des quartiers**



Le Val Fleury et le Saré



*Vue sur le golf depuis le Val Fleury*



*Vue sur le Saré*

*Zone UHa, rue de la porte de Fourqueux, le domaine de la forêt, la résidence le Village*

Les constructions sont implantées ici en milieu de parcelles ce qui laisse place à une forte présence végétale.

**La composition paysagère des quartiers**



*Impasse des Châtaigniers*



*La résidence le Village*

La préservation de l'intérêt paysager de ces zones constitue donc un enjeu majeur en termes de cadre de vie, de paysage et de perception de la ville depuis l'extérieur.

Or, le maintien d'une taille minimale de parcelle est indispensable pour garantir la préservation de ce couvert végétal : en effet, si le foncier est morcelé avec des tailles de parcelle réduites, la conservation des arbres et arbustes risque d'être compromise et cela se traduira nécessairement par l'évolution vers un paysage plus minéral où la place de la végétation sera réduite.



### **Conclusion :**

La présente analyse a permis d'identifier les quartiers qui ont conservé la trame de l'urbanisation traditionnelle d'origine ainsi que ceux qui présentent une haute qualité paysagère. La carte qui suit présente ces zones, ainsi que les critères ayant permis de les classer dans les zones d'habitat pavillonnaire à préserver.

La Municipalité entend ainsi renforcer dans son PLU, conformément aux orientations du PADD, la traduction réglementaire de l'objectif de protection de la qualité et du cadre de vie et du paysage en s'appuyant sur l'article 5 en instaurant une taille minimum de parcelle de :

- 1 000 m<sup>2</sup> en UHa
- 1 400 m<sup>2</sup> en UH b
- 700 m<sup>2</sup> en UHc et UHd
- 2 500 m<sup>2</sup> en UHe



## **II-4 JUSTIFICATION DES**

## AUTRES DISPOSITIONS FIGURANT SUR LE PLAN DE ZONAGE

### LES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés de la forêt de Marly sont identifiés en espaces boisés classés. Ils sont soumis aux dispositions prévues à l'article L.130.1 du code de l'Urbanisme. Le principe de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares est maintenu, il est mentionné sur le plan de zonage sous la forme d'une ligne de 50 m de large en dehors des sites urbains constitués.

### LES ESPACES PAYSAGERS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME

Ce classement permet de protéger et de mettre en valeur des éléments de paysage, en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme.

Les éléments de paysage remarquables sont reportés sur les documents graphiques.

Ces espaces sont classés en quatre catégories :

- les éléments de paysage (cônes de vues) à protéger : des zones inconstructibles sont repérées sur le document graphique afin de préserver ces perspectives.
- les marges paysagères inconstructibles, ces marges localisées dans certains secteurs de projet de la ville ménagent des espaces obligatoirement paysagers en limite de l'urbanisation existante.
- les espaces paysagers remarquables correspondent au Golf de Fourqueux, aux zones NDa du POS ainsi qu'à certains parcs publics et privés du village qu'il convient de préserver. Les possibilités de constructions dans ces espaces sont très limitées.
- les espaces paysagers de fond de parcelle sont localisés uniquement dans la zone UA, c'est-à-dire le village ancien. Ils permettent de préserver la forme urbaine traditionnelle (bâti à l'alignement ou en léger retrait des voies et jardins en fond de parcelle). Seules les constructions annexes (abri de jardin) sont autorisées.

### LES CONSTRUCTIONS OU ENSEMBLE SDE CONSTRUCTIONS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME

L'ensemble du village ancien ainsi que la Ferme des Hézard et les villas de la rue Carnot et rue de Neauphle sont repérés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme. Cette disposition a pour vocation de protéger ces constructions qui présentent un intérêt historique et patrimonial.

Ont été prises les dispositions réglementaires suivantes :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme, doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité architecturale spécifique à la construction considérée.

Sont protégées au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme, les clôtures figurant sur le document graphique comme éléments de patrimoine à protéger. En conséquence leur démolition est interdite.

### LES EMPLACEMENTS RESERVES

	Destination	Bénéficiaire
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
6	Création d'une aire de retournement et voie	Commune

et 5

Evolutions par rapport aux emplacements réservés précédents :

- Par rapport au POS :

- L'emplacement réservé n°1 a été conservé
- Les emplacements réservés n°2, 3,4 et 7 ont été supprimé car ils ont été réalisés
- Les emplacements réservés n°5 et 6 ont été conservés en partie, ils sont devenus respectivement les emplacements réservés n°4

- Par rapport au projet de PLU :

- L'emplacement réservé n°2 et n°6 ont été créés afin de permettre une meilleure accessibilité dans le quartier du Moulin à Vent et de la Mare Griseau et de desservir le futur projet de logements en zone AUg ainsi que la future zone d'activités en zone AUe.
- L'emplacement réservé n°3 a été créé afin de conserver une aire de stationnement existante sur la commune.

### LES SECTEURS DELIMITES DE MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1 16° DU CODE DE L'URBANISME

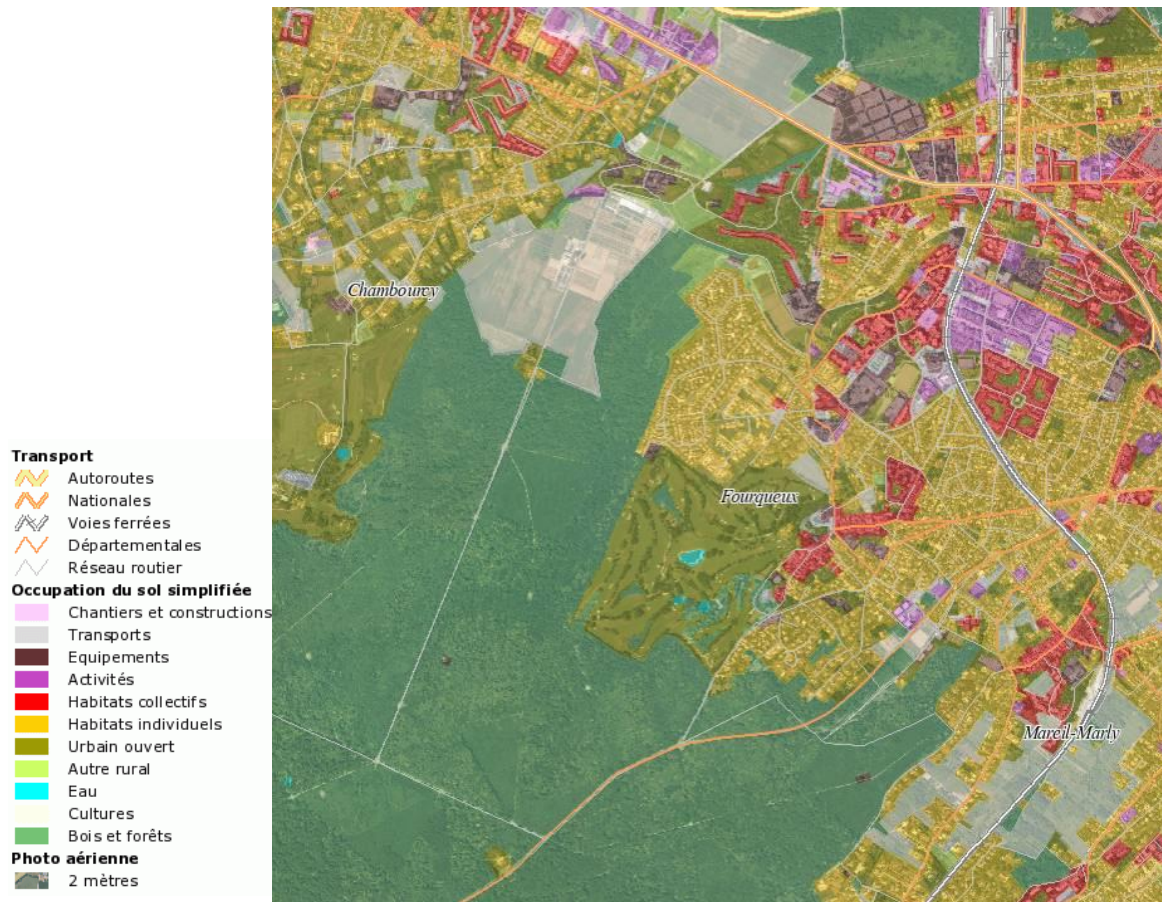
Le diagnostic a mis en évidence la nécessité pour les années à venir de diversifier le parc de logements afin de garantir les conditions de la mixité et de la diversité sociale. La philosophie générale du PADD exprime l'objectif de maintenir le dynamisme et l'attractivité de la commune :

Un effort particulier devrait être fait dans l'avenir pour accueillir les jeunes et notamment les jeunes actifs ainsi que les personnes âgées souhaitant rester sur la commune. L'objectif est de rééquilibrer le parc de logements en programmant, au cours des années à venir, la construction de logements en priorité destinés aux jeunes actifs, que ce soit des logements locatifs ou en accession à la propriété.

Pour répondre à cet objectif, 5 secteurs de mixité sociale ont été délimités, en application desquels. En cas de réalisation d'un programme de logements, 50% seraient affectés à du locatif social et 50% à l'accession à la propriété.



### III - LA COHERENCE DES CHOIX PAR RAPPORT A L'OCCUPATION DES SOLS DES COMMUNES VOISINES



Les choix établis dans le cadre du PLU à travers le PADD et la délimitation des zones se sont attachés à prendre en compte l'occupation des sols des communes limitrophes.

Au nord ouest du territoire, la présence de la forêt de Marly et du ru de Buzot et la Plaine de la Jonction sur les territoires de Chambourcy et de St Germain en Laye ont été prises en compte. Sur le plan de zonage, la forêt est classée en zone N et en espace boisé classé conformément à l'article L.310-1.

Au sud du territoire, la forêt de Marly est également classée en zone N.

Au nord ouest, la zone US (équipement sportif) et Nsl (dominante naturelle avec possibilité d'équipements sportifs et de loisirs) s'inscrit dans la continuité du secteur d'équipement situé sur la commune de St Germain en Laye (lycée international).

Au nord est et à l'est, les zones UG, UH, UC, UB (quartiers d'habitat) s'inscrivent en cohérence avec les quartiers d'habitat de St Germain en Laye et Mareil-Marly

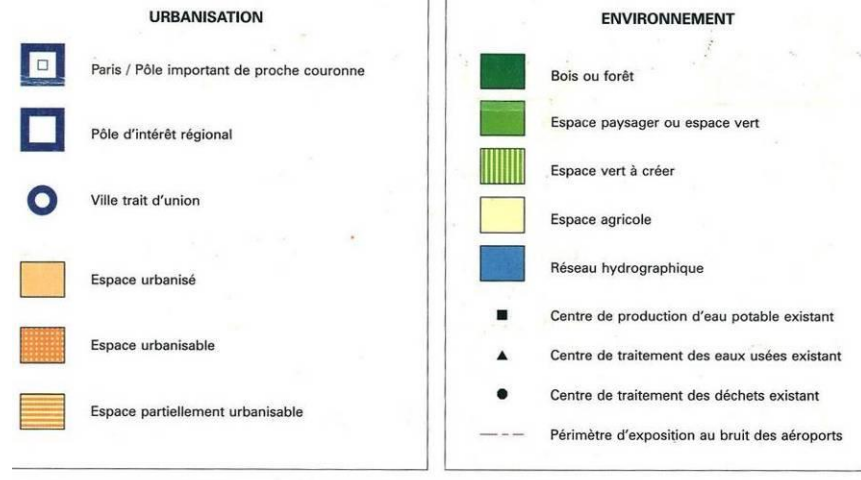
Au sud est, la zone UE (économique) correspondant à la zone d'activités des Basses Auges et la zone AUe (zone à urbaniser à vocation économique) sur le site de la Mare Griseau sont en cohérence avec les activités présentes le long de la RD 98 sur les territoires de St Germain en Laye et de Mareil-Marly



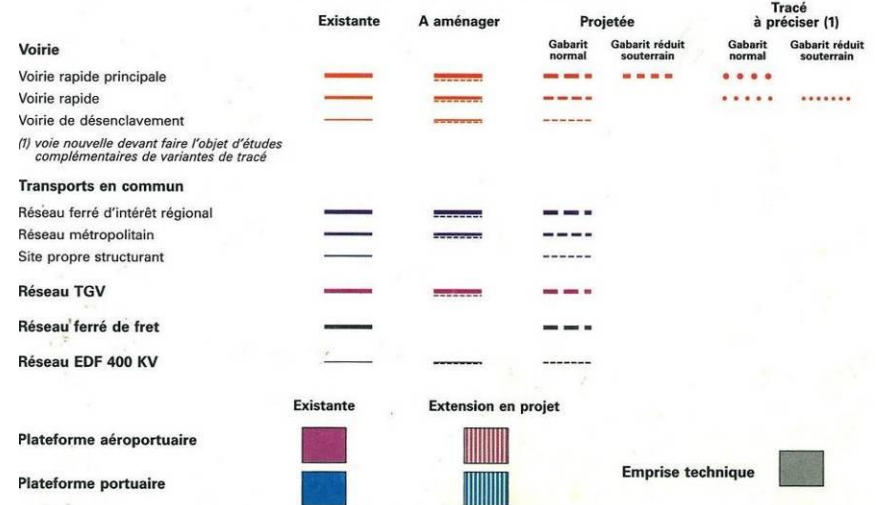
## IV - LA REPONSE DU PLU AUX PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES

### LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDRIF

Extrait du SDRIF de 1994



#### INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT



Le document d'urbanisme supra communal avec lequel le PLU doit être compatible est le Schéma Directeur d'Ile de France actuellement en vigueur, c'est-à-dire celui qui a été approuvé en 1994.

La compatibilité du PLU avec le SDRIF est assurée de la manière suivante :

- les espaces classés en vert foncé au SDRIF sont classés en zone N et protégés au titre des espaces boisés classés. Il s'agit de la Forêt de Marly et d'une partie des Bois Noirs.

- les espaces classés en vert clair (espaces paysagers) sont classés en zone naturelle

Sont également protégés au titre des espaces paysagers remarquables, le site du Golf et les Terres de l'Hôpital (Nsl)

- Dans le cadre du PLU ; il est envisagé deux sites pouvant recevoir des constructions sur les Terres de l'Hopital : l'emprise de la zone AUrm et éventuellement l'emprise de la zone Nsl. Une partie du site de projet étant considéré comme boisé, en accord avec l'Etat, une autorisation de défrichement des terrains a été accordée La délimitation des zones AUrm et Nsl a été faite par compensation à hauteur de 1 pour 1. Cette compensation a consisté à classer en espace boisé classé au PLU, (ces espaces n'étant pas déjà classé en EBC au pos) une surface équivalente à celle des espaces boisés présents dans les zones de projet

Cette surface équivalente correspond au site des Terres de l'Hôpital qui n'était pas en espace boisé classé au POS et qui l'est maintenant dans le PLU

- les zones urbanisées (couleur saumon au SDRIF) sont classées en zones urbaines

- la zone partiellement urbanisable (zone hachurée du SDRIF) est également classée en zone urbaine (UH), puisqu'elle a été réalisée en totalité dans les années 2000.

Les grandes infrastructures prévues au SDRIF ont été prises en compte dans le PLU qui est compatible avec la réalisation de ces projets :

- Prolongement de la ligne Tram/Train Achères- Versailles

Par ailleurs, le PLU est compatible avec le projet de SDRIF révisé approuvé par la Région, bien que celui ne soit pas applicable. Cette compatibilité s'appuie notamment au regard de la prise en compte des objectifs suivants :

Offrir un logement à tous les franciliens : les zones de projet (AU et UBc) permettent de mettre œuvre cette orientation

Préserver, restaurer et valoriser les ressources naturelles et permettre l'accès à un environnement de qualité. Le zonage et le règlement mis en place sont dotés de nombreuses dispositions en faveur de cet objectif

L'orientation particulière d'aménagement sur le projet d'ensemble des Terres de l'Hôpital et de la zone sportive prévoit le maintien de la continuité écologique identifiée dans le projet de SDRIF.

# INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Le diagnostic environnemental a, en effet, mis en évidence les atouts du territoire sur le plan de la qualité environnementale mais aussi les faiblesses ou les besoins à intégrer pour une meilleure prise en compte de l'environnement au travers du document d'urbanisme que constitue le PLU. Face à ce constat, différentes réponses sont apportées afin que la mise en place du PLU constitue une avancée réelle et significative en matière de qualité environnementale et, d'une manière plus générale, d'inscription du territoire dans un développement équilibré et durable. Ces réponses apparaissent à un double titre, dans le PADD et les orientations d'aménagement particulières, d'une part, au travers du zonage et du règlement d'autre part. Elles peuvent être regroupées autour des thèmes suivants.

## 1° - LA PROTECTION DES ESPACES VERTS ET LES MESURES EN FAVEUR DES ENSEMBLES PAYSAGERS REMARQUABLES

### La protection et la valorisation des zones naturelles, du paysage, du patrimoine et du cadre de vie

La forêt de Marly, le Golf constituent les deux principaux poumons verts de la commune ; à ce titre, ils sont protégés dans le PLU. La protection de la forêt de Marly est assurée par un classement en zone N et une trame espace boisé classé Le PLU assure la pérennité des parcs et squares publics existants : le parc de la Mairie, le square des Terres Fleuries. L'orientation particulière d'aménagement sur les Terres de l'Hôpital prévoit le maintien du corridor écologique entre la forêt et la coulée verte le long du ru de Buzot.

**La protection et la mise en valeur de la trame verte urbaine constituée par les parcs, les squares, les jardins et les espaces boisés de qualité** dans les quartiers résidentiels.

Dans les différents quartiers d'habitation, qu'il s'agisse de quartiers d'habitations individuelles ou de résidences d'habitat collectif, le règlement du PLU assure la protection des espaces verts : parcs, squares, jardins. Dans les quartiers à dominante pavillonnaire, le règlement permet des évolutions douces dans le respect des formes urbaines actuelles, en assurant la protection des jardins. Il impose une limite à l'emprise au sol des constructions et définit des obligations de plantations lors de toute réalisation de constructions nouvelles.

Parmi les espaces paysagers, ont été définies trois catégories :

- les espaces paysagers : Ce sont généralement des espaces publics (promenades, squares) : ils pourront accueillir des équipements ou installations nécessaires aux services publics : kiosques, jeux d'enfants...
- les espaces paysagers de fonds de parcelles privés (jardins) : ils ont pour vocation de constituer des marges paysagères, mais ils pourront néanmoins accueillir des extensions du bâti existant ainsi que de petites constructions : abris de jardins, à condition que cela ne mette pas en cause le caractère paysager dominant de ces espaces.



- Les marges paysagères inconstructibles

**Les mesures de protection du patrimoine architectural** au travers du permis de démolir : instauré sur l'ensemble du territoire communal par une délibération du conseil municipal, il permettra à l'autorité municipale de s'opposer à la démolition d'une construction qui présente un intérêt remarquable sur le plan de l'architecture ou du patrimoine

#### **Analyse des incidences spécifiques du PLU sur les zones naturelles**

En bordure ou à proximité de la zone forestière qui est elle-même protégée par un classement en zone N et en espace boisé classé, le PLU prend en compte les zones d'urbanisation existantes qui présentent un caractère essentiellement pavillonnaire. Il n'y aura donc pas de densification des espaces proches de la forêt, sont simplement envisagées les évolutions douces du bâti sans transformation des formes urbaines actuelles, les espaces verts et les jardins privés seront préservés ce qui est favorable à l'infiltration des eaux pluviales et au maintien de la bio diversité.

Par ailleurs, les principaux sites de projets programmés dans le cadre du PLU sont relativement éloignés de cette zone, ils n'auront pas d'incidences sur la zone ni en termes de fréquentation humaine, ni en termes de rejet de gaz ou d'eaux de ruissellement.

#### **Incidences des évolutions prévues sur le site des Terres de l'Hôpital**

Les dispositions du PLU se traduiront par une protection renforcée de la forêt domaniale, en effet les espaces boisés classés ont été étendus sur des espaces naturels situés en contiguïté de la forêt et qui sont en grande partie boisés. Ces espaces permettent d'assurer la continuité écologique entre la forêt de Marly, le ru de Buzot et les espaces naturels attenants, et les zones naturelles situées plus à l'Ouest, vers la Plaine de la Jonction. Cette continuité entre le massif boisé, la zone humide du ru de Buzot et les espaces agricoles de la plaine est très favorable au maintien des corridors écologiques, donc à la préservation de la faune : petit et gros gibier notamment.

Pour les sites de projets instaurés par le PLU sur le site des Terres de l'Hôpital ; les fonctions exercées n'auront pas d'incidences négatives sur les milieux naturels attenants :

- La résidence médicalisée sera constituée d'une ou plusieurs résidences construites au milieu d'un parc. Les personnes hébergées seront des personnes dépendantes qui fréquenteront le parc mais vraisemblablement très peu la forêt. Il n'y aura donc pas d'incidence significative sur la fréquentation de la forêt.
- Le centre équestre devrait se traduire par une fréquentation de la forêt par les cavaliers, mais cela n'aura pas d'impact négatif sur les milieux

Par ailleurs différentes mesures ont été prises pour réduire les incidences environnementales et les compenser, ces mesures devront être complétées par des mesures opérationnelles qui devront être prises lors de la réalisation des projets (résidence personnes âgées et centre équestre), notamment dans les domaines suivants :

- L'intégration des constructions dans le site
- Le recours aux énergies renouvelables
- Le recours à une architecture bio climatique et l'emploi de matériaux écologiques en rapport avec le contexte : bois....
- La collecte des eaux usées et leur renvoi dans le réseau
- Un traitement écologique des eaux pluviales : toutes les précautions devront être prises afin d'éviter tout rejet d'eaux susceptibles d'être polluées dans le ru de Buzot, notamment pour le centre équestre : obligation de réaliser un dispositif de collecte et de traitement des eaux de ruissellement et des eaux de lavage.

- Le choix d'espèces végétales favorables à la biodiversité.

#### **Incidences des évolutions prévues sur le site de La Mare Griseau**

Les fonctions exercées n'auront pas d'incidences négatives car il s'agira d'activités propres, non polluantes et non nuisantes.

Par ailleurs différentes mesures ont été prises pour réduire les incidences environnementales et les compenser, ces mesures devront être complétées par des mesures opérationnelles qui devront être prises lors de la réalisation du projet, notamment dans les domaines suivants :

- L'intégration des constructions dans le site
- Le recours aux énergies renouvelables
- Le recours à une architecture bio climatique et l'emploi de matériaux écologiques en rapport avec le contexte : bois, toitures végétalisées...
- La collecte des eaux usées et leur renvoi dans le réseau
- Un traitement écologique des eaux pluviales : Par rapport à la forêt le site se situe dans un point bas, tout risque de ruissellement sur les milieux forestiers est donc exclu.
- Le choix d'espèces végétales favorables à la biodiversité.

## 2° - LA DEFINITION D'UN PROJET DE VILLE QUI REpond AUX BESOINS FUTURS EN CONSOMMANT LE MINIMUM D'ESPACES AGRICOLES OU NATURELS

Le PLU vise à répondre aux besoins en logement sans favoriser l'étalement urbain, en effet il est très peu consommateur d'espaces et privilégie ainsi le développement de sites intégrés dans les zones urbaines existantes.

Il s'agit notamment des sites mutables pouvant accueillir de nouvelles opérations de logements dans le cœur de ville. Cela va permettre de diversifier l'offre tout en s'inscrivant dans une démarche de développement durable. En effet, la localisation prioritaire des nouveaux logements en cœur de ville et à proximité des commerces et des équipements, permet de limiter les déplacements automobiles au profit de l'utilisation des transports en commun et des déplacements doux (piétons et vélos).

Le projet le plus important est celui du cœur du village. L'objectif est de profiter de cette opportunité foncière, bénéficiant d'un bon niveau d'équipements, pour engager la construction d'un nouveau quartier qui accueillera des logements ainsi que des équipements et des activités complémentaires : commerces, services, bureaux. Ce quartier constituera le lien entre le deux noyaux qui constituent aujourd'hui le centre ville.

Ce choix de construire un nouveau quartier sur un site déjà intégré aux zones urbaines existantes traduit concrètement les principes du développement durable car il permet de répondre aux besoins en logements en économisant la consommation de zones naturelles. En application de ces principes, la construction de ce cœur de village pourra se faire avec une densité maîtrisée et avec un souci de mixité, à la fois fonctionnelle et sociale. Par ailleurs, s'agissant de la construction d'un site nouveau, sur une emprise d'une taille relativement importante, il sera possible d'appliquer concrètement les critères de la conception de ce que l'on appelle aujourd'hui les éco-quartiers, avec une attention toute particulière donnée aux questions des consommations d'énergies, de limitation des rejets de gaz à effet de serre, à la gestion des eaux pluviales, à l'utilisation des matériaux écologiques ou recyclables ainsi qu'aux circulations douces.

## 3° - LES MESURES EN FAVEUR DES ENERGIES RENOUVELABLES ET DES ECONOMIES D'ENERGIES

L'objectif est de mettre en place une politique visant à réduire les consommations d'énergies, à limiter les rejets de gaz à effet de serre et à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables. Le PLU participe pour sa part, et à sa mesure, à la mise en œuvre de ces objectifs.

**Le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture** : l'orientation est de promouvoir les modes doux (notamment le vélo) pour les déplacements de proximité et les accès à la gare avec le développement de l'intermodalité. Le renforcement des liaisons douces (voies piétonnes, pistes cyclables), se traduira aussi par des actions de réaménagement de certains espaces publics afin d'effectuer un meilleur partage de la voirie entre les différents modes de déplacement.

**Dans le domaine de l'utilisation des énergies dans le bâtiment**, les mesures prises sont les suivantes :

- Ne pas faire obstacle à la pose de dispositifs utilisant les énergies renouvelables
- Pour les constructions qui seront réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, faire en sorte que les opérateurs s'inscrivent dans une démarche de haute qualité environnementale : choix des matériaux, technique de climatisation et de chauffage, utilisation des énergies renouvelables.

A ce titre sont prévues et préconisées :

- la réalisation d'opérations à haute performance énergétique et environnementale dans les principaux sites de projet,
- des mesures incitatives qui favorisent les constructions remplissant les critères de performance énergétique, ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, pompes à chaleur,...) comme par exemple la bonification de COS. Les règles portant sur l'aspect extérieur des constructions ont été élaborées en faisant en sorte qu'elles ne constituent pas un obstacle au développement de l'architecture bio climatique.

#### **4° - LA REDUCTION DE LA CIRCULATION AUTOMOBILE DE TRANSIT ET UN MEILLEUR PARTAGE DE LA VOIRIE POUR DONNER PLUS D'ESPACE AUX PIETONS**

Le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture : l'orientation du PADD n°7 intitulée « la mise en place de mesures en faveur de la préservation de l'environnement exprime la volonté de promouvoir les modes doux (notamment le vélo) pour les déplacements de proximité et les accès aux gares avec le développement de l'intermodalité. Le renforcement des liaisons douces (voies piétonnes, pistes cyclables), se traduira aussi par des actions de réaménagement de certains espaces publics afin d'effectuer un meilleur partage de la voirie entre les différents modes de déplacement.

#### **5° - LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE**

En protégeant les zones naturelles susceptibles d'être des zones d'accueil d'habitat (oiseaux, rongeurs) : la forêt, le corridor écologique avec le ru de Buzot et la Plaine de la Jonction.

En instaurant des listes d'essences préconisées pour la création de haies : essences favorables au maintien de la biodiversité.

#### **6° - LES MESURES EN FAVEUR D'UNE GESTION ECOLOGIQUE DES EAUX PLUVIALES**

Parmi les principes développés figure « la mise en place de mesures en faveur de l'infiltration ou de la récupération des eaux pluviales ».

La traduction réglementaire de cette orientation a été faite de la manière suivante :

- dans l'ensemble des zones, le règlement limite l'emprise au sol des constructions et fixe une proportion imposée d'espace libre de pleine terre
- dans l'ensemble des zones, le règlement (article 4) instaure des mesures en faveur de la récupération des eaux pluviales ou de l'infiltration sur la parcelle.



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT



<p align="center"><b>APPROBATION DE LA REVISION</b></p> <p align="center">Délibération du Conseil Municipal du 28 octobre 2010</p>	<p align="center"><b>APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3</b></p> <p align="center">Délibération du conseil municipal du 17 décembre 2018</p>
<p align="center"><b>APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1</b></p> <p align="center">Délibération du conseil municipal du 26 novembre 2012</p>	<p align="center"><b>MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1</b></p> <p align="center">Prescrite par arrêté en date du 6 juillet 2022</p>
<p align="center"><b>APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2</b></p> <p align="center">Délibération du conseil municipal du 16 novembre 2015</p>	





## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION : DÉFINITIONS RAPPELS .....</b>	<b>4</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....</b>	<b>8</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....</b>	<b>18</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....</b>	<b>27</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG .....</b>	<b>34</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH .....</b>	<b>48</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....</b>	<b>62</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US.....</b>	<b>68</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUG .....</b>	<b>74</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE .....</b>	<b>84</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AURM .....</b>	<b>90</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</b>	<b>96</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>102</b>



## INTRODUCTION : DÉFINITIONS RAPPELS

**Les dispositions mentionnées ci-dessous sont des rappels de réglementations applicables dans toutes les zones, soit du fait du code de l'Urbanisme, soit du fait de décisions prises par délibération du Conseil Municipal.**

### **1. Marges de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares**

En application du schéma directeur de la région Ile de France. Une bande de protection d'une largeur de 50 mètres est institué en lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares, en dehors des zones urbaines constituées. Cette marge a été reportée sur le plan de zonage sur l'ensemble des zones qui ont été considérés comme ne faisant pas partie d'un site urbain constitué. Toute construction sous toutes formes y est interdite.

### **2. Isolation phonique le long des voies bruyantes**

Dans les bandes comprises entre 10 mètres et 300 mètres par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier.

- dans les bandes de 30 mètres situées de part et d'autre de la voie ferrée classée axe bruyant de 4° catégorie, des prescriptions d'isolement acoustique, pourront être imposées lors de la demande de permis de construire.
- dans les bandes de 100 mètres ou de 30 mètres 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.

### **3. Les démolitions : permis de démolir**

Le permis de démolir ayant été institué par délibération en date du 22 octobre 2007 en application de l'article R. 421-27 du code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.

### **4. Les clôtures**

En application de la délibération du Conseil Municipal du 22 octobre 2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

### **5. La coupe et l'abattage d'arbres**

Conformément à l'article L. 113-2 du code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'Urbanisme.

### **Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping**

En vertu des articles R.111-33, R.111-34 et R.111-48 du code de l'Urbanisme, sur l'ensemble des zones, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet et l'installation des caravanes qu'elle qu'en soit la durée sont interdites.

### **6. 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. Rappel du champ d'application des permis de construire et déclarations préalables à compter du 1er mars 2012**

Selon leur nature et leur taille, ils sont soumis à un régime d'autorisation qui peut être différent :

- 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 :
  - Sont dispensées de toute formalité (hors site classé)
    - ✓ Les constructions qui font moins de 12 mètres de haut et ne créent pas de surface de plancher ou créent une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup>.
    - ✓ Les piscines dont le bassin est inférieur ou égal à 10 m<sup>2</sup>
  
  - Sont soumis à déclaration préalable :
    - ✓ 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 surface de plancher ou créent une surface de plancher supérieure à 5 m<sup>2</sup> et inférieure à 20 m<sup>2</sup>
    - ✓ Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre

Dans tous les cas, y compris lorsqu'ils ne sont soumis à aucune formalité, ces travaux doivent respecter les règles d'urbanisme en vigueur (les règles du PLU).

### **7. Modalités de réalisation des places de stationnement**

En application de l'article L 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et



situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application des articles L.151-34 à L.151-36 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

### **8. Adaptations mineures**

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **9. Règle de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente**

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) des façades est calculée de la manière suivante :

- pour les constructions ayant une longueur de façade supérieure à 12 mètres, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de largeur : la hauteur est prise au milieu de chaque section
- pour les constructions ayant une longueur de façade inférieure ou égale à 12 mètres : la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

### **10. Travaux sur les constructions existantes qui ne sont pas conformes au règlement du PLU**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **11. Reconstruction en cas de sinistre**

Au titre de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **Caractère de la zone**

Cette zone correspond au village ancien traditionnel.

### **ARTICLE UA.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- les constructions destinées à l'activité agricole, à l'activité industrielle ou aux entrepôts
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale

### **ARTICLE UA.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- les constructions à usage de commerce sont autorisées à condition que leur surface n'excède pas 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (vente + réserves).
- les constructions autorisées dans la zone devront respecter les zones non aedificandi visant à protéger les éléments de paysage (cônes de vues) au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme reportées sur le plan de zonage.
- dans les espaces paysagers remarquables protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant sur le document graphique, les constructions autorisées aux paragraphes précédents devront préserver le caractère naturel dominant de la zone tout en s'intégrant de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain environnant.
- dans les espaces paysagers de fond de parcelle protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant sur le document graphique, ne sont autorisées que les constructions annexes, les installations extérieures, les piscines,...
- construction ayant été identifiée comme remarquable au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme : les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et du contexte dans lequel elle est située.
- 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. Le nombre devra être arrondi au nombre entier supérieur en cas de premier chiffre décimal supérieur ou égal à 5. Les dispositions ci-avant s'appliquent également dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement faisant l'objet d'une division (notamment lors de la création d'un lotissement).

- Dans les secteurs de mixité sociale identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations relatives à la création, la réhabilitation ou le changement d'affectation de logements doivent comporter au minimum 50% de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements.

### **ARTICLE UA.3 - Accès et voirie**

#### 1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ; les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour les parcelles enclavées existantes à la date d'approbation du P.L.U., cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

#### 2 - Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UA.4 - Desserte par les réseaux**

#### 1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 2 - Assainissement :

Eaux usées :

- toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux articles R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme.
- les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

### 3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être enterrés.

#### **ARTICLE UA.5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet

#### **ARTICLE UA.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimum est fixée à 3 mètres, la continuité visuelle doit être assurée par un mur de clôture d'une hauteur de 2 m minimum.

#### **ARTICLE UA.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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.

En cas d'implantation en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 3 mètres.

#### **ARTICLE UA.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de marge de retrait entre les constructions édifiées sur une même propriété.

#### **ARTICLE UA.9 - Emprise au sol**

Il est fixé une emprise au sol dégressive en fonction de la taille de la parcelle :

- Pour les premiers 300 m<sup>2</sup> de terrain, l'emprise au sol est fixée à 100 %
- Pour les m<sup>2</sup> compris au-delà de 300m<sup>2</sup> et jusqu'à 500, l'emprise au sol est fixée à 60 %
- Pour les m<sup>2</sup> au-delà de 500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol est fixée à 30 %



## **ARTICLE UA.10 - Hauteur maximale des constructions**

### Rappel de la définition de la hauteur :

La hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant.

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.

Les constructions existantes dépassant ce nombre de niveaux peuvent être aménagées sans toutefois dépasser la hauteur du faîtage existant.

## **ARTICLE UA.11 - Aspect extérieur**

Rappel : en application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation d'un terrain à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

### Dispositions applicables à tous les types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du secteur, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés

### Les murs :

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect esthétique de qualité

Sont interdits:

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations

ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites  
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris...

#### Huisseries:

Tous les éléments en bois seront peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

Sur les constructions anciennes, les menuiseries seront changées à l'identique de l'existant (profil, nature, composition)

#### Les couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels des Yvelines.

Une harmonie devra être créée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

#### Les toitures :

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. 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.

Les annexes 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 m<sup>2</sup>), sauf si la cohérence architecturale avec le bâti existant justifie un autre choix.

Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé, le rouge trop vif et le flammé trop marqué sont interdits.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement total des lucarnes ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. La largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Sont interdits:

- les toitures terrasses, les toitures à la Mansart.
- les toitures à un seul versant (excepté pour les annexes, en rez-de-chaussée, accolées au bâtiment principal ou au mur de clôture).
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions.
- les couvertures présentant l'aspect de tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment, ou de tuiles mécaniques grand moule rouge, losanges ou non.
- les chiens assis (voir définition en annexe).

Les constructions annexes :

Les annexes seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, soit adossées à la clôture. Elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Prescriptions spécifiques applicables en plus en cas de travaux de réhabilitation - modification - extension réalisés sur des constructions anciennes (construction identifiée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme) :

La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur de la construction d'origine, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Les modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures
- maintien des lucarnes traditionnelles ; remplacement ou création à l'identique
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges
- maintien du rapport pleins / vides.
- peinture sur les éléments en bois : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs ; soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont interdits).

Les maçonneries en pierres appareillées, en briques ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, doivent être nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

Ils peuvent être enduits "à pierre vue" ou "beurré à fleur" : les joints doivent affleurer le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne doivent pas être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Les murs, en moellonage ou "tout venant", initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit doit être repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux doivent être recouvertes d'enduit.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, doit être réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues, mais pas obligatoirement à l'identique de ce qui sera fait sur la

façade principale.

### Les clôtures

Un grand soin doit être apporté au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage environnant.

Lorsque le bâti n'est pas continu, la clôture doit assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Une harmonie doit être assurée avec les clôtures existantes sur les propriétés voisines ce qui n'exclut pas une différenciation subtile.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein en moellons rejointoyés ou enduit. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes. Ces murs seront recouverts d'un chaperon en tuiles. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.

- soit d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'une grille à barreaudage vertical de teinte foncée. Il peut être doublé d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.

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.

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Sont interdits (pour les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives) :

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ou fibrociment ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris.

### Protections au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité architecturale spécifique à la construction considérée.

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 :

- La largeur du portail ne pourra excéder 3,5m
- La largeur du portillon ne pourra excéder 1,2m

## **ARTICLE UA.12 - Stationnement des véhicules**

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.

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m<sup>2</sup> par place.

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

### **Nombre de places à réaliser par catégories de construction**

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### **- 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 m<sup>2</sup> de salle de restauration

- Un local à cycles doit être aménagé.

#### **- Construction à usage de bureaux :**

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux est affectée au stationnement.

- Un local à cycles doit être aménagé.

Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

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

#### **- Construction à usage de commerces :**

La surface affectée au stationnement des véhicules sera équivalente au minimum à 60% de la surface de plancher.

Un local à cycles doit être aménagé.



- Construction à usage d'activités artisanales :

La surface affectée au stationnement est au moins égale à :

- 60% de la surface de plancher affectée aux bureaux.
- 50% de la surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux.

Il sera prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

- 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 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.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

### **ARTICLE UA.13 - Espaces libres et plantations**

#### Obligation de planter

Les plantations existantes seront, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute construction devra être accompagnée d'aménagements paysagers. Ces aménagements peuvent être réalisés sur la parcelle ou dans une cour commune, ils seront réalisés en priorité sur les fonds de parcelle protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

A partir d'une surface de 300 m<sup>2</sup> d'espaces libres, il sera planté au minimum un arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction, voie et aire de stationnement.

Pour les terrains dont la surface est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, pourront être plantés des arbres fruitiers ou des arbustes.

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.

#### Recommandations sur le choix des essences :

Essences : Pour les haies taillées composées d'une seule espèce, il est conseillé d'utiliser le charme ou le hêtre. Les haies taillées composées de différentes espèces et les haies libres également en mélange seront composées de préférence de: charme, hêtre, érable, if, buis, prunellier, aubépine (en absence d'épidémie), houx, camérisier à balai, fusain, cornouiller, bourdaine, troène, viorne, sureau noir, noisetier, saule.

### **ARTICLE UA.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **Caractère de la zone :**

Zone principalement composée d'habitations de type collectif, d'équipements publics, de commerces et de services. Cette zone est divisée en deux secteurs :

**UBa** : Secteur à vocation d'équipements, de services publics et de logements liés à ces équipements.

**UBb et UBc** : Secteur destiné aux habitations pouvant aussi accueillir des services, des commerces, des activités libérales et des équipements.

### **ARTICLE UB.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- les constructions destinées à l'activité agricole, à l'activité industrielle ou aux entrepôts
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale

### **ARTICLE UB.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

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. Le nombre devra être arrondi au nombre entier supérieur en cas de premier chiffre décimal supérieur ou égal à 5. Les dispositions ci-avant s'appliquent également dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement faisant l'objet d'une division (notamment lors de la création d'un lotissement).

Dans les secteurs de mixité sociale identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations relatives à la création, la réhabilitation ou le changement d'affectation de logements doivent comporter au minimum 50% de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements.

#### **UBa :**

- Les constructions à usage de logements à condition qu'ils soient liés à des constructions à usage de services publics

#### **UBb et UBc:**

- néant

Dans les espaces paysagers remarquables protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant sur le document graphique, les constructions autorisées aux paragraphes précédents devront préserver le caractère naturel dominant de la zone tout en s'intégrant de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain environnant.

### **ARTICLE UB.3 - Accès et voirie**

#### **1 - Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ; les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour les parcelles enclavées existantes à la date d'approbation du P.L.U., cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

#### **2 - Voirie :**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UB.4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux articles R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

### 3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être enfouis.

#### **ARTICLE UB.5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet

#### **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).

#### **ARTICLE UB.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait. Toute façade implantée en limite séparative sera constituée d'un mur aveugle. En cas de retrait la marge minimum de retrait est fixée à 0,50 mètre.

Toutefois, lorsque la limite séparative correspond à une limite avec la zone UG, les constructions seront implantées en retrait. La marge de retrait 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 mètres. (D=H avec un minimum de 6 mètres)

#### **ARTICLE UB.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

##### **UBa :**

Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres en respectant une marge minimale de 4 mètres.

##### **UBb et UBc :**

Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres en respectant une marge minimale de 6 m.

Toutefois, cette distance peut être réduite à 4 mètres minimum pour les constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues.



### **ARTICLE UB.9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle

### **ARTICLE UB.10 - Hauteur maximale des constructions**

#### Rappels de la définition de la hauteur :

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.

#### **UBa :**

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

#### **UBb :**

La hauteur des constructions ne peut excéder R+1+C, avec une hauteur maximale fixée à 7 mètres à l'égout du toit, étant entendu que les combles ne peuvent contenir qu'un seul niveau.

#### **UBc :**

La hauteur maximale de la construction est fixée à 10 mètres au point le plus haut et à 7 mètres à l'égout ou à l'attique soit R+1+C ou R +1+un étage en retrait.

### **ARTICLE UB.11 - Aspect Extérieur**

#### Rappel : en application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Principes généraux :

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

#### Dispositions applicables à tous types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du secteur, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés

#### Règle complémentaire applicable aux secteurs UBa - UBb :

##### Les murs :

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...

##### Les percements en façade :

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme. Tous les éléments en bois seront peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

##### Les toitures :

Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples.

Les percements en toiture seront constitués par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

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. On préférera les tuiles rouge-rosées.

##### Les clôtures :

Il est demandé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les clôtures sur rues, en fonction du lieu où elles se situent, seront constituées :

- soit d'un mur plein en moellons rejointoyés ou enduit. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes. Ces murs seront recouverts d'un chaperon en tuiles. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'une grille à barreaudage vertical de teinte foncée. Il peut être doublé d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble

n'excédera pas 1 mètre de hauteur.

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 1 mètre s'applique également.

Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Afin d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation sur les voies riveraines, le Maire peut imposer la transparence des clôtures ou le dégagement de la végétation.

Sont interdits (pour les clôtures sur rue et clôtures en limites séparatives) :

- Clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ou fibrociment ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'aspect, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris.

Règle complémentaire applicable en secteur UBc :

L'objectif général est de favoriser une architecture de qualité, qui soit innovante et qui pourra s'inspirer de l'architecture bioclimatique. La qualité pourra s'exprimer par les volumes, les proportions, le choix des matériaux et le choix des techniques de mise en œuvre. Seront évitées les architectures pauvres ou trop agressives, qui s'intégreraient mal dans le paysage.

Les façades :

Les façades en bordure de voies et espaces publics devront être animées et traitées avec soin en jouant sur des éléments de modénature et de marquage. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec la même attention que les façades principales.

Les toitures :

La conception et la réalisation des toitures devront être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les toitures de toute nature (à versants ou non) pourront être végétalisées.

Protections au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

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 :

- La largeur du portail ne pourra excéder 3,5m
- La largeur du portillon ne pourra excéder 1,2m

## **ARTICLE UB.12 - Stationnement**

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.

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m<sup>2</sup> par place.

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

### Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### - 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 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

Un local à cycles doit être aménagé.

#### - Construction à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux est affectée au stationnement.

Un local à cycles doit être aménagé. Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

#### - Construction à usage de commerces :

La surface affectée au stationnement des véhicules sera équivalente au minimum à 60% de la surface de plancher.

Un local à cycles doit être aménagé.

#### - Construction à usage d'activités artisanales :

La surface affectée au stationnement est au moins égale à :

- 60% de la surface de plancher affectée aux bureaux.
- 50% de la surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux.

Il sera prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

- 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 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.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires et aux deux roues doivent être également prévues.



### **ARTICLE UB.13 - Espaces libres et plantations**

#### Obligation de planter :

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les plantations existantes seront, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute construction devra être accompagnée d'aménagements paysagers. A partir d'une surface de 300 m<sup>2</sup> d'espaces libres, il sera planté au minimum un arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction, voie et aire de stationnement.

Pour les terrains dont la surface est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, pourront être plantés des arbres fruitiers ou des arbustes.

Pour les terrains dont la superficie dépasse 300 m<sup>2</sup>, la règle s'applique entièrement. Elle fixe les bases minimums de plantation.

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.

#### Recommandations sur le choix des essences :

Essences : Pour les haies taillées composées d'une seule espèce, il est conseillé d'utiliser le charme ou le hêtre. Les haies taillées composées de différentes espèces et les haies libres également en mélange seront composées de préférence de charme, hêtre, érable, if, buis, prunellier, aubépine (en absence d'épidémie), houx, camérisier à balai, fusain, cornouiller, bourdaine, troène, viorne, sureau noir, noisetier, saule.

### **ARTICLE UB.14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### **Caractère de la zone :**

Cette zone est principalement composée d'ensembles coordonnés d'habitations de type collectif avec des espaces verts.

### **ARTICLE UC.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- les constructions destinées à l'activité agricole, à l'activité industrielle ou aux entrepôts
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale

### **ARTICLE UC.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- 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. Le nombre devra être arrondi au nombre entier supérieur en cas de premier chiffre décimal supérieur ou égal à 5. Les dispositions ci-avant s'appliquent également dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement faisant l'objet d'une division (notamment lors de la création d'un lotissement).
- Dans les secteurs de mixité sociale identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations relatives à la création, la réhabilitation ou le changement d'affectation de logements doivent comporter 100% de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements.

### **ARTICLE UC.3 - Accès et voirie**

#### **1 - Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ; les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour les parcelles enclavées existantes à la date d'approbation du P.L.U., cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

## 2 - Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UC.4 - Desserte par les réseaux**

### 1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux articles R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme.
- les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

### 3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité de téléphone et de câble doivent être enterrés.

## **ARTICLE UC.5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet

### **ARTICLE UC.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques 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.

### **ARTICLE UC.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 5 mètres des limites séparatives.

Dans le secteur UC\*, les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 8 mètres des limites séparatives.

### **ARTICLE UC.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 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

Toutefois, cette distance peut être réduite à 4 m minimum pour les constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues.

### **ARTICLE UC.9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière

### **ARTICLE UC.10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut

Dans le secteur UC\*, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut

### **ARTICLE UC.11 - Aspect extérieur**

Rappel : en application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Principes généraux :

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

## Dispositions applicables à tous les types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du secteur, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés

### Les murs :

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...

### Les percements en façade :

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme. Tous les éléments en bois seront peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

### Les toitures :

Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples.

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.

### Les annexes :

Les annexes seront conçues soit isolément soit en prolongement de la construction principale ou adossée à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

### Les clôtures :

Il est demandé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

Les portes, portillons et portails (en bois peint ou métal) seront conçus en harmonie avec la clôture et la



construction.

Afin d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation sur les voies riveraines, le Maire peut imposer la transparence des clôtures ou le dégagement de la végétation.

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

Sont interdits (pour les clôtures sur rue et clôtures en limites séparatives) :

- Clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton, fibrociment ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

#### Protections au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

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 :

- La largeur du portail ne pourra excéder 3,5m
- La largeur du portillon ne pourra excéder 1,2m

#### **ARTICLE UC.12 - Stationnement des véhicules**

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.

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m<sup>2</sup> par place.

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

#### Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### - 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 m<sup>2</sup> de salle de restauration. Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux est affectée au stationnement. Un local à cycles doit être aménagé. Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

- Construction à usage de commerces :

La surface affectée au stationnement des véhicules sera équivalente au minimum à 60% de la surface de plancher. Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage d'activités artisanales :

La surface affectée au stationnement est au moins égale à :

- 60% de la surface de plancher affectée aux bureaux.
- 50% de la surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux.

Il sera prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

- 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 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.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

## **ARTICLE UC.13 - Espaces libres et plantations**

### Obligation de planter

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

30 % minimum de la surface de la parcelle devront être aménagés en espace libre de pleine terre engazonné ou faisant l'objet d'aménagements paysagers.

Toute construction devra être accompagnée de plantation à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction, voie et aire de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

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

### Recommandations sur le choix des essences :

Essences : Pour les haies taillées composées d'une seule espèce, il est conseillé d'utiliser le charme ou le hêtre. Les haies taillées composées de différentes espèces et les haies libres également en mélange

seront composées de préférence de : charme, hêtre, érable, if, buis, prunellier, aubépine (en absence d'épidémie), houx, camérisier à balai, fusain, cornouiller, bourdaine, troène, viorne, sureau noir, noisetier, saule.

**ARTICLE UC.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

### Caractère de la zone :

Cette zone est destinée aux habitations implantées isolément ou en bande. Elle comprend les secteurs : UG, UGa, UGb, UGc.

Ces secteurs se distinguent les uns des autres par les règles d'implantation d'emprise au sol, de hauteur qui peuvent présenter de légères différences.

### ARTICLE UG.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'activité agricole, à l'activité industrielle ou aux entrepôts
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale

### ARTICLE UG.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les constructions à usage de commerce et d'artisanat sont autorisées à condition que la surface affectée à l'activité n'excède pas 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (vente + réserve + bureaux).
- dans les espaces paysagers remarquables protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant sur le document graphique, les constructions autorisées aux paragraphes précédents devront préserver le caractère naturel dominant de la zone tout en s'intégrant de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain environnant.
- dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard des futures limites de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme).
- 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. Le nombre devra être arrondi au nombre entier supérieur en cas de premier chiffre décimal supérieur ou égal à 5. Les dispositions ci-avant s'appliquent également dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement faisant l'objet d'une division (notamment lors de la création d'un lotissement).

### ARTICLE UG.3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier

lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ; les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour les parcelles enclavées existantes à la date d'approbation du P.L.U., cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

## 2 - Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UG.4 - Desserte par les réseaux**

### 1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

Eaux usées :

- toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux articles R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme.
- les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

### 3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être enfouis.

#### **ARTICLE UG.5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet

#### **ARTICLE UG.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter en retrait, à une distance minimale à de 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 à de l'alignement est égale 5 mètres par rapport à une voie et à 2,50 mètres par rapport autres voies.

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.

#### **ARTICLE UG.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **En UG :**

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

a) Par rapport aux limites aboutissant sur les voies :

La marge minimale de retrait est fixée à 6 mètres de la limite séparative si la construction ou partie de construction comporte des ouvertures créant des vues.

Si la construction ou partie de construction ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues, cette distance est réduite à 4 mètres minimum.

b) Par rapport aux autres limites (fond de parcelle) :

La marge minimale de retrait est fixée à 6 mètres de la limite séparative.

c) Toutefois l'implantation en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

\* seules sont autorisées en limite séparative, les constructions annexes qui respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ne pas excéder 30 m<sup>2</sup> 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 faîtage ;



Dans les autres cas, les constructions annexes doivent respecter les règles générales de retrait applicables pour les constructions principales.

\* lorsqu'il s'agit d'une parcelle située entre deux propriétés bâties et dont la façade sur rue est inférieure à 16 mètres : dans ce cas, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement.

Toute façade implantée en limite séparative sera constituée d'un mur aveugle.

Les piscines doivent être implantées au minimum à 2,50 mètres de la limite séparative.

#### **En UGa :**

Toute façade implantée en limite séparative sera constituée d'un mur aveugle.

Les constructions peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives joignant l'alignement.

Les constructions ne peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives joignant l'alignement sauf dans les cas suivants :

\* seules sont autorisées en limite séparative, les constructions annexes qui respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ne pas excéder 30 m<sup>2</sup> 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 faîtage ;

Dans les autres cas, les constructions annexes doivent respecter les règles générales de retrait applicables pour les constructions principales.

En cas de mitoyenneté avec un bâtiment annexe voisin, la hauteur, la pente et la nature de la couverture devront être en accord avec les mêmes éléments du bâtiment préexistant.

Les constructions non jointives des limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres.

Pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues, cette distance est réduite à 2,50 mètres.

Les constructions ne peuvent pas s'implanter sur les limites de fond de parcelle sauf dans les cas suivants :

\* seules sont autorisées en limite séparative de fond de parcelle, les constructions annexes qui respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ne pas excéder 30 m<sup>2</sup> 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 faîtage ;

Dans les autres cas, les constructions annexes doivent respecter les règles générales de retrait applicables pour les constructions principales.

Les piscines doivent être implantées au minimum à 2,50 mètres de la limite séparative.

Les constructions non jointives des limites de fond de parcelle doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de la limite séparative.

### **En UGb :**

- a) Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge minimale de retrait est fixée à 6 mètres de la limite séparative.

Pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues, cette distance est réduite à 4 mètres.

- b) Toutefois l'implantation en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

\* seules sont autorisées en limite séparative, les constructions annexes qui respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ne pas excéder 30 m<sup>2</sup> 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 faîtage ;

Dans les autres cas, les constructions annexes doivent respecter les règles générales de retrait applicables pour les constructions principales.

\* lorsqu'il s'agit d'une parcelle située entre deux propriétés bâties et dont la façade sur rue est inférieure à 16 mètres : dans ce cas, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement.

Toute façade implantée en limite séparative sera constituée d'un mur aveugle.

Les piscines doivent être implantées au minimum à 2,50 mètres de la limite séparative.

### **En UGc :**

Toute façade implantée en limite séparative sera constituée d'un mur aveugle.

Les constructions ne peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives joignant l'alignement que dans les cas suivants :

\* seules sont autorisées en limite séparative, les constructions annexes qui respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ne pas excéder 30 m<sup>2</sup> 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 faîtage ;

Dans les autres cas, les constructions annexes doivent respecter les règles générales de retrait applicables pour les constructions principales.

Les constructions non jointives des limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres.

Pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues, cette distance est réduite à 2,5 mètres.

Les constructions ne peuvent pas s'implanter sur les limites de fond de parcelle

\* seules sont autorisées en limite séparative, les constructions annexes qui respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ne pas excéder 30 m<sup>2</sup> 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 faîtage ;

Dans les autres cas, les constructions annexes doivent respecter les règles générales de retrait applicables pour les constructions principales.

Les constructions non jointives des limites de fond de parcelles doivent être implantées à une distance minimale de 6 m de la limite séparative.

Les piscines doivent être implantées au minimum à 2,50 mètres de la limite séparative.

#### **Pour l'ensemble de la zone :**

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 présent règlement et des règles cumulatives d'emprise au sol et de hauteur des constructions annexes fixées par le présent article.

#### **ARTICLE UG.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 12 mètres les unes par rapport aux autres.

Cette distance est 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. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

#### **ARTICLE UG.9 - Emprise au sol**

##### **En UG :**

Il est fixé une emprise au sol dégressive en fonction de la taille de la parcelle :

- Pour les premiers 800 m<sup>2</sup> de terrain, l'emprise au sol est fixée à 35 %
- Pour les m<sup>2</sup> au-delà de 800 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol est fixée à 20 %

### **En UGb et UGc :**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain.

### **En UGa :**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

### **ARTICLE UG.10 - Hauteur maximale des constructions**

#### **Rappel de la définition de la hauteur :**

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 habitables exclus.

### **En UG**

Pour les unités foncières dont leur largeur dans leur partie la plus large est inférieure ou égale à 20 m :

La hauteur maximale des nouvelles constructions y compris les extensions et surélévations postérieures à la date du règlement modifié ne peut excéder 4,50 m à l'égout ou 6 m à l'acrotère et 8 m au faîtage

Pour les unités foncières dont leur largeur dans leur partie la plus large est supérieure à 20 m :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 9,50 mètres au faîtage.

### **UGb et UGc :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 9,50 mètres au faîtage.

### **En UGa :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,30 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 10,50 mètres au faîtage.

### **ARTICLE UG.11 - Aspect extérieur :**

Rappel : en application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Principes généraux :**

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

#### Prescriptions applicables à tous les types de construction

Une architecture de facture moderne de qualité est autorisée dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site et respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés

#### Les murs :

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...

#### Les percements en façade :

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme.

Tous les éléments en bois seront peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

#### Les toitures :

Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples.

Les toitures pourront être à pente ou terrasses.

En cas de toiture à pente :

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

Les annexes peuvent être à une seule pente. La pente sera comprise entre 25° et 40°.

Les matériaux de couverture pourront avoir l'aspect de tuiles plates, petit moule (environ 40 à 60 au m<sup>2</sup>), zinc, bac acier ou tout autre matériau de couverture hormis ceux interdits ci-après.

Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé comme les rouges trop vifs et le flammé trop marqué sont interdites.

Les percements en toiture seront constitués, soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement total des lucarnes ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. La largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Sont interdits :

- les toitures à la Mansart.
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions.
- les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment.

En cas de toiture terrasse :

Les toitures terrasse sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques à la conception d'ensemble du bâtiment.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) pourront être végétalisées.

#### Les annexes :

Les annexes seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, ou adossée à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

#### Prescriptions applicables pour les constructions anciennes : réhabilitation - modifications - extensions :

La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes les modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante et respecter les principes suivants :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures
- maintien des lucarnes traditionnelles ou bien remplacement ou création à l'identique
- respect des proportions des percements en façade : plus hauts que larges
- maintien du rapport pleins / vides
- obligation de peinture sur les éléments en bois : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront :

- soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs ;
- soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Le ravalement des façades des constructions anciennes devra être réalisé avec des matériaux



compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Les maçonneries en pierres appareillées, en briques ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief). Ils peuvent être enduits "à pierre vue" ou "beurré à fleur" : les joints affleurent le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne sont jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Les murs, en pierre ou "tout venant", initialement recouverts d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit doit être repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux devront être recouvertes d'enduit.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, devra être réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues, mais pas obligatoirement à l'identique de ce qui serait fait sur la façade principale.

#### Les couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels des Yvelines :

Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

#### Les clôtures :

Devra être apporté le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la clôture.

La clôture ne doit pas se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

#### Dans le cas de constructions anciennes ou de constructions diffuses :

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

#### Protections au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

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 :

- La largeur du portail ne pourra excéder 3,5m
- La largeur du portillon ne pourra excéder 1,2m

Les clôtures devront en premier lieu respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur. En dehors de cette exception concernant les hauteurs, toutes les clôtures devront respecter les règles suivantes :

### 1 Les clôtures sur rue :

Les clôtures devront être maintenues dans leurs formes et hauteurs initiales. Dans ce cas les clôtures qui présentent des parties menuisées devront impérativement être peintes (porte, portail, barreaudage...). Les bois traités (lasure, vernis ...) sont à proscrire.

Types de clôtures autorisés :

#### *Mur bahut et grille :*

La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre. La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,40 et 1,60 mètres. Le mur bahut devra être en pierre meulière, pierre taillée appareillée, moellon recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" ou toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Il devra être couronné d'un chaperon, fait de tuiles ou de briques ou maçonné. Le soubassement de ce mur peut être traité de façon différente du reste du mur et déborder légèrement du nu de celui-ci. La grille devra être peinte de couleur sombre. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails doivent être en maçonnerie.

#### *Mur bahut et grillage doublé d'une haie taillée :*

La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre. La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,40 et 1,60 mètres. Le mur bahut peut être en pierre meulière, pierre appareillée, en brique naturelle ou peinte, ou être enduit. Le grillage doit être de couleur vert foncé ; les montants en béton sont déconseillés ; juste derrière devra être plantée une haie dépassant à travers le grillage afin de le masquer.

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 1,60 mètres s'applique également.

#### *Mur bahut et barreaudage en bois plat :*

La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre. La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,40 et 1,60 mètres. Le mur bahut peut être en pierre meulière, pierre appareillée, en brique naturelle ou peinte, ou être enduit. Le barreaudage en bois plat, à claire voie doit être fixé sur lisses horizontales. Les planches de 5 à 7 centimètres de largeur devront être peintes.

#### *Sont interdits :*

Les matériaux d'imitation et associations de matériaux hétéroclites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'aspect : carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, l'enduit ciment gris...

*Matériaux déconseillés :*

Ouvrages d'entrées et ferronneries ondulants, faussement décoratifs, compliqués, les lisses d'aspect PVC.

*Portes et portails :*

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 1,80 mètres. La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures, la largeur est au minimum de 1 mètre et ne doit pas dépasser 1,20 mètres pour les portes et portillons et au minimum de 3 mètres et ne doit pas dépasser 4 mètres 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.

2 – Les clôtures en limites séparatives

La réalisation de clôtures en mur plein est interdite en limite séparative.

Elles seront constituées par une haie, un grillage, une palissade de bois. Elles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

**ARTICLE UG.12 - Stationnement des véhicules**

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.

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m<sup>2</sup> par place.

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- 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 m<sup>2</sup> de salle de restauration. Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux est affectée au stationnement.

Un local à cycles doit être aménagé.

Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

- Construction à usage de commerces :

La surface affectée au stationnement des véhicules sera équivalente au minimum à 60% de la surface de plancher.

Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage d'activités artisanales :

La surface affectée au stationnement est au moins égale à :

- 60% de la surface de plancher affectée aux bureaux.
- 50% de la surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux.

Il sera prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

- 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 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.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

## **ARTICLE UG.13 - Espaces libres et plantations**

### Obligation de planter :

Dans tous les secteurs :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute construction devra être accompagnée de plantation à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction, voie et aire de stationnement.

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

En secteur UG :

40 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

En secteurs UGa, UGb, UGc :

Une surface correspondant au minimum à 25 % de la surface totale de la parcelle devra être conservée en espace libre de pleine terre engazonné ou faisant l'objet d'aménagements paysagés.

Recommandations sur le choix des essences :

Essences : Pour les haies taillées composées d'une seule espèce, il est conseillé d'utiliser le charme ou le hêtre. Les haies taillées composées de différentes espèces et les haies libres également en mélange seront composées de préférence de charme, hêtre, érable, if, buis, prunellier, aubépine (en absence d'épidémie), houx, camérisier à balai, fusain, cornouiller, bourdaine, troène, viorne, sureau noir, noisetier, saule.

**ARTICLE UG.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

### Caractère de la zone :

Cette zone est destinée majoritairement aux habitations implantées isolément. Elle comprend 7 secteurs : UHa, UHa\*, UHb, UHc, UHd, UHe, UHe\* qui se distinguent par des différences mineures au niveau de certains articles : présence de polygones d'implantation.

### ARTICLE UH.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'activité agricole, à l'activité industrielle ou aux entrepôts
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale

### ARTICLE UH.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les constructions à usage de commerce et d'artisanat sont autorisées à condition que la surface affectée à l'activité n'exécède pas 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (vente + réserve + bureaux).
- l'exercice de professions libérales sera autorisé sous la condition que les locaux destinés à cette activité ne couvrent pas plus de la moitié de la surface de plancher du logement.
- dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard des futures limites de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme).
- 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. Le nombre devra être arrondi au nombre entier supérieur en cas de premier chiffre décimal supérieur ou égal à 5. Les dispositions ci-avant s'appliquent également dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement faisant l'objet d'une division (notamment lors de la création d'un lotissement).
- Toutefois, dans le secteur UHa compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 du Bogey, le nombre de logements locatifs sociaux est fixé à 12 logements maximum.
- Dans le secteur de mixité sociale identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations relatives à la création, la réhabilitation ou le changement d'affectation de logements doivent comporter au minimum 100% de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements.



Dans les espaces paysagers remarquables protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant sur le document graphique, les constructions autorisées aux paragraphes précédents devront préserver le caractère naturel dominant de la zone tout en s'intégrant de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain environnant.

### **ARTICLE UH.3 - Accès et voirie**

#### **1 - Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ; les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour les parcelles enclavées existantes à la date d'approbation du P.L.U., cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès au maximum par tranche de 30 mètres de façade.

#### **2 - Voirie :**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UH.4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

Eaux usées :

- toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est

subordonnée à un prétraitement, conformément aux articles R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme.

- les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être ensevelis.

#### **ARTICLE UH.5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet

#### **ARTICLE UH.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans la zone UH hormis dans les secteurs UHa\* et UHe\*, les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques avec une distance minimale de 5 mètres.

De plus, dans les secteurs UHb, UHc et UHd, elles ne peuvent être implantées que dans des polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

Dans le secteur UHa\* : les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques avec une distance minimale de 1 mètre. Par rapport à la rue des Sables du Moulin à Vent, la distance de retrait est portée à 5 mètres minimum.

Dans le secteur UHe\* : les constructions peuvent être implantées librement uniquement dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique

#### **ARTICLE UH.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

#### **Implantation des constructions principales**

**Dans les secteurs UHa et UHe, hormis dans les secteurs UHa\*, UHe\* et le secteur UHa compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du Bogey n°5 :**

a) Par rapport aux limites aboutissant sur les voies :

La marge minimale de retrait est fixée à 8 mètres de la limite séparative si la construction ou partie de construction comporte des ouvertures créant des vues.

Si la construction ou partie de construction ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues, cette distance est réduite à 6 mètres minimum.

b) Par rapport aux autres limites (fond de parcelle) :

En secteur UHa, la marge minimale de retrait est fixée à 8 mètres de la limite séparative.

En secteur UHe, la marge minimale de retrait est fixée à 10 mètres de la limite séparative.

**Dans le secteur UHa\*:**

a) Par rapport aux limites aboutissant sur les voies :

La marge minimale de retrait est fixée à 5 mètres de la limite séparative.

b) Par rapport aux autres limites (fond de parcelle) :

La marge minimale de retrait est fixée à 8 mètres de la limite séparative.

**Dans le secteur UHa compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du Bogey n°5:**

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

La marge minimale de retrait est fixée à 6 mètres de la limite séparative si la construction ou partie de construction comporte des ouvertures créant des vues.

Si la construction ou partie de construction ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues, cette distance est réduite à 4 mètres minimum.

**Dans les secteurs UHb, UHc ,UHd et UHe\* :**

Elles ne peuvent être implantées que dans des polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

**Implantation des constructions annexes**

En UH, UHa et UHe hormis le secteur UHa compris dans le périmètre de l'OAP n°5 du Bogey :

Seules sont autorisées en limite séparatives, les constructions annexes qui respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ne pas excéder 30 m<sup>2</sup> 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 faîtage ;

Dans le secteur UHa compris dans le périmètre de l'OAP n°5 du Bogey, toute construction annexe doit être implantées en retrait.

Dans les autres cas, les constructions annexes doivent respecter les règles générales de retrait applicables pour les constructions principales.

En UHb,

En dehors des polygones d'implantation sont autorisées :

- les piscines non couvertes. Elles devront être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives
- une seule construction annexe de type abris de jardin respectant les conditions cumulatives suivantes :
  - ne pas excéder 11 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - ne pas excéder une hauteur de 2,50 mètres au point le plus haut;
  - être implantée en retrait de 1 mètre minimum d'une seule limite séparative aboutissant aux voies

En UHc ,UHd et UHe\* :

Elles ne peuvent être implantées que dans des polygones d'implantation figurant sur le document graphique. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines non couvertes qui devront être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

#### **ARTICLE UH.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**En zone UH hormis dans les secteurs UHa\* et UHe\* :**

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

**En secteur UHa, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 du Bogey :**

Il n'est pas fixé de règle entre une construction nouvelle et une construction existante à la date d'approbation du PLU.

**Dans le secteur UHa\* :**

Il n'est pas fixé de règle.

**Dans le secteur UHe\*:**

Elles peuvent être implantées librement uniquement dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

**ARTICLE UH.9 - Emprise au sol**

**En UHa, hormis en secteur UHa\* et dans le secteur compris dans le périmètre de l'OAP du Bogey :**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol par unité de construction autonome à usage d'habitation est limitée à 250 m<sup>2</sup> maximum. Si l'emprise au sol issue de l'application de l'article 9 dépasse 250 m<sup>2</sup>, elle doit obligatoirement être divisée en plusieurs unités autonomes dont aucune ne dépassera 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**En secteur UHa compris dans le périmètre de l'OAP du Bogey et en secteur UHa\* :**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 35% de la superficie de l'unité foncière.

**En UHc, UHd :**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.

**En UHb :**

L'emprise au sol maximum est fixée à 20% de l'unité foncière.

**En UHe hormis en secteur UHe\* :**

L'emprise au sol maximum est fixée à 15% de l'unité foncière

L'emprise au sol par unité de construction autonome à usage d'habitation est limitée à 250 m<sup>2</sup> maximum. Si l'emprise au sol issue de l'application de l'article 9 dépasse 250 m<sup>2</sup>, elle doit obligatoirement être divisée en plusieurs unités autonomes dont aucune ne dépassera 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**En secteur UHe\* :**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

**ARTICLE UH.10 - Hauteur maximale des constructions**

**Rappel de la définition de la hauteur :**

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 habitables exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture

terrasse et 10 mètres au faîtage en UHa, UHb, UHd et UHe hormis en secteurs UHa\*, UHe\* et dans le secteur UHa compris dans le périmètre de l'OAP du Bogey.

En UHa\* et UHc : la hauteur est fixée à 3,60 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 7,50 mètres au faitage.

En secteur UHa, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 du Bogey et en secteur UHe\*, la hauteur ne peut excéder 9,70 mètres au point le plus haut.

### **ARTICLE UH.11 - Aspect extérieur**

Rappel : en application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Principes généraux :

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site et respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés.

#### Les couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels des Yvelines

Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

#### Les murs :

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type



écaille, les associations de matériaux hétéroclites

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomères, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...

Les percements en façade :

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme.

Tous les éléments en bois seront peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

Les toitures :

Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples.

Les toitures pourront être à pente ou terrasses.

En cas de toiture à pente :

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

Les annexes peuvent être à une seule pente. La pente sera comprise entre 25° et 40°.

Les matériaux de couverture pourront avoir l'aspect de tuiles plates, petit moule (environ 40 à 60 au m<sup>2</sup>), zinc, bac acier ou tout autre matériau de couverture hormis ceux interdits ci-après.

Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé comme les rouges trop vifs et le flammé trop marqué sont interdites.

Les percements en toiture seront constitués, soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement total des lucarnes ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. La largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Sont interdits :

- les toitures à la Mansart.
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions.
- les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment.

En cas de toiture terrasse :

Les toitures terrasse sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques à la conception d'ensemble du bâtiment.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) pourront être végétalisées.

### Les annexes :

Les annexes seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, ou adossée à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

### Les constructions anciennes : Réhabilitation - modifications - extensions :

La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat.

Toutes modifications (toiture, couverture, percements...) doivent être faites dans le respect des spécificités architecturales originelles de la construction existante (cf. dans annexe "Réhabilitation et entretien des constructions anciennes") :

- maintien des formes, pentes et couvertures des toitures
- maintien des lucarnes traditionnelles ; remplacement ou création à l'identique
- proportions des percements en façade : plus hauts que larges
- maintien du rapport pleins / vides.
- peinture sur les éléments en bois : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

En cas d'extension et/ou de réhabilitation, celles-ci devront, soit être harmonisées au bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, soit présenter une facture moderne de qualité dans la mesure où l'extension et/ou la construction ainsi réhabilitée, s'inscrivent harmonieusement dans leur séquence urbaine.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Les maçonneries en pierres appareillées, en briques ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief). Ils peuvent être enduits "à pierre vue" ou "beurré à fleur" : les joints affleurent le nu de la façade en suivant les irrégularités du parement. Les joints ne sont jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Les murs, en moellonage ou "tout venant", initialement recouvert d'un enduit ne doivent pas être dégagés. En fonction de son état, l'enduit est repris ou remplacé. Toutes les pièces de bois telles que les linteaux sont recouvertes d'enduit.

Lorsqu'un mur est mis totalement ou partiellement à découvert par suite de travaux de démolition, les parties de ce mur laissées visibles doivent être ravalées et harmonisées avec les façades voisines ou adjacentes.

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, sera réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues, mais pas obligatoirement à l'identique de ce qui sera fait sur la façade principale.

### Les clôtures :

Le plus grand soin devra être apporté quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

La clôture permet d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Il ne faut donc pas chercher à se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

Les clôtures en limite séparative doivent permettre le passage de la petite faune, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 0,10 m au bas de la clôture.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

### Protections au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité architecturale spécifique à la construction considérée.

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 :

- La largeur du portail ne pourra excéder 3,5m
- La largeur du portillon ne pourra excéder 1,2m

Les clôtures devront en premier lieu respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur. En dehors de cette exception concernant les hauteurs, toutes les clôtures devront respecter les règles suivantes :

Types de clôtures autorisés :

#### 1- Clôtures sur rue :

##### *Mur bahut et grille :*

La hauteur du mur bahut ne devra pas dépasser 0,70 mètre. La hauteur totale maximum de la clôture sera 1,80 mètre. Le mur bahut sera en pierre meulière, pierre taillée appareillée, moellon recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" ou toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Il sera couronné d'un chaperon, fait de tuiles ou de briques ou maçonné. Le soubassement de ce mur peut être traité de façon différente du reste du mur et déborder légèrement du nu du mur. La grille est un ouvrage de serrurerie. Elle devra être peinte de couleur sombre. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails doivent être en maçonnerie.

*Mur bahut et/ou grillage, doublé d'une haie taillée :*

La hauteur du mur bahut ne devra pas dépasser 0,70 mètre. La hauteur totale maximum de la clôture sera 1,80 mètre. Le mur bahut peut être en pierre meulière, pierre appareillée, en brique naturelle ou peinte, ou être enduit. Le grillage doit être de couleur vert foncé; les montants en béton sont déconseillés; juste derrière sera plantée une haie dépassant à travers le grillage afin de le masquer. La haie doit être taillée une fois par année. La haie et le grillage doivent être de la même hauteur.

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 1,80 mètres s'applique également.

Afin d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation sur les voies riveraines, le Maire peut imposer la transparence des clôtures ou le dégagement de la végétation. Les tôles d'occultation sont à proscrire, les haies doivent ménager des transparences.

*Matériaux interdits :*

Plaques de béton entre poteaux, plaques de plastique ou tôle ondulé, grillage à poule, canisses, amiante ciment, les matériaux d'imitation et associations de matériaux hétéroclites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, l'enduit ciment gris...

*Matériaux déconseillés :*

Ouvrages d'entrées et ferronneries ondulants, faussement décoratifs, compliquées, les lisses PVC.

*Portes et portails :*

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 mètres. La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures. 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.

2- Clôtures en limites séparatives :

La réalisation de murs pleins est interdite.

Elles seront constituées par une haie, un grillage, une palissade de bois. Elles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur

**ARTICLE UH.12 - Stationnement des véhicules**

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.

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence

est de 25 m<sup>2</sup> par place.

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

#### Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

##### - 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 m<sup>2</sup> de salle de restauration. Un local à cycles doit être aménagé.

##### - Construction à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux est affectée au stationnement. Un local à cycles doit être aménagé. Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

##### - Construction à usage de commerces :

La surface affectée au stationnement des véhicules sera équivalente au minimum à 60 % de la surface de plancher.

Un local à cycles doit être aménagé.

##### - Construction à usage d'activités artisanales :

La surface affectée au stationnement est au moins égale à :

- 60 % de la surface de plancher affectée aux bureaux.
- 50 % de la surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux.

Il sera prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

##### - 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 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.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

## **ARTICLE UH.13 - Espaces libres et plantations**

### Obligation de planter :

Dans tous les secteurs :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute construction devra être accompagnée de plantation à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction, voie et aire de stationnement.

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

Dans les secteurs UHa et UHe hormis en UHa\* et UHe\* :

60 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

En secteur UHa\* : 50 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

En secteur UHe\* : 35 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre

Dans le secteur UHa compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 du Bogey, pour 1 m<sup>2</sup> d'emprise au sol réalisé, issu de l'application de l'article UH9, doivent être maintenus 1,5 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre perméables. Les espaces éco-aménageables peuvent compter dans le calcul des espaces verts à hauteur de 2 m<sup>2</sup> d'espaces éco-aménageables pour 1 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre perméables.

Dans les secteurs UHb, UHc, UHd :

Une surface correspondant au minimum à 40 % de la surface totale de la parcelle devra être conservée en espace libre de pleine terre engazonné ou faisant l'objet d'aménagements paysagés.

### Recommandations sur le choix des essences :

Essences : Pour les haies taillées composées d'une seule espèce, il est conseillé d'utiliser le charme ou le hêtre. Les haies taillées composées de différentes espèces et les haies libres également en mélange seront composées de préférence de: charme, hêtre, érable, if, buis, prunellier, aubépine (en absence d'épidémie), houx, camérisier à balai, fusain, cornouiller, bourdaine, troène, viorne, sureau noir, noisetier, saule.

### Rappel :

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme

## **ARTICLE UH.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet





## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Caractère de la zone :

Zone destinée à l'accueil d'activités économiques

### ARTICLE UE.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les logements autres que ceux qui sont mentionnés à l'article UE2
- les constructions à usage agricole et les commerces

### ARTICLE UE.2 - Occupations et utilisations du sol admises à conditions spéciales :

- les logements sont autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités économiques installées dans la zone.

### ARTICLE UE.3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ; les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour les parcelles enclavées existantes à la date d'approbation du P.L.U., cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

#### 2 - Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **ARTICLE UE.4 - Desserte par les réseaux**

##### **1 - Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **2 - Assainissement :**

Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe :
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 24 juin 1969, sur les fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fosses ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

##### **3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :**

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être ensevelis.

#### **ARTICLE UE.5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet

#### **ARTICLE UE.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.

#### **ARTICLE UE.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait. La marge minimum de retrait est fixée à 5 mètres.

### **ARTICLE UE.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 mètres. (D= H avec un minimum de 6 mètres)

Toutefois, cette distance peut être réduite à 4 mètres minimum pour les constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues.

### **ARTICLE UE.9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

### **ARTICLE UE.10 - Hauteur maximale des constructions**

Rappel de la définition de la hauteur :

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.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut

### **ARTICLE UE.11 - Aspect extérieur**

Rappel : en application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Principes généraux :

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés.

Les toitures :

Les toitures terrasse sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques à la conception d'ensemble du bâtiment.

Les toitures à pente ou non peuvent également être végétalisées.

### Les éléments de toiture :

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction, sauf si des raisons techniques l'empêchent, comme pour les cheminées par exemple.

Ces éléments devront alors être traités avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

### Les dispositifs type panneaux solaires :

Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, afin de ne pas être perçus depuis la rue comme des éléments nuisant à l'harmonie du paysage.

### Les clôtures et les portails :

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux et les couleurs, doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Elles ne peuvent dépasser 2 mètres, mesurés en tout point du terrain privé (et non de l'espace public). Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux, sans qu'ils puissent dépasser 2,5 mètres.

Cette hauteur maximale est modulable en cas de terrain en pente : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section, sans que la hauteur ne dépasse jamais 3,5 mètres.

Sont interdits :

- les lisses ou barrière d'aspect plastique ou PVC
- les dispositifs d'aspect provisoire comme palissades métalliques ou textiles, tôles, grillages, ...

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.

## **ARTICLE UE.12 - Stationnement des véhicules**

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.

Quand le nombre de places est calculé ~~en~~ pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m<sup>2</sup> par place.

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

### Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces

établissements sont le plus directement assimilables.

- Construction à usage de logements :

- pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement.
- 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 m<sup>2</sup> de salle de restauration. Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux est affectée au stationnement. Un local à cycles doit être aménagé. Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

- Construction à usage d'activités artisanales :

La surface affectée au stationnement est au moins égale à :

- 60% de la surface de plancher affectée aux bureaux.
- 50% de la surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux.

Il sera prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

- 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 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.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

## **ARTICLE UE.13 - Espaces libres et plantations**

Obligation de planter :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute construction devra être accompagnée de plantation à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 500 m<sup>2</sup> de terrain libre de toute construction, voie et aire de stationnement. Une surface correspondant à au moins 10 % de la surface totale de la parcelle devra être conservée en espace libre de pleine terre engazonné ou faisant l'objet d'aménagements paysagés, voie et aire de stationnement non compris.

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

Recommandations sur le choix des essences :

Essences : Pour les haies taillées composées d'une seule espèce, il est conseillé d'utiliser le charme ou le hêtre. Les haies taillées composées de différentes espèces et les haies libres également en mélange



seront composées de préférence de charme, hêtre, érable, if, buis, prunellier, aubépine (en absence d'épidémie), houx, camérisier à balai, fusain, cornouiller, bourdaine, troène, viorne, sureau noir, noisetier, saule

**ARTICLE UE.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

### Caractère de la zone :

Zone destinée à l'accueil de constructions et installations destinées à l'exercice d'activités sportives.

### **ARTICLE US.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- les constructions destinées à l'activité agricole, à l'activité industrielle ou artisanale, l'hébergement hôtelier, les bureaux et les entrepôts
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale
- les logements autres que ceux mentionnés à l'article US2

### **ARTICLE US.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- les constructions à usage de logements à condition qu'ils soient liés à des constructions à usage de services publics

### **ARTICLE US.3 - Accès et voirie**

#### 1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ; les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour les parcelles enclavées existantes à la date d'approbation du P.L.U., cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

#### 2 - Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE US.4 - Desserte par les réseaux**

### 1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux articles R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

### 3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être enfouis.

## **ARTICLE US.5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet

## **ARTICLE US.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 5 m, à l'exception des constructions à usage de service public ou destinées aux équipements collectifs où la distance minimale est réduite à 1m.

## **ARTICLE US.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 5 m

### **ARTICLE US.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres en respectant une marge minimale de 3 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite de moitié avec une distance minimale de 1,50 mètres pour les constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues

### **ARTICLE US.9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale est fixée à 20% de la surface de l'unité foncière.

### **ARTICLE US.10 - Hauteur maximale des constructions**

Rappels de la définition de la hauteur :

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.

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

### **ARTICLE US.11 - Aspect Extérieur**

Rappel : en application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Principes généraux :

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Dispositions applicables à tous types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du secteur, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs,

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Les murs :

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Sont interdits:

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...

Les annexes :

Les annexes seront conçues soit isolément soit en prolongement de la construction principale ou adossée à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

Les clôtures :

Il est demandé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

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

## **ARTICLE US.12 - Stationnement**

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.

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m<sup>2</sup> par place.

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

### Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- 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.

*- 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 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.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux cars et aux deux roues doivent être également prévues.

#### **ARTICLE US.13 - Espaces libres et plantations**

##### Obligation de planter :

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les plantations existantes seront, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

#### **ARTICLE US.14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet





## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUg

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, actuellement insuffisamment équipée. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation sous forme d'un développement organisé selon un schéma d'ensemble.

### ARTICLE AUg.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'activité agricole, à l'activité industrielle ou aux entrepôts, les bureaux, l'hébergement hôtelier et les commerces
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale
- toute construction dans les espaces repérés par le document graphique « marges paysagères inconstructibles »

### ARTICLE AUg.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

a) Les constructions visées au paragraphe (b) ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur au minimum un tiers de la surface totale de la zone. Le schéma devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et respecter, lorsqu'elles existent, les indications des orientations particulières et les indications figurées sur le document graphique. Il devra assurer la protection des marges paysagères fixées sur le document graphique, aucune construction ne pourra y être implantée. La création de voie d'accès y est autorisée.

b) Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ; dans les secteurs de mixité sociale identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations relatives à la création, la réhabilitation ou le changement d'affectation de logements doivent comporter au minimum 50 % de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs

Les constructions autorisées dans la zone devront respecter les zones non aedificandi visant à protéger les éléments de paysage (cônes de vues) au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme reportées sur le plan de zonage.

### **ARTICLE AUg.3 - Accès et voirie**

#### **1 - Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ; les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour les parcelles enclavées existantes à la date d'approbation du P.L.U., cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

#### **2 - Voirie :**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE AUg.4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

Eaux usées :

- toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux articles R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme.
- les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

### 3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être enfouis.

#### **ARTICLE AUg.5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet

#### **ARTICLE AUg.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la distance minimale est fixée à 3 m.

En vis-à-vis de la RD 98 : les constructions s'implantent en retrait en respectant les marges de recul identifiées sur le document graphique « marges paysagères inconstructibles »

#### **ARTICLE AUg.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 3 mètres de la limite séparative.

Toute façade implantée en limite séparative sera constituée d'un mur aveugle.

Pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues, cette distance est réduite à 2 mètres.

En vis-à-vis de la RD 98 : les constructions annexes (abris de jardin...) ne sont pas autorisées en fond de parcelle.

#### **ARTICLE AUg.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 6 m les unes par rapport aux autres.

Toutefois, cette distance peut être réduite de moitié avec une distance minimale de 4 m pour les constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

En vis-à-vis de la RD 98 : les constructions annexes (abris de jardin...) devront s'insérer dans le volume ou

dans le prolongement de la construction principale.

#### **ARTICLE AUg.9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain.

#### **ARTICLE AUg.10 - Hauteur maximale des constructions**

##### Rappel de la définition de la hauteur :

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 habitables exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 9,50 mètres au faîtage.

Dans le secteur de hauteur spécifique reporté sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 7 mètres au faîtage

#### **ARTICLE AUg.11 - Aspect extérieur :**

##### Rappel : en application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'objectif général est de favoriser une architecture de qualité, qui soit innovante et qui pourra s'inspirer de l'architecture bioclimatique. La qualité pourra s'exprimer par les volumes, les proportions, le choix des matériaux et le choix des techniques de mise en œuvre. L'architecture devra, dans la mesure du possible, refléter la fonction des bâtiments »

« Les façades, en bordure des voies et espaces publics devront être animées et traitées avec soin en jouant sur des éléments de modénature et de marquage... »

##### Principes généraux :

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

##### Prescriptions applicables à tous les types de construction

Une architecture de facture moderne de qualité est autorisée dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site et respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

Sont interdits :

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.
- les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés

Les murs :

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...

Les percements en façade :

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme.

Tous les éléments en bois seront peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes.

Les toitures :

Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples.

La conception et la réalisation des toitures devront être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les toitures pourront être à pente ou terrasses.

En cas de toiture à pente :

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

Les annexes peuvent être à une seule pente. La pente sera comprise entre 25° et 40°.

Les matériaux de couverture pourront avoir l'aspect de tuiles plates, petit moule (environ 40 à 60 au m<sup>2</sup>), zinc, bac acier ou tout autre matériau de couverture hormis ceux interdits ci-après.

Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé comme les rouges trop vifs et le flammé trop marqué sont interdites.

Les percements en toiture seront constitués, soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture.

L'encombrement total des lucarnes ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. La largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur.



Sont interdits :

- les toitures à la Mansart.
- les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions.
- les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment.

En cas de toiture terrasse :

Les toitures terrasse sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques à la conception d'ensemble du bâtiment.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) pourront être végétalisées.

#### Les annexes :

Les annexes seront conçues soit isolément, soit en prolongement de la maison, ou adossée à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

#### Les clôtures :

Devra être apporté le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la clôture.

La clôture ne doit pas se distinguer de manière voyante de celle du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

#### 1 Les clôtures sur rue :

Les clôtures devront être maintenues dans leurs formes et hauteurs initiales. Dans ce cas les clôtures qui présentent des parties menuisées devront impérativement être peintes (porte, portail, barreaudage...). Les bois traités (lasure, vernis ...) sont à proscrire.

Types de clôtures autorisés :

##### *Mur bahut et grille :*

La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre. La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,40 et 1,60 mètres. Le mur bahut devra être en pierre meulière, pierre taillée appareillée, moellon recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" ou toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Il devra être couronné d'un chaperon, fait de tuiles ou de briques ou maçonné. Le soubassement de ce mur peut être traité de façon différente du reste du mur et déborder légèrement du nu de celui-ci. La grille devra être peinte de couleur sombre. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails doivent être en maçonnerie.

##### *Mur bahut et grillage doublé d'une haie taillée :*

La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre. La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,40 et 1,60 mètre. Le mur bahut peut être en pierre meulière,

Pierre appareillée, en brique naturelle ou peinte, ou être enduit. Le grillage doit être de couleur vert foncé ; les montants en béton sont déconseillés ; juste derrière devra être plantée une haie dépassant à travers le grillage afin de le masquer.

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 1,60 mètres s'applique également.

#### *Mur bahut et barreaudage en bois plat :*

La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre. La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,40 et 1,60 mètre. Le mur bahut peut être en pierre meulière, pierre appareillée, en brique naturelle ou peinte, ou être enduit. Le barreaudage en bois plat, à claire voie doit être fixé sur lisses horizontales. Les planches de 5 à 7 centimètres de largeur devront être peintes.

Dans le cas de constructions anciennes ou de constructions diffuses :

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Les clôtures devront en premier lieu respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur. En dehors de cette exception concernant les hauteurs, toutes les clôtures devront respecter les règles suivantes :

#### *Sont interdits :*

Les matériaux d'aspect de plaques de béton entre poteaux, plaques de plastique ou tôle ondulé, grillage à poule, canisses, amiante ciment, les matériaux d'imitation et associations de matériaux hétéroclites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés, l'enduit ciment gris...

#### *Matériaux déconseillés :*

Ouvrages d'entrées et ferronneries ondulants, faussement décoratifs, compliqués, les lisses d'aspect PVC.

#### *Portes et portails :*

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 1,80 m. 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.

## 2 – Les clôtures en limites séparatives

La réalisation de clôtures en mur plein est interdite en limite séparative.

Elles seront constituées par une haie, un grillage, une palissade de bois, Elles n'excéderont pas 2 mètres

de hauteur.

#### Protections au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

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 :

- La largeur du portail ne pourra excéder 3,5m
- La largeur du portillon ne pourra excéder 1,2m

#### Règle complémentaire applicable en vis-à-vis de la RD 98

Les constructions devront s'implanter harmonieusement dans la pente naturelle du terrain. Une architecture innovante est imposée.

#### Les façades :

Les façades en vis-à-vis de la RD 98 devront être traitées avec le plus grand soin.

#### Les toitures :

La conception et la réalisation des toitures devront être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les toitures de toute nature (à versants ou non) pourront être végétalisées.

#### Les clôtures :

Les clôtures en limite séparative seront végétalisées, accompagnées d'un grillage.

### **ARTICLE AUG.12 - Stationnement des véhicules**

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.

Quand le nombre de places est calculé ~~ou~~ en pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m<sup>2</sup> par place.

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

#### Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### - 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.

- 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 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.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

### **ARTICLE AUg.13 - Espaces libres et plantations**

#### Obligation de planter :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

1/3 au minimum de la surface totale du terrain devra être planté ou recevoir un aménagement paysager végétal. Il ne devra pas être minéralisé, ni imperméabilisé.

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

#### Règle complémentaire applicable en vis-à-vis de la RD 98

30% au minimum de la surface totale du terrain doivent être laissés libres de toute construction et être aménagés en espaces paysagers.

L'aménagement des terrains en vis-à-vis de la RD 98 devra conserver la trame des sillons des cultures maraîchères.

Les franges du site et notamment les marges de recul figurées sur le document graphique devront être traitées en espaces paysagers.

#### Recommandations sur le choix des essences :

Essences : Pour les haies taillées composées d'une seule espèce, il est conseillé d'utiliser le charme ou le hêtre. Les haies taillées composées de différentes espèces et les haies libres également en mélange seront composées de préférence de charme, hêtre, érable, if, buis, prunellier, aubépine (en absence d'épidémie), houx, camérisier à balai, fusain, cornouiller, bourdaine, troène, viorne, sureau noir, noisetier, saule

### **ARTICLE AUg.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, actuellement insuffisamment équipée. Elle est destinée à recevoir des entreprises artisanales et des activités tertiaires, sous forme d'un développement organisé selon un schéma d'ensemble.

### ARTICLE AUE.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les logements autres que ceux qui sont mentionnés à l'article AUE2
- les constructions à usage agricole

Les constructions de toute nature et les installations et travaux divers sont interdites dans une bande de 50 mètres comptés à partir de la lisière de la forêt départementale, telle qu'elle figure sur le document graphique.

### ARTICLE AUE.2 - Occupations et utilisations du sol admises à conditions spéciales :

a) Les constructions visées au paragraphe (b) ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur au minimum un tiers de la surface totale de la zone. Le schéma devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et respecter, lorsqu'elles existent, les indications des orientations particulières et les indications figurées sur le document graphique. Il devra assurer la protection des marges paysagères fixées sur le document graphique, aucune construction ne pourra y être implantée. La création de voie d'accès y est autorisée.

b) Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'industrie, de commerce, d'artisanat et les bureaux (à condition qu'il s'agisse d'activités non bruyantes et non nuisantes)

Les logements à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités (logements de fonction, logements de gardien) à raison d'un logement par entité économique.

Les constructions autorisées dans la zone devront respecter les zones non aedificandi visant à protéger les éléments de paysage (cônes de vues) au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme reportées sur le plan de zonage.

Dans les espaces paysagers remarquables, le stationnement est autorisé à condition qu'il ne soit pas imperméabilisé et qu'il bénéficie d'un traitement paysager.

### ARTICLE AUE.3 - Accès et voirie

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.



Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ; les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour les parcelles enclavées existantes à la date d'approbation du P.L.U., cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

## 2 - Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE AUe.4 - Desserte par les réseaux**

### 1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2 - Assainissement :

Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 24 juin 1969, sur les fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fosses ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

### 3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être ensevelis.

### **ARTICLE AUe.5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet

### **ARTICLE AUe.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En vis-à-vis de la RD 98 : les constructions s'implantent en retrait en respectant au minimum les marges de recul identifiées sur le document graphique « marges paysagères inconstructibles »

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, la marge minimale est fixée à 1 mètre.

### **ARTICLE AUe.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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.-

En cas d'implantation en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 3 mètres.

### **ARTICLE AUe.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE AUe.9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

### **ARTICLE AUe.10 - Hauteur maximale des constructions**

Rappel de la définition de la hauteur :

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.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

## **ARTICLE AUe.11 - Aspect extérieur**

**Rappel** : en application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'objectif général est d'imposer une architecture de qualité, qui soit innovante et qui pourra s'inspirer de l'architecture bioclimatique. La qualité pourra s'exprimer par les volumes, les proportions, le choix des matériaux et le choix des techniques de mise en œuvre. L'architecture devra, dans la mesure du possible, refléter la fonction des bâtiments

### Les façades :

Les façades, en vis-à-vis de la RD 98 et notamment en vis-à-vis du rond point des Basses Auges devront être de facture moderne et être traitées avec le plus grand soin.

### Les toitures :

La conception et la réalisation des toitures devront être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les toitures de toute nature (à versants ou non) pourront être végétalisées.

### Les matériaux :

Les matériaux employés devront être uniquement des matériaux nobles (béton, bois, brique...)

Les matériaux utilisés pour les façades en vis-à-vis de la RD 98 devront permettre une isolation acoustique optimale des constructions.

## **ARTICLE AUe.12 - Stationnement des véhicules**

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.

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m<sup>2</sup> par place.

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

### Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- 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 m<sup>2</sup> de salle de restauration. Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux est affectée au stationnement. Un local à cycles doit être aménagé. Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

- Construction à usage de commerces :

La surface affectée au stationnement des véhicules sera équivalente au minimum à 60% de la surface de plancher.

Un local à cycles doit être aménagé.

- Construction à usage d'activités artisanales :

La surface affectée au stationnement est au moins égale à :

- 60% de la surface de plancher affectée aux bureaux.
- 50% de la surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux.

Il sera prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

- 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 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.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

**ARTICLE AUe.13 - Espaces libres et plantations**

30 % au minimum de la surface totale du terrain doivent être laissés libres de toute construction et être aménagés en espaces paysagers.

Les espaces identifiés comme marges paysagères devront être traités en priorité.

Dans la mesure du possible, les alignements d'arbres existants seront préservés.

Il est préconisé d'aménager des noues paysagées sur le site notamment en contrebas du talus existant.

Dans les espaces paysagers remarquables, le stationnement doit être perméable et bénéficier d'un traitement paysager.

Recommandations sur le choix des essences :

Essences : Pour les haies taillées composées d'une seule espèce, il est conseillé d'utiliser le charme ou le hêtre. Les haies taillées composées de différentes espèces et les haies libres également en mélange seront composées de préférence de charme, hêtre, érable, if, buis, prunellier, aubépine (en absence d'épidémie), houx, camérisier à balai, fusain, cornouiller, bourdaine, troène, viorne, sureau noir, noisetier, saule

**ARTICLE AUe.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUrm

### Caractère de la zone :

Cette zone est 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.

### ARTICLE AUrm.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées aux commerces, aux bureaux et à l'artisanat
- les constructions destinées à l'activité agricole, à l'activité industrielle ou aux entrepôts
- les installations à usage de logement en dehors de ceux qui sont visés à l'article AUrm2

### ARTICLE AUrm.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

a) Les constructions visées au paragraphe (b) ci-dessous sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur au minimum un tiers de la surface totale de la zone. Le schéma devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et respecter, lorsqu'elles existent, les indications des orientations particulières et les indications figurées sur le document graphique. Il devra assurer la protection des marges paysagères fixées sur le document graphique, aucune construction ne pourra y être implantée. La création de voie d'accès y est autorisée.

b) Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs et nécessaires au fonctionnement des services publics, les résidences de logement social, destinées à l'habitation des seniors ou à un habitat multi-générationnel, médicalisées ou non, dès lors qu'elles proposent un minimum de services communs

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. Le nombre devra être arrondi au nombre entier supérieur en cas de premier chiffre décimal supérieur ou égal à 5. Les dispositions ci-avant s'appliquent également dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement faisant l'objet d'une division (notamment lors de la création d'un lotissement).

Dans les espaces paysagers remarquables, le stationnement est autorisé à condition qu'il ne soit pas imperméabilisé et qu'il bénéficie d'un traitement paysager.



### **ARTICLE AUrm.3 - Accès et voirie**

#### 1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ; les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Pour les parcelles enclavées existantes à la date d'approbation du P.L.U., cet accès pourra être réalisé par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

#### 2 - Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE AUrm.4 - Desserte par les réseaux**

#### 1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 2 - Assainissement :

Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux articles R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

### 3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être enfouis.

#### **ARTICLE AUrm.5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet

#### **ARTICLE AUrm.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 5 mètres. Par ailleurs, elles ne peuvent être implantées qu'à l'intérieur de polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

#### **ARTICLE AUrm.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait, la marge minimale de retrait est fixée à 6 mètres. Par ailleurs, elles ne peuvent être implantées qu'à l'intérieur de polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

#### **ARTICLE AUrm.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite à 4 mètres minimum pour les constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues.

#### **ARTICLE AUrm.9 - Emprise au sol**

L'emprise au sol maximum est fixée à 50% de l'emprise du polygone d'implantation figurant sur le document graphique.

#### **ARTICLE AUrm.10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres au point le plus haut. La hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant.

### **ARTICLE AUrm.11 - Aspect Extérieur**

Rappel : en application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Principes généraux :

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du secteur, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par le choix des matériaux et des couleurs.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux des volumes, le choix des matériaux et des couleurs.

#### Les annexes :

Les annexes seront conçues soit isolément soit en prolongement de la construction principale ou adossée à la clôture, avec lesquelles elles devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

#### Les clôtures :

Sont interdits (pour les clôtures sur rues et clôtures en limites séparatives) :

- Clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton, palplanches, plaques de Fibrociment ; grillages à poule et grillage plastique souple ; canisses plastiques ; tubes et lisses en acier ou PVC ; les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

### **ARTICLE AUrm.12 - Stationnement**

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.

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence

est de 25 m<sup>2</sup> par place.

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

#### Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### - 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

1 place pour 3 chambres. Un local à cycle devra être prévu.

#### - Construction à usage d'hébergement hôtelier :

1 place par chambre et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> 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 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.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

### **ARTICLE AUrm.13 - Espaces libres et plantations**

#### Obligation de planter :

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les plantations existantes seront, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute construction devra être accompagnée d'aménagements paysagers. A partir d'une surface de 300 m<sup>2</sup> d'espaces libres, il sera planté au minimum un arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> de terrain

libre de toute construction, voie et aire de stationnement.

Les marges paysagères mentionnées sur le document graphique devront rester à l'état d'espace libre de pleine terre plantés ou paysagés, les voies d'accès y sont autorisées.

Dans les espaces paysagers remarquables, le stationnement doit être perméable et bénéficier d'un traitement paysager.

#### **ARTICLE AUrm.14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle, non équipée, créant un paysage de qualité qu'il convient de protéger.

### ARTICLE 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  
Les constructions de toute nature et les installations et travaux divers sont interdites dans une bande de 50 mètres comptés à partir de la lisière de la forêt départementale, telle qu'elle figure sur le document graphique.

### ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés en :

#### Sur le secteur N correspondant à l'emprise du golf

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.

#### Secteur N\* :

- les constructions à usage de logement ou à usage de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 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.

Secteur Nsl : Sont autorisées uniquement à l'intérieur du polygone d'implantation figurant sur le document graphique :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à des activités de sport ou de loisirs
- les constructions à usage de logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés.
- les structures d'accueil indispensables à l'exploitation et à la maintenance des constructions autorisées

Sont autorisées dans le reste du secteur Nsl en dehors du polygone d'implantation figurant sur le document graphique :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à des activités de plein air

Dans les espaces paysagers remarquables protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme figurant sur le document graphique, les constructions autorisées aux paragraphes précédents devront préserver le caractère naturel dominant de la zone tout en s'intégrant de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain environnant.



### **ARTICLE N.3 - Accès et voirie**

#### 1 - Accès :

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 2 - Voirie :

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée, à l'exception des pistes de défense contre l'incendie (et des allées cavalières).

### **ARTICLE N.4 - Desserte par les réseaux**

#### 1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 2 - Assainissement :

Eaux usées :

- toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément aux articles R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme.
- les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux.

Le débit de l'exutoire d'eaux pluviales branché sur le réseau public est limité à un litre par seconde et par hectare. La limite du débit peut s'effectuer soit par la création d'un réservoir, de bassin de stockage, soit par infiltration « in situ » ou percolation.

Pour le traitement des eaux pluviales devront être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

### 3 - Electricité - Téléphone - Câble vidéo :

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câble doivent être enterrés.

#### **ARTICLE N.5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet

#### **ARTICLE N.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées en retrait de 10 mètres minimum des voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE N.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions ne sont autorisées qu'en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade en vis-à-vis de la limite avec un minimum de 6 mètres.

#### **ARTICLE N.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non jointives, construites sur une même propriété doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade en vis-à-vis de la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

#### **ARTICLE N.9 - Emprise au sol**

N\* : L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions est fixée à 20 % de la surface de l'unité foncière.

Nsl :

- Dans le polygone d'implantation reporté sur le document graphique : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 100 % de la surface du polygone.
- Dans le reste du secteur Nsl en dehors du polygone reporté sur le document graphique : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la surface de l'unité foncière

#### **ARTICLE N.10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à :

- N\* : 6 mètres
- Nsl :
  - Dans le polygone d'implantation reporté sur le document graphique : la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.
  - Dans le reste du secteur Nsl en dehors du polygone reporté sur le document graphique : la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres.

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, si des nécessités techniques l'exigent.

## **ARTICLE N.11 - Aspect extérieur**

Rappel : en application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **Protections au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme**

Sont protégés 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 :

- La largeur du portail ne pourra excéder 3,5m
- La largeur du portillon ne pourra excéder 1,2m

## **ARTICLE N.12 - Stationnement des véhicules**

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.

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m<sup>2</sup> par place.

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

### Nombre de places à réaliser par catégories de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions est présenté ci-dessous.

La norme applicable aux constructions, aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### - 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.

*- 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 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.

Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement nécessaires aux deux roues doivent être également prévues.

### **ARTICLE N.13 - Espaces libres et plantations**

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme

Obligation de planter :

Les ~~arbres de haute tige plantations~~ existantes sont maintenues ou remplacées par des arbres de haute tige en nombre et de développement plantations équivalentes.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

### **ARTICLE N.14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet



**ANNEXES**





## ANNEXE 1 DEFINITIONS

### 1 – Définitions légales

**Espace Boisé Classé** : les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tel sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.

### Emplacement réservé :

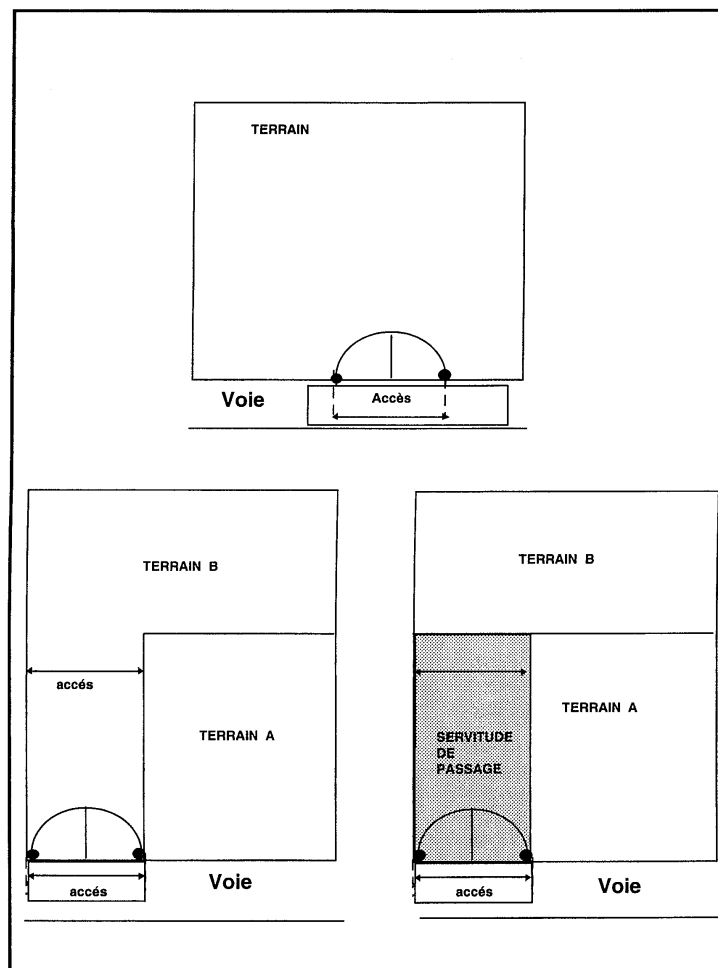
En toutes zones sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

### 2 - Lexique d'explication de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

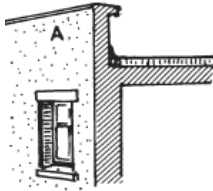
#### Accès et voie nouvelle :

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

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir une ou plusieurs propriétés distinctes.



**Acrotère** : muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



### 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 édifée 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. commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie ouverte à la circulation publique

#### Construction :

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.

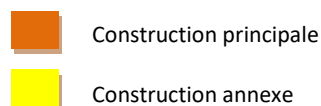
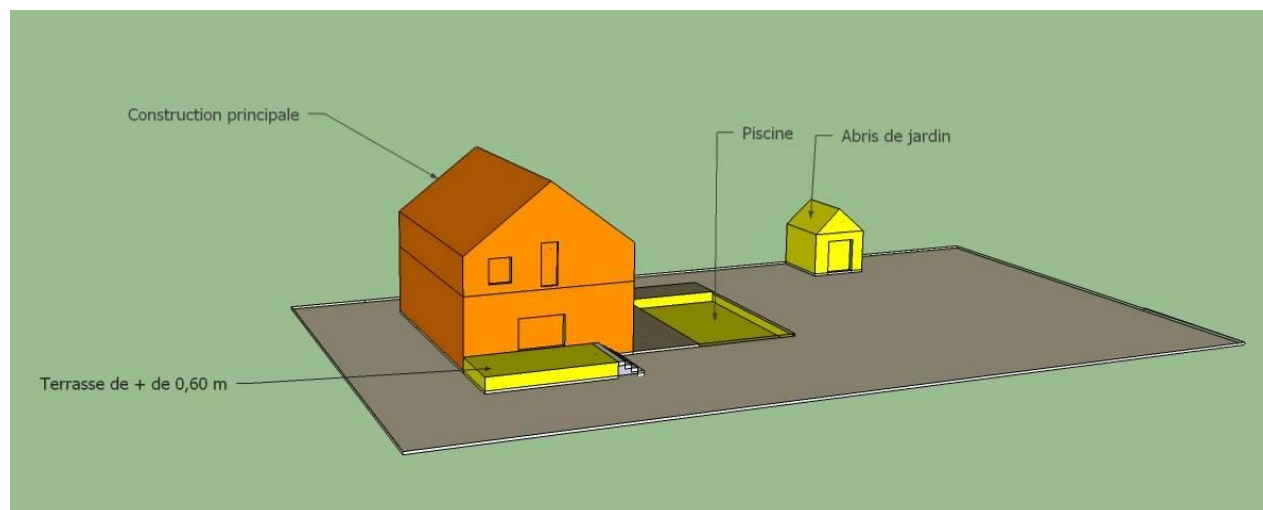
La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la 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.

**Construction principale** : Elle correspond au volume bâti à destination d'habitation, d'activités (artisanat, commerce, bureaux...) etc. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction principale : il s'agit des bâtiments contigus ou non à la construction principale et non affectés à l'habitation ou l'activité tels que garage, abris de jardin, mais aussi les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel ou les piscines.

Le schéma joint montre la distinction entre construction principale et les autres éléments.

**Construction annexe :**

Est considérée comme construction annexe : une construction de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, contigüe ou non contigüe, non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.

**Combles :**

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

**Clôture :**

Désigne tout type de construction (mur, muret, grille,...etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public

**Emplacement réservé :**

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

**Emprise au sol :**

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception de simples débords de toiture. Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs.

**Emprise publique :**

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.

**Espaces Paysagers remarquables et de fond de parcelle :**

Protection particulière instaurée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans les espaces paysagers remarquables : les constructions sont autorisées à condition qu'elles respectent les deux dispositions suivantes :

Qu'elles soient destinées à une fonction de service public ou d'intérêt collectif.

Qu'elles préservent le caractère naturel dominant de la zone tout en s'intégrant de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Dans les espaces paysagers de fond de parcelle : seules sont autorisées les constructions annexes, les installations extérieures, les piscines... .

**Espace vert perméable de pleine terre :**

Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe pas d'ouvrage projeté dans les tréfonds. Sont inclus les espaces accessoires contribuant à l'aménagement desdits espaces et jardins (notamment les passages piétons dallés, bassins, pergolas). Sont exclus les rampes d'accès.

**Espace vert éco – aménageable :**

Les espaces verts éco-aménageable au sens du présent règlement sont les espaces verts sur dalle : espaces verts sur dalle de parking ou de sous-sol avec une épaisseur de terre végétale au moins de 60 centimètres.

**Extension :**

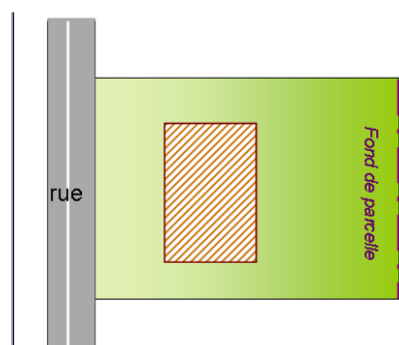
Agrandissement de la construction principale présentant un gabarit des dimensions inférieures ou égal à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Façade :**

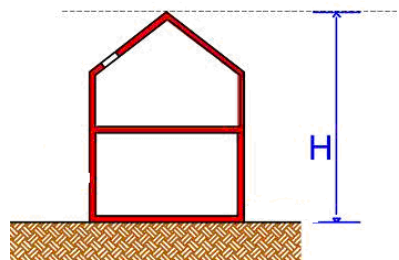
Chacune des parois extérieures faces–verticales hors toiture d'un bâtiment. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

**Fond de parcelle :**

C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.

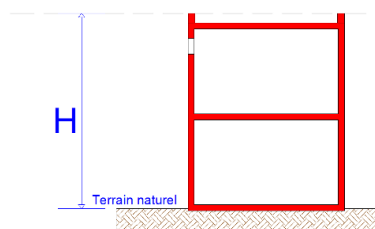
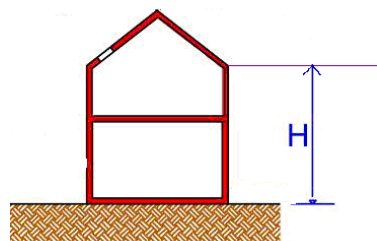
**Hauteur au faîtage :**

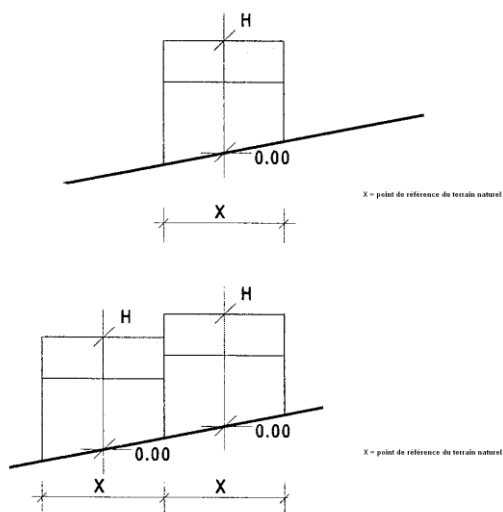
Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture par rapport au terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**Hauteur à l'égout :**

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.



**Hauteur et terrain naturel :****Installations classées pour l'environnement :**

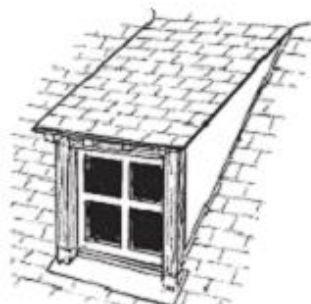
Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- 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.



**Lucarne :**

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.



lucarne rampante  
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou  
demoiselle ; c'est aussi  
le vrai chien-assis



lucarne à deux pans  
dite jacobine, en  
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,  
dite capucine ou  
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,  
dite normande



lucarne-pignon,  
ici à fronton triangulaire



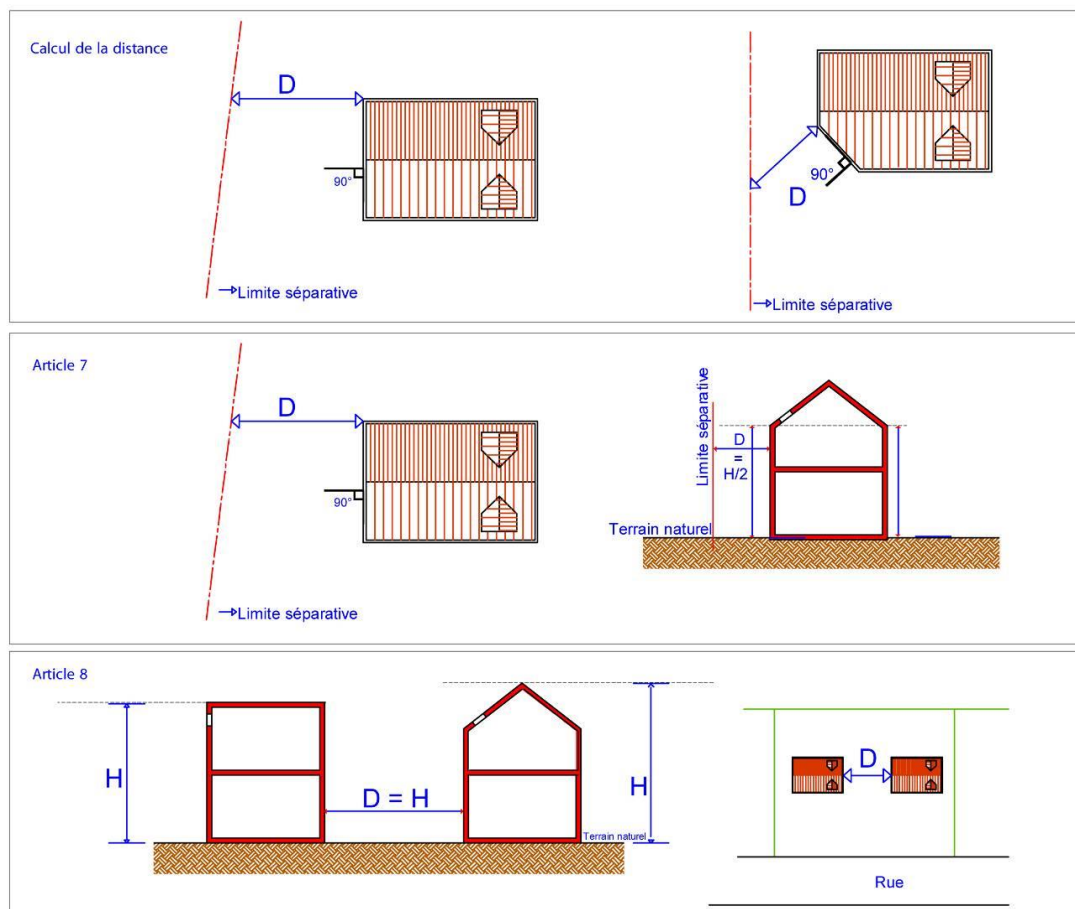
lucarne pendante, dite  
meunière, ou gerbière



lucarne à guitare  
(V. sa charpente à ce mot)

**Marge de recul ou de retrait :**

Distance de retrait 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).

**ARTICLE 7 et 8 - Modalités de calcul**

Dans certains articles 8 du présent règlement, la hauteur est calculée à l'égout du toit.

**Mur aveugle :**

Est considéré comme aveugle tout mur :

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

**Ouverture :**

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une façade avec ouverture étant un pignon aveugle.

**Ouverture de toit :**

Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non pratiqué dans la couverture.

**Pan d'une toiture :**

Surface plane formée par un versant de toiture.

**Surface de plancher :**

Elle 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 mètres
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- 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 planchers 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.

**Unité foncière :**

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 :**

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.

**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.
- les balcons
- les loggias
- les terrasses situées à plus de 0.60 mètre du terrain naturel,

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

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,50 mètre x 0,50 mètre à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des

autres d'au moins 0,50 mètre et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;

- les châssis fixes et verre translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs
- les pavés de verre
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

### **Terrain naturel – sol existant :**

Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation 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.

**ANNEXE 2 : LOTISSEMENTS DE MOINS DE 10 ANS**

En application de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement sont applicables durant dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

**ANNEXE 3: LISTE DES CLOTURES A CONSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

\*\*\*\*\*

Les murs, des clôtures devront être conservés et protégés ce qui n'exclut pas quelques aménagements ponctuels : possibilité de créer des ouvertures sur le mur du golf par exemple.

**ZONE AUG :**

Sente Girard, mur le long des parcelles B57 et B2369

**ZONE UA :**

Mur de la Villa Collin - 1 Place Victor Hugo,  
12 rue de Saint-Germain,  
18 rue de Saint-Germain,  
24 bis rue de Saint-Germain,  
29 rue de Saint-Germain,  
17 rue de Saint-Nom,  
Mur de clôture du fond de la parcelle n°194  
Mur de clôture de la maison Victor Hugo, parcelle 2074  
Mur de clôture de la parcelle B62 et B2368, sente Girard

**ZONE UC :**

Mur de la résidence du Golf, rue de Saint-Nom

**ZONE UG :**

6 rue Carnot,  
8 rue Carnot  
9 rue Carnot,  
10 rue Carnot,  
Angle rue de Neauphle et 15 rue Carnot,  
1 et 3 rue du Clos des Haies,  
53 rue de Saint-Germain

**ZONE UH :**

Sente Joncheret, mur le long de la parcelle B 1318/1325,  
Rue de Neauphle, rue de Saint-Nom et Sente Joncheret,  
Mur du lotissement « le Village ».  
3 rue des Néfliers,  
5 rue des Néfliers,  
26 rue de Saint-Germain,  
37 rue de Saint-Germain  
Mur du lotissement « le Saré » - rue de la Grille / rue du Val Fleuri.

**ZONE N :**

Mur du Golf, rue de Neauphle, rue du Maréchal Foch



**ANNEXE 4 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE DISPOSITIF DE RECHARGE DES VEHICULES ELECTRIQUES ET HYBRIDES ET DE STATIONNEMENT DES VELOS**Stationnement des vélos

Un local à cycles doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup> et être clos et couvert.

Pour les constructions comportant au moins deux logements, sa superficie est d'au minimum 0,75 m<sup>2</sup> pour les T1 et T2 et d'au minimum 1,5 m<sup>2</sup> pour tous les autres logements.

Pour les constructions à usage de bureaux. Sa superficie est d'au minimum 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

Pour les constructions à usage de commerce, artisanat, hébergement hôtelier ayant une superficie de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour 10 employés

Pour les équipements scolaires primaires, collèges, lycées et universités, sa superficie est 1 place pour 8 à 12 élèves.

Dispositif de recharge des véhicules électriques et hybrides

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. Soit :

- alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale de véhicules pour un minimum de 10% des places, avec au minimum une place ;
- installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant une facturation individuelle des consommations.

Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers.

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