

Ville de Fourqueux



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

2.3- Etude L.111-1-4

Introduction

1. L'analyse du site

- 1.1. Localisation
- 1.2. Description du site et de son environnement

2. Justification de la modulation de la bande d'inconstructibilité, le long de la RD 98 au regard des critères fixés par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

- 2.1. Rappels des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme
- 2.2. Les enjeux du projet
- 2.3. Le parti d'aménagement

3. Dispositions réglementaires motivant la modulation de l'inconstructibilité sur les zones AUg et AUe

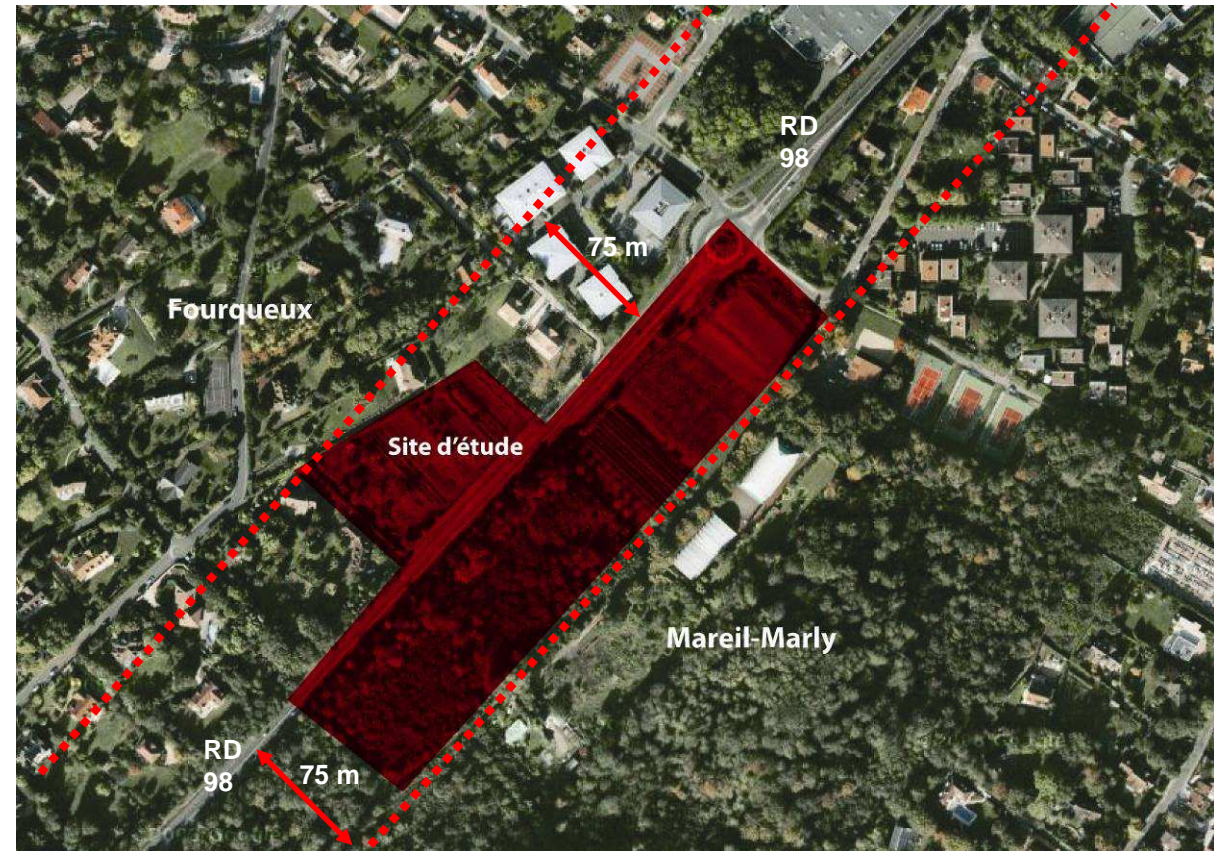
- 3.1. L'orientation particulière d'aménagement de la Mare Griseau et des abords de la RD 98
- 3.2. Les dispositions réglementaires écrites et graphiques mises en place

Introduction

En application du Code l'Urbanisme, au titre de l'article L.111-1-4, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de la voie sur une profondeur de 75 m. Ce dispositif a pour objectif de lier la possibilité de construire à la mise en œuvre, dans les documents d'urbanisme, des outils garantissant une qualité des projets qui seraient éventuellement réalisés sur le site aussi bien du point de vue de l'architecture, du paysage, des accès que de la sécurité.

Le POS avait déjà pris certaines dispositions, des portions de cette bande inconstructible de 75 mètres avaient été réduites à 20 et 15 mètres pour permettre la construction de bâtiments d'activités sur le site de la Mare Griseau et d'habitations sur le secteur du Moulin à Vent. Ces bandes inconstructibles correspondaient à des marges paysagères permettant une bonne insertion des constructions dans le site.

Le PLU a classé ces espaces en zones à urbaniser (AU). Cette étude vise à analyser l'ensemble du périmètre concerné par l'application des dispositions de l'article L 111-1-4 pour définir un parti paysager global cohérent.



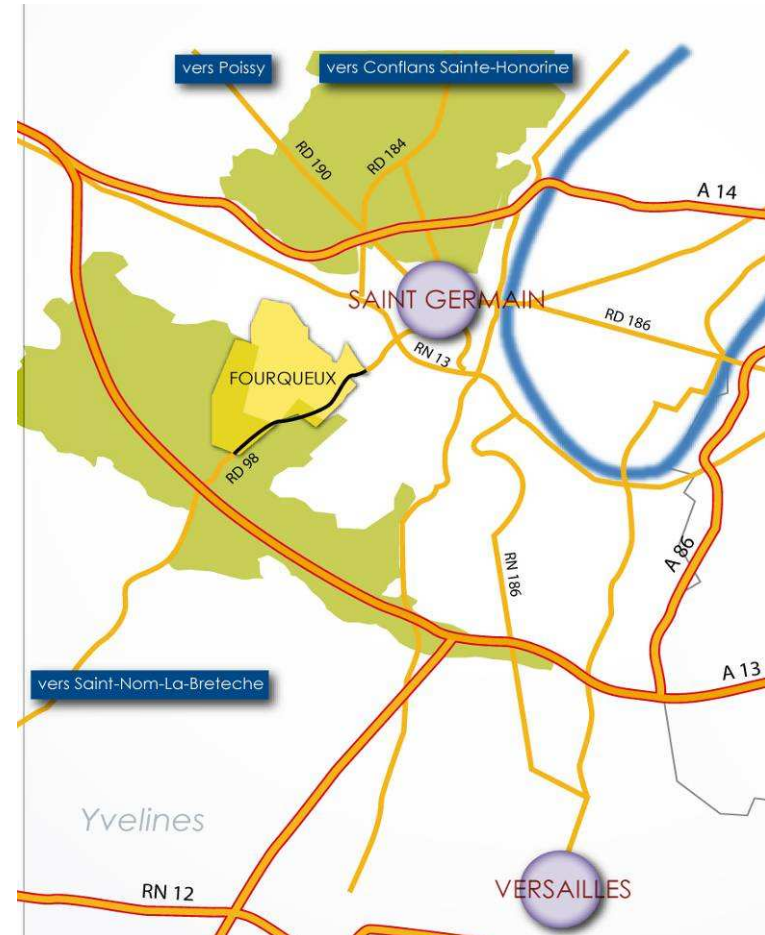
1. L'analyse du site

1.1. Localisation

L'axe de la RD 98 traverse la commune de Fourqueux dans une orientation sud-est / nord-est. Cette voie ponctue deux entrées sur le territoire de la commune de Fourqueux : une depuis Saint-Germain-en-Laye au nord-est et l'autre au sud-est depuis la commune de L'Etang-la-Ville et St Nom la Bretèche.



La RD 98, un axe routier avec une circulation de transit importante

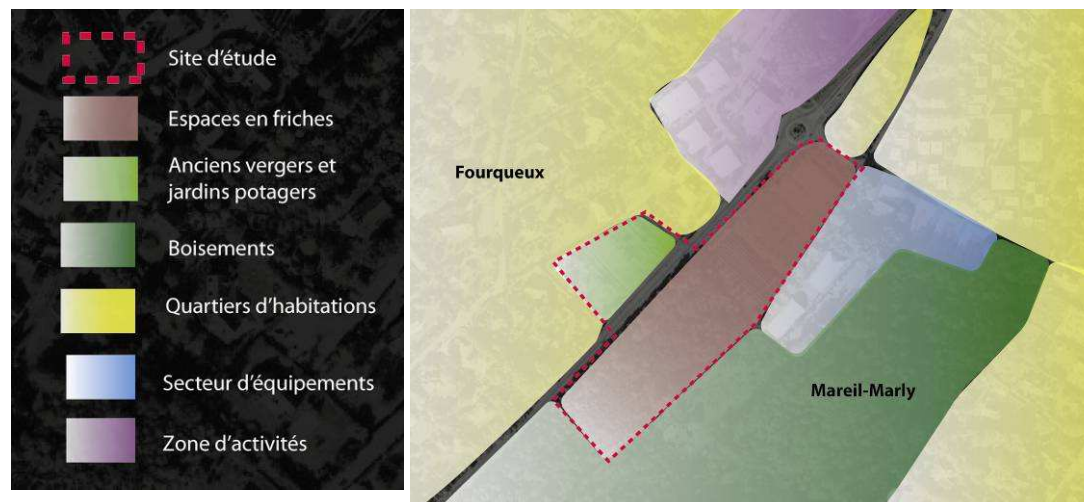


Un axe routier important sur le territoire de la commune de Fourqueux

1.2. Description du site et de son environnement

L'étude concerne la partie non urbanisée des abords de la RD 98 située au sud du territoire communal.

L'environnement proche de cet axe regroupe différentes occupations du sol. On rencontre des espaces construits, d'anciens vergers ou jardins potagers, des espaces en friche.



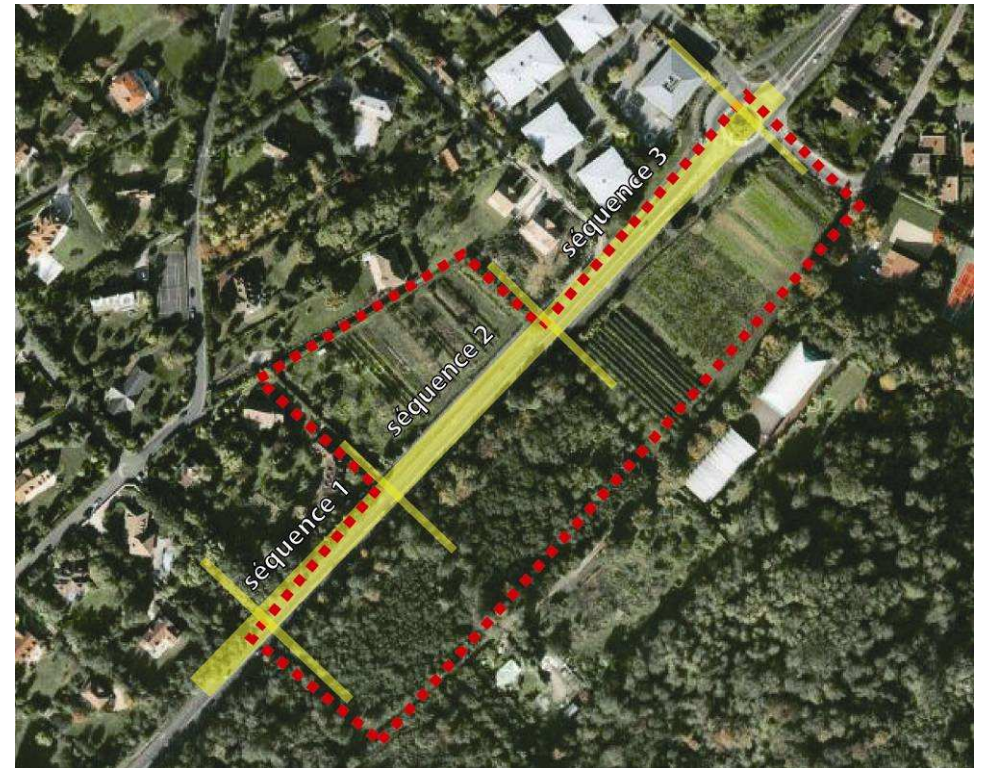
L'environnement du site d'étude est composé en majorité de secteurs d'habitation dans la partie au nord de la RD 98 et de bois dans sa partie sud



Des espaces construits au nord de la RD 98 et des espaces boisés au sud qui cadrent le paysage du site d'étude

La morphologie du site est légèrement en pente, avec un point haut sur le site au nord de la RD 98. Trois séquences principales se dessinent le long de la RD 98.

Une diversité de paysages est perceptible, le long de la voie.



Le site d'étude comporte 3 séquences paysagères différentes

Séquence 1

Localisation et descriptif

- Entrée ou sortie de ville, forestière, très boisé
- Des habitations au nord de la RD 98 surélevées par rapport à la voie
- Un mur de clôture assez haut de faible qualité protégeant les habitations

Enseignements

Atouts

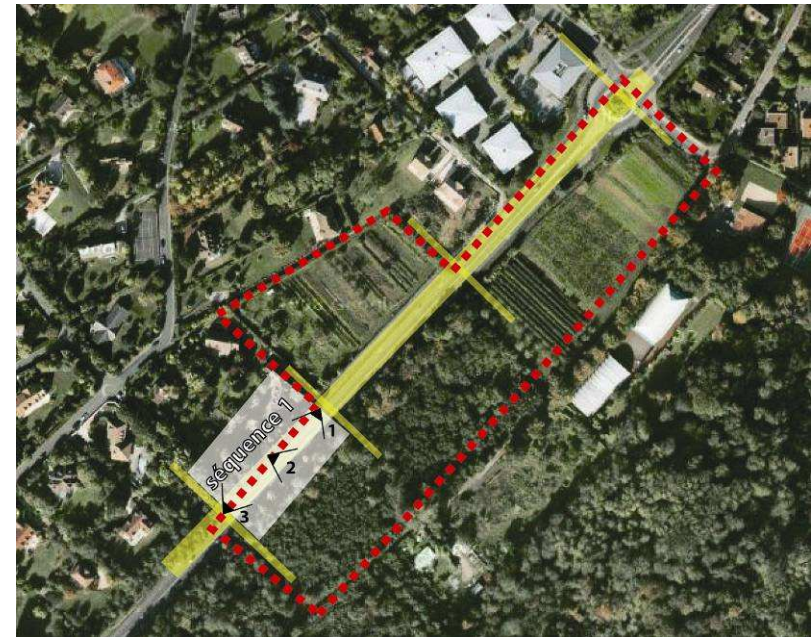
- .Transition intéressante lors du passage d'un espace relativement ouvert (espace agricole résiduel) à un espace fermé (Bois Noirs, forêt de Marly),
- .Mise à distance entre la route et le site d'étude par l'intermédiaire de talus végétalisés, d'alignements d'arbres qui permettent d'avoir un recul nécessaire pour intégrer de futures constructions.
- .Léger contre-bas favorisant l'intégration de volumes bâtis et protégeant les vues sur le massif boisé en arrière plan

Contraintes

- .Peu de perméabilité visuelle de part et d'autre de la voie
- .Des nuisances sonores engendrées par le trafic routier sur la RD 98 qui ont abouti à la réalisation d'un mur anti-bruit ceinturant les habitations

Enjeux

- .Préserver le recul existant
- .Conserver les alignements d'arbres et les talus végétalisés.
- .Protéger les lisières du massif forestier de plus de 100 hectares (En application du SDRIF).



Séquence 2



Localisation et descriptif

- Espace semi-ouvert avec des boisements au sud de la RD 98 qui ferment le paysage et des espaces agricoles au nord
- Un espace libre bordé par des habitations sur ses trois côtés
- Une trame végétale perpendiculaire à la voie et une ligne de pente marquée par les sillons des cultures maraîchères
- Une contre-allée séparée par un talus qui borde le site



Enseignements

Atouts

- . Des vues sur le coteau et les habitations du Moulin à Vent
- . Le site de la Mare Griseau est protégé par des alignements d'arbres
- . Un retrait existant entre la voie et le site par la présence d'une contre-allée
- . Une trame paysagère marquée

Contraintes

- . Un accès réduit au site par la contre-allée

Enjeux

- . Des couloirs de vues à préserver et à créer
- . Une trame paysagère à conserver
- . Une attention particulière à porter à l'aménagement des espaces extérieurs et au choix des essences végétales
- . Réussir l'intégration architecturale des nouvelles constructions dans le paysage

Séquence 3

Localisation et descriptif

- Un espace ouvert en friche sur le site de la Mare Griseau
- Un accès par le rond point des Basses Auges et la rue du Pince Loup
- Un chemin piéton permettant d'accéder aux Bois Noirs
- La zone d'activités des Basses Auges en vis-à-vis du site
- Une entrée de ville peu marquée
- Des équipements sportifs sur la commune de Mareil-Marly

Enseignements

Atouts

- . De jolies vues sur le coteau boisé de Mareil-Marly
- . Des activités à proximité du site
- . Une position d'entrée-sortie de ville
- . Un accès routier et piéton existant

Contraintes

- . Un site exposé aux nuisances sonores et atmosphériques engendrées par le trafic de la RD 98



Enjeux

- . Créer une véritable entrée de ville de qualité (architecture, traitement paysager)
- . Développer les activités économiques
- . Limiter les nuisances sonores et atmosphériques
- . Maintenir des vues sur le coteau boisé
- . Préserver le chemin des Bois Noirs



2. Justification de la modulation de la bande d'inconstructibilité, le long de la RD 98 au regard des critères fixés par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

2.1. Rappels des dispositions de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme

L'article L 111-1-4 est rédigé comme suit « **en dehors des espaces urbanisés** des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe routier (au sens de l'article L 222-1 à L 222-5 du Code de la Voirie routière), de route express (au sens des articles L 151-1 à L 151-5) et des déviations (articles L 152-1 et L 152-2) ; ou de 75 mètres de part et d'autre des autres routes classées à grande circulation en vertu de l'article R 1 du Code de la Route ».

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

L'inconstructibilité qui frappe, depuis le 1^{er} janvier 1997, les espaces non urbanisés qui longent les autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande vitesse vise à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. Ces qualités sont à apprécier au regard d'un certain nombre de critères, dont la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, paysagère et urbaine.

Par conséquent, la zone, sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 98, ne peut faire l'objet de construction que dans la mesure où le document d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme) instaure des règles justifiées et motivées, au regard notamment des risques de nuisances et des incidences induites par le projet sur la sécurité, l'environnement, le paysage, l'urbanisme et l'architecture.

2.2 Les enjeux du projet

Ce projet s'inscrit dans la démarche engagée par la ville et la philosophie générale du PLU.

2 objectifs :

- **Mettre en place les conditions d'un développement économique adapté aux besoins et aux caractéristiques de la commune**
- **Répondre aux besoins en logements**

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
- Développer une offre nouvelle de logements adaptée aux besoins

2.3 Le parti d'aménagement

Afin de mettre en valeur ces espaces, il s'agit de proposer un projet cohérent qui tient compte :

- des nuisances,
- de la sécurité,
- de la qualité architecturale, paysagère et urbanistique

Ainsi, le parti d'aménagement retenu se compose de la manière suivante :

Au regard de l'intégration urbaine et architecturale

Réaliser un projet de haute qualité sur le plan architectural et urbain

- **Valoriser l'effet vitrine d'entrée de ville** depuis la RD 98 et le rond-point des Basses Auges en créant un signal bâti un peu plus haut (un étage supplémentaire) pour les façades en vis-à-vis du rond point

Rechercher une qualité architecturale d'ensemble

Imposer une unité de composition urbaine (hauteur des constructions, rythme de façade...)

- Limiter la hauteur des constructions suivant la topographie du site afin d'être en harmonie avec le tissu environnant

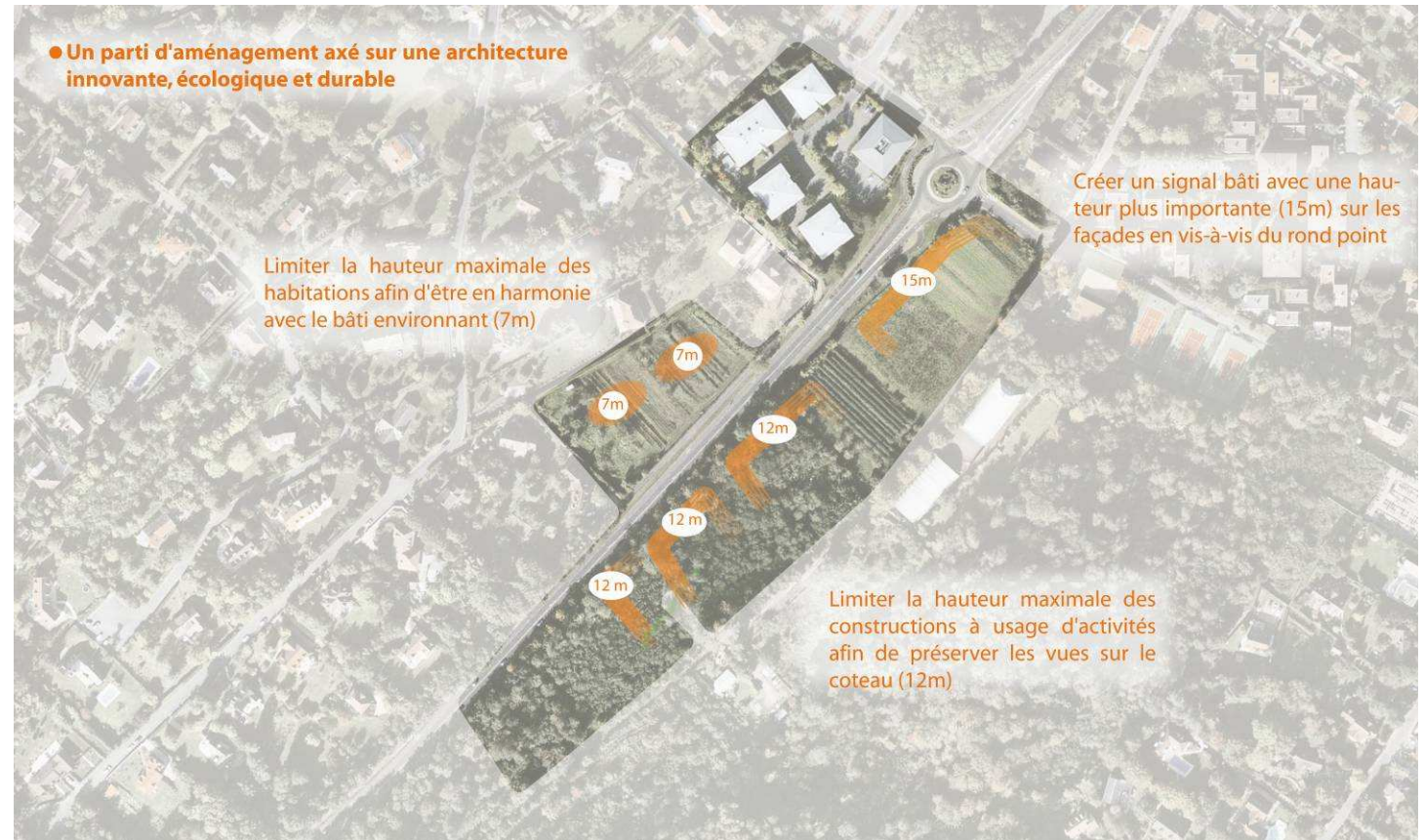
- Prendre en compte la topographie et l'ensoleillement des sites dans le parti d'aménagement

Limiter les nuisances

Implanter des bâtiments « écrans » accueillant des activités non nuisantes à une distance de 15 mètres minimum par rapport à la voie afin de compenser l'absence actuelle de rôle urbain de cet espace et de favoriser l'absorption des nuisances engendrées

Réaliser des logements adaptés

Concevoir une opération d'ensemble pouvant prendre la forme de maisons groupées



Au regard de l'intégration paysagère

Garantir un aménagement qui tient compte des caractéristiques paysagères des sites

- Limiter l'imperméabilisation des sols, en imposant la réalisation d'espaces végétalisés

- Apporter un soin particulier aux lisières de forêt en réalisant un espace paysager non bâti qui constitue un espace tampon avec la forêt

- Tirer parti de la qualité paysagère des sites

Conserver les alignements d'arbres existants

Maintenir et créer des échappées visuelles vers les coteaux

Créer des marges paysagères supplémentaires aux abords de la RD 98

Concevoir une trame paysagère qui rappelle les sillons des cultures maraîchères

Aménager les franges avec les habitations environnantes



Au regard de la sécurité

Un projet qui ne pose pas de problèmes en termes de sécurité routière

- Assurer une bonne desserte du site

- Aucun accès supplémentaire depuis la RD 98 n'est prévu : l'actuel rond-point est un accès confortable, sécurisé, largement suffisant pour répondre aux besoins futurs

- Assurer une desserte routière par le rond point des Basses Auges et la rue du Pince Loup pour le site de la Mare Griseau

- élargir la contre-allée (rue des Hautes Auges) pour permettre un flux routier dans les deux sens

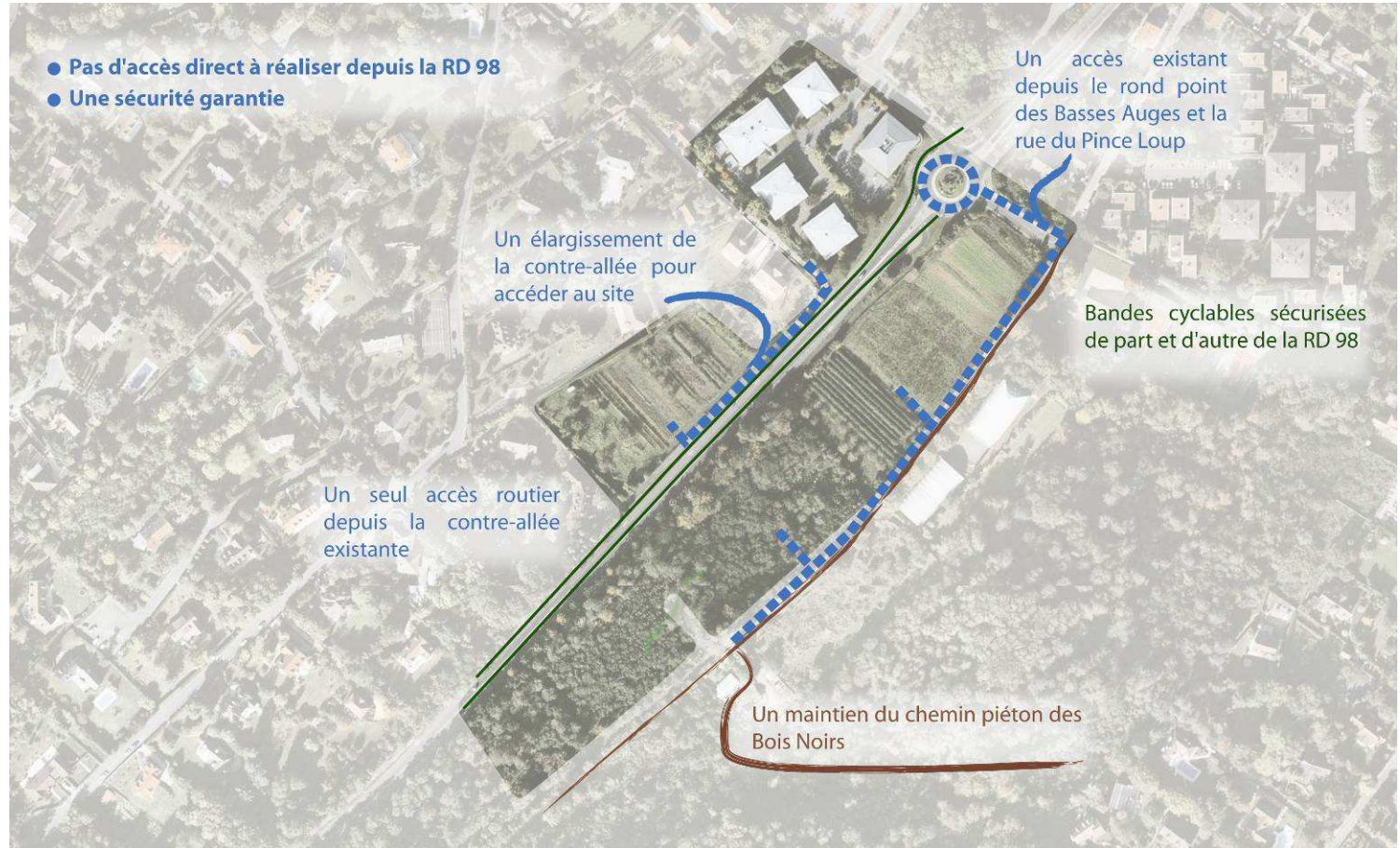
- Un seul accès routier par site pour garantir la sécurité

- Aménager des voies piétonnes dans l'enceinte des sites pour garantir des flux piétons fluides et sécurisées

- Favoriser une intégration paysagère du stationnement en imposant un traitement paysager

- Maintenir le chemin piéton des Bois Noirs

- Préserver les bandes cyclables de part et d'autre de la RD 98



Au regard des nuisances

Des nuisances sonores existent mais restent modérées. En effet, la RD 98, route à 2 voies, est un axe de transit générant un trafic qui n'est pas très important. De plus, le trafic des camions reste modeste.

Actuellement il n'y a pas de protection sonore sur les sites. La présence arborée sur une partie du site de la Mare Griseau crée cependant un tampon naturel mais ne qualifie pas le lieu.

Le front bâti, le long de la RD 98 en vis-à-vis du rond-point des Basses Auges permettra de donner un sens à cet espace tout en constituant un écran sonore. Des moyens techniques permettront de lutter efficacement contre le bruit par les bâtiments améliorant ainsi l'ambiance sonore du site. De plus, les constructions futures s'implanteront à une distance variant de 10 à 15 mètres au minimum suivant les sites de la RD 98.

L'enveloppe de ces bâtiments sera conçue de manière à ce que les niveaux sonores dans les différents types de locaux soient compatibles avec les enjeux environnementaux et la réglementation en vigueur, conformément à l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 relatif au classement acoustique des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. A ce titre, la RD 98 sur le tronçon concerné par les sites est classé comme une infrastructure de catégorie 3, le périmètre affecté par le bruit à compter du bord extérieur de la voie est de 100 mètres de part et d'autre de la voie.

Les différents bâtiments répondront aux exigences d'isolement acoustique standardisé pondéré (Dnt, A, tr), conformément à l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996, inférieur ou égal à :

- 33 dB face à la RD 98 pour les constructions à usage d'habitations
- 37 dB face à la RD 98 pour les constructions à usage de bureaux, commerces, entrepôts, industrie...

3. Dispositions réglementaires motivant la modulation de l'inconstructibilité sur les zones AUg et AUE

Les règles qui sont inscrites dans le PLU, mettent en œuvre un projet urbain de qualité, en incluant la dimension paysagère ¹

Les résultats de cette étude trouvent une traduction réglementaire qui va permettre de garantir la mise en œuvre des orientations d'aménagement du site.

3.1. L'orientation particulière d'aménagement de la Mare Griseau et des abords de la RD 98

Une orientation particulière d'aménagement est créée pour l'ensemble du projet, elle reprend notamment les enseignements et prescriptions issues de la présente étude tant en termes de paysages que d'architecture ou de desserte de l'opération.

En qualité d'orientation particulière, son contenu est opposable aux futures constructions et aménagements.





¹ Circulaire n°96-32 du 13 mai 1996, relative à l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

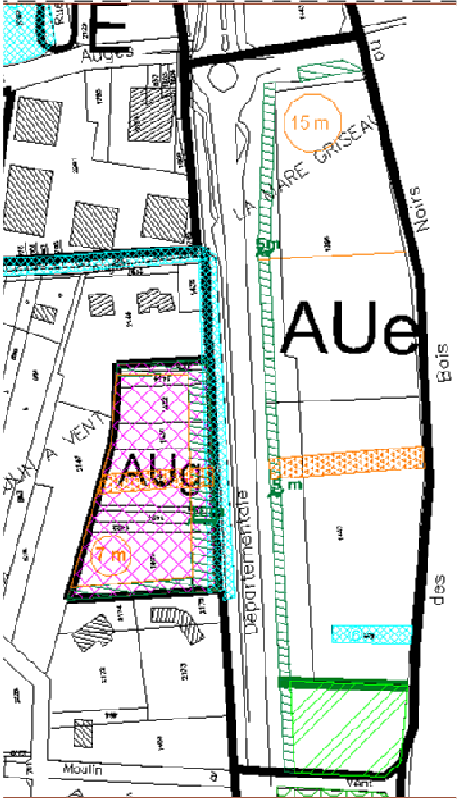
3.2 Les dispositions réglementaires écrites et graphiques mises en place

Du point de vue du zonage, 2 zones à urbaniser sont créées de part et d'autre de la RD 98. La zone AUg destinée à recevoir des habitations et la zone AUe à vocation économique.

Le tableau ci-après présente les dispositions réglementaires écrites et graphiques spécifiques aux zones AUg et AUe.

Thèmes	Prescriptions réglementaires	Justifications	Prescriptions graphiques
La qualité architecturale, paysagère et urbanistique	<p>AUg 1 et AUe 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES</p> <p>- Toute construction dans les espaces repérés par le document graphique « marges paysagères inconstructibles » et éléments de paysage à conserver (cônes de vue)</p> <p>Les constructions de toute nature et les installations et travaux divers sont interdites dans une bande de 50m comptés à partir de la lisière de la forêt départementale, telle qu'elle figure sur le document graphique.</p>	<p>Ces marges paysagères inconstructibles contribuent au caractère paysager du site</p> <p>Les franges du site avec la forêt sont inconstructibles. Cet espace ainsi créé est un espace tampon entre la zone constructible et la zone naturelle.</p> <p>Ces dispositions permettent d'assurer une transition entre la route et les bâtiments tout en les intégrant au paysage et à l'environnement. Ces zones inconstructibles maintiennent une distance entre la route et les premiers bâtiments laissant un recul nécessaire pour des vues depuis l'axe routier RD 98. Cette disposition permet de ménager des marges paysagères avec les constructions environnantes.</p>	 <p>Le plan graphique illustre la zone AUg (rose) et la zone AUe (orange) situées de part et d'autre de la RD 98. Des marges paysagères inconstructibles sont indiquées par des zones hachurées (15m et 7m). Une zone tampon verte est créée entre la zone constructible et la zone naturelle (forêt départementale). Des zones inconstructibles sont également indiquées par des zones hachurées bleues et vertes.</p>
	<p>AUg 6 et AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION</p>		
	<p>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 »</p>		
	<p>AUg 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>		
	<p>Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives avec un minimum de 6 mètres.</p> <p>Les abris de jardins ne sont pas autorisés en fond de parcelle.</p> <p>AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES</p>		

<p>La qualité architecturale, paysagère et urbanistique</p>	<p>m, hormis le secteur de hauteur spécifique repéré sur le document graphique où la hauteur maximale est portée à 15 m.</p> <p>AUg 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Le terrain naturel étant plus bas que le niveau de la voie, l'impact des constructions sera plus limité afin de préserver les vues sur le coteau boisé de Mareil-Marly.. Un signal bâti plus haut est permis pour les constructions en vis-à-vis du rond- point des Basses Auges afin de marquer l'entrée de ville.</p>	
	<p>Les constructions devront s'implanter harmonieusement dans la pente naturelle du terrain.</p> <p>Une architecture innovante est imposée.</p> <p>Les constructions en vis-à-vis de la RD 98 devront être traitées avec le plus grand soin.</p> <p>Les clôtures en limite séparative seront végétalisées, accompagnées d'un grillage.</p> <p>AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Ces dispositions fixent des objectifs architecturaux à réaliser</p> <p>Une certaine souplesse est laissée volontairement afin de ne pas figer la forme des constructions, toutefois une architecture de qualité est imposée</p> <p>La qualité du traitement des façades en bordure de la RD 98 est soulignée.</p>	
	<p>Une architecture innovante est imposée.</p> <p>Les façades en vis-à-vis de la RD 98 devront être de facture moderne et être traitées avec le plus grand soin.</p> <p>Les matériaux employés devront être uniquement des matériaux nobles (béton, bois, brique...)</p> <p>Les matériaux utilisées pour les façades en vis-à-vis de la RD 98 devront permettre une isolation acoustique optimale des constructions.</p> <p>AUg13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p>	<p>Une certaine souplesse est également laissée afin de ne pas bloquer la réalisation des éventuels projets</p> <p>Toutefois, une exigence de qualité est imposée</p>	

<p>La qualité architecturale, paysagère et urbanistique</p>	<p>30 % au minimum de la surface totale du terrain doivent être laissés libres de toute construction et être aménagés en espaces paysagers.</p> <p>L'aménagement des terrains en vis-à-vis de la RD 98 devra conserver la trame des sillons des cultures maraîchères.</p> <p>Les franges du site et notamment les marges de recul devront être traitées en espaces paysagers.</p> <p>Il est recommandé que les espaces privés (jardins) soient entretenus.</p>	<p>Ces dispositions permettent de préserver le caractère paysager des sites.</p>	
	<p>AUe 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</p> <p>30 % au minimum de la surface totale du terrain doivent être laissés libres de toute construction et être aménagés en espaces paysagers.</p> <p>Les espaces identifiés comme marges paysagères devront être traités en priorité.</p> <p>En vis-à-vis de la RD 98, le talus existant sera conservé.</p> <p>Dans la mesure du possible, les alignements d'arbres existants seront préservés</p> <p>Il est préconisé d'aménager des noues paysagées sur le site notamment en contrebas du talus existant</p>	<p>Ces dispositions permettent de préserver le caractère paysager des sites.</p>	

<p>La sécurité et la desserte</p>	<p>Un emplacement réservé pour élargissement de voirie est créé.</p>	<p>Cet élargissement de voie permettra une desserte sécuritaire de la zone AUg. Il n'y a pas de nouvel accès créé sur la RD 98.</p>	<p>The image is a cadastral plan of an urban area. It shows several plots of land with different colors and patterns. A pink hatched area is labeled 'AUg' and contains a '7 m' dimension. A larger orange hatched area is labeled 'AUe'. A green hatched area is labeled 'Bois'. A blue hatched area is labeled 'Moulin'. A road is labeled 'RD 98'. A reserved area for road widening is marked with a '15 m' dimension. The plan also shows various street names and plot boundaries.</p>
<p>L'habitat et la mixité sociale</p>	<p><u>Art AUg2 OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUS CONDITIONS</u></p> <p>Sont autorisées sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation ; dans les secteurs de mixité sociale mentionnés sur le document graphique, en cas de la réalisation d'un programme de logements, 50% de ce programme doivent être constitués de logements locatifs sociaux, et 50% seront en accession. 	<p>Un secteur de mixité sociale a été créé afin de permettre la mise en œuvre de l'orientation du PADD. Développer une offre nouvelle de logement adaptée aux besoins</p>	