Ville de Fourqueux

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

2.1- Diagnostic et état initial de l'environnement

Sommaire

INTRODUCTION 4

DIAGNOSTIC TERRITORIAL 8

Analyse urbaine

1. Les étapes de l'urbanisation 10
2. Le patrimoine urbain et architectural 14
3. Le relief 18
4. L'armature urbaine 20

Le fonctionnement du territoire

1. Les équipements 34
2. Les transports et les déplacements 40

La situation des droits à construire en 2008 46

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE 48

Les habitants

1. L'évolution de la population 50
2. La structure de la population 51
3. Les caractéristiques socio-économiques de la population 52

Les logements

1. L'évolution du nombre de logements 54
2. La structure du parc 55
3. Le parc social 56
4. Les caractéristiques des ménages et l'évaluation des besoins en logements 57

Les activités économiques

1. Le tissu économique 60
2. Les commerces 61
3. La zone d'activités 62

4. L'emploi 63
5. Les déplacements domicile - travail 64

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 66

Caractéristiques générales
1. La situation du territoire 68
2. La topographie et l'hydrographie 69
3. La géologie 71
4. Le climat 73

Les paysages et les espaces verts
1. Les paysages 74
2. Les espaces verts 75
3. Les espaces protégés 80

La faune et la flore
La faune et la flore 83

Les risques et les nuisances
1. Les nuisances phoniques 84
2. La qualité de l'air et la pollution atmosphérique 85
3. Les risques naturels et technologiques 86

La gestion des déchets et les ressources en eau
1. La gestion des déchets 88
2. La production et la distribution de l'eau potable 89
3. L'assainissement 91

CONCLUSION – ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC 94

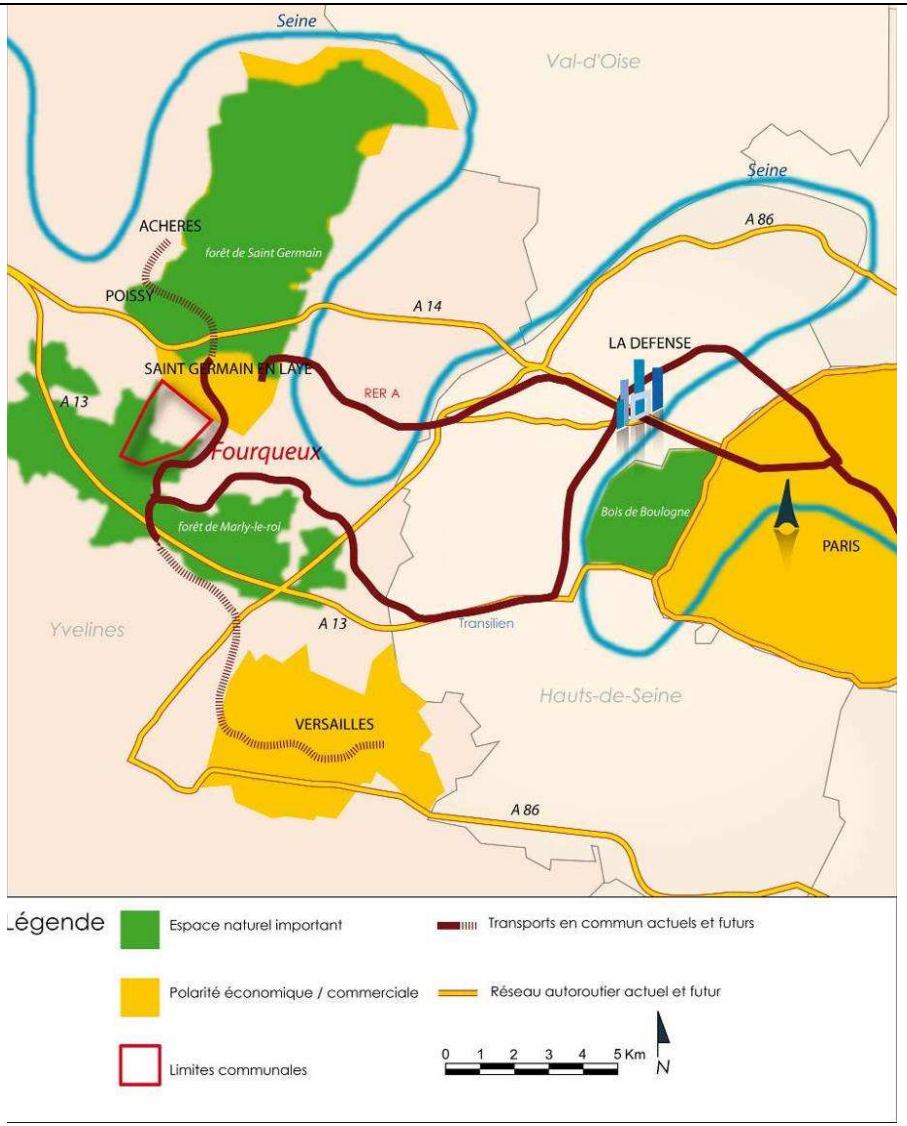
INTRODUCTION

Fourqueux, un territoire inscrit dans un large bassin de vie

Fourqueux en quelques chiffres :

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

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



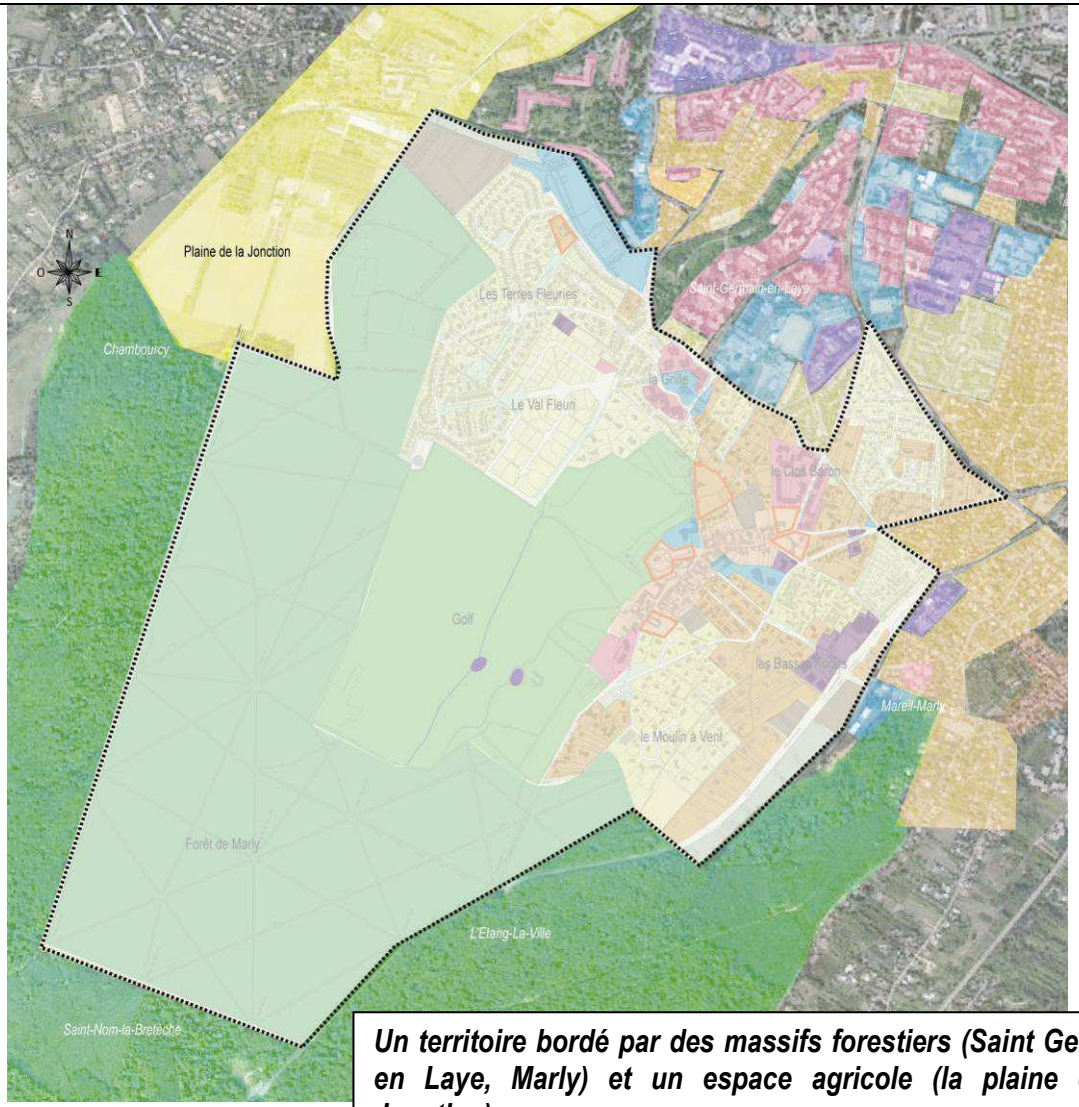
L'occupation des sols des territoires des communes voisines

- Le territoire communal est bordé sur ses franges Sud et Ouest par la forêt de Marly

- Au Nord Ouest, il jouxte un espace à vocation agricole, la Plaine de la Jonction

- Sur ses franges Nord, on remarque une continuité résidentielle notamment pavillonnaire avec Saint Germain en Laye et Mareil Marly

- La commune est située dans l'aire d'influence de Saint Germain en Laye avec laquelle elle est liée à de nombreux titres : les équipements scolaires de 2nd degré (lycée international, lycée technique, collège des Hauts Grillets), la gare, les commerces et les services.



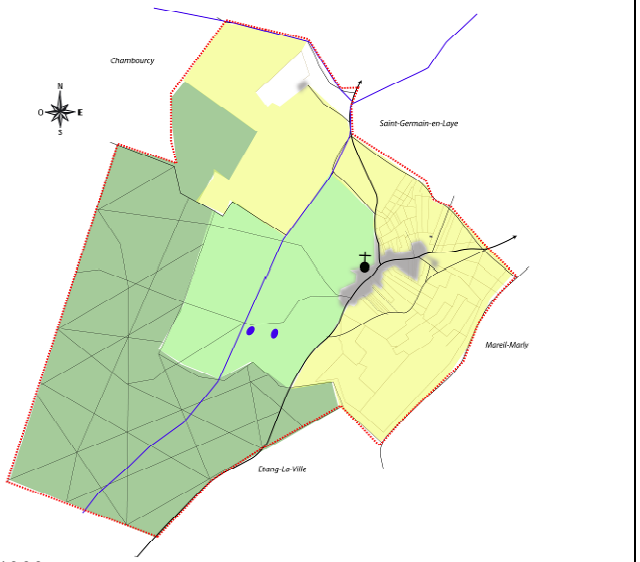
Un territoire bordé par des massifs forestiers (Saint Germain en Laye, Marly) et un espace agricole (la plaine de la Jonction).

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

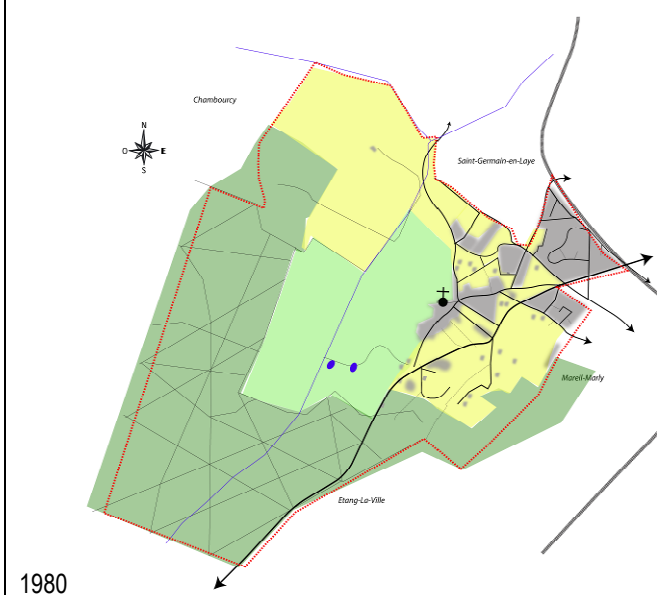
ANALYSE URBAINE

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

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



1900



1980

2008

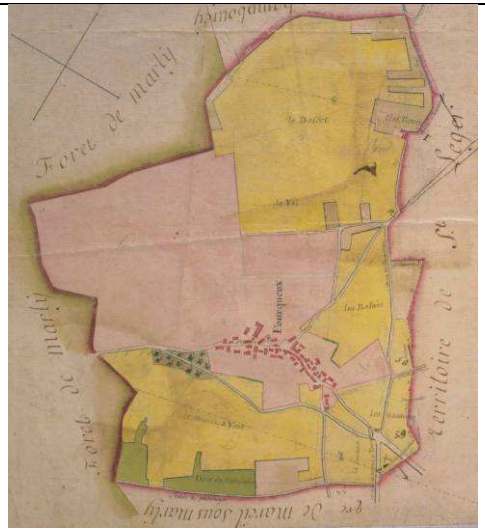
Bois et Forêts
Vignoble et champs
Centre ancien
Zones d'urbanisation
Principaux axes routiers
sentes piétonnes
ru
voie ferrée
Limites communales

Bois et Forêts
Vignoble et champs
Centre ancien
Zones d'urbanisation
Principaux axes routiers
sentes piétonnes
ru
voie ferrée
Limites communales

Bois et Forêts
Vignoble et champs
Centre ancien
Zones d'urbanisation
Principaux axes routiers
sentes piétonnes
ru
voie ferrée
Limites communales

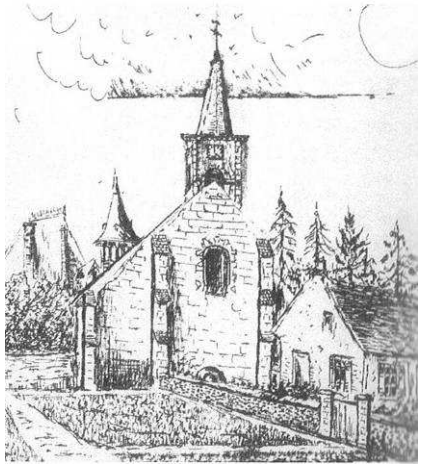
Les origines de Fourqueux

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



Fourqueux au XVIIe

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



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

De terres de chasse au village viticole puis agricole

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

Fourqueux en 1820

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

Cour de la ferme Marqueton en 1900

Une urbanisation récente

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

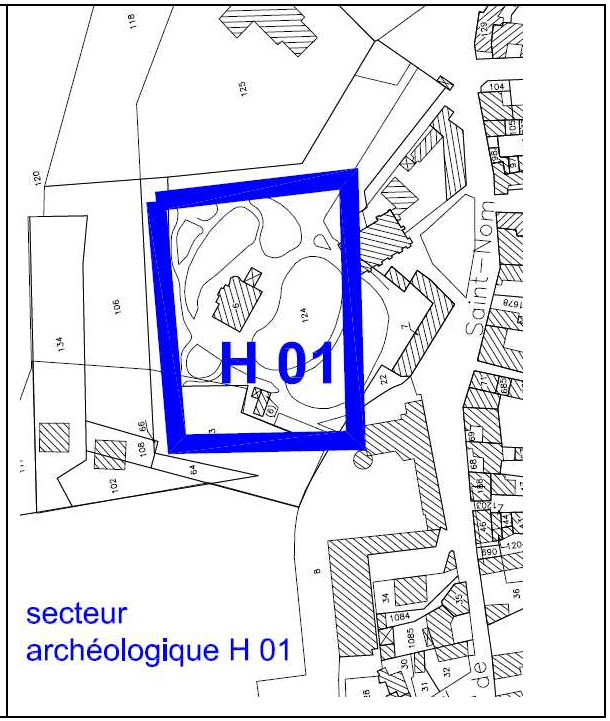
2. Le patrimoine architectural et urbain

Secteur archéologique

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

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

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

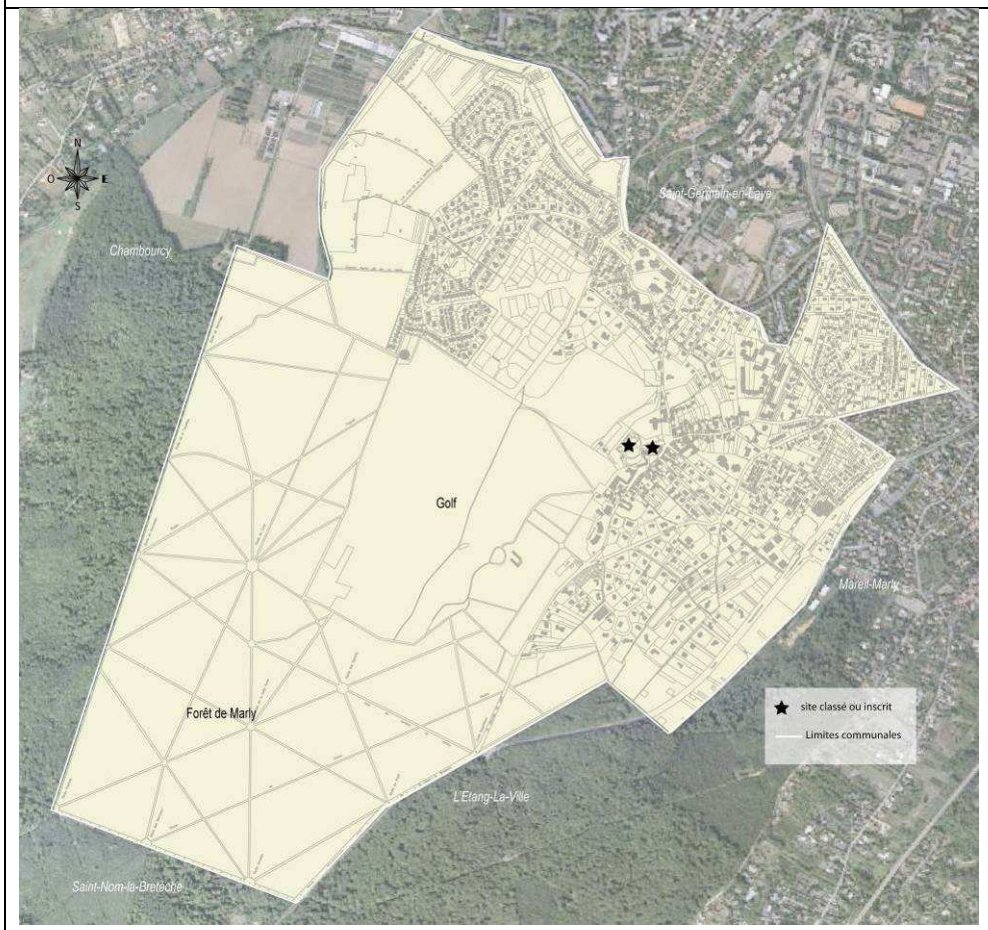


Les édifices classés et inscrits au titre des Monuments Historiques

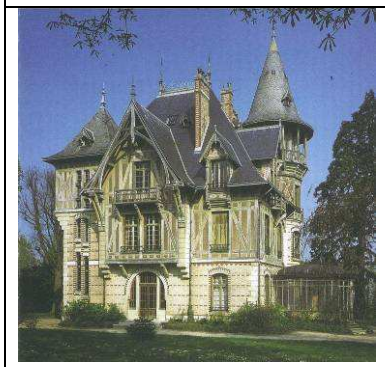
La commune possède deux édifices identifiés au titre des Monuments Historiques :

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

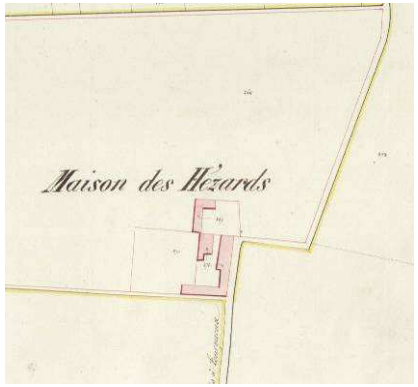
Les deux sont situés dans le cœur historique du village de Fourqueux au Nord Est du territoire communal.



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



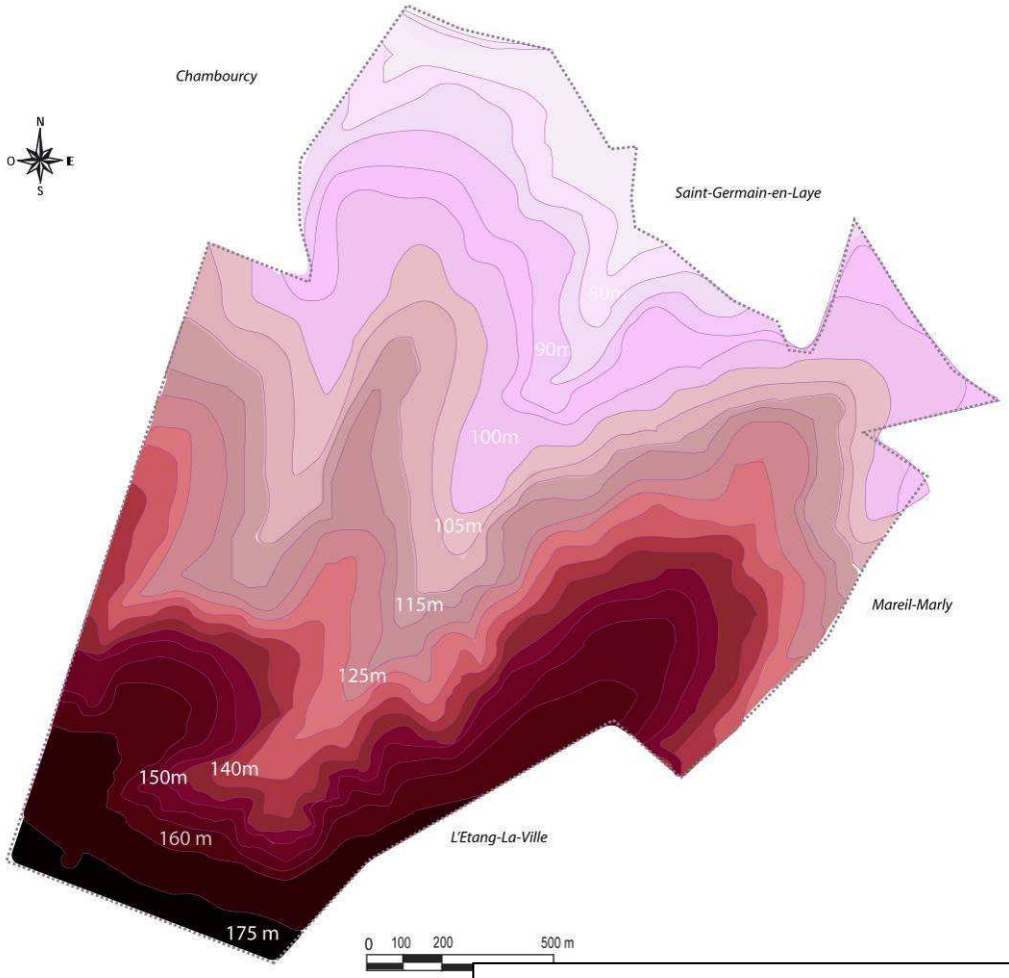
Dominée par une tourelle, la villa Collin a été édifiée en 1892 par l'architecte Vaudremer, à l'emplacement de l'ancien château de Fourqueux, démoli en 1841. Ses façades et toitures, son rez-de-chaussée, son jardin d'hiver ainsi que son escalier sont classés Monuments Historiques depuis 1998. La villa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

<table>
<tr><td colspan="4">Le patrimoine architectural et urbain remarquable</td></tr>
<tr><td>Le patrimoine rural ancien : la Ferme des Hezards
 

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

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

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



Un paysage de coteaux qui offre de belles perspectives vers l'ouest parisien et Paris.

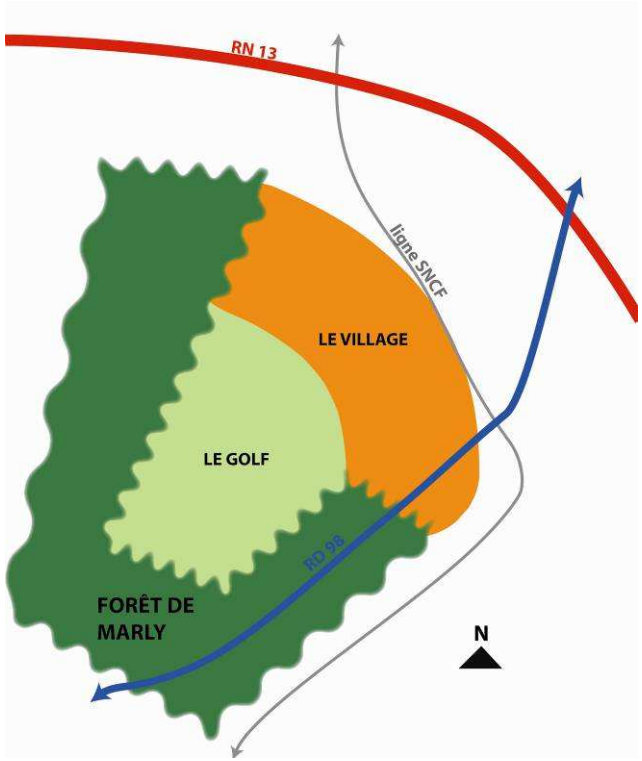
Le territoire communal est fortement marqué par son relief.

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

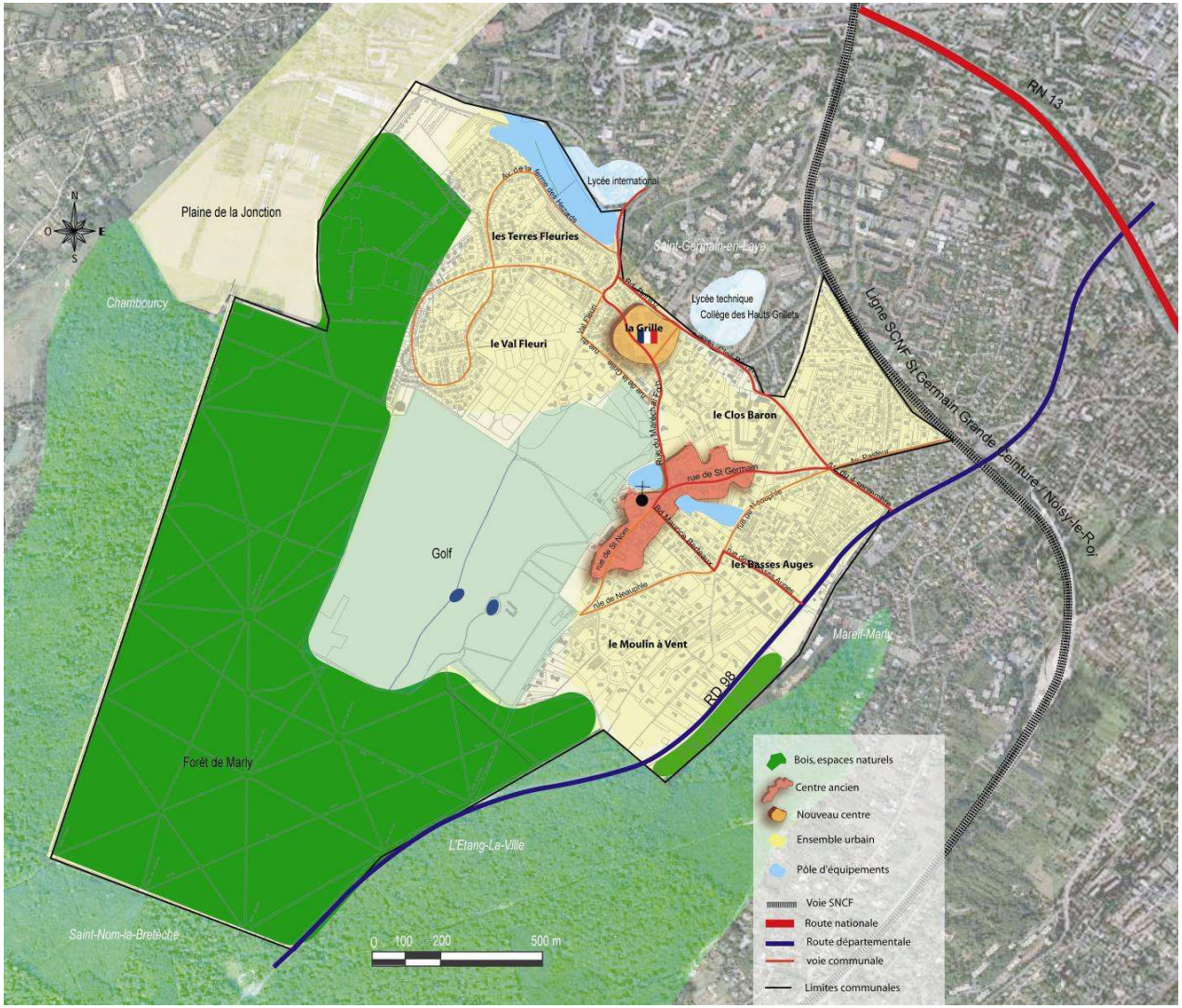
Les coteaux au Sud, ainsi que la succession de vallons et de crêtes parallèles entre elles, structurent la topographie communale selon des lignes de force de direction Nord-Est/Sud-Ouest, qui viennent buter sur le ru de Buzot.

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

4. L'armature urbaine



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



La forêt de Marly au Nord Ouest de la commune

Le golf depuis le Val Fleuri

La rue de Saint Germain

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

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

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

- l'urbanisation s'est réalisée sur le croissant Nord Ouest / Sud Est, jusqu'aux limites avec les communes voisines de Saint Germain en Laye et de Mareil Marly.

- Le site vallonné offre de belles perspectives sur la Capitale et l'Ouest parisien.

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

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

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

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

La RD 98

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

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

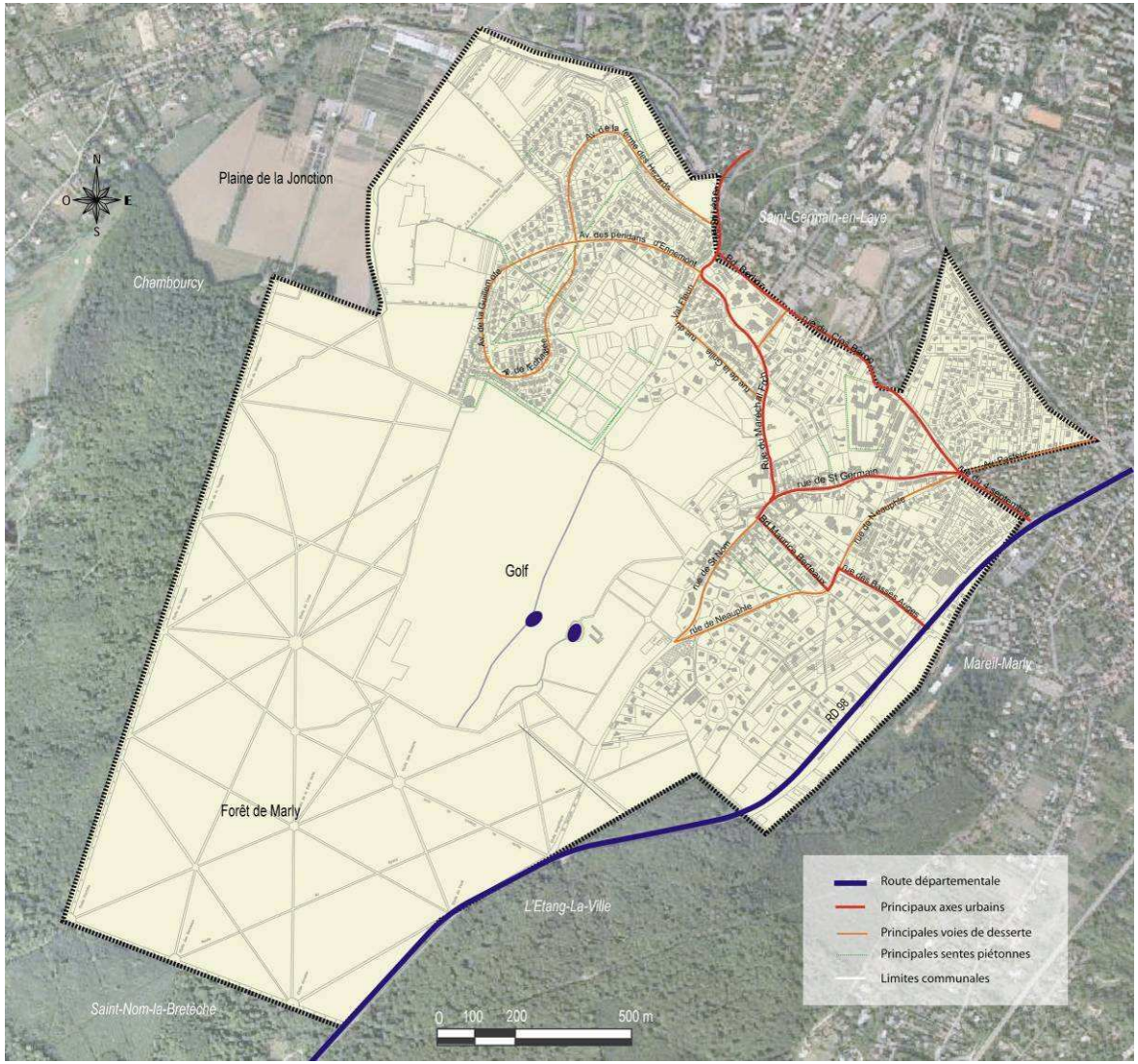
1- Cet axe reprend le tracé historique de l'ancienne route reliant Saint Nom la Bretèche à Saint Germain en Laye, et passe dans la forêt de Marly sur la moitié de sa traversée communale ;
2- De part et d'autre de la voie, bois, anciens vergers et habitations individuelles se jouxtent ;
3- Au Nord de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

La voie ferrée

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

Elle est source de nuisances pour les riverains.

Le réseau de voirie et les cheminements piétons

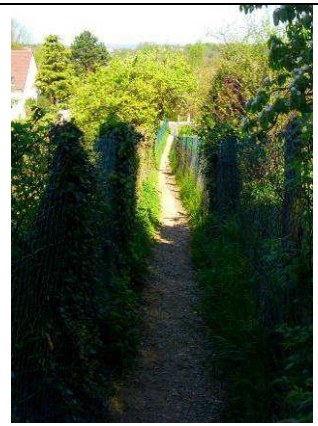


La trame viaire actuelle reprend en partie, le tracé des chemins ruraux du village. Ce réseau se caractérise notamment par une trame orthogonale suivant deux orientations distinctes :

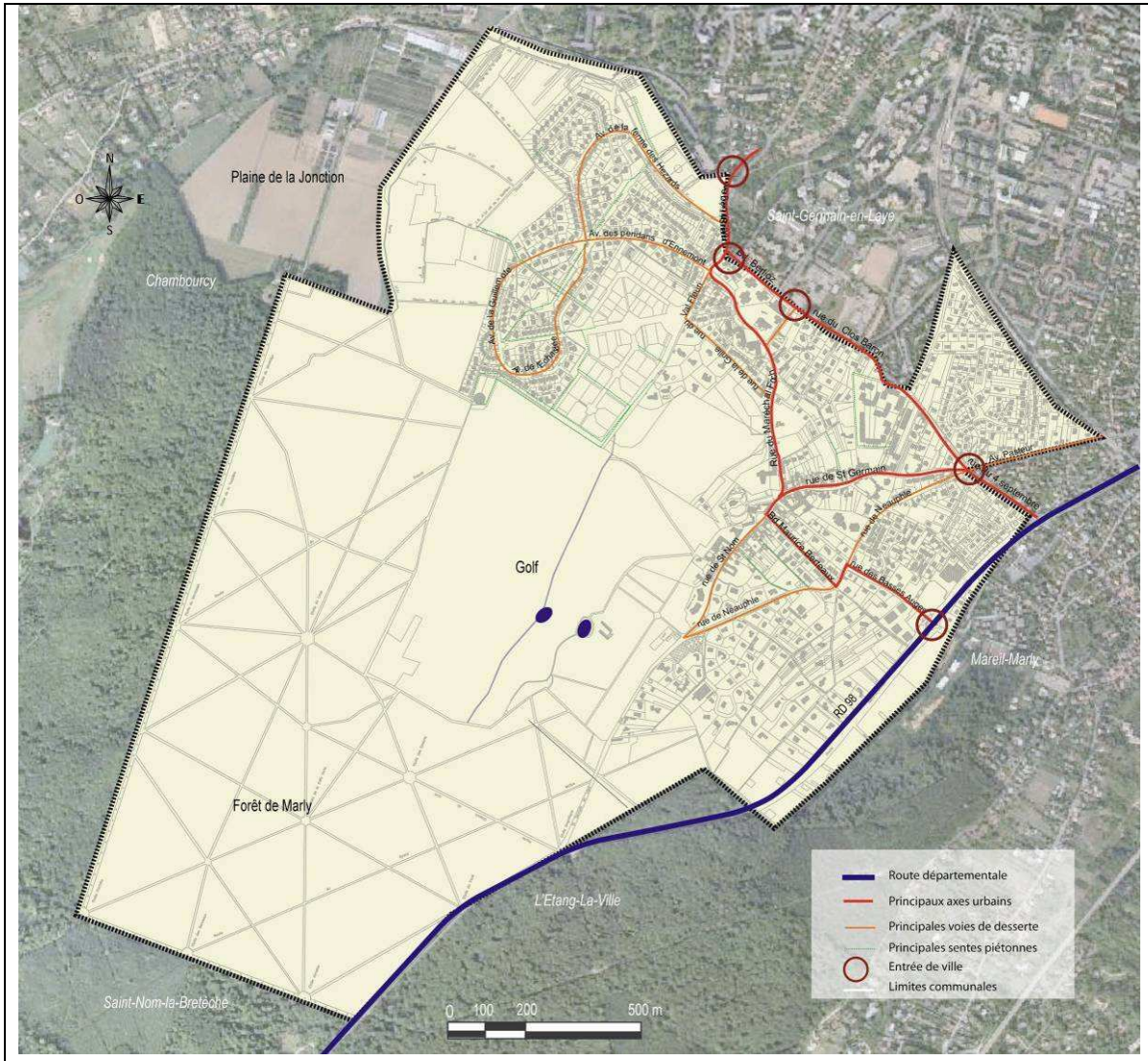
- Nord-Est / Sud-Est, tels que les rues de Neauphle, Saint Nom, Saint Germain, aux Oies…
- Est / Ouest, comme par exemple le Boulevard Hector Berlioz, Maréchal Foch, Maurice Berteaux….

Le réseau est complété par des cheminements piétons sous la forme de sentes. Ces sentes reliaient autrefois le cœur historique du village aux vergers. Certaines, (d'origine) ont été conservées (sentes Joncheret, Girard, des Jardins).
Les différentes entités du village reprennent dans leur composition ce principe de liaisons piétonnes.

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



Les entrées de ville



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

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

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

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

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

Quatre des cinq points d'entrée de ville se trouvent sur l'axe formé par les rues Saint Léger, Berlioz, Clos Baron et 4 septembre.
Cet axe constitue la principale limite communale avec Saint Germain en Laye, au Nord du territoire.
Ces points ont des importances et des aménagements divers.
De l'Ouest à l'Est :

1- Cette entrée de ville est la moins perceptible puisque l'on accède au territoire par la zone sportive. Celle-ci pourra être mise en valeur à la suite d'un réaménagement des équipements sportifs et du lycée international sur le site de Saint Germain en Laye.

2 et 3- Les deux points suivants sont les plus perméables avec la commune de Saint Germain en Laye ; ils permettent d'accéder à la fois au centre « moderne » de Fourqueux et aux équipements scolaires de 2nd degré ainsi qu'à la gare routière de Saint Germain en Laye.

4- Le carrefour de la Croix Rouge permet de desservir l'ensemble de la commune et constitue un accès direct à la RD 98.

1

3

2

4

5

5- Cet accès situé sur la RD 98 au niveau de la rue des Basses Auges dessert principalement la zone d'activités du même nom.
Les terrains agricoles dits de « la Mare Griseau » sont actuellement en friche. Ce site se prête à l'accueil de nouvelles activités économiques, dans le cadre de l'aménagement et de la mise en valeur de cette entrée de ville.

Les grandes unités paysagères et les quartiers

Les grandes unités paysagères

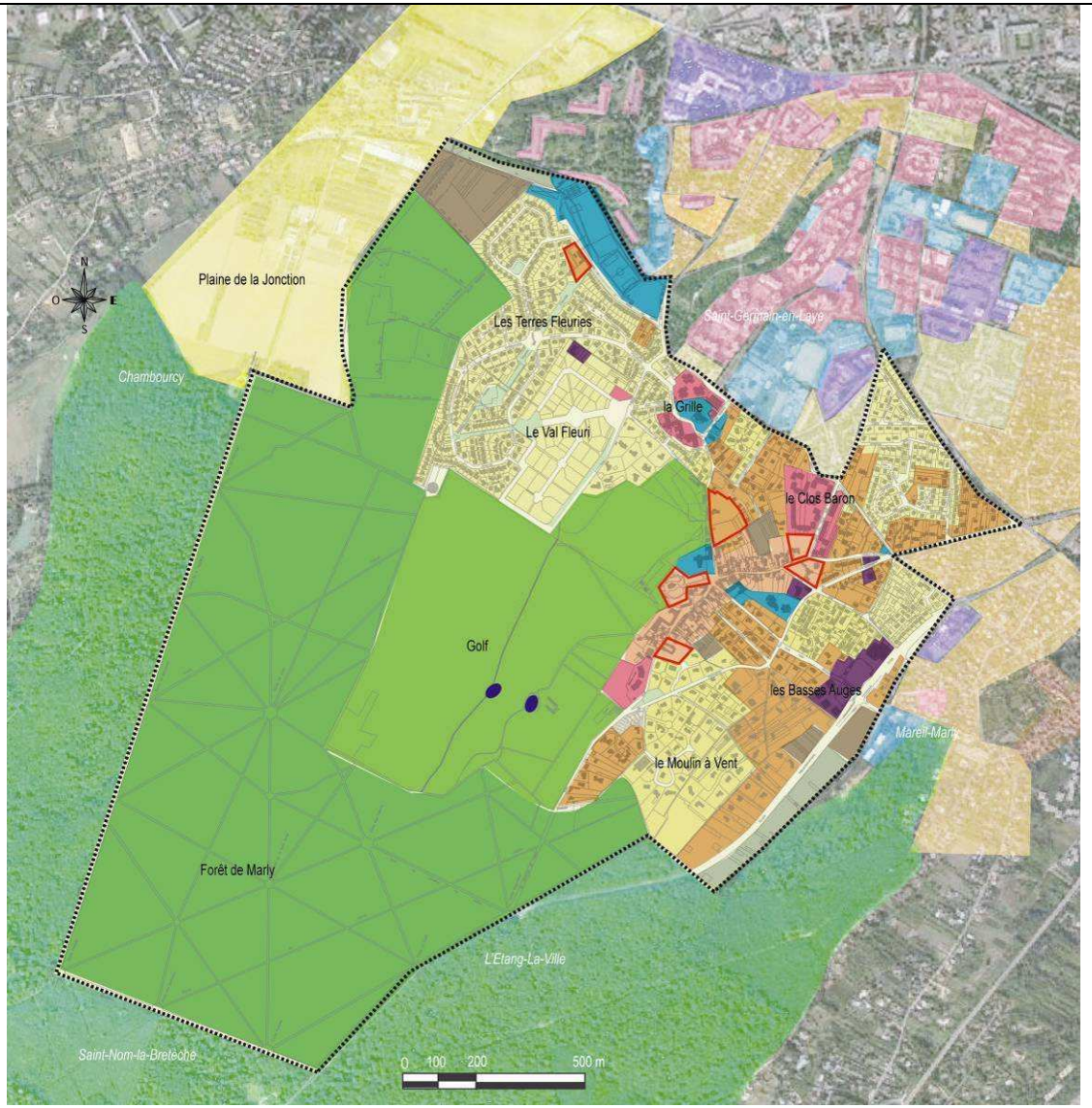
- Bois, espaces naturels
- Golf
- Espaces verts
- Espaces agricoles
- Anciens vergers, friches agricoles

Les quartiers

- Résidences d'habitat individuel
- Habitat individuel diffus
- Grandes propriétés
- Habitat collectif
- Coeur historique du village

Les activités et les équipements

- Zones d'activités
- Equipements
- Limites communales



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

- La forêt de Marly s'étend sur le territoire communal sur environ 186 hectares, véritable poumon vert et lieu de promenade quotidien des fourqueusiens notamment au départ de la porte de Fourqueux ; Ses accès sont pourtant confidentiels, la ville ne profite pas assez de sa position géographique d'exception.

- Le golf est un site naturel classé ; cependant le mur de clôture en pierre qui le ceinture le rend peu perceptible de l'extérieur.

- Les terres dites de « l'hôpital » sont constituées par d'anciens vergers en friche. Ce site vallonné, d'une superficie d'environ 15 hectares, présente un intérêt paysager remarquable ; toutefois ses accès restent confidentiels et peu nombreux. Dans l'objectif de répondre à des besoins collectifs, cet espace de qualité actuellement peu emprunté pourrait faire l'objet d'une réappropriation par les habitants.

Il jouxte les terrains protégés aux abords du ru de Buzot, lieux de promenade en direction de la plaine de la Jonction, du Désert de Retz (PR de Retz) et de la forêt de Saint Germain en Laye.

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

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

Le cœur historique du village

- Le cœur historique, village linéaire, s'est implanté à mi-pente autour de l'église puis en suivant les lignes incurvées que forment les routes de Saint Nom et de Saint Germain.

Ce quartier est marqué par :

- un bâti de maisons de village implantées à l'alignement sur rue, ces maisons rurales sont assez hautes et étroites.
- un aspect discontinu lié à la présence de cours autour desquelles sont implantées certaines constructions. Ces cours qui s'ouvrent sur l'espace public par des porches animent le décor urbain du village et lui donnent son caractère pittoresque.

Des constructions plus récentes implantées notamment rue de Saint Germain s'inscrivent dans les volumes du bâti existant environnant.

- De grandes propriétés sont implantées aux abords du cœur historique, certaines possèdent un intérêt patrimonial certain comme la villa Collin, la maison Victor Hugo. D'autres présentent des potentiels de mutabilité car elles sont faiblement utilisées et parfois quasiment à l'état d'abandon.

- D'anciens vergers en friche situés aux abords de la rue aux Oies rappellent l'identité rurale de Fourqueux grâce à la sente piétonne des Jardins qui les traverse pour rejoindre la rue de Saint Germain. Ces terrains d'environ 7000 m² constituent sont situés en retrait par rapport au village. Cette partie nord du centre ancien n'est pas ou peu reliée avec les quartiers environnants (le quartier de la Grille, le Clos Baron). Une ouverture de cette partie vers les autres quartiers est souhaitable.

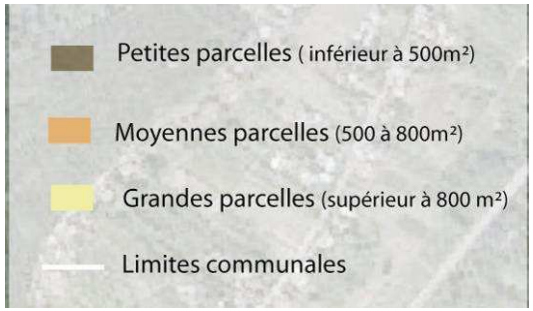
- Les terrains en friche situés entre les sentes piétonnes Girard et Joncheret au Sud du centre ancien. Des réflexions sur ce secteur pourront être engagées dans le cadre de la poursuite du développement de la commune autour du centre ancien.

Quelques sites qui présentent des enjeux très importants.

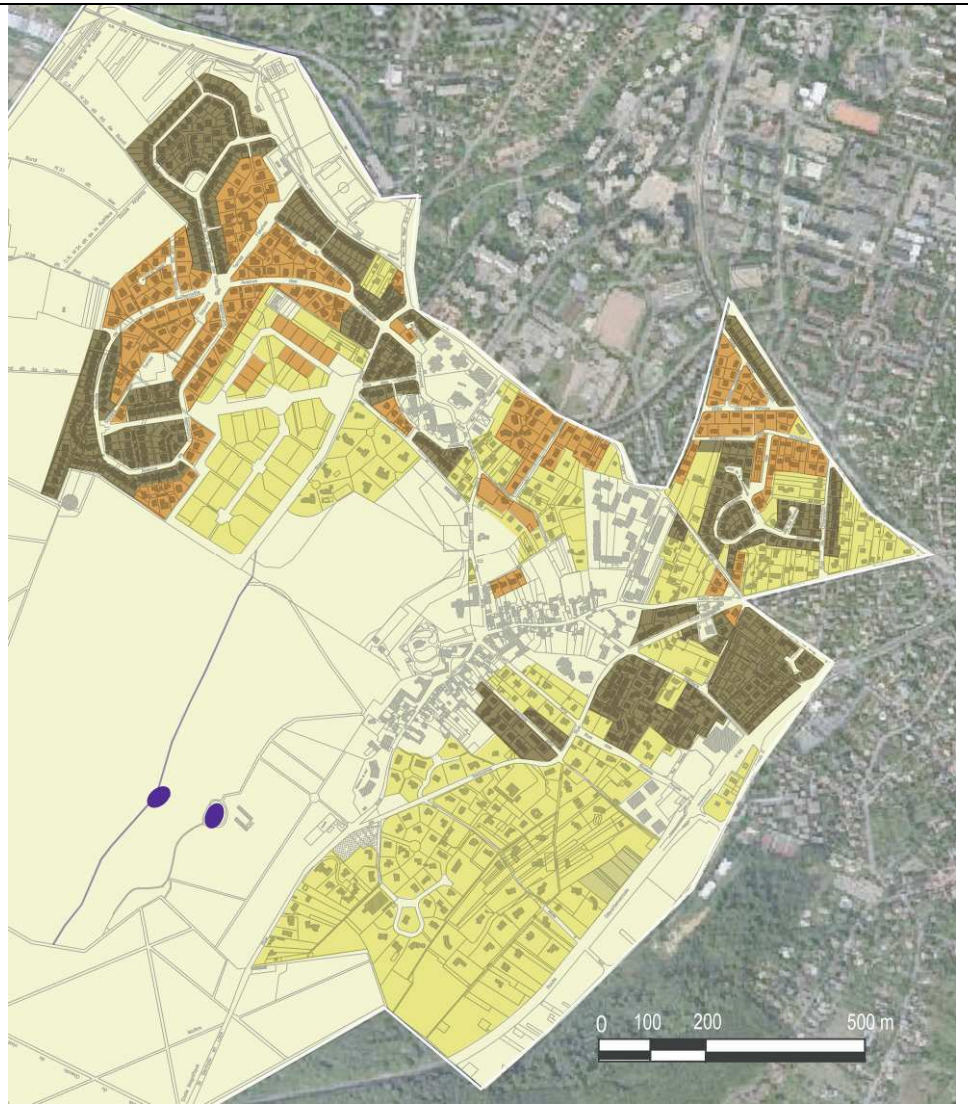
Le Nord Est de la commune 		Ce quartier est légèrement excentré, notamment en raison de sa position de franges avec les communes voisines de Saint Germain en Laye et de Mareil Marly et à son accessibilité restreinte par la rue du Clos Baron. Construit dans les années 1960, cet ensemble correspond à l'un des premiers quartiers récents de Fourqueux. Le bâti est composé essentiellement de maisons individuelles de différents types (maisons en bande, pavillons, villas…) qui présentent une qualité d'ensemble.
Le Clos Baron 		Cette opération de petits immeubles d'habitat collectif de part et d'autre de la rue du Clos des Haies a été réalisée au début des années 1970. Les constructions, de faible hauteur (R+3), s'implantent autour d'un bel espace vert arboré de qualité.
Le Sud de la commune : le Moulin à Vent 		Ce quartier situé sur le coteau Sud Est de la commune est majoritairement composé d'habitat individuel de tailles et de formes diverses reflétant pour certaines, leur période de construction, (maisons de villégiature, pavillons, villas modernes…). Quelques ensembles pavillonnaires sont clos et protégés par des grilles.
Le Nord Ouest : Les Terres Fleuries / Le Val Fleuri 		Ces deux opérations d'ensemble ont été réalisées respectivement dans les années 1980 et 2000. - Les Terres Fleuries est un quartier assez dense qui présente un bon équilibre entre ensemble bâti et espace public (espace vert piéton traversant). Le bâti y est relativement homogène composé de maisons individuelles groupées. - Le Val Fleuri comprend des constructions de grande taille, qui sont implantées sur des parcelles assez larges.

Des quartiers d'habitation assez bien structurés et relativement peu mutables.

Taille moyenne des parcelles dans les quartiers d'habitat individuel



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



FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

1. Les équipements

Le diagnostic sur les équipements a été réalisé avec l'aide des services de la commune cependant les informations et l'analyse qu'il contient demandent à être validés afin d'aboutir à des enseignements correspondant aux réalités et aux besoins de la population.
En effet, l'objectif du présent diagnostic est d'évaluer le niveau d'équipements de la commune au regard des besoins des habitants, aussi bien sur le plan qualitatif que quantitatif, en tenant compte des caractéristiques de la population.

Les équipements communaux

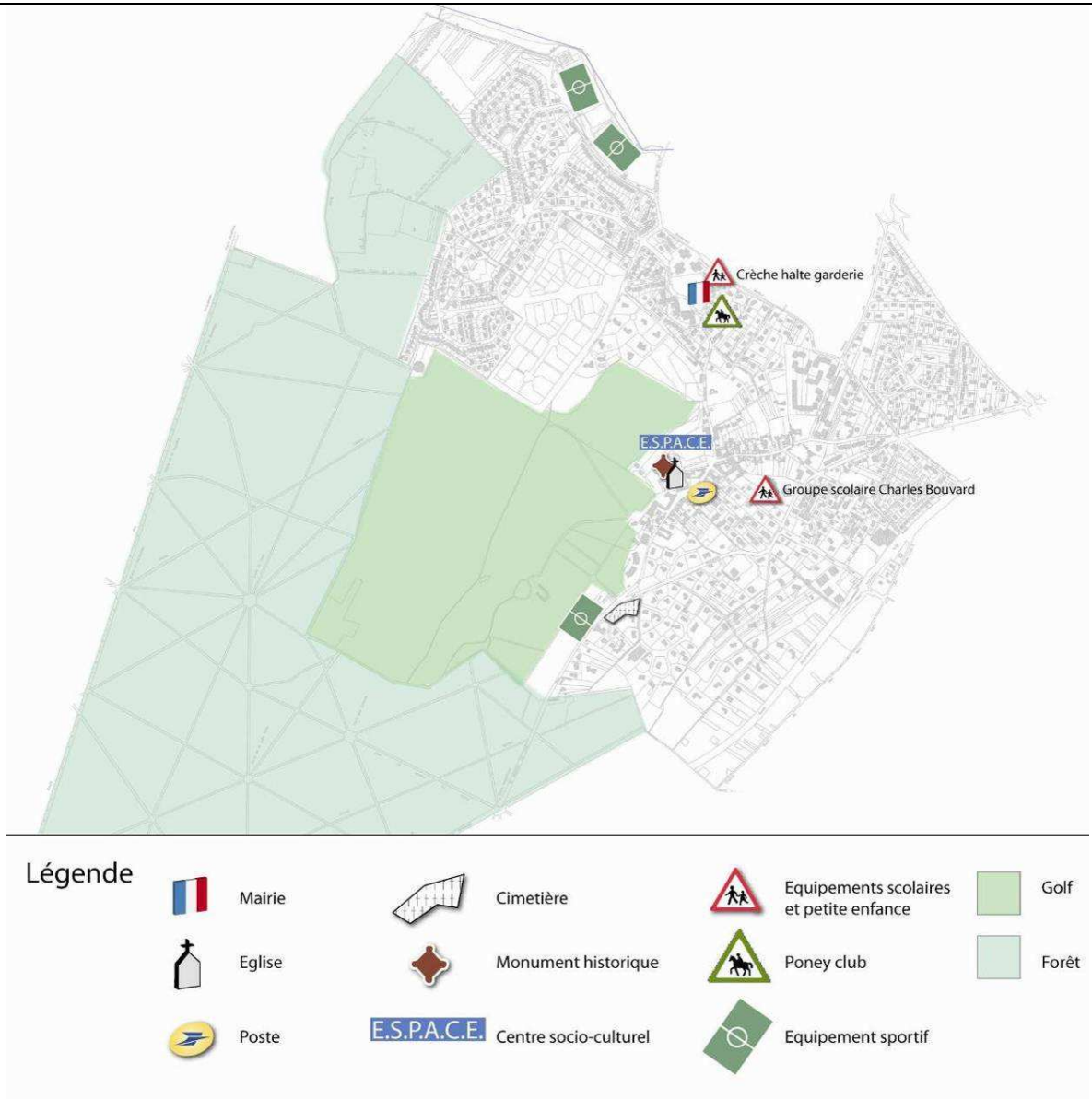
- Une nouvelle **mairie** a été construite en 1990

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

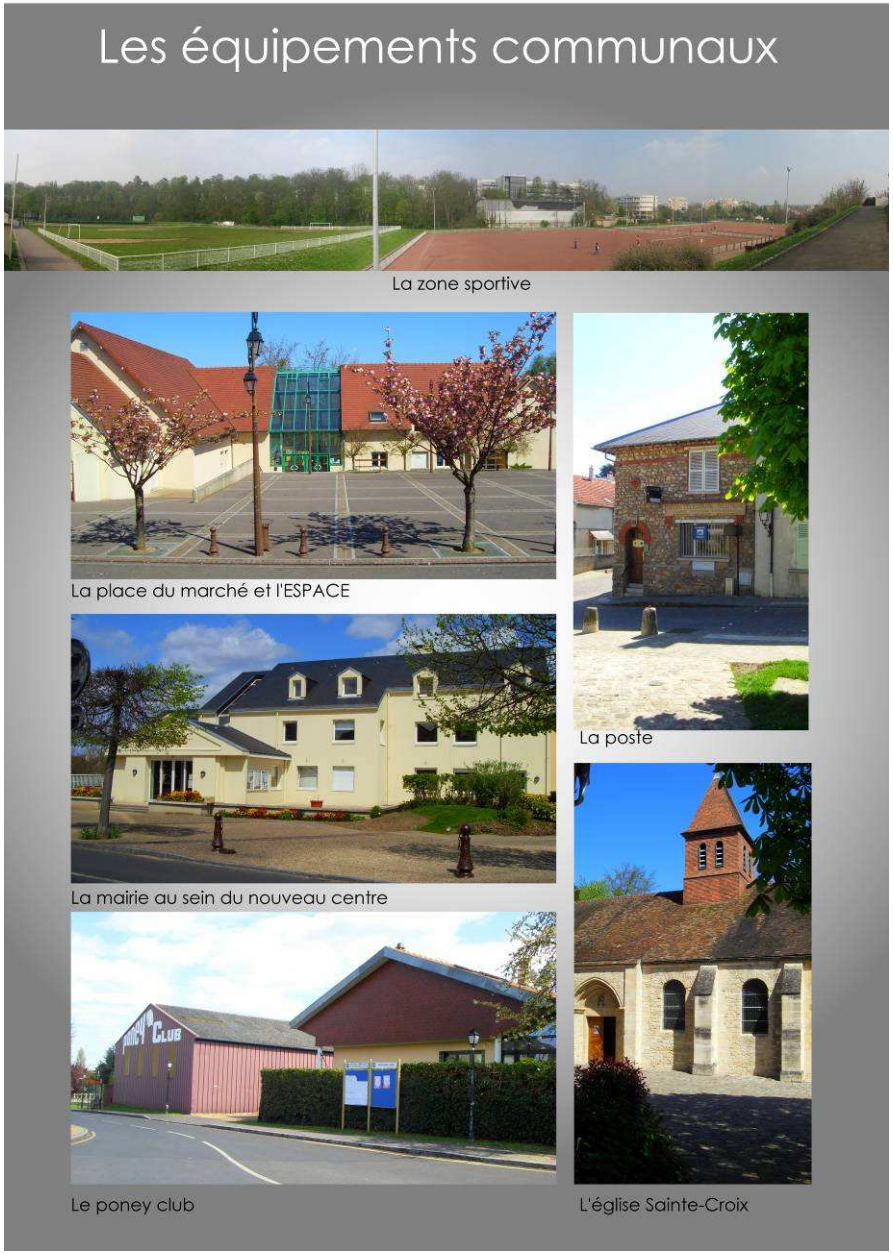
- L'**ESPACE** est le principal équipement communal. Il est situé dans le centre historique à proximité de la place du Marché. C'est le cœur social et culturel de la commune ; il abrite un centre social, une bibliothèque, une salle de spectacle polyvalente, un centre de loisirs (CLSH), une école de musique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

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

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



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



Les équipements scolaires et de petite enfance

Les équipements scolaires

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

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

Une partie des enfants de Fourqueux fréquentent le Collège des Hauts Grillets, qui est situé sur la commune de Saint-Germain-en-Laye, en limite de Fourqueux. Il accueille en priorité les enfants des communes de Saint-Germain-en-Laye et Mareil-Marly.
Des équipements scolaires du second degré, publics ou privés, situés sur le territoire de Saint-Germain-en-Laye accueillent les jeunes fourqueusiens.

La petite enfance

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

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

Le groupe scolaire Charles Bouvard

La crèche -halte garderie

Les équipements sportifs

Les équipements sportifs comprennent :

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

Des équipements privés viennent compléter et diversifier cette offre :

- Un poney club
- Le golf

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

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

Stade Claude Bocard

Tennis couvert

Une importante zone sportive au nord de la commune.

2. Les transports en commun et les déplacements

Une bonne connexion au réseau routier régional

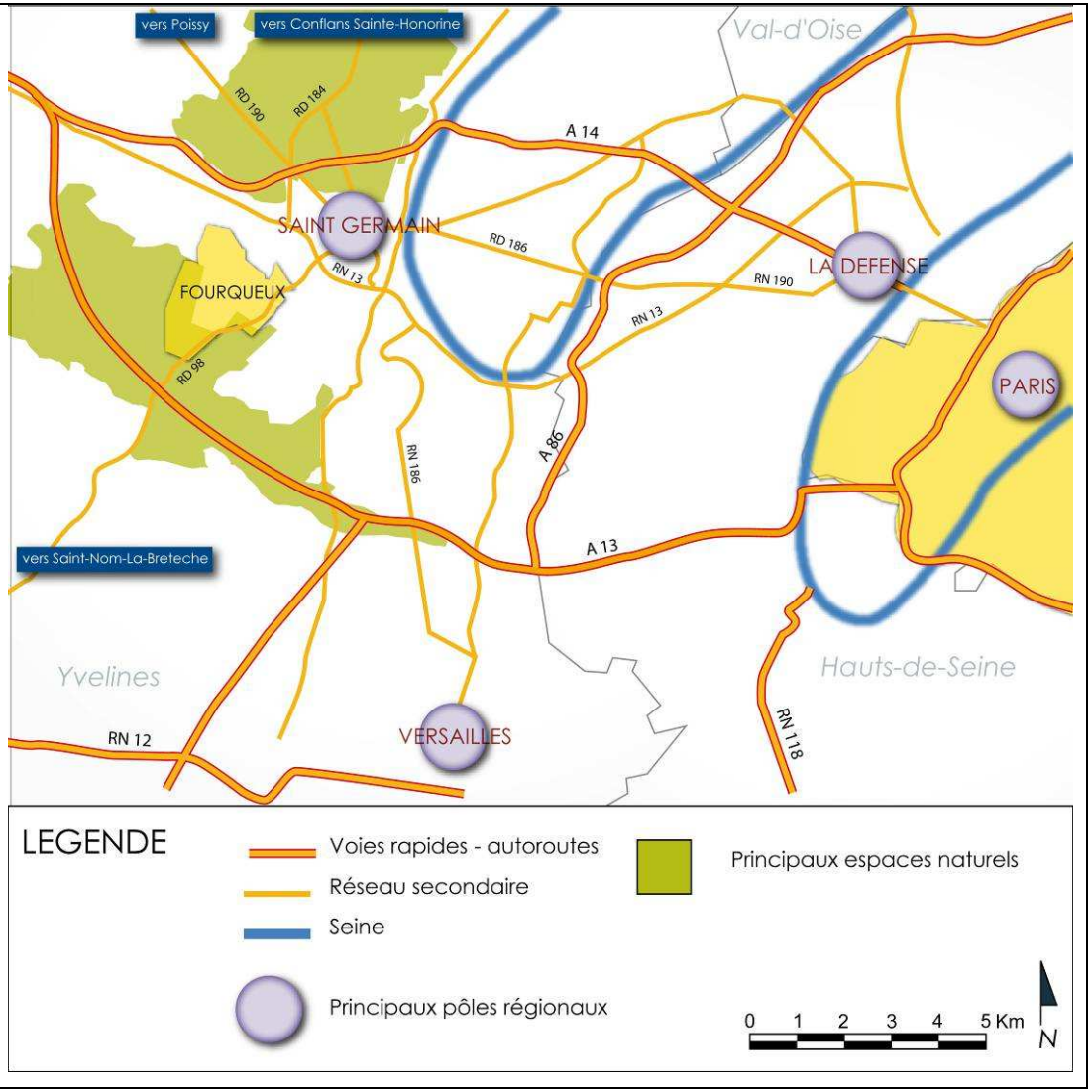
La desserte routière de la commune

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

La commune est desservie par :
L'autoroute A13 qui la relie à Poissy ainsi qu'à Paris porte de Saint Cloud, ou porte Maillot avec l'A14.
La RN 13 qui dessert Marly-le-Roi, Le Pecq, Port-Marly, Saint Germain, Chambourcy.
Les RN 184 et 186 qui assurent les liaisons avec Versailles et Conflans-Sainte-Honorine
La RD 190 vers Saint-Germain-en-Laye et Poissy
La RN 308 vers Maisons-Laffitte et Poissy

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

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



La desserte interne à la commune

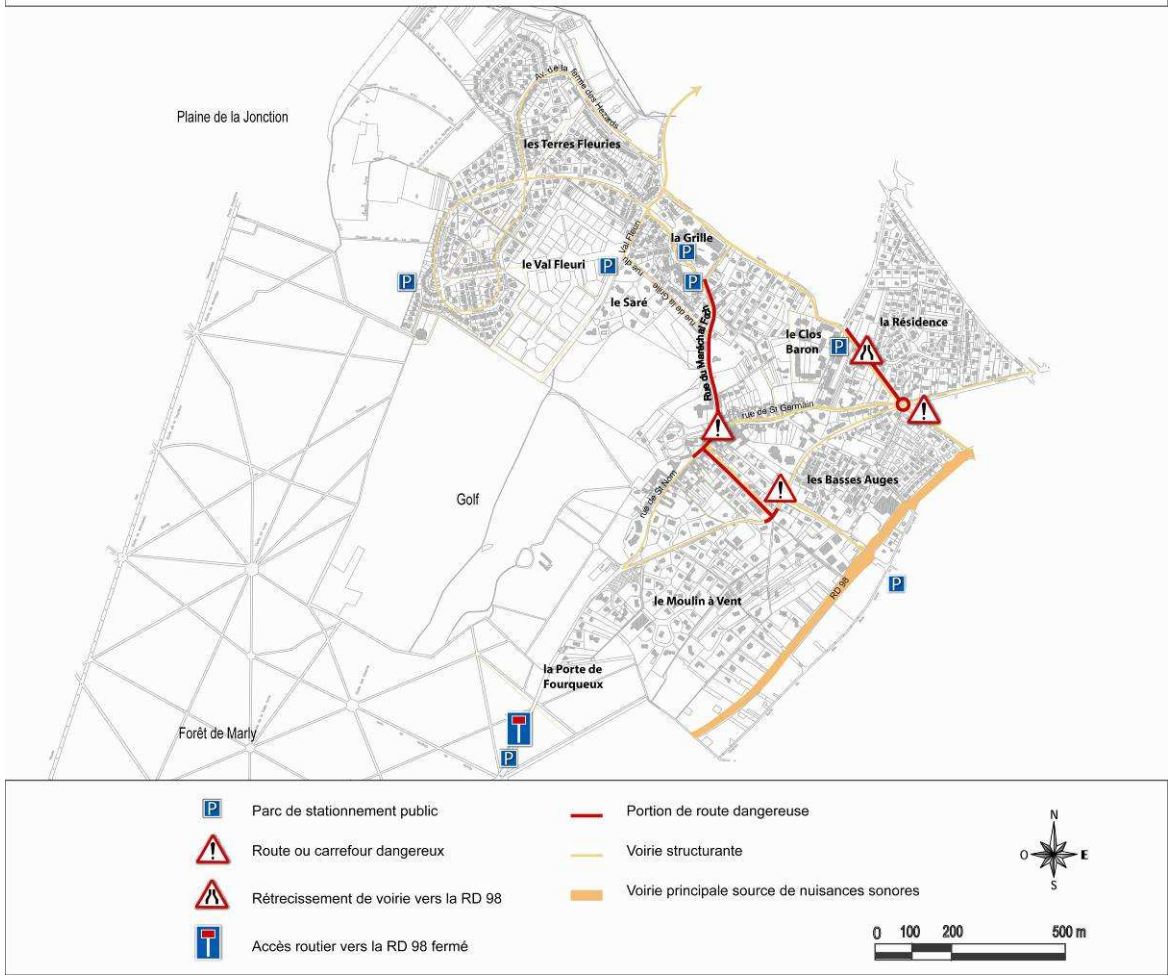
La voirie primaire de Fourqueux respecte le réseau viaire ancien du village. Dans le centre ville historique, les rues sont étroites et assez sinueuses. Les raccordements à la RD 98 sont peu nombreux (2) du fait de la mise en voie piétonne et cyclable du raccordement entre la rue de Neauphle et de la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

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

Certaines voies sont marquées par une vitesse trop élevée des véhicules qui l'empruntent. Un aménagement adapté de l'espace public pourrait permettre une réduction de ce risque.
Les parkings publics, ainsi que le stationnement sur la chaussée répondent correctement à la demande. Certains sont même très peu utilisés, c'est le cas du parking du rond point Charles de Gaulle.

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

La circulation intra communale



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

Le réseau ferré

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

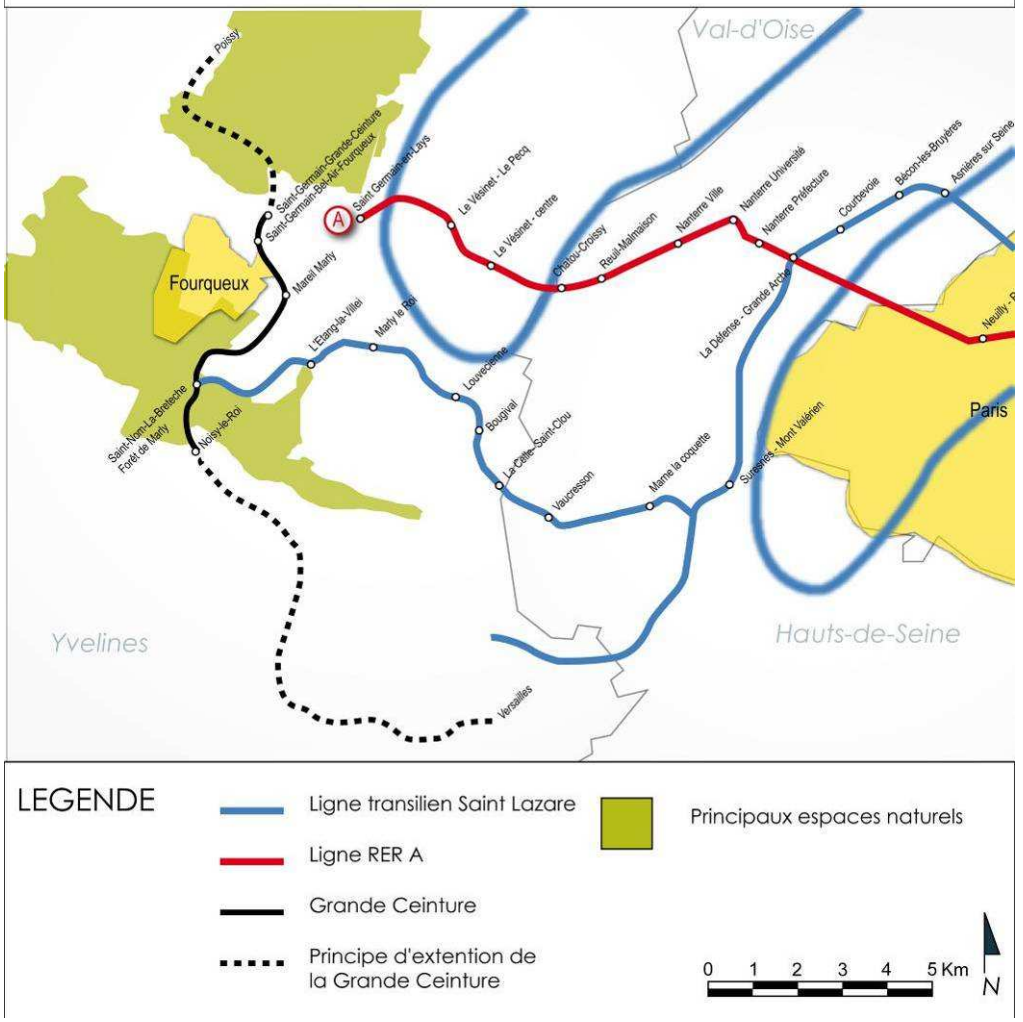
La plus intéressante est la gare de Saint Germain en Laye desservie par la ligne A du RER.
La gare la plus accessible depuis la commune est la gare de Mareil Marly, située sur la ligne qui reprend le trajet de la grande ceinture, et dessert Saint-Germain-en-Laye, Saint-Nom-la-Bretèche et Noisy-le-Roi. Elle permet un raccordement au réseaux Transilien Saint-Lazare au niveau de la station Saint-Nom-la-Bretèche forêt de Marly. De là, cette ligne permet de rejoindre La Défense et Paris.
Un projet de prolongement permettra de relier à terme Versailles à Poissy. Ce projet, lorsqu'il sera réalisé, améliorera considérablement la desserte en transports en communs de Fourqueux. La gare de Saint-Germain-Bel-Air-Fourqueux verra son statut évoluer. Par conséquent, il semble important dès aujourd'hui :

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

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

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

L'accessibilité ferroviaire à Fourqueux



Le réseau de bus

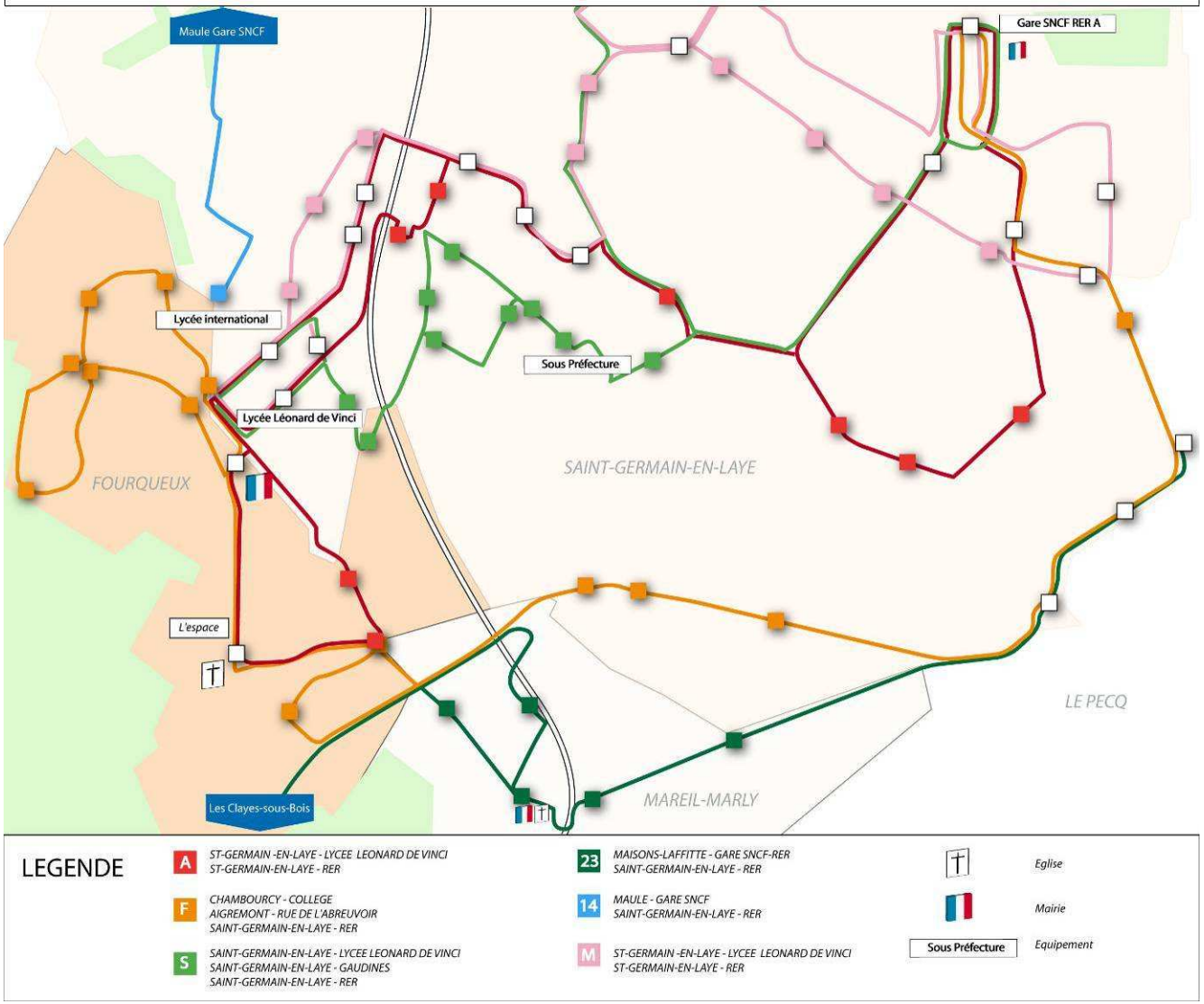
Six lignes de bus traversent ou longent le territoire communal de Fourqueux. Il s'agit des lignes A, F, S, 14 et M, exploitées par Véolia, et la ligne 23 exploitée par CSO. La plupart des lignes desservent la gare RER de Saint-Germain-en-Laye. Seules deux lignes desservent réellement le village de Fourqueux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

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

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

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

Réseau de bus desservant FOURQUEUX



La Fréquence des bus

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

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

Des circulations douces à développer

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

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

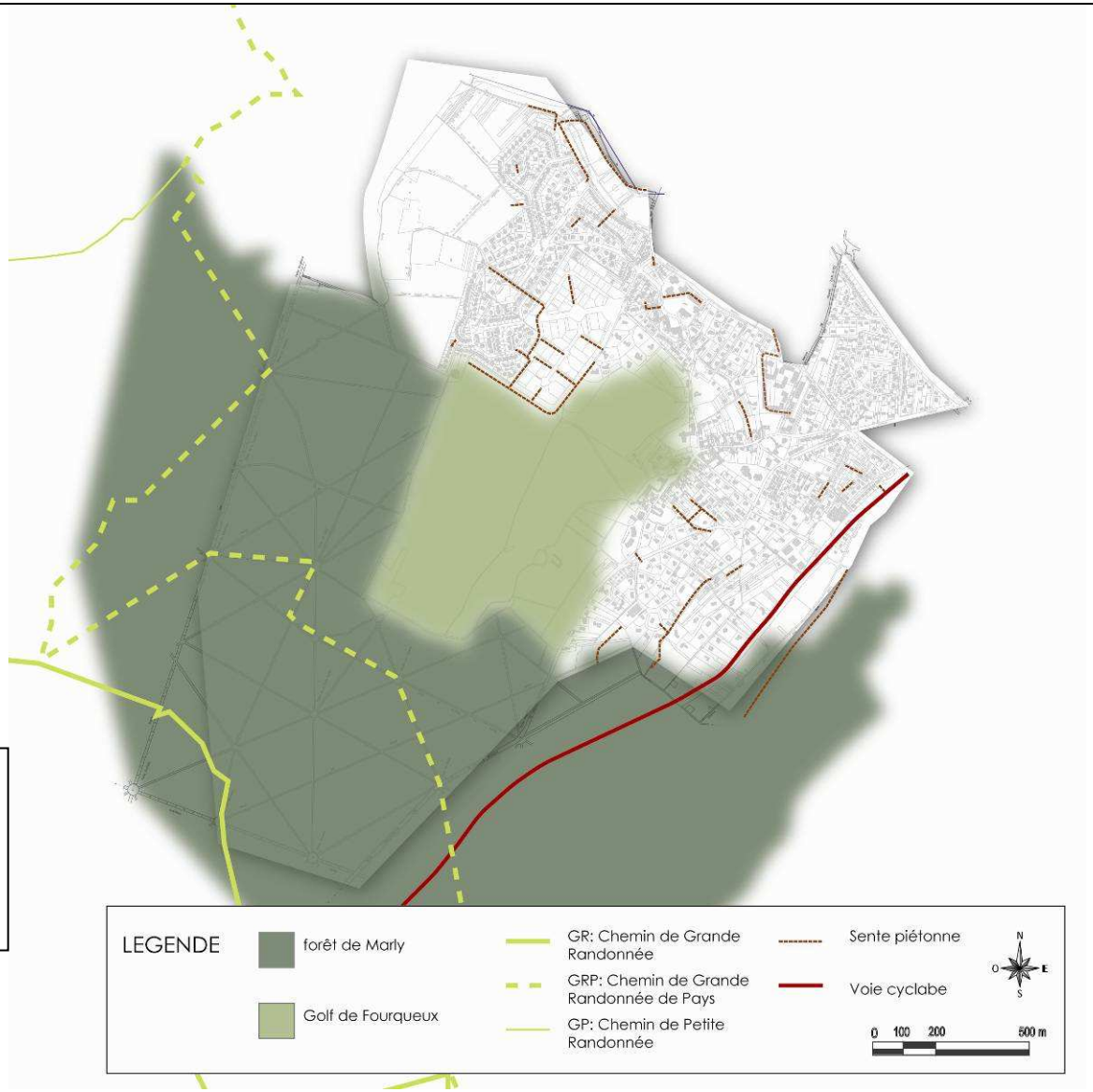
- Le GR 1, qui traverse la commune sur une portion de 494 mètres part de la porte Maillot et fait le tour de Paris, en traversant le bois de Boulogne, le parc de Saint-Cloud avant de s'enfoncer dans la forêt de Marly.
- Le GRP de la ceinture verte de l'Île-de-France qui traverse la commune sur une portion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

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

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

- ***De nombreuses sentes piétonnes offrent des liaisons douces entre les quartiers.***

- ***Une diversité de cheminements doux mais juxtaposés sans logique d'ensemble.***



La situation des droits à construire en 2008

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

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

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

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

LES HABITANTS

Préambule

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

1. Une augmentation irrégulière de la population depuis 1968

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

A partir des années 1950, la croissance se fait plus rapide, on assiste quasiment à un triplement de la population entre 1954 et 1975 principalement dû à la construction de nouveaux logements, notamment dans les quartiers Sud de la ville. En moyenne durant cette période, la population a augmenté de 4,6% par an.
Après une stabilisation autour de 2 200 habitants entre 1975 et 1982 (+1.8% par an), la population va doubler en l'espace de 10 ans, soit une augmentation moyenne de 6,8% par an. Cette reprise s'explique par la réalisation d'opérations de logements importantes comme celle des Terres Fleuries.
Entre 1990 et 2005, l'augmentation de la population s'est considérablement ralentie mais la population n'a toutefois pas baissé (+0.2% par an).

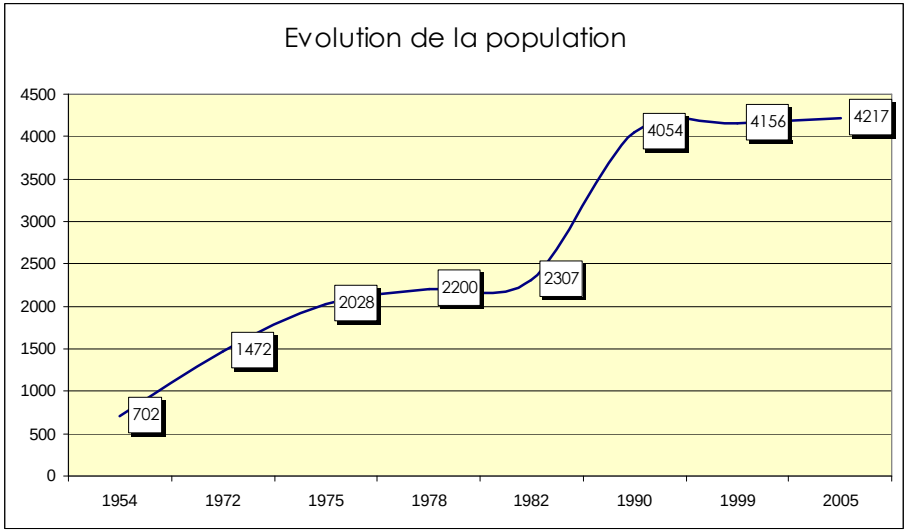
De plus, depuis 1986, le solde naturel de la population reste positif (autour de 0.5% par an) alors que celui des communes proches tend à diminuer.

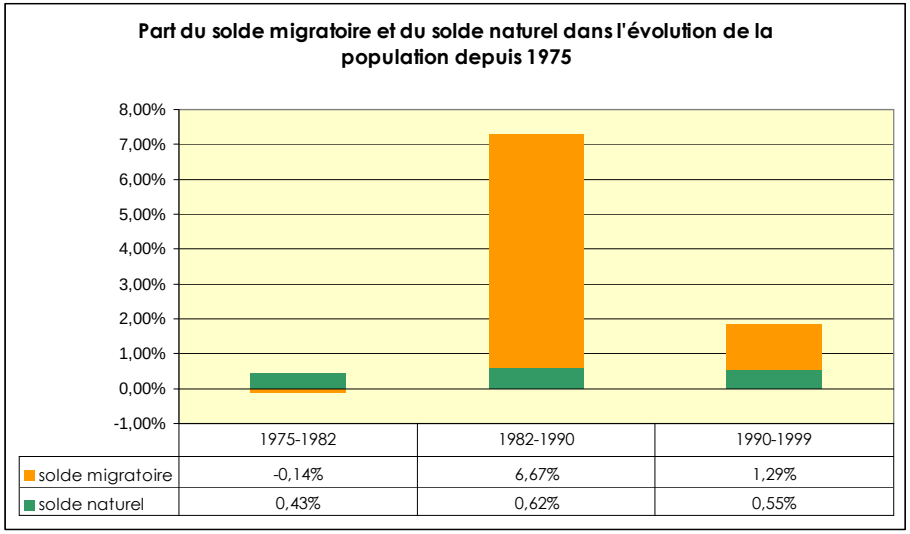
Cependant c'est principalement le solde migratoire, lié le plus souvent à la construction de nouveaux logements sur le territoire communal, qui permet d'expliquer les variations dans l'augmentation de la population Fourqueusienne.
Entre 1982 et 1990, on observe ainsi une variation annuelle, due au solde migratoire, qui s'élève à 6.67% et où dans le même temps la population passe de 2307 à 4054 habitants, soit quasiment un doublement en 8 ans (+ 75,7%).

L'évolution de la population depuis 1950 :

1950 – 1970 : augmentation progressive
1970 – 1980 : stabilisation
1982 – 1990 : très forte augmentation
Depuis 1990 : tendance à la stabilisation

Source : INSEE recensement général de la population 1999
INSEE recensement annuel 2005
POS Fourqueux (2000)





Source : INSEE recensement général de la population 1999

2. Une population assez jeune mais qui vieillit

Naturellement Fourqueux a connu depuis trente ans les mêmes tendances qu'au plan régional et national : vieillissement de la population due à l'allongement de la durée de vie et à la baisse de la natalité. Néanmoins, Fourqueux se distingue par un vieillissement plus modéré de sa population avec une part importante de 0-19 ans (autour de 33%) qui reste stable.
Si la part des 0-19 ans a progressé entre 1982 et 1990, suite à la construction des Terres Fleuries, elle a tout de même ré-augmenté entre 1999 et 2005 sans construction nouvelle d'importance. Cela peut traduire une rotation dans le parc de logements, avec l'arrivée de jeunes ménages.

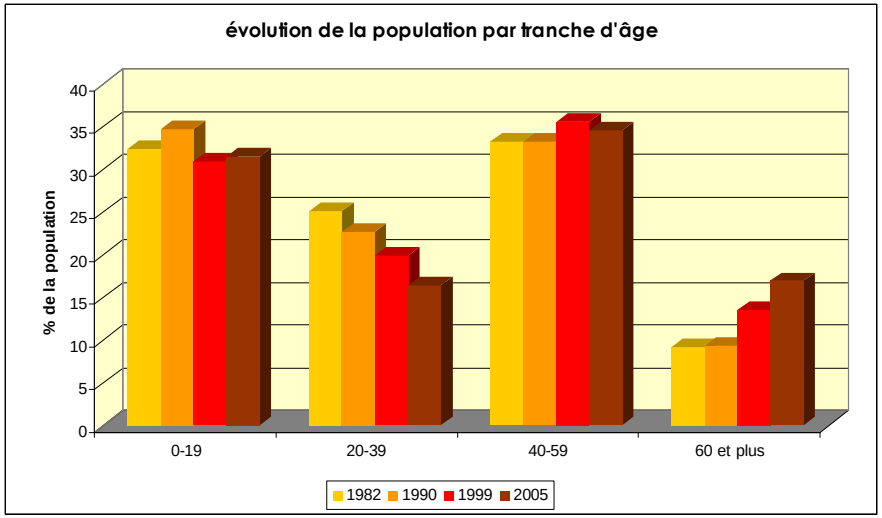
La part des jeunes actifs (de 20 à 39 ans) est en chute constante depuis 1982, passant de 25 à 17% de la population en 25 ans. Cette chute peut s'expliquer par un problème d'offre en petits logements sur la commune, ainsi que par la faible desserte en transport en commun, qui handicapent l'installation des jeunes actifs sur le territoire communal.
La part des actifs plus âgés, à l'image de celle des plus jeunes, reste stable entre 30 et 35% de la population. C'est la tranche d'âge la plus représentée dans la commune.
La part des personnes de 60 ans et plus a augmenté, passant de moins de 10% en 1982 à 17% en 2005, dépassant pour la première fois celle des jeunes actifs.

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

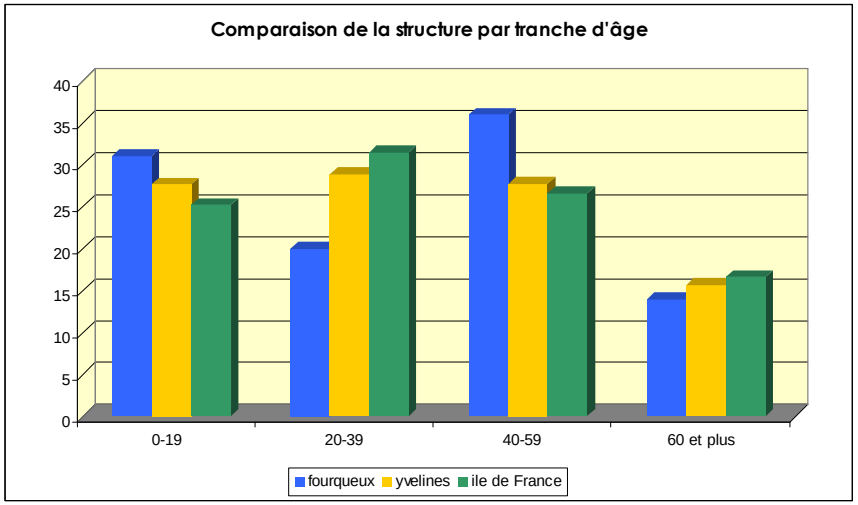
Une difficulté à retenir les jeunes actifs : baisse sensible et régulière des 20 – 40 ans

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

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



Source : INSEE recensement général de la population 1999



3. Les caractéristiques des ménages

La population de la commune est fortement dominée par les cadres et professions intellectuelles qui, malgré une légère baisse depuis 1990, représentent toujours un tiers de la population active en comprenant les retraités de la commune.
Les agriculteurs, qui étaient encore une vingtaine en 1982, ont aujourd'hui totalement disparus, et les ouvriers sont de moins en moins présents dans le paysage professionnel au sein de la population active.
Parmi les catégories socioprofessionnelles qui augmentent, on peut citer les professions intermédiaires et les employés, dont la part est en hausse depuis 1990.
Le phénomène le plus marquant est l'augmentation du nombre de retraités, qui est passé de 10 à 20% entre 1982 et 1999.

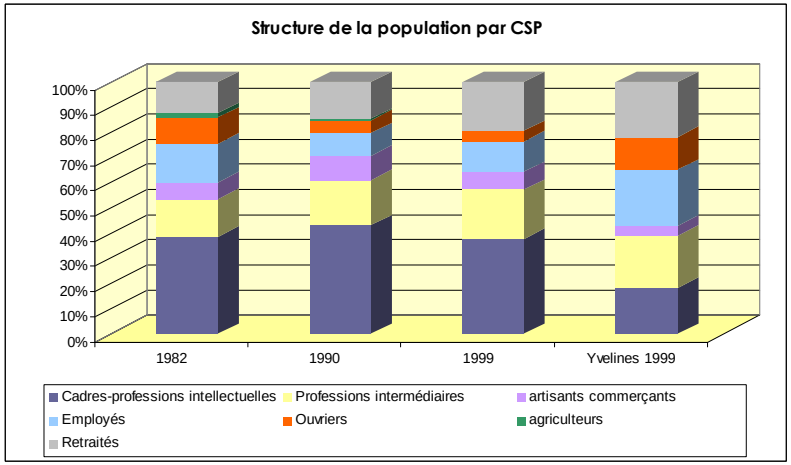
La situation géographie de Fourqueux par rapport à Paris et à la Défense qui accueille de nombreuses sociétés étrangère et multinationales ainsi que la proximité du lycée international de Saint Germain en Laye font que la proprotion d'habitants d'origine étrangère est importante (environ 10 % des ménages).

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

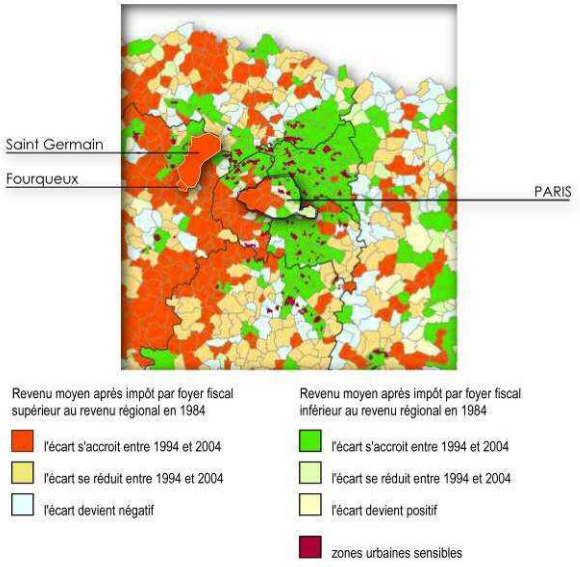
Le revenu moyen par ménage à Fourqueux en 2007 est de 53 463 € par an.
Le taux de chômage est de 7.4% en 2005, bien en dessous du taux régional qui est de 11,7%.

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

Source : INSEE recensement général de la population 1999



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



Projet de SDRIF : données 2004

LES LOGEMENTS

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

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

La construction récente de logements

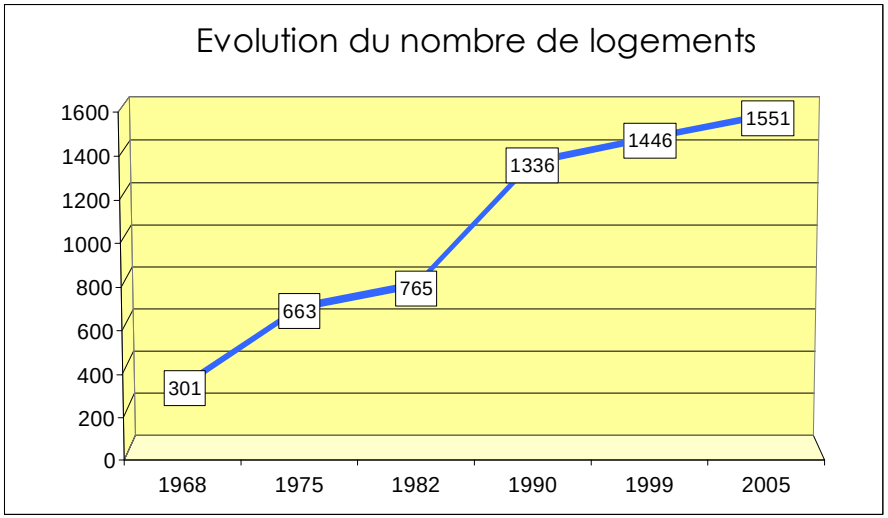
La construction de logements individuels est relativement faible depuis 1999. Mis à part la livraison du lotissement du Val-Fleuri en 1999-2000 qui comprenait 52 maisons, la production annuelle a chuté jusqu'en 2003 pour se stabiliser autour de 4 logements par an. On note une légère reprise en 2006 avec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

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

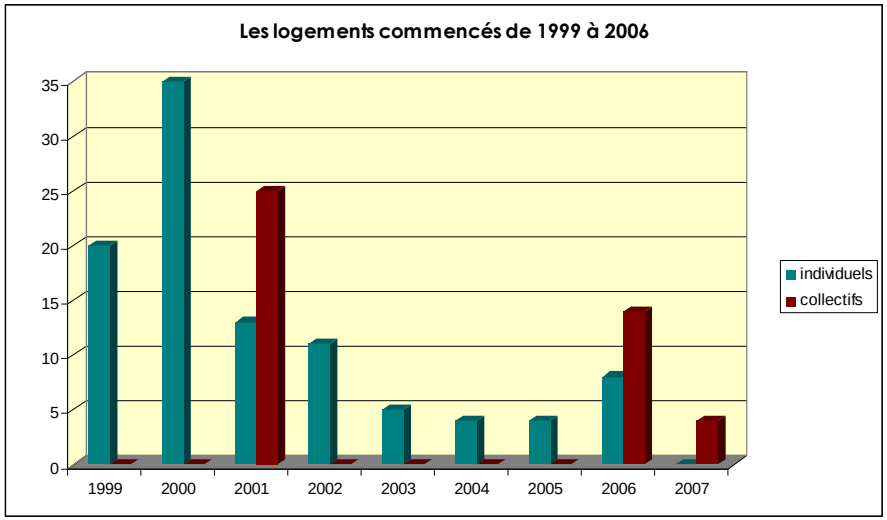
Globalement, l'évolution du parc de logements présente des phases assez contrastées. Le rythme de construction est lié aux opérations d'ensemble, car en dehors de ces opérations, il est très faible.

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

Source : INSEE RGP 99



Source : Sitadel



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

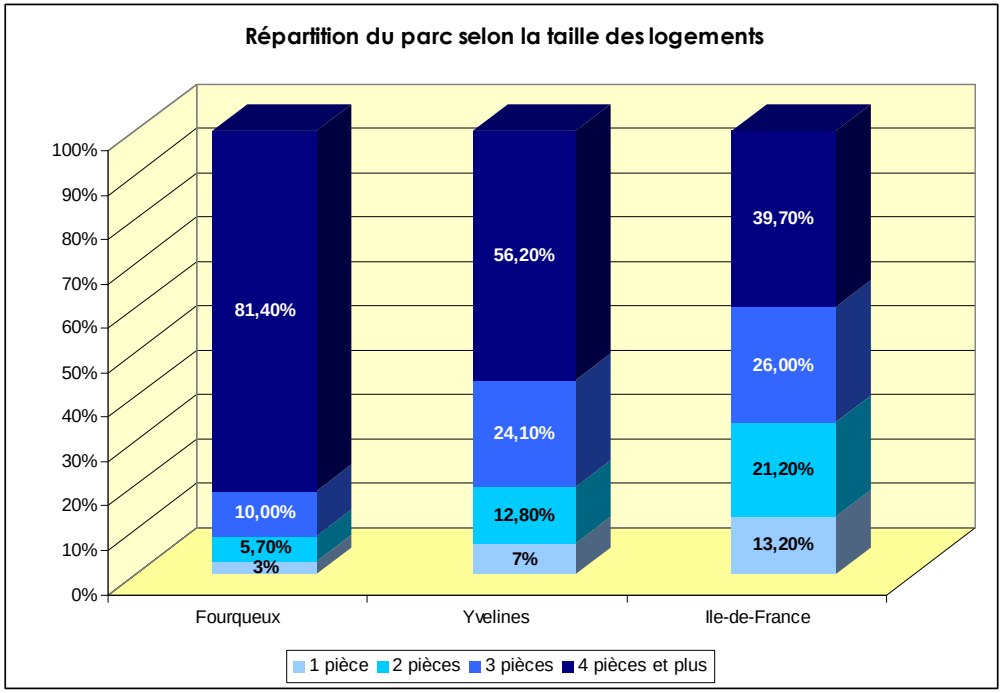
La répartition des formes d'habitat

Les appartement représentaient 27.4% du parc des résidences principales en 1999 et les maisons 71,0%. Cette proportion est restée la même en 2005, avec une légère progression des appartements qui passent à 28% du parc. Cela est en partie du à la livraison d'une opération de 24 logements en 2001. Ces chiffres, issus du recensement partiel de la population de l'INSEE de 2005, ne prennent pas en compte les opérations de logements collectifs commencées en 2006 et 2007.

La taille des logements

Fourqueux présente une majorité de grands logements (4 pièces et plus), qui correspond à l'importance de son parc d'habitat individuel. Cette proportion n'a pas véritablement évoluée entre 1999 et 2005, par contre le nombre de pièces moyen par logement est passé de 5, 1 à 5,3. Cette proportion est beaucoup plus élevée que dans les Yvelines, même si le département présente lui aussi une majorité de grands logements.
Cette typologie diffère de la région Ile-de-France qui présente une majorité de logements de taille petite et moyenne.
La faiblesse de l'offre en petits et moyens logements à Fourqueux (moins de 20% du parc) ne permet pas de proposer une offre diversifiée adaptée à tous les types de ménages et de répondre aux besoins des jeunes actifs notamment.

Source : INSEE, RGP 99, exploitations principales



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

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

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

Deux bailleurs sociaux se partagent actuellement le parc social :

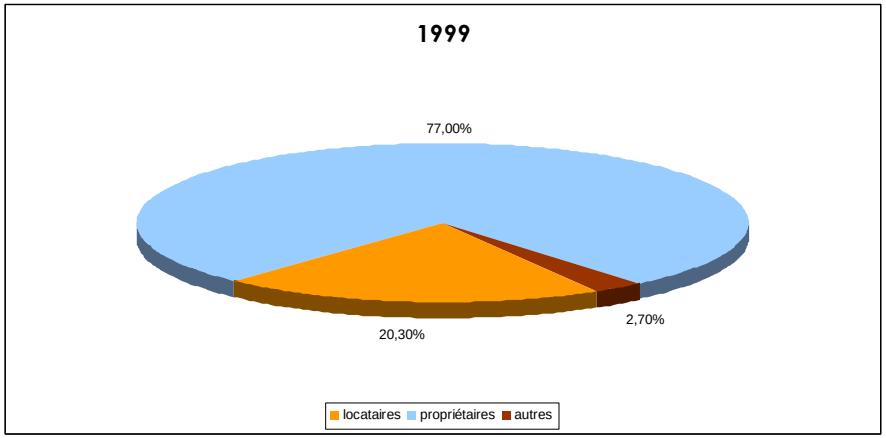
- La SA HLM Batigère Ile-de-France, qui possède 63 logements, tous situés dans la résidence Claude Monet, allée des Cerisiers et allée des Groseilliers.
- La SA HLM Immobilière 3F, qui en possède 66, répartis entre la résidence Fourqueux (25 logements) située rue des Trois Quignons, la résidence Les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

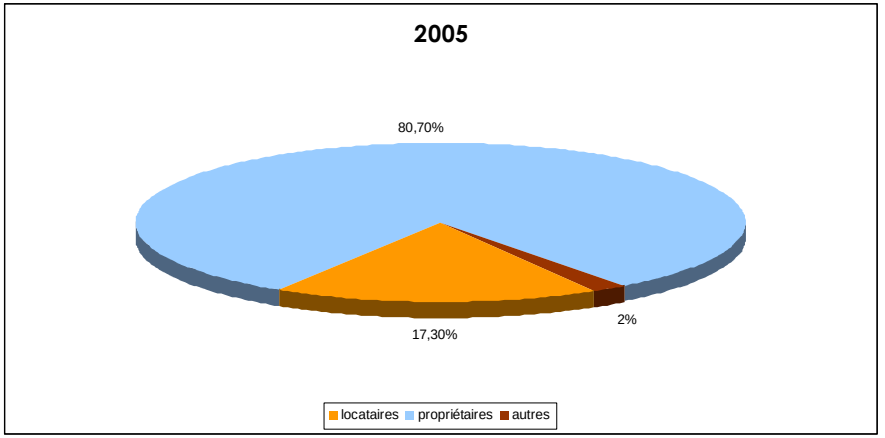
Le parc de logements sociaux est assez récent. La première opération a été réalisée en 1986, c'est la résidence Claude Monet, suivront celles des Terres Fleuries en 1989, puis Fourqueux (1997) et enfin le Val Fleuri en 2000. Depuis cette date, aucune nouvelle opération n'a été réalisée, mais la commune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

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

Le statut d'occupation des logements

Le statut d'occupation des logements est de plus de 80% de propriétaires et de 17% de locataires. La proportion de propriétaires occupants est en augmentation par rapport à 1999, en hausse de 3 points, tandis que celle des locataires à tendance à se réduire, passant de 20 à 17%.
Il manque une offre en logement locatif (privé ou social) pour permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire communal.

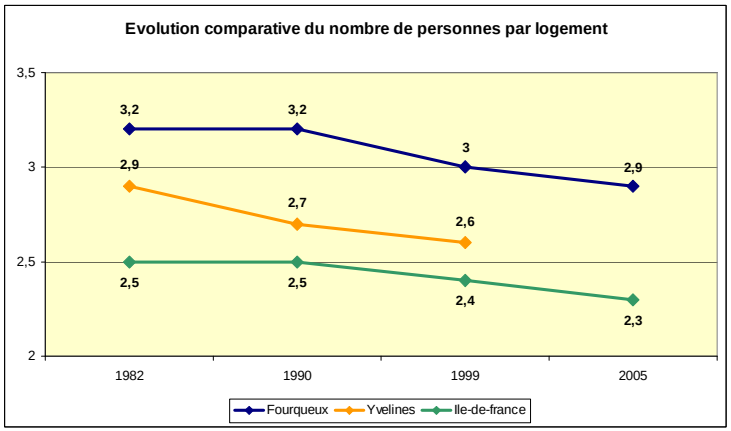




L'évolution du nombre de personnes par ménage

Le nombre moyen de personnes par ménage dans la commune de Fourqueux a diminué depuis 1982, passant de 3,2 à 2,9. On retrouve cette même tendance dans le département des Yvelines et au sein de la région Ile-de-France.
Néanmoins Fourqueux conserve un nombre moyen de personnes par ménage bien supérieur en 2005 à ceux du département et de la région. Ceci s'explique par un habitat largement dominé par les grands logements (4 pièces et plus), qui attirent majoritairement des familles.
La baisse du nombre de personnes par ménage peut s'expliquer par le vieillissement de la population. En effet, le nombre de ménages retraités contribue à la baisse de la taille moyenne des ménages.

80% des occupants sont propriétaires de leur logement.



L'évaluation des besoins en logements

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

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

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

Rappel des évolutions constatées sur la période 1999/2005
En 1990, Fourqueux comprenait 4054 habitants pour 1249 résidences principales, ce qui fait 3,24 personnes par logement.
En 1999 : 4156 habitants pour 1374 résidences principales, ce qui fait 3, 02 personnes par logement
Sur cette période de 9 ans, le parc de logement a augmenté de 10 %, mais la population n'a augmenté que de 2,51 %, cela s'explique par le fait que le nombre de personnes par logement a diminué de 0,22 en moyenne, soit 0,02 par an.

En 2005, la population était de 4217 habitants pour 1472 résidences principales, soit 2, 86 personnes par logement. Le nombre de personnes par logements a continué à diminuer en moyenne de 0,3 personnes par an. Entre 1990 et 2005, le parc de résidences principales a augmenté de 233 logements. Le « point mort », c'est-à-dire le nombre de logements qu'il aurait fallu construire entre 1999 et 2005 pour maintenir la population au niveau ou elle en était en 1990 était de 168 logements, or en ont été construits 223, ce qui signifie que 1a production de 168 logements constitue le « point mort » soit 11 logements par an, les autres logements construits (55) ont permis un légère augmentation de population.

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

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

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

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

Si le nombre moyen de personnes par logement continue à diminuer au même rythme pour atteindre environ 2,66 personnes par logement à l'horizon 2020, cela ferait une population de 4 440 habitants, soit une augmentation de 270 habitants par rapport à la population de 2007, ce qui équivaut à une augmentation de 6,5 % en 15 ans.
Si le nombre de personnes par logements se stabilise à son niveau actuel, cela ferait une population de 4 770 habitants, soit une augmentation de 600 habitants par rapport à la population de 2007, ce qui équivaut à une augmentation d'environ 14 % en 15 ans.
La perspective réelle d'augmentation de la population se situera vraisemblablement entre ces deux estimations.

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

LES ACTIVITES

1. Une prédominance des activités de services

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

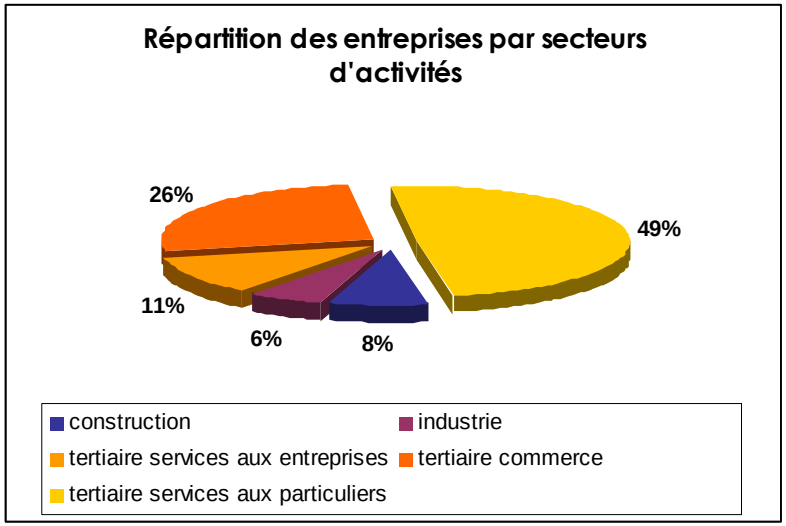
Ce n'est pas une commune qui comporte de véritables industries. Il n'y a aucune installation soumise à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

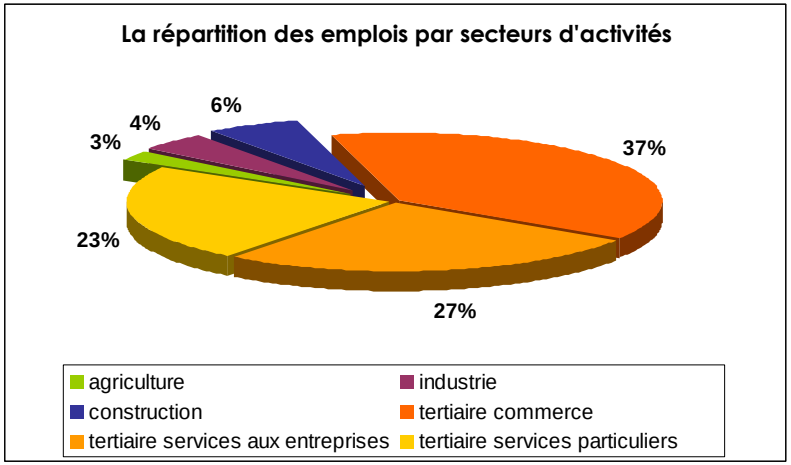
L'économie est surtout basée sur les services, qui rassemblent plus de 77% des emplois. Il s'agit soit d'équipements publics et privés (mairie, école, trésor public…), soit d'équipements commerciaux (supérettes…).
Le commerce représente plus de 33% des établissements et offrent 37% des emplois.

La répartition des activités est la suivante :

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

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





2. Les commerces

Le potentiel commercial de la commune pourrait être mieux exploité bien que la situation se soit améliorée depuis quelques années. Fourqueux compte une superette (287m² de surface de vente et 165m² de réserve), une épicerie, un boulanger, une pharmacie, une teinturerie, un coiffeur, une librairie, un institut de beauté, deux agences immobilières, deux cabinets d'assurance, une banque, une auto-école. Un marché se tient par ailleurs chaque mardi et chaque samedi, sur la place du village.

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

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

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

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

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

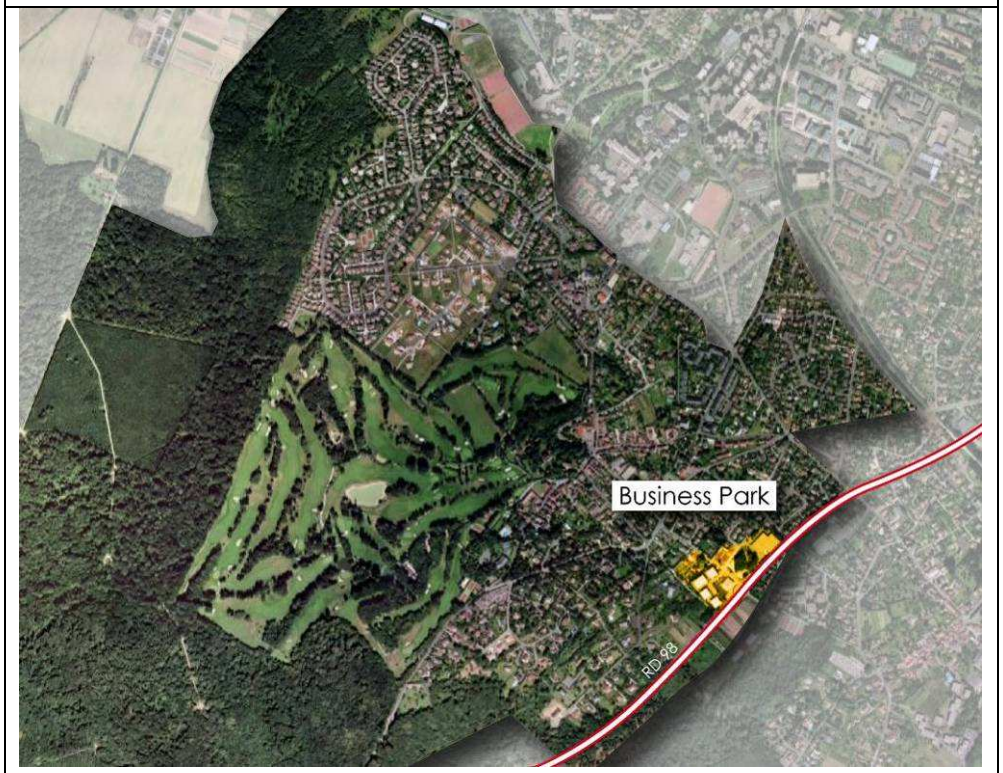
3. La zone d'activités

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

Les entreprises présentes sur le site :

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

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



4. l'emploi

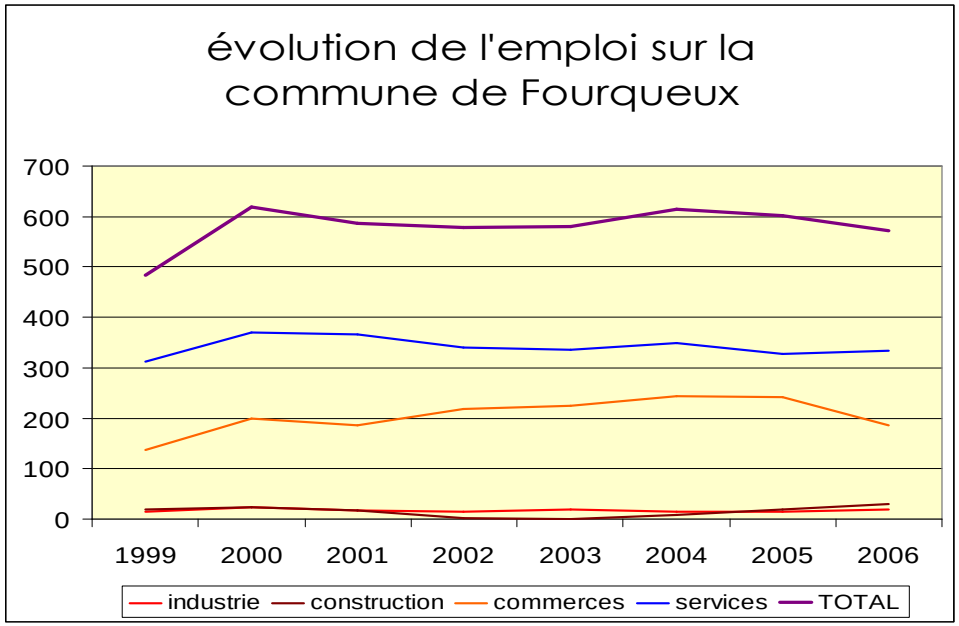
Après une augmentation entre 1999 et 2000, l'emploi sur la commune se stabilise autour de 600 postes, avec un léger fléchissement depuis 2004. Le secteur des services reste le plus représentée, et reste stable entre 300 et 400 emplois.
Le commerce, après avoir été en hausse quasi-constante depuis 1999 pour atteindre 245 emplois, chute depuis 2005 et est repassé sous la barre des 200 emplois.

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

Le taux d'emploi

Si l'on rapporte le nombre d'emplois sur la commune au nombre d'actifs ayant un emploi, le taux d'emploi est de 0.37. Ce taux d'emploi relativement faible révèle le caractère essentiellement résidentiel du territoire communal. Cette caractéristique est confirmée dans le chapitre suivant concernant les flux domicile-travail.
En 1999, le taux d'emploi des Yvelines était de 0.77.

Source : Unistatis



5. Les déplacements domicile - travail

Fourqueux est une commune résidentielle située au cœur d'un bassin d'emplois dynamique.
Les lieux de travail des actifs fourqueusiens se répartissent de la façon suivante :

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

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

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

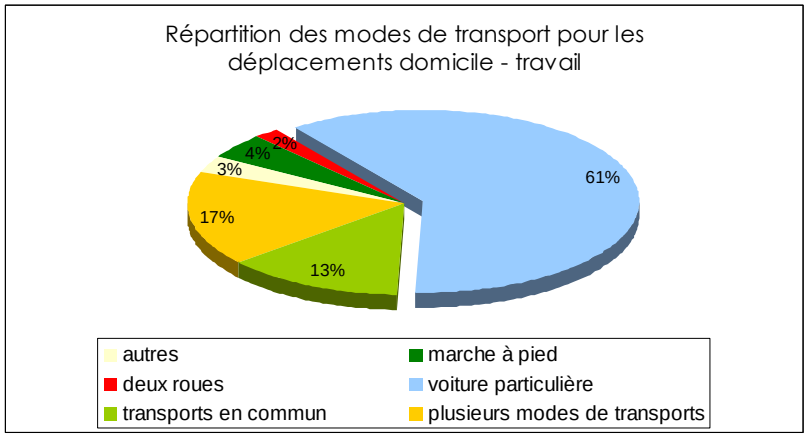
L'accessibilité aux pôles d'emploi en transports en commun devrait s'améliorer une fois la ligne de la grande ceinture achevée en complément des lignes actuelles.

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

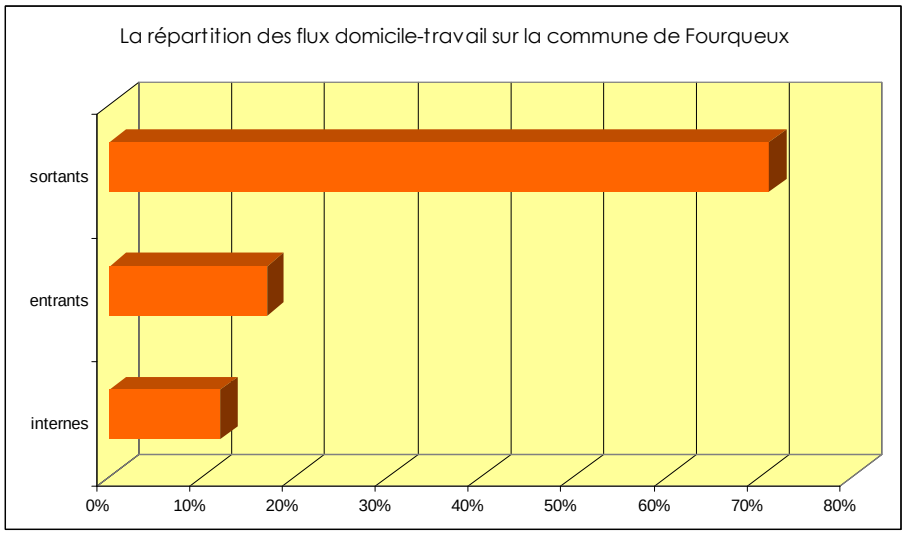
Plus de la moitié des actifs utilisent leur voiture particulière pour se rendre à leur travail.

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

Source : INSEE RGP 99



Source : INSEE RGP 99

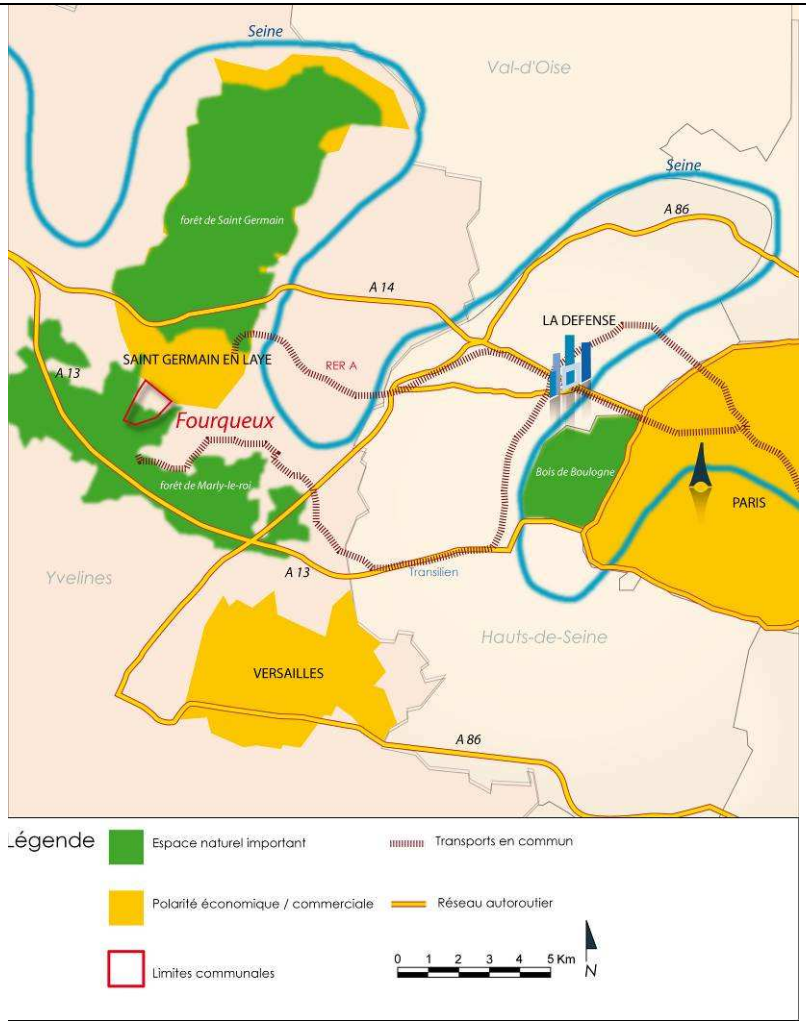


L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

CARACTERISTIQUES GENERALES

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

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



2. La topographie et l'hydrographie

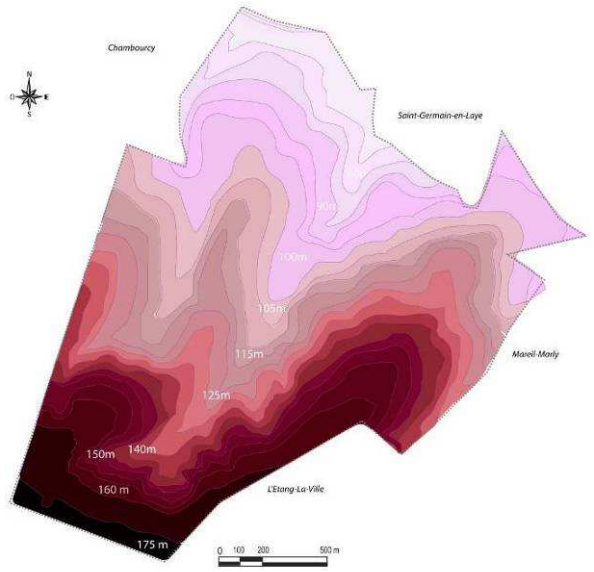
Le site de Fourqueux se situe à une altitude comprise entre 175 mètres et 75 mètres, soit un dénivelé de 100 m orienté Sud – Nord. La pente moyenne est de 6,5%.

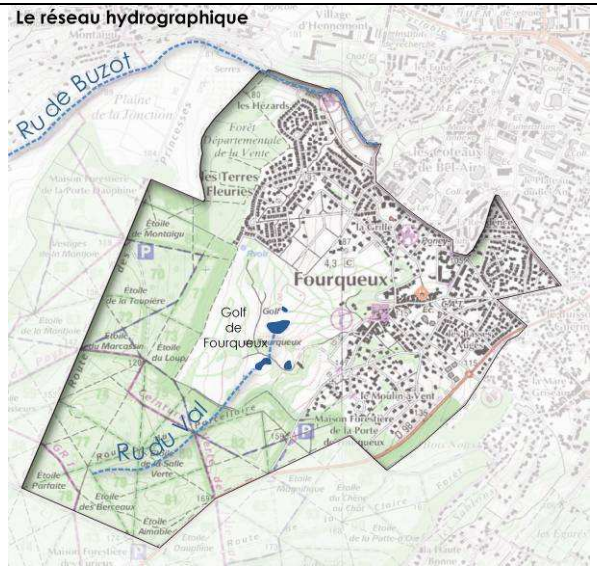
Les coteaux au Sud, ainsi que la succession de vallons et des crêtes parallèles entre elles, structurent la topographie communale selon des lignes de force de direction Nord-Est/Sud-Ouest, qui viennent buter sur le ru de Buzot.

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

En ce qui concerne l'hydrographie, le ru de Buzot est le principal cours d'eau communal. D'orientation est-ouest, il parcourt la commune en limite de Saint-Germain-en-Laye. Après avoir début son cours dans la forêt de Port-Marly à 170m d'altitude, il s'écoule dans un talweg. Son régime est non pérenne, dépendant de la météo. Il fait courir à la commune des risques géographiquement très limités d'inondation en cas de fortes précipitations. Ce petit cours d'eau débouche directement dans la Seine au Pecq.
Le ru du Val complète le réseau hydrographique de la commune. Ce cours d'eau non pérenne d'orientation sud-ouest / nord-est débute son parcours dans la forêt domaniale de Marly-le-Roi avant de s'insérer dans un talweg marqué. Ce ru se jette dans les étangs présents dans le golf de Fourqueux. Le déversoir de ces étangs a été drainé dans la partie en aval du golf. Le débit du ru du Val est très variable. Il dépend étroitement des conditions climatiques.

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





Le SDAGE du Bassin Seine Normandie

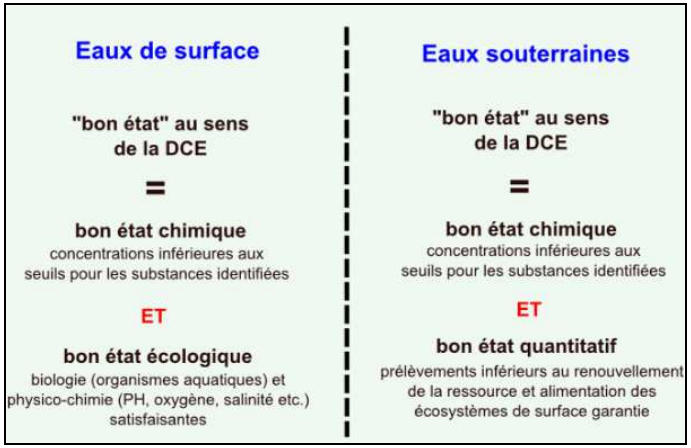
Le ru de Buzot et le ru du Val dépendent du bassin versant de la Seine.

L'ensemble du bassin versant de la Seine est géré par le SDAGE du Bassin Seine Normandie qui fut adopté par le comité de bassin le 29 octobre 2009 et entré en vigueur le 17 décembre 2009 pour la période 2010-2015. Le SDAGE fixe ainsi les orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, ainsi que les objectifs qualitatifs à atteindre pour chaque masse d'eau comme le préconise la Directive Cadre sur l'Eau (DCE). Il s'agit d'un objectif de bon état chimique et écologique des masses d'eau superficielles un bon état chimique et quantitatif des masses d'eau souterraines.

Le ru de Buzot répond à ces objectifs :

- Objectif de l'état écologie : bon état
- Délais d'atteinte de l'objectif écologique: 2021
- Etat écologique hors polluant spécifique : 3

En ce qui concerne les masses d'eaux souterraines, la commune est située dans les « alluvions de la Seine moyenne et aval » qui ont un objectif d'état global de « bon état » à une échéance de 2027 et un objectif qualitatif de « bon état chimique » à un délai de 2027 également. Les paramètres du risque de non atteinte du bon état sont les pesticides, le NO3 et les OHV (Organo-Halogénés Volatils). Les objectifs quantitatifs pour ces masses d'eau souterraines sont un « bon état » d'ici à 2015



Les orientations du SDAGE Seine Normandie

3. La géologie

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

- Argiles à corbules et à marnes
Ces formations correspondent aux argiles à Corbules et marnes à Huîtres.
- Calcaire
Le calcaire de Sennois, est représenté sous une marne blanche terminale par des marnes sablo-calcaires grises. Cette formation est également présente au Sud de la commune.

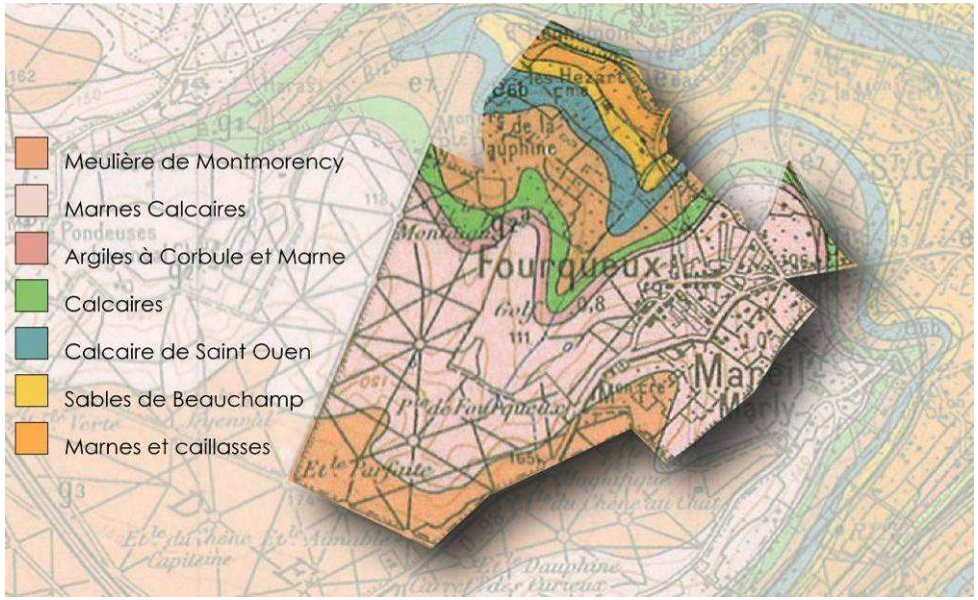
- Les sables de Monceau
Les sables de Monceau sont représentés exclusivement sur la partie Nord de la zone près de Villennes-sur-Seine (épaisseur d'environ 2 m).

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

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

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

D'après la carte géologique de Versailles, BRGM



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

L'hydrogéologie

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

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

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

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

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

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

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

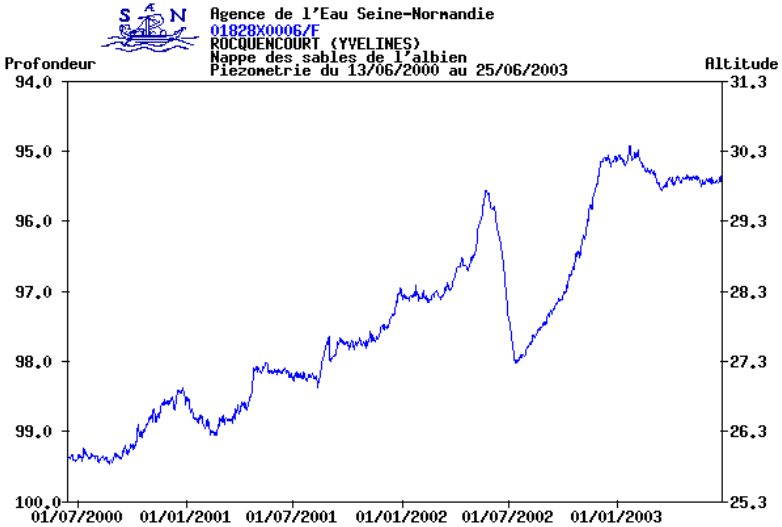
- nappe captive (artésienne) de l'Albo-Aptien (Sables verts), actuellement exploitée par un certain nombre de forages à Poissy, Carrières-sous-Poissy, Maisons-Laffitte, Le Pecq, Bougival, Rocquencourt.

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

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

Station : 01828X0006/F
Réseau : Agence de l'Eau Seine-Normandie
8838 mesures entre le 13/06/1978 et le 25/06/2003

Nature : **FORAGE**	Région : **Ile de France**
Créé le : **13/06/1978**	Département : **YVELINES**
Bassin : **AGENCE DE L'EAU SEINE-NORMANDIE**	Commune : **ROCQUENCOURT**
Couche aquifère : **Nappe des sables de l'albien**	X : **582740** Y : **2425482**
Auteur Description : -	Altitude : **123.0** metres
Matériel : **Centrale automatisée**	Profondeur : **518.0** metres



4. Le climat

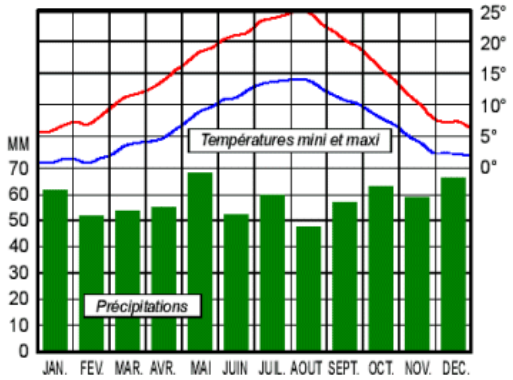
Située dans le bassin parisien, la commune de Fourqueux bénéficie d'un climat « océanique dégradé ». Le suivi des températures et des précipitations est assuré par Météo France, la station la plus proche étant celle de Trappes (Yvelines).

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

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

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

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



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

Données Météo France

LES PAYSAGES ET LES ESPACES VERTS

1. Une réelle qualité paysagère

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

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

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

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

2. Les unités paysagères remarquables

Les grandes entités

La forêt et le golf

Fourqueux possède 261 hectares d'espaces forestiers et végétalisés, dont une grande partie est composée par la forêt de Marly-le-Roi.
Le Golf prend également une part importante du territoire communal, c'est le deuxième espace vert de la ville.

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

Les parcs et jardin publics

La commune dispose également de quelques parcs et jardins publics.
Les espaces formés par les abords du ru de Buzot, le square des Terres Fleuries et la promenade du Val Fleuri constituent des amorces de trame verte au Nord de la commune. Pourtant, ces espaces restent séparés les uns les autres pour des raisons d'aménagement ou d'urbanisme. Ainsi, les abords du ru de Buzot ne peuvent être directement reliés au square des Terres Fleuries dans la mesures où le seul lien logique serait de réaliser la continuité verte via les terrains de sports, mais ceux-ci sont en contre bas de l'avenue de la ferme des Hézard, ce qui constitue une soudaine coupure topographique mais surtout une coupure routière.
En ce qui concerne le lien entre le square des terres Fleuries et la promenade du Val Fleuri, il ne s'agit pas véritablement d'un lien vert à part entière mais plutôt d'un cheminement de liaisons douces continues, simplement scindées par la traversée de quelques axes de desserte routière à très faible circulation. Sur le secteur du Val Fleuri, une présence plus importante d'arbres et arbustes, en lien avec le square des Terres Fleuries pourrait éventuellement constituer des espaces refuges pour des espèces animales et ainsi participer plus spécifiquement à une connexion biologique à l'intérieur des espaces urbains, servant de fil conducteur écologique aux parcelles boisées et fortement végétalisées de ce quartier.

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

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

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

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

Les autres espaces verts

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

Une structure paysagère diversifiée :

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

3. Les espaces protégés

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

• Il s'agit de la Forêt de Marly-le-Roi, ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type 2, qui implique de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.
La forêt domaniale de Marly et les boisements contigus, sont constitués principalement de chênaies hêtraies et de hêtraies chênaies acidiphiles en contexte frais (présence de mares, de vallons humides…). Leur intérêt écologique est lié à la présence de milieux intra forestiers (prairies à Molinie, landes humides, mares…), ou aux boisements frais abritant une quarantaine d'essences dont 10 espèces végétales remarquables et 6 sont protégées. Cette diversité est un atout écologique et contribue à l'attrait des paysages de la commune.

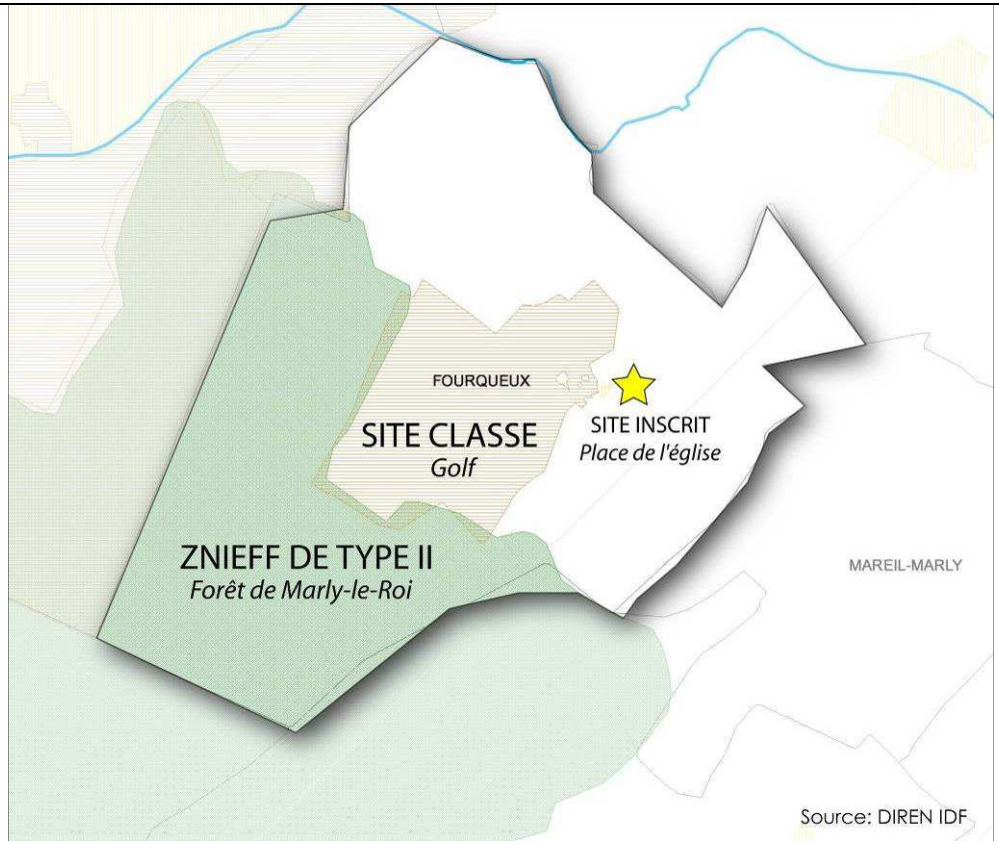
Des mesures de protection concernant les espaces naturels aujourd'hui applicables sur le territoire communal :

• Le golf qui est un site classé. Cet espace vallonné de grande qualité paysagère a beaucoup souffert de la tempête de 1999 (800 arbres arrachés), une campagne de replantations a été engagée depuis par les propriétaires.

• La place de l'église Sainte-Croix, plantée de onze marronniers, a été inscrite le 11 septembre 1957, pour empêcher le conseil municipal de l'époque de couper les arbres afin de laisser plus de place aux forains. Le caractère très village traditionnel de la place a ainsi pu être conservé.

• Les zones formées par les massifs forestiers de Marly et de Saint Germain et la Plaine de la Jonction (site classé par le décret du 21 décembre 1938) qui est située aux franges du territoire communal, constituent un corridor écologique. Ce corridor a été repéré dans le schéma départemental des espaces naturels des Yvelines. Il s'agit d'un axe de déplacement des grands mammifères et secondairement de la petite faune (carnivores et amphibiens). Pour les grands mammifères, les deux espèces principalement concernées sont le chevreuil et le sanglier.

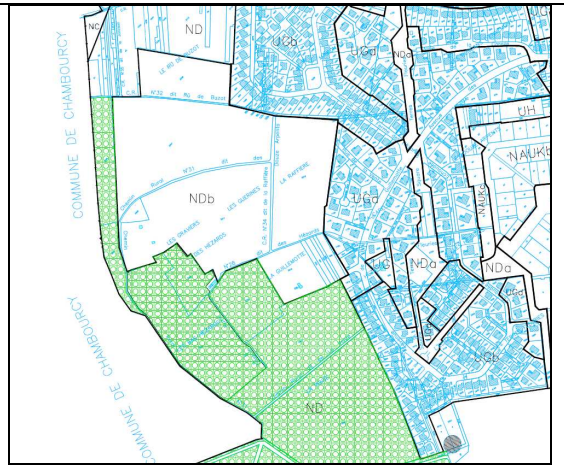
• Le site classé Espace Boisé avoisinant le ru de Buzot (décret du 4 juillet 1983) situé en limite communale de Chambourcy.



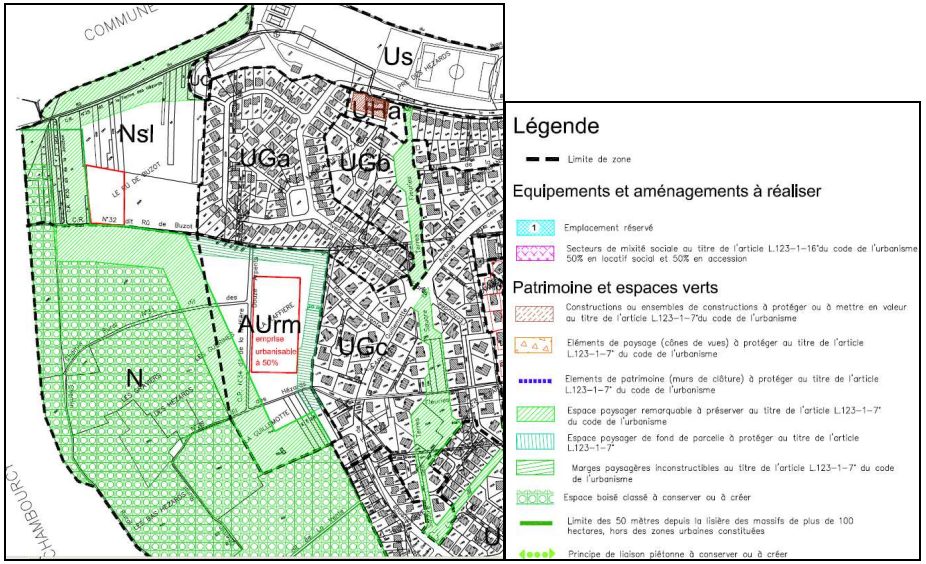
• 2/3 du territoire communal sont des espaces naturels protégés (la forêt de Marly et le golf)
• La plaine de la Jonction, un corridor écologique aux portes de Fourqueux

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

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



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

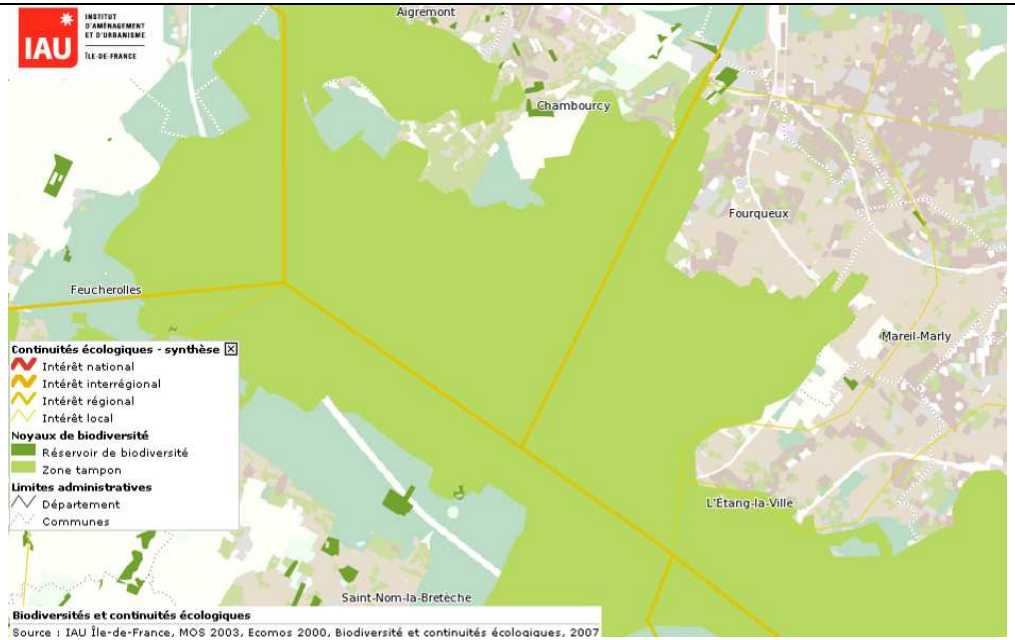


Le projet de PLU prévoit, pour l'implantation du projet des Terres de l'Hôpital, la règle de compensation (« le un pour un ») ainsi que la création d'espaces paysagers remarquables au titre de l'article L.123-1 7°du code de l'urbanisme

La trame verte et les corridors biologiques

Au-delà des espaces paysagers et des espaces verts communaux, la forêt de Port-Marly est à elle seule le reflet de la trame verte à l'échelle intercommunale. A la différence de certains points spécifiques qui concentrent la biodiversité, la forêt est répertoriée comme une zone tampon entre des espaces très sensibles. Cette zone tampon joue un rôle primordial dans la mesure où elle permet le déplacement d'espèces et le mélange des génomes au sein de grands espaces de « libre circulation ».
Des continuités écologiques ont également été répertoriées au sein même du massif domanial. D'intérêt régional, elles sont le lien naturel entre les communes.

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



Biodiversité et corridors écologiques à Fourqueux et les communes environnantes

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

LA FAUNE ET LA FLORE

La commune de Fourqueux abrite une faune et une flore communes dans la région.
Les nombreux espaces naturels (forêt, golf) permettent aux passereaux, aux pies, aux merles, aux moineaux, aux hirondelles et aux rouges-gorges de trouver leur nourriture.

On trouve également des abeilles, papillons, lapins et autres rongeurs, ainsi que de nombreuses espèces d'oiseaux : chardonnerets, mésanges bleues et charbonnières, étourneaux et grives.
La forêt de Marly est classée en ZNIEFF de type 2. Les forêts privées d'Île-de-France renferment une quarantaine d'essences différentes. Cette diversité est un atout économique et écologique, et contribue à l'attrait des paysages. La plupart des essences feuillues se rencontrent dans la forêt de Marly, dont elle est essentiellement composée (environ 90 % en surface et en volume). Parmi elles prédomine largement le chêne sessile, le chêne pédonculé et le châtaignier occupant la seconde place, suivi du frêne. Les autres essences feuillues (peuplier, robinier faux-accacia, bouleau, saule, aulne glutineux, chêne pubescent) totalisent chacune moins de 5 %. Les résineux (environ 10 % de la surface forestière) sont représentés par le pin sylvestre en majorité, qui supporte les sols pauvres, et le pin laricio qui affectionne les sols plus fertiles.
Certaines essences ont fait la réputation de la forêt de Marly. Le chêne, dont la hauteur peut dépasser 40 m et qui atteint sa maturité à 180ans ; le hêtre, au tronc cylindrique, lisse et brillant, peut atteindre les mêmes dimensions. Mais, au-delà de 120 ans, les exploitants ne l'utilisent guère. Il peut parfois se développer à l'ombre des chênes.
Le charme fait aussi figure de patriarche. Robuste et résistant, il ressemble au hêtre dont il a la longévité, mais il est plus petit en taille et son tronc est strié de cannelures. Le châtaignier, qui pousse en terrain siliceux, atteint des dimensions imposantes, mais ne résiste pas à l'épreuve du temps. Bien qu'il soit capable de vivre plusieurs siècles, on le coupe en général assez jeune, car les vieux sujets deviennent creux et souffrent de maladies. La forêt de Marly abrite l'un des plus gros spécimens de France : 10 m de circonférence…
Enfin, le bouleau se plaît dans les fonds sablonneux et humides. On le reconnaît à son écorce blanche et à son tronc mince, qui peut atteindre 25 m de hauteur.
Des dizaines d'autres essences feuillues côtoient ces arbres, notamment le frêne, l'érable, le merisier, le tilleul et le tremble.
Le conifère le plus courant est le pin sylvestre. Il est très apprécié pour les opérations de reboisement, surtout en terrain sablonneux.

La présence d'un ru traversant la commune du Sud au Nord permet la présence d'une faune spécifique aux milieux humides : martin pêcheur, bergeronnette des ruisseaux, bergeronnette grise, mésange nonnette, mésange bleue, mésange charbonnière. Des lézards et des chauves souris sont également présents. Par ailleurs, la forêt est un bon abri pour les chevreuils et les sangliers, qui s'aventurent parfois en milieu urbain.
Les essences des plantations et arbustes implantées sur le territoire sont principalement des arbres fruitiers (pommier, poirier, cerisier).

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

LES RISQUES ET LES NUISANCES

1. Les nuisances phoniques

Fourqueux ne supporte pas de fortes nuisances phoniques sur son territoire. Les seules voies classées sont la RD 98 (catégorie 3) et la voie de chemin de fer (catégorie 4).
Cette voie supporte un trafic ferroviaire voyageur de 6 heures à 22 heures, 7 jours sur 7, avec le passage d'un train tous les quart d'heure dans chaque sens, en heures de pointe

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

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

Mur antibruit RD 98

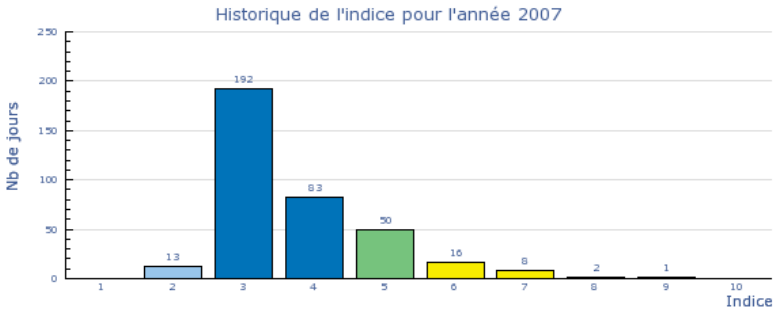
2. La qualité de l'air et la pollution atmosphérique

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

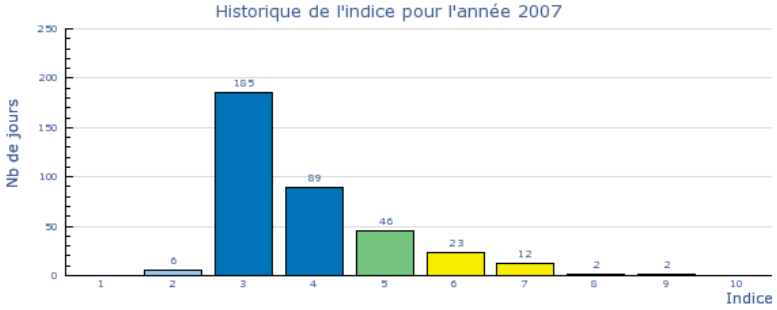
Indice	Nombre de jours	% du nombre de jours
10 très mauvais	**0**	**0%**
9 mauvais	**2**	**0.55%**
8 mauvais	**2**	**0.55%**
7 médiocre	**12**	**3.29%**
6 médiocre	**23**	**6.3%**
5 moyen	**46**	**12.6%**
4 bon	**89**	**24.38%**
3 bon	**185**	**50.68%**
2 très bon	**6**	**1.64%**
1 très bon	**0**	**0%**

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

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



Qualité de l'air en 2007 dans les Yvelines *Source : AIRPARIF*



3. Les risques naturels et technologiques

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

Les sites et sols pollués

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

Basias

Inventaire historique de sites industriels et activités de service

Tableau de résultat Aide pour l'export | Exporter la liste | Exporter un tableau | Exporter les fiches

Rappel des paramètres :

*Commune : **FOURQUEUX***

Nombre de sites : 2 (1 page)

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

Le risque éventuel d'inondation

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

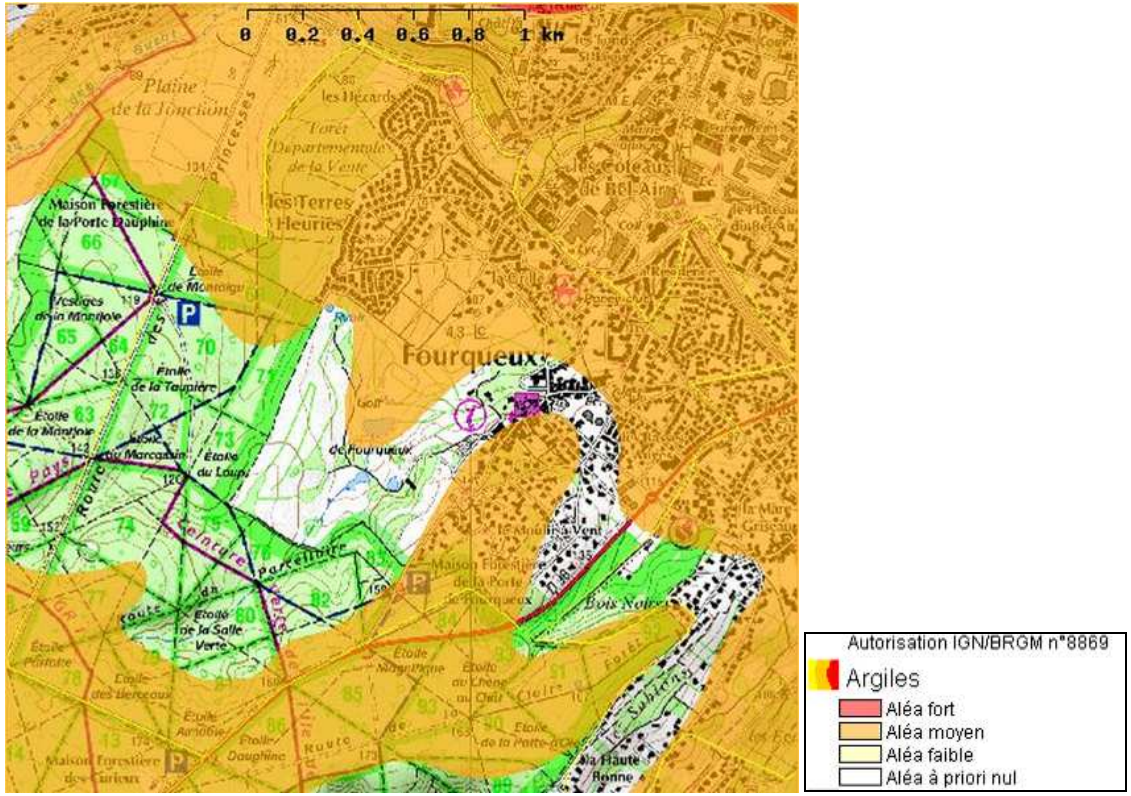
Le risque de retrait et gonflement des argiles

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

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

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

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



LA GESTION DES DECHETS ET LES RESSOURCES EN EAU

1. Le traitement des déchets

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

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

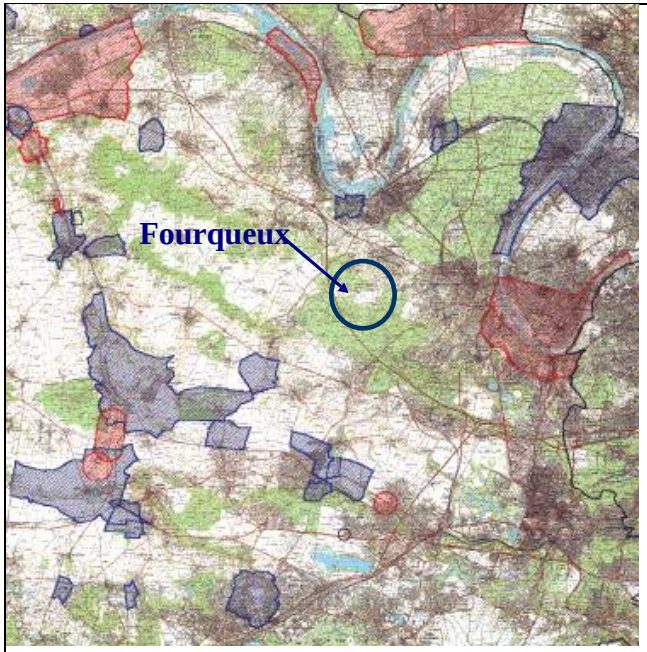
La commune est associée à la gestion de la déchetterie de Saint-Germain-en-Laye (rue Bastiat), qui permet la réception des gravats, des batteries de voitures, des huiles de vidange, des piles, des aérosols, ainsi que de certains encombrants pour les habitants de Fourqueux.

Les déchets ne faisant pas l'objet d'un tri spécifique sont incinérés à l'usine de traitement AZALYS de Carrières-sous-Poissy. Il est capable de traiter par incinération 115.000 tonnes/an de déchets ménagers et assimilés.
Quelques chiffres :
- Déchets valorisés sur AZALYS : 114 300 tonnes
- Production d'électricité : 70 000MWh, soit l'équivalent d'une ville de 92 900 habitants éclairée
- Production de mâchefers : 23 000 tonnes, valorisées à 100% en technique routière
- 8 788 tonnes de CO2 évitées, 34 000 barils de pétrole économisés par la valorisation

Les emballages recyclables, le verre et les encombrants des communes du SIDRU sont traités au centre CYRENE. Il s'agit d'un centre dit « intégré » ou « multi-filière », dans lequel chaque catégorie de déchet entrant fait l'objet d'un traitement spécifique. Le site est constitué de plusieurs installations :
- le centre de compostage des ordures ménagères et des déchets verts,
- le centre de tri des déchets recyclables,
- la plateforme de regroupement du verre,
- la plateforme de regroupement et de tri des encombrants,
- la plateforme de montage et de stockage des bacs de collecte,
- les installations de traitement des rejets.

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

Source : site internet de Carrières-sous-Poissy



2. L'eau potable

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

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

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

La qualité de l'eau potable

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

- très bonne qualité bactériologique (tous les prélèvements sont conformes, présentant une absence de bactéries pathogènes)
- teneur en nitrates élevée (moyenne annuelle de 26 mg/l et maximum analysé 30mg/l, le maximum réglementaire étant de 50 mg/l)
- peu fluorée (moyenne annuelle de 0,25 mg/l, le maximum réglementaire étant de 1,5 mg/l)
- conforme à la limite de qualité pour les pesticides analysés (aucun dépassement de la limite de qualité observée, moyenne inférieure au seuil de détection maximum de 0,06 µg/l)
- eau très calcaire (dureté moyenne annuelle entre 35°F et 37°F sur la commune).

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

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

La consommation en eau potable

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

Paramètres	Année 2002
Nombre de clients (dont clients municipaux)	1 135 (11)
Nombre d'habitants	4 253
Volumes importés (m^3)	325 510
Volumes exportés (m^3)	0
Volumes distribués (m^3)	325 510
VOLUMES CONSOMMES (m^3)	276 925

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

Avec une consommation supérieure à 10 000 m3/an, l'entretient du golf de Fourqueux est de loin le plus important consommateur d'eau sur la commune.

Mis à part ce client, la moyenne annuelle des volumes distribués par ménage est de 239 m3 (271 000 m3 distribués à des fins domestiques en 2002), soit une consommation annuelle par habitant de 63,7 m3 (175 litres / hab / an). ce qui est en deçà des moyennes régionales.

3. L'assainissement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Traitement perméable des espaces publics à l'image du parking réalisé en calcaire naturel permettant une infiltration maximale (places de stationnement, allée du rue de Buzot)
- Installation d'un déshuileur dessableur pour le traitement des eaux de ruissellement des voies (rue de la Raffière)

Modélisation de scénario sur le réseau
L'étude s'est soldée par une modélisation de précipitations abondantes sur le réseau actuel :

Notons qu'étant donné que les mises en charge du réseau mises en exergue lors des différentes simulations ne sont pas à l'origine de débordement, il n'est pas nécessaire de réaliser des travaux afin d'y pallier.
Cependant, il faut rester vigilant et avoir conscience que dans le cas d'une urbanisation plus importante de la zone d'étude concernée par ce modèle, le risque de débordement n'est pas nul même s'il est faible. Aussi, des travaux sont préconisés par l'étude, ils consistent en une déconnexion des eaux pluviales du réseau unitaire, pour chaque habitation, notamment en mettant en place un système d'infiltration des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle. Afin que cette solution soit réellement efficace, il faudra tout d'abord s'assurer que chaque parcelle est apte à recueillir les eaux pluviales (étude de l'aptitude des sols à l'infiltration) et vérifier ensuite que les habitations concernées, ont effectivement déconnectées leurs eaux pluviales du réseau unitaire.
L'étude du réseau d'assainissement conclu qu'en déchargeant les eaux pluviales du réseau unitaire par des systèmes d'infiltration à la parcelle, la capacité du réseau d'assainissement serait tout à fait adaptée à recevoir une urbanisation plus importante à Fourqueux.

CONCLUSION - ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC

1. Les enjeux pour les années futures :

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

2. Les sites de projets et les orientations proposées

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

Ville de Fourqueux

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

2.2- Justifications et incidences sur l'environnement

SOMMAIRE

I - JUSTIFICATIONS 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

II - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 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-1Tableau de synthèse (diagnostic, PADD, ORIP, zonage et règlement)

	Les enseignements du diagnostic	*Le PADD et les orientations particulières*	*Le zonage et le règlement*
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 parisien voir La capitale*	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.

		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.
	- Deux tiers du territoire sont des espaces naturels	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	*- Un fort taux de déplacements domicile / travail* *- Un réseau routier régional très encombré aux heures de pointe. Une circulation de transit, croissante dans les rues du village* *- 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.* *- Des accès à la gare de Fourqueux Bel-air peu facilités* *- Des liaisons à développer vers la gare RER de St Germain en Laye* *Des fréquences de bus qui n'offrent pas de véritable alternative à l'utilisation de la voiture individuelle.* *- Une offre en stationnement qui parait suffisante à proximité des principaux équipements. Néanmoins, un besoin de places supplémentaires peut exister au sein des quartiers les plus denses* *-De nombreuses sentes piétonnes entre les quartiers.* *- Une diversité de cheminements doux mais juxtaposés sans logique d'ensemble*	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	*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.* *Une difficulté à retenir : les jeunes actifs. Un manque d'offre en logements de taille moyenne à des prix accessibles aux jeunes ménages* *Une population qui, malgré un vieillissement, garde une proportion importante de jeunes de moins de 20 ans.* *Une part de logements sociaux d'environ 8%. Elle augmente régulièrement mais reste inférieure au 20% fixés par la loi*	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	*Les activités commerciales et de services sont prédominantes dans le bourg ancien et dans le quartier de la Grille* *La zone d'activités des Basses Auges a permis un développement économique de qualité et une amélioration du taux d'emploi*	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	*Un territoire inscrit dans la ceinture verte de l'Ouest parisien* *Le ru de Buzot, un cours d'eau aux franges du territoire peu mis en valeur aujourd'hui* *Une réelle qualité paysagère sur l'ensemble de la commune* *La forêt de Marly, un poumon vert et un lieu de promenade pour les fourqueusiens* *Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 2 : un corridor écologique avec la Plaine de la Jonction* *Le quartier des Terres Fleuries a été conçu sur une trame verte très marquante qui assure des liaisons continues* *Une structure paysagère diversifiée* *Un site classé : le golf de Fourqueux*	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	*Des nuisances sonores avec la présence de la RD 98 et de la voie de chemin de fer* *Aucun établissement situé sur le territoire communal n'est susceptible de créer des risques ou des nuisances technologiques.* *Le seul risque naturel est celui d'inondabilité du ru de Buzot. Le maintien en zone naturelle est recommandé pour ce site.* *Le réseau d'assainissement couvre l'ensemble des zones urbanisées.*	La dernière orientation du PADD concerne **la protection de l'environnement et la prise en compte des risques et des nuisances**	**Les dispositions règlementaires 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

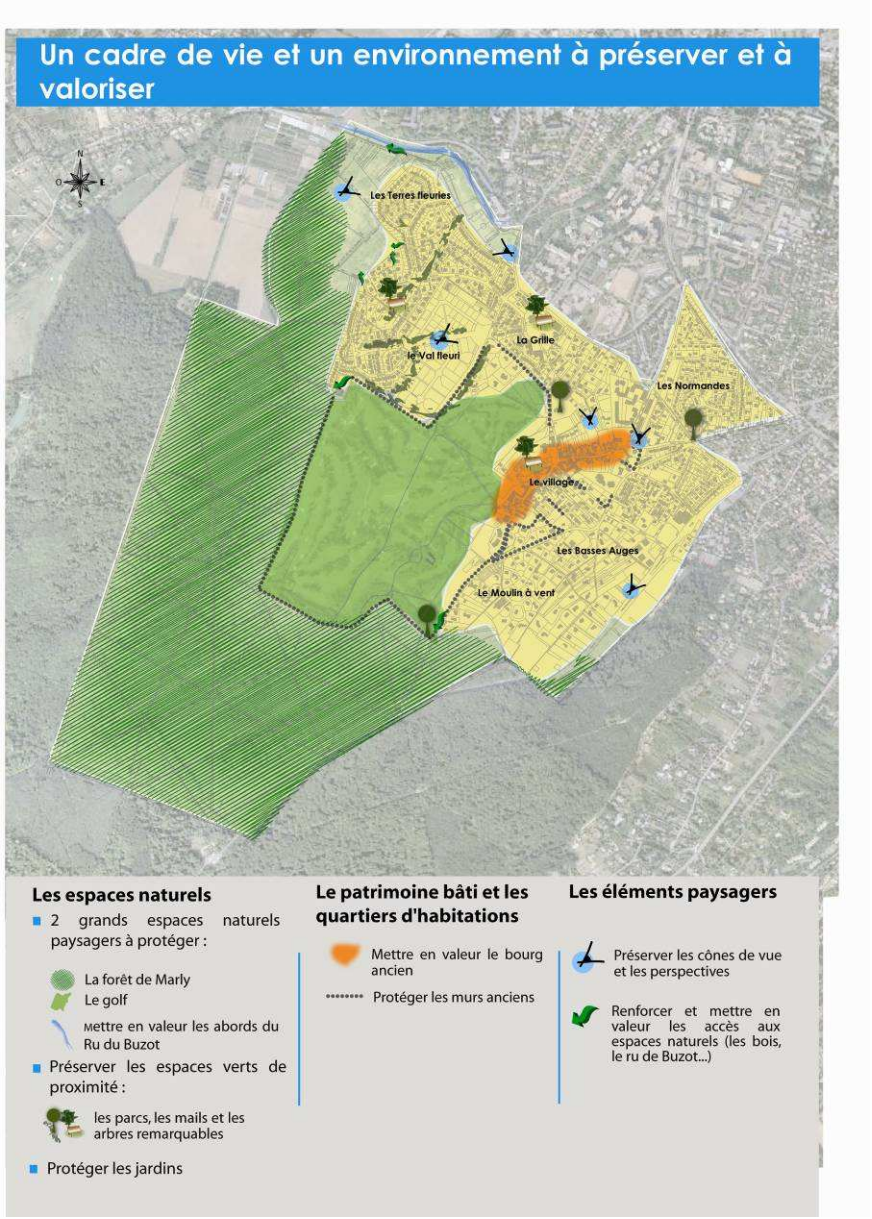
La dynamisation du cœur de village et l'amélioration du niveau d'équipements et de services aux habitants

- 2 zones permettent de contribuer à la mise en œuvre de cette orientation. Une zone UBc sur l'ilot 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).

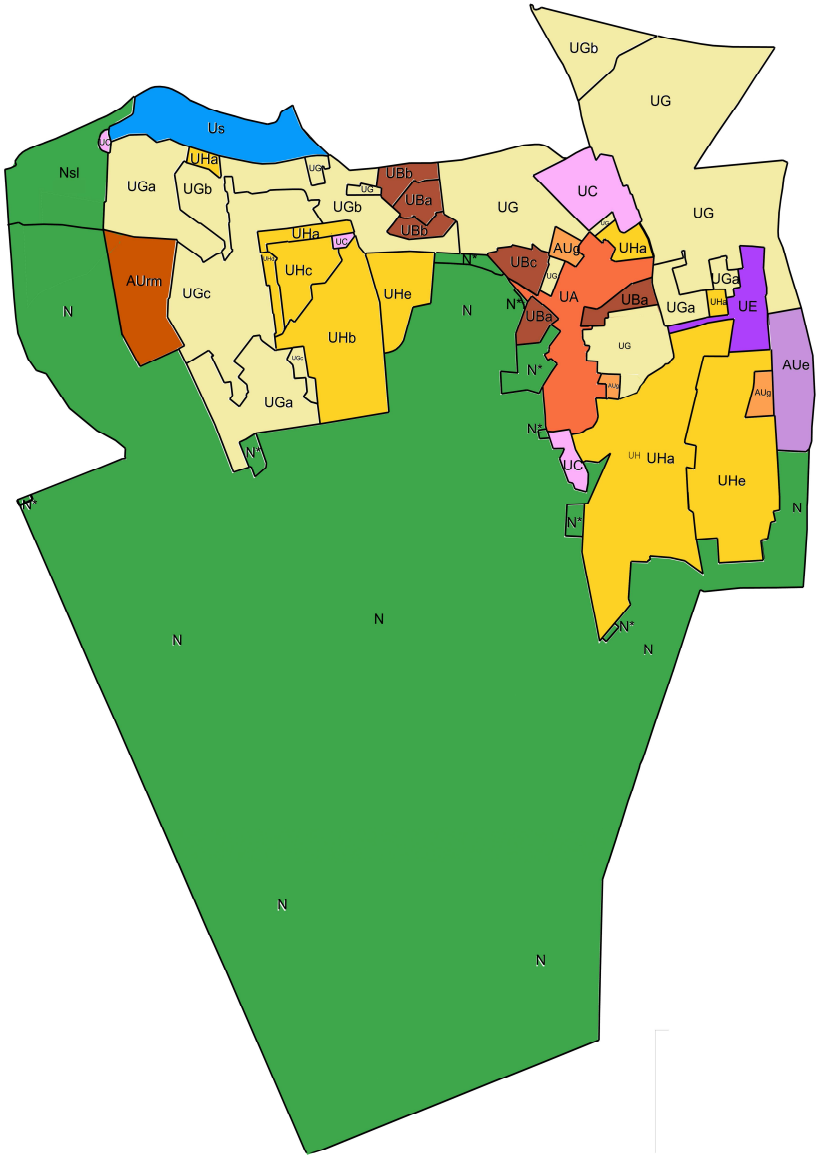


La mise en place des conditions d'un développement économique adapté aux besoins et aux caractéristiques de la commune

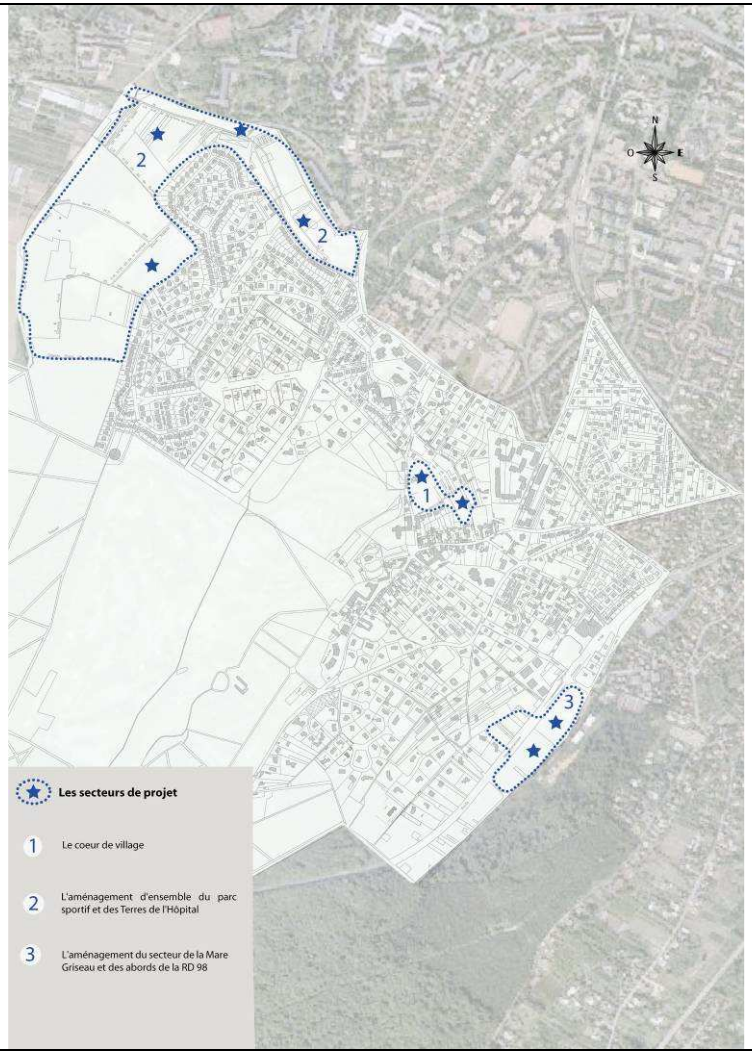
- Une zone UE qui conforte la zone d'activités des Basse Auges
- Une zone AUe qui conforte la vocation économique, aux abords de la RD 98 conformément à l'Orientation Particulière d'aménagement n°3 (mare Griseau)

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

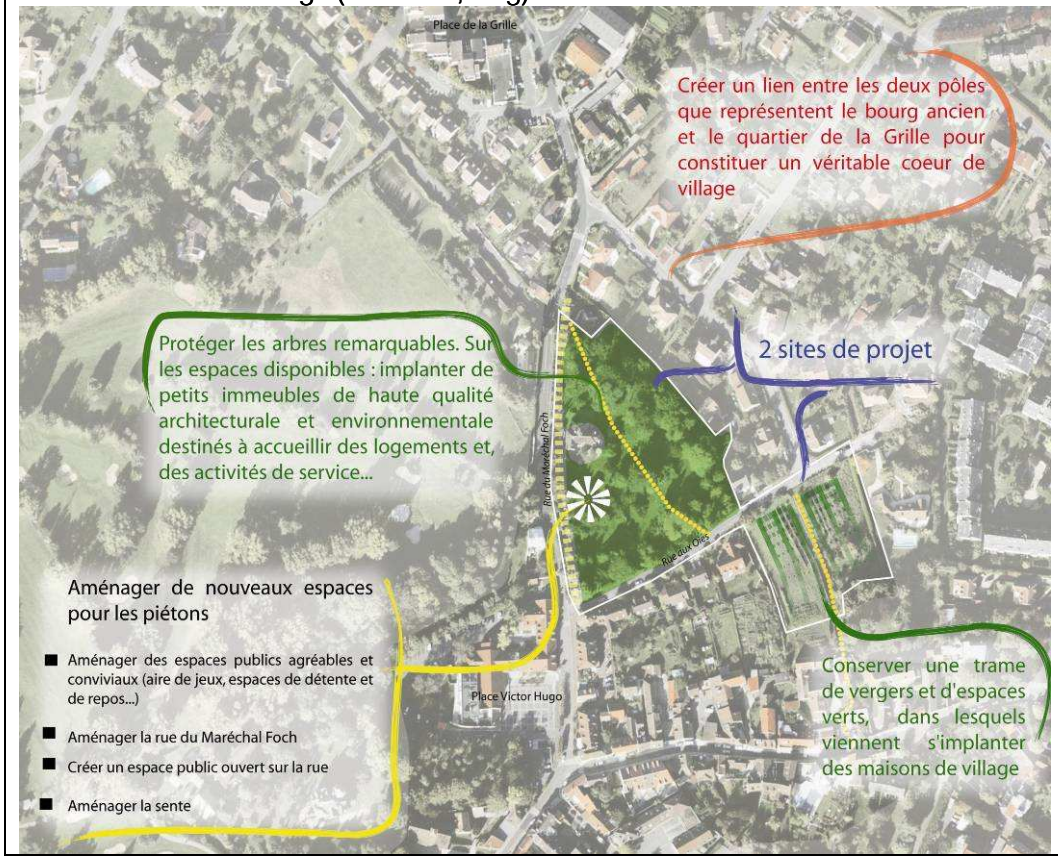
- Des zones UA, UBc, AUg, UB qui favorisent les liens entre les 2 pôles du centre (bourg ancien et quartier de la Grille)



I-3 Les orientations particulières d'aménagement

Les secteurs faisant l'objet d'orientations particulières	
	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

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

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.

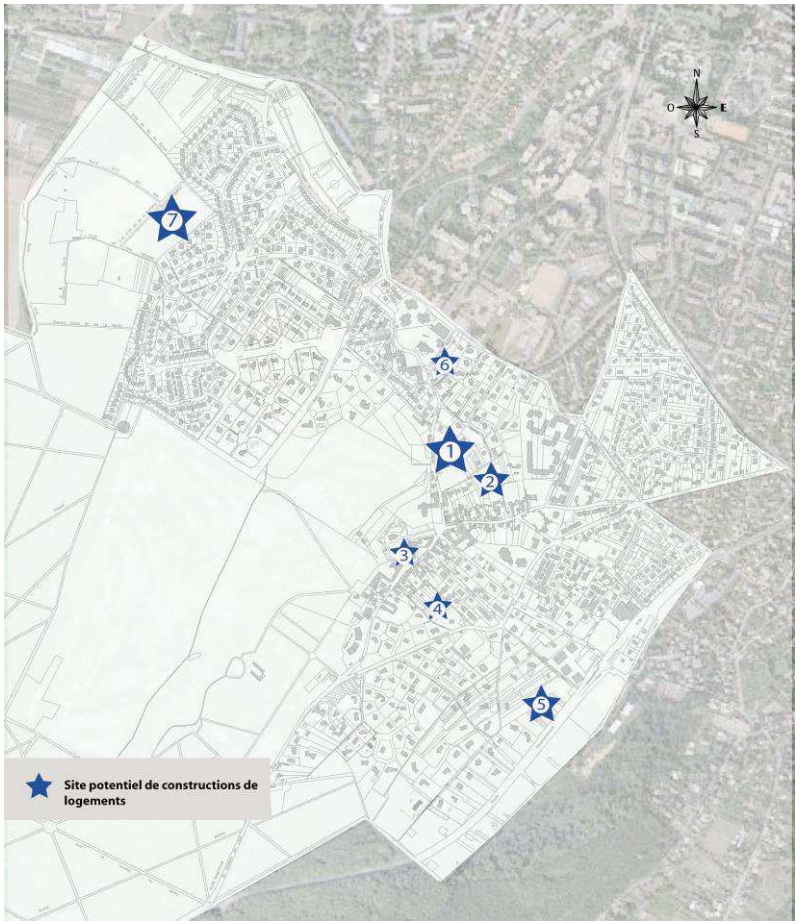
Entre 1990 et 2005, le parc de résidences principales a augmenté de 233 logements. Le « point mort », c'est-à-dire le nombre de logements qu'il aurait fallu construire sur la période pour maintenir la population au niveau où elle en était en 1990 était de 168 logements, or en ont été construits 223, 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 Vanderbuten-zone UBc)	55
2- Sente des jardins, site des côteaux	9
3- communs de la villa collin	5
4- zone AUG – sente Joncheret	4
5- zone AUG – RD 98	12
6- site du poney club	5
7- Résidence médicalisée (zone AURM)	60
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

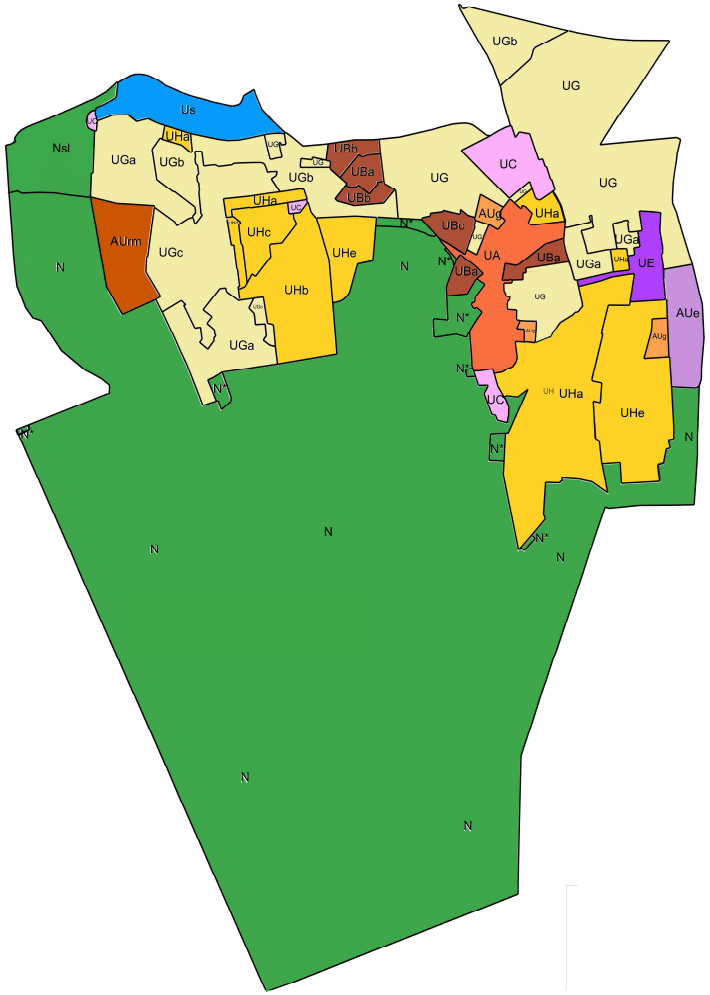
II – 1 PRESENTATION DES ZONES

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, AUg, AUrm)

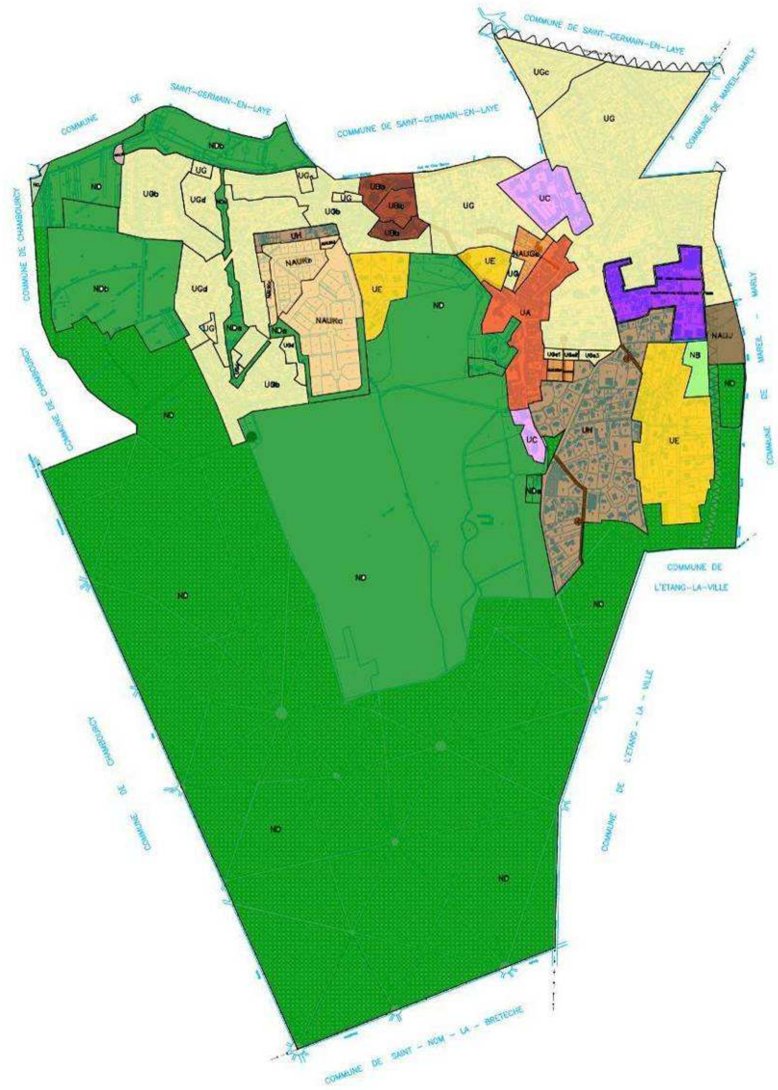
Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des zones du PLU et les secteurs, ainsi que leur correspondance avec les zones du POS et du PAZ de la ZAC des Basses Auges



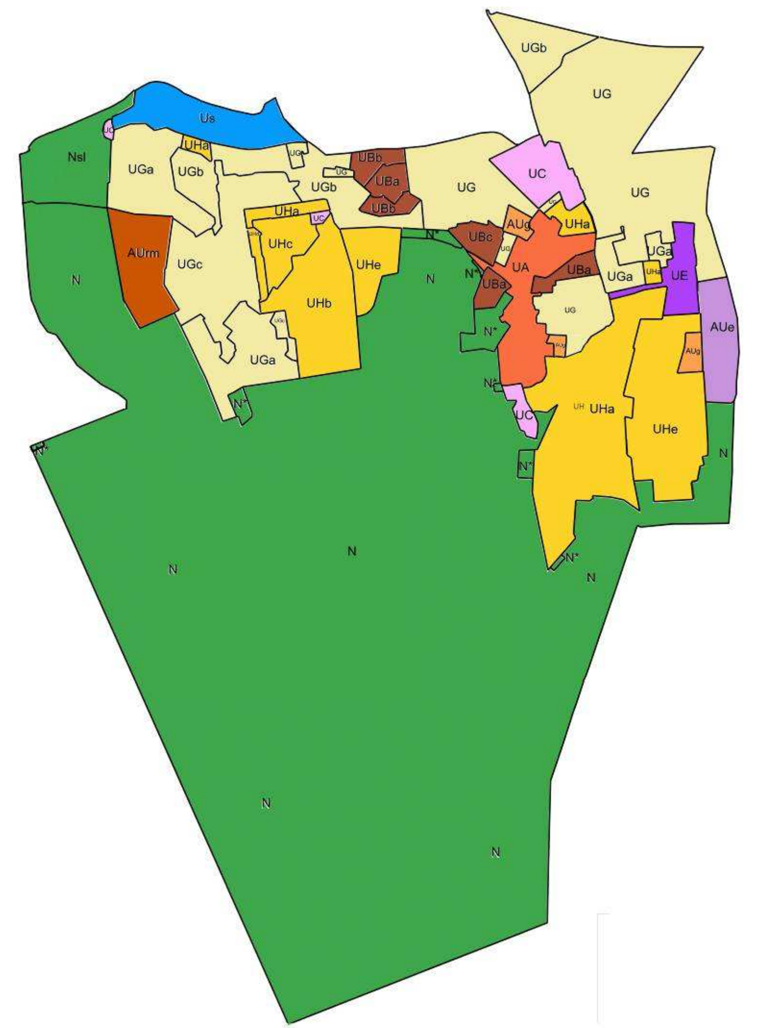
. Les zones du PLU	Les anciennes du POS ou du PAZ		
Zone UA centre ancien	UA en totalité	UG en partie	UH en partie
	NAUGa et NAUGb1 en partie		
Zone UB quartier de la Grille	UB en totalité	UA en partie	
Secteur de projet UBc	UE en partie		
Zone UC résidentiel	UC en totalité	NAUKd en totalité	

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

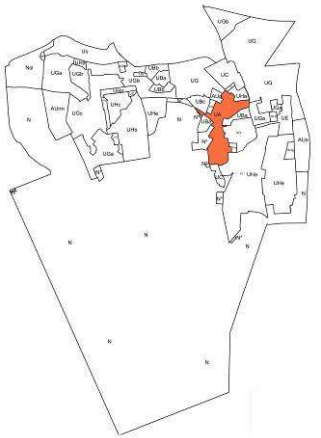
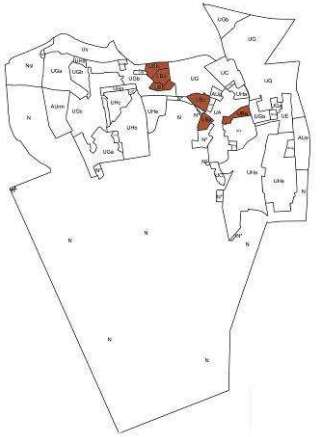


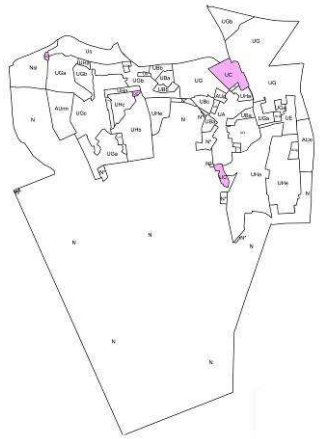
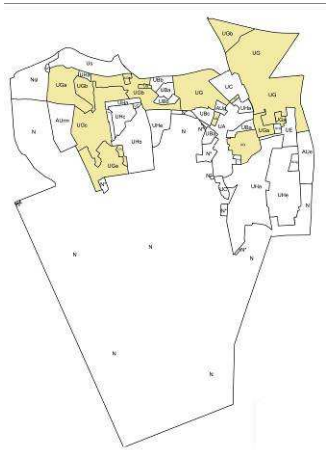
POS

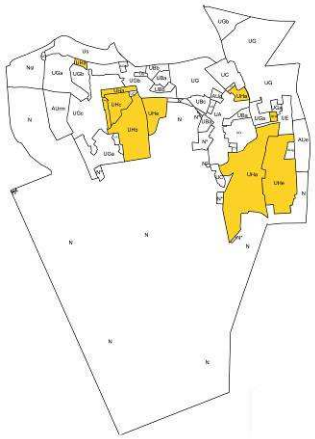
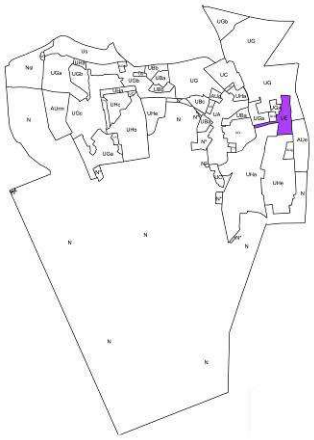


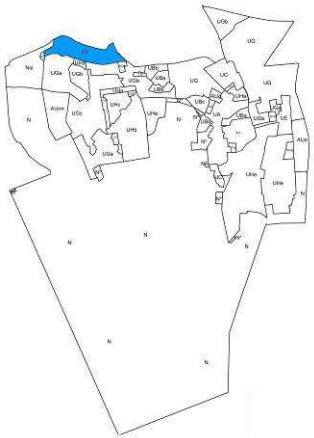
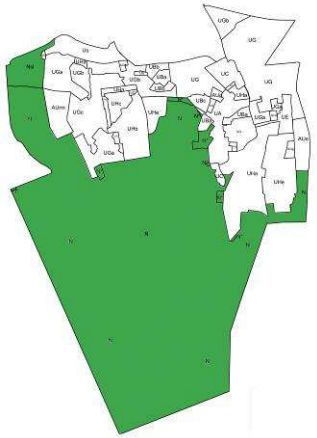
PLU

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

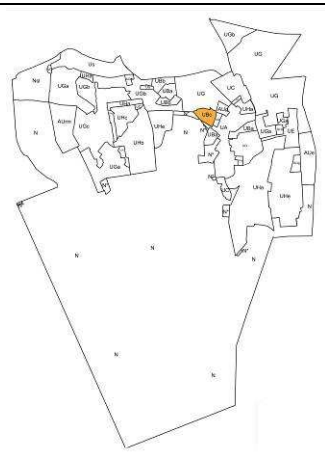
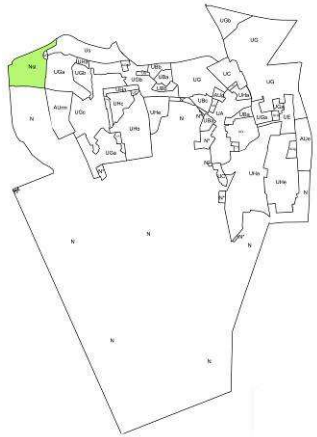
La zone UA : Centre ancien - La zone UA reprend le périmètre de la zone UA du POS qui correspond au secteur d'urbanisation traditionnelle du village. - Toutefois, la nouvelle délimitation prend en compte la réalité du site en intégrant les jardins correspondant au parcellaire des constructions du village. - 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.	

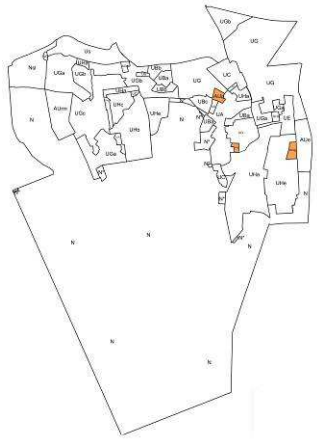
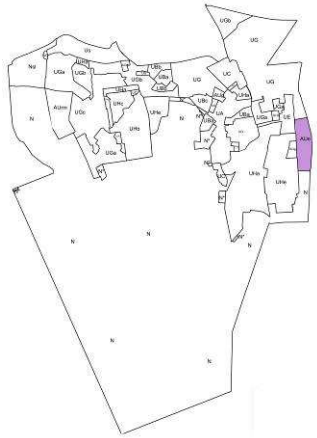
Les zones UC : Résidences La zone UC comprend les résidences d'habitat collectif, le Clos Baron, la résidence du Golf, deux autres résidences récentes au Val Fleury et aux Terres Fleuries. La délimitation des zones se superpose aux emprises des résidences d'habitat collectif existantes Il s'agit de zones 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	

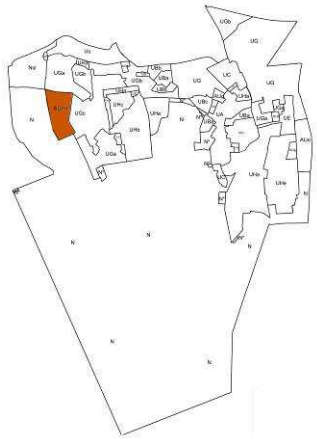
Les zones UH : les quartiers d'habitat individuel Quartiers d'habitat individuel où la dimension paysagère est très marquée. Il s'agit du quartier du Moulin à Vent, de la Porte de Fourqueux, du Val Fleury et du Saré. Dans ces zones, l'objectif est de préserver et valoriser la qualité paysagère, tout 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, vestaires…)	
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.	
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.	

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.

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	**UBa :** Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres en respectant une marge minimale de 4m. **UBb et UBc :** Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres en respectant une marge minimale de 6 m. Toutefois, cette distance peut être réduite 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'éclairement 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 10 Hauteur	Rappels de la définition de la hauteur : La hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. **UBa :** La hauteur maximale est fixée à 15 mètres **UBb :** La hauteur des constructions ne peut excéder R+1+C, soit 7 m à l'égout du toit.. Etant entendu que les combles ne peuvent contenir qu'un seul niveau. **UBc :** La hauteur maximale de la construction est fixée à 10 m au point le plus haut et à 7 m à l'égout ou à l'attique soit R+1+C ou R +1+un étage en retrait.	Cette hauteur correspond à celle des constructions existantes. Cette hauteur est jugée adaptée à l'objectif de réaliser un projet de cœur de village, reprenant le gabarit des constructions du village tout en s'intégrant bien dans le paysage naturel, notamment par rapport à la cime des arbres.
UB 11 Aspect extérieur		UBa – UBb : Pas de règle précise car il n'y a pas de caractéristiques architecturales dominantes et ce sont des sites déjà bâtis, peu évolutifs. UBc : L'objectif est de laisser une assez grande liberté de conception architecturale, dans le cadre du concours qui a été organisé par la commune. Une fois le projet retenu, des règles précises pourront être imposées dans le cahier des charges de cession de terrain.

UB 14 COS		<u>UBb :</u> Le COS est destiné à maitriser 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	**En UG,UGb :** a) Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge minimale de retrait est fixée à 6 mètres de la limite séparative. Pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues 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. **Pour l'ensemble de la zone :** 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	**En UG , UGb et UGc ;** L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain. **En UGa :** L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.	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	Rappel de la définition de la hauteur : La hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures habitables exclus. **En UG, UGb et UGc ;** La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m à l'égout du toit et 9,50 m au faîtage. **En UGa :** 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 maitriser 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= 2xH avec un minimum de 12mètres 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	**En UHa, UHc, UHd :** L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière. **En UH b** L'emprise au sol maximum est fixée à 20% de l'unité foncière. **En UH e** 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 faitage.	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	Rappel de la définition de la hauteur : La hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur des constructions ne peut excéder 12 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 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 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.	

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 :

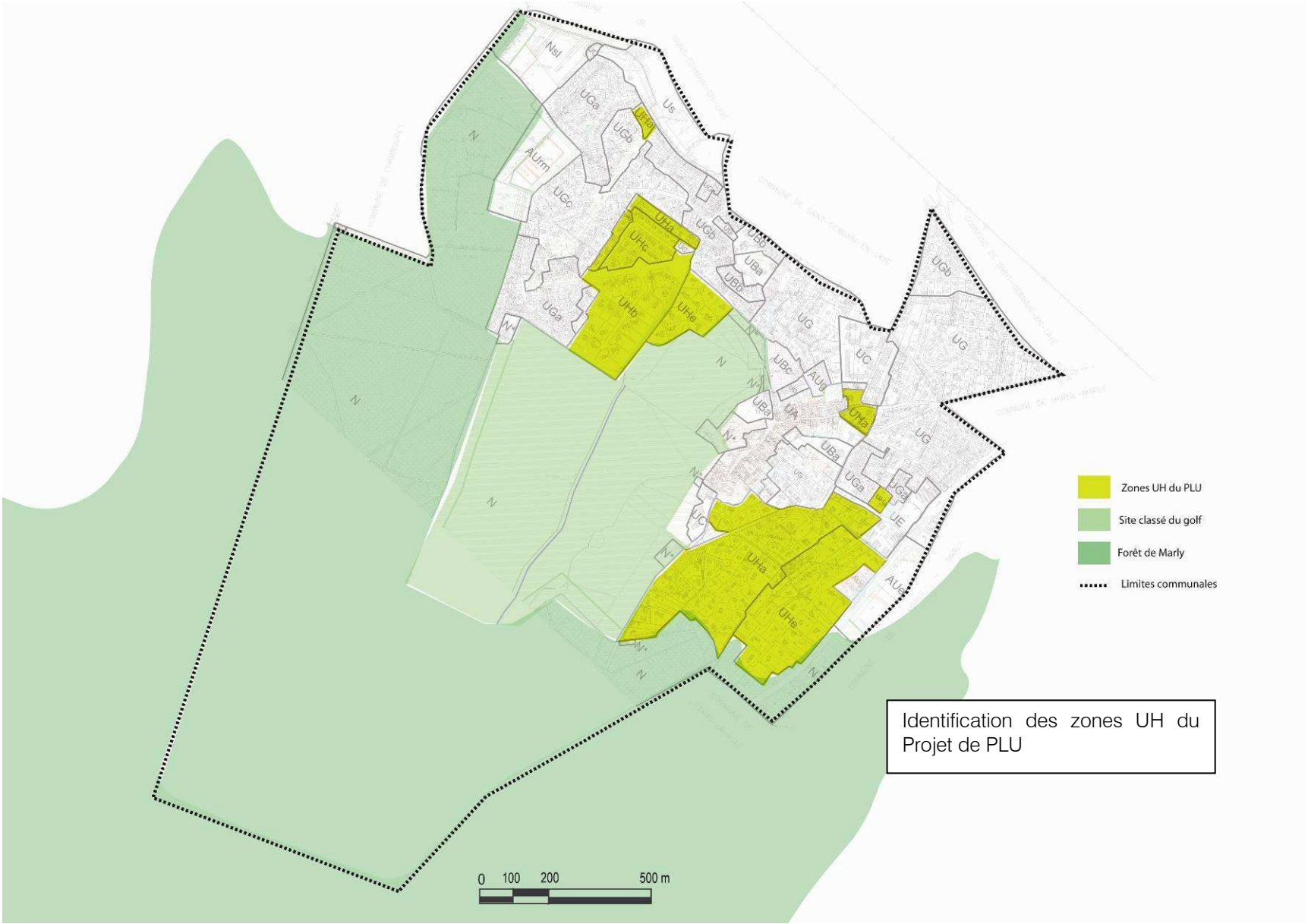
- ✓ Les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- ✓ La préservation de l'urbanisation traditionnelle ;
- ✓ La préservation de l'intérêt paysager de la zone concernée.

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.

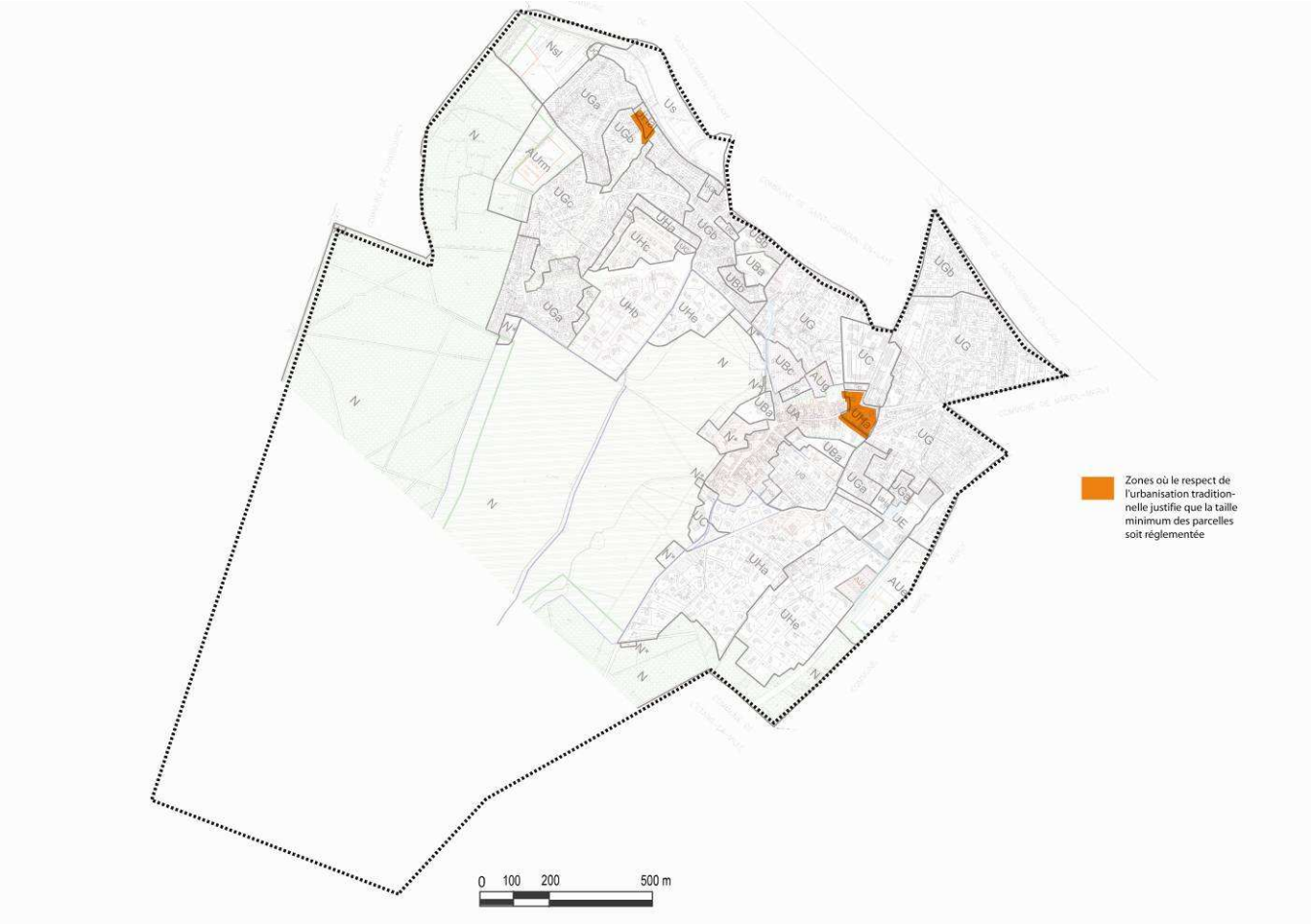


Identification des zones UH du Projet de PLU

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

Analyse au regard de l'urbanisation traditionnelle

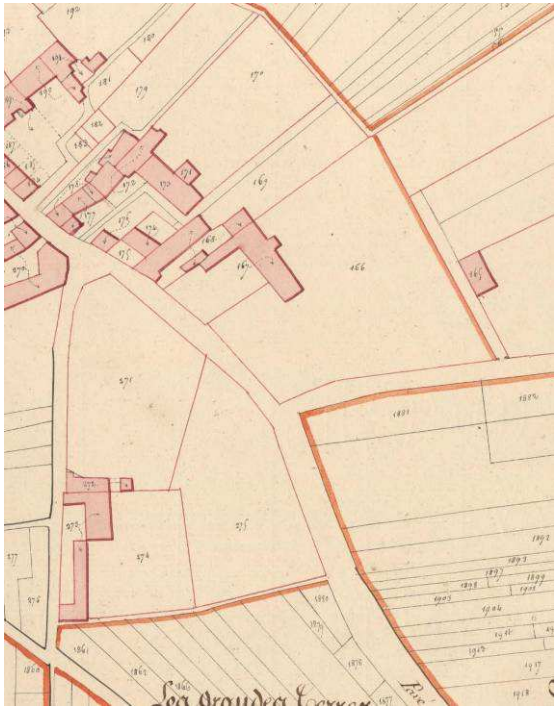
Trois grandes propriétés, dont deux datent du début du XXème siècle, peuvent être considérées comme urbanisation traditionnelle à préserver. Les édifices de caractère sont principalement implantés en retrait sur de grandes parcelles de plus de 1 000 m². Plusieurs parcelles non bâties, souvent plantées 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

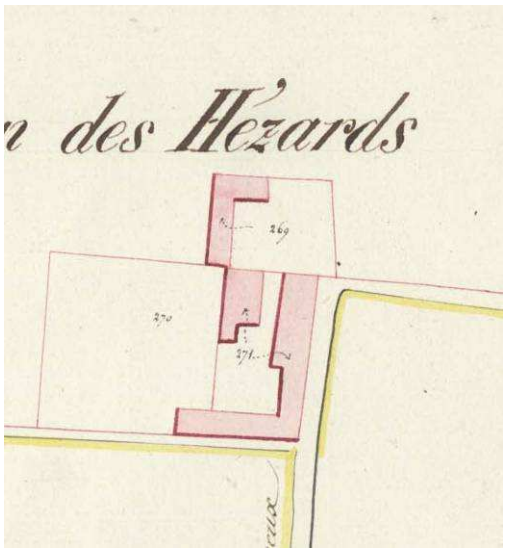
Vue sur les propriétés de part et d'autre de la rue St Germain

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

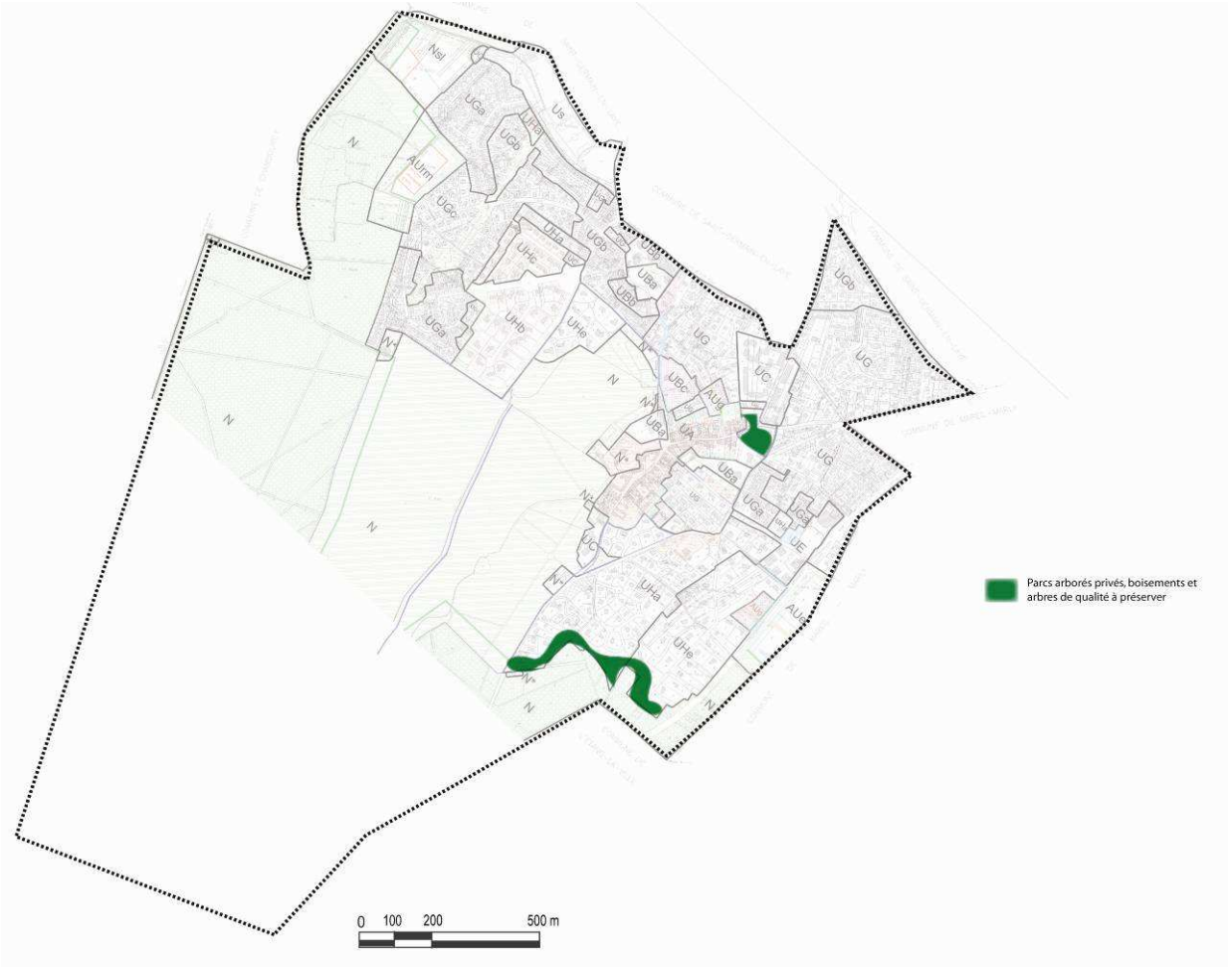
Ces zones UH présentent une qualité paysagère de qualité dont l'impact est d'autant plus fort qu'elles sont pour la plupart situées dans ou à proximité d'éléments de paysage remarquable comme la forêt de Marly, sur les coteaux dominant le vallon du ru de Buzot, le village ancien traditionnel ou le Golf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

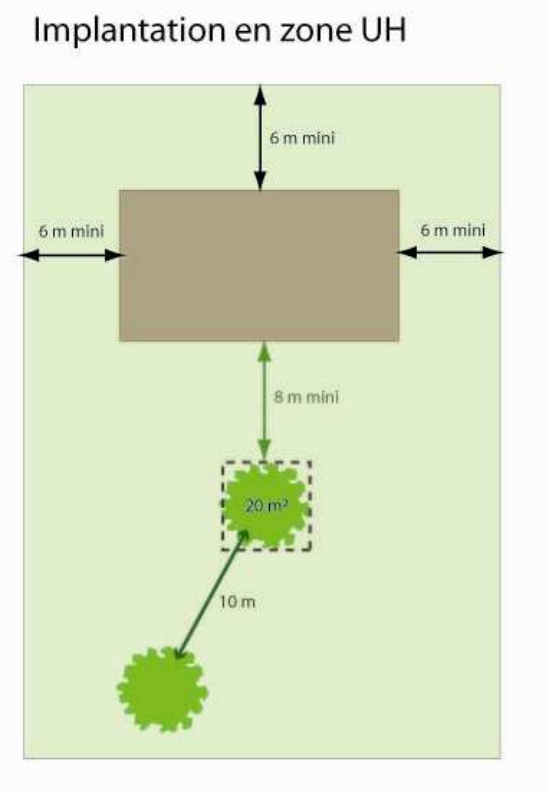
L'intérêt paysager des zones peut tenir à plusieurs critères : l'importance des boisements et des arbres remarquables, du couvert végétal avec notamment la présence de cœurs d'îlots végétalisés et la perception visuelle des quartiers notamment au regard de leur composition paysagère d'ensemble.

L'importance des boisements et des arbres remarquables

- Les parcs et jardins d'agréments, 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.





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'ilots végétalisés

➢ Les cœurs d'îlots végétalisés

Les cœurs d'îlots végétalisés se retrouvent principalement dans la zone UHe « les Longuennes 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 Longuennes du Moulin à Vent

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

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

Couverture végétale

Secteur UHe Moulin à Vent *Secteur UHa les Sables du Moulin à Vent*

La composition paysagère

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

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

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

La composition paysagère des quartiers

Le Val Fleury et le Saré

Vue sur le golf depuis le Val Fleury

Vue sur le Saré

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

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

La composition paysagère des quartiers

Impasse des Châtaigniers

La résidence le Village

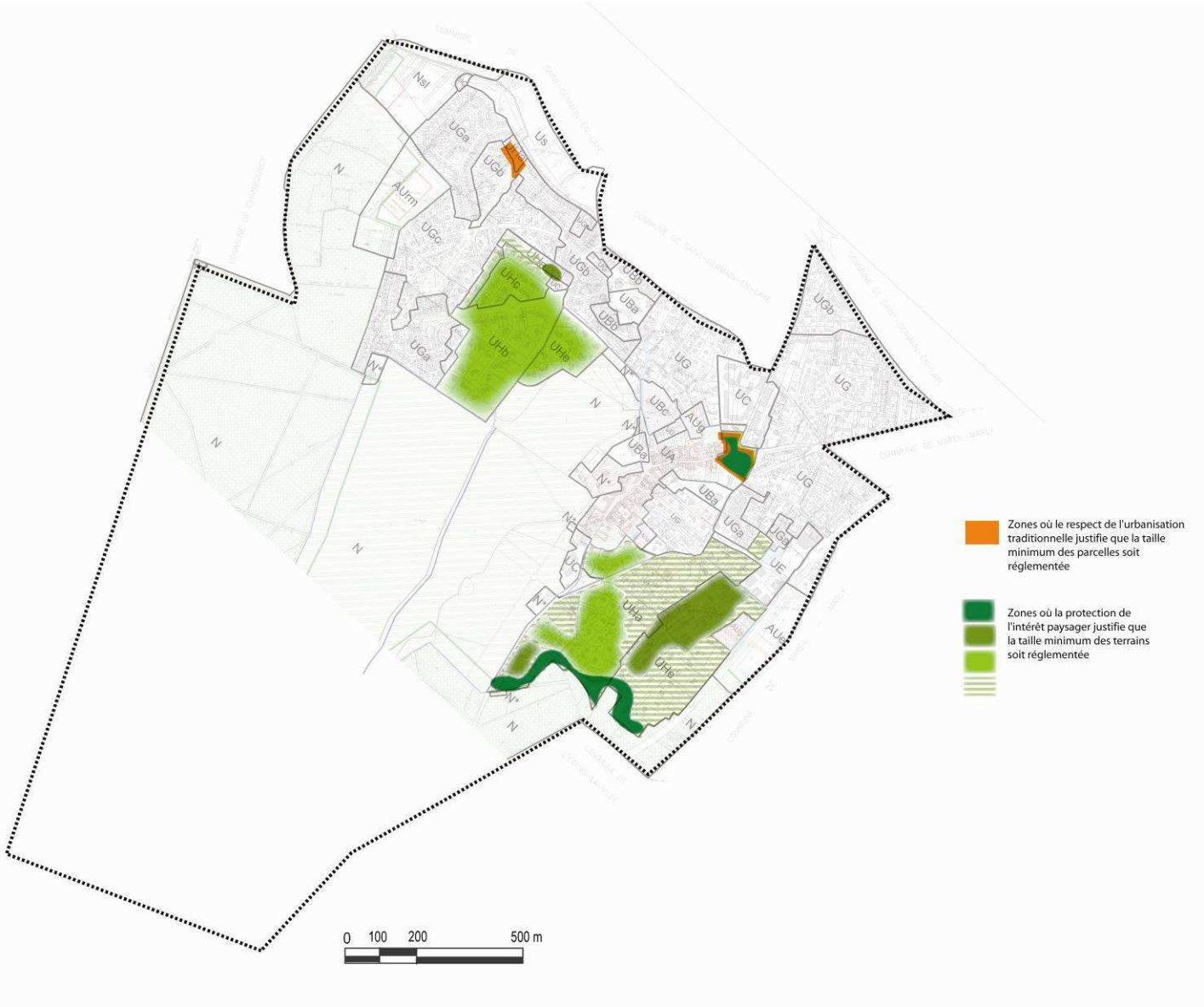
La préservation de l'intérêt paysager de ces zones constitue donc un enjeu majeur en termes de cadre de vie, de paysage et de perception de la ville depuis l'extérieur.

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

Conclusion :

La présente analyse a permis d'identifier les quartiers qui ont conservé la trame de l'urbanisation traditionnelle d'origine ainsi que ceux qui présentent une haute qualité paysagère. La carte qui suit présente ces zones, ainsi que les critères ayant permis de les classer dans les zones d'habitat pavillonnaire à préserver.
La Municipalité entend ainsi renforcer dans son PLU, conformément aux orientations du PADD, la traduction réglementaire de l'objectif de protection de la qualité et du cadre de vie et du paysage en s'appuyant sur l'article 5 en instaurant une taille minimum de parcelle de :

- 1 000 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

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 et 5

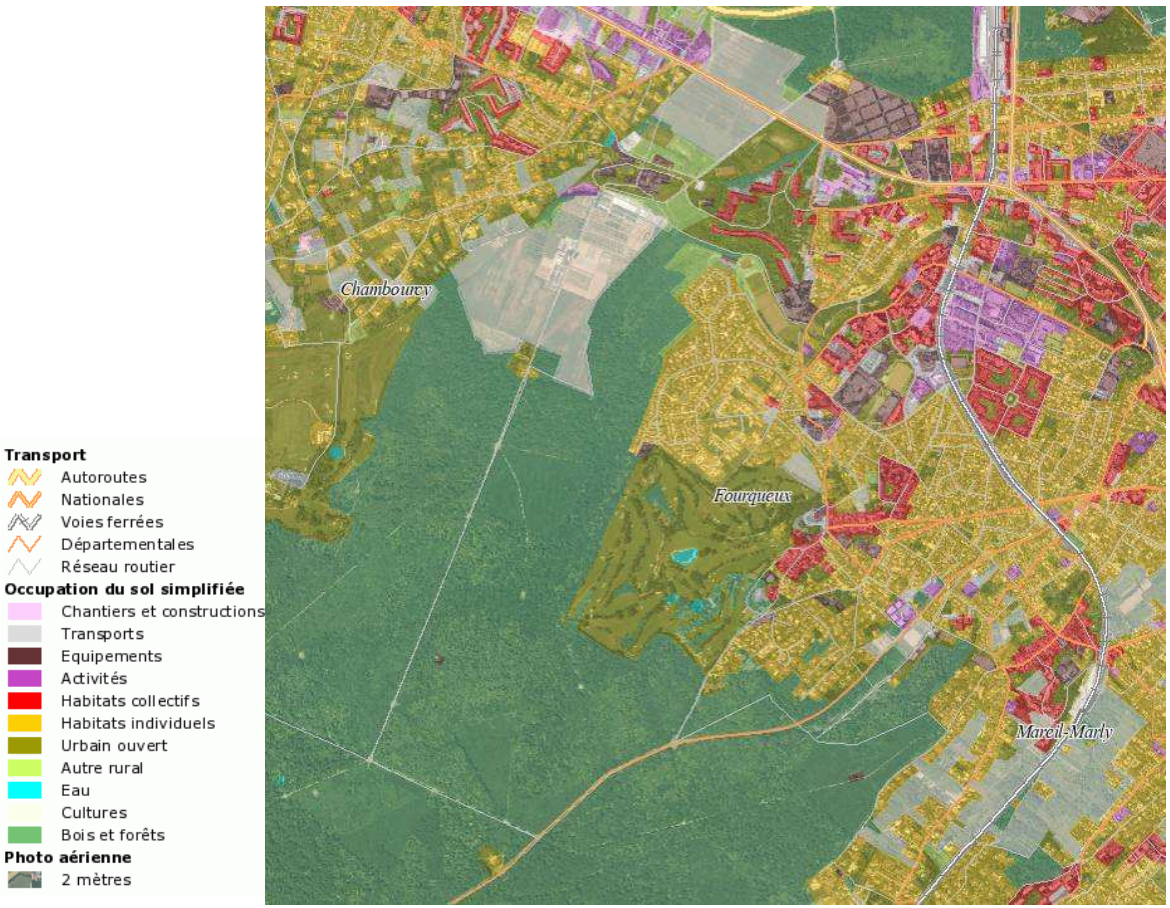
- Par rapport au projet de PLU :
  - L'emplacement réservé n°2 et n°6 ont été créés afin de permettre une meilleure accessibilité dans le quartier du Moulin à Vent et de la Mare Griseau et de desservir le futur projet de logements en zone AUg ainsi que la future zone d'activités en zone AUe.
  - L'emplacement 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).

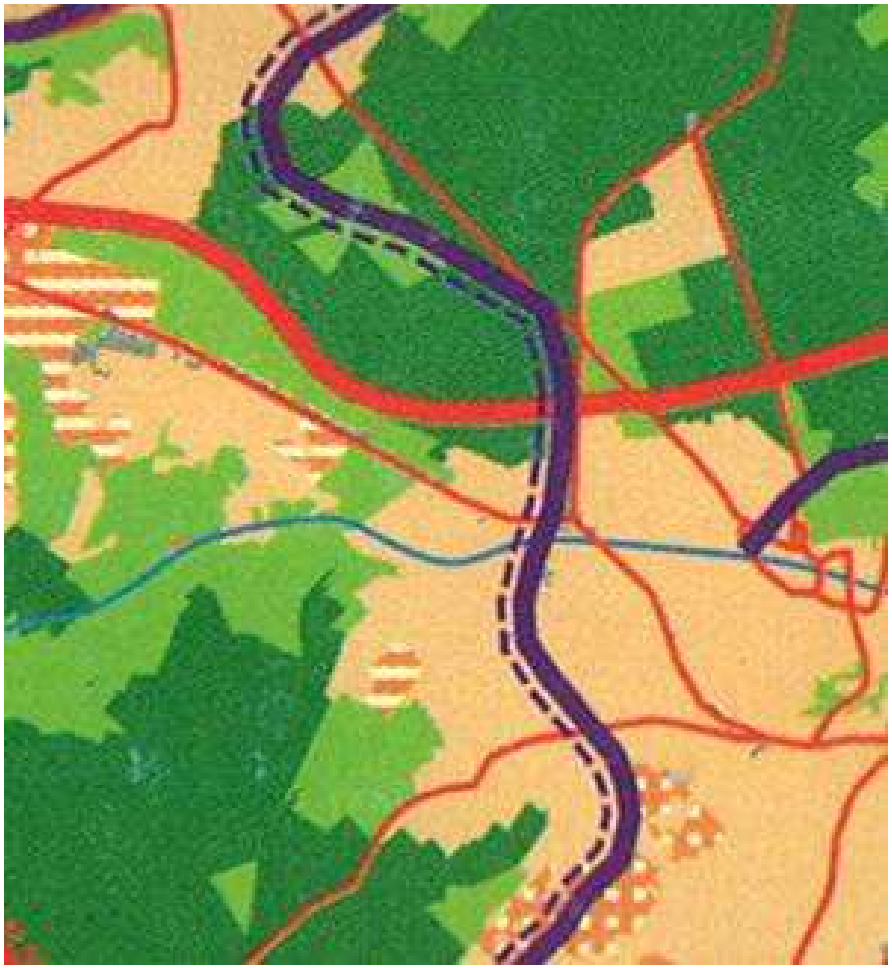
Au nord est et à l'est, les zones UG, UH, UC, UB (quartiers d'habitat) s'inscrivent en cohérence avec les quartiers d'habitat de St Germain en Laye et Mareil-Marly

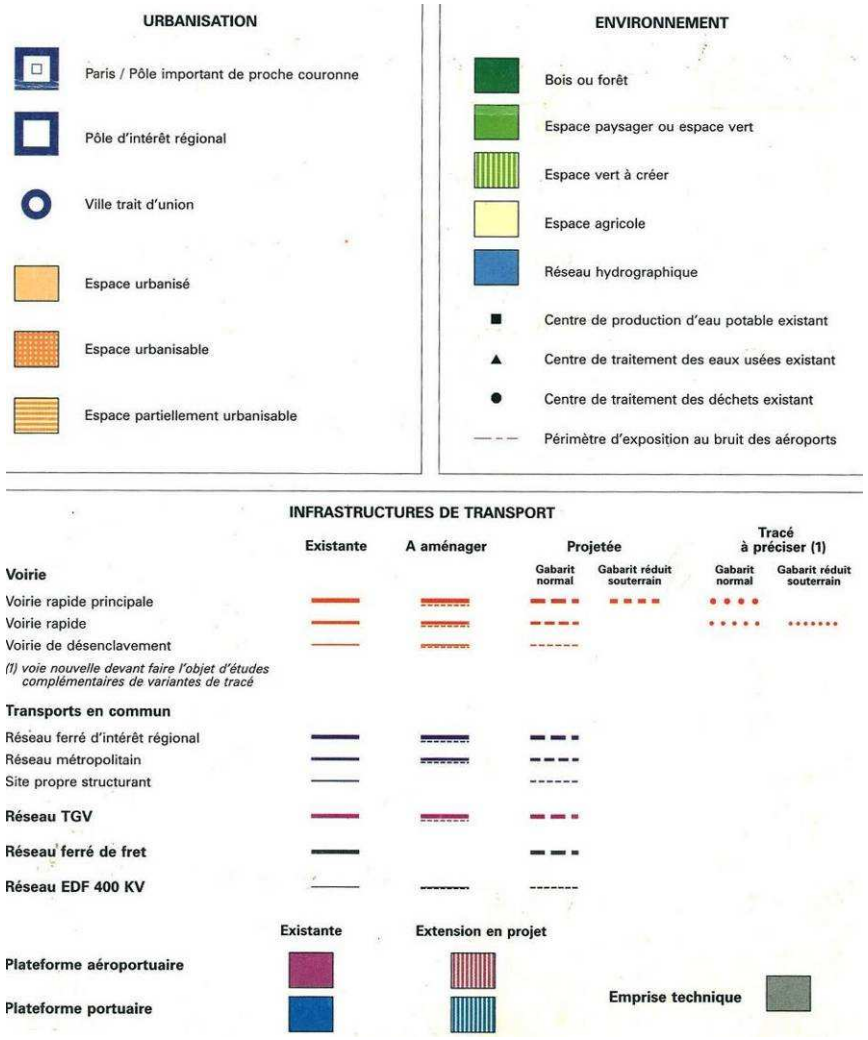
Au sud est, la zone UE (économique) correspondant à la zone d'activités des Basses Auges et la zone AUe (zone à urbaniser à vocation économique) sur le site de la Mare Griseau sont en cohérence avec les activités présentes le long de la RD 98 sur les territoires de St Germain en Laye et de Mareil-Marly

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

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

- les zones urbanisées (couleur saumon au SDRIF) sont classées en zones urbaines
- la zone partiellement urbanisable (zone hachurée du SDRIF) est également classée en zone urbaine (UH), puisqu'elle a été réalisée en totalité dans les années 2000.

Les grandes infrastructures prévues au SDRIF ont été prises en compte dans le PLU qui est compatible avec la réalisation de ces projets :
- Prolongement de la ligne Tram/Train Achères- Versailles

Par ailleurs, le PLU est compatible avec le projet de SDRIF révisé approuvé par la Région, bien que celui ne soit pas applicable. Cette compatibilité s'appuie notamment au regard de la prise en compte des objectifs suivants :
Offrir un logement à tous les franciliens : les zones de projet (AU et UBc) permettent de mettre œuvre cette orientation
Préserver, restaurer et valoriser les ressources naturelles et permettre l'accès à un environnement de qualité. Le zonage et le règlement mis en place sont dotés de nombreuses dispositions en faveur de cet objectif
L'orientation particulière d'aménagement sur le projet d'ensemble des Terres de l'Hôpital et de la zone sportive prévoit le maintien de la continuité écologique identifiée dans le projet de SDRIF.

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

Parmi les espaces paysagers, ont été définies trois catégories :

- les espaces paysagers : Ce sont généralement des espaces publics (promenades, squares) : ils pourront accueillir des équipements ou installations nécessaires aux services publics : kiosques, jeux d'enfants…

- les espaces paysagers de fonds de parcelles privés (jardins): ils ont pour vocation de constituer des marges paysagères, mais ils pourront néanmoins accueillir des extensions du bâti existant ainsi que de petites constructions : abris de jardins, à condition que cela ne mette pas en cause le caractère paysager dominant de ces espaces.
- Les marges paysagères inconstructibles

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

Analyse des incidences spécifiques du PLU sur les zones naturelles

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

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

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

Les dispositions du PLU se traduiront par une protection renforcé de la forêt domaniale, en effet les espaces boisés classés ont été étendus sur des espaces naturels situés en contigüité 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 constitué 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 e 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. Celà 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.

Ville de Fourqueux

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

2.3- Etude L.111-1-4

Introduction

1. L'analyse du site

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

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

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

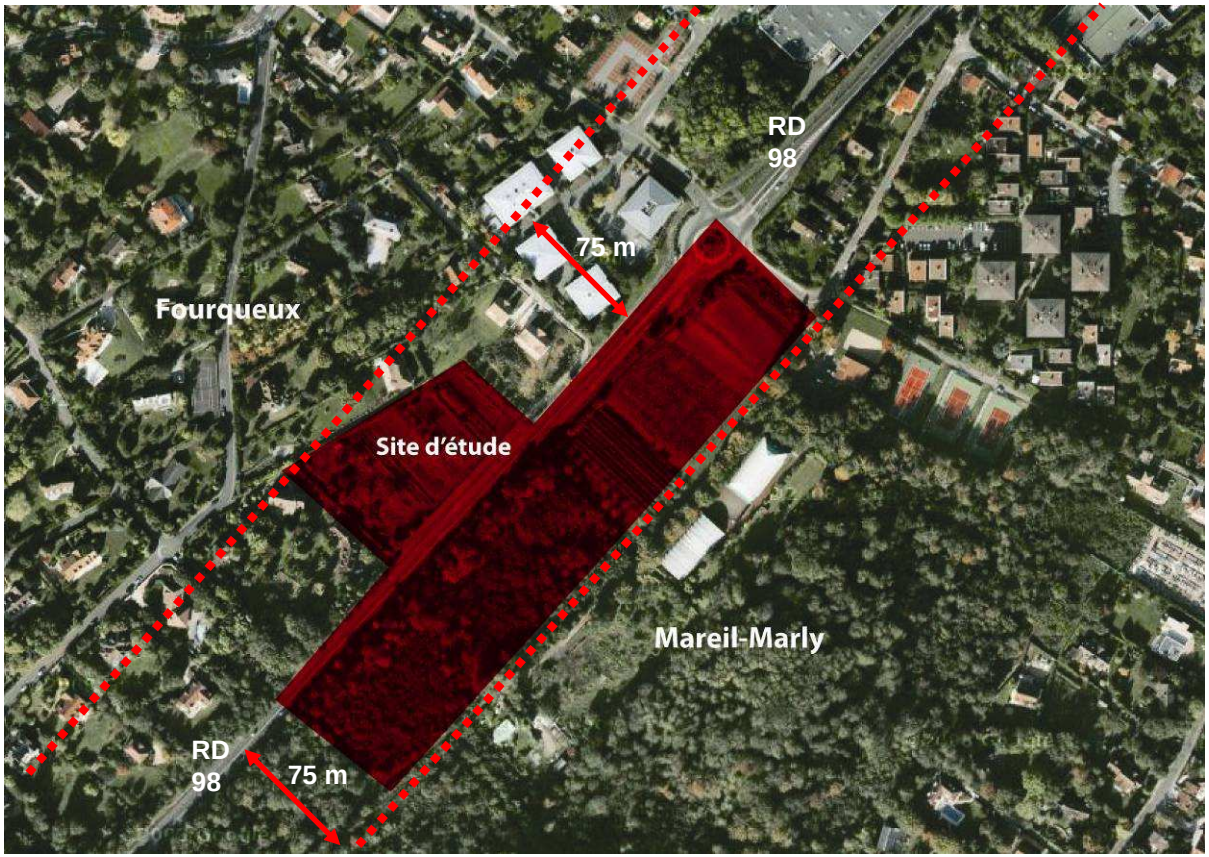
3. Dispositions réglementaires motivant la modulation de l'inconstructibilité sur les zones AUg et AUe

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

Introduction

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

Le POS avait déjà pris certaines dispositions, des portions de cette bande inconstructible de 75 mètres avaient été réduites à 20 et 15 mètres pour permettre la construction de bâtiments d'activités sur le site de la Mare Griseau et d'habitations sur le secteur du Moulin à Vent. Ces bandes inconstructibles correspondaient à des marges paysagères permettant une bonne insertion des constructions dans le site.
Le PLU a classé ces espaces en zones à urbaniser (AU).
Cette étude vise à analyser l'ensemble du périmètre concerné par l'application des dispositions de l'article L 111-1-4 pour définir un parti paysager global cohérent.

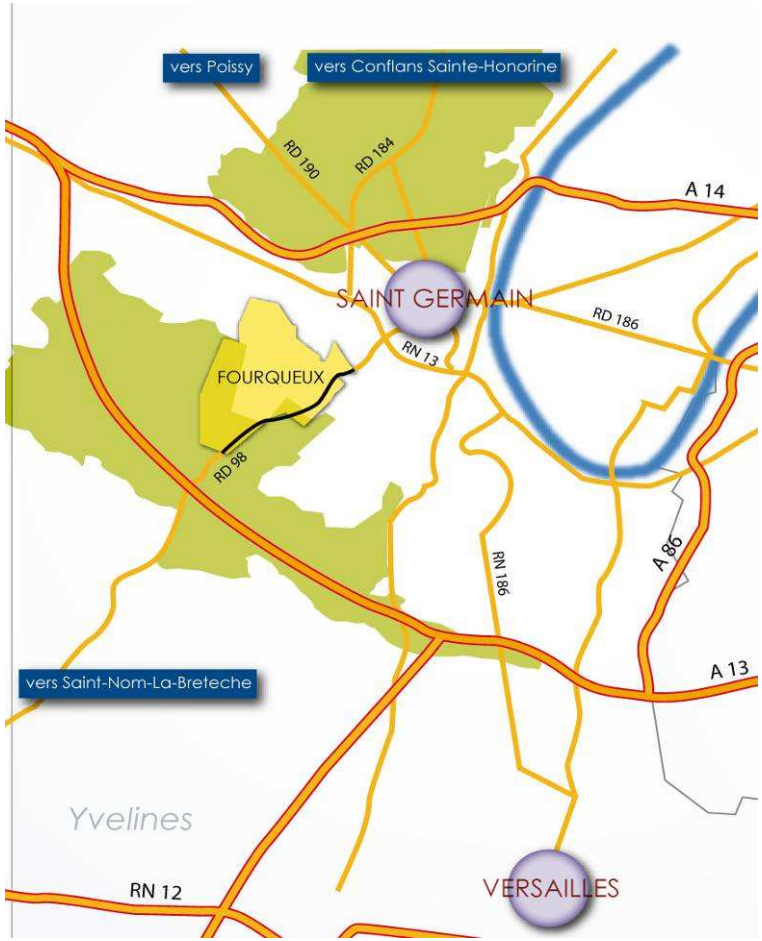


1. L'analyse du site

1.1. Localisation

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

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

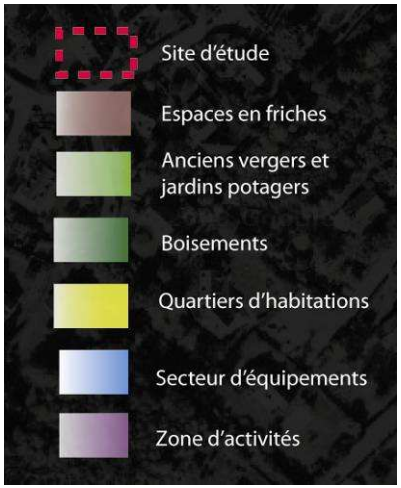


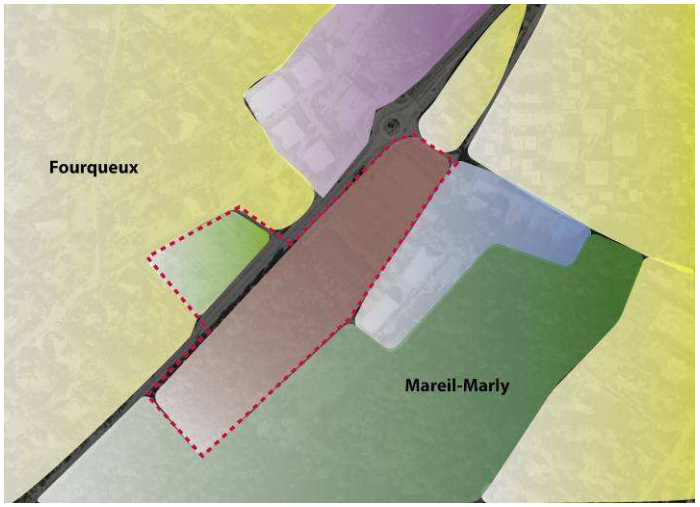
Un axe routier important sur le territoire de la commune de Fourqueux

1.2. Description du site et de son environnement

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

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



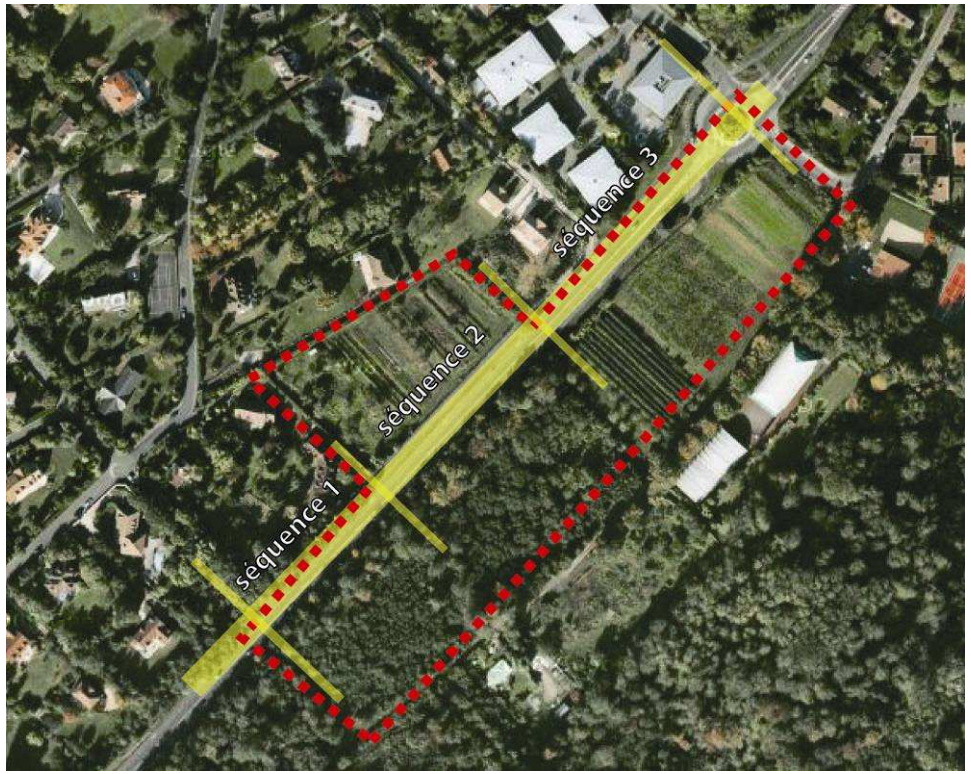


L'environnement du site d'étude est composé en majorité de secteurs d'habitation dans la partie au nord de la RD 98 et de bois dans sa partie sud

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

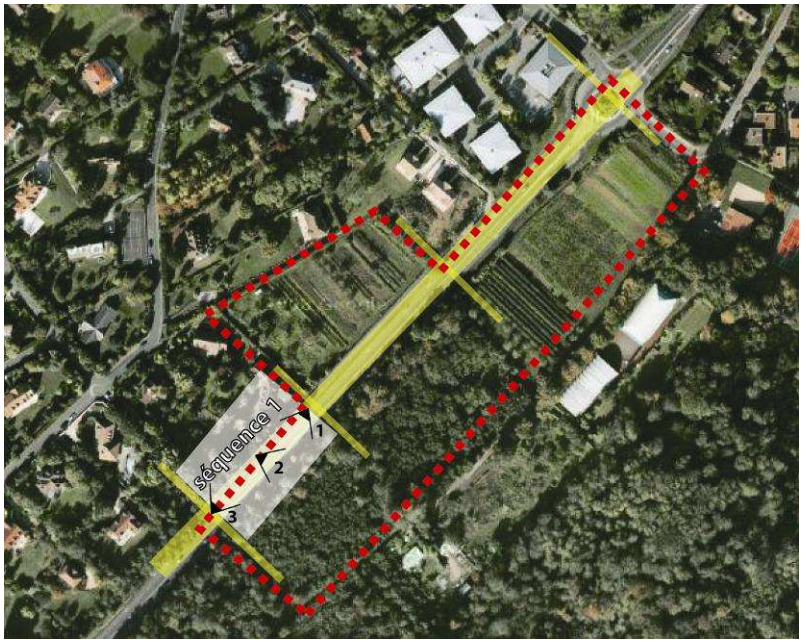
La morphologie du site est légèrement en pente, avec un point haut sur le site au nord de la RD 98. Trois séquences principales se dessinent le long de la RD 98.

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



Le site d'étude comporte 3 séquences paysagères différentes

Séquence 1



Localisation et descriptif

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

Enseignements

Atouts

.Transition intéressante lors du passage d'un espace relativement ouvert (espace agricole résiduel) à un espace fermé (Bois Noirs, forêt de Marly),

.Mise à distance entre la route et le site d'étude par l'intermédiaire de talus végétalisés, d'alignements d'arbres qui permettent d'avoir un recul nécessaire pour intégrer de futures constructions.

.Léger contre-bas favorisant l'intégration de volumes bâtis et protégeant les vues sur le massif boisé en arrière plan

Contraintes

.Peu de perméabilité visuelle de part et d'autre de la voie

.Des nuisances sonores engendrées par le trafic routier sur la RD 98 qui ont abouti à la réalisation d'un mur anti-bruit ceinturant les habitations

Enjeux

.Préserver le recul existant

.Conserver les alignements d'arbres et les talus végétalisés.

.Protéger les lisières du massif forestier de plus de 100 hectares (En application du SDRIF).

Séquence 2

Localisation et descriptif

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

Enseignements

Atouts

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

Contraintes

. Un accès réduit au site par la contre-allée

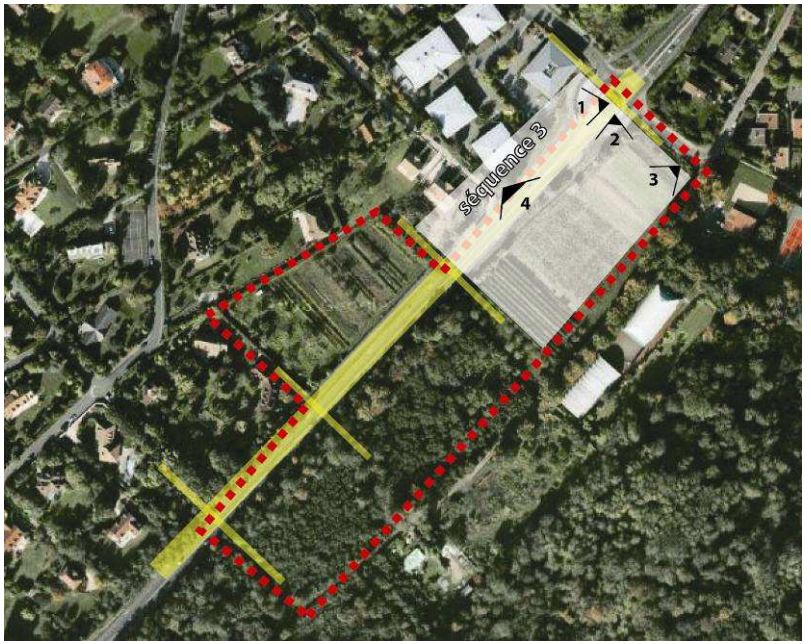
Enjeux

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

Séquence 3

Localisation et descriptif

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



Enseignements

Atouts

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

Contraintes

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

Enjeux

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

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

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

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

L'inconstructibilité qui frappe, depuis le 1er janvier 1997, les espaces non urbanisés qui longent les autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande vitesse vise à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. Ces qualités sont à apprécier au regard d'un certain nombre de critères, dont la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, paysagère et urbaine.
Par conséquence, la zone, sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 98, ne peut faire l'objet de construction que dans la mesure où le document d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme) instaure des règles justifiées et motivées, au regard notamment des risques de nuisances et des incidences induites par le projet sur la sécurité, l'environnement, le paysage, l'urbanisme et l'architecture.

2.2 Les enjeux du projet

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

2 objectifs :

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

Le futur aménagement des secteurs devra répondre à 3 objectifs :

- Aménager une entrée de ville de qualité
- Accueillir de nouvelles activités économiques adaptées au site et aux caractéristiques de Fourqueux : activités non nuisantes
- Développer une offre nouvelle de logements adaptée aux besoins

2.3 Le parti d'aménagement

Afin de mettre en valeur ces espaces, il s'agit de proposer un projet cohérent qui tient compte :
- des nuisances,
- de la sécurité,
- de la qualité architecturale, paysagère et urbanistique

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

Au regard de l'intégration urbaine et architecturale

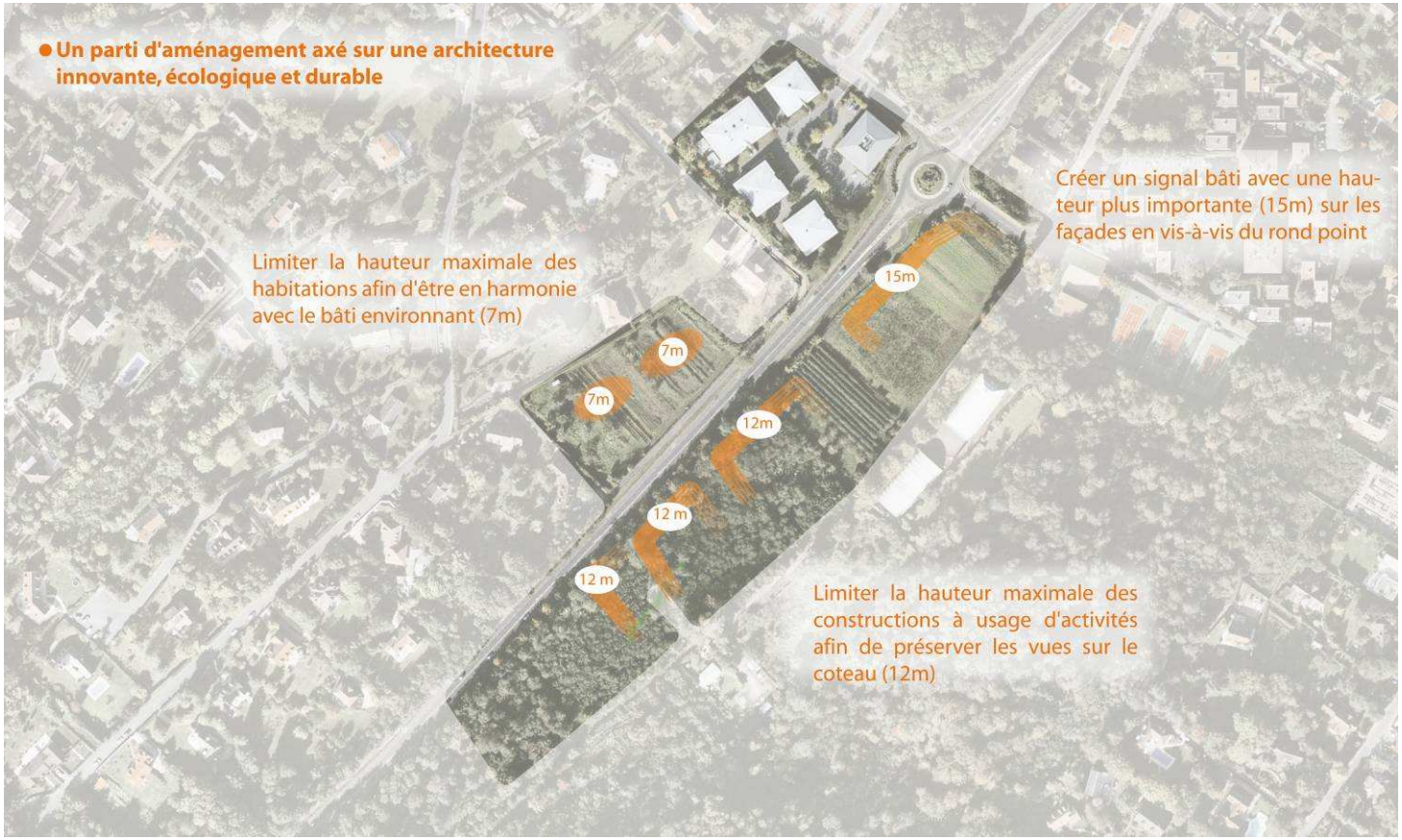
Réaliser un projet de haute qualité sur le plan architectural et urbain

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

- **Rechercher une qualité architecturale d'ensemble**
Imposer une unité de composition urbaine (hauteur des constructions, rythme de façade…)
- Limiter la hauteur des constructions suivant la topographie du site afin d'être en harmonie avec le tissu environnant

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

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



- **Réaliser des logements adaptés**
Concevoir une opération d'ensemble pouvant prendre la forme de maisons groupées

Au regard de l'intégration paysagère

Garantir un aménagement qui tient compte des caractéristiques paysagères des sites

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

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

- **Tirer parti de la qualité paysagère des sites**
Conserver les alignements d'arbres existants

Maintenir et créer des échappées visuelles vers les coteaux

Créer des marges paysagères supplémentaires aux abords de la RD 98

Concevoir une trame paysagère qui rappelle les sillons des cultures maraîchères

Aménager les franges avec les habitations environnantes

Au regard de la sécurité

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

- Assurer une bonne desserte du site

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

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

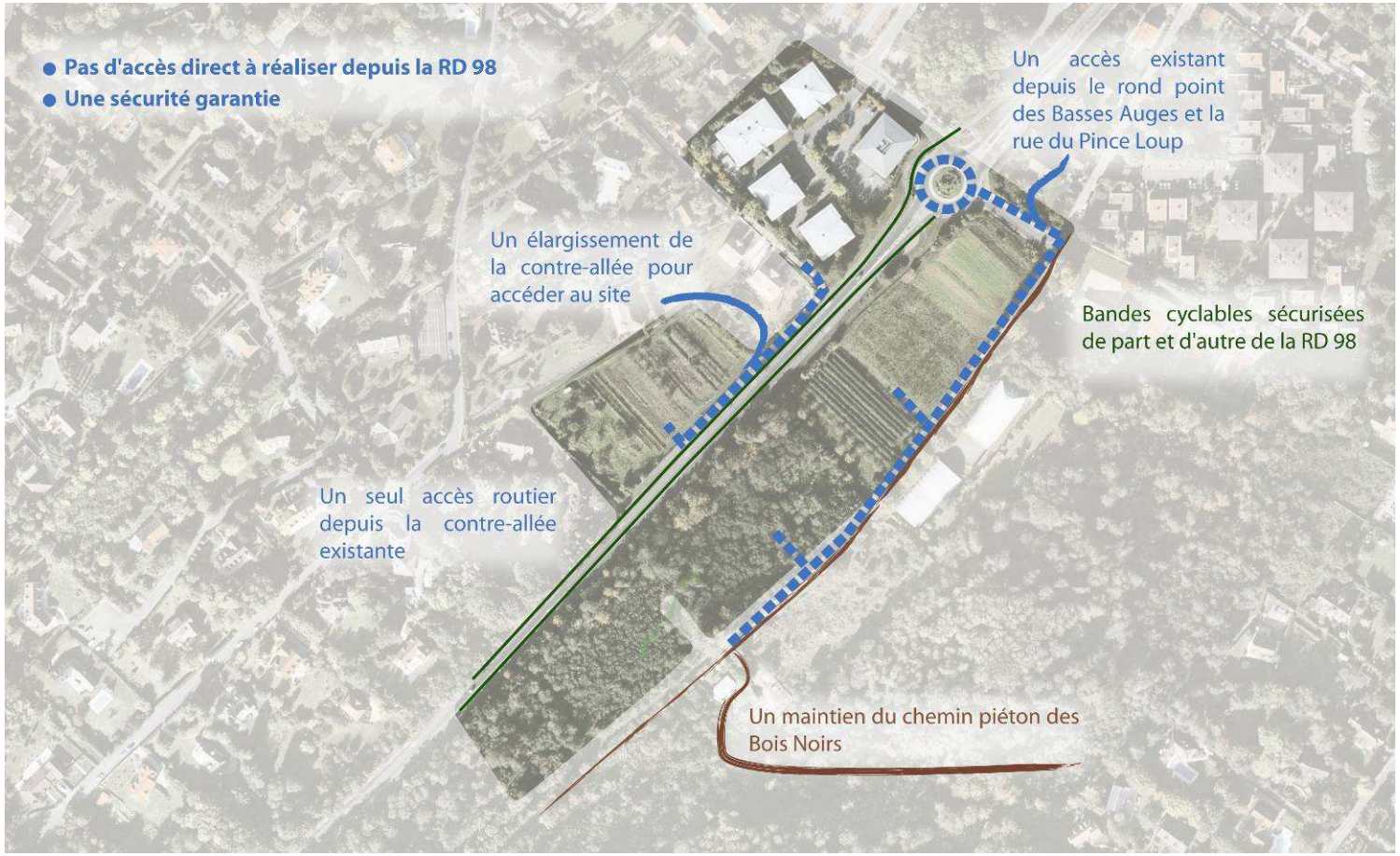
- élargir la contre-allée (rue des Hautes Auges) pour permettre un flux routier dans les deux sens

- Un seul accès routier par site pour garantir la sécurité

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

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

- Maintenir le chemin piéton des Bois Noirs



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

Au regard des nuisances

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

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

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

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

Les différents bâtiments répondront aux exigences d'isolement acoustique standardisé pondéré (Dnt, A, tr), conformément à l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996, inférieur ou égal à :
- 33 dB face à la RD 98 pour les constructions à usage d'habitations
- 37 dB face à la RD 98 pour les constructions à usage de bureaux, commerces, entrepôts, industrie…

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

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

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

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

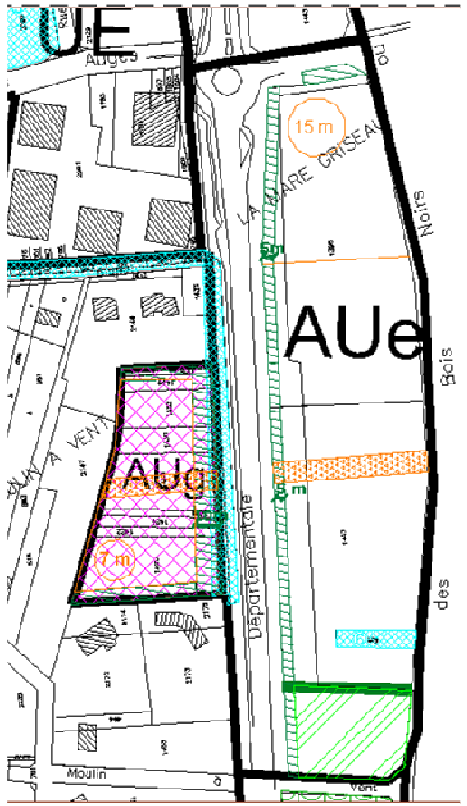
Une orientation particulière d'aménagement est créée pour l'ensemble du projet, elle reprend notamment les enseignements et prescriptions issues de la présente étude tant en termes de paysages que d'architecture ou de desserte de l'opération.
En qualité d'orientation particulière, son contenu est opposable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

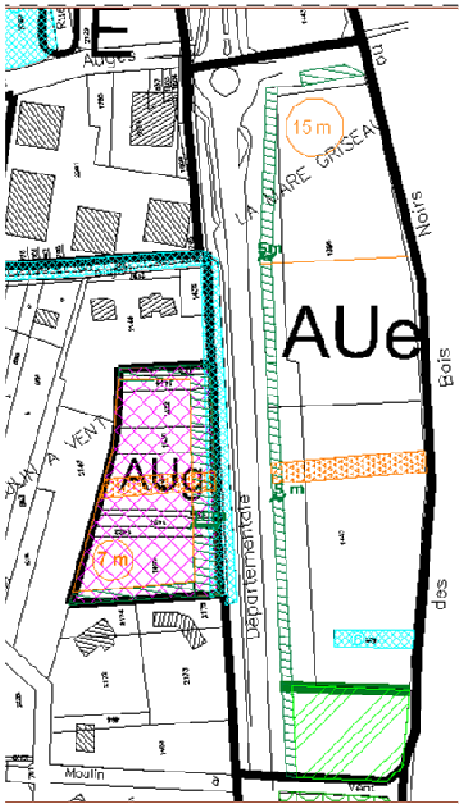
[1] Circulaire n°96-32 du 13 mai 1996, relative à l'ap plication de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

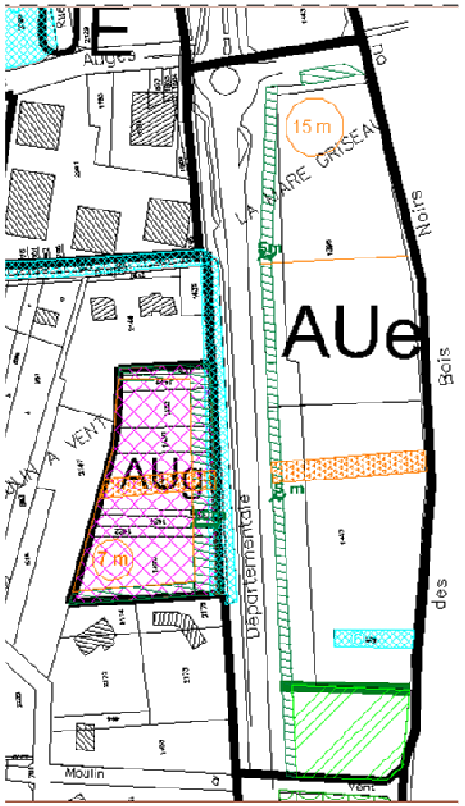
3.2 Les dispositions réglementaires écrites et graphiques mises en place

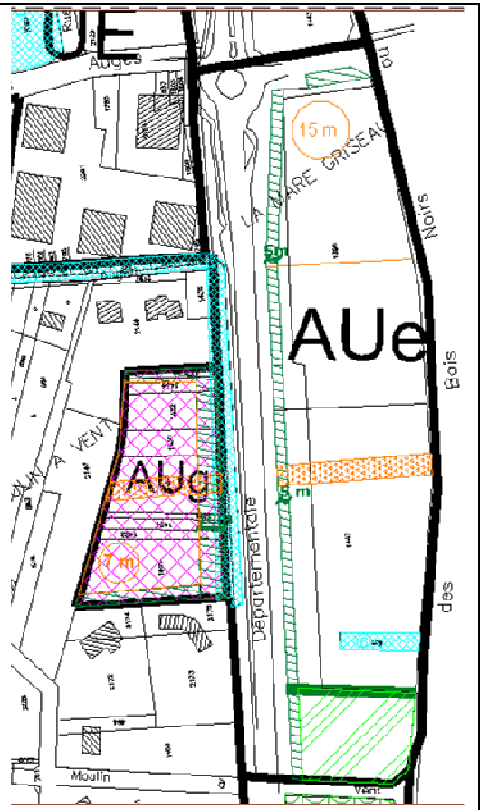
Du point de vue du zonage, 2 zones à urbaniser sont créées de part et d'autre de la RD 98. La zone AUg destinée à recevoir des habitations et la zone AUe à vocation économique.

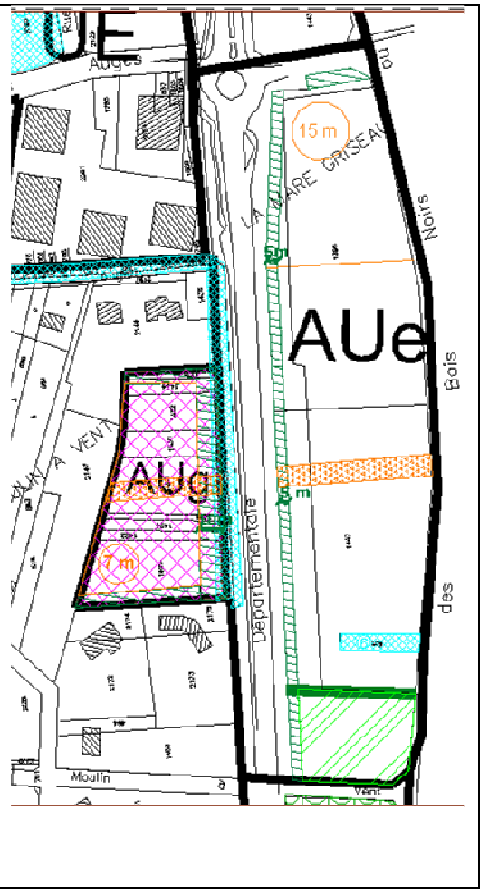
Le tableau ci-après présente les dispositions réglementaires écrites et graphiques spécifiques aux zones AUg et AUe.

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

La qualité architecturale, paysagère et urbanistique	UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE La distance minimale entre 2 constructions est fixée à 6 mètres Exceptions Les constructions annexes (abris de jardin…) devront s'insérer dans le volume ou dans le prolongement de la construction principale. AUg 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain. AUe 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 50% de la superficie du terrain AUg 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m au faîtage conformément au secteur de hauteur spécifique reporté sur le document graphique AUe 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS La hauteur maximale des constructions est fixée à 12	Cette règle permet de créer des échappées visuelles vers les coteaux L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments est limitée afin de préserver des espaces paysagers de pleine terre. La hauteur maximale des constructions est inférieure aux constructions environnantes afin de limiter l'impact des constructions, en effet le site est déjà surélevé par rapport à la voie.	

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

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

La sécurité et la desserte	Un emplacement réservé pour élargissement de voirie est créé.	Cet élargissement de voie permettra une desserte sécuritaire de la zone AUg. Il n'y a pas de nouvel accès créé sur la RD 98.	
L'habitat et la mixité sociale	<u>Art AUg2 OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUS CONDITIONS</u> Sont autorisées sous condition : - Les constructions à usage d'habitation ; dans les secteurs de mixité sociale mentionnés sur le document graphique, en cas de la réalisation d'un programme de logements, 50% de ce programme doivent être constitués de logements locatifs sociaux, et 50% seront en accession.	Un secteur de mixité sociale a été créé afin de permettre la mise en œuvre de l'orientation du PADD. Développer une offre nouvelle de logement adaptée aux besoins	

Ville de Fourqueux

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

2- Rapport de présentation

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

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

Sommaire

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

A - Introduction

La modification concerne les points suivants :

Le PLU a été approuvé le 18 octobre 2010.
A l'issue de deux années d'application, il apparait nécessaire de modifier quelques points, pour tenir compte de l'évolution de certains projets d'intérêt général inscrits dans le PLU.

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme doit permettre de faire évoluer le PLU au travers d'adaptations légères :
- changements ponctuels de fond
- changements et de forme

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

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

B – Choix de la procédure

L'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU peut être modifié par délibération du Conseil Municipal après enquête publique.
Pour que la procédure de modification du PLU puisse être mise en oeuvre, il faut que, conformément à l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

a) Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, dans la mesure où les évolutions ne remettent pas en cause les orientations d'aménagement retenues à l'échelle du territoire.
Les modifications constituent des ajustements ou des adaptations en cohérence avec les orientations initiales du PADD.

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

c) Elle ne comporte pas de risque de nuisance.

C – Présentation et justification des modifications

EVOLUTION DE L'ECRITURE DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT		
OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
Modification des dispositions particulières concernant les dispositifs techniques permanents posés sur les constructions	1. Dispositions particulières concernant les piscines et les dispositifs techniques permanents posés sur les constructions ou sur les espaces libres tels qu'antennes, paraboles, climatiseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, éoliennes. ~~Piscines~~ Rappel du champ d'application des permis de construire et déclarations préalables à compter du 1er mars 2012 Selon leur nature et leur taille, ils sont soumis à un régime d'autorisation qui peut être différent : - S'ils font partie intégrante d'un projet de construction ou d'extension, ils sont inclus dans ce projet ainsi que dans l'autorisation qui fait l'objet de la construction ou de l'extension : permis de construire ou déclaration préalable. - S'il s'agit d'un dispositif isolé : • Sont dispensées de toute formalité (hors ~~secteur sauvegardé et~~ site classé) ✓ Les constructions qui font moins de 12 mètres de haut et ne créent pas de ~~SHOB~~ surface de plancher ou créent une ~~SHOB~~ surface de plancher inférieure ou égale à ~~2~~ 5 m². ✓ Les piscines dont le bassin est inférieur ou égal à 10 m² • Sont soumis à déclaration préalable : ✓ Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant : cela inclut la plupart des projets ayant pour objet de poser des panneaux solaires, un climatiseur, des paraboles. ✓ Les constructions qui font plus de 12 mètres de haut et ne créent pas de ~~SHOB~~ surface de plancher ou créent une ~~SHOB~~ surface de plancher supérieure à ~~2~~ 5m² et inférieure à 20 m² ✓ Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, à une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m	Ce rappel a été ajusté et mis à jour notamment sur les surfaces de plancher et sur les seuils des travaux de construction qui sont passés de 2m² à 5m² à compter du 1er mars 2012.

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

EVOLUTION DE L'ECRITURE DES ARTICLES 6,7 ET 8 DU REGLEMENT		
OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATIONS
Règles de retrait	Toutefois, cette distance peut être réduite ~~de moitié avec une distance minimale de~~ à 4 m minimum pour les constructions qui ne comportent pas d'ouverture ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues ~~directes~~.	La notion de vue directe est supprimée pour éviter toutes confusions avec le code civil.

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

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UB		
OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
UB-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<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~~ à 4 m minimum pour les constructions qui ne comportent pas d'ouverture ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues ~~directes~~. .	Compte tenu des règles de hauteur (article 10) qui s'appliquent en UBb et UBc (7m à l'égout) La distance de retrait proposée ne permettait pas d'aller plus loin que la distance minimale de 4m imposée. Cette règle a donc été simplifiée.

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

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UE		
OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
UE-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	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~~ à 4 m minimum pour les constructions qui ne comportent pas d'ouverture ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues ~~directes~~. .	Cette règle a été simplifiée afin de laisser plus souplesse entre les constructions.
UE-12 Stationnement	*- Construction à usage de logements :* - pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement. - ~~pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence.~~ ~~- les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfant doivent être également prévues.~~	S'agissant d'une zone destinée à accueillir principalement des activités économiques ; les logements n'étant affecté qu'à du gardiennage, les règles de stationnement proposées ne sont pas adaptées ; elles ont donc été ajustées et ne visent que le cas général.

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

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

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UG		
OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
UG-12 Stationnement	*- Construction à usage de logements :* - pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement. - pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence. ~~- les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfant doivent être également prévues.~~	L'obligation de réaliser des aires de stationnement pour 2 roues et voitures d'enfant n'est pas adaptée à la zone UG (maisons individuelles). Cette règle est donc supprimée
UG-14 COS	UG et ~~UGb~~ UGc : Le coefficient d'occupation du sol est de 0.30. Toutefois le COS est fixé à 0.40 pour : - Les constructions nouvelles qui sont réalisées avec un sous-sol accueillant des caves - Les constructions existantes réalisées sur sous-sol accueillant des caves UGa Le coefficient d'occupation du sol est de 0,40 ~~UGe~~ UGb: Le coefficient d'occupation du sol est de 0,30.	Afin de tenir compte du nouveau mode de calcul des surfaces de plancher et notamment des caves des constructions existantes dans les différents secteurs de la zone UG, les COS des zones UG et UGc sont augmentés de 0,10 en cas de sous-sol accueillant des caves. Les COS des zones UGa et UGB sont inchangés.

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

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UH		
OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
UH-11 Aspect extérieur des constructions	*Clôtures sur rue :* *Portes et portails :* Les portes et portails seront de même nature que les clôtures, les piliers qui les accompagnent seront en maçonnerie de même nature que le mur bahut et n'excéderont pas 2,00 m. La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures, ~~la largeur ne doit pas dépasser 1,20 m pour les portes et portillons et 3 m pour les portails~~. Il est interdit d'occulter par une plaque de tôle ou tout autre système les portails composés de grilles afin de conserver une certaine transparence par rapport à la rue. Un seul accès véhicule est autorisé sauf dans le cas de parcelles traversantes desservies par deux voies. Les coffrets EDF ainsi que la boite aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.	Les dispositions concernant la largeur des portes, portillons et portails sont supprimées afin de laisser plus de souplesse dans la composition de la clôture.
	Les clôtures en limites séparatives La réalisation de clôtures en mur plein est interdite en limite séparative. Elles seront constituées par une haie, un grillage, une palissade de bois. ~~un mur d'aspect satisfaisant (moellons, briques, ou parpaings enduits)~~. Elles n'excéderont pas 2 m de hauteur ~~la hauteur des clôtures sur rue~~. ~~La hauteur prise en compte est celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement : piliers, portes et portails.~~	Les clôtures en limite séparative ne pourront pas être constituées par des murs pleins. La hauteur maximale des clôtures est précisée.
UH-12 Stationnement	*- Construction à usage de logements :* - pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement. - pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence. ~~- les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfant doivent être également prévues.~~	L'obligation de réaliser des aires de stationnement pour 2 roues et voitures d'enfant n'est pas adaptée à la zone UH (maisons individuelles). Cette règle est donc supprimée

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UH		
OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
UH-14 COS	<u>En UHa, UHb et UHe :</u> Le coefficient d'occupation du sol est de 0,20. Toutefois le COS est fixé à 0.30 pour : - Les constructions nouvelles qui sont réalisées avec un sous-sol accueillant des caves - Les constructions existantes réalisées sur sous-sol accueillant des caves <u>En UHc et UHd :</u> Le coefficient d'occupation du sol est de 0,30. Toutefois le COS est fixé à 0.40 pour : - Les constructions nouvelles qui sont réalisées avec un sous-sol accueillant des caves - Les constructions existantes réalisées sur sous-sol accueillant des caves	Afin de tenir compte du nouveau mode de calcul des surfaces de plancher et notamment des caves des constructions existantes dans les différents secteurs de la zone UH, les COS sont augmentés de 0,10 en cas de sous-sols accueillant des caves.

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE US		
OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
US-12 Stationnement	*<u>- Construction à usage de logements :</u>* - pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement. ~~- pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence.~~ ~~- les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfant doivent être également prévues.~~	L'obligation de réaliser des places visiteurs et des aires de stationnement pour 2 roues et voitures d'enfant n'est pas adaptée à la zone US (équipement). Cette règle est donc supprimée

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

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE AUE		
OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
AUE-12 Stationnement	*- Construction à usage de logements :* - pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement. ~~- pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence.~~ ~~- les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfant doivent être également prévues.~~	L'obligation de réaliser des places visiteurs et des aires de stationnement pour 2 roues et voitures d'enfant n'est pas adaptée à la zone AUE (zone à urbaniser à vocation économique). Cette règle est donc supprimée
AUE-13 Espaces verts et plantations	~~En vis-à-vis de la RD 98, le talus existant sera conservé.~~	Le talus doit être refait en partie, cette disposition est donc supprimée.

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

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

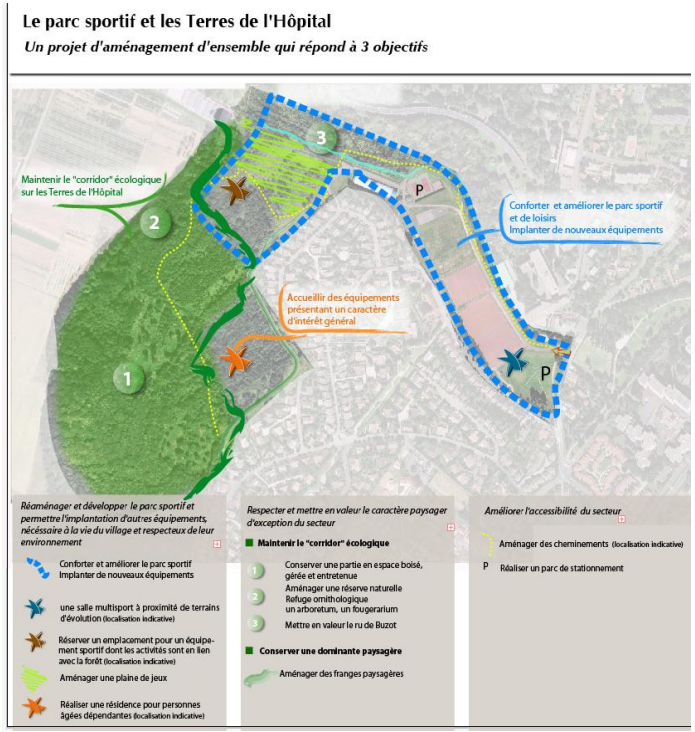
EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE AURM		
OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
AUrm -8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à l'aplomb du point le plus proche et le plus bas d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 m. Toutefois, cette distance peut être réduite ~~de moitié avec une distance minimale de~~ à 4 m minimum pour les constructions qui ne comportent pas d'ouverture ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues ~~directes~~.	La règle est ajustée afin de laisser plus de souplesse entre les constructions
AUrm-12 Stationnement	*- Construction à usage de logements :* - pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé 2 places de stationnement par logement. ~~- pour les constructions groupées ou les lotissements un minimum de 10% du nombre total de places doit être réservé aux visiteurs et accessibles en permanence.~~ ~~- les aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfant doivent être également prévues.~~	L'obligation de réaliser des places visiteurs et des aires de stationnement pour 2 roues et voitures d'enfant n'est pas adaptée à la zone AUrm (zone à urbaniser à vocation résidence médicalisée). Cette règle est donc supprimée
N-2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	Sont autorisés en : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	

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

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

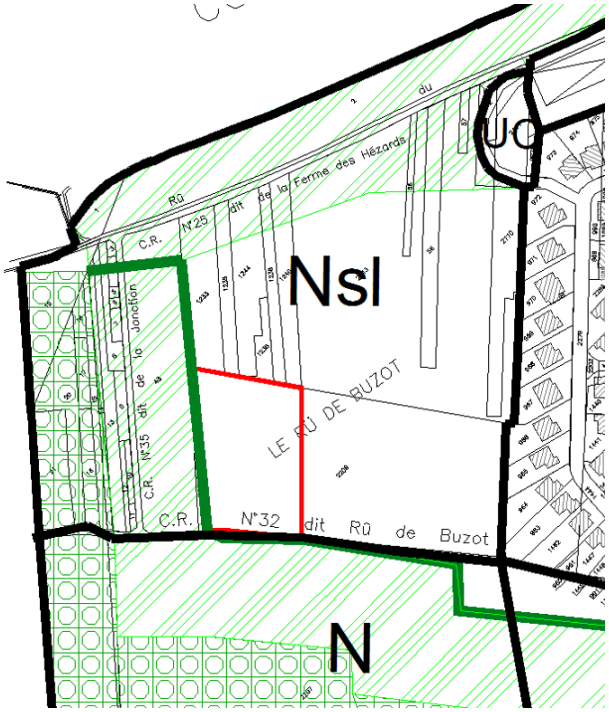
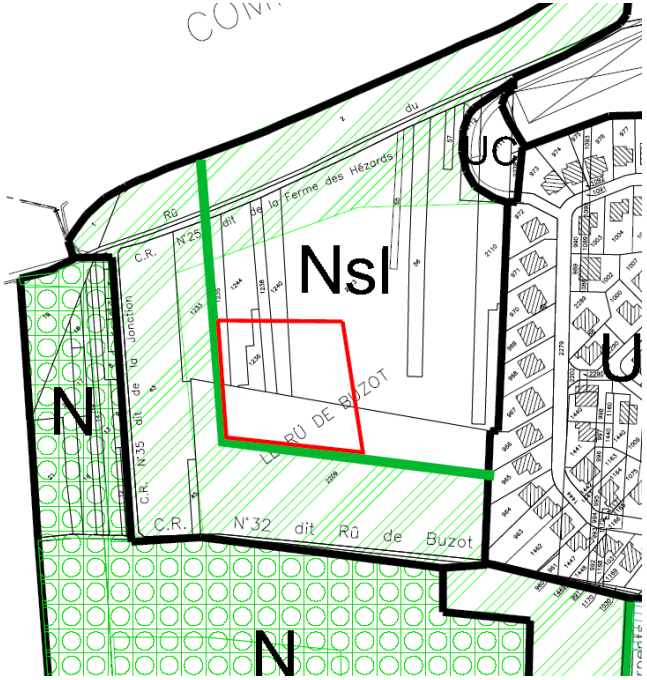
EVOLUTION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT SUR LES TERRES DE L'HOPITAL

OBJET	MODIFICATION	
Modification de la carte de l'orientation d'aménagement Modification du périmètre du parc sportif et changement de localisation d'un équipement	Avant modification	Après modification



JUSTIFICATION	La zone naturelle est étendue. Le périmètre de la zone sportive et de loisirs est réduit, la localisation de l'équipement sportif dont les activités sont en lien avec la forêt est déplacé en conséquence dans la plaine de jeux. Ceci permet une réduction de la consommation des espaces naturels et forestiers.

EVOLUTION DU ZONAGE DES TERRES DE L'HOPITAL

OBJET	MODIFICATION	
Extension de la zone naturelle N	Avant modification 	Après modification  Modification des limites des zones N et Nsl Déplacement du polygone de constructibilité en zone Nsl. Ajustement des limites de la zone UC afin d'intégrer les parkings de l'opération de logements. Le périmètre des espaces boisés classés est modifié. La limite de la lisière est ajustée en conséquence.
JUSTIFICATION	Dans le cadre d'un transfert de propriété entre les communes de St Germain en Laye et Fourqueux, la zone naturelle N est étendue de 1,4 hectare et la surface des espaces boisés classés est étendue à 2,6 hectares, en conséquence la limite de lisières du massif boisé est ajustée. Le polygone d'implantation des nouvelles constructions autorisées est déplacé en conséquence et est légèrement réduit en surface. La nouvelle localisation du polygone d'implantation pour la réalisation d'un équipement est située entre la future plaine de loisirs, partie la plus plane et la zone boisée du site.	

EVOLUTION DU ZONAGE N*

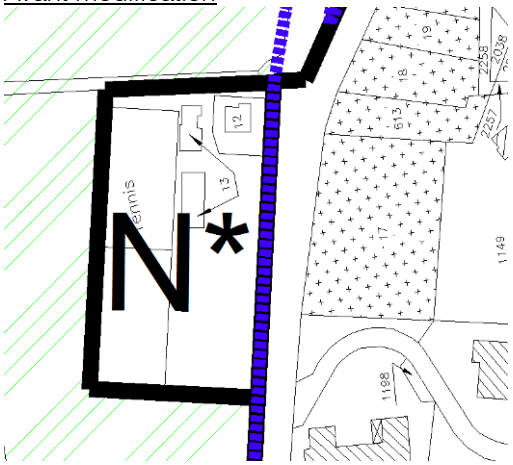
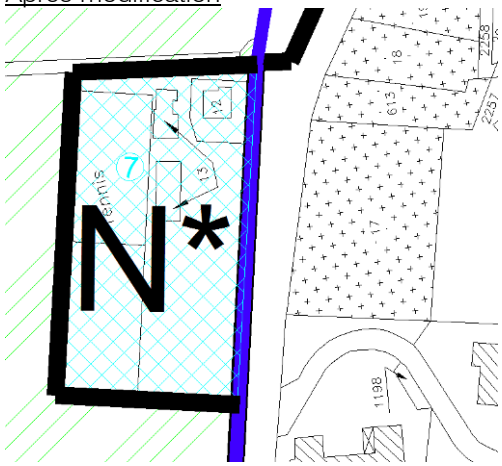
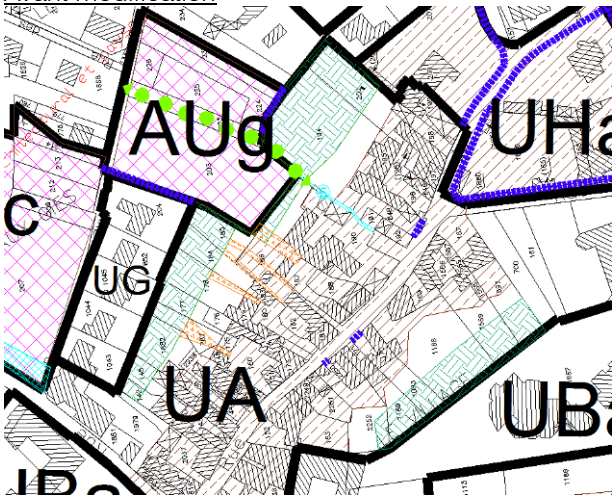
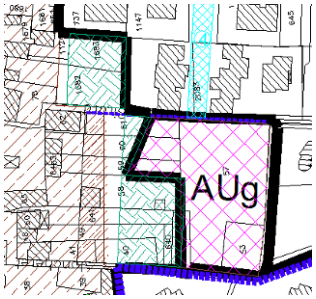
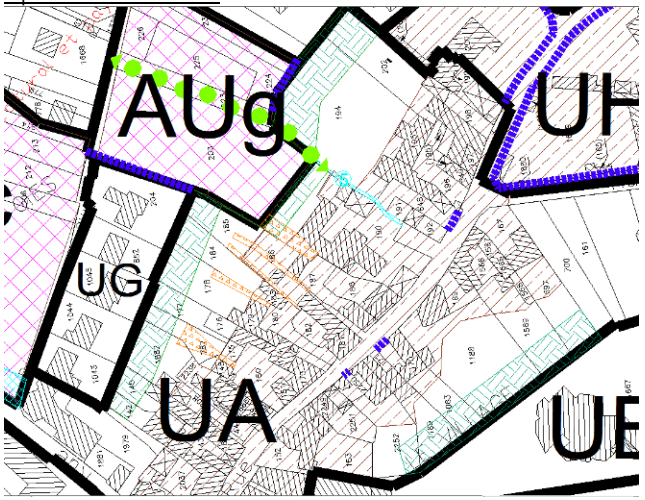
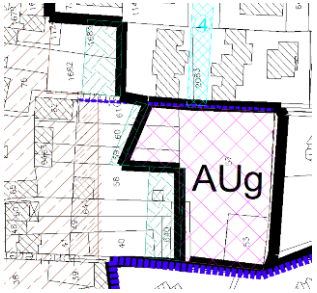
OBJET	MODIFICATION
Création d'un emplacement réservé pour l'extension du cimetière	Avant modification  Après modification  Création de l'emplacement réservé n°7

Tableau des emplacements réservés

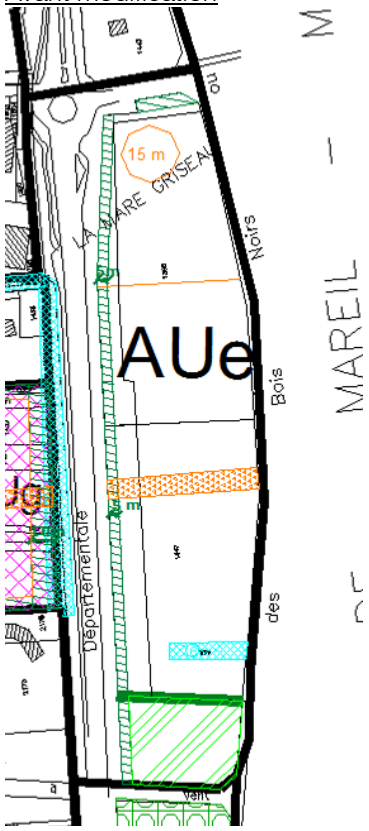
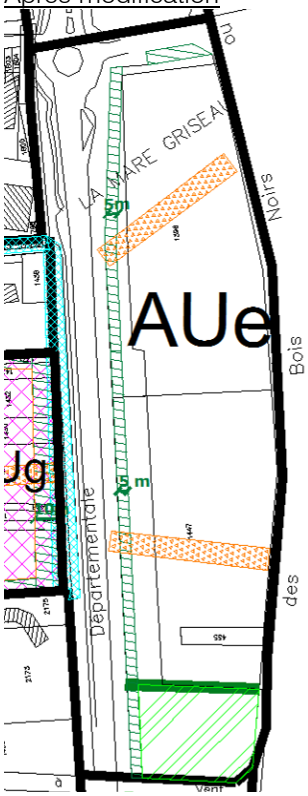
	Destination	*Bénéficiaire*
1	Aménagement d'une voie	Commune
2	Elargissement d'une voie	Commune
3	Aire de stationnement	Commune
4	Création d'une voie	Commune
5	Sente piétonne	Commune
7	Extension du cimetière	Commune

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

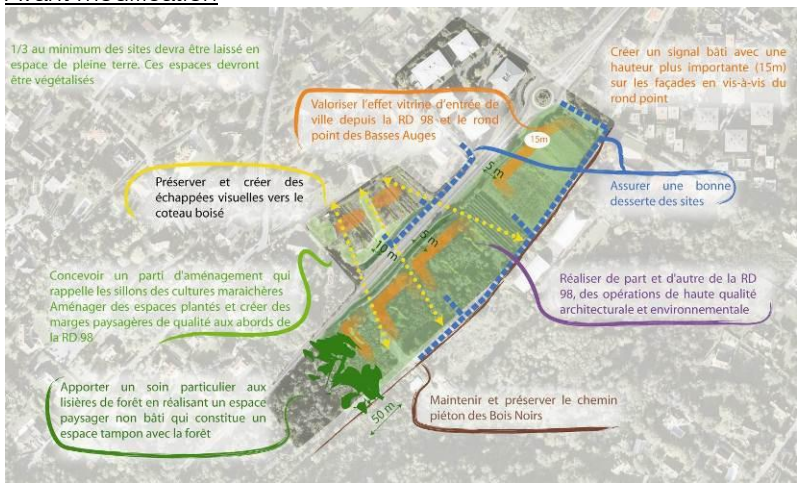
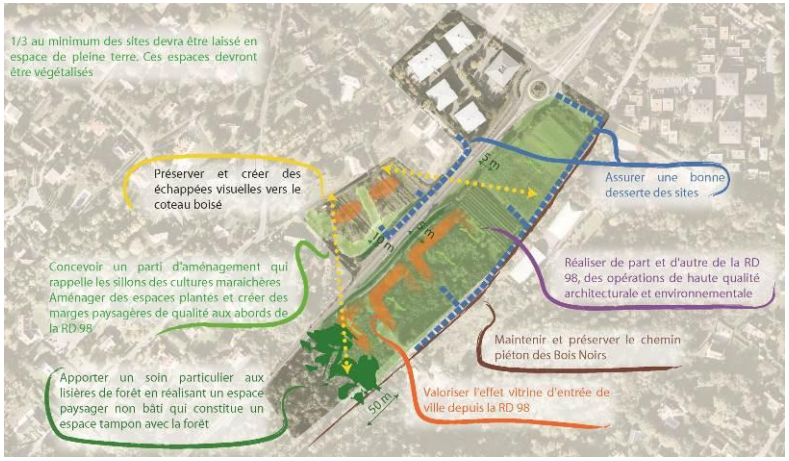
EVOLUTION DU ZONAGE DE LA ZONE UA

OBJET	MODIFICATION
Modifications des espaces paysagers de fond de parcelle de la zone UA	Avant modification  
	Après modification   Les périmètres des espaces de fond de parcelle à protéger ont été ajustés.
JUSTIFICATION	Les espaces de fond de parcelle à protéger en zone UA ont été délimités afin de conserver des espaces non minéralisés de jardins ; toutefois, les limites de ces espaces prévus dans le PLU approuvé sont trop contraignantes notamment en terme de constructibilité. Les espaces de fond de parcelle ont donc été ajustés afin de tenir compte de la réalité des sites.

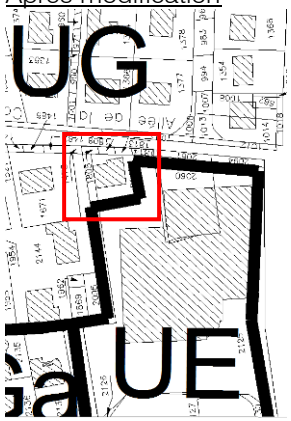
EVOLUTION DU ZONAGE DE LA ZONE AUE

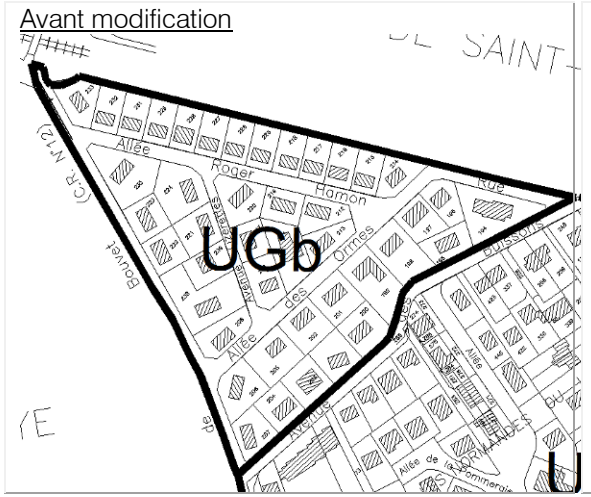
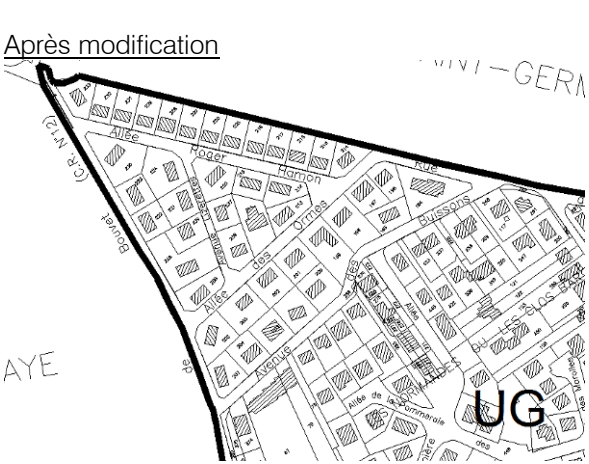
OBJET	MODIFICATION	
Modification du tracé du cône de vue et suppression de l'emplacement réservé n°6 sur la zone AUE	Avant modification  Le cône de vue est implanté au milieu de la parcelle	Après modification  2 cônes du vue sont identifiés. Le secteur de hauteur à 15 m est supprimé. L'emplacement réservé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

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

OBJET	MODIFICATION	
Modification de l'orientation d'aménagement sur le site de la Mare Griseau	Avant modification 	Après modification  Le placement des cônes de vue est modifié. Les constructions d'une hauteur de 15 m prévues autour du rond-point sont supprimées
JUSTIFICATION	L'orientation d'aménagement est légèrement modifiée afin de libérer l'espace au niveau du rond-point des Basses Auges, celui-ci sera aménagé en espace paysager, ce qui permettra de créer une transition verte avec les coteaux boisés de Mareil-Marly. La position des échappées visuelles est légèrement changée.	

EVOLUTION DU ZONAGE

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

EVOLUTION DU ZONAGE		
OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Suppression d'une zone UGb	Avant modification  Après modification 	La zone UGb située au nord-est du territoire en limite de la voie ferrée et de St Germain en Laye est réintégrée en zone UG afin de permettre une évolution douce du bâti en adéquation avec les formes du bâti existant. Les règles de la zone UGb ne correspondaient pas aux orientations souhaitées sur le secteur.

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

Ville de Fourqueux

Plan Local d'Urbanisme

2- Rapport de présentation

Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 16 novembre 2015

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

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

Sommaire

A- Introduction : présentation générale de la modification 4
B- Le contenu de la modification 5
C- Justification du choix de la procédure 9
D- Présentation et justifications des modifications 10
E- Diagnostic foncier 37

A- Introduction : présentation générale de la modification

Le PLU de Fourqueux a été approuvé le 18 octobre 2010 modifié le 26 novembre 2012. Différentes raisons conduisent aujourd'hui la commune de Fourqueux à faire évoluer son PLU :

- L'évolution d'un projet qui présente un caractère d'intérêt général portant sur le site des Terres de l'Hôpital
- La nécessité de mettre en place de nouvelles dispositions en faveur de la construction de logements sociaux afin de répondre aux exigences de la loi.
- La modulation des conséquences de la loi ALUR (suppression des tailles minimum de terrain et suppression du COS) afin de faire en sorte que le règlement reste cohérent par rapport aux orientations du PADD.
- L'intégration de nouvelles dispositions règlementaires en application des dispositions de la loi Grenelle 2
- Un ajustement ponctuel d'écriture du règlement

Les pièces du dossier PLU concernées par la modification sont les suivantes :

- ☐ les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- ☐ le règlement écrit
- ☐ le plan de zonage

Les autres pièces du dossier du PLU approuvé en 2010 et modifié en 2012 sont sans changement.

B- Le contenu de la modification

1. L'évolution de deux orientations d'aménagement et de programmation

Modification de L'OAP n° 2 Terres de l'Hôpital
Une orientation sur le site des Terres de l'Hôpital avait été mise en place dans le PLU approuvé en 2010, cette orientation a été modifiée en 2012 pour augmenter la surface de la zone naturelle. Cette orientation avait pour objectif la réalisation d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD). A l'heure actuelle ces établissements ne font plus partie des politiques définies aux niveaux national et départemental. Dans le cadre de la modification, la nature des équipements d'intérêt général envisagé sur le site est définie un peu plus largement, tout en restant dans le domaine médical et socio-médical.

Modification de l'OAP n°4 sur le site des coteaux
Le site des coteaux faisait partie intégrante du périmètre de l'orientation d'aménagement n° 1 Cœur de Village dans le PLU approuvé. La présente modification vise à préciser les orientations définies sur ce site au regard de la programmation de logements, de l'intégration paysagère et du développement des circulations douces.

2. La mise en place de nouvelles dispositions en faveur de la construction de logements sociaux

Modification du règlement sur les zones UA,UB, UC, UG ,UH, AUg et AUrm avec la mise en place de dispositions nouvelles en faveur de la mixité sociale afin de permettre à la commune d'atteindre plus rapidement la proportion de logements locatifs sociaux imposés par la loi, conformément aux objectifs de mixité sociale fixés par la commune dans le cadre du PADD.

Le zonage et le règlement du PLU ont été créés en 2010 pour traduire sur le plan réglementaire, les orientations du PADD :

- Donner des potentialités aux propriétaires pour répondre aux besoins d'évolution du bâti
- Permettre la construction de logements avec un rythme modéré pour répondre aux besoins notamment des jeunes et des jeunes ménages
- Encadrer l'évolution pour préserver la qualité du cadre de vie

Le bilan de l'application du PLU montre qu'en réalité les potentialités de construction sont peu utilisées : 4 nouvelles maisons par an en moyenne (si on enlève le logement social, 2 maisons par an dans le diffus). Cela n'a pas suffi à compenser la tendance au vieillissement de la population, la diminution démographique et la baisse des effectifs scolaires.

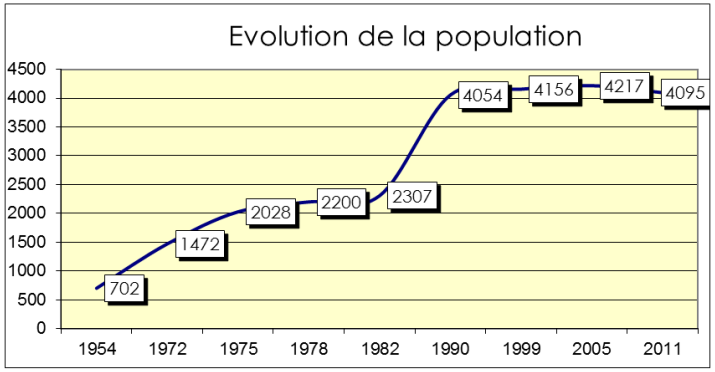
En effet, le dernier recensement montre

- une diminution de la population : - 122 habitants
- un vieillissement de la population : augmentation de la part des 60 – 74 ans : + 4 points et des 75 ans ou +1,7 points
- une diminution du nombre de personnes par logements : 2,7 (2011), 2,9 (2005)

A ceci s'ajoute :

- une baisse des effectifs scolaires **:** 296 élèves de primaire en 2014 (-23 élèves par rapport à 2010) et une baisse des maternelles (111 en 2014)

De plus, les effets des Lois DUFLOT et ALUR portent les obligations pour la commune de Fourqueux à 398 logements sociaux en 2016 (25 %) au lieu de 319. La commune ne possède actuellement 209 logements sociaux, ce qui accentue le déficit de logements sociaux.
Par ailleurs, la densification potentielle des quartiers résidentiels liée à l'application immédiate de la Loi ALUR, sans obligation en matière de réalisation de logements sociaux, contribue à creuser le déficit.
C'est pourquoi, la présente modification met en place des outils permettant de contribuer à l'effort de construction de logements adaptés aux jeunes et jeunes ménages (OAP des Coteaux et du Bogey) conformément aux orientations du PADD du PLU en vigueur et de logements sociaux (OAP et dans tout programme de plus de 4 logements)



POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Les dispositifs mis en place sont les suivants :

- **Les secteurs de mixité sociale** (art L 123-1-5, II 4°)

Des secteurs de mixité sociale sont déjà inscrits dans le PLU. Un secteur de mixité sociale supplémentaire est créé sur le terrain du ESAT de Fourqueux avec l'obligation de réaliser un minimum de 50% des logements affectés à du logement social. En effet, dans le cadre de l'analyse préalable des capacités de mutabilité et de densification des espaces bâtis en zone urbaine, ce site a été identifié comme espace potentiellement mutable notamment pour l'accueil de logements sociaux du fait de sa proximité des commerces, des services et des équipements de la commune.

Par ailleurs, dans les zones UA, UB, UC, UG ,UH et AUrm, de manière générale, en application des dispositions de l'article L 123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme, il est proposé d'imposer un pourcentage des logements affecté au logement social. Il est ainsi prévu que toute opération de création, réhabilitation et rénovation de logements comprenant 4 logements et plus doivent affecter au moins 25 % de leur surface au logement social.

De plus, une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur dit du Bogey (n°5) a été définie et prévoit la réalisation de 12 logements sociaux maximum sur le site.

3. La modulation des conséquences de la loi ALUR afin de faire en sorte que le règlement reste cohérent par rapport aux orientations du PADD.

Sans remettre en cause l'esprit général de la loi, l'objectif est d'utiliser l'ensemble des outils réglementaires existants afin de concilier la prise en compte des principes fixés par la loi ALUR de manière équilibrée sur le territoire communal. Pour cela, la démarche mise en œuvre a été dans un premier temps de réaliser un diagnostic foncier (une synthèse de ce diagnostic figure en annexe du présent document). Sur la base de ce diagnostic ont été réexaminées les règles existantes en prenant en compte la suppression du COS et la possibilité de modifier certains articles du règlement des zones concernées pour que cela ne se traduise pas par une densification excessive et non maîtrisée qui pourrait avoir des conséquences négatives sur :

- la qualité de vie des habitants actuels ou futurs avec, par exemple, les divisions de terrain en trop petites parcelles, la création de volumes bâtis importants
- le ruissellement du fait d'une trop forte imperméabilisation des sols,
- la diminution de la place de la nature dans la ville et une atteinte à la biodiversité du fait de la disparition des arbres et du couvert végétal
- la qualité des paysages naturels et urbains du fait de l'apparition de volumes bâtis inesthétiques et/ou mal intégrés.

Le dispositif réglementaire instauré dans le PLU avait été conçu pour traduire de manière précise l'une des orientations fondamentales du PADD : *« Les différents quartiers d'habitation sont constitués de formes urbaines reflétant un certain équilibre entre le bâti et le végétal (jardins, parcs, espaces verts) auquel la majorité des habitants est attachée. L'orientation retenue au cours des années à venir est de protéger ces différents quartiers afin qu'ils ne connaissent pas de bouleversements majeurs, mais plutôt une évolution douce. Cela suppose de prévoir des possibilités d'extension du bâti existant de manière à répondre aux besoins des habitants tout en tenant compte des caractéristiques de chaque quartier. »*

La suppression du COS ne permet plus de garantir la mise en œuvre de cet objectif. Afin de rester dans la philosophie générale du PLU d'origine et d'éviter une incohérence entre le PADD et le dispositif réglementaire du PLU, il est indispensable de modifier certaines dispositions, ces modifications sont les suivantes :

- **Mise en place d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation sur le site du Bogey**

Le diagnostic foncier a fait apparaitre le site du Bogey comme un site d'enjeux particulièrement sensible :

- du fait de sa taille et donc de sa réceptivité en termes de nombre de logements pouvant y être construits
- en termes de paysage, de patrimoine et d'environnement.

Il a été décidé de mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de faire en sorte que si il était amené à évoluer, cette évolution se fasse en respectant un objectif d'intérêt général notamment en termes de construction de logements sociaux et de respect du paysage et de l'environnement sur le site lui même et par rapport au contexte environnant.

- **Ajustement des règlements des zones UG/UH .**

- Art 2°: En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, est instauré la règle suivante : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées non par rapport aux limites de la parcelle d'origine mais par rapport aux limites de la parcelle issue de la division. Chaque lot devra respecter les règles édictées dans le règlement de la zone sur lequel la construction est implantée. Ceci dans le but de faire en sorte que les formes urbaines soient identiques pour la réalisation de constructions sur des parcelles existantes ou sur des parcelles nouvelles.

- Art 7 : Fixer une marge de retrait plus importante par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle afin de garantir la préservation d'espaces perméables et/ou éco-aménageables sur la parcelle.

- Art 9 : limiter l'emprise au sol maximale par construction, l'emprise au sol par unité de construction autonome à usage d'habitation est limitée à 250 m² maximum. Si l'emprise au sol issue de l'application de l'article 9 dépasse 250 m², elle doit obligatoirement être divisée en plusieurs unités autonomes dont aucune ne dépassera 250 m² d'emprise au sol. Ceci permet d'éviter la réalisation de constructions dont la volumétrie ne s'insérerait pas dans le paysage urbain.

- Modulation de la hauteur de la construction en fonction de l'emprise au sol. Seulement une fraction de l'emprise au sol autorisée en application de l'article 9 pourra être utilisée pour les constructions principales réalisées au maximum de la hauteur fixée à l'article 10, le reste de l'emprise au sol ne pourra être utilisée que pour les constructions annexes et abris ou pour d'autres types d'ouvrages (terrasse de + de 0,60 m, piscine, serres…). Cette mesure permet d'éviter la constitution d'un bloc bâti d'un seul tenant correspondant à 100 % de l'emprise au sol sur 100 % de la hauteur, ce qui ne serait pas conforme à la typologie de l'habitat existant dans les zones UG et UH, ni aux forme urbaines actuelles.

- Art 13 : L'instauration d'un coefficient de biodiversité défini en fonction de la surface d'emprise au sol totale autorisée sur la parcelle afin de préserver des surfaces de pleine terre perméable et de favoriser la biodiversité

Ces dispositions respectent l'esprit de la loi ALUR car au final les droits à construire seront légèrement augmentés par rapport à ce qu'ils étaient au moment de l'approbation du PLU, avant la suppression du COS. Toutefois elle en module l'application afin que cette densification soit maitrisée et qu'elle reste conforme aux orientations fixées par le PADD pour l'évolution des quartiers d'habitations et ne se traduise pas par un changement radical des formes urbaines et une disparition du couvert végétal.

4. Ajustement des articles transversaux du règlement de toutes les zones

- Art 1 : ajustements des catégories de construction interdites dans les différentes zones

- Art 5 et art 14 : ces deux articles sont devenus sans objet.

5. L'intégration de nouvelles dispositions règlementaires en application des dispositions de la loi Grenelle 2

- Art 11 : permettre en zone UB, UC, UG, UH, AUg, la réalisation de toiture terrasse afin de favoriser les toitures terrasses végétalisées

- Art 12 : mettre en place les dispositions définies concernant le stationnement des deux roues et la mise en place de dispositif électrique pour la recharge des véhicules électriques et hybrides

6. Un ajustement ponctuel d'écriture du règlement

Actualisation des dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme

C- Justification du choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'urbanisme. Son article L 123-13 dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L. 123-13-1, notamment lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne porte que sur l'actualisation du diagnostic, des ajustements du règlement, du plan de zonage et des annexes du dossier de PLU. Il n'est prévu aucun changement dans le PADD. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

D- Présentation et justifications des modifications

1. Modifications apportées au règlement écrit

EVOLUTION DE L'ECRITURE DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT		
OBJET	**MODIFICATION**	**JUSTIFICATION**
Rappels **Mise à jour et actualisation des articles du Code de l'urbanisme**	**8- Modalités de réalisation des places de stationnement** En application de l'article L 123-1-12° du code de l'Urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. ~~En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.~~ Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. En application de l'article L 123.1.13° du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.	Les références aux articles concernant les modalités de réalisation des places de stationnement ont été actualisées. Les références à la participation ont été supprimées car elles n'existent plus. L'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme a été complété conformément à l'écriture actuelle en vigueur.
Rappels **Mise à jour et actualisation des articles du Code de l'urbanisme**	L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.	

EVOLUTION DE L'ECRITURE DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT		
OBJET	**MODIFICATION**	**JUSTIFICATION**
	~~Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.~~ **9- Adaptations mineures** En application de l'article L.~~123-21~~ 123-1-9 du Code de l'Urbanisme les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.	Le PLU de Fourqueux impose des aires de stationnement, cette référence a donc été supprimée. La référence à l'article sur les adaptations mineures a été mis à jour.

MODIFICATION TRANSVERSALE DE L'ECRITURE DU REGLEMENT		
OBJET	**MODIFICATION**	**JUSTIFICATION**
Intitulé de l'article L.123-1-5 III 2°	L'intitulé de l'article ~~L.123-1-5 7°~~ est remplacé par L.123-1-5 III 2° dans le règlement et le plan de zonage	L'intitulé de l'article a changé, il est remplacé dans l'ensemble du règlement et dans la légende du plan de zonage
Intitulé de l'article L.123-1-5 II 4°	L'intitulé de l'article ~~L.123-1-5 16°~~ est remplacé par L.123-1-5 II 4° dans le règlement et le plan de zonage	L'intitulé de l'article a changé, il est remplacé dans l'ensemble du règlement et dans la légende du plan de zonage
Intitulé de l'article L.123-1-5 V	L'intitulé de l'article ~~L.123-1-5 8°~~ est remplacé par L.123-1-5 V° dans le règlement et le plan de zonage	L'intitulé de l'article a changé, il est remplacé dans l'ensemble du règlement et dans la légende du plan de zonage
Mise en forme	Des améliorations ponctuelles de mise en forme, d'orthographe ont été réalisées	Ces améliorations de mise en forme vise à rendre plus lisible le règlement

MODIFICATION DU LEXIQUE		
OBJET	**MODIFICATION**	**JUSTIFICATION**
Mise à jour du lexique	Un certain nombre de définitions ont été remplacées, modifiées ou supprimées dans le lexique comme l'emprise au sol, le COS, espace de pleine terre perméable, espace vert éco-aménageable ….	la précision du lexique permet une meilleure compréhension du règlement.

MODIFICATION DE CERTAINS ARTICLES TRANSVERSAUX DU REGLEMENT		
OBJET	**MODIFICATION**	**JUSTIFICATION**
Article 2 des zones UA, UB, UC, UG, UH Secteur de mixité sociale Au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme	- Au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme, toute opération de création, réhabilitation ou rénovation comportant au moins 4 logements et plus, doivent comporter au minimum 25% de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements. Toutefois, dans le secteur UHa compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 du Bogey, le nombre de logements locatifs sociaux est fixé à 12 logements maximum.	Cette mesure vise à introduire de la mixité sociale dans les tous les quartiers résidentiels et à contribuer à l'effort de construction de logements sociaux afin de réduire la carence à l'échelle de la commune**.**

MODIFICATION DE CERTAINS ARTICLES TRANSVERSAUX DU REGLEMENT		
OBJET	**MODIFICATION**	**JUSTIFICATION**
Article 5 (toutes zones)	Sans objet	Ces articles sont sans objet en application immédiate de la loi ALUR
Article 11 des zones UG, UH, AUG	*Les toitures :* Les toitures des constructions principales devront présenter des formes simples. Les toitures pourront être à pente ou terrasses. En cas de toiture à pente : Les toitures sont à 2 versants, Leur pente sera comprise entre 35° et 45°.à l'exception des annexes, en rez-de-chaussée-. De même, des toitures à 3 versants pourront être autorisées dans le cas de constructions situées à l'angle de deux rues, ou en cohérence avec le bâti existant. Les annexes peuvent être à une seule pente. La pente sera comprise entre 25° et 40°. Les matériaux de couverture ~~devront~~ pourront avoir l'aspect de tuiles plates, petit moule (environ 40 à 60 au m²), zinc, bac acier ou tout autre matériau de couverture hormis ceux interdits ci-après.~~, sauf si la cohérence architecturale avec le bâti existant justifie un autre choix.~~ Les couleurs autorisées pour les tuiles seront choisies au plus près des couleurs des tuiles anciennes. Dans les tuiles contemporaines, les couleurs brun foncé comme les rouges trop vifs et le flammé trop marqué sont interdites. Les percements en toiture seront constitués, soit par des lucarnes de type traditionnel (à la capucine, en bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture. L'encombrement total des lucarnes ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent. La largeur de leur façade devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur. Sont interdits: - les toitures à la Mansart. - les formes de toiture et les couvertures spécifiques d'autres régions. - les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, plaques d'amiante ciment. ~~- les toitures terrasses sont autorisées d'une part sous forme de complément partiel d'une toiture à pente (en aucun cas sous forme d'un toit principal), et d'autre part à condition qu'elles ne dépassent pas plus de 30% de la surface au sol~~	La modification vise à autoriser les toitures terrasses dans les zones résidentielles tout en garantissant une bonne insertion dans le site. Conformément à la Loi Grenelle 2, le règlement incite à la réalisation de toiture terrasse végétalisée afin d'augmenter la part de la nature et de la biodiversité en ville et de limiter l'imperméabilisation des sols. Une souplesse sur les matériaux de couverture est réalisée compte-tenu des avancées techniques et de l'amélioration de la qualité des matériaux. Les restrictions de réalisation de toitures terrasses sont supprimées afin de permettre une plus grande diversité architecturale et favoriser la végétalisation des toits conformément aux objectifs de la loi Grenelle 2.

MODIFICATION DE CERTAINS ARTICLES TRANSVERSAUX DU REGLEMENT		
OBJET	**MODIFICATION**	**JUSTIFICATION**
	~~du bâtiment.~~ En cas de toiture terrasse : Les toitures terrasse sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés. Il convient d'intégrer les locaux techniques à la conception d'ensemble du bâtiment. Les toitures de toute nature (à pente ou non) pourront être végétalisées.	Des critères de traitement, matériaux, volume sont ajoutés afin de permettre une bonne insertion dans les quartiers résidentiels. Conformément à la Loi Grenelle 2, le règlement incite à la réalisation de toiture végétalisée.
Article 12 Stationnement vélos et conditions de recharges des véhicules électriques et hybrides	- *Construction à usage de logements :* - Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers. *- Construction à usage d'hébergement hôtelier :* Un local à cycles doit être aménagé. *- Construction à usage de bureaux :* Un local à cycles doit être aménagé. Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers. *- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* Pour l'ensemble de ces équipements, les aires de stationnement ~~éventuellement~~ nécessaires ~~aux cars et~~ aux deux roues doivent être également prévues.	Cet article a été actualisé conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 concernant les normes de places de stationnement imposées pour les vélos et les conditions de recharges des véhicules électriques et hybrides. Cette disposition est destinée à favoriser l'utilisation des véhicules électriques notamment pour les déplacements de proximité et les accès vers et depuis les gares. Elle est justifiée par la volonté communale de promouvoir les énergies renouvelables et de lutter contre le réchauffement climatique conformément aux orientations de la Loi Grenelle 2 L'obligation d'aires de stationnement pour les cars dans le cadre de réalisation d'équipement public ou d'intérêt collectif est supprimée dans toutes les zones hormis en zone US à vocation sportive. En effet, cette règle très contraignante a eu pour conséquence de bloquer la réalisation d'équipements publics.
Article 14 (toutes zones)	Sans objet	Ces articles sont sans objet en application immédiate de la loi ALUR

MODIFICATION DES ANNEXES DU REGLEMENT		
OBJET	**MODIFICATION**	**JUSTIFICATION**
Annexe n°4 du règlement Stationnement vélos et conditions de recharges des véhicules électriques et hybrides	Pour toutes les catégories de construction Un local à cycles doit être aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m² et être clos et couvert. Par catégorie : - Pour les constructions comportant au moins deux logements, sa superficie est d'au minimum 0,75 m² pour les T1 et T2 et d'au minimum 1,5 m² pour tous les autres logements. - Pour les constructions à usage de bureaux. Sa superficie est d'au minimum 1, 5 m² pour 100 m² de surface de plancher; - Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'hébergement hôtelier de plus de 500 m² de surface de plancher, sa superficie est 1 place pour 10 employés avec en plus, le stationnement visiteurs - Pour les équipements scolaires primaires, collèges, lycées et universités, sa superficie est 1 place pour 8 à 12 élèves. - Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules légers. Soit : - alimentation en électricité du parc de stationnement, avec présence d'un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble. L'alimentation électrique ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale de véhicules pour un minimum de 10% des places, avec au minimum une place ; - installation de gaines, fourreaux, chemins de câbles à partir du tableau général basse tension, permettant une facturation individuelle des consommations. Les bâtiments de bureaux, qui comportent un parc de stationnement, doivent être équipés de points de charge, permettant la recharge des véhicules légers. L'obligation consiste en un équipement, par le propriétaire du parc, de points de charge pour la recharge normale des véhicules légers, avec une alimentation en électricité d'une partie des places, avec un minimum une place, à partir d'un tableau	Ces prescriptions ont été fixées par le décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 concernant les normes de places de stationnement imposées pour les vélos. Ces prescriptions précises les conditions de recharge des véhicules électriques et hybrides en fonction des catégories de construction conformément au décret du n°2011-873 du 25 juillet 2011.

MODIFICATION DES ANNEXES DU REGLEMENT		
OBJET	**MODIFICATION**	**JUSTIFICATION**
	général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.	

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UA		
OBJET	**MODIFICATION**	**JUSTIFICATION**
UA-7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	~~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.~~	Cette disposition s'applique de fait, aussi il n'est pas nécessaire de la mentionner dans le règlement

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UB		
OBJET	**MODIFICATION**	**JUSTIFICATION**
UB - 2 **Occupation du sol autorisée sous conditions particulières**	Dans les secteurs de mixité sociale identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme, les opérations de création, réhabilitation ou rénovation de logements doivent comporter au minimum 50% de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements.	Le secteur de mixité sociale est intégré dans la zone UBb à ce titre, les règles fixées dans le document graphique sont rappelées dans le règlement.
UB-7 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait la marge minimum de retrait est fixée à 0,50 mètre. Toutefois, lorsque la limite séparative correspond à une limite avec la zone UG, les constructions seront implantées en retrait. La marge de retrait devra être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 6 mètres. (D=H avec un minimum de 6 mètres)	La zone UB permet de réaliser de petits immeubles collectifs. La zone UG elle est une zone résidentielle à dominante de maison individuelle. La distance de retrait lorsque la limite séparative constitue une limite avec la zone UG a été augmentée afin de garantir une bonne insertion des constructions dans leur environnement. Cette distance est suffisante pour assurer un éclairement suffisant des constructions situées en vis-à-vis de la zone UB.

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UG		
OBJET	**MODIFICATION**	**JUSTIFICATION**

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UG		
OBJET	**MODIFICATION**	**JUSTIFICATION**
Présentation des caractéristiques de la zone	Ces secteurs se distinguent les uns des autres par les règles d'implantation d'emprise au sol, de hauteur ~~ou de COS~~ qui peuvent présenter de légères différences.	La référence au COS est supprimée car l'article est sans objet en application de la Loi ALUR.
UG - 2 Occupation du sol autorisée sous conditions particulières	Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard des limites séparatives futures de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme).	Cette disposition permet d'appliquer les règles du PLU aux futures limites de lots dans le cas de lotissement ou de permis valant division et ainsi conserver une cohérence entre l'implantation des nouvelles constructions et celle des constructions existantes.
ARTICLE UG – 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	**En UG :** Les constructions doivent être implantées en retrait de~~s~~ toutes les limites séparatives. a) Par rapport aux limites aboutissant sur les voies : La marge minimale de retrait est fixée à 6 mètres de la limite séparative si la construction ou partie de construction comporte des ouvertures créant des vues. Si la construction ou partie de construction ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues, cette distance est réduite à 4 mètres minimum. b) Par rapport aux autres limites (fond de parcelle) : La marge minimale de retrait est fixée à 6 mètres de la limite séparative.	Il est réalisé une distinction entre les limites aboutissant sur les voies et les autres limites (fond de parcelle) afin de préserver les cœurs d'îlots verts de fond de parcelle ou de parcelles situées en deuxième « rideau » Il est ainsi proposé d'augmenter légèrement la distance de retrait de 4 à 6 mètres même lorsque la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues.

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UG

<table>
<tr><th>OBJET</th><th>MODIFICATION</th><th>JUSTIFICATION</th></tr>
<tr>
<td>ARTICLE UG – 9
Emprise au sol des constructions</td>
<td><u>En UG :</u>
<s>L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain.</s>
Il est fixé une emprise au sol dégressive en fonction de la taille de la parcelle :
- Pour les premiers 800 m² de terrain, l'emprise au sol est fixée à 35 %
- Pour les m² au-delà de 800 m², l'emprise au sol est fixée à 20 %</td>
<td>L'objectif est de permettre une évolution du bâti, tout en évitant une trop forte occupation du sol des parcelles notamment des grandes parcelles (+ de 1000 m²) afin de conserver une proportion de surface perméable aménagée en jardin, de manière à protéger la qualité du cadre de vie et à maintenir la nature et la biodiversité dans les quartiers.
Il est donc proposé de mettre en place une emprise au sol dégressive qui permet à la fois de ne pas pénaliser la constructibilité des petites et moyennes parcelles (moins de 800 m²) et d'éviter une imperméabilisation du sol excessive des parcelles de plus grande taille (+ de 800 m²).

<u>Exemples d'application de l'emprise au sol</u>
<table>
<tr><td>Taille de la parcelle</td><td>Emprise au sol issue de l'application de l'article 9 du PLU actuel</td><td>Emprise au sol issue de l'application de l'article 9 du PLU modifié</td></tr>
<tr><td>800 m²</td><td>280 m²</td><td>280 m²</td></tr>
</table>
Dans cet exemple, l'emprise au sol issue du calcul des règles du PLU modifié et du PLU actuel sont équivalentes.

<table>
<tr><td>Taille de la parcelle</td><td>Emprise au sol issue de l'application de l'article 9 du PLU actuel</td><td>Emprise au sol issue de l'application de l'article 9 du PLU modifié</td></tr>
<tr><td>1000 m²</td><td>350 m²</td><td>280 + 40 = 320 m²</td></tr>
</table>
Dans cet exemple, l'emprise au sol issue du calcul des règles du PLU modifié est légèrement diminuée (30 m²) par rapport à celle issue des règles du PLU actuel

<table>
<tr><td>Taille de la parcelle</td><td>Emprise au sol issue de l'application de l'article 9 du PLU actuel</td><td>Emprise au sol issue de l'application de l'article 9 du PLU modifié</td></tr>
<tr><td>2500 m²</td><td>875 m²</td><td>280 + 340 = 620 m²</td></tr>
</table>
Dans cet exemple, l'emprise au sol issue du calcul des règles du PLU modifié est diminuée (255 m²) par rapport à celle issue des règles du PLU actuel</td>
</tr>
</table>

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UG

<table>
<tr><th>OBJET</th><th>MODIFICATION</th><th>JUSTIFICATION</th></tr>
<tr><td rowspan="2">ARTICLE UG – 9
Emprise au sol des constructions</td><td></td><td>Dans tous les cas, les surfaces de plancher résultant de l’application cumulée des règles d’emprise au sol et de hauteur sont augmentées quasiment par deux par rapport à ceux du PLU actuel avant application de la loi ALUR. Ces exemples de calcul ne tiennent pas compte de l’application de l’article 13.

<table>
<tr><td>Surface de la parcelle</td><td>Surface de plancher autorisée en application du PLU actuel avant la loi ALUR</td><td>Surface de plancher autorisée en application du PLU modifié</td></tr>
<tr><td>800 m²</td><td>800 x0,3 = 240 m²</td><td>280 x 2,5 = 600 m²</td></tr>
<tr><td>1 000 m²</td><td>1 000 x0,3 = 300 m²</td><td>320 x 2,5 = 800 m²</td></tr>
<tr><td>2 500 m²</td><td>2 500 x0,3 = 750m²</td><td>620 x2,5 = 1550 m²</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>75 % de l’emprise au sol totale issue de l’application de l’article 9 pourront être utilisés pour la ou les constructions réalisées au maximum de la hauteur fixée à l’article 10.
25 % de l’emprise au sol totale issue de l’application de l’article 9 pourront être utilisés pour les constructions limitées à une hauteur de 3,50 mètres.</td><td>Cette modulation de l’emprise au sol par rapport à la hauteur permet d’éviter une utilisation de 100 % de l’emprise au sol à 100% de la hauteur maximum autorisée dans la zone. Les volumes résultant de cette application cumulée des règles ne seraient pas conforme à la typologie de maisons individuelles existantes en zone UG à savoir des maisons (construction principale au maximum de la hauteur : 10m) avec extension et/ou véranda accompagnées généralement de constructions annexes de type garage ou abris de jardin avec une hauteur plus basse (3m 50).</td></tr>
<tr><td>ARTICLE UG – 10
Hauteur maximale des constructions</td><td><u>En UG, UGb et UGc ;</u>

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l’acrotère en cas de toiture terrasse et 9,50 mètres au faîtage.

<u>En UGa :</u>

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,30 mètres à l'égout du toit ou à l’acrotère en cas de toiture terrasse et 10,50 mètres au faîtage.</td><td>Les toitures terrasses sont autorisées en zone UG, aussi une hauteur à l’acrotère en cas de toiture terrasse est précisée en zone UG.</td></tr>
</table>

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UG

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
ARTICLE UG –13 Espaces libres et plantations	En secteur UG : ~~Une surface correspondant au minimum à 25 % de la surface totale de la parcelle devra être conservée en espace libre de pleine terre engazonné ou faisant l'objet d'aménagements paysagés.~~ Pour 1 m² d'emprise au sol réalisé, issu de l'application de l'article UG 9, doivent être maintenus 1,6 m² d'espace verts de pleine terre perméables. Les espaces éco-aménageables* peuvent compter dans le calcul des espaces verts à hauteur de 2 m² d'espaces éco-aménageables pour 1 m² d'espaces verts de pleine terre perméables. ** Les espaces verts éco-aménageable au sens du présent règlement sont les espaces verts sur dalle : espaces verts sur dalle de parking ou de sous-sol avec une épaisseur de terre végétale au moins de 60 centimètres.*	L'objectif est de renforcer la végétalisation des quartiers avec la mise en place d'un coefficient de biodiversité. Cette règle permet de conserver le caractère végétal des quartiers résidentiels. L'objectif est d'assurer : - l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, - mais également, la présence effective de la nature dans la ville, conformément aux objectifs de la loi ALUR. Les espaces verts sur dalle ou en terrasse (dalles de parking au niveau du sol, terrasse des constructions) et les toitures terrasses végétalisées sont acceptées dans le calcul des espaces verts mais avec une proportion différente : 2 m² d'espaces éco-aménageables comptent pour 1 m² d'espaces verts de pleine terre perméables. Cette mesure garantit le maintien d'espaces verts de pleine terre sur les parcelles.

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UH

OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Présentation des caractéristiques de la zone	Elle comprend 5 secteurs : UHa, UHb, UHc, UHd, UHe qui se distinguent par des différences mineures au niveau de certains articles : ~~taille des parcelles ou par la~~ présence de polygones d'implantation.	La référence à la taille de parcelle est supprimée car l'article est sans objet en application de la Loi ALUR.
UH - 2 Occupation du sol autorisée sous conditions particulières	dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme).	Cette disposition permet d'appliquer les règles du PLU aux futures limites de lots dans le cas de lotissement ou de permis valant division et ainsi conserver une cohérence entre l'implantation des nouvelles constructions et celle des constructions existantes.
ARTICLE UH – 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être ~~distantes~~ implantées en retrait des toutes les limites séparatives. Dans les secteurs UHa, hormis dans le secteur compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 du Bogey et UHe : a) Par rapport aux limites aboutissant sur les voies: La marge minimale de retrait ~~par rapport à la limite~~ est fixée à ~~6~~ 8 mètres de la limite séparative si la construction ou partie de construction comporte des	En secteur UHa et UHe, Il est réalisé une distinction entre les limites aboutissant sur les voies et les autres limites (fond de parcelle)afin de préserver les cœurs d'îlots verts de fond de parcelle ou de parcelles situées en deuxième « rideau » l'objectif est de conserver ces cœurs d'îlots verts en augmentant légèrement la distance de retrait.

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UH		
OBJET	**MODIFICATION**	**JUSTIFICATION**
	ouvertures créant des vues. Si la construction ou partie de construction ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues, cette distance est réduite à ~~4~~6 mètres minimum. b) Par rapport aux autres limites (fond de parcelle) : En secteur UHa, la marge minimale de retrait est fixée à 8 mètres de la limite séparative. En secteur UHe, la marge minimale de retrait est fixée à 10 mètres de la limite séparative. Dans le secteur UHa compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 du Bogey et UHb, UHc ,UHd : Les constructions doivent être ~~distantes~~ implantées en retrait des toutes les limites séparatives. La marge minimale de retrait ~~par rapport à la limite~~ est fixée à 6 mètres de la limite séparative si la construction ou partie de construction comporte des ouvertures créant des vues. Si la construction ou partie de construction ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues, cette distance est réduite à 4 mètres minimum. 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. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines non couvertes Dans les secteurs UHa hormis dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 du Bogey, les annexes ~~et piscines non couvertes~~ peuvent ~~s'~~ être implant~~er~~ées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, cette distance est ~~ramenée à~~ de 4 mètres minimum. Les bâtiments annexes autorisés en limite séparative devront répondre aux conditions suivantes : - leur surface au sol devra représenter moins de 8 % de la surface de la propriété, - seul(s) le (ou les) égout(s) de toit pourra (ont) être implanté(s) en limite séparative, la hauteur de ce(s) égout(s) n'excède pas 2,50 mètres.	Les distances de retrait par rapport aux autres limites de la zone UHe sont supérieures à celles de la zone UHa afin de tenir compte de la réalité du parcellaire (parcelles de plus grande taille que UHa) et afin de maintenir le caractère paysager remarquable en lisière de la forêt de Marly. Les distances de retrait des limites séparatives du secteur UHa compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 du Bogey permettent la mise en œuvre du programme de construction de logements envisagé. Ces distances sont suffisantes pour limiter les vis-à-vis avec les constructions environnantes. L'écriture (mise en forme) a été légèrement modifiée pour plus de clarté et de cohérence avec l'écriture des articles des autres zones. Les conditions d'implantation des annexes en secteur UHa et UHe ont été précisées afin de maintenir les caractéristiques des quartiers résidentiels.

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UH		
OBJET	**MODIFICATION**	**JUSTIFICATION**
	Dans les secteurs UHe, les annexes , hors garage ~~et piscines non couvertes~~ peuvent ~~s'~~ être implant~~er~~ées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, cette distance est ~~ramenée à~~ de 4 mètres minimum. Les bâtiments annexes autorisés en limite séparative devront répondre aux conditions suivantes : - leur surface de plancher ne devra pas excéder 18 m², - seul(s) le (ou les) égout(s) de toit pourra (ont) être implanté(s) en limite séparative, la hauteur de ce(s) égout(s) n'excède pas 2,50 mètres. Les piscines non couvertes devront être implantées à 4 mètres minimum.	
UH 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, située en vis-à-vis, devra être au minimum de 12 mètres Toutefois, cette distance pourra être réduite à 8 mètres minimum, pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues. Toutefois, en secteur UHa, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 du Bogey, il n'est pas fixé de règle entre une construction nouvelle et une construction existante à la date d'approbation du PLU.	Cette précision permet d'assouplir les règles d'implantation par rapport au bâti existant sur le secteur de projet faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation tout en conservant un retrait suffisant entre deux constructions nouvelles.
ARTICLE UH – 9 Emprise au sol des constructions	**<u>En UHa,</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. Toutefois dans le secteur compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du Bogey, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 35% de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol par unité de construction autonome à usage d'habitation est limitée à 250 m² maximum. Si l'emprise au sol issue de l'application de l'article 9 dépasse 250 m², elle doit obligatoirement être divisée en plusieurs unités autonomes dont aucune ne dépassera 250 m² d'emprise au sol. Cette disposition ne s'applique pas au secteur compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du Bogey, 75 % de l'emprise au sol totale issue de l'application de l'article 9 pourront être utilisés pour la ou les constructions réalisées au maximum de la hauteur fixée à l'article 10. 25 % de l'emprise au sol totale issue de l'application de l'article 9 pourront être utilisés pour les constructions limitées à une hauteur de 3,50 mètres maximum. Cette disposition ne s'applique pas au secteur compris dans le périmètre de l'orientation	L'emprise au sol maximale du secteur UHa compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du Bogey est supérieure à celle de l'ensemble de la zone UHa afin de permettre la réalisation du programme de construction de logements envisagé. L'emprise au sol est limitée à 35 % de la superficie de l'unité foncière ce qui permet de maintenir des espaces verts perméables sur le site et garantir l'insertion paysagère du projet dans le quartier dit du Moulin à Vent. Dans les quartiers résidentiels où le gabarit dominant est celui de la maison individuelle, cette mesure permet d'éviter de réaliser des constructions d'un seul tenant avec une volumétrie qui ne s'insérerait pas dans le paysage urbain. Cette règle ne concerne pas le secteur UHa compris dans l'OAP du Bogey afin de permettre la réalisation du projet. L'OAP précise par ailleurs, l'emprise des constructions existantes (villa du Bogey, maison du gardien, villa La Toscane, et l'implantation des nouvelles constructions dans le site).

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UH		
OBJET	**MODIFICATION**	**JUSTIFICATION**
	d'aménagement et de programmation du Bogey. **<u>En UH e</u>** L'emprise au sol maximum est fixée à 15% de l'unité foncière L'emprise au sol par unité de construction autonome à usage d'habitation est limitée à 250 m² maximum. Si l'emprise au sol issue de l'application de l'article 9 dépasse 250 m², elle doit obligatoirement être divisée en plusieurs unités autonomes dont aucune ne dépassera 250 m² d'emprise au sol. 75 % de l'emprise au sol totale issue de l'application de l'article 9 pourront être utilisés pour la ou les constructions réalisées au maximum de la hauteur fixée à l'article 10. 25 % de l'emprise au sol totale issue de l'application de l'article 9 pourront être utilisés pour les constructions limitées à une hauteur de 3,50 mètres	Cette modulation de l'emprise au sol par rapport à la hauteur permet d'éviter une utilisation de 100 % de l'emprise au sol à 100% de la hauteur maximum autorisée dans la zone. Les volumes résultant de cette application cumulée des règles ne seraient pas conforme à la typologie de maisons individuelles existantes en zone UH à savoir des maisons (construction principale au maximum de la hauteur : 10m) avec extension et/ou véranda accompagnées généralement de constructions annexes de type garage ou abris de jardin avec une hauteur plus basse (3m 50).

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UH		
OBJET	**MODIFICATION**	**JUSTIFICATION**
ARTICLE UH –10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 10 mètres au faîtage en UHa, UHb, UHd et UHe. En UHc : la hauteur est fixée à 3,60 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 7,50 mètres au faitage. Dans le secteur UHa compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 du Bogey, la hauteur ne peut excéder 9,70mètres au point le plus haut.	Sachant que les toitures terrasse sont autorisées dans les zones résidentielles dans le cadre de la modification ; la référence d'une hauteur mesuré à l'acrotère permet de garantir une hauteur équivalente à celles des constructions avec toiture à pente. Une hauteur limitée à 9,70 mètres au point le plus haut dans le périmètre de l'OAP du Bogey permet de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions dans le site.
ARTICLE UH –13 Espaces libres et plantations	Dans les secteurs UHa et UHe : ~~Une surface correspondant au minimum à 40 % de la surface totale de la parcelle devra être conservée en espace libre de pleine terre engazonné ou faisant l'objet d'aménagements paysagés.~~ Pour 1 m² d'emprise au sol réalisé, issu de l'application de l'article UH 9, doivent être maintenus 2,5 m² d'espace verts de pleine terre perméables. Les espaces éco-aménageables peuvent compter dans le calcul des espaces verts à hauteur de 2 m² d'espaces éco-aménageables pour 1 m² d'espaces verts de pleine terre perméables.	L'objectif est de renforcer la végétalisation des quartiers avec la mise en place d'un coefficient de biodiversité. Cette règle permet de conserver le caractère végétal des quartiers résidentiels. L'objectif est d'assurer : - l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, - mais également, la présence effective de la nature dans la ville, conformément aux objectifs de la loi ALUR. Les espaces verts sur dalle ou en terrasse (dalles de parking au niveau du sol, terrasse des constructions) et les toitures terrasses végétalisées sont acceptées dans le calcul des espaces verts mais avec une proportion différente : 2 m² d'espaces éco-

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UH		
OBJET	**MODIFICATION**	**JUSTIFICATION**
	Dans le secteur UHa compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5 du Bogey, pour 1 m² d'emprise au sol réalisé, issu de l'application de l'article UH9, doivent être maintenus 1,5 m² d'espace verts de pleine terre perméables. Les espaces éco-aménageables peuvent compter dans le calcul des espaces verts à hauteur de 2 m² d'espaces éco-aménageables pour 1 m² d'espaces verts de pleine terre perméables.	aménageables comptent pour 1 m² d'espaces verts de pleine terre perméables. Cette mesure garantit le maintien d'espaces verts de pleine terre sur les parcelles. Le coefficient du secteur UHa compris dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du Bogey est différent de celui de l'ensemble de la zone UHa afin de permettre la réalisation du programme de construction de logements envisagé tout en garantissant le maintien des arbres et des haies existantes et une proportion d'espaces verts perméables de pleine terre.

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE US		
OBJET	**MODIFICATION**	**JUSTIFICATION**
US - 1 **Occupations du sol interdites**	les constructions destinées à l'activité agricole, à l'activité industrielle ou artisanale, l'hébergement hôtelier, les bureaux et les entrepôts	La zone US est une zone destinée à accueillir des équipements d'intérêt collectif à vocation sportive, aussi il parait nécessaire de préciser que les activités économiques ne sont pas autorisées dans la zone.
US-12 **Stationnement**	~~*- Construction à usage d'hébergement hôtelier :*~~ ~~1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restauration~~ ~~*- Construction à usage de bureaux :*~~ ~~Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux est affectée au stationnement.~~	Ces catégories de construction ne sont pas autorisées dans la zone, leurs références à l'article 12 ont été supprimées.

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE AUg

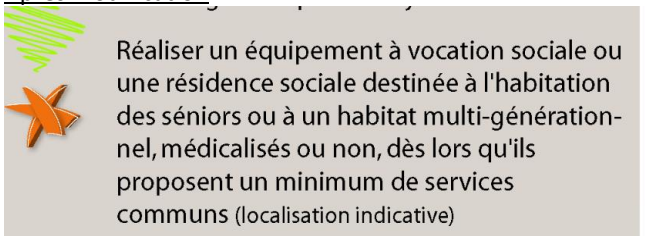
OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
AUg - 1 **Occupations du sol interdites**	les constructions destinées à l'activité agricole, à l'activité industrielle ou aux entrepôts, les bureaux, l'hébergement hôtelier et les commerces	La zone AUg est une zone ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble destinée à accueillir des logements, aussi il parait nécessaire de préciser que les activités économiques ne sont pas autorisées dans la zone.
AUg-10 **Hauteur maximale des constructions**	La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 9,50 mètres au faîtage. Dans le secteur de hauteur spécifique reporté sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 7 mètres au faîtage	Les toitures terrasses sont autorisées en zone AUg. Pour plus de cohérence, une hauteur à l'acrotère en cas de toiture terrasse est fixée.
AUg-12 **Stationnement**	~~*- Construction à usage d'hébergement hôtelier :*~~ ~~1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restauration~~ ~~*- Construction à usage de bureaux :*~~ ~~Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à usage de bureaux est affectée au stationnement.~~ ~~*- Construction à usage de commerces :*~~ ~~La surface affectée au stationnement des véhicules sera équivalente au minimum à 60% de la surface de plancher.~~ ~~*- Construction à usage d'activités artisanales :*~~ ~~La surface affectée au stationnement est au moins égale à :~~ ~~- 60% de la surface de plancher affectée aux bureaux.~~ ~~- 50% de la surface de plancher affectée aux ateliers artisanaux.~~	Ces catégories de construction ne sont pas autorisées dans la zone, leurs références à l'article 12 ont été supprimées.
ARTICLE AUg –13 **Espaces libres et plantations**	~~Il est recommandé que les espaces privatifs (jardins) soient entretenus.~~	Le contrôle de l'entretien des jardins n'est pas du ressort du PLU, cette notion a donc été supprimée.

ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE AURM		
OBJET	PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
Présentation des caractéristiques de la zone	Cette zone est destinée à accueillir ~~une résidence médicalisée~~ un ou plusieurs équipements collectifs d'intérêt général à vocation sociale, une ou plusieurs résidences de logement social, destinées à l'habitation des seniors ou à un habitat multi-générationnel, médicalisés ou non, dès lors qu'ils proposent un minimum de services communs, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.	Conformément à la modification de l'OAP du site des Terres de l'Hôpital, il est prévu un assouplissement de la nature des équipements d'intérêt général envisagé sur le secteur tout en restant dans le domaine médical et socio-médical
AUrm -2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	b) Sont autorisés sous conditions : Les constructions à usage d'équipements collectifs et nécessaires au fonctionnement des services publics, les résidences de logement social, destinées à l'habitation des seniors ou à un habitat multi-générationnel, médicalisées ou non, dès lors qu'elles proposent un minimum de services communs ~~dans le domaine de la santé~~ ~~y compris l'hébergement en résidence médicalisée~~ ~~- Les constructions à usage de logements à condition qu'ils soient liés et nécessaires au fonctionnement de la résidence médicalisée : logements de services, logements de fonction…~~	
AUrm -6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions ~~peuvent~~ doivent être édifiées ~~à l'alignement des voies publiques ou~~ en retrait. ~~En cas de retrait,~~ la marge minimale de retrait est fixée à 5 mètres Par ailleurs, elles ne peuvent être implantées qu'à l'intérieur de polygones d'implantation figurant sur le document graphique.	L'implantation des constructions est fixée par un polygone d'implantation identifié sur le plan de zonage. Néanmoins en cas de construction annexe ou autre qui ne serait pas implantée dans le polygone, une distance de retrait devra être conservée par rapport à toutes les limites afin de préserver le caractère forestier en vis-à-vis de la forêt de Marly et limiter l'impact des constructions en vis-à-vis des quartiers résidentiels environnants.
AUrm-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions ~~peuvent~~ doivent être ~~s~~'implantées ~~en limites séparatives ou~~ en retrait. ~~En cas de retrait,~~ la marge minimale de retrait est fixée à 6 mètres. Par ailleurs, elles ne peuvent être implantées qu'à l'intérieur de polygones d'implantation figurant sur le document graphique.	
AUrm –10 Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale est fixée à 9 mètres au point le plus haut. La hauteur d'une construction est mesurée au milieu de la façade à partir du sol existant.	Cette précision du calcul de la hauteur facilite l'instruction des permis de construire.

EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE N		
OBJET	PRESENTATION DE LA MODIFICATION	JUSTIFICATION
N-2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	Sont autorisés sous condition <u>Sur les secteurs N*</u> L'installation d'une antenne relais de téléphonie mobile, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	La règle est modifiée conformément au Code de l'urbanisme pour permettre les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif conformément à l'article

2. Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

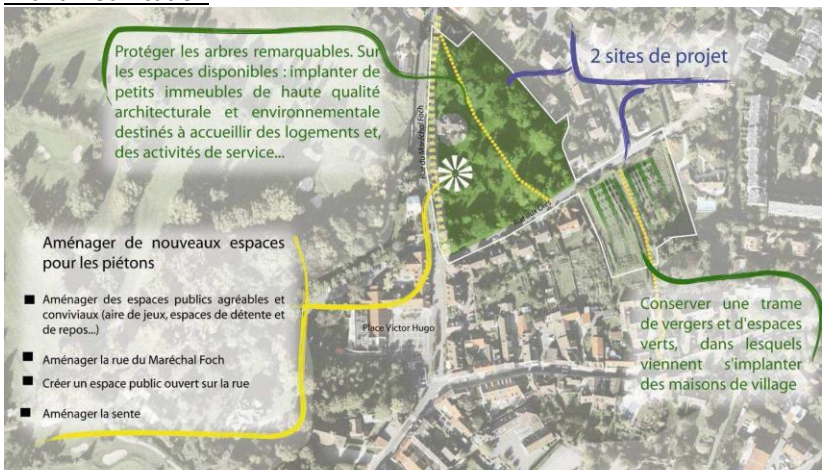
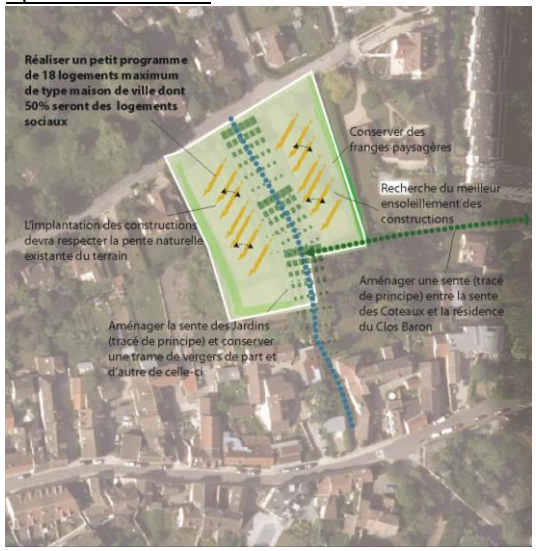
<table>
<tr><th colspan="3">ÉVOLUTION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SITE DIT DES TERRES DE L'HOPITAL</th></tr>
<tr><th>OBJET</th><th colspan="2">MODIFICATION</th></tr>
<tr><td>Modification de l'OAP n°2 des Terres de l'hôpital</td><td><u>Avant modification</u>

Se donner la possibilité d'accueillir de manière limitée et contrôlée, des installations ou constructions qui répondent à un intérêt général
Implantation <s>d'une résidence médicale pour personnes âgées dépendantes. La résidence médicalisée comportera à titre prévisionnel environ 60 logements sociaux.</s></td><td><u>Après modification</u>
 

Se donner la possibilité d'accueillir de manière limitée et contrôlée, des installations ou constructions qui répondent à un intérêt général
Implantation d'un ou plusieurs équipements collectifs d'intérêt général à vocation sociale, une ou plusieurs résidences de logement social, destinées à l'habitation des seniors ou à un habitat multi-générationnel, médicalisés ou non, dès lors qu'ils proposent un minimum de services communs

Améliorer l'accessibilité du secteur
Les accès devront être conçus et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elles débouchent (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions projetées ainsi que du trafic engendré par les nouvelles constructions. Ils devront garantir la sécurité publique des personnes et des biens.</td></tr>
<tr><td>JUSTIFICATION</td><td colspan="2">il est envisagé un assouplissement de la nature des équipements d'intérêt général projetés sur le secteur tout en restant dans le domaine médical et socio-médical. Par ailleurs, les conditions de réalisation des accès à créer sont précisées afin de garantir la sécurité des personnes et des biens.</td></tr>
</table>

ÉVOLUTION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES COTEAUX

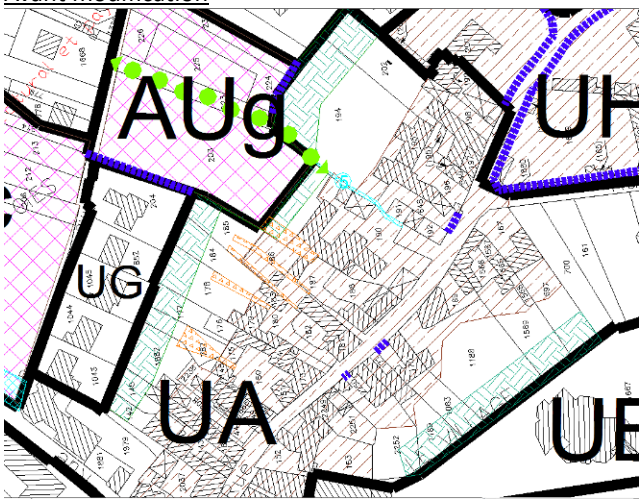
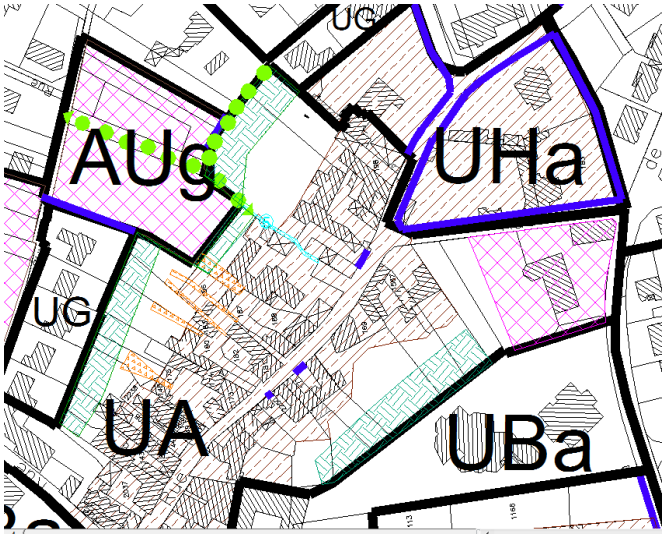
OBJET	MODIFICATION
Modification de l'OAP n°4 des Coteaux	Avant modification  L'OAP n°1 sur le centre bourg intégrait la propriété qui a fait l'objet du projet cœur de village et le site des coteaux.
	Après modification  **Assurer une bonne desserte du site** Les accès devront être conçus et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elles débouchent (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions projetées ainsi que du trafic engendré par les nouvelles constructions. Ils devront garantir la sécurité publique des personnes et des biens.
	JUSTIFICATION
	L'orientation d'aménagement et de programmation sur le site des Coteaux a été précisée afin de garantir la réalisation d'un programme de construction de logements à destination des jeunes et des jeunes ménages, et de construction de logements sociaux. Les principes d'aménagement ont également été précisés afin de respecter le relief (forte pente) et le caractère naturel (ancien verger) du site. Les conditions de réalisation des accès à créer sont précisées afin de garantir la sécurité des personnes et des biens. De plus, l'orientation d'aménagement et de programmation conforte les orientations du PADD du PLU visant à réaliser un maillage de circulations douces en aménageant la sente existante et en favorisant la réalisation d'une seconde sente entre la sente des jardins et la voie d'accès pompier de la résidence du Clos Baron.

MISE EN PLACE D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SITE DU BOGEY

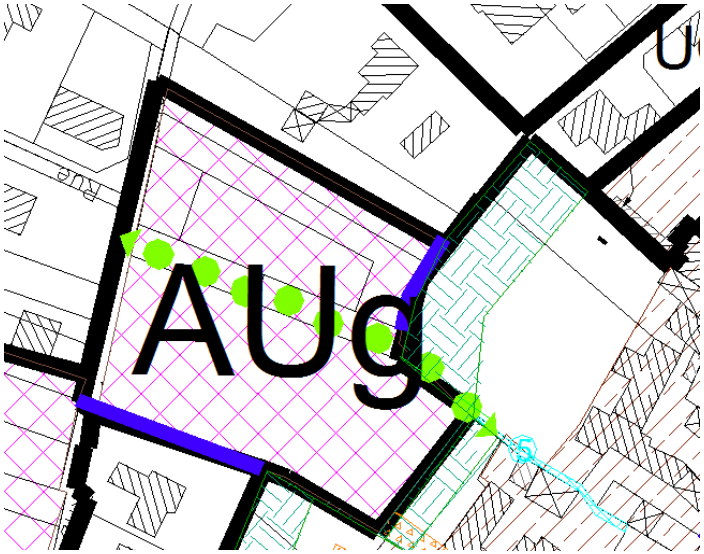
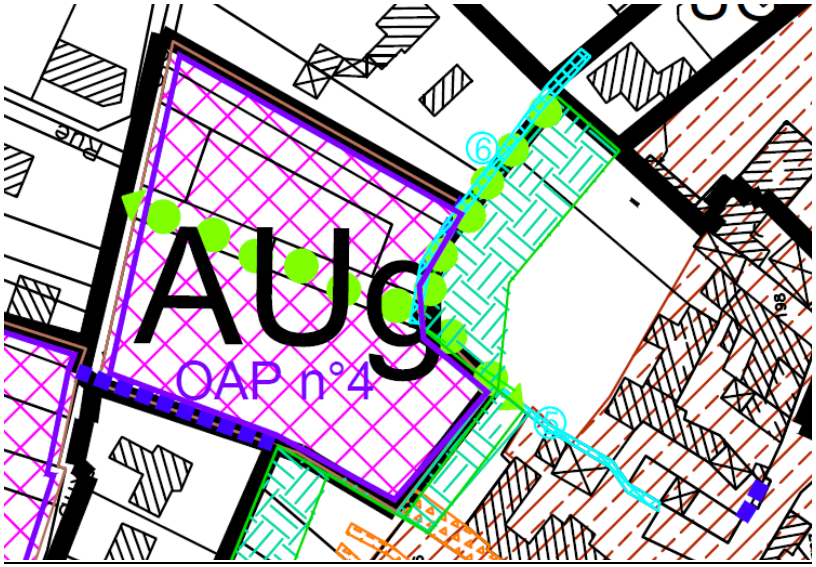
OBJET	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Création d'une OAP n°5 du Bogey	 <u>Programmation :</u> 28 logements maximum dont 12 logements maximum doivent être des logements locatifs sociaux auxquels s'ajoute La Villa Toscane, soit un total de 29 logements.. <u>Principes d'aménagement :</u> Conservation de la villa du Bogey, de la maison du gardien et de la Toscane Conservation de la perspective sur la villa du Bogey Construction de maison de ville avec une hauteur maximale de 9,70 mètres au point le plus haut Maintien des haies et arbres, arbustes existants. Aménagement de franges paysagères Les accès devront être conçus et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elles débouchent (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions projetées ainsi que du trafic engendré par les nouvelles constructions. Ils devront garantir la sécurité publique des personnes et des biens.	Afin de contribuer à l'effort de construction de logements et notamment de logements sociaux L'OAP prévoit une programmation de logements de 28 logements maximum dont 12 logements maximum seront des logements sociaux auxquels s'ajoute La Villa Toscane, soit un total de 29 logements. Le projet prévoit la réhabilitation de la villa du Bogey, de la maison du gardien et de villa dite de la Toscane. Ces constructions qui présentent un certain intérêt architectural font partie de l'identité du lieu à laquelle les riverains sont attachés. L'implantation et la hauteur envisagées des nouvelles constructions définies dans le cadre de l'OAP ont pour objectif de garantir une bonne insertion dans le site et dans le quartier résidentiel environnant. La hauteur fixée à 9,70 m au point le plus haut correspond à la hauteur des constructions existantes environnantes, de même l'emprise bâtie des maisons-villas projetée est celle des maisons existantes sur les parcelles mitoyennes. Les haies et arbres existants identifiés dans l'OAP devront être conservés dans le but de veiller au maintien de la qualité paysagère du lieu. Des franges paysagères devront être aménagées afin de limiter les impacts visuels et sonores des nouvelles constructions en vis-à-vis des constructions environnantes. Les conditions de réalisation des accès à créer sont précisées afin de garantir la sécurité des personnes et des biens.

3. Modifications apportées au plan de zonage

MODIFICATION TRANSVERSALE	
OBJET	MODIFICATION
Identification des OAP sur le plan de zonage	Après modification
JUSTIFICATION	

ÉVOLUTION DU ZONAGE DE LA ZONE UA		
OBJET	MODIFICATION	
Modifications des espaces paysagers de fond de parcelle de la zone UA	Avant modification 	Après modification  Les périmètres des espaces de fond de parcelle à protéger ont été ajustés.
JUSTIFICATION	Les limites des espaces de fond de parcelle à protéger en zone UA ont été ajustées afin de tenir compte de la réalité paysagère et environnementale des terrains.	

ÉVOLUTION DU ZONAGE DE LA ZONE AUG

OBJET	MODIFICATION
Ajout d'un emplacement réservé au titre de l'article L.123-1-5 V du Code de l'urbanisme	Avant modification  **Tableau des emplacements réservés** *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 7 Extension du cimetière — Commune Après modification  **Tableau des emplacements réservés** *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 Sente piétonne — Commune 7 Extension du cimetière — Commune 8 Sente piétonne — Commune Mise en place d'un emplacement réservé (n°6) de 2 mètres de largeur afin de réaliser la sente piétonne. Identification de la sente à créer au titre de l'article L.123-1-5 IV 1°du Code de l'urbanisme.
JUSTIFICATION	Afin de favoriser les déplacements doux piétons/ vélos et mettre en cohérence l'Orientation d'Aménagement et de Programmation modifiée sur le secteur des Coteaux avec le plan de zonage et le règlement, un emplacement réservé pour la réalisation d'une sente piétonne est mis en place entre la sente des jardins et la voie d'accès pompiers de la résidence du Clos Baron.

ÉVOLUTION DU ZONAGE DE LA ZONE AUG

OBJET	MODIFICATION

Ajout d'un emplacement réservé au titre de l'article L.123-1-5 V du Code de l'urbanisme

Avant modification

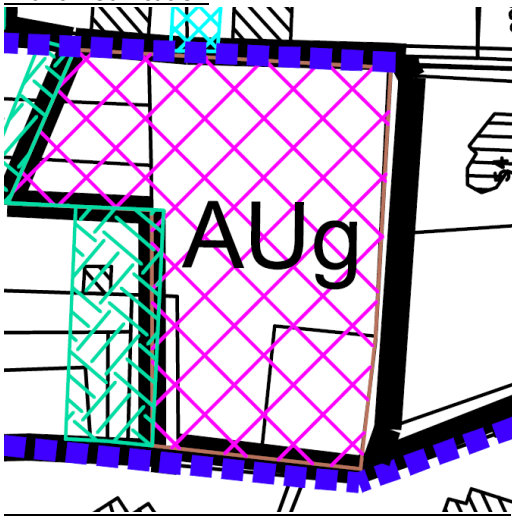


Tableau des emplacements réservés		
	Destination	***Bénéficiaire***
1	Aménagement d'une voie	Commune
2	Elargissement d'une voie	Commune
3	Aire de stationnement	Commune
4	Création d'une voie	Commune
5	Sente piétonne	Commune
7	Extension du cimetière	Commune

Après modification

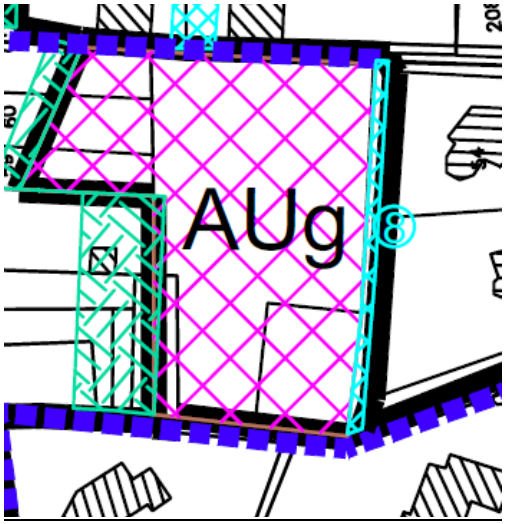
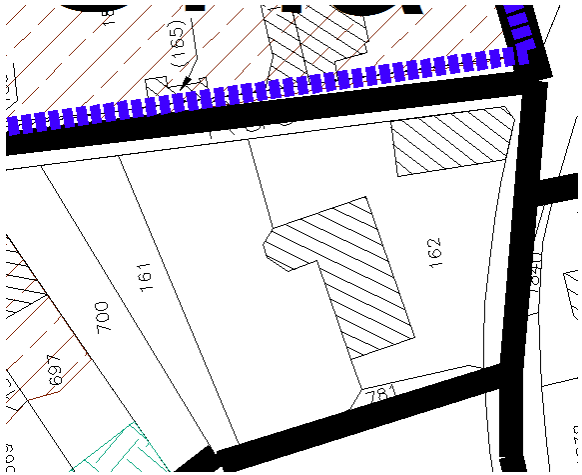
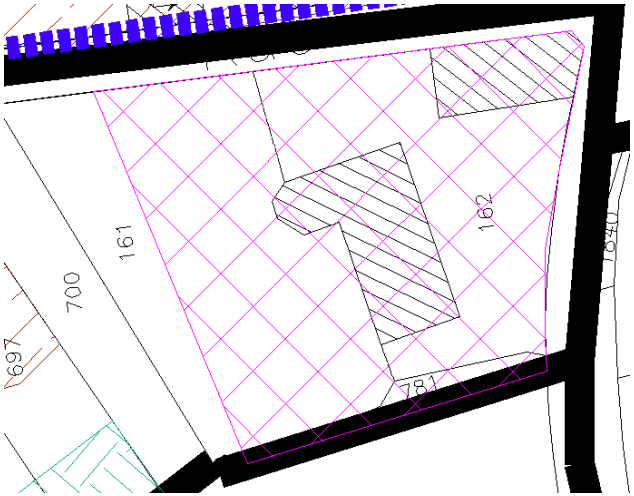


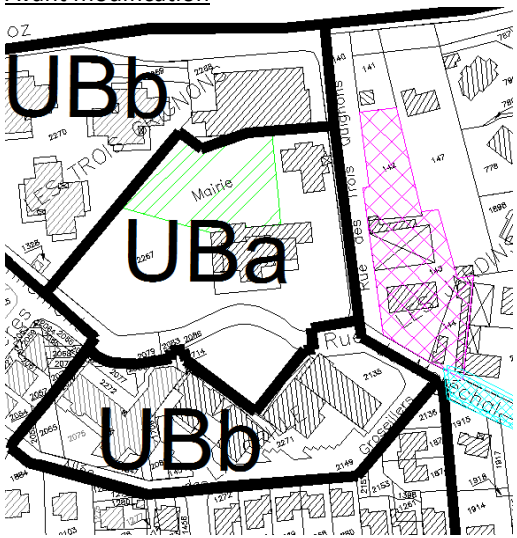
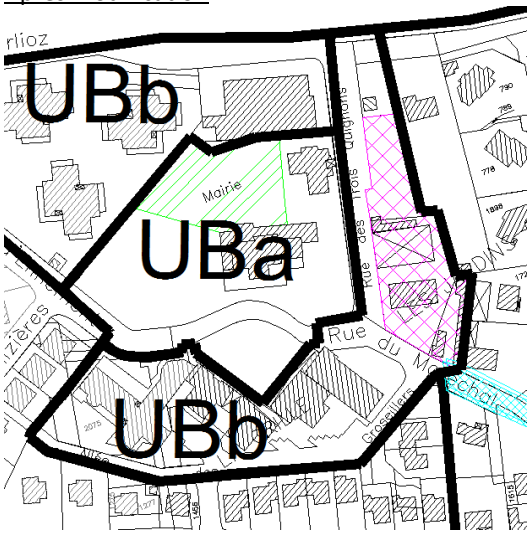
Tableau des emplacements réservés		
	Destination	***Bénéficiaire***
1	Aménagement d'une voie	Commune
2	Elargissement d'une voie	Commune
3	Aire de stationnement	Commune
4	Création d'une voie	Commune
5	Sente piétonne	Commune
6	Sente piétonne	Commune
7	Extension du cimetière	Commune
8	Sente piétonne	Commune

Mise en place d'un emplacement réservé (n°8) de 2,50 mètres de largeur afin de réaliser une sente piétonne.

JUSTIFICATION	Afin de favoriser les déplacements doux piétons/ vélos, un emplacement réservé pour la réalisation d'une sente piétonne est mis en place pour relier la sente Girard à la sente Joncheret.

ÉVOLUTION DU ZONAGE DE LA ZONE UA

OBJET	MODIFICATION	
Mise en place d'un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 II 4°	Avant modification 	Après modification  Un secteur de mixité sociale sur le site de l'ESAT est mise en place.50% des logements réalisés devront être des logements locatifs sociaux au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme.
JUSTIFICATION	Afin d'anticiper un potentiel arrêt de l'activité existante sur le site, un secteur de mixité sociale est mise en place pour contribuer à l'effort de construction de logements et notamment de logements sociaux. Ce secteur est adapté à la création, réhabilitation ou rénovation de logements puisqu'il est situé dans le village à proximité des commerces, équipements et service de la ville	

EVOLUTION DU ZONAGE DE LA ZONE UBb		
OBJET	MODIFICATION	
Modification de la zone UBb	Avant modification  Le secteur de mixité sociale est actuellement en zone UG.	Après modification  Le secteur de mixité sociale est intégré en zone UBb au lieu de UG.
JUSTIFICATION	Le secteur de mixité sociale est reclassé en zone UBb. Le gabarit des nouvelles constructions résultant de l'application des règles de la zone UBb est plus adapté que celui issu de l'application des règles de la zone UG compte-tenu des caractéristique du site (parcelle longue et assez étroite).	

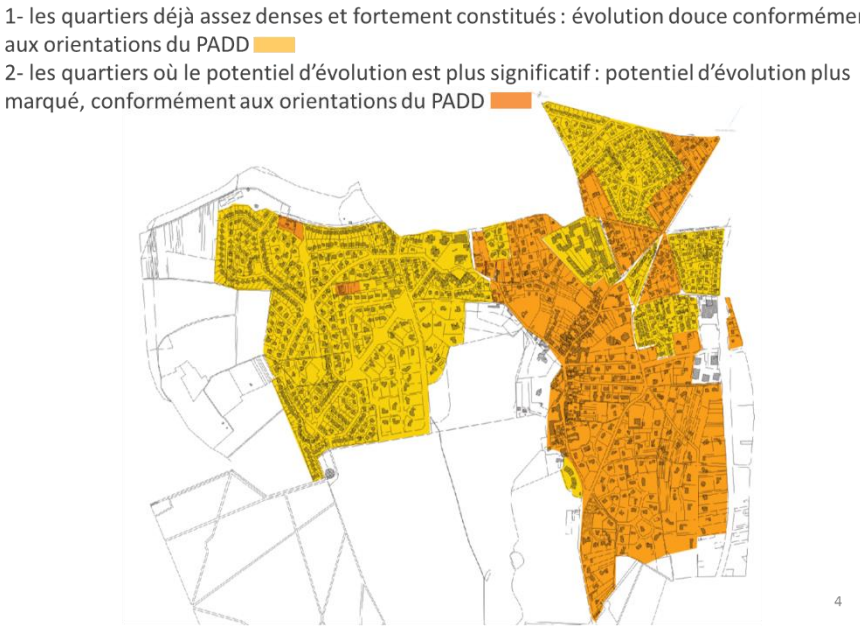
EVOLUTION DE LA LEGENDE DU PLAN DE ZONAGE

OBJET	MODIFICATION
Modification de la légende **Modification des intitulés des articles du Code de l'urbanisme**	<u>Avant modification</u> Limite de zone **Equipements et aménagements à réaliser** 1 Emplacement réservé (article L.123-1-5 8°) Secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 16°du code de l'urbanisme 50% en locatif social et 50% en accession **Patrimoine et espaces verts** Constructions ou ensembles de constructions à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 7°du code de l'urbanisme Eléments de paysage (cônes de vues) à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme Elements de patrimoine (murs de clôture) à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme Espace paysager remarquable à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme Espace paysager de fond de parcelle à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° Marges paysagères inconstructibles au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme Espace boisé classé à conserver ou à créer Limite des 50 mètres depuis la lisière des massifs de plus de 100 hectares, hors des zones urbaines constituées Principe de liaison piétonne à conserver ou à créer <u>Après modification</u> Limite de zone **Equipements et aménagements à réaliser** 1 Emplacement réservé (article L.123-1-5 V) Secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme 50% en locatif social et 50% en accession **Patrimoine et espaces verts** Constructions ou ensembles de constructions à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme Eléments de paysage (cônes de vues) à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme Elements de patrimoine (murs de clôture) à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme Espace paysager remarquable à préserver au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme Espace paysager de fond de parcelle à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° Marges paysagères inconstructibles au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme Espace boisé classé à conserver ou à créer Limite des 50 mètres depuis la lisière des massifs de plus de 100 hectares, hors des zones urbaines constituées Principe de liaison piétonne à conserver ou à créer
JUSTIFICATION	Les références à l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme ont été actualisées conformément à la nouvelle rédaction de l'article en vigueur.

E- Diagnostic foncier

Le diagnostic foncier porte sur les points suivants :
- une analyse du potentiel de construction sur l'ensemble des zones déjà urbanisées de la commune (hors secteurs d'activités économiques)
- un approfondissement où le potentiel de construction est significatif

Sur l'ensemble des zones urbanisées, le diagnostic foncier a mis en évidence deux catégories de zones :
1. Les zones où, à l'horizon des 10 à 15 prochaines années le potentiel d'évolution est faible voire très faible.
2. Les zones sur lesquelles existe un potentiel d'évolution plus significatif.



Extrait du diagnostic foncier (2014)

1. **Les zones où, à l'horizon des 10 à 15 prochaines années le potentiel d'évolution est faible voire très faible.**

La faiblesse du potentiel d'évolution tient à plusieurs facteurs :
Il s'agit des quartiers :
- du Val Fleury,
- du Clos Baron,
- des quartiers situés au nord et au sud de la rue du Clos Baron et les grandes propriétés.

- Le quartier du Clos Baron est composé d'immeubles collectifs en copropriété, il présente un caractère déjà assez dense avec des formes urbaines très peu évolutives: le potentiel d'évolution est quasi-nul.

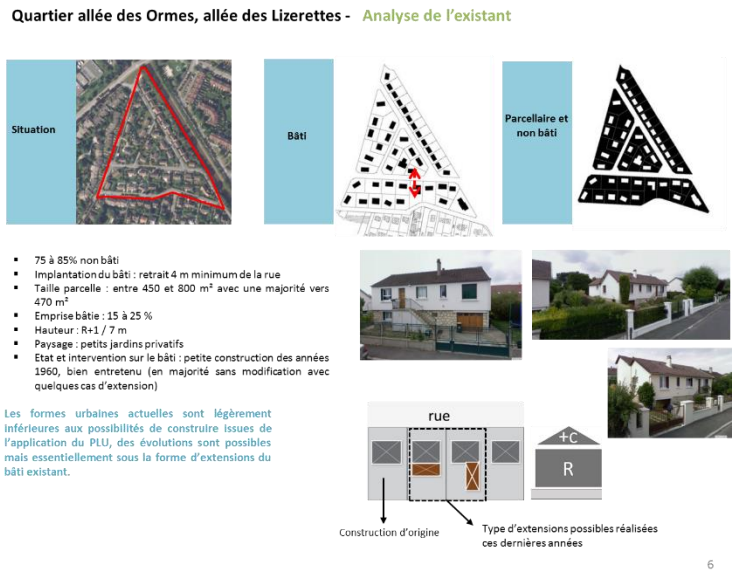
- Les quartiers : allée des Ormes, allée des Lizerettes, allée de la Cauvinière, rue des Néfliers, Val Fleury présentent eux aussi un potentiel d'évolution très faible pour les raisons suivantes :

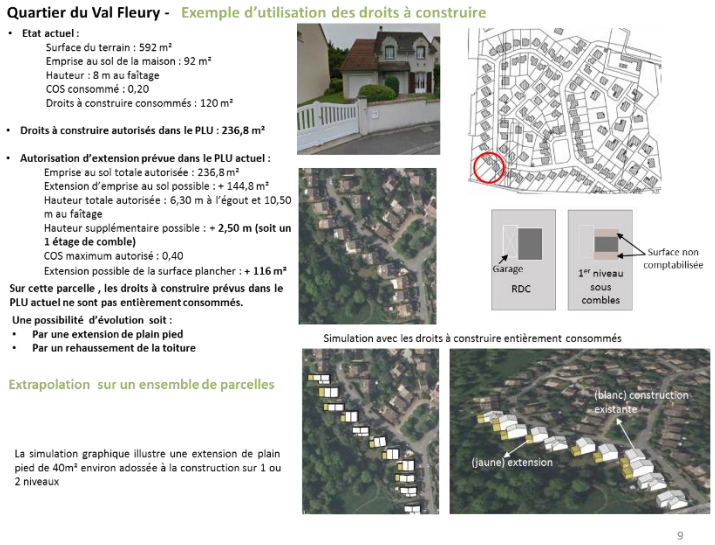
- Soit les parcelles sont de taille petites ou moyennes, la configuration des terrains et l'implantation des constructions ne permettent pas d'envisager un découpage parcellaire, ni d'y implanter une deuxième construction

- Soit le PLU a déjà mis en place des mesures très strictes d'encadrement de la construction sous la forme de polygones d'implantation, en conséquence seules des extensions des constructions existantes sont possibles.

- Soit ce sont de grandes propriétés qui présentent un caractère patrimonial marqué justifiant la mise en place de mesures de protection.

Extraits du diagnostic foncier (2014)





2. Les zones qui présentent un potentiel d'évolution significatif.

- Le Village : il existe un potentiel d'évolution significatif du Village, notamment sur les fonds de parcelle qui sont parfois très profonds. Toutefois en pratique, beaucoup d'éléments peuvent freiner cette densification :
    - Les conditions d'accès aux parcelles (rue étroite, sente non carrossable…)
    - Les conditions de stationnement
    - Le voisinage (proximité mitoyenne)
    - Le périmètre de protection modifié au titre des monuments historiques

Par ailleurs, de nombreux propriétaires peuvent vouloir conserver leur jardin en fond de parcelle et ainsi ne pas utiliser au maximum les droits à construire autorisés par le PLU.

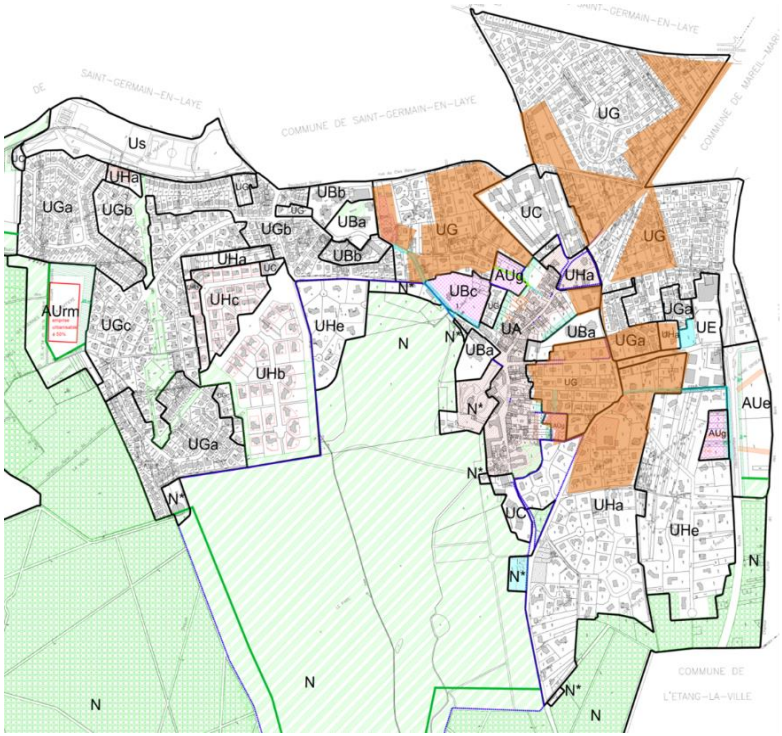
- Les parcelles peu occupées se trouvent essentiellement dans le quartier situé au Nord de la rue du Clos Baron, le quartier de l'allée des Jardins, le quartier du Moulin à Vent et le Saré. Il existe un potentiel de densification significatif car les parcelles sont souvent de grande taille et sont parfois assez peu occupées par le ou les constructions existantes.

Une estimation du nombre de logements susceptibles d'être construits a été effectuée au regard des règles du PLU, elle fait apparaitre un potentiel de construction entre 230 et 360 logements. Ceci est confirmé par le fait que, depuis 2010, les permis de construire dans ces quartiers ont été plus nombreux que dans le reste de la ville, cela se traduit par :
-la réalisation de nouvelles constructions sur des parcelles libres
-la réalisation de nouvelles constructions sur les grandes parcelles (+ de 1000 m²) issues de division.

De plus, sur ces quartiers, les droits à construire ont augmenté de manière significative du fait de la suppression du COS. Il existe donc une possibilité d'évolution vers

- des divisions en petite ou très petites parcelles (200 m²)
- la création de volumes bâtis importants permettant de réaliser plusieurs appartements dans un même volume

La réalisation effective d'un nombre aussi important de nouveaux logements serait préjudiciable au cadre et à la qualité de vie dans ces quartiers : (changement de morphologie des constructions, problèmes d'accessibilité et de stationnement, diminution de la qualité paysagère et environnementale (perte du couvert végétal, imperméabilisation des sols…), etc.



Extrait du plan de zonage du PLU actuel et des secteurs où la constructibilité théorique est fortement augmentée (zone orangée)

Compte-tenu de ces différents éléments d'analyse, l'orientation retenue pour l'avenir de ces quartiers au cours des 10 à 15 prochaines années est de mettre en place les conditions d'une densification maitrisée. L'ensemble du potentiel de construction de logements identifié sur le territoire communal, notamment sur les secteurs mutables et les sites de projet, sont largement suffisant pour atteindre les objectifs d'évolution démographiques fixés pour les 10 à 15 prochaines qui visent une population de 5000 habitants. Sur ces sites de projets l'objectif est de programmer la construction de 140 à 150 logements sociaux. Dès lors, il est opportun de mettre en place des outils pour encadrer la mutation des quartiers de maisons avec jardins :

- Soit en termes de programmation, en imposant des typologies de logements
- Soit en termes de formes urbaines et d'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le site
- Sur les quartiers où le potentiel d'évolution est significatif : les nouvelles règles issues de la modification se traduiront par des droits à construire qui seront supérieurs a ceux qui existaient dans le PLU actuel avant la suppression du COS, mais qui resteront compatibles avec la forme et la morphologie du quartier.

Commune de Fourqueux

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°3
du Plan Local d'Urbanisme

1.Rapport de présentation de la modification n°3

Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2018

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 octobre 2010

PLU modifié par délibération du Conseil Municipal le 26 novembre 2012 et le 16 novembre 2015.

Sommaire

A. Introduction – Choix de la procédure – Compatibilité avec le SDRIF 2013

B. Présentation des modifications

C. Impacts sur l'environnement

A . Introduction – Choix de la procédure

Le PLU de la commune de Fourqueux a été approuvé le 10 octobre 2010.

Depuis cette date, il a fait l'objet de deux modifications approuvées le 26 novembre 2012 et le 16 novembre 2015.

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU, la modification ne va pas concerner l'ensemble des zones du PLU, compte tenu notamment des limites fixées par le Code de l'urbanisme pour les possibilités d'évolution du PLU dans le cadre d'une modification.
Cette procédure constitue la troisième modification du Plan Local d'Urbanisme.

La modification vise à répondre notamment aux points suivants :

- **Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment de logements sociaux**

- **Procéder à des ajustements mineurs du règlement et du plan de zonage pour prendre en compte des projets et pour préciser les règles ou faciliter leur application**

- **Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment de logements sociaux**

L'objectif est d'accueillir de nouveaux programmes de logements qui contribueront ainsi à l'effort général de construction de logements en Île de France, et qui répondra, en particulier, aux objectifs de mixité sociale inscrits dans le PADD du PLU avec la volonté d'imposer une part significative de logements sociaux. La traduction réglementaire actuelle ne permet pas ou avec difficultés de réaliser ces opérations.

• Dans le secteur du Moulin à Vent, il est envisagé la réalisation d'un programme de 13 logements maximum dont 5 logements maximum sur la partie Ouest et 5 logements sociaux minimum à 8 logements sociaux maximum. En effet, le site représentant une surface d'environ 1000 m² est actuellement classé en zone UHe à dominante habitat de type pavillonnaire. Les règles associées ne permettent pas de réaliser une ou des constructions dont le gabarit s'apparente à un petit immeuble d'habitat collectif. La modification du PLU vise à permettre la réalisation de ce programme.

Il est ainsi proposé dans le cadre de la présente modification de :
- définir une OAP sur l'ensemble de l'unité foncière afin d'encadrer finement la programmation du site
- définir un secteur de mixité sociale (L.151-15 du Code de de l'urbanisme) sur une partie de la parcelle n°704 dans lequel 100 % du nombre total de logement sera des logements locatifs sociaux
- définir un sous-secteur UHe* sur une partie de la parcelle n°704
- Inscrire des règles adaptées (articles 6, 7,8,10 et 13) dans le secteur UHe*
- Inscrire dans le règlement un retrait de 5 mètres par rapport à la rue des Sables du Moulin à Vent

• Dans le secteur des Terres Fleuries, il est envisagé de rendre possible un projet de logements sous la forme d'un ou deux petits immeubles intermédiaires.
Il est ainsi proposé dans le cadre de la présente modification de :
- Définir sur plusieurs parcelles actuellement classées en zone UHa un secteur UC*.
- Créer un secteur de mixité sociale (L.151-15 du Code de de l'urbanisme) dans lequel 100 % du nombre total de logement sera des logements sociaux

- Dans le secteur des Terres Fleuries, dans la continuité du diagnostic foncier réalisé en 2014, il est envisagé sur une grande propriété existante de rendre possible la réalisation d'un programme de logements sous forme d'un petit immeuble d'habitat collectif ou de maisons groupées. Il est ainsi nécessaire de faire évoluer le règlement de la zone UHa afin d'assouplir les règles sur un terrain contraint. Il est ainsi proposé dans le cadre de la modification de :
  - définir un sous-secteur UHa*
  - Définir des règles adaptées (articles 6,7,8,9,10 et 13)
  - Protéger l'arbre remarquable présent sur la parcelle OA n°76
- Il est proposé de compléter la règle de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme afin d'éviter que des projets de construction échappent à l'obligation de réalisation de logements sociaux pour les programmes de 4 logements et plus.

➢ **Procéder à des ajustements mineurs du règlement pour préciser les règles et faciliter leur application**

- Ces ajustements portent en toute zone sur :

- un complément apporté aux articles 11 et 13. Il est proposé de : préciser l'implantation et la hauteur maximale des clôtures végétales ; introduire le passage de la petite faune en zone UH.

- Le changement des intitulés des articles du Code de l'urbanisme suite au décret de recodification du livre Ier du Code de l'urbanisme.

• De manière particulière, les ajustements portent sur :

- la modification de l'article 7 en zones UG et UH. Cette modification porte sur une précision concernant l'implantation des constructions annexes en limite séparative.
- la modification de l'article 8 de la zone UH. Il est proposé d'augmenter les distances de retrait entre deux constructions afin d'obtenir le double des distances minimales fixées à l'article 7.

- la modification des articles 9 des zones UG et UH. Il est proposé de supprimer les règles liant la hauteur à l'emprise au sol de la construction car leur application est trop complexe lors de l'instruction des permis de construire.

- la modification de l'article 10 des zones UG. Il est proposé de limiter la hauteur maximale des nouvelles constructions y compris les extensions et surélévations postérieures à la date du règlement modifié afin à la fois d'éviter d'avoir des constructions hautes sur de petits terrains mal intégrées dans l'environnement et d'inciter le groupement de parcelles pour réaliser des opérations groupées.

- la modification de l'écriture des règles de l'article 13 en zone UG et UH. Cette modification a pour double objectif de :
  - proposer une nouvelle rédaction pour plus de clarté et pour faciliter l'instruction de la demande d'autorisation.
  - augmenter la part d'espaces verts dans les zones résidentielles afin de conserver l'équilibre bâti / non bâti existant dans les différents quartiers

- une précision concernant trois définitions : extension, constructions principales et constructions annexes.

Ces évolutions peuvent se faire dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.
En effet, il s'agit d'ajustements limités du PLU.

Le cadre de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. Les articles L.153-31 et L.153-36 définissent le régime juridique de la modification.
L'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :
• Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (le PADD) ;
• Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
• Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification (L.153-36).
Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements sur :
• le dispositif réglementaire et le plan de zonage sans impacter les protections existantes dans le PLU visant à protéger et valoriser les éléments naturels et de paysage.

Compatibilité du PLU (PADD/ modifications initiées) avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France 2013

La densité des espaces d'habitat en 2012 était de 14,70 (source référentiel SDRIF IAU 2012).
Une augmentation de 15 % des espaces d'habitat serait de 16,9 soit la réalisation de 243 logements à l'intérieur des espaces d'habitat qui doit être rendue possible par le PLU à l'horizon 2030.

Entre 2013 et 2018, 160 logements ont déjà été réalisés dont 111 logements dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (sites de projet faisant l'objet d'OAP (Cœur de Village / Bogey) et 49 logements dans le diffus avec une moyenne de 8 nouveaux logements par an.

Par ailleurs, des secteurs mutables pouvant faire l'objet d'opération de renouvellement urbain sont déjà inscrits dans le PLU actuel (OAP ou secteur de mixité sociale) et représentent un potentiel de densification dans les espaces d'habitat supplémentaire de l'ordre de 50 logements.

Enfin dans le cadre de la présente modification, le PLU rend possible la réalisation de petites opérations en renouvellement urbain représentant environ 50 logements :

- 13 logements dans le secteur du Moulin à Vent
- 30 à 40 logements dans le secteur des Terres Fleuries (2 sites)

En conclusion, le PLU de Fourqueux répond aux attentes du SDRIF en matière de densification et rend possible une densification des espaces d'habitat de l'ordre de 250 logements à l'horizon 2030.

Extrait de la carte de destination du SDRIF 2013

Compatibilité du PLU (PADD/ modifications initiées) avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France 2013

Par ailleurs, les modifications envisagées ne sont pas de nature à remettre en cause le potentiel d'augmentation de 15 % de la densification des espaces d'habitat que le PLU doit rendre possible à l'horizon 2030.

Les orientations générales du PADD portant sur les espaces d'habitat à l'intérieur du tissu urbain existant sont les suivantes :

- « ***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 (jardins, parcs, espaces verts) auquel la majorité des habitants est attachée***. »

Les orientations retenues au cours des années à venir est de « ***protéger ces différents quartiers afin qu'ils ne connaissent pas de bouleversements majeurs, mais plutôt une évolution douce »***. Cela suppose de prévoir des possibilités d'extension du bâti existant de manière à répondre aux besoins des habitants tout en tenant compte des caractéristiques de chaque quartier.

<u>Modification de l'article UG 10 portant sur la hauteur maximale des constructions</u>
Les quartiers situés en zone UG sont des quartiers avec des maisons assez basses R+combles correspondant à un produit plus abordable pour les jeunes actifs. Un nombre conséquent de constructions en zone UG ont été réalisées sur des terrains de plus en plus étroits suite à des divisions de parcelles, ces dernières années. L'objectif n'est pas d'empêcher une densification des espaces d'habitat (le nombre de logements créé ne sera pas diminué) mais bien de respecter les caractéristiques des différents quartiers conformément au PADD. Ainsi l'objectif est d'éviter des maisons type « chandelle » qui sont de nature à altérer la physionomie des quartiers situés en zone UG. Par ailleurs, l'idée n'est pas de construire des immeubles collectifs en dehors de sites de projet ciblés et maîtrisés dans le cadre d'un aménagement d'ensemble mais de permettre des opérations groupées de maisons individuelles avec une hauteur plus faible à l'image des constructions existantes majoritaire en zone UG.

<u>Modification de l'article UH 8 portant sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres</u>
Dans les quartiers situés à proximité du golf et de la forêt, il est de plus envisagé :

- ***«une protection plus affirmée des quartiers qui touchent les lisières de forêts ou qui présentent un caractère paysager particulièrement fort*** »

Ces quartiers présentent un caractère paysager particulièrement fort aussi le PADD prévoit une protection plus affirmée afin de conserver cette équilibre bâti /non bâti.

La règle de l'article 8 inscrite dans le PLU initial en zone UH n'était pas de nature à assurer cette protection plus affirmée, en effet au cours des dix dernières années, le quartier a subi des évolutions de nature à perturber cet équilibre. Aussi la modification a pour intérêt de rétablir les équilibres inscrits initialement dans le PADD.
La démonstration effectuée précédemment montre que la compatibilité avec le SDRIF est donc atteinte uniquement avec les sites de projet identifiés, par ailleurs une part de construction en diffus de l'ordre de 5 logements par an permettra d'augmenter la densification des espaces d'habitat bien au-delà du minimum fixé par le SDRIF.

- **LOCALISATION DE LA MODIFICATION :**

Plan de zonage général du PLU modifié

1. Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment de logements sociaux

- **NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

A l'heure actuelle, la commune de Fourqueux compte 195 logements sociaux soit 12,45% du parc total de logements; aussi la commune ne répond pas aux obligations en matière de logement locatif social imposées au titre de l'article 55 de la loi SRU. Il est imposé aux communes de pouvoir accueillir sur leur territoire un nombre de logements sociaux correspondant à 25 % du parc total de logements. Un retard de **196 logements sociaux** est identifié en 2018. La commune est actuellement carencée puisqu'elle n'a pas atteint ses objectifs de réalisation pour la dernière période triennale.

L'objectif de la modification est de pouvoir réduire cet écart en réalisant de petits programmes de logements bien intégrés dans leur environnement urbain et paysager. Il est ainsi envisagé la réalisation de deux programmes dans le cadre de la modification permettant de réalisation environ **40 logements sociaux** supplémentaires.

Situation au 1 janvier 2017 - source : Prélèvement SRU 2018

Commune	Résidences principales au 01/01/17	Nombre de logements locatifs sociaux au 01/01/17 notifié à la commune	Taux de logements locatifs sociaux au 01/01/2017 en %	Nombre de logements locatifs sociaux correspondant à 25 % des résidences principales	Nombre de logements sociaux manquant pour atteindre 25 %
FOURQUEUX	**1 566**	**195**	**12,45%**	**391**	**196**

1. Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment de logements sociaux

A. Secteur du Moulin à Vent

• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il est envisagé la réalisation d'un programme de 13 logements maximum en limite de la rue des Sables du Moulin à Vent. En effet, les parcelles cadastrées section B n° 588, 701, 702 et une partie de la 704, représentant une surface d'environ 1000 m² sont actuellement classées en zone UHe à dominante habitat de type pavillonnaire. Les règles associées ne permettent pas de réaliser une ou des constructions dont le gabarit s'apparente à un petit immeuble d'habitat collectif. Il est ainsi proposé dans le cadre de la présente modification de définir une OAP sur l'ensemble de l'unité foncière afin de :

- Permettre la réalisation de 13 logements maximum dont 5 logements locatifs sociaux minimum à 8 logements sociaux maximum en petits immeubles collectifs et 5 logements maximum sous forme de maisons individuelles en accession
- encadrer le projet afin qu'il soit réalisé suivant un plan d'aménagement d'ensemble sur l'intégralité du périmètre de l'OAP
- préciser les conditions de desserte et de stationnement des futures constructions
- s'assurer de la parfaite intégration du projet dans son environnement

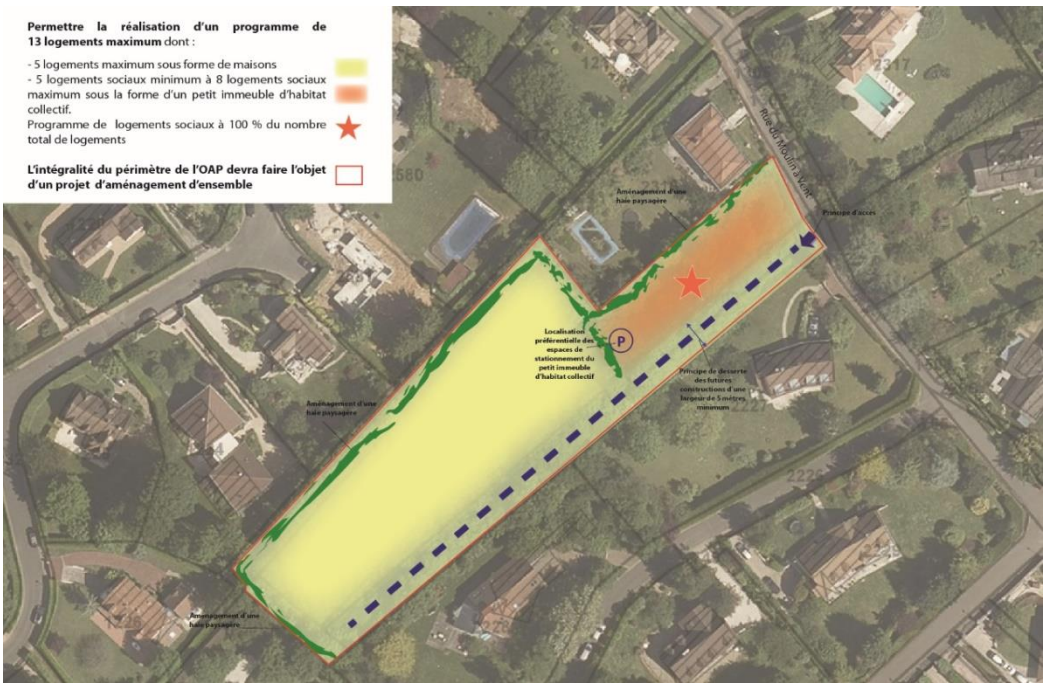
• LOCALISATION DE LA MODIFICATION :

Plan de zonage général du PLU modifié

Le bien-fondé de l'OAP du Moulin Vert est motivé par la volonté municipale :

- d'encadrer finement la programmation de logements y compris de logements sociaux afin de contribuer à réduire la carence en logements sociaux même sur une petite opération.
- de définir les formes urbaines souhaitées sur le secteur en permettant un petit collectif bien intégré dans l'environnement urbain et paysager
- de garantir des conditions d'accès satisfaisantes à l'opération

• PRÉSENTATION DE L'OAP n°6 CRÉÉE :



1. Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment de logements sociaux

A. Secteur du Moulin à Vent

• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Afin de traduire réglementairement le projet, il est envisagé de :

- définir un sous-secteur UHe* sur une partie de la parcelle 704 en effet, compte-tenu des caractéristiques du terrain et de la nature du projet, les règles de la zone UHe ne permettent pas de réaliser cette opération (la présentation des évolutions des règles de la zone UHe* et les justifications associées sont précisées dans les pages ci-après)
- définir un secteur de mixité sociale sur une partie de la parcelle 704 dans lequel 100 % du nombre total de logement sera des logements locatifs sociaux

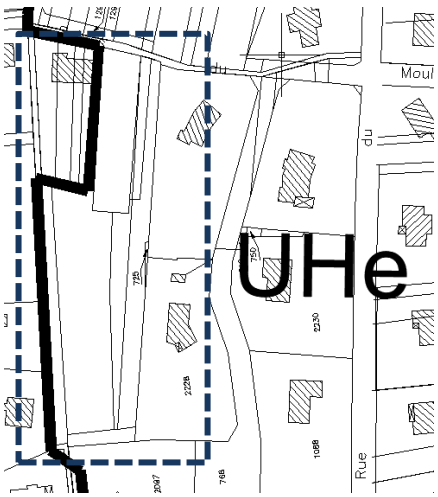
• LOCALISATION DE LA MODIFICATION :

Plan de zonage général du PLU modifié

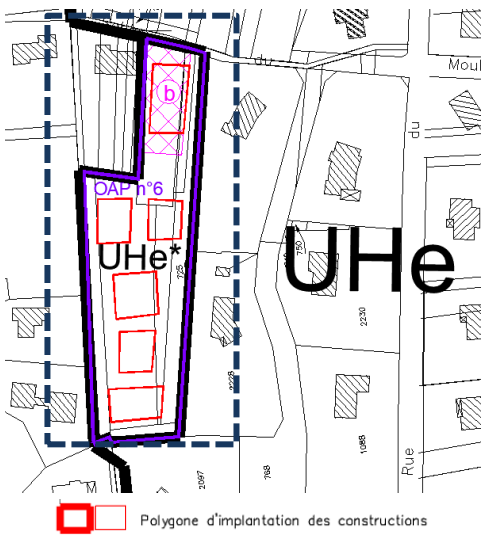
• PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE :

Zones UHe et UHe*

PLAN DE ZONAGE AVANT :



PLAN DE ZONAGE APRÈS :



Extraits du plan de zonage du PLU

1. Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment de logements sociaux

A. Secteur du Moulin à Vent

• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Les règles de la zone UHe ne permettent pas de réaliser cette opération. Les principales modifications par rapport aux règles de la zone UHe inscrites dans le secteur UHe* portent sur l'implantation des constructions. En effet, afin d'encadrer très finement l'implantation des nouvelles constructions dans une unité foncière qui est contrainte (parcelle longue et étroite), il est proposé de définir des polygones d'implantation assez précis sur le plan de zonage à l'image des secteurs UHb, UHc et UHd présents sur le territoire. Cette traduction réglementaire permet à la fois une certaine souplesse d'implantation des constructions dans les polygones mais garantit une implantation assez stricte par rapport aux limites séparatives notamment permettant ainsi de dégager des marges d'isolement suffisantes par rapport aux unités foncières voisines.

• PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT :

	RÈGLEMENT AVANT :	***RÈGLEMENT APRÈS :***
Article 6 de la zone UH	les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques avec une distance minimale de 5 mètres.	**Dans le secteur UHe* :** les constructions peuvent être implantées librement uniquement dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique.
Article 7 de la zone UH	a) Par rapport aux limites aboutissant sur les voies : La marge minimale de retrait est fixée à 8 mètres de la limite séparative si la construction ou partie de construction comporte des ouvertures créant des vues.	**Dans les secteurs UHb, UHc ,UHd et UHe* :** Elles ne peuvent être implantées que dans des polygones d'implantation figurant sur le document graphique
Article 8 de la zone UH	La distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, située en vis-à-vis, devra être au minimum de 12 mètres Toutefois, cette distance pourra être réduite à 8 mètres minimum, pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues.	**Dans le secteur UHe* :** Elles peuvent être implantées librement uniquement dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique.

1. Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment de logements sociaux

A. Secteur du Moulin à Vent

• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Les règles de la zone UHe ne permettent pas de réaliser cette opération. Les principales modifications par rapport aux règles de la zone UHe inscrites dans le secteur UHe* portent sur :

- Une augmentation de l'emprise au sol pour permettre la réalisation d'une construction avec un gabarit de petit immeuble collectif
- Une légère baisse de la hauteur à 9,70 m au point le plus haut pour respecter la hauteur maximale des constructions environnantes
- Un maintien d'une part d'espaces verts de pleine terre à hauteur de 35 % de la superficie de l'unité foncière afin de limiter l'imperméabilisation des sols et préserver le caractère paysager du quartier du Moulin à Vent.

• PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT :

	RÈGLEMENT AVANT :	***RÈGLEMENT APRÈS :***
Article 9 de la zone UH	En secteur UHe L'emprise au sol maximum est fixée à 15% de l'unité foncière	**En secteur UHe* :** L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.
Article 10 de la zone UH	La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 10 mètres au faîtage en UHa, UHb, UHd et UHe	en secteur UHe*, la hauteur ne peut excéder 9,70 mètres au point le plus haut.
Article 13 de la zone UH	Pour 1 m² d'emprise au sol réalisé, issu de l'application de l'article UH 9, doivent être maintenus 2,5 m² d'espace verts de pleine terre perméables. Les espaces éco-aménageables peuvent compter dans le calcul des espaces verts à hauteur de 2 m² d'espaces éco-aménageables pour 1 m² d'espaces verts de pleine terre perméables	En secteur UHe* : 35 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre

1. Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment de logements sociaux

B. Secteur des Terres Fleuries

• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il est proposé :

- d'intégrer des parcelles cadastrées sections A N° 2119, 2121, 2123, 2251, 2254, 2256 et 2258 actuellement classées en zone UHa, en zone UC* afin de rendre possible un projet de logements sous la forme d'un ou deux petits immeubles intermédiaires. Pour rappel, la zone UC est une zone résidentielle à dominante d'habitat collectif, les règles générales de la zone UC sont adaptées, hormis les règles de hauteur et d'implantation par rapport aux limites séparatives pour permettre la réalisation de cette opération. (la présentation des évolutions des règles de la zone UC* et les justifications associées sont précisées dans les pages ci-après)
- de créer un secteur de mixité sociale 100 % social.

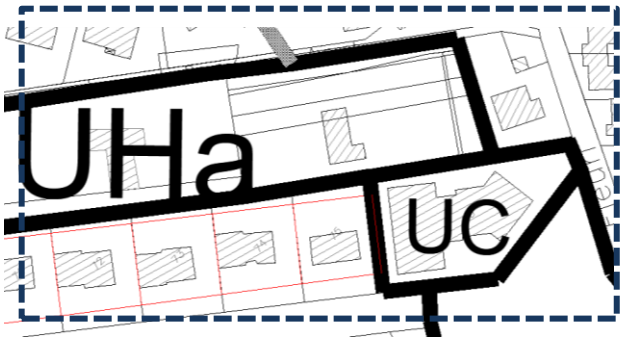
• LOCALISATION DE LA MODIFICATION :

Plan de zonage général du PLU modifié

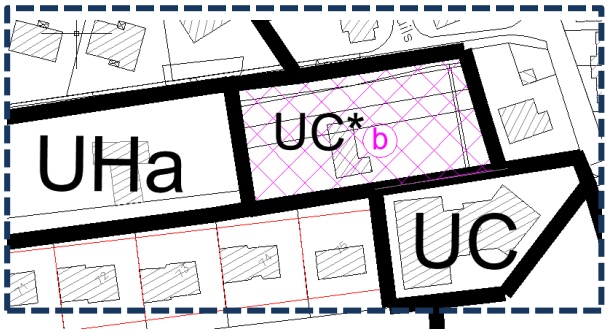
• PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE :

Zones UHa / UC

PLAN DE ZONAGE AVANT :



PLAN DE ZONAGE APRÈS :



Extraits du plan de zonage du PLU

1. Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment de logements sociaux

B. Secteur des Terres Fleuries

• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il est proposé :

- Afin de réaliser l'opération envisagée avec un objectif d'intégration dans l'environnement existant, il est proposé d'adapter les règles de hauteur maximale des constructions et les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ; en imposant :
  - une hauteur réduite à 12 mètres maximum ;
  - une marge de retrait de 8 mètres minimum

• LOCALISATION DE LA MODIFICATION :

Plan de zonage général du PLU modifié

• PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT :

	RÈGLEMENT ZONE UH AVANT :	***RÈGLEMENT ZONE UC* APRÈS :***
*Article 7 de la zone UH et de la zone UC**	La marge minimale de retrait est fixée à 8 mètres de la limite séparative si la construction ou partie de construction comporte des ouvertures créant des vues. Si la construction ou partie de construction ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues, cette distance est réduite à 6 mètres minimum.	Dans le secteur UC*, les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 8 mètres des limites séparatives.
*Article 10 de la zone UH et de la zone UC**	La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 10 mètres au faîtage.	Dans le secteur UC*, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut

1. Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements

B. Secteur des Terres Fleuries

• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Dans la continuité du diagnostic foncier réalisé en 2014, il est envisagé sur une grande propriété existante de rendre possible la réalisation d'un programme de logements sous forme d'un petit immeuble d'habitat collectif ou de maisons groupées. L'accès automobile pourrait se faire directement par l'avenue de la Ferme des Hézards via un parking semi-enterré en profitant du dénivelé du terrain et un accès piéton pourrait être envisagé par la sente du square des Terres Fleuries. Ces hypothèses devront être amendées lors de la phase opérationnel du projet. Il est ainsi nécessaire de faire évoluer le règlement de la zone UHa afin d'assouplir les règles sur un terrain contraint (les évolutions des règles de la zone UHa* et leurs justifications associées sont présentées dans les pages ci-après).

Il est ainsi proposé de définir un sous-secteur UHa* sur la parcelle OA n°1132.

Par ailleurs, à la demande du propriétaire, il est proposé de préserver le noyer présent sur la parcelle OA n°76 en l'inscrivant en arbre remarquable protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

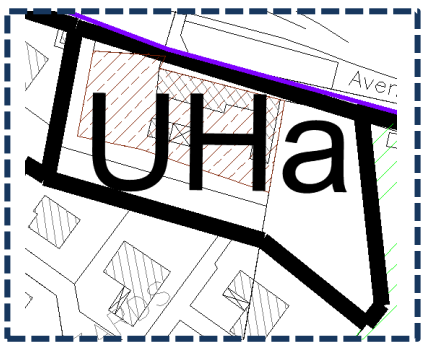
• LOCALISATION DE LA MODIFICATION :

Plan de zonage général du PLU modifié

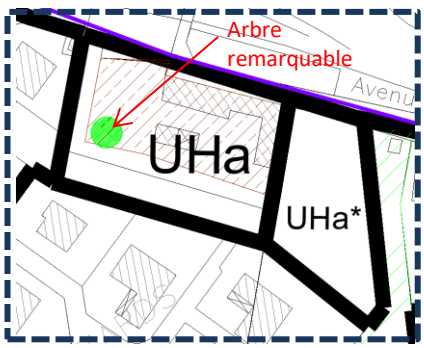
• PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE :

Zones UHa et UHa*

PLAN DE ZONAGE AVANT :



PLAN DE ZONAGE APRÈS :



Extraits du plan de zonage du PLU

1. Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements

B. Secteur des Terres Fleuries

• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les règles de la zone UHa ne permettent pas de réaliser cette opération. Les principales modifications par rapport aux règles de la zone UHa inscrites dans le secteur UHa* portent sur :

- un assouplissement des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques où le retrait est porté à 1 m minimum. Cette réduction de la distance de retrait est cohérente avec la taille et la configuration du site de projet qui sont relativement contraintes
- un assouplissement des règles de retrait par rapport aux limites aboutissant aux voies, la marge de retrait est fixée à 5 m minimum. Cette réduction tient compte des caractéristiques de l'unité foncière, un retrait plus important ne permettrait pas la réalisation de nouvelles constructions.
- Un assouplissement des règles d'implantation des constructions sur un même terrain car il est envisagé de manière préférentielle la réalisation de maisons groupées.

• PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT :

	RÈGLEMENT AVANT :	***RÈGLEMENT APRÈS :***
Article 6 de la zone UH	les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques avec une distance minimale de 5 mètres.	Dans le secteur UHa*, les constructions doivent implantées en retrait des voies et emprises publiques avec une distance minimale de 1 mètre.
Article 7 de la zone UH	a) Par rapport aux limites aboutissant sur les voies : La marge minimale de retrait est fixée à 8 mètres de la limite séparative si la construction ou partie de construction comporte des ouvertures créant des vues.	**Dans le secteur Uha* :** a) Par rapport aux limites aboutissant sur les voies : La marge minimale de retrait est fixée à 5 mètres de la limite séparative.
Article 8 de la zone UH	La distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, située en vis-à-vis, devra être au minimum de 12 mètres Toutefois, cette distance pourra être réduite à 8 mètres minimum, pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues.	Dans le secteur UHa*, il n'est pas fixé de règle.

1. Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment de logements sociaux

B. Secteur des Terres Fleuries

• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les règles de la zone UHa ne permettent pas de réaliser cette opération. Les principales modifications par rapport aux règles de la zone UHa inscrites dans le secteur UHa* portent sur :

- Une augmentation de l'emprise au sol pour permettre la réalisation d'une construction avec un gabarit de petit immeuble collectif ou de maisons groupées
- Une baisse de la hauteur à 7,50 m au faîtage pour respecter la hauteur maximale des constructions environnantes et les contraintes du site implanté sur un point haut par rapport à la rue
- Une augmentation de la part d'espaces verts de pleine terre à hauteur de 50 % de la superficie de l'unité foncière afin de limiter l'imperméabilisation des sols et préserver le caractère paysager du quartier des Terres Fleuries

• PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT :

	RÈGLEMENT AVANT :	***RÈGLEMENT APRÈS :***
Article 9 de la zone UH	En secteur UHa, L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière. .	En secteur UHa* L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments construits sur un même terrain ne peut excéder 35% de la superficie de l'unité foncière.
Article 10 de la zone UH	La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 10 mètres au faîtage en UHa, UHb, UHd et UHe	En UHa* : la hauteur est fixée à 3,60 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 7,50 mètres au faitage.
Article 13 de la zone UH	Pour 1 m² d'emprise au sol réalisé, issu de l'application de l'article UH 9, doivent être maintenus 2,5 m² d'espace verts de pleine terre perméables. Les espaces éco-aménageables peuvent compter dans le calcul des espaces verts à hauteur de 2 m² d'espaces éco-aménageables pour 1 m² d'espaces verts de pleine terre perméables	En secteur UHa* : 50 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

1. Permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements notamment de logements sociaux

C. Secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

• NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il est proposé de compléter la règle de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme afin d'éviter que des projets de construction échappent à l'obligation de réalisation de logements sociaux pour les programmes de 4 logements et plus. Par ailleurs, le pourcentage de logements locatifs sociaux exigé a été augmenté pour ne pas accroitre le déficit de logements sociaux sur la commune.

• PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT :

	RÈGLEMENT AVANT :	***RÈGLEMENT APRÈS :***
Article 2 des zones UA,UB,UC,UG ,UH,Aurm	Au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme, toute opération relative à la création, la réhabilitation ou le changement d'affectation de 4 logements et plus, doivent comporter au minimum 25 % de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements.	Au titre de l'article L.~~123-1-5 II 4°~~ 151-15 du Code de l'urbanisme, ~~toute opération relative à la création, la réhabilitation ou le changement d'affectation de~~ tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation aboutissant à 4 logements et plus sur une même unité foncière, ~~doivent~~ devra comporter au minimum ~~25~~ 33 % de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements. Le nombre devra être arrondi au nombre entier supérieur en cas de premier chiffre décimal supérieur ou égal à 5. Les dispositions ci-avant s'appliquent également dans le cas d'une unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement faisant l'objet d'une division (notamment lors de la création d'un lotissement).

2. Procéder à des ajustements mineurs du règlement pour préciser les règles et faciliter leur application

A. Ajustements portés en toute zone

- **NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

- Un complément est apporté aux articles 11 et 13. Ainsi, il est proposé de :
  - préciser l'implantation des clôtures végétales par rapport à la voie ou emprise publique en introduisant une distance minimale (0,50 m) évitant ainsi des débordements non maitrisés sur le domaine public.
  - préciser en zone UH que les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune
  - préciser que la hauteur maximale de 2 mètres s'applique également pour les clôtures végétales afin d'éviter le non entretien des clôtures végétales et des hauteurs très importantes notamment par rapport à la voie.
- Il est procédé au changement des intitulés des articles du Code de l'urbanisme suite au décret du 25 novembre 2016 de recodification du livre Ier du Code de l'urbanisme.

- **PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT :**

	RÈGLEMENT AVANT :	***RÈGLEMENT APRÈS :***
Toute zone Article 11	Pas de précision	Pour les clôtures végétales, il est précisé que : - l'implantation de la clôture végétale devra respectée un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique - la hauteur maximale de 1,60 ou 2 mètres suivant les zones s'applique également.
Zone UH Article 11	Pas de précision	Les clôtures en limite séparative doivent permettre le passage de la petite faune, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 0,10 m au bas de la clôture.
Toute zone Article 13	Pas de précision	Pour les clôtures végétales, il est précisé que l'implantation de la clôture végétale devra respectée un retrait de 0,50 mètre minimum par rapport à la voie ou emprise publique
Toute zone Recodification des articles du Code de l'urbanisme cités	L.123-1-5 8 L. 123-1-9 L.123-1-13 L.123-1-12 L.123-1-5 II 4° L 123-1-5 II-5° L 123-1-5 II 7° L 123-2 L 111-8 L 111-10 L 111-3 L 111-4 R. 111-1 à R.111-24 R. 111-3-2 R 111-15 R 111-21 R. 112-2 L 123-1 …	L.151-41 L. 152-3 L.151-35 L.151-33 L.151-15 L.151-16 L 151-19 et L 151-23 L 151-41 L 424-1 L 102-13 et L 424-1 L 151-1 L 111-15 R. 111-1 à R. 111-20 (abrogé) R 111-26 R 111-27 R. 111-22 L 111-11

2. Procéder à des ajustements mineurs du règlement pour préciser les règles et faciliter leur application

B. Ajustements portés à l'article 7 des zones UG et UH

C. Ajustements portés à l'article 8 de la zone UH

- **NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

- En zone UG et UH, il est proposé de réduire les volumes de constructions annexes en limites séparatives afin d'éviter des constructions trop hautes ou trop massives en limite séparative.
- En zone UH, il est proposé d'augmenter les distances de retrait entre deux constructions sur une même unité foncière afin d'obtenir le double des distances minimales fixées à l'article 7, ceci afin d'éviter des distances trop rapprochées entre les constructions en cas de division de tout ou partie de l'unité foncière. En cas de cours communes, les distances sont légèrement réduites compte tenu de l'effort réalisé pour intensifier le tissu urbain existant.

- **PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT :**

	RÈGLEMENT AVANT :	***RÈGLEMENT APRÈS :***
Zones UG et UH Article 7	Les bâtiments annexes autorisés en limite séparative devront répondre aux conditions suivantes : - leur surface au sol devra représenter moins de 5, 8 ou 10 % de la surface de la propriété, - seul(s) le (ou les) égout(s) de toit pourra (ont) être implanté(s) en limite séparative, la hauteur de ce(s) égout(s) n'excède pas 2,00 ou 2,50 mètres. Les bâtiments annexes autorisés en limite séparative devront répondre aux conditions suivantes : - leur surface de plancher ne devra pas excéder 18 m², - seul(s) le (ou les) égout(s) de toit pourra (ont) être implanté(s) en limite séparative, la hauteur de ce(s) égout(s) n'excède pas 2,50 mètres. En UHb : les constructions ne peuvent être implantées que dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines non couvertes.	Seules sont autorisées en limite séparatives, les constructions annexes qui respectent les conditions cumulatives suivantes : - ne pas excéder 30 m² d'emprise au sol ; - ne pas excéder une hauteur fixée à 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4,5 m au faîtage ; Dans les autres cas, les constructions annexes doivent respecter les règles générales de retrait applicables pour les constructions principales. En UHb : En dehors des polygones d'implantation sont autorisées : - les piscines non couvertes. Elles devront être implantées à 4 mètres minimum ; - une seule construction annexe de type abris de jardin respectant les conditions cumulatives suivantes : - ne pas excéder 11 m ² de surface de plancher - ne pas excéder une hauteur de 2,50 mètres au point le plus haut; - être implantée en retrait de 1 mètre minimum d'une seule limite séparative aboutissant aux voies
Zone UH Article 8	La distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, située en vis-à-vis, devra être au minimum de 12 mètres Toutefois, cette distance pourra être réduite à 8 mètres minimum, pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues.	La distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, située en vis-à-vis, devra être au minimum de ~~12~~ 16 mètres Toutefois, cette distance pourra être réduite à ~~8~~ 12 mètres minimum, pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues. En cas de création de cours communes, la distance de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, située en vis-à-vis, devra être au minimum de 14 mètres Toutefois, cette distance pourra être réduite à 12 mètres minimum, pour les parties de constructions qui ne comportent pas d'ouvertures ou comportent des ouvertures ne créant pas de vues

2. Procéder à des ajustements mineurs du règlement pour préciser les règles et faciliter leur application

D. Ajustements portés à l'article 9 des zones UG et UH

E. Ajustements portés à l'article 10 de la zone UG

- **NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

- En zone UG et UH, il est envisagé de supprimer les règles liant la hauteur à l'emprise au sol de la construction car leurs applications sont trop complexes lors de l'instruction des permis de construire.

- En zone UG, il est proposé de limiter la hauteur maximale des nouvelles constructions y compris les extensions et surélévations postérieures à la date du règlement modifié à 4,50 m à l'égout ou 6 m à l'acrotère et 8 m au faîtage uniquement pour les unités foncières dont la largeur dans sa partie la plus large est inférieure ou égale à 20 m; ceci afin à la fois d'éviter d'avoir des constructions hautes sur de petits terrains mal intégrées dans l'environnement et d'inciter le groupement de parcelles pour réaliser des opérations groupées.

- **PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT :**

	RÈGLEMENT AVANT :	***RÈGLEMENT APRÈS :***
Zones UG et UH Article 9	75 % de l'emprise au sol totale issue de l'application de l'article 9 pourront être utilisés pour la ou les constructions réalisées au maximum de la hauteur fixée à l'article 10. 25 % de l'emprise au sol totale issue de l'application de l'article 9 pourront être utilisés pour les constructions limitées à une hauteur de 3,50 mètres maximum.	~~75 % de l'emprise au sol totale issue de l'application de l'article 9 pourront être utilisés pour la ou les constructions réalisées au maximum de la hauteur fixée à l'article 10.~~ ~~25 % de l'emprise au sol totale issue de l'application de l'article 9 pourront être utilisés pour les constructions limitées à une hauteur de 3,50 mètres maximum.~~
Zone UG Article 10	La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 9,50 mètres au faîtage.	Pour les unités foncières dont leur largeur dans leur partie la plus large est inférieure ou égale à 20 m : La hauteur maximale des nouvelles constructions y compris les extensions et surélévations postérieures à la date du règlement modifié ne peut excéder 4,50 m à l'égout ou 6 m à l'acrotère et 8 m au faîtage Pour les unités foncières dont leur largeur dans leur partie la plus large est supérieure à 20 m : La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 9,50 mètres au faîtage.

2. Procéder à des ajustements mineurs du règlement pour préciser les règles et faciliter leur application

F. Ajustements portés à l'article 13 des zones UG et UH

G. Ajustement porté aux définitions

- **NATURE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :**

- En zone UG et UH, il est envisagé de modifier l'écriture de l'article 13. Cette modification a pour double objectif de :
  - proposer une nouvelle rédaction pour plus de clarté et pour faciliter l'instruction de la demande d'autorisation.
  - augmenter la part d'espaces verts dans les zones résidentielles afin de conserver l'équilibre bâti / non bâti existant dans les différents quartiers. Les proportions d'espaces verts de pleine terre proposées sont cohérentes avec l'équilibre bâti/non bâti existant dans les quartiers.

- Une précision est apportée dans les définitions sur les extensions, les constructions principales, les constructions annexes.

- **PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT :**

	RÈGLEMENT AVANT :	***RÈGLEMENT APRÈS :***
Zones UG et UH Article 13	Pour 1 m² d'emprise au sol réalisé, issu de l'application de l'article UG 9, doivent être maintenus 1,6 m² d'espace verts de pleine terre perméables. Les espaces éco-aménageables peuvent compter dans le calcul des espaces verts à hauteur de 2 m² d'espaces éco-aménageables pour 1 m² d'espaces verts de pleine terre perméables. Pour 1 m² d'emprise au sol réalisé, issu de l'application de l'article UH 9, doivent être maintenus 2,5 m² d'espace verts de pleine terre perméables. Les espaces éco-aménageables peuvent compter dans le calcul des espaces verts à hauteur de 2 m² d'espaces éco-aménageables pour 1 m² d'espaces verts de pleine terre perméables.	En UG : 40 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre. En UH : 60 % de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
Définitions	**Construction annexe** : Est considérée comme construction annexe : une construction, contigüe ou non contigüe, affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc. **Extension :** Agrandissement de la construction principale	**Construction principale :** Elle correspond au volume bâti à destination d'habitation, d'activités (artisanat, commerce, bureaux…) etc. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction principale : il s'agit des bâtiments contigus ou non à la construction principale et non affectés à l'habitation ou l'activité tels que garage, abris de jardin, mais aussi les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel ou les piscines. **Construction annexe** : Est considérée comme construction annexe : une construction de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, contigüe ou non contigüe, non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc. Le schéma joint montre la distinction ente construction principale et les autres éléments. **Extension :** Agrandissement de la construction principale présentant des dimensions inférieures à celle-ci.

C . Impacts sur l'environnement de la modification

Les évolutions envisagées dans les zones UH et UC sont déjà intégrées dans les zones urbanisées, et ne concernent qu'une partie limitée du territoire. Ces évolutions n'agissent que moyennement sur l'environnement. La modification du PLU, dans son ensemble, a pour objectif d'ajuster très ponctuellement le dispositif réglementaire. Les ajustements ponctuels du règlement écrit et graphique ne donnent lieu à aucun impact sur l'environnement dans la mesure où il s'agit d'adaptions très minimes, voire la rectification d'erreurs matérielles.

Par ailleurs, la diminution des hauteurs de certaines constructions en zone UG, la diminution des possibilités d'implantation des annexes en limite séparative, l'augmentation de la part d'espaces verts de pleine terre en zone UG et UH et le libre passage de la petite faune sont de nature à avoir des impacts positifs sur l'environnement.

Compatibilité des projets initiés par la modification avec la capacité des réseaux (eau potable, assainissement, électricité…)

Conformément à l'audit des gestionnaires des différents réseaux présents sur le territoire, ceux-ci sont suffisamment dimensionnés et ont les capacités nécessaires pour pouvoir palier aux pressions supplémentaires générées par les projets d'aménagement. Il convient de préciser que les projets identifiés sont de faible importance en terme de programmation et se situent dans l'enveloppe urbaine existante déjà desservie et équipée par les réseaux.

Ville de Fourqueux

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

3- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

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

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

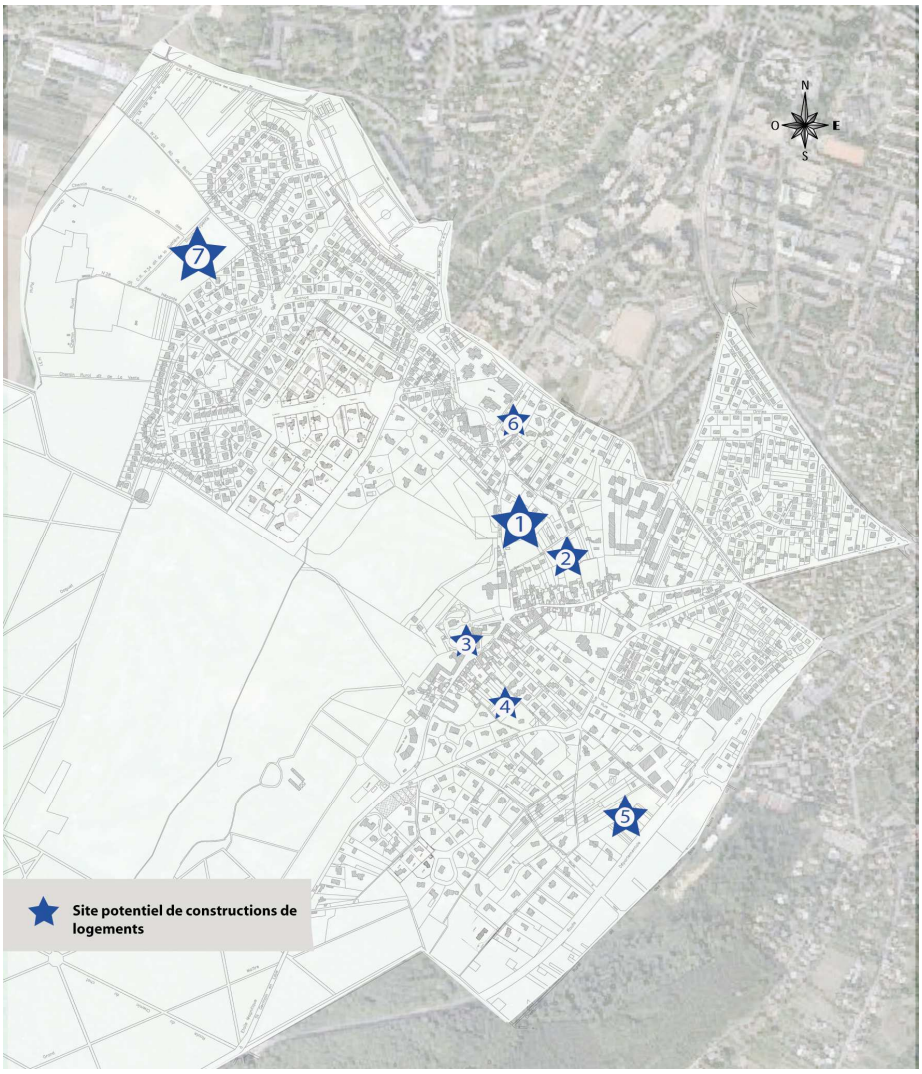
PHILOSOPHIE GENERALE

Fourqueux est une commune résidentielle au cadre de vie exceptionnel, mais aussi un village attractif et dynamique. Cette double vocation doit être maintenue et renforcée pour l'avenir, ce qui a conduit à définir les orientations suivantes :

Pour maintenir la qualité du cadre vie : affirmer la volonté de protéger les espaces naturels ainsi que le patrimoine architectural mais aussi de préserver les équilibres entre la place respective du bâti et du végétal dans les différents quartiers d'habitation.

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

- le cœur du village devra être amélioré et renforcé.
- de nouvelles activités économiques pourront être développées dans le cadre d'un projet de qualité adapté aux caractéristiques de la commune.
- le niveau d'équipements, notamment des équipements sportifs, pourra être amélioré.

La mise en œuvre de ces orientations devra se faire avec un souci majeur : inscrire concrètement l'avenir de la commune dans une perspective de développement durable, en tenant compte de quatre principes fondateurs : la protection de l'environnement, la mixité sociale, le développement économique, l'écoute et la participation des habitants.

Par ailleurs, la mise en œuvre de ces différentes orientations devra se faire en prenant en compte le caractère et les particularités du territoire communal. Aujourd'hui environ deux tiers du territoire sont couverts par des espaces naturels, généralement boisés, qui devront rester protégés. Le tiers restant est pratiquement entièrement urbanisé. Ces zones urbanisées correspondent à des quartiers construits à des époques différentes, ils ont chacun leurs caractéristiques propres, mais ils correspondent tous à des formes urbaines auxquelles les habitants sont attachés. Ils méritent donc d'être préservés, ce qui n'empêche pas qu'ils puissent faire l'objet d'une évolution douce, permettant de répondre aux besoins des habitants, tout en préservant l'équilibre et la qualité du cadre de vie.

Par ailleurs, quelques sites ont été identifiés sur le territoire communal, comme sites majeurs de projet possibles. L'évolution qu'ils seront amenés à connaître au cours des années à venir prend une importance tout à fait particulière. L'objectif retenu, dans le cadre du PLU, est de faire en sorte que, si une évolution devait se produire, cette évolution soit conforme à l'intérêt communal et aux attentes de la majorité des habitants.

En conséquence, dans le cadre de l'élaboration du PLU, chacun de ces sites de projet a fait l'objet d'une étude spécifique, ce qui a permis, pour chacun d'entre eux de définir une vocation ainsi que des principes d'urbanisme ou d'aménagement destinés à garantir la qualité urbaine et paysagère des futurs projets. Ces orientations sont présentées dans le document complémentaire au présent PADD intitulé « orientations particulières d'aménagement ».

LES SEPT GRANDES ORIENTATIONS RETENUES POUR CONDUIRE L'EVOLUTION DU TERRITOIRE COMMUNAL

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

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

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

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

5 - L'amélioration de l'accès aux gares

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

7- La mise en place de mesures en faveur de la préservation de l'environnement

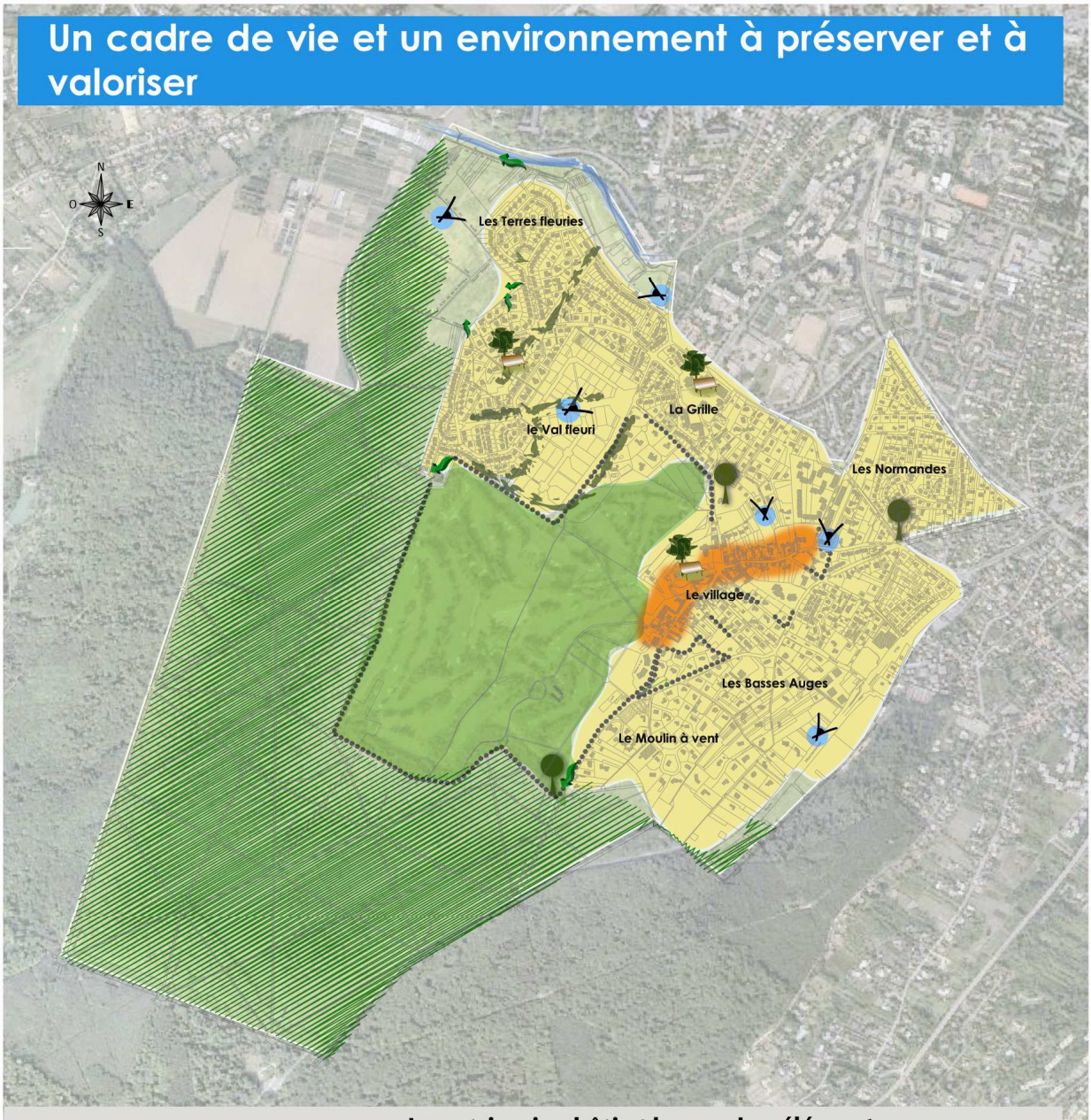
1 - La protection et la valorisation des zones naturelles, du paysage, du patrimoine et du cadre de vie

Des mesures de protection adaptées sont définies pour :

- Les milieux écologiques sensibles : la forêt, les zones humides, les abords du ru de Buzot
- Les éléments de patrimoine naturel : plantations d'alignements, arbres remarquables, parcs, jardins
- Les éléments de patrimoine bâti : constructions remarquables, murs, clôtures, porches
- Les éléments paysagers remarquables : perspectives, cônes de vues, quartiers paysagers, franges de forêts

Cette protection ne signifie pas nécessairement pour l'ensemble des sites, l'impossibilité totale de pouvoir réaliser certaines constructions ou installations. Ainsi, des sites comme le cœur de village ou « les Terres de l'Hôpital » pourront rester des sites à dominante naturelle, tout en pouvant accueillir certaines fonctions qui présentent un caractère d'intérêt général (voir les orientations particulières n° 1 et 2)

Un cadre de vie et un environnement à préserver et à valoriser



Les espaces naturels

- 2 grands espaces naturels paysagers à protéger :
  - La forêt de Marly
  - Le golf
  - Mettre en valeur les abords du Ru du Buzot
- Préserver les espaces verts de proximité :
  - les parcs, les mails et les arbres remarquables
- Protéger les jardins

Le patrimoine bâti et les quartiers d'habitations

- Mettre en valeur le bourg ancien
- Protéger les murs anciens

Les éléments paysagers

- Préserver les cônes de vue et les perspectives
- Renforcer et mettre en valeur les accès aux espaces naturels (les bois, le ru de Buzot...)

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

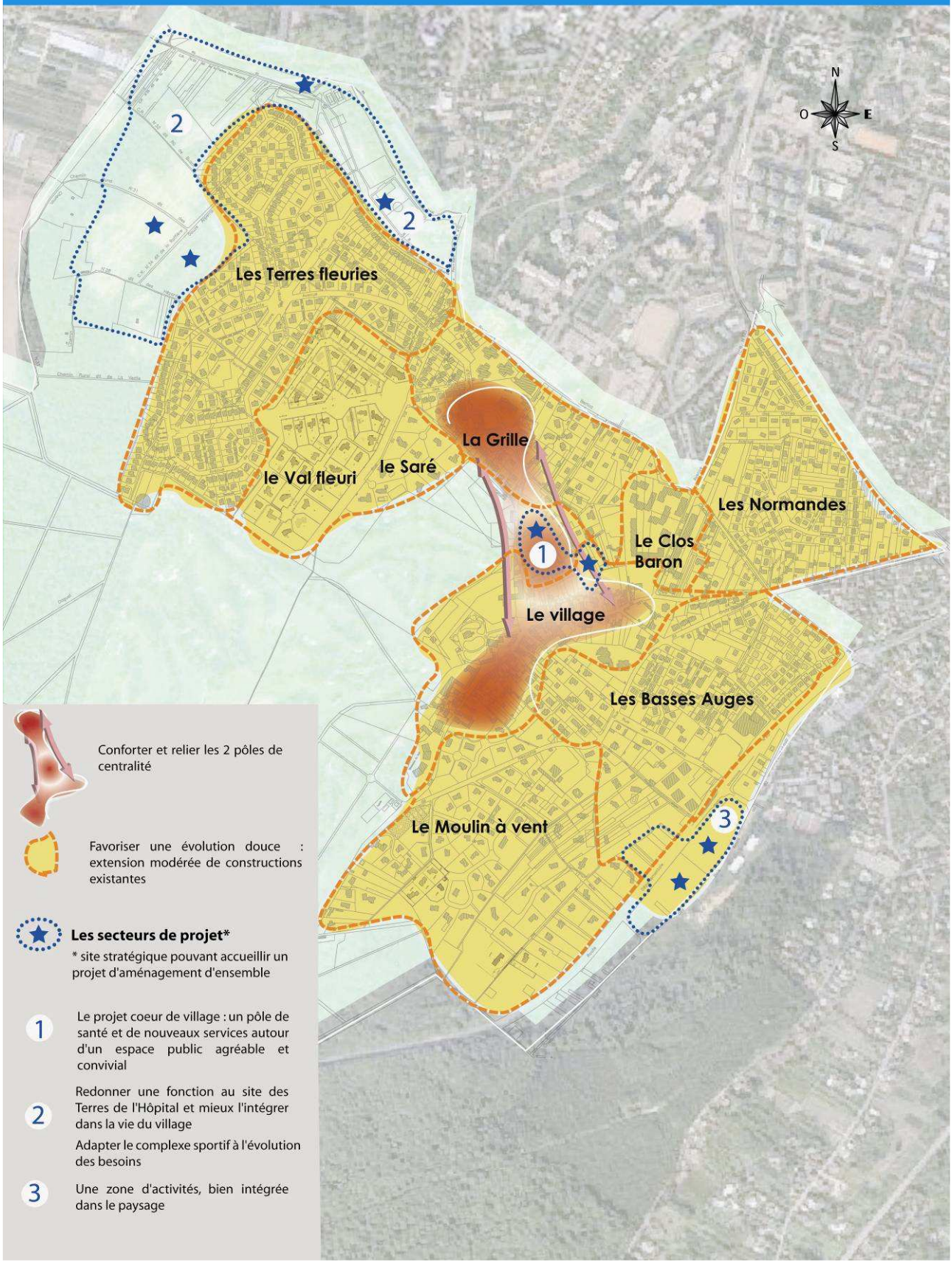
- Les différents quartiers d'habitation sont constitués de formes urbaines reflétant un certain équilibre entre le bâti et le végétal (jardins, parcs, espaces verts) auquel la majorité des habitants est attachée. L'orientation retenue au cours des années à venir est de protéger ces différents quartiers afin qu'ils ne connaissent pas de bouleversements majeurs, mais plutôt une évolution douce. Cela suppose de prévoir des possibilités d'extension du bâti existant de manière à répondre aux besoins des habitants tout en tenant compte des caractéristiques de chaque quartier.
    - Dans le village ancien traditionnel, l'accent est plutôt mis sur la protection du patrimoine : architecture de qualité, cours, vieux murs, jardins clos
    - Dans les ensembles d'habitat collectif (Clos Baron) maintien de la forme du bâti actuel, protection des espaces verts
    - Dans les quartiers d'habitat individuel :
        - ✓ Protection plus affirmée des quartiers qui touchent les lisières de forêts ou qui présentent un caractère paysager particulièrement fort
        - ✓ Dans les quartiers déjà assez denses (Terres Fleuries) maintien des formes urbaines actuelles, les évolutions futures doivent rester très limitées
        - ✓ Dans les quartiers où le potentiel d'évolution est plus marqué (proximité du centre village par exemple) définir des règles plus souples permettant une évolution plus significative du bâti existant
        - ✓ Harmoniser les règles entre les quartiers qui présentent des caractéristiques identiques et faciliter l'utilisation des techniques permettant l'utilisation des énergies renouvelables

Les possibilités en renouvellement urbain et en diffus ont été analysées dans le détail, or elles apparaissent très faibles car :

- il n'y pas de tissu de type faubourg ou friches qui pourrait se traduire par des opérations significatives en renouvellement urbain : les quelques opportunités significatives ont été identifiées dans le PLU (site du poney club…)
- il n'y a quasiment plus de parcelles libres. Pour les parcelles déjà occupées par des constructions, il y a très peu de propriétaires qui souhaitent diviser ou réaliser une deuxième construction.

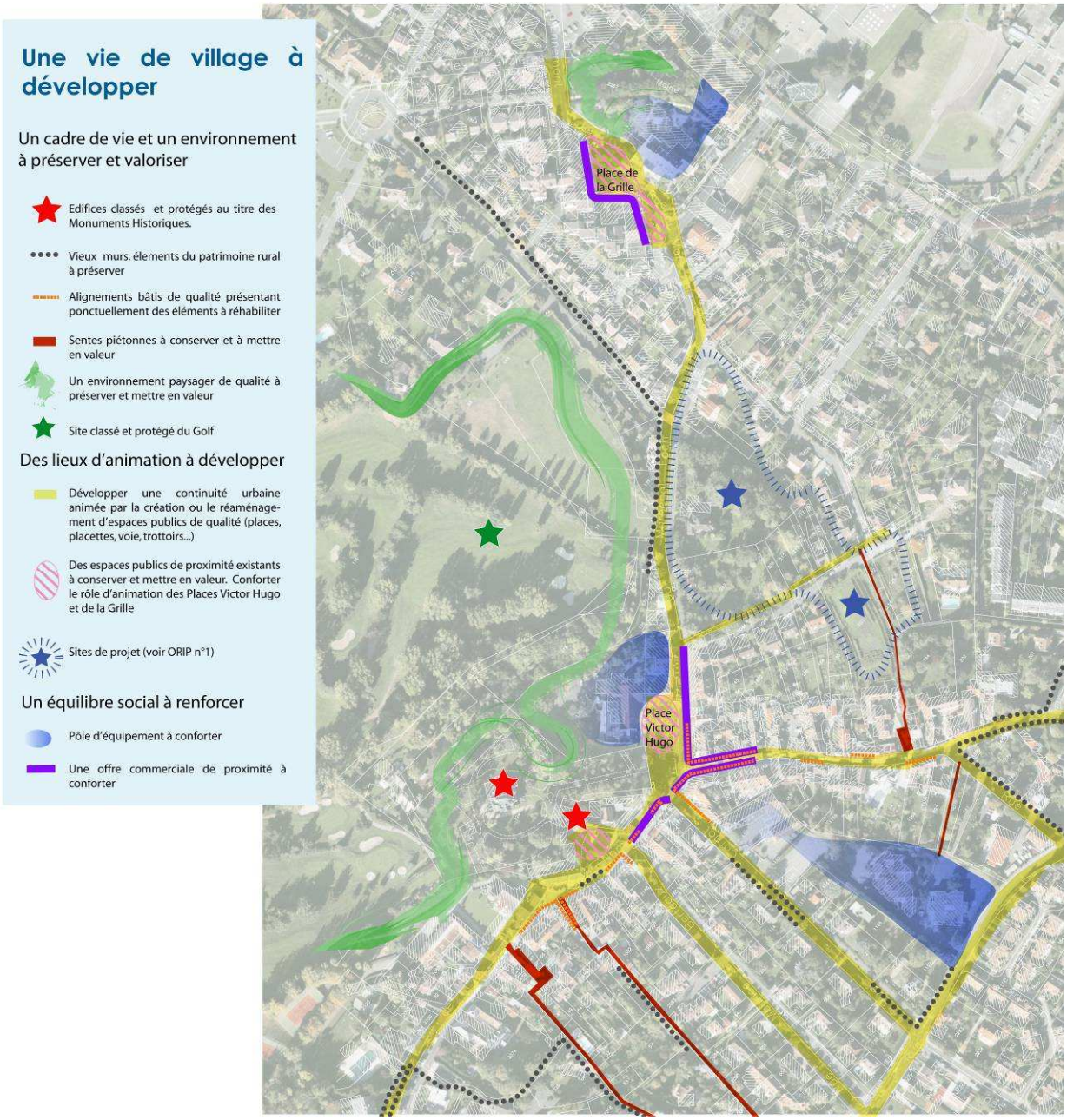
L'objectif du PLU étant de fixer des perspectives réalistes, il a été jugé préférable d'identifier des sites de projet qui se prêtent de manière adaptée à la réalisation de projets maitrisés et encadrés par la commune.

Un équilibre social à renforcer, une vie de village à développer



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

La dynamisation du cœur du village : l'objectif est de créer un cœur de village plus agréable, plus dynamique avec un meilleur niveau de services aux habitants et des espaces publics aménagés pour les différentes générations. Pour atteindre cet objectif, l'option retenue est de s'appuyer sur les deux polarités actuelles qui constituent le cœur du village (le village ancien et la place de la Grille), et de définir des orientations d'aménagement sur les deux grands espaces de projet qui permettraient de relier ces deux pôles de centralité (voir l'orientation particulière n°1).



Pour l'amélioration du niveau d'équipements et de services aux habitants, l'objectif est de miser sur les 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 :

- Adapter le complexe sportif à l'évolution des besoins (Orientation particulière d'aménagement n° 2)
- Faire évoluer l'Espace pour obtenir un meilleur niveau de services aux habitants : jeunes, adolescents, notamment dans le domaine culturel
- Favoriser la création d'un pôle de service en cœur de village
- Relocaliser la poste afin de créer un équipement plus fonctionnel et plus accessible
- Programmer la création d'un nouveau cimetière

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

Deux axes ont été retenus en termes de développement économique :

- Dans le village, conforter les activités résidentielles : commerces, services en s'appuyant sur les particularités de Fourqueux et de sa population, avec notamment une importante population d'origine étrangère
- Sur le site des Bois Noirs, accueillir des activités économiques non nuisantes (activités tertiaires essentiellement), dans le cadre d'un projet de haute qualité paysagère et architecturale (Orientation particulière d'aménagement n°3)

5 - L'amélioration de l'accès aux gares

Dans le contexte Ouest Francilien : Fourqueux occupe une fonction résidentielle au cœur d'un bassin d'emploi dynamique. Cette situation induit de nombreux besoins en déplacements. Dans une démarche de développement durable, l'objectif est de favoriser l'utilisation des transports collectifs, notamment pour les déplacements domicile/travail. D'où la nécessité de mettre en œuvre un réseau efficace et performant assurant la desserte des gares, la gare RER située à St Germain en Laye notamment, en tenant en compte également des perspectives nouvelles ouvertes par le projet de réalisation de la tangentielle Ouest, Sud/Ouest. Le caractère performant de ce réseau ne peut s'envisager que dans le cadre d'une action intercommunale impliquant les différentes communes situées autour du bassin de vie de St Germain en Laye

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

La situation géographique de Fourqueux induit un trafic de transit important qui emprunte les rues du village parfois étroites et fréquemment traversées par les piétons. Pour l'avenir, des mesures devraient être prises pour limiter la circulation automobile de transit, notamment entre la RD 98 et la RN 13, et prévenir les risques d'augmentation du trafic liés aux aménagements sur la RN 13 ainsi qu'aux agrandissements des lycées international et agricole.

Par ailleurs, d'une manière générale, l'objectif est de réduire la vitesse des voitures le long des voies principales de transit et d'aménager la voirie pour donner plus de place aux piétons et aux deux roues : élargissement de trottoirs, aménagement de carrefours, prise en compte des besoins des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.

7 - La mise en place de mesures en faveur de la préservation de l'environnement

Deux volets sont particulièrement concernés par le PLU : le volet énergies et eaux pluviales, le volet déplacements et circulations douces :

Energies et eaux pluviales

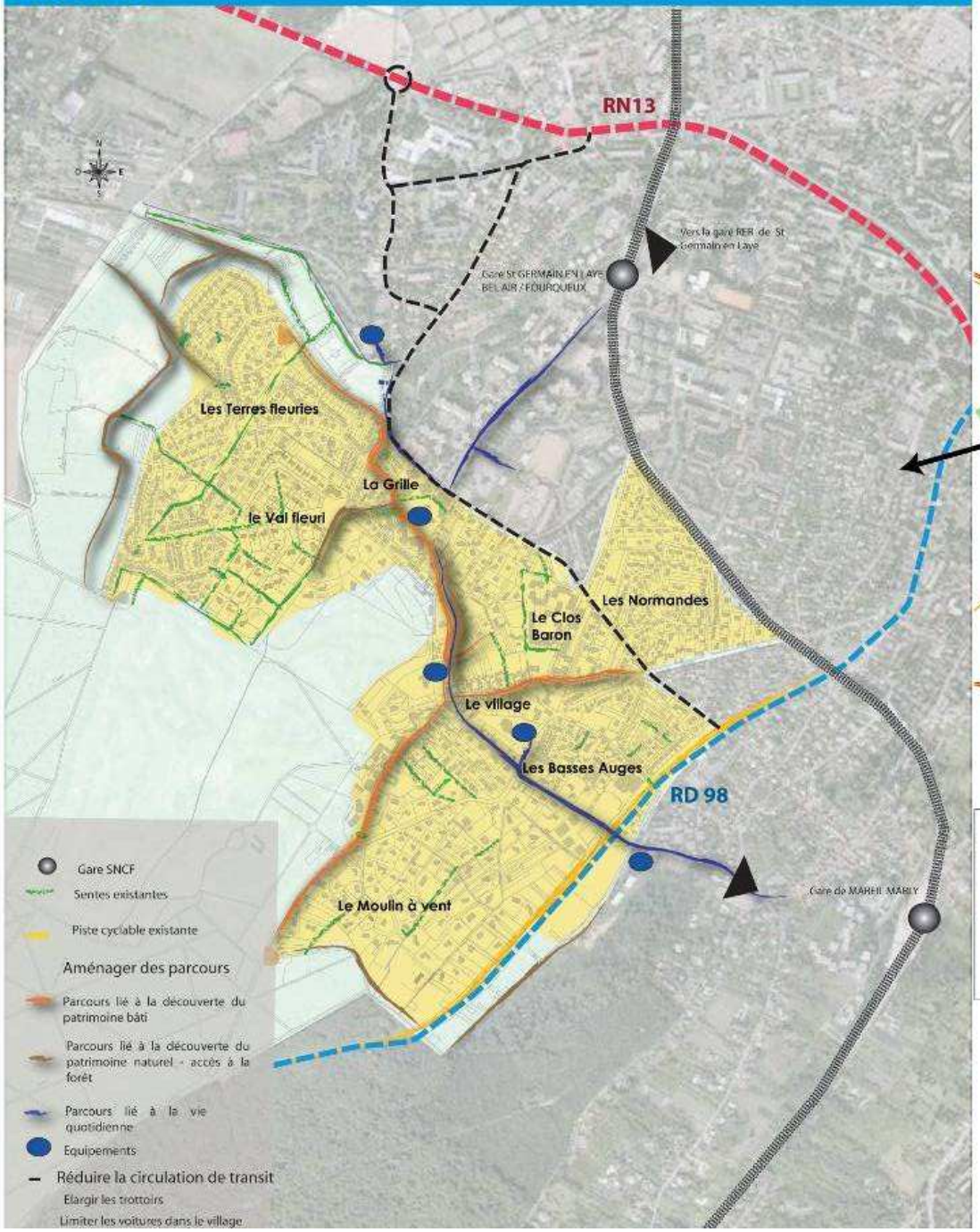
- **pour les constructions existantes**
  - ✓ en cas d'extension : assouplir les règles d'urbanisme pour les constructions économes en énergies ou utilisant les énergies renouvelables et lever les obstacles au choix d'une architecture bio climatique
  - ✓ favoriser une gestion écologique des eaux pluviales
  - ✓ inciter à l'emploi de végétaux favorables à la biodiversité

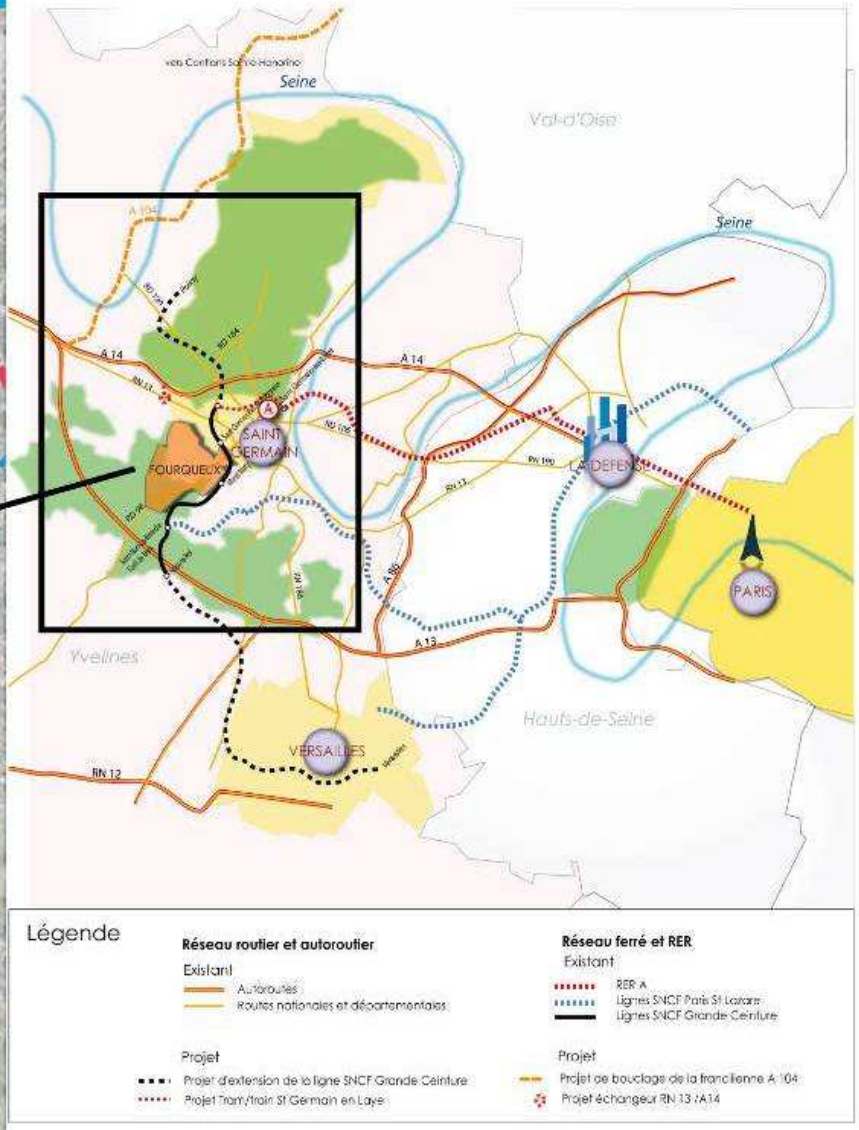
- **dans les opérations nouvelles, imposer le respect de règles sur**
  - ✓ la bonne orientation des bâtiments : ensoleillement
  - ✓ la limitation de la consommation d'énergie et promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables
  - ✓ le traitement écologique des eaux pluviales
  - ✓ l'obligation de réaliser des locaux pour le stationnement des vélos

Déplacements et circulations douces :

- Aménager les itinéraires piétons, en s'appuyant sur le réseau des sentiers existants :
  - ✓ pour les déplacements liés à la vie quotidienne : entre l'école, l'Espace, le stade…
  - ✓ pour la promenade, les accès aux forêts, le long du ru de Buzot …
- Favoriser la pratique du vélo pour les déplacements liés à la vie quotidienne
- Créer, quand cela est possible, des emprises aménagées et réservées
- Encourager la création de garages à vélos sécurisés dans les équipements, les immeubles de bureaux ou de logements

Des déplacements à fluidifier notamment les modes de déplacements alternatifs à la voiture





Ville de Fourqueux

Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 octobre 2010
Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 26 novembre 2012
Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 16 novembre 2015
Modification n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2018

3-Orientation d'Aménagement et de Programmation

ORIENTATION N°2

L'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE DU PARC SPORTIF ET DES TERRES DE L'HOPITAL

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

Pour conduire l'évolution des sites, les orientations suivantes ont été retenues :

Respecter et mettre en valeur le caractère paysager d'exception du site

Maintenir le « corridor » écologique entre la Forêt de Marly, la Plaine de la Jonction et la Forêt de St Germain en Laye

- Adosser une partie des Terres de l'Hôpital à la forêt domaniale
- Protéger et aménager une réserve naturelle qui pourra accueillir un refuge ornithologique, un arboretum, un fougerarium en partie nord-ouest des Terres de l'Hôpital
- Protéger les milieux écologiques sensibles en réhabilitant le ru de Buzot et mettant en valeur ses abords

Conserver une dominante naturelle et paysagère :

- Prendre des mesures de protection par rapport au quartier des Terres Fleuries situé à proximité
  - Aménagement de franges paysagères
  - Conservation d'un bassin de retenue d'eaux pluviales

Réaménager et développer le parc sportif et de loisirs actuel et permettre l'implantation d'autres équipements nécessaires à la vie du village, et respectueux de leur environnement

Conforter et améliorer le parc sportif et de loisirs existant

- en réalisant un gymnase
- en aménageant de nouveaux équipements sportifs :
  - A titre d'exemples pouvant être réalisés : des plateaux d'évolution, un terrain de footfball homologué, des tribunes intégrant des vestiaires et un club house dans leur volume, de nouveaux terrains de tennis, une piste d'athlétisme et une aire de saut, et éventuellement une piste de skate
- En diversifiant les activités sportives et de loisirs adaptées et en lien avec le site :
  - Aménagement d'un parcours accrobranches
  - Réservation d'un emplacement pour un équipement sportif dont les activités sont en lien avec la forêt. Des précautions devront être prises pour que les eaux de lavage

ou de ruissèlement ne se rejettent pas dans le ru de Buzot. Un traitement devra être prévu (mini station d'épuration…)

- Aménager une plaine de jeux rappelant l'ambiance d'un parc dans la partie nord des Terres de l'Hôpital

Se donner la possibilité d'accueillir de manière limitée et contrôlée, des installations ou constructions qui répondent à un intérêt général

- Implantation d'un ou plusieurs équipements collectifs d'intérêt général à vocation sociale, une ou plusieurs résidences de logement social, destinées à l'habitation des seniors ou à un habitat multi-générationnel, médicalisés ou non, dès lors qu'ils proposent un minimum de services communs

Améliorer l'accessibilité du secteur

- Définir des accès compatibles avec l'objectif de ne pas créer de nuisances pour les riverains. Les axes routiers seront limités à la desserte des équipements. Aucune voie ne traversera le site dans sa globalité Les accès devront être conçus et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elles débouchent (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions projetées ainsi que du trafic engendré par les nouvelles constructions. Ils devront garantir la sécurité publique des personnes et des biens.

- Aménager des cheminements en cœur d'îlot

- Réaliser un parc de stationnement paysager à proximité de la rue St Léger

Maintenir le "corridor" écologique sur les Terres de l'Hôpital
Accueillir des équipements présentant un caractère d'intérêt général
Conforter et améliorer le parc sportif et de loisirs
Implanter de nouveaux équipements
P
P
1
2
3
Réaménager et développer le parc sportif et permettre l'implantation d'autres équipements, nécessaire à la vie du village et respecteux de leur environnement
Conforter et améliorer le parc sportif
Implanter de nouveaux équipements
une salle multisport à proximité de terrains d'évolution (localisation indicative)
Réserver un emplacement pour un équipement sportif dont les activités sont en lien avec la forêt (localisation indicative)
Aménager une plaine de jeux
Réaliser un équipement à vocation sociale ou une résidence sociale destinée à l'habitation des séniors ou à un habitat multi-générationnel, médicalisés ou non, dès lors qu'ils proposent un minimum de services communs (localisation indicative)
Respecter et mettre en valeur le caractère paysager d'exception du secteur
Maintenir le "corridor" écologique
1 Conserver une partie en espace boisé, gérée et entretenue
2 Aménager une réserve naturelle Refuge omithologique un arboretum, un fougerarium
3 Mettre en valeur le ru de Buzot
Conserver une dominante paysagère
Aménager des franges paysagères
Améliorer l'accessibilité du secteur
Aménager des cheminements (localisation indicative)
P Réaliser un parc de stationnement

Orientation n°3 :

L'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA MARE GRISEAU ET DES ABORDS DE LA RD 98

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 devront 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

Pour conduire l'évolution des sites, les orientations suivantes ont été retenues :

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

- **Valoriser l'effet vitrine d'entrée de ville** depuis la RD 98 et le rond-point des Basses Auges
  - Imposer une unité de composition urbaine (hauteur des constructions, rythme de façade…)
  - Créer un signal urbain plus haut (15m) en vis-à-vis du rond point

- **Garantir un aménagement qui tient compte des caractéristiques paysagères des sites**
  - Apporter un soin particulier aux lisières de forêt en réalisant un espace paysager non bâti qui constitue un espace tampon avec la forêt
  - Conserver les alignements d'arbres existants
  - Créer des marges paysagères aux abords de la RD 98
  - Maintenir et créer des échappées visuelles vers les coteaux
  - Créer une trame paysagère qui rappelle les sillons des cultures maraichères

- **Réaliser une opération de haute qualité architecturale et paysagère**

- **Assurer une bonne desserte du site**
  - Assurer une desserte routière par le rond point des Basses Auges
  - Favoriser une intégration paysagère du stationnement
  - Maintenir le chemin piéton des Bois Noirs

Accueillir des activités économiques non nuisantes (activités tertiaires, bureaux, recherche…)

Réaliser un petit programme de logements

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

ORIENTATION N°4

RÉALISATION D'UN PROGRAMME DE LOGEMENTS SUR LE SITE DIT DES COTEAUX

Ces espaces comprennent les vergers situés rue aux Oies, dans le village et représente une superficie d'environ 5 000 m².

L'évolution future du site permettra de répondre à l'orientation du PADD suivante :

Développer une offre nouvelle de logements adaptés aux besoins

Le futur aménagement du secteur devra répondre à 3 objectifs :

- Réaliser un petit programme de logements : au maximum 18 logements, à proximité des équipements et des services de la ville
- Offrir des logements adaptés aux attentes des habitants à la fois en termes de formes urbaines (maison de ville) et en termes de catégories de population (jeunes et jeunes ménages)
- Contribuer à l'effort de construction de logements sociaux (50% des logements réalisés)

Pour conduire l'évolution des sites, les orientations suivantes ont été retenues :

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

- **Conserver des gabarits de maisons compatibles avec les formes d'habitat présentes dans le bourg**
  - Imposer une unité de composition urbaine (hauteur des constructions, aspect extérieur, façade …)
  - Réaliser une opération de haute qualité architecturale et paysagère (ensoleillement, confort thermique et acoustique, consommation énergétique, infiltration des eaux pluviales…)

- **Garantir un aménagement qui tient compte des caractéristiques paysagères des sites**
  - Respecter la pente naturelle du terrain
  - Conserver une trame de vergers de part et d'autre de la sente des jardins
  - Apporter un soin particulier aux franges paysagères en vis-à-vis des constructions environnantes

- **Assurer une bonne desserte du site**
  - Favoriser une intégration paysagère du stationnement
  - Les accès devront être conçus et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elles débouchent (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions projetées ainsi que du trafic engendré par les nouvelles constructions. Ils devront garantir la sécurité publique des personnes et des biens.
  - Aménager la sente des Jardins existante
  - Réaliser une nouvelle sente piétonne entre la sente des jardins et la voie d'accès pompiers de la résidence du Clos Baron

Réaliser un petit programme de 18 logements maximum de type maison de ville dont 50% seront des logements sociaux
Conserver des franges paysagères
Recherche du meilleur ensoleillement des constructions
L'implantation des constructions devra respecter la pente naturelle existante du terrain
Aménager une sente (tracé de principe) entre la sente des Coteaux et la résidence du Clos Baron
Aménager la sente des Jardins (tracé de principe) et conserver une trame de vergers de part et d'autre de celle-ci

Orientation n°5 :

RÉALISATION D'UN PROGRAMME DE LOGEMENTS SUR LE SITE DIT DU BOGEY

Ce secteur d'une superficie d'environ 1 hectare est situé dans le quartier dit du Moulin à Vent.

L'évolution future du site permettra de répondre à l'orientation du PADD suivante :

Développer une offre nouvelle de logements adaptés aux besoins

Le futur aménagement du secteur devra répondre à 3 objectifs :

- Réaliser un petit programme de logements : au maximum 28 logements dont 16 logements en accession et 12 logements sociaux maximum dans les bâtiments existants du Bogey hormis « la Toscane », avec la Toscane, cela fera au total 29 logements sur le site.
- Offrir des logements adaptés aux attentes des habitants à la fois en termes de formes urbaines (maison de ville, appartements dans les villas existantes du Bogey, maison du gardien, la Toscane) et en termes de catégories de population (jeunes et jeunes ménages)
- Contribuer à l'effort de construction de logements sociaux

Pour conduire l'évolution des sites, les orientations suivantes ont été retenues :

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

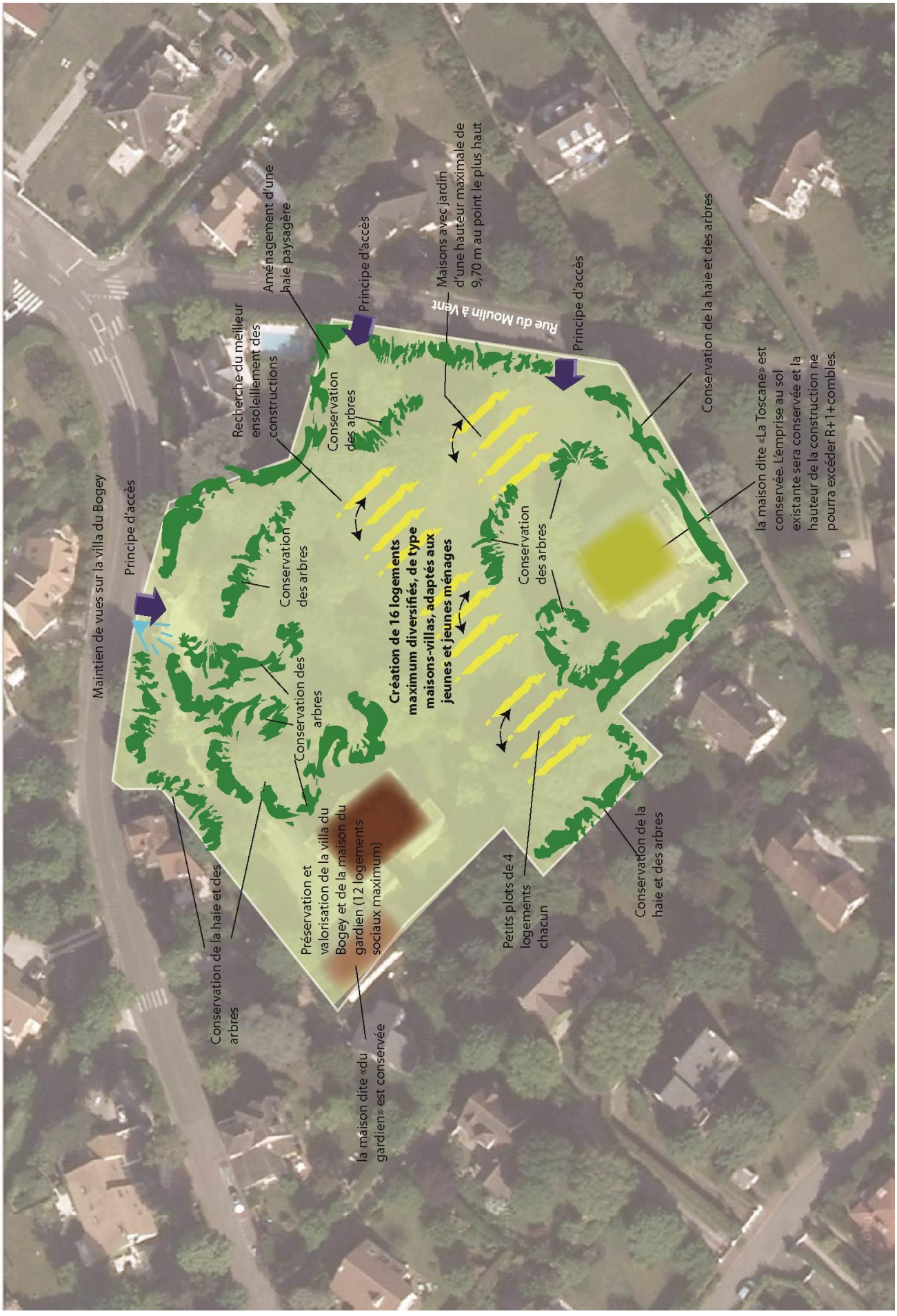
- **Préserver le patrimoine bâti et paysager remarquable**
  - La villa du Bogey ainsi que la perspective sur la villa seront conservées et mis en valeur
  - Il est souhaité que la Villa Toscane soit conservée. Si cela n'était pas possible, en cas de démolition, la nouvelle construction devra respecter l'emprise au sol existante de la Toscane et sa hauteur ne pourra excéder R+1+combles.

- **Conserver des gabarits de villas compatibles avec les formes d'habitat présentes dans le quartier**
  - Imposer une unité de composition urbaine (hauteur des constructions limitée à 9,70 mètres au point le plus haut, conservation des gabarits des constructions existantes…)
  - Réaliser une opération de haute qualité architecturale et paysagère (ensoleillement, confort thermique et acoustique, consommation énergétique, infiltration des eaux pluviales…)

- **Garantir un aménagement qui tient compte des caractéristiques paysagères des sites**
  - Apporter un soin particulier aux franges paysagères en vis-à-vis des constructions environnantes
  - Conserver dans la mesure du possible les arbres existants
  - Créer des marges paysagères aux abords des voies

- **Assurer une bonne desserte du site**
  - Assurer des accès sécurisés par la rue du Moulin à Vent
    Les accès devront être conçus et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elles débouchent (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions projetées ainsi que du trafic engendré par les nouvelles constructions. Ils devront garantir la sécurité publique des personnes et des biens.

  - Favoriser une intégration paysagère du stationnement


Maintien de vues sur la villa du Bogey
Principe d'accès
Recherche du meilleur ensoleillement des constructions
Aménagement d'une haie paysagère
Principe d'accès
Maisons avec jardin d'une hauteur maximale de 9,70 m au point le plus haut
Rue du Moulin à Vent
Principe d'accès
Conservation de la haie et des arbres
Conservation des arbres
Conservation des arbres
Conservation des arbres
Création de 16 logements maximum diversifiés, de type maisons-villas, adaptés aux jeunes et jeunes ménages
Conservation des arbres
la maison dite «La Toscane» est conservée. L'emprise au sol existante sera conservée et la hauteur de la construction ne pourra excéder R+1+combles.
Conservation de la haie et des arbres
Préservation et valorisation de la villa du Bogey et de la maison du gardien (12 logements sociaux maximum)
Petits plots de 4 logements chacun
Conservation de la haie et des arbres
la maison dite «du gardien» est conservée

Orientation n°6 :

RÉALISATION D'UN PROGRAMME DE LOGEMENTS

Ce secteur d'une superficie d'environ 0,5 hectare est situé dans le quartier dit du Moulin à Vent.

L'évolution future du site permettra de répondre à l'orientation du PADD suivante :

Développer une offre nouvelle de logements adaptés aux besoins

Le futur aménagement du secteur devra répondre à 3 objectifs :

- Réaliser un petit programme de logements : 13 logements maximum
- Offrir des logements adaptés aux attentes des habitants à la fois en termes de formes urbaines (5 maisons maximum, 5 à 8 appartements maximum et en termes de catégories de population (jeunes et jeunes ménages)
- Contribuer à l'effort de construction de logements sociaux en proposant un petit immeuble collectif 100 % social comprenant entre 5 logements minimum et 8 logements maximum.

Pour conduire l'évolution des sites, les orientations suivantes ont été retenues :

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

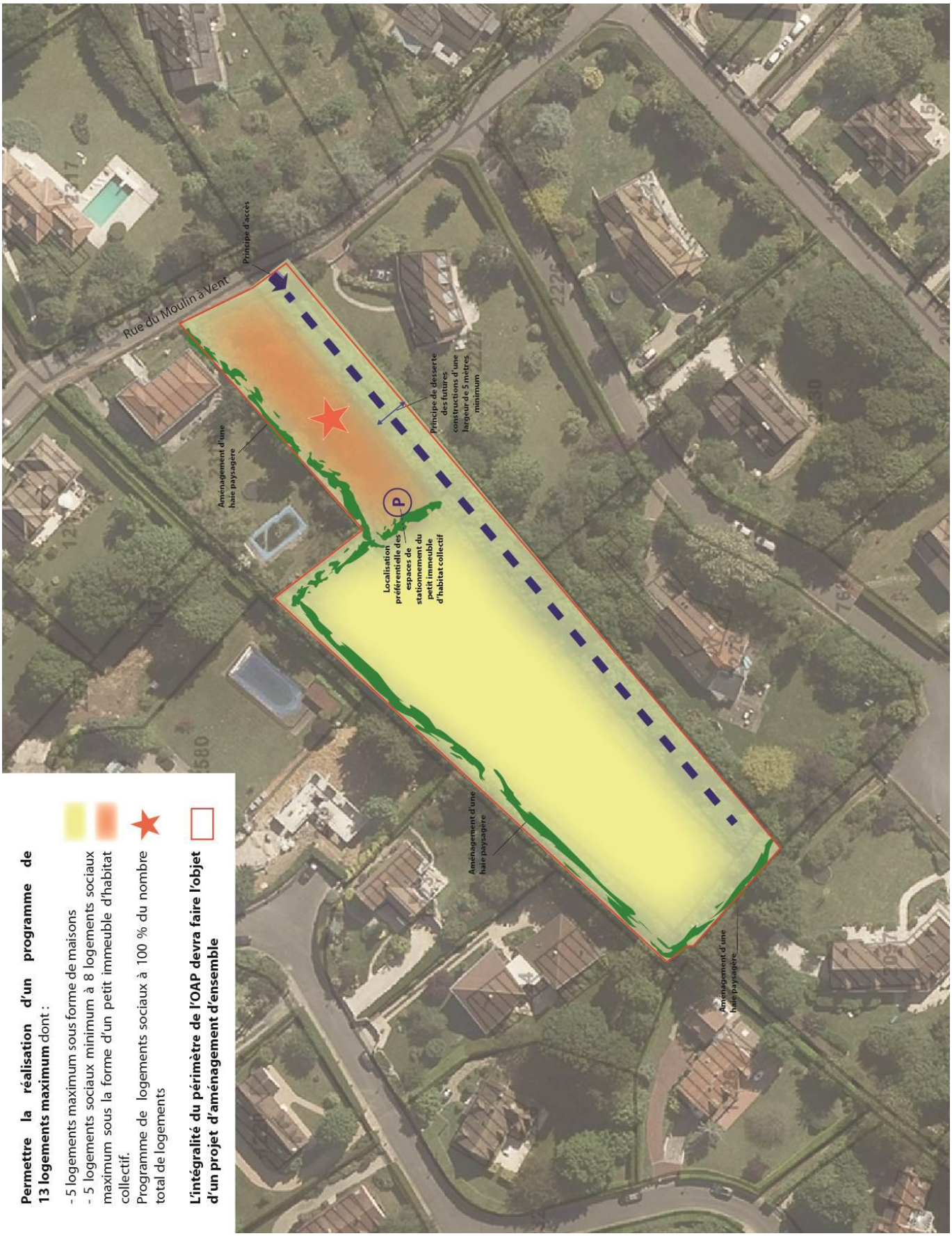
- **Réaliser un projet d'aménagement d'ensemble sur l'intégralité du périmètre de l'OAP afin d'avoir une cohérence dans l'aménagement et la répartition des logements sur le site.**

- **Conserver des gabarits de maisons et petit immeuble d'habitat collectif compatibles avec les formes d'habitat présentes dans le quartier**
  - Imposer une unité de composition urbaine (hauteur des constructions limitée, conservation des gabarits des constructions existantes…)
  - Réaliser une opération de haute qualité architecturale et paysagère (ensoleillement, confort thermique et acoustique, consommation énergétique, infiltration des eaux pluviales…)

- **Garantir un aménagement qui tient compte des caractéristiques paysagères du site**
  - Apporter un soin particulier aux franges paysagères en vis-à-vis des constructions environnantes

- **Assurer une bonne desserte du site**
  - Assurer un ou des accès sécurisés par la rue du Moulin à Vent en imposant une desserte dont la largeur minimum est de 5 mètres
    Les accès devront être conçus et aménagés en tenant compte de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elles débouchent (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions projetées ainsi que du trafic engendré par les nouvelles constructions. Ils devront garantir la sécurité publique des personnes et des biens.

  - Favoriser une intégration paysagère du stationnement notamment en vis-à-vis des espaces de stationnement de l'immeuble d'habitat collectif


Rue du Moulin à Vent
Principe d'accès
Principe de desserte des futures constructions d'une largeur de 5 mètres minimum
Aménagement d'une haie paysagère
Localisation préférentielle des espaces de stationnement du petit immeuble d'habitat collectif
P
Aménagement d'une haie paysagère
Aménagement d'une haie paysagère
Permettre la réalisation d'un programme de 13 logements maximum dont :
- 5 logements maximum sous forme de maisons
- 5 logements sociaux minimum à 8 logements sociaux maximum sous la forme d'un petit immeuble d'habitat collectif.
Programme de logements sociaux à 100 % du nombre total de logements
L'intégralité du périmètre de l'OAP devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble