



PLAN LOCAL D'URBANISME



2.2- JUSTIFICATIONS ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

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

SOMMAIRE

<u>I - JUSTIFICATIONS</u>	4
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)	4
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	
 II – Justifications des limitations à l'utilisation du sol instaurées par le règlement et les évolutions par rapport au POS	24
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
III - La cohérence des choix par rapport à l'occupation des sols des communes voisines	98
IV - La réponse du PLU aux prescriptions supra communales	100
<u>II - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</u>	102

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>
Analyse urbaine	- Un village rural dont les marques sont encore présentes et bien conservées - Un patrimoine architectural diversifié - Un cadre de vie de qualité	Le PADD définit sept grandes orientations pour conduire l'évolution du territoire. L'une d'entre elles est la protection et la valorisation des zones naturelles, du paysage, du patrimoine et du cadre de vie. Des mesures de protection adaptées sont définies notamment pour les éléments de patrimoine bâti : constructions remarquables, murs, clôture, porches...	La traduction réglementaire participe à la mise en œuvre des objectifs du PADD. 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 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.
	- Un relief qui marque fortement la composition urbaine du territoire - Un paysage de coteaux qui offre de belles perspectives sur l'ouest	Orientation : la valorisation des zones naturelles, du paysage, du patrimoine et du cadre de vie. Des mesures de protection adaptées sont définies notamment pour les éléments paysagers remarquables : perspectives, cônes de vues...	Sur le plan de zonage sont délimités des éléments de paysage (cônes du vue), conformément à l'article L.123-1-7°. Ces éléments donnent lieu à des zones non-aedificandi réglementées à l'article 1 de la zone UA.

<i>parisien voir La capitale</i>	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 : - sur le fond de vallée depuis le coteau sur le bourg ancien depuis la rue aux Oies 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	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.
<i>- Deux tiers du territoire sont des espaces naturels</i>	Des mesures de protection adaptées sont définies notamment pour les milieux écologiques sensibles : la forêt, le golf...	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 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. Les espaces boisés classés de la forêt de Marly sont identifiés en espaces boisés classés. 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.

	- Un développement de la commune autour de 2 pôles de centralité à renforcer et à relier	L'une des orientations du PADD s'intitule la dynamisation du cœur de village et l'amélioration du niveau d'équipements et de services aux habitants. Celle-ci se décline ainsi : un équilibre social à renforcer, une vie de village à développer. 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. L'orientation particulière n°1 : Cœur de village met l'accent sur le lien à créer entre les deux pôles. Pour se faire : - des lieux d'animation seront aménagés notamment de nouveaux espaces piétons - des locaux permettant l'accueil d'activités de services complémentaires à l'offre existante seront prévus - un espace public intergénérationnel sera réalisé...	L'orientation particulière d'aménagement se traduit par la création de la zone UBc sur le cœur de ville. 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.
--	---	--	---

	- des quartiers d'habitat collectif récents qui doivent garder leurs caractéristiques actuelles - 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.	La deuxième orientation générale du PADD insiste sur la protection de la qualité de vie dans les quartiers d'habitation, tout en permettant certaines évolutions du bâti existant. 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. 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.	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. 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.
--	---	--	--

Equipements	- Un bon niveau d'équipements permettant de répondre à l'essentiel des besoins - 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 - 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.	L'amélioration du niveau d'équipements et de services aux habitants fait partie des orientations prioritaires du projet de village. 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. 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. L'orientation particulière n°2 sur les Terres de l'hôpital et le site du stade prévoit : - 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 - la réalisation d'un équipement lié aux activités sportives en lien avec la forêt - la réalisation d'un équipement pour personnes âgées	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 La zone Us est destinée exclusivement aux constructions à usage d'équipements sportifs Les secteurs Nsl permettent à l'article 2 : - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à des activités de sport ou de loisirs Conformément à l'orientation particulière d'aménagement : la zone à urbaniser AUrm a été définie afin de réaliser une résidence médicalisée pour personnes âgées.
---------------------------	---	---	--

Transports - Déplacements	- <i>Un fort taux de déplacements domicile / travail</i> - <i>Un réseau routier régional très encombré aux heures de pointe. Une circulation de transit, croissante dans les rues du village</i> - <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> - <i>Des accès à la gare de Fourqueux Bel-air peu facilités</i> - <i>Des liaisons à développer vers la gare RER de St Germain en Laye</i> <i>Des fréquences de bus qui n'offrent pas de véritable alternative à l'utilisation de la voiture individuelle.</i> - <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> - <i>De nombreuses sentes piétonnes entre les quartiers.</i> - <i>Une diversité de cheminements doux mais juxtaposés sans logique d'ensemble</i>	Deux orientations générales portent plus particulièrement sur les transports et les déplacements : L'amélioration de l'accès aux gares La réduction de la circulation automobile de transit et un meilleur partage de la voirie pour donner plus d'espace aux piétons Aménager des itinéraires piétons, en s'appuyant sur le réseau de sentes existantes Encourager la création de garages à vélos sécurisés dans les équipements 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	Un principe de liaison est repéré sur le document graphique en zone AUg. Le PLU définit en matière de stationnement pour chaque catégorie de construction les normes à respecter pour toute nouvelle opération. 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. C'est notamment le cas pour les logements où la norme impose au moins 2 places par logement. 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.
---	---	--	---

Population - Logements	<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> <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> <i>Une population qui, malgré un vieillissement, garde une proportion importante de jeunes de moins de 20 ans.</i> <i>Une part de logements sociaux d'environ 8%. Elle augmente régulièrement mais reste inférieure au 20% fixés par la loi</i>	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. L'objectif est de rééquilibrer le parc de logements en programmant la construction de logements en priorité destinés à ces catégories de population. Les orientations du Cœur de village notamment et, dans une moindre mesure de la Mare Griseau, permettent la réalisation d'une nouvelle offre de logements adaptée aux besoins.	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. Dans ces zones ont été identifiés des secteurs au titre de l'article L.123-1-16° afin de garantir la mixité sociale. Par ailleurs, la zone AUrm a vocation à accueillir un établissement pour personnes âgées.
--------------------------------------	---	---	---

Activités économiques	<i>Les activités commerciales et de services sont prédominantes dans le bourg ancien et dans le quartier de la Grille</i> <i>La zone d'activités des Basses Auges a permis un développement économique de qualité et une amélioration du taux d'emploi</i>	Une des orientations générales du PADD est particulièrement ciblée sur la situation économique de la commune dans l'avenir. La mise en place des conditions d'un développement économique adapté aux besoins et aux caractéristiques de la commune Deux axes ont été retenus : - dans le village , conforter les activités résidentielles : commerces, services - sur le site de la Mare Griseau, accueillir des activités économiques non nuisantes (activités tertiaires essentiellement) 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.	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. La zone AUe a été créée afin de mettre en œuvre l'orientation d'aménagement n°3. 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.
-------------------------------------	--	--	--

Environnement – Paysage	<i>Un territoire inscrit dans la ceinture verte de l'Ouest parisien</i> <i>Le ru de Buzot, un cours d'eau aux franges du territoire peu mis en valeur aujourd'hui</i> <i>Une réelle qualité paysagère sur l'ensemble de la commune</i> <i>La forêt de Marly, un poumon vert et un lieu de promenade pour les fourqueusiens</i> <i>Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 2 : un corridor écologique avec la Plaine de la Jonction</i> <i>Le quartier des Terres Fleuries a été conçu sur une trame verte très marquante qui assure des liaisons continues</i> <i>Une structure paysagère diversifiée</i> <i>Un site classé : le golf de Fourqueux</i>	La dimension paysagère et environnementale est prépondérante et transversale dans le PADD. 2 orientations s'y attachent plus particulièrement : - La protection et la valorisation des zones naturelles, du paysage, du patrimoine et du cadre de vie - La mise en place de mesures en faveur de la préservation de l'environnement - assurer la protection de la forêt, des zones naturelles et de la biodiversité - viser à répondre aux besoins en logements sans étalement urbain et en privilégiant des sites dans les zones urbaines - viser à développer des modes de déplacements alternatifs à la voiture pour les déplacements de proximité Chaque orientation particulière d'aménagement prend en compte la dimension environnementale et paysagère comme principes fondateurs	En complément des zones naturelles N définies dans le projet de PLU. Des espaces paysagers de plusieurs types sont repérés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-7°. Il s'agit : - D'espaces paysagers remarquables, où les possibilités de constructions sont quasi-inexistantes comme le Golf, la promenade des Terres Fleuries - 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 - Des marges paysagères inconstructibles garantissant la transition entre des nouvelles zones constructibles et l'environnement bâti ou paysager existant Les articles 4 des différentes zones favorisent une gestion écologique des eaux pluviales
---------------------------------------	---	--	--

Risques – nuisances – ressources en eau	<i>Des nuisances sonores avec la présence de la RD 98 et de la voie de chemin de fer</i> <i>Aucun établissement situé sur le territoire communal n'est susceptible de créer des risques ou des nuisances technologiques.</i> <i>Le seul risque naturel est celui d'inondabilité du ru de Buzot. Le maintien en zone naturelle est recommandé pour ce site.</i> <i>Le réseau d'assainissement couvre l'ensemble des zones urbanisées.</i>	La dernière orientation du PADD concerne la protection de l'environnement et la prise en compte des risques et des nuisances	Les dispositions réglementaires relatives à la prise en compte des risques et des nuisances Les articles 1 et 2 du règlement de chaque zone interdisent ou autorisent sous conditions les installations classées. 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. Les articles 6 et 7 prévoient des marges de retrait par rapport aux voies bruyantes dans les secteurs concernés par les nuisances phoniques. 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. 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.
--	--	--	---

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

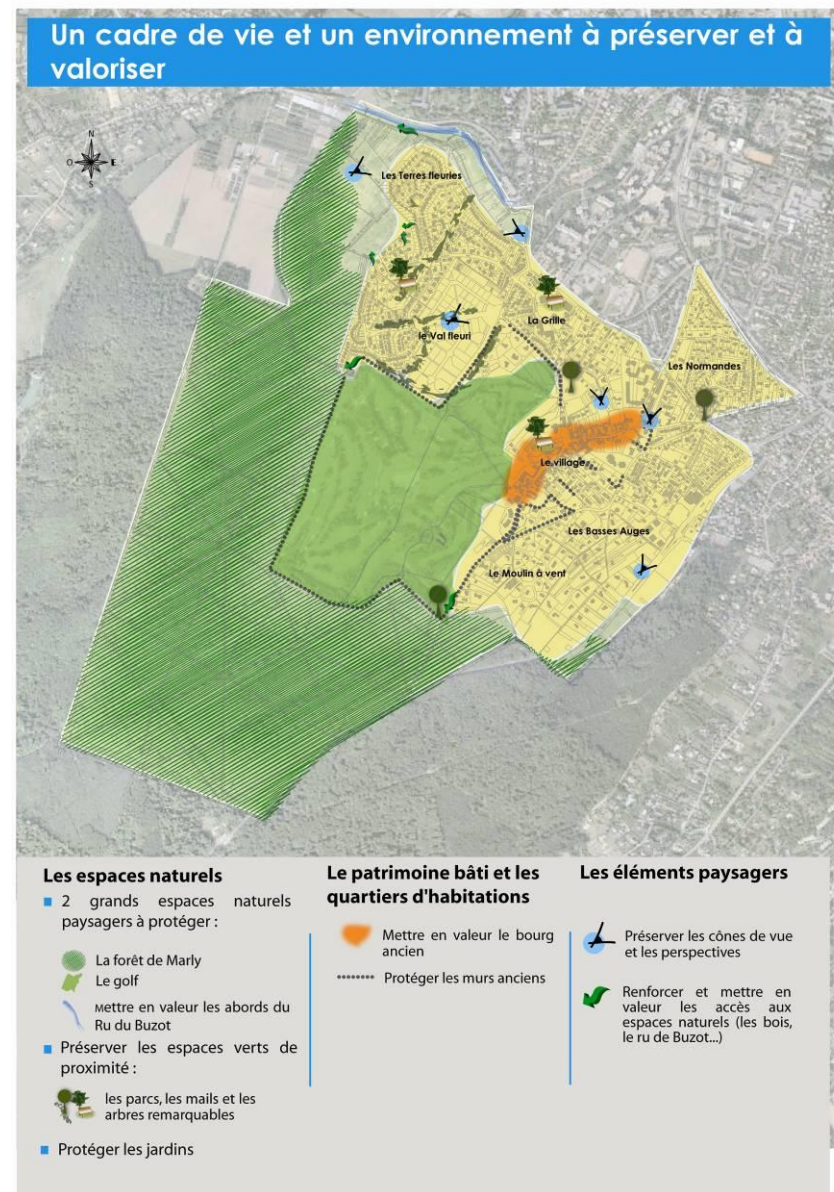
- Des zones naturelles N qui protègent les espaces naturels, notamment la forêt de Marly et le ru de Buzot
- Une zone UA qui garantit la protection du tissu traditionnel de village

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



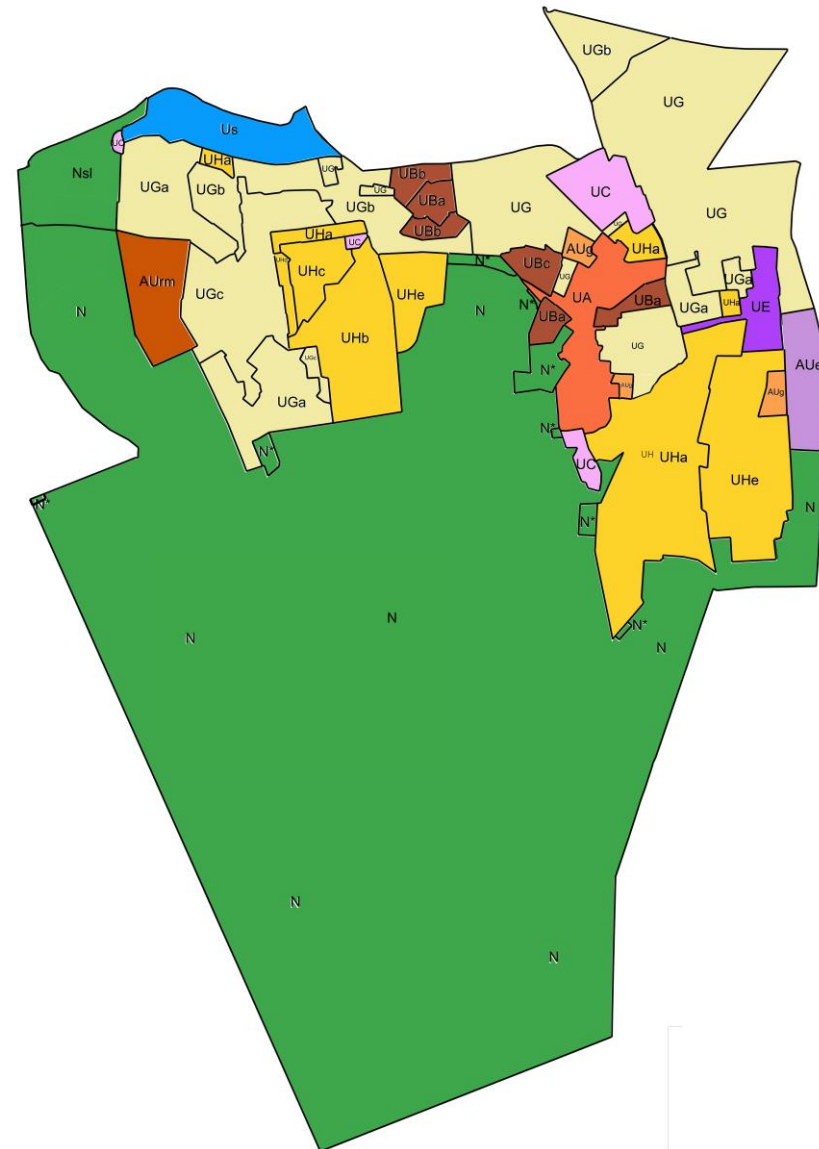
3. Une zone Nsl (naturelle et sportive de plein air).

La mise en place des conditions d'un développement économique adapté aux besoins et aux caractéristiques de la commune

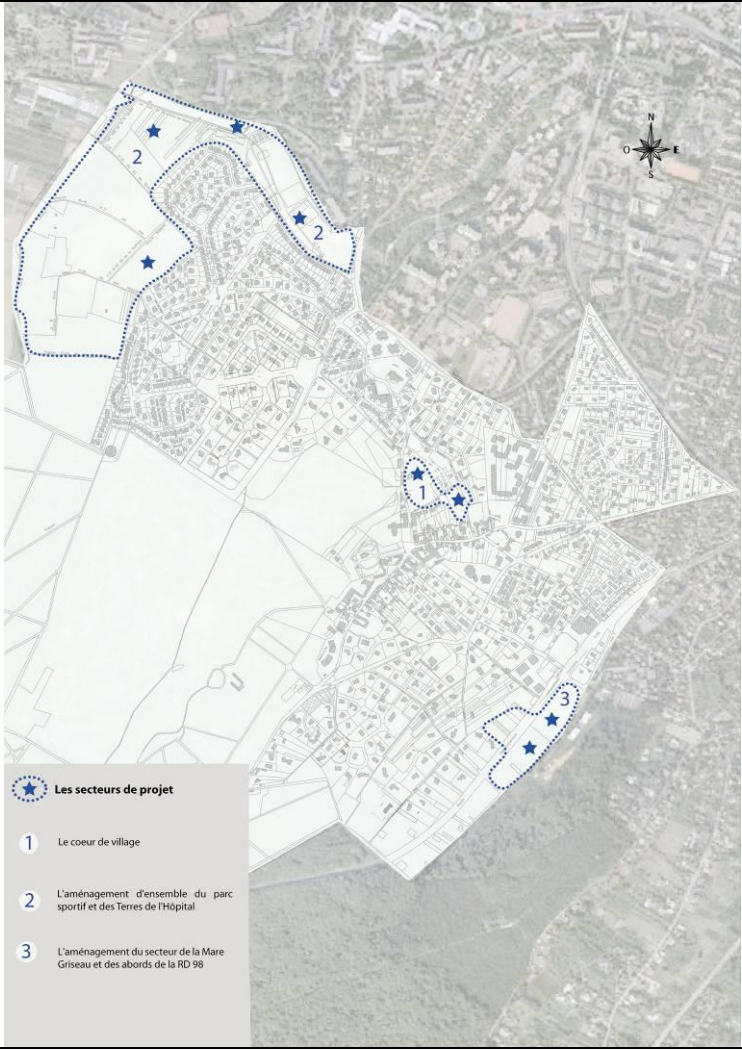
- Une zone UE qui conforte la zone d'activités des Basse Auges
- Une zone AUe qui conforte la vocation économique, aux abords de la RD 98 conformément à l'Orientation Particulière d'aménagement n°3 (mare Griseau)

La réduction de la circulation automobile de transit et un meilleur partage de la voirie pour donner plus d'espace aux piétons

- Des zones UA, UBc, AUg, UB qui favorisent les liens entre les 2 pôles du centre (bourg ancien et quartier de la Grille)



I-3 Les orientations particulières d'aménagement

Les secteurs faisant l'objet d'orientations particulières	
 Les secteurs de projet 1 Le cœur de village 2 L'aménagement d'ensemble du parc sportif et des Terres de l'Hôpital 3 L'aménagement du secteur de la Mare Griseau et des abords de la RD 98	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. Les principes généraux qui structurent les orientations particulières répondent aux critères suivants : - des secteurs présentant à court ou moyen terme un degré de mutabilité et d'évolution - 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

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.

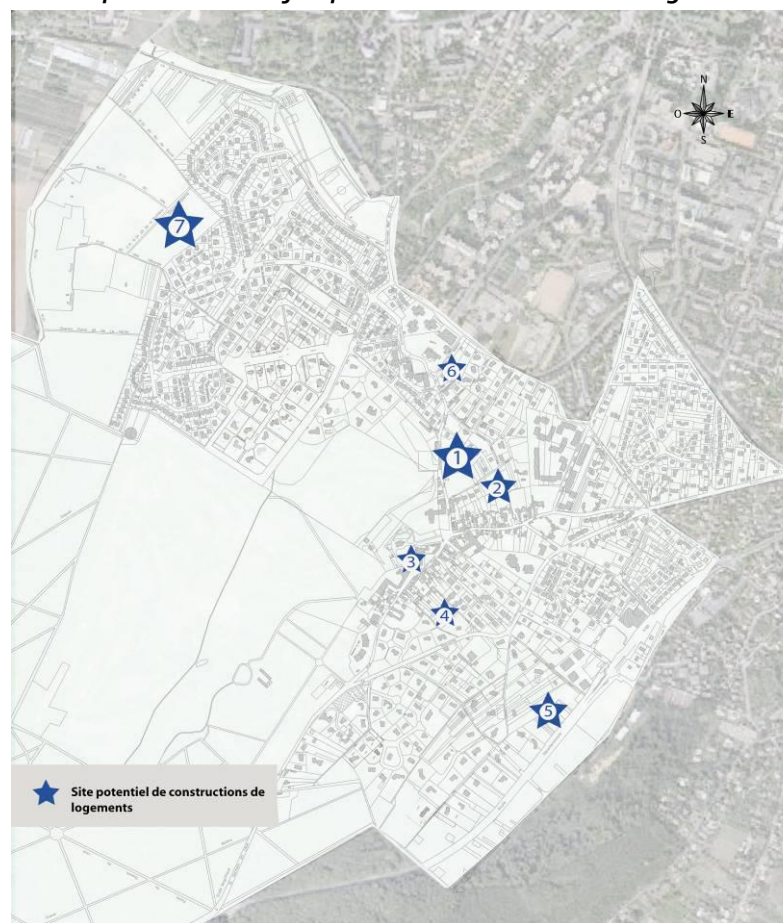
A l'échéance du PLU, à l'horizon 2025

- 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.

Sites potentiels identifiés pour accueillir les nouveaux logements



Sites potentiels de construction de logements sociaux à l'horizon 2020	Nombre de logements sociaux programmés (quantification indicative)
1-Cœur de ville (propriété <u>Vanderbuten</u> -zone <u>UBc</u>)	55
2- Sente des jardins, site des <u>côteaux</u>	9
3- communs de la villa <u>collin</u>	5
4- zone AUG – sente <u>Joncheret</u>	4
5- zone AUG – RD 98	12
6- site du poney club	5
7- Résidence médicalisée (zone AURM)	60
TOTAL	150 logements

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

II-1 PRESENTATION DES ZONES

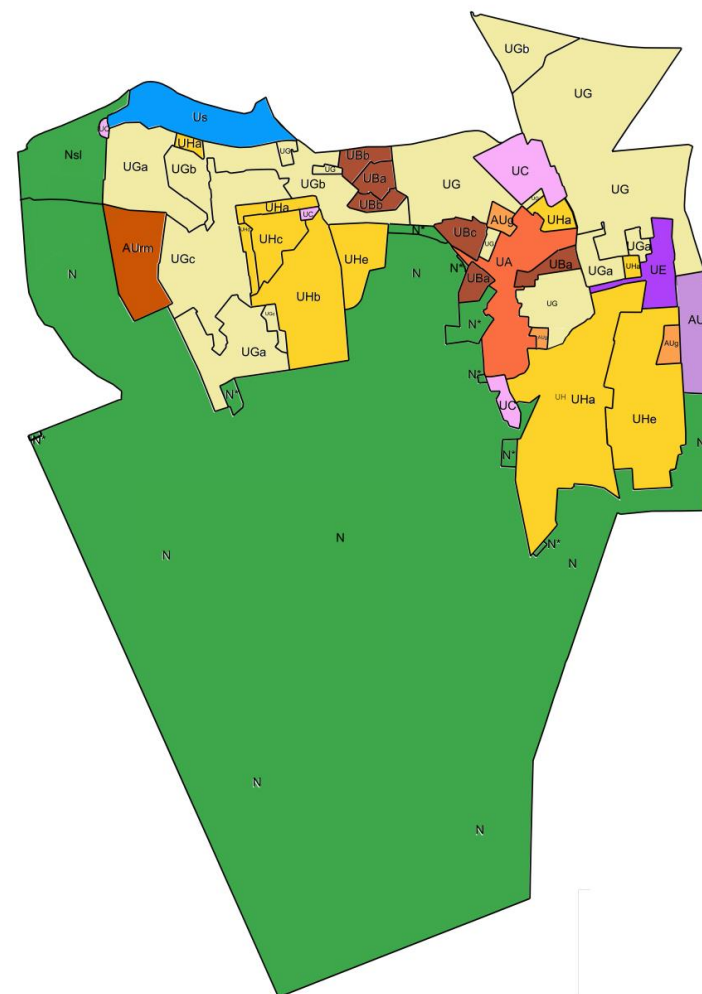
Pour tenir compte des diverses occupations du sol existantes et permettre la mise en œuvre des orientations du PADD, huit zones ont été définies. Chacune d'entre elles dispose d'un règlement particulier.

On peut distinguer deux types de zones :

- les zones dont l'écriture réglementaire s'inscrit dans la continuité du POS : UA (centre ancien), UG et UH (habitat individuel), UB et UC (résidences), N (naturelle), UE (économique), US (équipement)
- les zones dont le règlement évolue par rapport au POS : la zone N en partie avec la création d'un sous-secteur Nsl (naturelle équipement et loisirs), la zone UB en partie avec la création d'un secteur de projet UBC ; de nouvelles zones à urbaniser (AUe, AUq, AUrm)

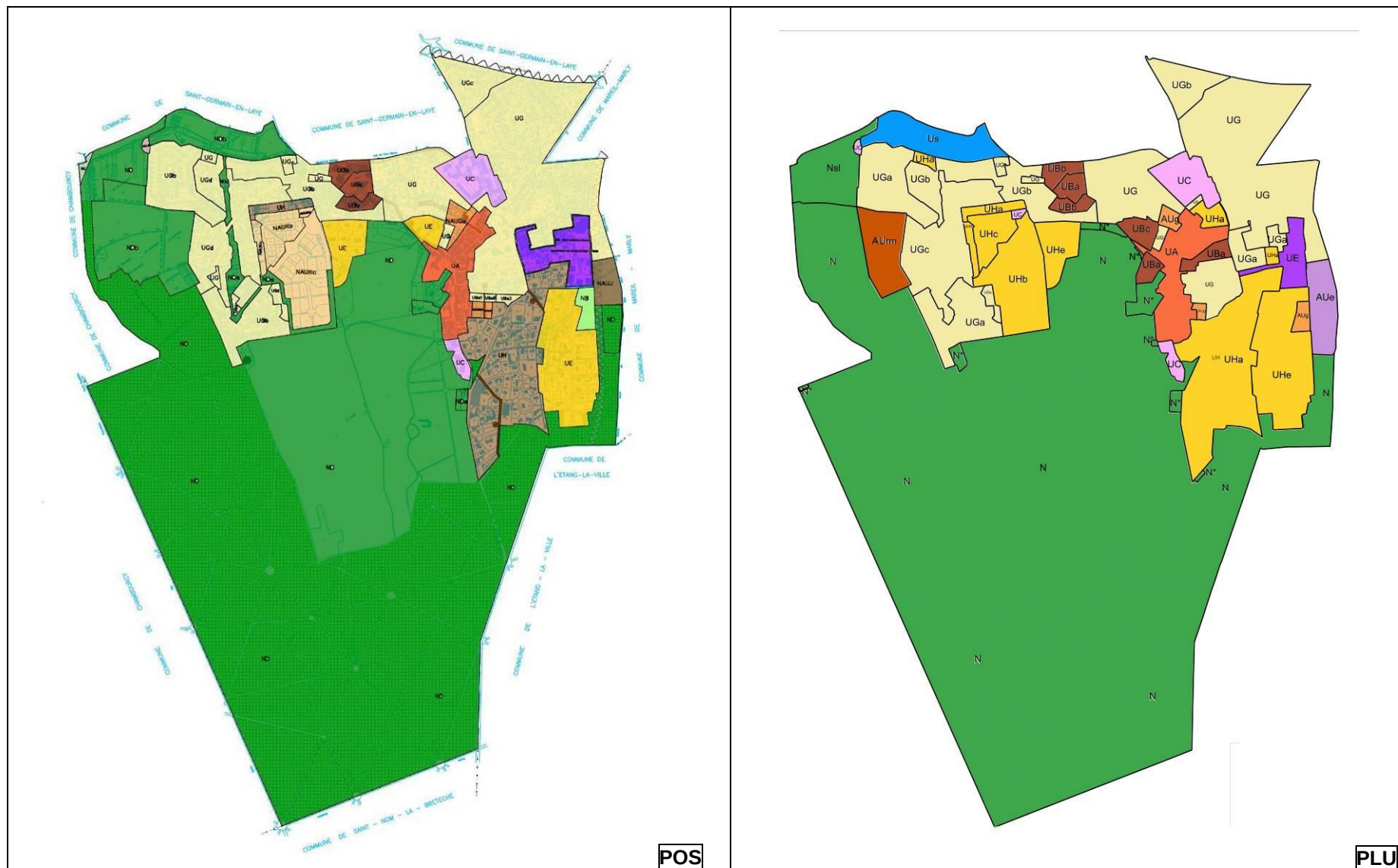
Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des zones du PLU et les secteurs, ainsi que leur correspondance avec les zones du POS et du PAZ de la ZAC des Basses Auges

. Les zones du PLU	Les anciennes du POS ou du PAZ		
Zone UA centre ancien	UA en totalité	UG en partie	UH en partie
	NAUGa et NAUGb1 en partie		
Zone UB quartier de la Grille	UB en totalité	UA en partie	
Secteur de projet UBc	UE en partie		
Zone UC résidentiel	UC en totalité	NAUKd en totalité	



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

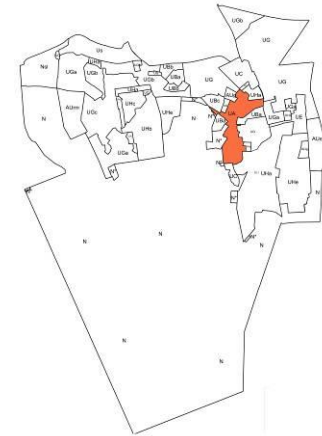
EVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME



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

La zone UA : Centre ancien

- La zone UA reprend le périmètre de la zone UA du POS qui correspond au secteur d'urbanisation traditionnelle du village.
- Toutefois, la nouvelle délimitation prend en compte la réalité du site en intégrant les jardins correspondant au parcellaire des constructions du village.
- Les équipements l'Espace et le groupe scolaires Charles Bouvard sont sortis du nouveau périmètre.

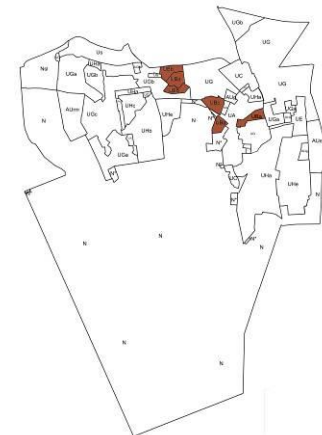


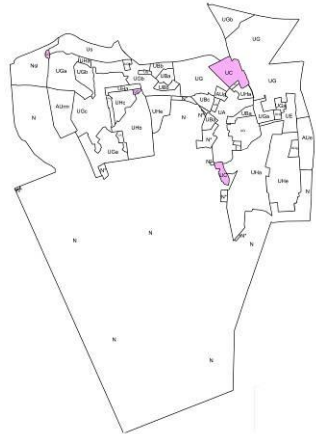
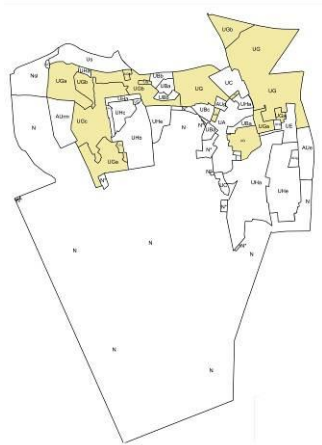
Les zones UB : Résidences

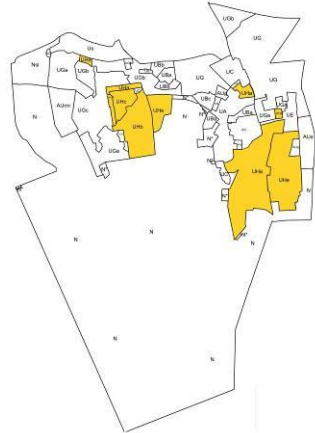
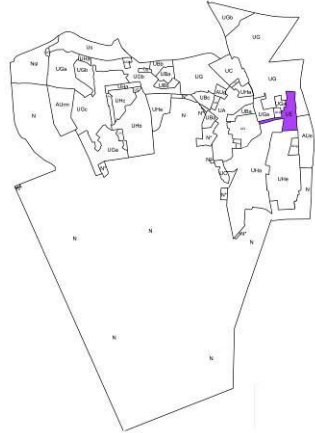
Ces zones regroupent le quartier de la Grille et les équipements du centre ancien (l'Espace et le groupe scolaire Charles Bouvard). Elles ne connaîtront pas d'évolutions majeures ; hormis le secteur UBc qui a pour vocation d'accueillir dans l'avenir, un projet d'ensemble de Cœur de village.

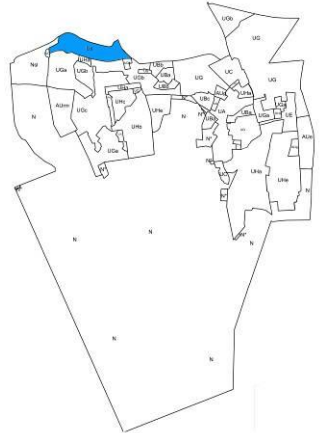
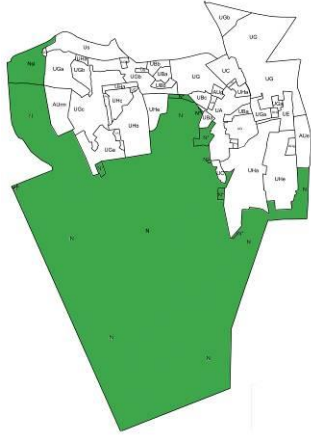
La délimitation de la zone UB du quartier de la Grille correspond à la délimitation d'un ensemble urbain cohérent, composé de résidences d'habitat collectif et d'équipements organisé autour de la place de la Grille et la mairie

Les zones UBa du centre ancien reprennent les délimitations des équipements de l'Espace et du groupe scolaire Charles Bouvard.



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.	

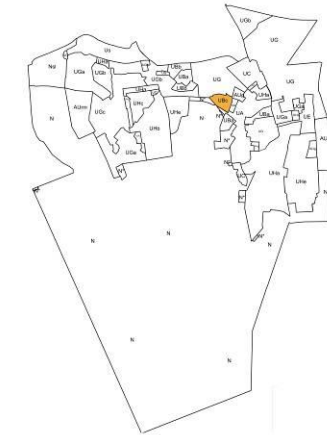
La zone US : équipement sportif Cette zone correspond au complexe sportif actuel, elle a vocation à conserver cette fonction, ce qui pourra se traduire par la réalisation de nouveaux équipements (gymnase, vestiaires...)	
La zone N : Naturelle La zone N est inconstructible. Toutefois, quelques secteurs 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.

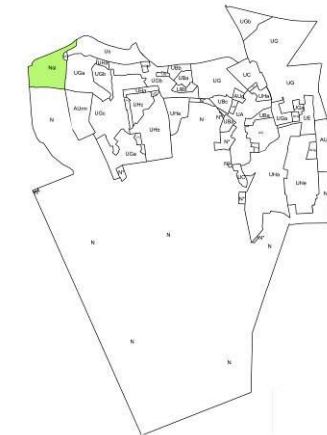
Sa délimitation correspond à l'emprise de l'îlot cœur de village.

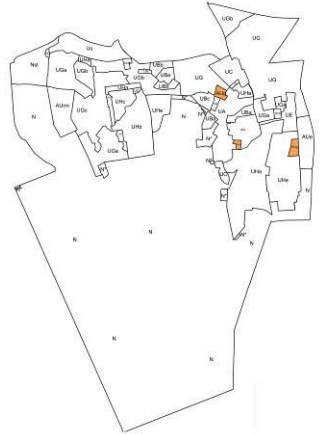
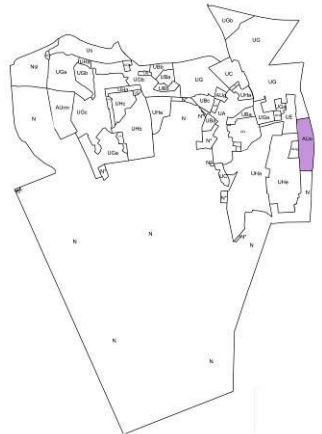


Le sous-secteur Nsl

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.

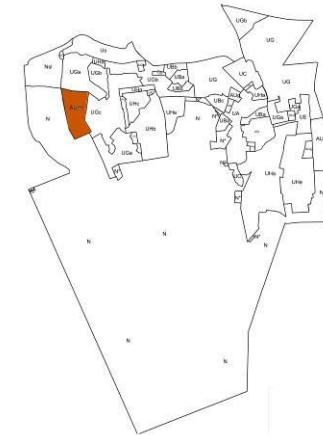


Les zones à urbaniser AUg Ces zones sont destinées à accueillir de nouvelles constructions d’habitat à proximité du cœur de village. Ces zones ont été délimitées en tenant compte du parcellaire et du relief des sites.	 Carte de la commune de Fourqueux montrant les zones à urbaniser AUg (orange) et les zones non urbanisables (N). Les zones AUg sont situées à proximité du cœur de village.
La zone à urbaniser AUe 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. La délimitation de la zone reprend les limites parcellaires du site.	 Carte de la commune de Fourqueux montrant la zone à urbaniser AUe (violet) et les zones non urbanisables (N). La zone AUe est située à proximité du cœur de village.

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 AUTORISEE 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 m² à 2500 m² (300, 400 et 600 m² en UG. 1000 m² en UH. 2500 m² 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'éclairement 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
UA 6 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.
UA 7 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.
UA 8 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.
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 m² de terrain, l'emprise au sol est fixée à 100 % - Pour les m² compris au-delà de 300m² et jusqu'à 500, l'emprise au sol est fixée à 60 % - Pour les m² au-delà de 500 m², l'emprise au sol est fixée à 30 %	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.

UA 10 Hauteur	<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. 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.	Cette règle de hauteur correspond au gabarit traditionnel des constructions du village qui doit être conservé.
UA 11 Aspect extérieur		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.
UA 14 COS		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.

ZONE UB

ZONE UB	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UB 6 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.
UB 7 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.

UB 8 Implantation par rapport aux autres constructions	<u>UBa :</u> Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres en respectant une marge minimale de 4m. <u>UBb et UBc :</u> 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 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.	Ces règles de retrait minimum entre deux constructions ont deux objectifs : - ménager une marge suffisante pour l'éclairage et l'ensoleillement des constructions et protéger les vues - permettre le passage des véhicules entre deux constructions pour assurer le confort et la sécurité (véhicules incendie).
UB 9 Emprise au sol	Il n'est pas fixé de règle	Les zones UBa et UBb sont des secteurs déjà bâtis qui évolueront peu avec des emprises au sol très variées. 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.

UB 14 COS		<u>UBb :</u> Le COS est destiné à maîtriser la densification de cette zone. Il correspond à la densité actuelle d'occupation du sol. <u>UBa et UBc :</u> 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
-----------------------------	--	---

ZONE UC

ZONE UC	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UC 6 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.	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. Les règles de la zone UC ont donc été définies en prenant en compte les caractéristiques du bâti existant. 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...
UC 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 5 mètres des limites séparatives.	
UC 8 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 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 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.	
UC 9 Emprise au sol	L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 50% de la surface de l'unité foncière	
UC 10 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
UG 6 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 : - maintenir un caractère aéré du paysage vu depuis l'espace public : ambiance végétale et aérée des quartiers de maisons individuelles - pouvoir entrer une voiture sur la parcelle
UG 7 Implantation par rapport aux limites	<u>En UG,UGb :</u> 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 directes, cette distance est réduite à 4 mètres. b) Toutefois l'implantation en limite séparative est autorisée dans les cas suivants : * lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, répondant aux conditions suivantes : - que leur surface au sol représente moins de 10 % de la surface de la propriété; - 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.	Ces règles ont été définies en prenant en compte les caractéristiques de cette zone qui est déjà presque entièrement bâtie. 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. Ces exceptions sont justifiées pour les raisons suivantes : - 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. - Pour les parcelles dont la surface est étroite, cela évite d'avoir des constructions dont le rapport hauteur/largeur serait disproportionné.

	* 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. Les piscines doivent être implantées au minimum à 2, 50 mètres de la limite séparative. <u>En UGa :</u> 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 suivant : - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, répondant aux conditions suivantes : - que leur surface au sol représente moins de 5 % de la surface de la propriété, - 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. 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 m.	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.
--	--	--

	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. Les constructions ne peuvent pas s'implanter sur les limites de fond de parcelle sauf dans les cas suivant : - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes répondant aux conditions suivantes : - que leur surface au sol représente moins de 5 % de la superficie due la propriété, - 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. 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. <u>En UGc :</u> Les constructions ne peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives joignant l'alignement que dans les cas suivant : - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes répondant aux conditions suivantes : - que leur surface au sol représente moins de 10 % de la surface de la propriété; - 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.	
--	--	--

Les constructions non jointives des limites séparatives doivent être implantées à une distance au moins égale à 4m. 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. 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 : - que leur surface au sol représente moins de 10 % de la surface de la propriété, - 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. 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. <u>Pour l'ensemble de la zone :</u> 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.	Cette règle vise à protéger les fonds de parcelles aménagés en jardins et à préserver l'intimité des riverains. Cette règle est destinée à permettre les extensions modérées du bâti existant sans devoir créer des décrochés de façade, peu esthétiques et peu fonctionnels.
--	--

UG 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance minimale de 12 m les unes par rapport aux autres. 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. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.	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.
UG 9 Emprise au sol	<u>En UG , UGb et UGc :</u> L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain. <u>En UGa :</u> L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.	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.

UG 10 Hauteur	<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. <u>En UG, UGb et UGc :</u> La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout du toit et 9,50 m au faîtage. <u>En UGa :</u> La hauteur des constructions ne peut excéder 6,30 m à l'égout du toit et 10,50 m au faîtage.	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. 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.
UG 11 Aspect extérieur		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. 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.
UG 14 COS		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. 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).

ZONE UH

ZONE UH	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UH 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de l'alignement égale à 5 m. 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.	L'objectif est de créer ou de conserver des espaces libres en front de rue pour deux raisons : - maintenir un caractère aéré et paysagé du paysage vu depuis l'espace public : ambiance végétale et allées des quartiers de maisons individuelles - pouvoir entrer une voiture sur la parcelle 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.
UH 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions doivent être distantes des limites séparatives. La marge minimale de retrait par rapport à la limite est fixée à 6 m. 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. 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. 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.	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.

UH-8 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 au double de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 12 m. $D = 2 \times H$ avec un minimum de 12 mètres 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.	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.
UH-9 Emprise au sol	<u>En UHa, UHc, UHd :</u> 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. <u>En UH b</u> L'emprise au sol maximum est fixée à 20% de l'unité foncière. <u>En UH e</u> L'emprise au sol maximum est fixée à 15% de l'unité foncière	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. 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.

UH 10 Hauteur	<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. La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage en UHa, UHb, UHd et UHe. En UHc, elle est fixée à 3,60 m à l'égout du toit et 7,50 m au faîtage.	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. 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. Dans ce secteur, les constructions sont plus basses, le règlement prend en compte les caractéristiques du bâti existant.
---	---	--

ZONE UE

ZONE UE	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UE 6 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.
UE 7 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.
UE 8 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.
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.	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.

UE 10 Hauteur	<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. La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au point le plus haut	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.
-----------------------------	--	---

ZONE US

ZONE US	Contenu du règlement	Principes justificatifs
US 6 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.
US 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions doivent être édifiées en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 5 m	
US 8 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.
US 9 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
AUg 6 Implantation par rapport aux voies	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. Le règlement des différents articles est le même que le règlement de la zone UG, les principes justificatifs sont donc identiques. 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.
AUg 7 Implantation par rapport aux limites	
AUg 8 Implantation par rapport aux autres constructions	
AUg 9 Emprise au sol	
AUg 10 Hauteur	

ZONE AUe

ZONE AUe	Principes justificatifs
AUe 6 Implantation par rapport aux voies	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. Le règlement des différents articles est le même que le règlement de la zone UG, les principes justificatifs sont donc identiques. 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 du présent rapport.
AUe 7 Implantation par rapport aux limites	
AUe 8 Implantation par rapport aux autres constructions	
AUe 9 Emprise au sol	
AUe 10 Hauteur	

ZONE AUrm

ZONE AUrm	Contenu du règlement	Principes justificatifs
AUrm 6 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 5 mètres Par ailleurs, elles ne peuvent être implantées qu'à l'intérieur de polygones d'implantation figurant sur le document graphique.	Cette zone est réservée à la réalisation de constructions destinées à accueillir une résidence médicalisée dans le cadre d'un projet d'ensemble. 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. 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. 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.
AUrm 7 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 6 mètres. Par ailleurs, elles ne peuvent être implantées qu'à l'intérieur de polygones d'implantation figurant sur le document graphique.	
AUrm 8 Implantation par rapport aux autres constructions	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. 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.	

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.	
AUrm 10 Hauteur	La hauteur maximale est fixée à 9 mètres au point le plus haut.	

ZONE N

ZONE N	Contenu du règlement	Principes justificatifs
N 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions devront être implantées en retrait de 10 mètres minimum des voies et emprises publiques.	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. 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
N 7 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.	
N 8 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.	
N 9 Emprise au sol	N* : L'emprise au sol maximum 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 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.	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. Pour le reste, les règles visent à assurer la protection du caractère aéré et paysager de la zone N.

N 10 Hauteur	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.	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. Pour le reste, les règles visent à assurer la protection du caractère aéré et paysager de la zone N.
--	--	--

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 :

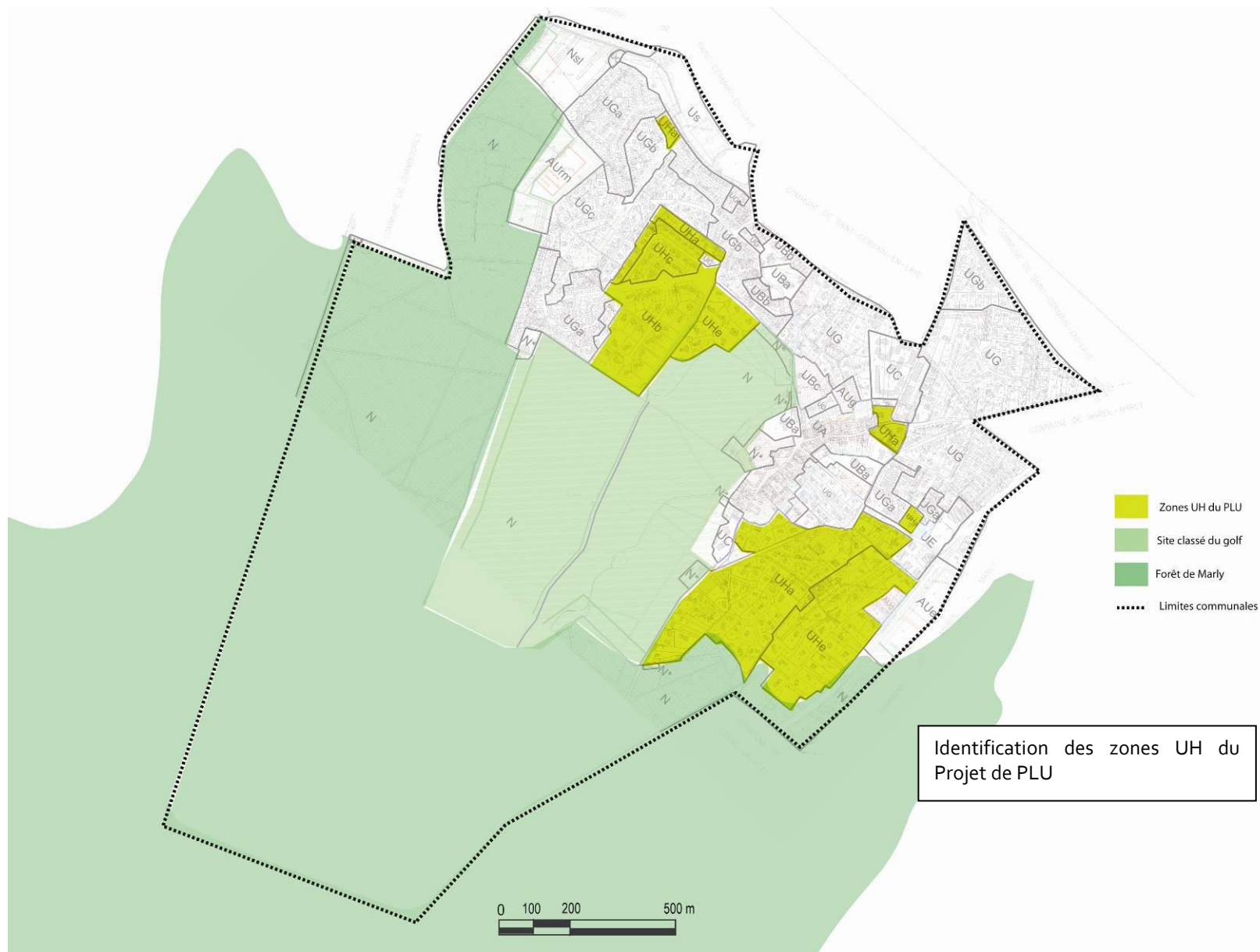
- ✓ Les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- ✓ La préservation de l'urbanisation traditionnelle ;
- ✓ La préservation de l'intérêt paysager de la zone concernée.

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 XX^{ème} 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 m². 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



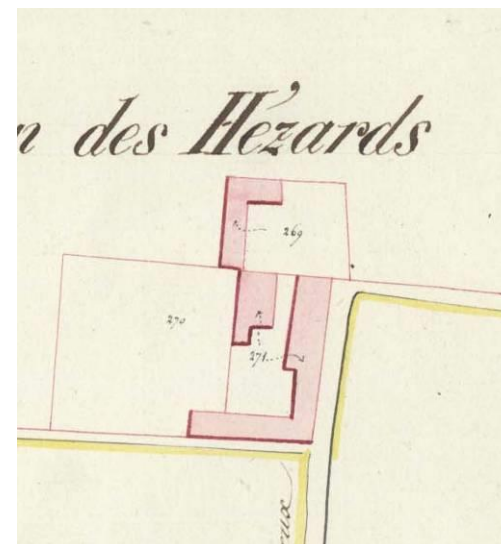
Principe d'implantation de la forme urbaine traditionnelle

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 m² 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

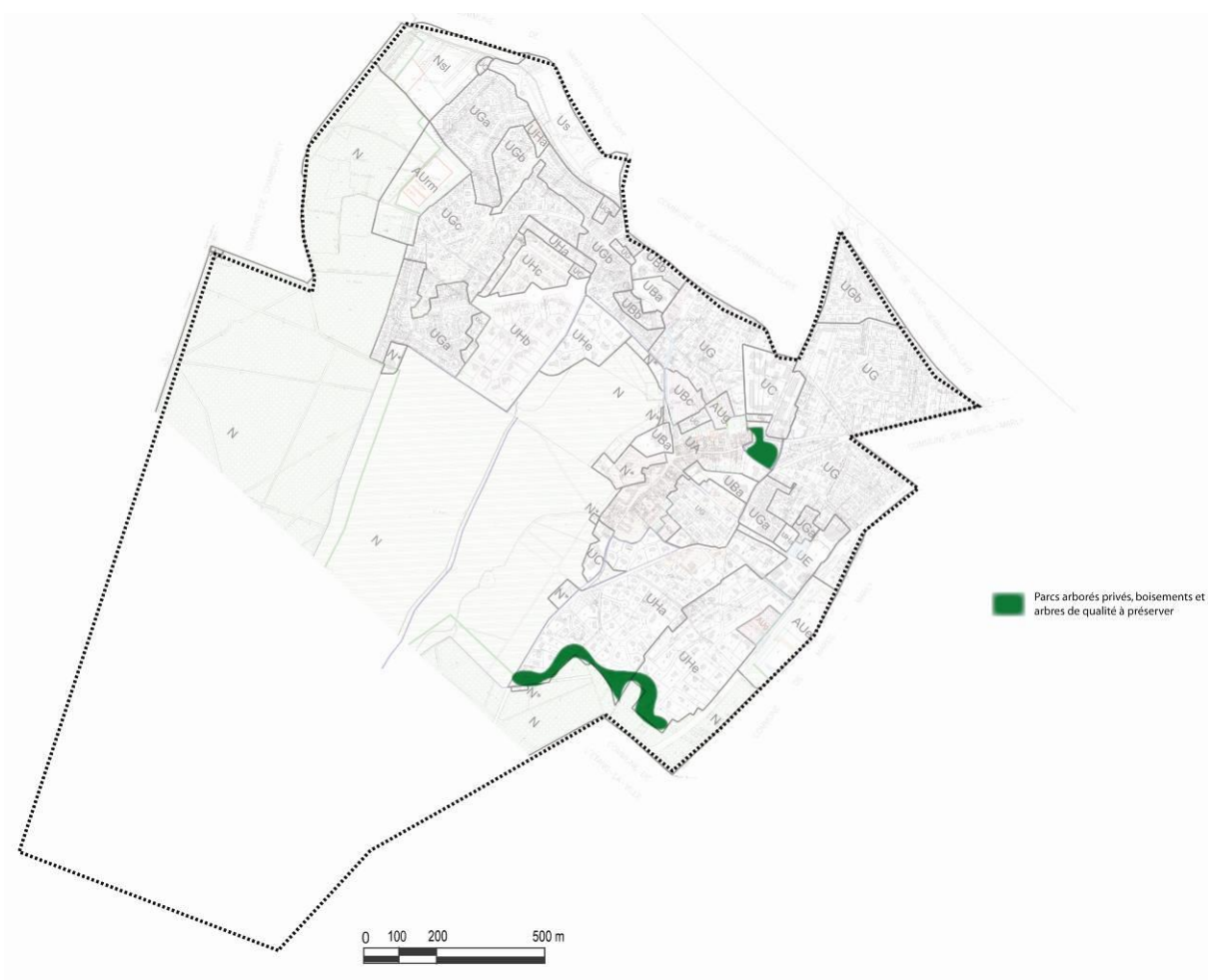
Ces zones UH présentent une qualité paysagère de qualité dont l'impact est d'autant plus fort qu'elles sont pour la plupart situées dans ou à proximité d'éléments de paysage remarquable comme la forêt de Marly, sur les coteaux dominant le vallon du ru de Buzot, le village ancien traditionnel ou le Golf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

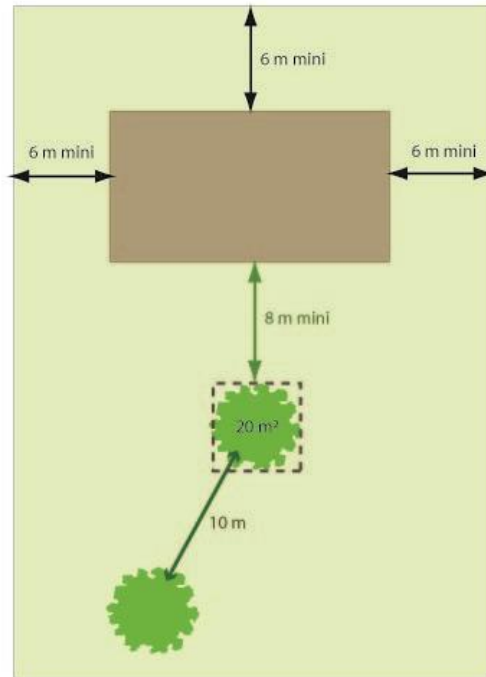
L'importance des boisements et des arbres remarquables

➤ 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 m². 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.

L'importance du couvert végétal et la présence de cœurs d'îlots végétalisés

➤ Les cœurs d'îlots végétalisés

Les cœurs d'îlots végétalisés se retrouvent principalement dans la zone UHe « les Longuenes du Moulin à Vent » et UHa Porte de Fourqueux, ainsi que dans le secteur UHa du Val Fleury.

La configuration particulière de ces sites, avec des parcelles en lanières très étirées, héritées du passé horticole de la commune, forme un paysage urbain structuré et de qualité, dans lequel la couverture végétale joue un rôle important.



Cœurs d'îlots fortement végétalisés

La Porte de Fourqueux



Les Longuenes 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 m² en UHa
- 1 400 m² en UH b
- 700 m² en UHc et UHd
- 2 500 m² 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.

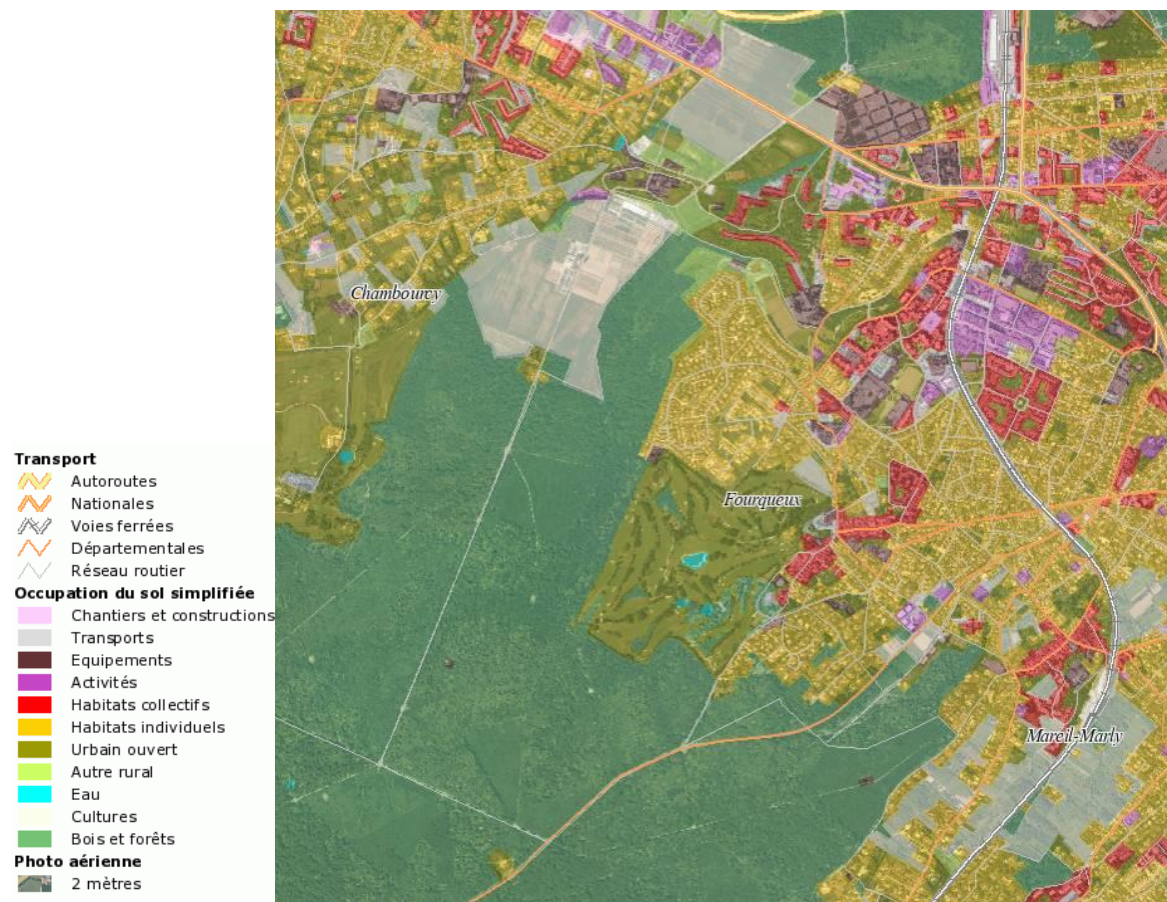
LES SECTEURS DELIMITES DE MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1 16° DU CODE DE L'URBANISME

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

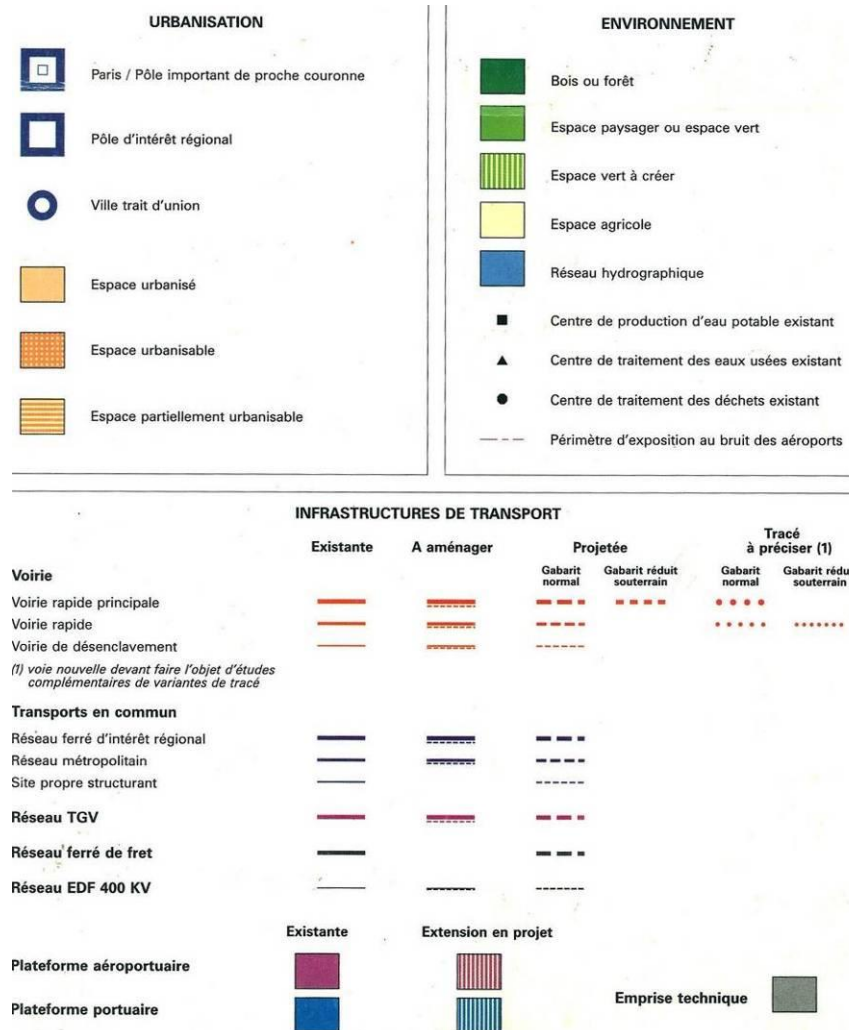
Au sud est, la zone UE (économique) correspondant à la zone d'activités des Basses Auges et la zone AUe (zone à urbaniser à vocation économique) sur le site de la Mare Griseau sont en cohérence avec les activités présentes le long de la RD 98 sur les territoires de St Germain en Laye et de Mareil-Marly

IV - LA REPONSE DU PLU AUX PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES

LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDRIF



Extrait
du
SDRIF
de
1994



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'Hôpital : 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 classés 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.