

# Commune du Pecq

## Plan Local d'Urbanisme

### 1.2 Rapport de Présentation

#### Volets 3 et 4 / Justification du projet et des dispositions du plan et Evaluation des incidences



Dossier arrêté en Conseil municipal le : 29 juin 2016

Mise à l'Enquête publique : du 19 octobre au 21 novembre 2016

Dossier approuvé en Conseil municipal le : 1<sup>er</sup> février 2017



**TRAME**  
Urbanisme Patrimoine  
Paysage



*aikos*

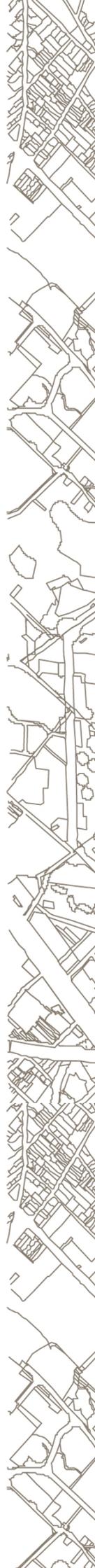




## SOMMAIRE

<b>Sommaire</b>	<b>2</b>
<b>VOLET 3 - JUSTIFICATIONS DU PROJET ET DES DISPOSITIONS DU PLAN</b>	
<b>1 Compatibilité du PLU dans la hiérarchie des normes</b>	<b>5</b>
1.1 L'évolution législative	5
1.2 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France	5
1.3 Le Schéma régional de cohérence écologique	6
1.4 Le Plan de Déplacements urbains d'Ile-de-France	7
1.5 Démarche de concertation engagée	7
<b>2 Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables</b>	<b>8</b>
2.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	8
Préserver une qualité environnementale et paysagère du site	8
Valoriser l'identité alpicoise en renforçant l'unité du territoire communal	9
Inscrire le développement communal dans une cohérence supra-communale	9
Pérenniser la vocation résidentielle de qualité	10
2.2 La définition d'un scénario d'évolution démographique du territoire	13
2.3 Analyse des effets supposés du scénario 3	16
2.4 L'adéquation entre le scénario retenu et les possibilités offertes par le règlement	17
Potentiel d'accueil logements vacants	18
Transformation des résidences secondaires en résidences principales	18
Potentiel d'accueil du tissu urbain non bâti	18
Potentiel de densification du tissu urbain bâti : intensification pavillonnaire (démarche BIMBY)	18
<b>3 Présentation et justifications des zones et des dispositions réglementaires</b>	<b>24</b>
3.1 La division du territoire en zones urbaines et naturelles	24
3.2 L'écriture d'un règlement adapté aux objectifs de la ville	26
3.3 Les dispositions réglementaires de mise en œuvre du PADD	28
3.4 L'annexe du règlement	31

3.5 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	32
<b>VOLET 4 - EVALUATION DES INCIDENCES</b>	
<b>1 Incidences du projet sur le territoire : approche fonctionnelle</b>	<b>35</b>
1.1 Les capacités d'accueil	35
Evolution démographique	35
Evolution quantitative du parc de logements	36
1.2 L'impact sur le fonctionnement urbain	36
Les équipements scolaires	36
Les autres équipements	38
Les espaces verts publics	38
L'impact du projet sur le nombre de voitures en circulation	38
L'impact du projet sur le stationnement	38
Impact sur le réseau d'assainissement des eaux usées	39
Impact sur le réseau des eaux pluviales	39
<b>2 LES INCIDENCES DU PROJET SUR LE TERRITOIRE : APPROCHE ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>39</b>
2.1 Les incidences sur le site, la topographie, la géologie et l'hydrographie	39
2.2 Les incidences sur la faune et la flore	40
La flore et la végétation	40
La faune	40
Les zones d'inventaire et de protection	41
La trame verte et bleue	41
Les corridors biologiques (trame verte et bleue)	43
Les orientations au niveau des espaces	43
2.3 Les incidences sur la qualité du cadre de vie	44
2.4 Les incidences sur les ressources naturelles et sur les pollutions et nuisances	45
Amélioration des performances thermiques et encadrement de la qualité des matériaux	45
Développement des transports en commun et des circulations douces	45
La gestion de l'eau	45





Risques liées aux installations classées	46
Risque des carrières	46
Risque d'inondation	46
Nuisances	46
<b>3 L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS DU PROJET COMMUNAL</b>	<b>46</b>
3.1 L'évolution du zonage	46
3.2 Les incidences des règles sur les espaces naturels et les espaces verts	48
<b>4 INDICATEURS DE SUIVI DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	<b>48</b>

# Volet 3 – Justification du projet et des dispositions du plan

## 1 COMPATIBILITE DU PLU DANS LA HIERARCHIE DES NORMES

La définition du projet urbain de la ville du Pecq s'inscrit au sein d'un contexte territorial de projet, marqué par une évolution législative importante et la présence de nombreux documents supra-communaux et normes définissant des orientations pour le territoire. Le projet porté par la ville doit donc être compatible avec ces documents.

### 1.1 L'évolution législative

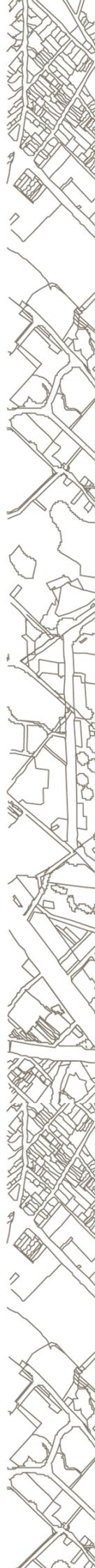
Le précédent document d'urbanisme du Pecq étant un Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1997, sa révision et transformation en Plan Local d'Urbanisme était nécessaire, afin de pouvoir l'actualiser au regard des Lois SRU, Grenelle II et ALUR, adoptées respectivement le 13 décembre 2000, le 12 juillet 2010 et le 24 mars 2014. Ces lois ont en effet imposé la prise en compte de nouveaux enjeux dans les documents d'urbanisme.

La loi Grenelle II fait référence à des notions de performances énergétiques, réduction des émissions de gaz à effet de serre, préservation de la biodiversité ou encore de limitation de la consommation d'espace agricole devant être intégrées dans les règlements des PLU. Elle améliore également la prise en compte par les PLU des questions de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des sites et des paysages, à travers la mise en valeur de la trame verte et bleue.

La loi Alur vise quant à elle à produire des villes et logements moins énergivores répondant aux besoins, en limitant l'étalement urbain par la densification urbaine des quartiers pavillonnaires et en stoppant l'artificialisation des derniers milieux naturels et agricoles périurbains. Elle renforce en effet les obligations des PLU en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels ou agricoles, en prévoyant notamment l'intégration d'une analyse des capacités de densification des tissus urbains dans le diagnostic. Elle préconise également la réalisation d'un inventaire des capacités de stationnement, devant notamment intégrer la question des cycles, afin d'assurer la cohérence entre urbanisme, transports et stationnement. Cette loi a enfin entraîné la suppression de deux articles dans le règlement des PLU : l'article 5 portant sur la superficie minimale des terrains constructibles et l'article 14 relatif au coefficient d'occupation du sol nécessitant de questionner le contenu des autres articles du règlement.

### 1.2 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Approuvé en 2013, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable.





Les objectifs du SDRIF reposent sur 3 piliers :

- **Objectif 1 - Relier et structurer** : permettre un renouvellement des usages en termes de transports grâce à la création, à l'extension et à l'interconnexion de certaines lignes.
- **Objectif 2 - Polariser et équilibrer** : asseoir la diversité de l'Ile-de-France et la mettre en valeur à travers les thématiques de logement, transport et économie.
- **Objectif 3 - Préserver et valoriser** : préserver les espaces agricoles, boisés et naturels et valoriser les continuités écologiques, afin de développer une Région plus verte et plus vivante.

Le projet de territoire répond à ces trois objectifs :

- Objectif 1 : En affirmant la nécessité de renforcer l'offre de transports en commun à l'échelle de l'intercommunalité et de densifier les liaisons douces pour offrir une alternative efficace à la voiture ;
- Objectif 2 : En définissant des objectifs en matière de développement démographique et économique cohérent avec la forte densité du territoire communal et en les territorialisant précisément à l'échelle du Pecq en fonction des caractéristiques des tissus existants et des terrains identifiés comme mutables ;
- Objectif 3 : En préservant le caractère très vert du territoire, partiellement couvert par des sites classés et inscrits et en affirmant les continuités écologiques du territoire, par le biais de différents outils : zones naturelles, EBC, espaces paysagés protégés et cœur d'îlot, protection des arbres d'intérêt.

### 1.3 Le Schéma régional de cohérence écologique

Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), approuvé en septembre 2013, a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre, il doit :

- Identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Le territoire du Pecq est concerné par un réservoir de biodiversité sur la commune (le parc Corbière) et une continuité écologique : la Seine, identifiée comme un cours d'eau à fonctionnalité réduite.

Le PLU du Pecq s'attache à répondre à ces enjeux, notamment par l'affirmation de continuités écologiques à développer dans son PADD :

- la première correspond aux liaisons vertes, permettant au nord du territoire de relier le coteau au Parc Corbière et au-delà à la forêt de St Germain, et au sud, d'affirmer les différents liens entre le vallon de Grandchamp et les berges de Seine ;
- la deuxième correspond à la restauration de la Seine comme corridor écologique de qualité, en agissant sur la qualité des eaux en partenariat avec les autres acteurs supra-communaux et en poursuivant la revalorisation du caractère naturel des berges.

La mise en œuvre et réglementaire concrète de cette volonté est traduite par le classement en zone N d'une part importante de ces secteurs et par différents outils de protection des espaces verts et paysagers.

## 1.4 Le Plan de Déplacements urbains d'Ile-de-France

Les dispositions réglementaires fixées à l'article 12 du règlement du Pecq respectent les obligations définies par le PDUIF :

- les dispositions de l'article 12 respectent les obligations de l'action 4.2 « Favoriser le stationnement des vélos », en définissant des exigences adaptées aux différentes destinations, et en imposant par ailleurs le respect des normes en vigueur, si ces dernières devaient évoluer.
- le taux de motorisation du Pecq est de 1,12 (données : INSEE). Ce taux a été recalculé à l'échelle des IRIS pour tenir compte des variations selon les types de logements. Des différences s'observent entre quartiers, comprises entre 0,89 et 1,43. La norme plancher inscrite au PLU pour le stationnement automobile pour les constructions à destination d'habitat doit donc être inférieure à 1,5 ou 2,1 selon les quartiers. Afin de tenir compte de ces écarts et des problématiques de stationnement « sauvage » identifiées dans la phase de diagnostic, la norme plancher a été fixée à 1,5 place par logement dans les zones à dominante d'habitat collectif et à 2 places dans les zones à dominante pavillonnaire (avec une place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de SDP pour les constructions de 2 logements et plus). La disposition respecte l'action 5.3 « Encadrer le développement du stationnement privé » du PDUIF tout en prenant en compte les contraintes du territoire.
- Cette même action fixe des obligations en matière de stationnement des voitures particulières dans les bâtiments de bureaux. Le Pecq appartient à la catégorie de l'agglomération centrale, fixant un nombre de places par tranche de surface de plancher à ne pas dépasser : ces ratios sont repris dans le règlement du Pecq et sont donc compatibles avec le PDUIF.

## 1.5 Démarche de concertation engagée

Plusieurs dispositifs de concertation et d'animation ont été mis en place tout au long de la démarche :

- **3 réunions publiques** en fonction des différentes phases de l'élaboration du document : la présentation du diagnostic, la présentation du PADD, et la présentation des OAP, du zonage et du règlement. Ces réunions ont eu pour objectif de présenter les enjeux de la révision du PLU et les grandes lignes du projet de Ville, et d'informer les habitants sur l'avancement de la procédure.
- **2 marches urbaines suivies de 2 cafés-PLU durant la phase d'élaboration du diagnostic** en mars 2015, pour permettre aux habitants d'enrichir le diagnostic par leur connaissance « intime » des différents quartiers selon leurs usages et leur vécu, mais aussi d'identifier les enjeux propres à chaque quartier, qui ont ainsi été intégrés au projet de ville. Ces rendez-vous étaient également le moyen de favoriser la compréhension de la démarche de révision du PLU et d'amorcer l'appropriation des futures règles.
- **2 marches urbaines et ateliers OAP, suivies de deux café-PLU** au printemps 2016, pour permettre aux habitants de réfléchir aux secteurs de projet et aux formes urbaines en allant sur le site, puis en travaillant en élévation et en volume ensuite. Ces réunions ont permis d'amender les projets en fonction des remarques exprimées par les habitants et ont conduit au retrait d'un secteur d'OAP initialement prévu.

Un onglet spécifique dédié à la révision du PLU a par ailleurs été mis en place sur le site Internet internet de la Ville. Ce site a permis de télécharger l'ensemble des documents validés par la ville, ainsi que le calendrier de la procédure et des événements de concertation.



Enfin une exposition de panneaux résumant l'ensemble de la démarche et des principaux documents a été installée dans le hall de l'hôtel-de-ville durant le mois de mai, et deux permanences ont été assurées par les élus durant deux matinées.

Ce dispositif ambitieux a permis de partager le projet de PLU tout au long de son élaboration, nourrissant les réflexions et permettant d'assurer l'appropriation du document par tous et sa pertinence au regard des problématiques et enjeux locaux.

**L'ensemble du dispositif de concertation est présenté dans le bilan de la concertation, annexé au PLU.**

## **2 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

### **2.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour les années à venir, en articulation avec les documents de planification d'échelle supracommunale lorsqu'ils existent. Il est élaboré sur la base des enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement du PLU, et constitue l'expression de la vision portée par les élus et les habitants pour le territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Pecq a été élaboré dans le respect des grands principes de développement durable de l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme. Ces grands principes généraux s'appliquent à l'ensemble du territoire de la nation, et chaque document d'urbanisme, tel que le PLU, doit déterminer les conditions de leur mise en œuvre.

Le PADD du Pecq s'attache donc à articuler différents enjeux parfois contradictoires, au regard du cadre législatif en vigueur et de son contexte paysager et patrimonial, via la définition de deux grands axes structurants :

- Conserver et mettre en valeur les spécificités urbaines et paysagères du territoire alpicois ;
- Affirmer la place du Pecq dans l'intercommunalité.

Les éléments qui suivent constituent une synthèse du PADD du PLU du Pecq.

#### *Axe 1 : Conserver et mettre en valeur les spécificités urbaines et paysagères du territoire alpicois*

Consciente du caractère paysager exceptionnel de son territoire situé en contrebas des Terrasses de St Germain et de la richesse de son patrimoine architectural et arboré, la commune du Pecq souhaite mettre la préservation et la mise en valeur des qualités paysagères, patrimoniales et environnementales de son site au cœur de son projet de ville. La commune affirme ainsi leur place fondamentale dans l'identité alpicoise.

Ce premier axe se décline en deux grandes orientations :

#### **Préserver une qualité environnementale et paysagère du site**

La préservation de la lisibilité des grandes entités paysagères structurantes du territoire communal, le maintien et la mise en valeur des vues remarquables est affirmée et favorisée grâce à la définition de règles de constructibilité permettant d'intégrer au mieux le bâti dans les variations du relief, tout en prenant en compte les risques et les fragilités qui lui sont liés.

Les continuités écologiques dans l'espace urbain sont identifiées et la nature urbaine est préservée, développée et accompagnée de mesures visant à favoriser et enrichir la biodiversité : préservation des espaces verts par différents degrés de protection (cœur d'îlot, espaces paysagers protégés, espaces boisés classés), repérage et protection des arbres remarquables, prise en compte des milieux naturels sensibles dans la définition des zones naturelles etc.

La trame bleue est elle aussi repérée, avec l'affirmation d'une volonté de sa préservation et de sa revalorisation afin qu'elle ne soit restaurée comme un axe structurant et valorisant pour le territoire et l'environnement et non seulement comme une coupure urbaine à l'origine de risques d'inondation : l'amélioration du traitement naturel des berges de Seine et la mise en valeur du ru de Grandchamp, et la prise en compte du risque d'inondation dans le projet de ville constitue les deux principales actions de cet objectif.

### **Valoriser l'identité alpine en renforçant l'unité du territoire communal**

La pluralité des identités de quartiers constitue une composante essentielle de l'identité alpine. L'importance de l'articulation entre le PLU et la servitude d'AVAP est affirmée, afin d'aboutir à un projet patrimonial et urbain cohérent et partagé. La ville du Pecq étant déjà entièrement anthropisée, il s'agit de proposer une évolution du territoire via le réinvestissement de friches et la transformation des tissus existants, dans une logique de refaire la ville sur la ville, dans le respect des caractéristiques des différents quartiers de la ville. Les ambiances et la morphologie urbaine des différents quartiers seront ainsi mises en valeur. Le maintien d'un équilibre de l'offre de commerces, de services et d'équipements au cœur des quartiers, permettra d'entretenir les dynamiques de vie de quartier.

L'amélioration des liaisons entre les quartiers et la création d'un centre unificateur, dans le cadre du projet Cœur-de-Ville, permettra d'améliorer la cohérence d'ensemble du territoire communal et d'améliorer liaisons et usages. Les modes de déplacements doux sont encouragés et sécurisés, par le renforcement des liaisons cycles et piétons et par l'atténuation des grandes coupures urbaines du territoire : sécurisation des points de traversée des grands axes routiers, requalification des entrées de ville, création d'une passerelle piétonne au-dessus de la Seine etc.

### *Axe 2 : Affirmer la place du Pecq dans l'intercommunalité*

---

La récente création de la Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucle de Seine, inscrit la commune au cœur du nouveau territoire. Sa situation centrale stratégique lui offre une opportunité de développement à valoriser, qui s'intégrera harmonieusement avec ses qualités actuelles.

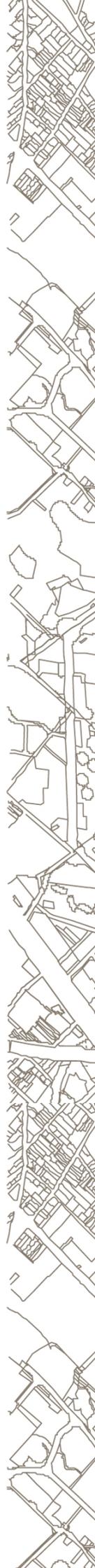
Ce second axe se décline en deux grandes orientations :

### **Inscrire le développement communal dans une cohérence supra-communale**

Une réflexion sur la cohérence et la structuration des réseaux de transports en commun et des liaisons douces sera menée afin d'offrir une alternative efficace à la voiture pour les liaisons de proximité (vers les gares et les pôles d'équipements) et de favoriser la diminution du trafic sur le pont du Pecq aujourd'hui totalement saturé.

La diversité de l'activité économique et commerciale est portée par le projet Cœur-de-Ville, qui initiera un élan de revitalisation du centre-ville et offrira de nouvelles infrastructures touristiques en lien avec la création d'un arrêt de bateaux de touristes et de la future reconstruction du port.

Afin d'accompagner le maintien des entreprises présentes sur le territoire, le projet communal ambitionne de conforter l'activité économique locale par des mesures incitatives au niveau du Technoparc et en incitant à la modernisation et à la mutualisation des locaux existants.





## Pérenniser la vocation résidentielle de qualité

Au regard des objectifs de production de logements identifiés dans le SDRIF à échéance 2030, couplés à l'exigence des 25% de logements locatifs sociaux à atteindre d'ici 2025, il est nécessaire d'assurer une croissance démographique mesurée et territorialisée en fonction de l'identité et de la densité actuelle des quartiers, de leurs qualités urbaines et paysagères propres, tout en tenant compte de la mixité des formes et des fonctions, ainsi que de la capacité d'accueil des équipements publics et de l'accessibilité aux transports en commun.

Cette croissance démographique est définie par un objectif de constructions neuves fixé à environ 40 à 50 logements neufs par an à horizon 2030 permettant dans le même temps un rattrapage du taux de logements sociaux à 25% en 2025. La justification de cet objectif est exposée au point 1.2.

L'effort de construction est concentré sur certains secteurs porteurs de projets qualitatifs participant au renouvellement de la ville sur elle-même, trois d'entre eux faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation élaborées durant des ateliers de concertation. D'un point de vue qualitatif, la production de nouveaux logements doit répondre aux besoins des populations actuelles et futures en prenant en compte les publics spécifiques afin de veiller au maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle du territoire.

Par ailleurs, des mesures seront prises pour maintenir la bonne qualité des équipements actuels et les adapter en fonction des évolutions du territoire et des futurs besoins des habitants.

L'offre commerciale sera consolidée afin de participer aux dynamiques de vie de quartiers, par l'élan attendu du futur projet Cœur-de-Ville à l'ensemble de la commune et par un ajustement de l'offre commerciale pour qu'elle soit plus attractive et plus concurrentielle (visibilité, accessibilité...).

Le PADD est synthétisé par les deux cartes suivantes :

# PADD AXE 1 : CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LES SPÉCIFICITÉS URBAINES ET PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE ALPICOIS

## PRÉSERVER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DU SITE

### Protéger et valoriser les qualités et l'identité du système paysager local

-  Préserver la lisibilité des grandes entités paysagères
-  Valoriser les vues remarquables

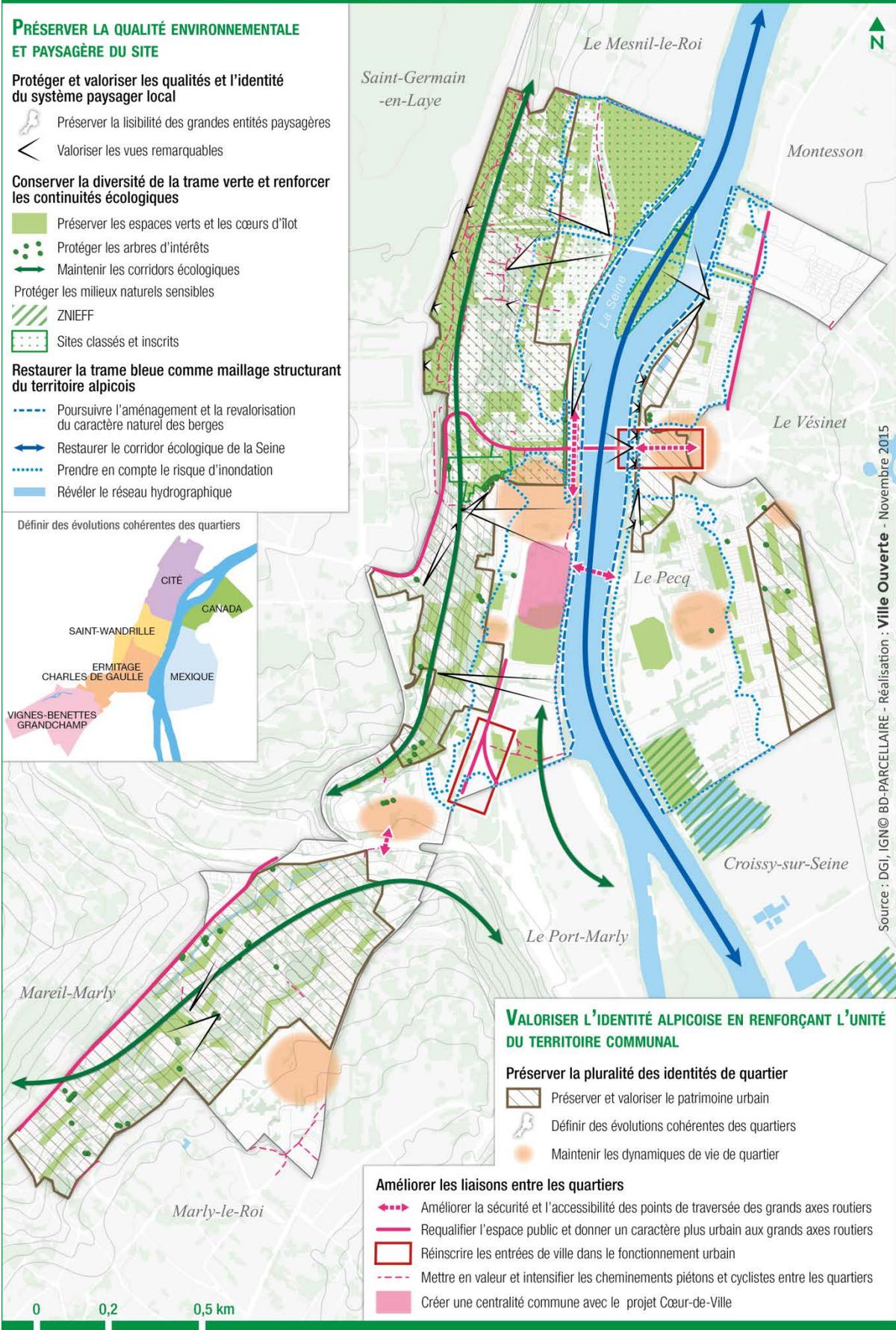
### Conserver la diversité de la trame verte et renforcer les continuités écologiques

-  Préserver les espaces verts et les cœurs d'îlot
-  Protéger les arbres d'intérêts
-  Maintenir les corridors écologiques
- Protéger les milieux naturels sensibles
-  ZNIEFF
-  Sites classés et inscrits

### Restaurer la trame bleue comme maillage structurant du territoire alpicois

-  Poursuivre l'aménagement et la revalorisation du caractère naturel des berges
-  Restaurer le corridor écologique de la Seine
-  Prendre en compte le risque d'inondation
-  Révéler le réseau hydrographique

### Définir des évolutions cohérentes des quartiers



## VALORISER L'IDENTITÉ ALPICOISE EN RENFORÇANT L'UNITÉ DU TERRITOIRE COMMUNAL

### Préserver la pluralité des identités de quartier

-  Préserver et valoriser le patrimoine urbain
-  Définir des évolutions cohérentes des quartiers
-  Maintenir les dynamiques de vie de quartier

### Améliorer les liaisons entre les quartiers

-  Améliorer la sécurité et l'accessibilité des points de traversée des grands axes routiers
-  Requalifier l'espace public et donner un caractère plus urbain aux grands axes routiers
-  Réinscrire les entrées de ville dans le fonctionnement urbain
-  Mettre en valeur et intensifier les cheminements piétons et cyclistes entre les quartiers
-  Créer une centralité commune avec le projet Cœur-de-Ville

0 0,2 0,5 km

Source : DGI, IGN © BD-PARCELLAIRE - Réalisation : Ville Ouverte - Novembre 2015

## PADD AXE 2 : AFFIRMER LA PLACE DU PECQ DANS L'INTERCOMMUNALITÉ

### INSCRIRE LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL DANS UNE COHÉRENCE SUPRA-COMMUNALE

#### Renforcer les liaisons

-  Améliorer la desserte locale et l'efficacité du réseau de transports en commun
-  Favoriser l'usage des mobilités douces
-  Principe de prolongement des mobilités douces

#### Affirmer le dynamisme économique local et l'intégrer au cœur du territoire

-  Accompagner le développement résidentiel par le maintien d'une activité économique tertiaire
-  Diversifier l'activité économique communale avec le projet Cœur-de-Ville
-  Développer le potentiel touristique communal
-  Favoriser le maintien de l'activité au niveau du Technoparc

### PÉRENNISER LA VOCATION RÉSIDENIELLE DE QUALITÉ

#### Définir des perspectives d'évolution communale raisonnées pour répondre à la demande

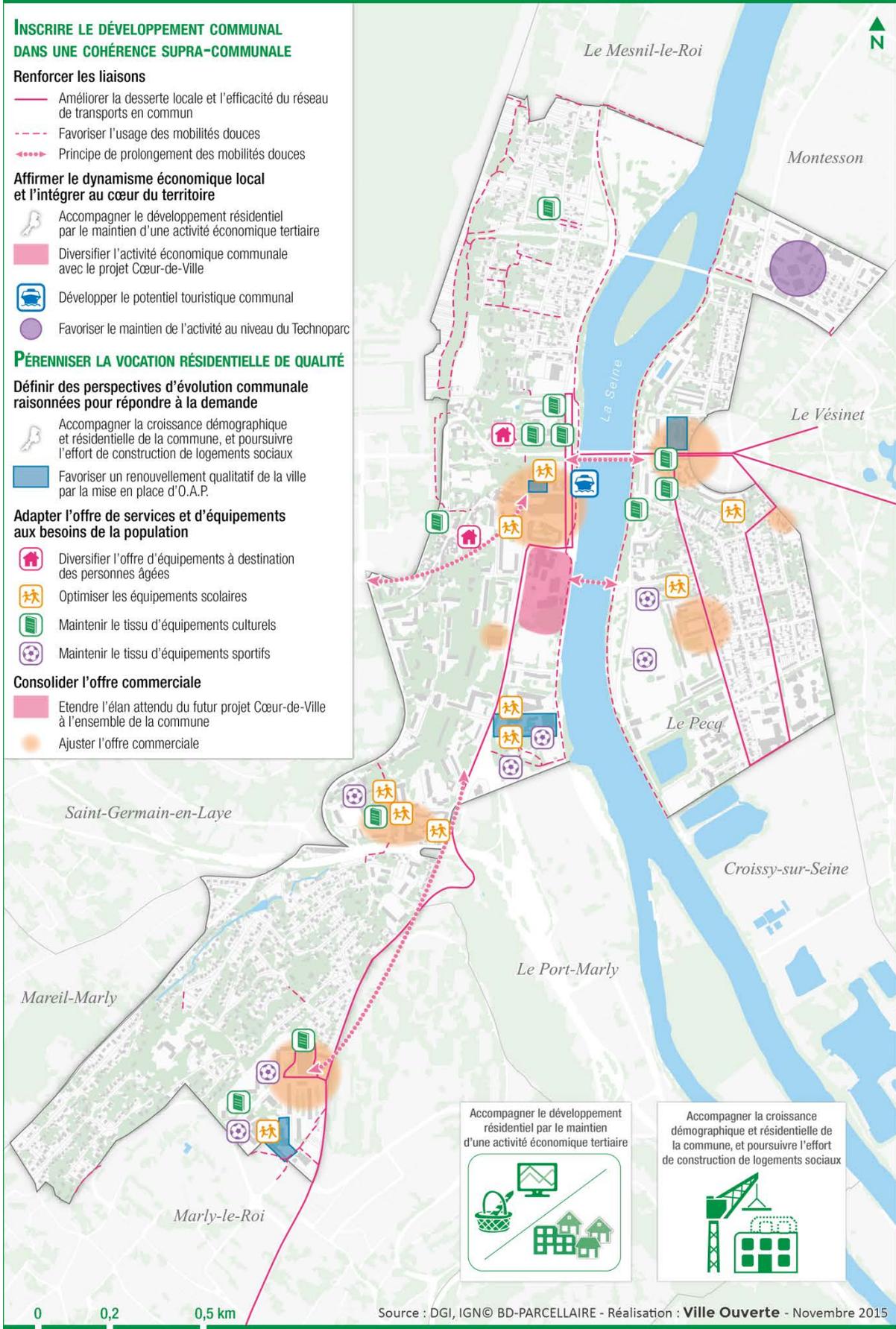
-  Accompagner la croissance démographique et résidentielle de la commune, et poursuivre l'effort de construction de logements sociaux
-  Favoriser un renouvellement qualitatif de la ville par la mise en place d'O.A.P.

#### Adapter l'offre de services et d'équipements aux besoins de la population

-  Diversifier l'offre d'équipements à destination des personnes âgées
-  Optimiser les équipements scolaires
-  Maintenir le tissu d'équipements culturels
-  Maintenir le tissu d'équipements sportifs

#### Consolider l'offre commerciale

-  Étendre l'élan attendu du futur projet Cœur-de-Ville à l'ensemble de la commune
-  Ajuster l'offre commerciale



Accompagner le développement résidentiel par le maintien d'une activité économique tertiaire



Accompagner la croissance démographique et résidentielle de la commune, et poursuivre l'effort de construction de logements sociaux



## 2.2 La définition d'un scénario d'évolution démographique du territoire

### *La réflexion menant au choix du scénario*

---

Afin de mettre en évidence les évolutions possibles du territoire en termes de production de logements et de croissance démographique, trois scénarios ont été étudiés au cours de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Pecq :

- Le premier correspond à un **scénario « fil de l'eau »**, proposant un prolongement des tendances de construction observées au cours de la période 1999-2015 ;
- Le deuxième **répond de façon stricte aux objectifs quantitatifs fixés par le SDRIF et la TOL** ;
- Le troisième correspond à un **scénario médian**, intégrant les opérations de logements déjà programmées sur le territoire, pour préciser le positionnement actuel de la ville.

### *Définition des hypothèses de travail*

---

Ces trois scénarios s'appuient sur des postulats communs servant de base aux différents calculs réalisés :

- La superficie totale du territoire est de 292 ha. Pour obtenir la superficie des espaces d'habitat, les zones relatives aux activités économiques (UJ = 12 ha), au domaine public ferroviaire (UM = 3 ha) et enfin les zones naturelles (ND = 69 ha) doivent être soustraites à la superficie totale. **Ainsi, la superficie des espaces d'habitat du territoire du Pecq est d'environ 208 ha.**
- Le Pecq compte 7 531 logements en 2012, dont 94,4 % de résidences principales (soit 7 112) (données INSEE 2012). Le diagnostic territorial du PLU a mis en évidence la faiblesse du taux de logements vacants au Pecq (4,4 % en 2012). **Il est supposé que le taux de vacance augmentera légèrement à court terme, pour s'établir à 5%** (taux correspondant à une vacance « technique »). Dans le même temps, la part de résidences secondaires, déjà très faible, devrait rester stable. A court terme, en parallèle de l'augmentation du taux de vacance, **une légère diminution de la part des résidences principales dans le parc total de logements du Pecq peut être estimée** (passant de 94,4% en 2012 à 93,8% en 2025).
- La situation du parc de logements pour l'année 2015 n'étant pas disponible, elle a été estimée à partir des données INSEE 2011 et 2012, et en fonction des données fournies par la commune (base de données des permis de construire notamment). Ainsi, entre 2012 et 2015, aucun logement (groupés ou individuels) n'a été construit sur la commune. En considérant pour cette période un taux de renouvellement comparable à celui identifié entre 1999 et 2012 dans le calcul du point mort (-0,01% du parc total de logements – voir détail du calcul ci-dessous), **la composition du parc communal en 2015 peut être estimé à 7 532 logements, soit 7 110 résidences principales.**

### *Scénario 1 : fil de l'eau*

---

Le premier scénario projette à l'horizon 2025 une estimation de la population s'appuyant sur un rythme de construction neuve quasiment identique à la période 1999-2015 : en moyenne 13 logements neufs par an.

En supplément des postulats précités, ce scénario s'appuie sur les hypothèses suivantes :

- Ce scénario poursuivant les mêmes dynamiques de construction que pour la période 1999-2015. Le taux de renouvellement, établi à -0,01% sur la période 1999-2015, reste identique.
-

- Entre 1999 et 2012, la taille moyenne des ménages a diminué, pour s'établir à 2,35 en 2012. Il est donc supposé que cette évolution à la baisse se poursuivra d'ici 2030, notamment du fait de l'augmentation des phénomènes de décohabitation et des familles monoparentales. Dans le cas d'un scénario « fil de l'eau », ce taux de cohabitation s'établit à 2,3 habitants par logement, en raison d'un effort de construction ne permettant pas de répondre aux enjeux identifiés en matière d'habitat (augmentation des familles monoparentales, décohabitation, problématique de l'accès au logement des jeunes actifs).

Au regard de ces hypothèses, le parc communal peut donc être estimé à 7 670 logements à l'horizon 2025. **Ce scénario préconise donc la réalisation de 130 logements supplémentaires par rapport au nombre de logements estimés en 2015, avec une production de 13 logements neufs par an, soit en moyenne 14 logements supplémentaires par an** en prenant en compte le renouvellement du parc (-0,01 %). En considérant un taux de résidences principales égal à 93,8%, **le parc de logements du Pecq comptabilisera 7 195 résidences principales, soit une population de 16 550 habitants à l'horizon 2030** (avec un taux de 2,3 habitants par logement).

**Ce scénario aboutit donc à une diminution du nombre d'habitants du Pecq, et ne propose pas de dynamique d'accroissement du rythme annuel de construction (taux d'évolution annuel moyen s'élèvera à -0,1% entre 2015 et 2030). Il est donc incompatible avec les objectifs fixés par l'Etat via le SDRIF, et n'a de ce fait pas été retenu.**

### *Scénario 2 : La mise en œuvre des objectifs du SDRIF et de la TOL*

Le second scénario résulte d'une application *stricto sensu* des objectifs de construction de logements fixés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé en décembre 2013.

En supplément des postulats précités, ce scénario s'appuie donc sur les hypothèses suivantes :

- La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a défini un objectif de production de 70 000 logements par an en Ile-de-France. La Territorialisation de l'Offre de Logement (TOL) propose un objectif de 1 802 logements par an pour le périmètre le bassin de territorialisation « Boucle de Montesson - Saint-Germain-en-Laye », auquel appartient Le Pecq. A l'échelle communale, ce sont les objectifs quantitatifs fixés par la carte de destination générale du SDRIF qui s'appliquent. Ainsi :
  - o 57% du territoire de la commune est référencé sous le vocable « espace urbanisé à densifier à proximité des gares » : à l'horizon 2030, ces espaces devront être caractérisés par une augmentation de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.
  - o 43% du territoire de la commune est référencé sous le vocable « espace urbanisé à optimiser » : à l'horizon 2030, ces espaces devront être caractérisés par une augmentation de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Ces éléments permettent d'estimer l'objectif démographique fixé par le SDRIF pour le Pecq à environ 19 200 habitants à l'horizon 2030.

- Sur la période 1999 – 2015, le taux de renouvellement s'établit à -0,01%. Dans le cadre d'un scénario répondant aux objectifs du SDRIF, marqué par la volonté de « faire la ville sur la ville », ce taux de renouvellement augmenterait de façon significative, pour s'établir à 0,06% sur la période 2015-2030.
- Entre 1999 et 2010, la taille moyenne des ménages a diminué, pour s'établir à 2,35 en 2012. Dans le cas d'un scénario répondant aux objectifs du SDRIF, ce taux de cohabitation s'établirait à 2,4 habitants

par logement, du fait d'un effort de construction plus important, permettant de répondre aux besoins de certains publics spécifiques (familles monoparentales, jeunes couples avec enfants).

En 2015, la densité du parc de logements du Pecq est estimée à 36 logements par hectare. L'augmentation prévue par le SDRIF à l'horizon 2030 vise donc à atteindre une densité moyenne des espaces d'habitat de 41 logements par hectare, soit un parc de 8 530 logements.

Dans le cadre de ce scénario, le nombre brut de logements à construire d'ici 2030 s'élèverait ainsi à 995 logements, auxquels il faut ajouter un besoin supplémentaire lié au renouvellement du tissu urbain (0,06%) soit une production totale de 1 070 logements (70 logements en moyenne par an).

En considérant un taux de résidences principales égal à 93,8%, **le parc de logements du Pecq comptabilisera 8 000 résidences principales, soit une population de 19 200 habitants à l'horizon 2030** (avec un taux de cohabitation de 2,4 habitants par logement).

**Ce scénario propose un effort significatif d'augmentation du rythme de construction afin d'atteindre les objectifs du SDRIF. Il correspond cependant à un rythme de construction très supérieur aux dynamiques actuelles (13 logements par an pour la période 1999-2015) et se trouve en contradiction avec la volonté soutenue par la municipalité de préserver le cadre de vie des Alpicois et de maintenir une ville « à taille humaine ». Par ailleurs, il ne prend pas en compte les différentes contraintes qui s'imposent sur le territoire (relief, PPRI, protections patrimoniales) et la densité déjà très forte de la commune (deux fois plus élevée que celle des communes limitrophes). Sa mise en œuvre ne permettrait notamment pas une adaptation adéquate des équipements et infrastructures de la commune, aujourd'hui saturés (équipements scolaires, infrastructures routières, assainissement, etc.). Il n'a de ce fait pas été retenu.**

### *Scénario 3 : Scénario médian*

Ce scénario est élaboré en fonction des projets de réalisation de logements actuellement en cours de construction ou de réflexion sur le territoire de la commune, afin d'établir des projections réalistes et fondées sur des secteurs de projet identifiés : l'objectif démographique visé est de 17 600 habitants à l'horizon 2025.

En supplément des postulats précités, ce scénario s'appuie sur les hypothèses suivantes :

- Une légère augmentation du taux de renouvellement pour s'établir à 0,03% sur la période 2015-2025.
- Un taux de cohabitation maintenu grâce à l'effort de construction et à l'arrivée d'une nouvelle population (2,37 habitants par logement peut être envisagé).
- Les opérations programmées sur la commune permettront la réalisation de 390 logements entre 2016 et 2025. Deux opérations ont déposé leur permis et permettront la réalisation de 142 logements. Par ailleurs, six autres secteurs ont été identifiés, testés par des faisabilités permettant d'estimer précisément le nombre de logements qu'ils pourraient accueillir. Ces différents secteurs font l'objet d'un périmètre de servitude de mixité sociale, permettant d'atteindre, d'ici 2025, 25% de logements sociaux sur la commune.

Selon ces estimations, environ 390 logements seront donc réalisés d'ici 2025, soit approximativement 40 logements par an. Le parc de logements du Pecq atteindra donc 7 920 logements en 2025, correspondant à 17 600 habitants.

Ce scénario est donc plus ambitieux que le scénario 1 « au fil de l'eau » et propose un véritable effort dans le rythme de construction permettant de se rapprocher des objectifs du SDRIF tout en prenant en compte les particularités de la ville du Pecq, par une adaptation du rythme de construction.

Ces chiffres sont basés sur des tests de faisabilité précis sur chacun des secteurs identifiés et font l'objet de périmètre de servitude de mixité sociale, assurant ainsi le respect des 25% de logements locatifs sociaux d'ici 2025. Trois de ces secteurs font l'objet d'une OAP. Ce scénario 3 répond à l'objectif du PADD de cibler l'effort de construction dans une logique de renouvellement de la ville sur elle-même et de préservation du cadre urbain et paysager actuel. C'est donc ce scénario qui a été retenu.

## 2.3 Analyse des effets supposés du scénario 3

Evolution du parc de logements et de la population 2015/2025	
Etat du parc de logements d'ici 2025	7 920 logements
Nombre de logements supplémentaires d'ici 2025	390 logements
Rythme moyen de construction (2016-2025)	40 logements par an
Population alpicoise d'ici 2025	17 600 habitants
Taux d'évolution annuel moyen (2016-2025)	0,5 %

Programmation des logements	
Résidences principales de moins de 40 m <sup>2</sup> : manque important (9% en 2012), forte demande <b>=&gt; effort de construction pour atteindre 12 %</b>	Entre 40 et 50 % de la construction neuve
Résidences principales de 40 à 99 m <sup>2</sup> : très présents (71% en 2012), nécessite une légère baisse de la part dans le parc total <b>=&gt; légère réduction de la part pour atteindre 68 %</b>	Entre 35 et 45 % de la construction neuve
Résidences principales de 100 m <sup>2</sup> et plus : présents (20% en 2012), stabilisation de la part <b>=&gt; effort de construction pour maintenir 20 %</b>	Entre 10 et 20 % de la construction neuve

Evolution de la structure par âge de la population				
Hypothèse A : Structure par âge de la population en 2025 : Part de chaque classe d'âge identique par rapport à celle de 2012.	Classe d'âge	Part		
	0-14 ans	18,7%		
	15-29 ans	16,4%		
	30-44 ans	20,4%		
	45-59 ans	20,0%		
	60-74 ans	13,7%		
	75 ans et +	10,9%		
		Classe d'âge	Part	17609
	0 à 2 ans	2,9%	511	37
	2 à 5 ans	4,8%	848	61
	6 à 10 ans	6,2%	1092	78
	11 à 14 ans	4,8%	848	61
	0/14 ans	18,7%	3298	236

Hypothèse B : Rajeunissement de la population des 0/17ans à l'horizon 2025 en raison de l'effort de construction neuve.	<b>Classe d'âge</b>	<b>Part</b>		
	0-14 ans	19,5%		
	15-29 ans	17,0%		
	30-44 ans	21,0%		
	45-59 ans	19,5%		
	60-74 ans	13,0%		
	75 ans et +	10,0%		
Augmentation du nombre de 0/14 ans entre 2016 et 2025	<b>Classe d'âge</b>	<b>Part</b>	<b>17609</b>	<b>Différentiel</b>
	0 à 2 ans	3,1%	546	72
	2 à 5 ans	5,0%	880	93
	6 à 10 ans	6,4%	1127	113
	11 à 14 ans	5,0%	880	93
	0/14 ans	19,5%	3434	372
	Augmentation d'environ 75 enfants (entre 60 et 90) en âge d'être scolarisé en école maternelle et d'environ 95 (entre 80 et 115) en école élémentaire. <b>Les estimations des besoins en équipements scolaires sont développés dans le volet 4 du présent rapport.</b>			

## 2.4 L'adéquation entre le scénario retenu et les possibilités offertes par le règlement

Le PADD du Pecq fixe un objectif ambitieux de 40 à 50 logements par an, soit environ 400 logements sur le temps d'application du PLU. Pour parvenir à y répondre, deux applications distinctes de l'effort de construction sont proposées : la mise en œuvre des projets identifiés par la ville, et l'évolution spontanée des tissus.

### *La mise en œuvre des projets identifiés par la ville*

Un certain nombre de projets est d'ores-et-déjà identifiés par la ville. Ils portent sur la construction, à l'horizon 2030, d'environ 390 logements.

Ces projets sont à des stades d'avancement différents :

- Permis déposés pour Cofrinvest et Promogim ;
- Projets en cours d'étude : La Poste, Hameau Sisley, Jean Moulin
- Secteur de projets dont le foncier appartient à la Ville, mais qui seront libérés dans un second temps : Vignes Benettes, Ecole Centre, encadrés par une OAP ;
- Secteur de projet privé, encadré par une OAP : Zone Picard

Huit secteurs spécifiques dédiés à la construction de nouveaux logements permettront à la Ville de répondre à l'objectif d'atteindre 25% de logements sociaux d'ici à 2025 :

- Angle avenue de la Paix / Avenue Jean Jaurès : 64 logements dont 40% de logements sociaux
- 9 quai Voltaire : 78 logements dont 30% de logements sociaux.
- 7 rue de l'Ermitage : conventionnement de 130 logements.
- 36 rue de Paris : 30 logements dont 40% de logements sociaux.
- 40 bis rue du Président Wilson : 30 logements dont 25% de logements sociaux.
- 13 quai du 8 mai 1945 : 30 logements (100% de logements sociaux).
- Avenue du Pasteur Martin Luther King : 80 logements dont 50% de logements sociaux.
- 8 rue Adrien Descombes : 25 logements (100% de logements sociaux)

A ces secteurs s'ajoute le potentiel que représente l'évolution de l'emprise de l'actuel Technoparc sur la commune. Une partie de son emprise a été classée en zone UB, permettant la réalisation de logements collectifs, sans qu'aucun projet concret n'ait aujourd'hui été étudié.

### *L'évolution spontanée des tissus*

---

La richesse du territoire empêche un calcul précis et exhaustif des possibilités d'évolution des tissus urbains du Pecq. Cependant plusieurs potentiels ont été étudiés et identifiés :

#### **Potentiel d'accueil logements vacants**

En 2012, le taux de vacance du parc de logements communal s'élevait à 4,4% seulement. En supposant que l'augmentation du nombre de logements assouplira le marché immobilier local, ce très faible taux augmentera probablement légèrement à court terme, pour s'établir à 5% (taux correspondant à une vacance « technique »). Il n'existe donc pas de potentiel d'accueil en logements vacants.

#### **Transformation des résidences secondaires en résidences principales**

En 2012, le parc de logements alpcois comptait 1,2 % de résidences secondaires. Cette part très faible devrait se stabiliser. Au vu des projections démographiques du scénario retenu, la ville devrait compter en 2025, 95 résidences secondaires (+5 par rapport à 2012).

#### **Potentiel d'accueil du tissu urbain non bâti**

Cette analyse vise à recenser le nombre de dents creuses urbanisables situées au sein du tissu urbain constitué et des espaces en friches. Le territoire communal est aujourd'hui entièrement constitué.

Quelques friches industrielles constituent un potentiel foncier transformable et font déjà l'objet d'opérations immobilières : projet Promogim et projet Cofrinvest.

#### **Potentiel de densification du tissu urbain bâti : intensification pavillonnaire (démarche BIMBY)**

Les cartes suivantes permettent de mettre en évidence le potentiel de densification du tissu urbain bâti, plus particulièrement au niveau de l'intensification des logements en tissu pavillonnaire. En effet, les nouvelles règles du PLU, et notamment la suppression des COS, permettront en fonction des initiatives privées des propriétaires une densification ponctuelle des secteurs pavillonnaires, principalement en zone UD.

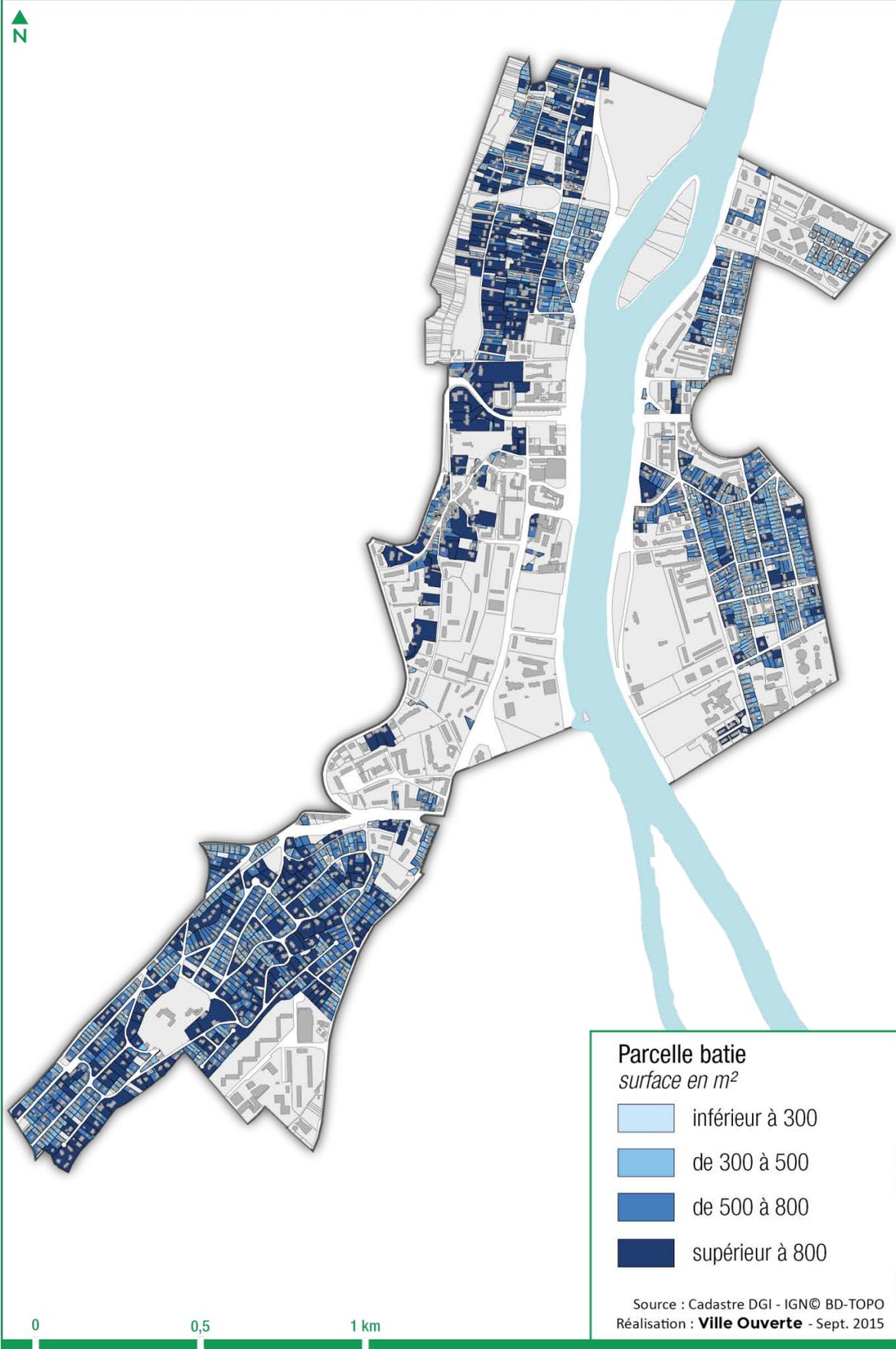
Comme l'illustrent les cartes suivantes, le parcellaire pavillonnaire communal se caractérise par :

- **Carte 1** : Des surfaces inégales selon les quartiers : une superficie moyenne importante, supérieure à 800 m<sup>2</sup> dans les quartiers de Grandchamp, de la partie haute du quartier Cité ; et des superficies plus modestes dans les quartiers Mexique, Canada et la partie basse du quartier Cité. Le nouveau règlement pourra modifier l'emprise minimum de construction au sol des secteurs au parcellaire le plus large, pour la fixer à 30% de la surface de la parcelle (soit 240m<sup>2</sup> pour une parcelle de 800m<sup>2</sup>).
- **Carte 2** : une emprise au sol du bâti existant inférieure à 20% voire même 10% dans les secteurs au parcellaire large et de 20 à 40% dans les autres. Le nouveau règlement offrira donc dans certaines zones, des droits à construire supplémentaires en matière d'emprise au sol (de 10 à 20% de la superficie des parcelles). Cela implique que dans le cas de certaines parcelles, l'emprise au sol pourrait être doublé et ainsi accueillir une nouvelle construction au sein d'une même parcelle.

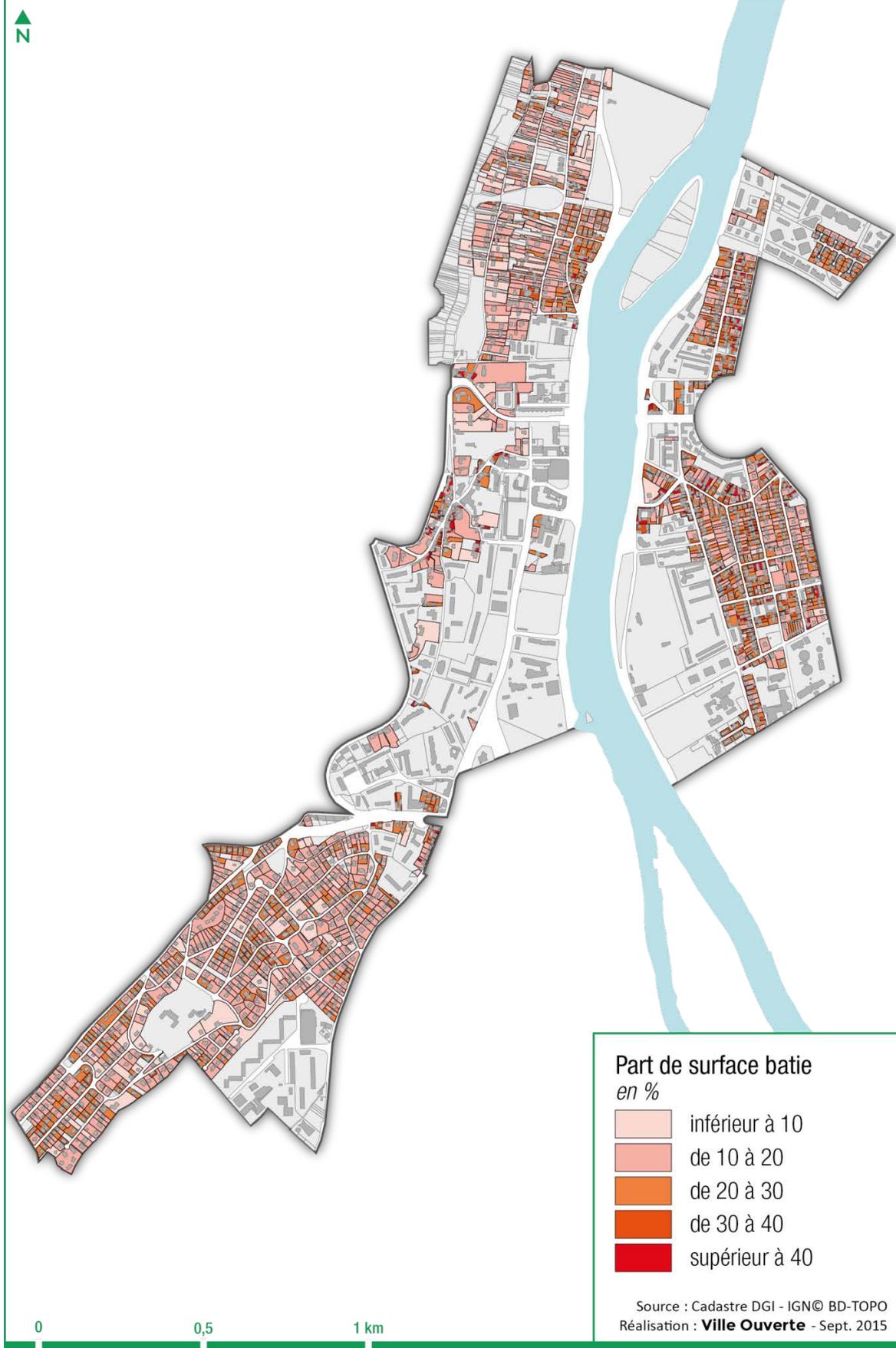
- **Carte 3** : des superficies non bâties généreuses sur les parcelles larges, parfois supérieures à 800m<sup>2</sup>. Elles permettent, dans le cadre des possibilités de densification mises en évidence par les deux cartes précédentes, d'envisager la construction de logements, en fonction de l'implantation du bâti existant et de la configuration de la parcelle.



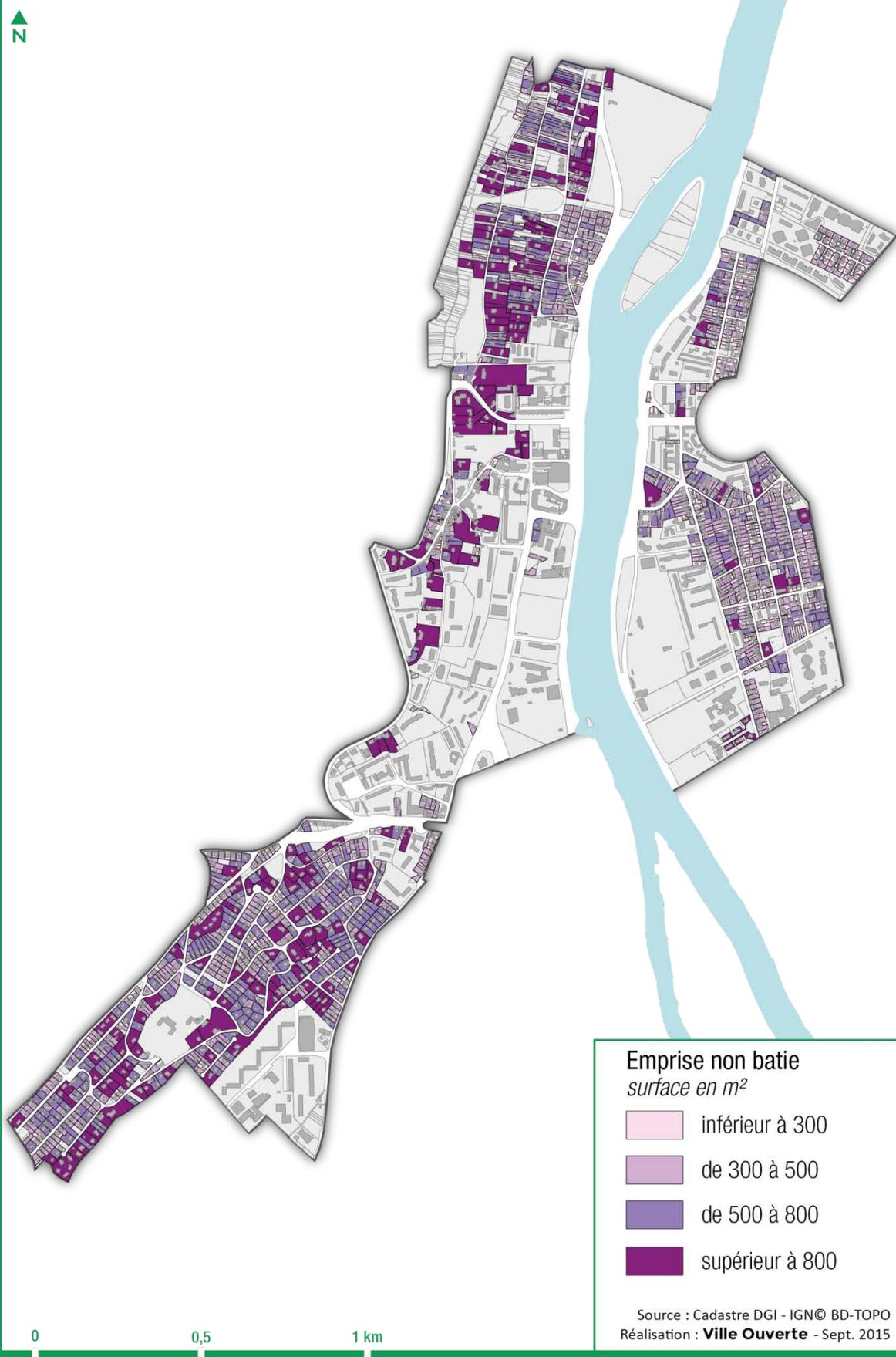
# 1 - SURFACE TOTALE DES PARCELLES BÂTIES



## 2 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL



### 3 - SURFACES LIBRES DES PARCELLES BÂTIES



Les travaux menés dans le cadre de l'ANR Bimby (relatifs à l'intensification des tissus pavillonnaires) offrent un cadre méthodologique reconnu pour l'estimation du potentiel de construction lié au gisement mis en évidence au niveau des typologies de la zone U.

L'estimation du potentiel peut être réalisée en fonction de quatre types de possibilité d'implantation des nouvelles constructions :

à l'arrière,



sur le côté,



en angle



ou à l'avant.



Cette identification est ensuite complétée par un travail de terrain permettant de vérifier la faisabilité de ces divisions parcellaires. Au vu du contexte paysager et patrimonial du Pecq et dans le cadre de l'élaboration de l'AVAP, un certain nombre de parcelles densifiables n'ont pas été comptabilisé dans ce potentiel.

Le gisement de logements lié au potentiel de densification de la zone U est estimé à 55 unités environ. La vitesse de mobilisation de ce potentiel par les propriétaires privés a été établie par les recherches de l'ANR Bimby (en fonction d'expériences diverses, de sondages, d'études du marché immobilier à l'échelle nationale, etc.) à 1% de construction par an. **Ce taux appliqué à la période de projection du PADD, à l'horizon 2025, laisse supposer un potentiel de 5 logements environ par an.**

#### **Conclusion de l'estimation des possibilités d'évolution spontanée des tissus**

**Le territoire communal est aujourd'hui totalement urbanisé à l'exception de certaines zones identifiées comme des secteurs de projet.**

**Le faible potentiel d'une évolution spontanée identifiée, croisé au fait que depuis l'approbation du POS, les habitants ne se sont que partiellement saisis de leurs droits à construire, renforcent l'importance des secteurs de projet dans les projections démographiques. En effet, l'existence d'un potentiel ne conditionne pas forcément sa réalisation, qui elle-même dépend de la situation propre des propriétaires, de l'état des marchés foncier et immobilier...**

**Le PLU du Pecq vise à mettre en œuvre un projet ambitieux de développement démographique (+40 à 50 logements par an), fondé sur une territorialisation de l'évolution des droits à construire, en fonction des types de tissus urbains en présence :**

- **maintien des droits à construire en zone UA, correspondant à des tissus déjà constitués et à forte valeur patrimoniale ;**
- **augmentation des droits à construire en zone UB et UC, correspondant à des quartiers d'habitat mixte accueillant la plupart des secteurs de projet ;**
- **maîtrise des droits à construire dans les quartiers pavillonnaires en UD et UE, afin de préserver la qualité du cadre de vie.**

**Ce principe de densification sur des secteurs de projet ciblés et identifiés constitue l'un des points majeurs de la mise en œuvre du PADD du Pecq, permettant de répondre aux objectifs de croissance résidentielle tout en préservant le cadre de vie.**

### 3 PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

#### 3.1 La division du territoire en zones urbaines et naturelles

##### *a. Les principes du nouveau document graphique réglementaire*

Dans le cadre de la transformation du POS en PLU, le nouveau zonage réglementaire a été entièrement revu, selon deux principes :

- un principe de simplification : le nouveau zonage ne comporte plus que 7 zones, contre 10 précédemment : 6 zones urbaines et une zone naturelle. Ces 7 zones sont divisées en 16 sous-secteurs, contre 35 sous-secteurs précédemment. Cette évolution permet donc une lecture et une compréhension facilitée du zonage, tout en maintenant un niveau de détail permettant d'appréhender la diversité du territoire alpin ;
- un principe de remise à plat du zonage initial, dans la définition des zones et leur délimitation : le zonage du précédent POS avait été approuvé en 1997. Le nouveau zonage réinterroge partiellement cet héritage pour s'appuyer sur des critères typo-morphologiques rassemblant des sous-secteurs qui n'avaient plus lieu d'être.

##### *b. Les différentes zones du document graphique*

UA	Zone urbaine du centre ancien		Zone du Vieux Centre Historique et des grandes propriétés des coteaux dont il convient d'assurer une protection efficace.  Une partie de la zone est couverte par un secteur à plan, destiné à encadrer les évolutions du bâti patrimonial, en prenant également en compte les risques d'effondrement liés aux carrières.
UB	Zone centrale mixte composée d'immeubles d'habitation, de commerces, de bureaux et d'équipements divers.	UB-1	Le sous-secteur UB-1 correspond à la zone de transition paysagère et urbaine, située entre le centre ancien du Pecq et la zone centrale mixte.
UC	Zone urbaine mixte à dominante résidentielle, correspondant à un habitat collectif contemporain	UCb	Secteur situé sous les terrasses de Saint-Germain-en-Laye, zone stratégique marquant le lien tissu urbain à dominante collective et tissu pavillonnaire
		UCc	Secteur situé en tête de pont rive droite
UD	Zone urbaine à dominante résidentielle pavillonnaire, caractérisée par l'existence d'un patrimoine urbain et architectural à	UDa	Tissus pavillonnaires situés principalement dans les quartiers Mexique et Canada.
		UDb	Quartier du lotissement de Grandchamp, correspondant à un ensemble patrimonial paysager de qualité, à maintenir
		UDb-1	Sous-secteur qui correspond à l'emprise spécifique du Château de Grandchamp.

	maintenir.		Le lotissement du « Hameau Sisley », caractérisé par une trame parcellaire spécifique, fait l'objet d'un plan masse.
UE	Zone urbaine à dominante résidentielle et pavillonnaire du quartier Cité, s'inscrivant dans un cadre paysager particulier à conserver.	UEa, UEb, UEc	La zone est divisée en trois sous-secteurs qui se distinguent par des règles particulières eu égard à la qualité paysagère du site.
UX	Zone urbaine à vocation principale économique	UXa	Zone du Technoparc
		UXb	Zone couvrant les autres secteurs d'activités.
UM	Zone urbaine spécialisées réservée au service public ferroviaire	Pas de secteur	Talus et abords de la voie ferrée du RER.
N	Zone naturelle	Na	Sous-secteur qui comprend les sites d'équipements publics pouvant accueillir certaines constructions sous condition : le stade, le cimetière, le parc Corbière

### c. L'évolution des surfaces

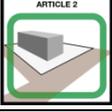
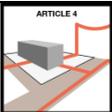
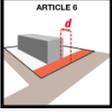
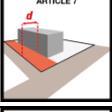
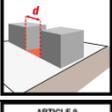
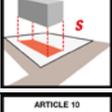
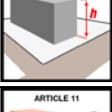
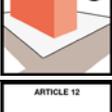
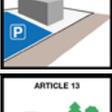
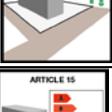
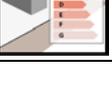
Suite aux évolutions du zonage et à sa simplification, il est difficile d'établir un comparatif très précis entre les superficies des zones du POS et du PLU suite à la simplification des zones. Le tableau suivant présente une comparaison relativement réaliste.

Zones POS 1997	Surfaces (en ha)	Part de la surface totale (en %)	Zones PLU	Surfaces (en ha)	Part de la surface totale (en %)
UA	12	4,1	UA	13,3	4,6
UB	8,5	2,9	UB	6,5	2,2
UD	3	1,0			
UC	71	24,2	UC	77,6	26,8
UE	56,4	19,2	UD	83,9	29,0
UG	35	11,9			
UH	20,1	6,9	UE	17,6	6,1
UJ	12	4,1	UX	8,7	3,0
UM	6	2,1	UM	3,1	1,1
ND	69	23,5	N	78,6	27,2
<b>Total</b>	<b>293</b>	<b>100</b>	<b>Total</b>	<b>289,4</b>	<b>100</b>

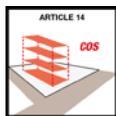
\* La superficie totale des zones telles que comptabilisées dans le PLU est obtenue grâce au géo-référencement du cadastre, indisponible à l'époque du POS. Cela explique donc le décalage entre les deux totaux. La superficie

communale réelle et précise est bien de 289,4 hectares. L'indication des pourcentages permet les comparaisons.

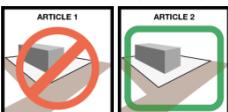
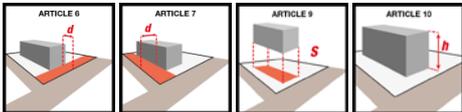
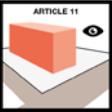
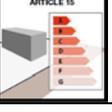
### 3.2 L'écriture d'un règlement adapté aux objectifs de la ville

Articles		
1		Ces articles permettent d'assurer la mixité fonctionnelle des zones. Ils comportent des dispositions générales applicables dans chaque zone en matière de prévention des risques naturels (carrières, inondation), de limitation des nuisances (installations dangereuses, secteurs affectés par le bruit) mais également désormais des dispositions particulières pour la protection de l'activité économique et notamment commerciale et à la mixité sociale.
2		
3		Ces articles visent à assurer la desserte par les réseaux et l'accès dans les conditions habituelles des espaces urbains. Ces articles énumèrent notamment des prescriptions ou recommandations pour les accès, l'assainissement, la collecte des déchets, la récupération des eaux pluviales.
4		
6		Ces articles relatifs à la morphologie urbaine visent à préserver les grandes caractéristiques des tissus. <b>L'article 6</b> indique comment les constructions sur rue doivent s'implanter par rapport aux voies. Dans chaque zone, les implantations sont différentes selon les formes urbaines existantes ou souhaitées : alignement obligatoire sur certains axes principaux ou reculs obligatoires dans certaines rues pour préserver les jardins de devanture.
7		<b>Les articles 7 et 8</b> indiquent comment les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites des terrains ou s'écarter l'une de l'autre sur le même terrain. Ces règles dites « de prospect » ont été assouplies dans le PLU pour favoriser l'éclairage et l'ensoleillement des logements, favoriser l'expression architecturale et permettre une légère densification des bâtiments existants.
8		
9		<b>L'article 9</b> indique quelle surface du terrain peut être occupée par les constructions. Globalement, les emprises au sol restent limitées au Pecq pour garder des surfaces perméables aux eaux pluviales et préserver le caractère vert de la commune.
10		<b>L'article 10</b> régit les hauteurs des constructions. Les hauteurs maximales ont été adaptées aux différents tissus urbains existant au Pecq et aux enjeux paysagers de chaque quartier.
11		Les prescriptions sur l'aspect extérieur des constructions et sur l'aménagement des espaces extérieurs sont adaptées aux différents tissus et typologies de parcelles. <b>L'article 12</b> vise à assurer les conditions de stationnement en fonction des destinations (habitat, activités, équipements, etc.). Les normes de stationnement pour les voitures ont été revues à la baisse dans le PLU pour l'habitat et l'activité économique en tenant compte de l'évolution du taux de motorisation des ménages et de modes de transport des actifs.
12		
13		<b>L'article 13</b> régit les espaces libres et les plantations. Le PLU introduit la distinction entre les espaces végétalisés et les jardins de pleine-terre.
15		<b>L'article 15</b> régit les performances énergétiques et environnementales que les nouvelles constructions doivent respecter.

16		<b>L'article 16</b> régleme nte les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique s
----	---	---



Les articles 5 et 14 (caractéristiques des terrains, surface notamment, et coefficient d'occupation des sols, droit à construire par parcelle) ont été supprimés par la loi Alur en 2014.

Thématiques traitées	Articles concernés du règlement du POS et/ou du PLU	Traduction graphique du zonage
Mixité sociale et fonctionnelle	Particulièrement 1 et 2 	Périmètre de servitude visant la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale
Formes urbaines	6, 7, 9 et 10 	Emprises constructibles Alignements autorisés
Patrimoine	Essentiellement l'article 11 ainsi que les annexes patrimoniales 	Recensement au titre de l'article L151-19
Espaces verts	Exclusivement en article 13 	article L151-23
Performances énergétiques		
Déplacements et stationnement	Exclusivement en article 12 	Périmètre de 500m autour des gares impliquant des règles spécifiques

#### d. L'adaptation aux évolutions législatives

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a entériné la suppression des articles 5 (Caractéristiques des terrains) et 14 (Coefficient d'Occupation du Sol) des règlements de PLU. Le nouveau règlement s'attache à adapter le dispositif réglementaire à cette évolution législative, par la mobilisation d'autres règles :

- art. 9 (coefficient d'emprise au sol) : cet outil déjà présent dans le POS est aujourd'hui utilisé dans toutes les zones, à l'exception des zones UB, UM et N.
- art. 10 (hauteur maximale des constructions) : cet article est réglementé pour l'ensemble des zones urbaines.

- art. 13 (espaces libres et plantations) : cet article est réglementé pour toutes les zones.

L'articulation de ces trois articles permet ainsi d'appréhender la question de la densité des différents tissus de la ville de façon plus intuitive et lisible que le recours au coefficient d'occupation des sols, supprimé par la loi ALUR.

#### *e. Les autres outils réglementaires matérialisés sur le zonage*

Les dispositifs complémentaires au PLU, déjà présents dans le POS ont été ajustés et maintenus. Les périmètres et repérages ont été réactualisés en fonction des évolutions du territoire. Il s'agit :

- Des espaces boisés classés, des espaces paysagers protégés et des cœurs d'îlots ;
- Des emplacements réservés pour des ouvrages d'intérêt collectif ;
- Des périmètres de servitude visant la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- Des éléments de patrimoine architectural et paysager à protéger et mettre en valeur ;
- Des bandes d'emprise constructibles ;
- Des alignements autorisés ;

Ils sont présentés plus en détails ci-après au sein des justifications thématiques du document.

**Le nouveau dispositif réglementaire du PLU du Pecq permet ainsi de répondre à l'évolution législative de la loi ALUR (suppression des articles 5 et 14 des règlements) tout en conjuguant densification et préservation du cadre de vie par la mobilisation de divers outils permettant un travail fin.**

### 3.3 Les dispositions réglementaires de mise en œuvre du PADD

Ce chapitre présente les dispositions réglementaires traduisant les orientations du PADD. Ces dispositions sont regroupées par thématiques qui peuvent concerner différentes pièces opposables du PLU : Orientations d'Aménagement et de Programmation, Zonage et Règlement.

Rappel des objectifs du PADD	Dispositions du zonage et du règlement
<b>Protéger et valoriser les qualités et l'identité du système paysager local</b>	<p><b>ZONAGE</b> : Les espaces verts et parcs publics structurants du territoire, déjà classés en zone naturelle ND dans le POS, sont maintenus en zone naturelle. Le nouveau zonage réduit le nombre de sous-secteurs et limite leur constructibilité. La zone naturelle est par ailleurs étendue au niveau du secteur UDb-1, pour prendre en compte la réalité des EBC identifié sur la parcelle.</p> <p><b>ARTICLE 2 / ANNEXE</b> : Dans les zones d'anciennes carrières souterraines, les nouvelles constructions et les extensions de constructions existantes sont soumises à autorisation préalable de l'Inspecteur des Carrières.</p> <p><b>ARTICLE 6</b> : En zone UE, afin de ne pas créer d'écran bâti dans le paysage, les nouvelles constructions devront être implantées avec la gouttière parallèle à la voie.</p> <p><b>ARTICLE 10</b> : En zone UE, afin de préserver la lecture des terrasses et favoriser l'intégration paysagère du bâti, les hauteurs maximales sont échelonnées en fonction de leur localisation sur le coteau (entre 8 et 4m). Les hauteurs maximales à l'acrotère sont supérieures aux hauteurs maximales à l'égout, afin d'inciter et favoriser les toitures-terrasses.</p>
<b>Conserver la diversité de la trame</b>	<p><b>ZONAGE</b> : Actualisation du recensement des espaces verts et des espaces boisés de qualité permettant de définir 3 types de protection :</p>

<p><b>verte et renforcer les continuités écologiques</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• les <b>Espaces boisés classés</b>, au titre de l'article L113-1 et suivants du codes de l'urbanisme</li> <li>• les <b>Espaces paysagers protégés et des cœurs d'îlots</b>, en vertu de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, permettant d'instaurer des zones non constructibles – dans les jardins en fond de parcelle des tissus pavillonnaires ou des grands parcs des résidences collectives – pour assurer le maintien des continuités écologiques. L'évolution va dans le sens d'une meilleure protection de ces espaces : les droits de constructibilités ont été modifiés pour mieux intégrer les possibilités de constructions d'annexes et limiter le grignotage de ces espaces naturels. Ce dispositif de protection des cœurs d'îlots n'est pas appréhendé comme un moyen de limiter les divisions parcellaires, mais bien comme un outil de mise en valeur de la trame verte.</li> <li>• un repérage des <b>arbres d'intérêt</b> au titre des articles L151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme. Ce repérage interdit l'abattage de ces arbres, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Chaque arbre repéré fait l'objet d'une fiche justifiant ses qualités esthétiques, paysagères et écologiques, l'ensemble des fiches figurant en annexe.</li> </ul> <p><b>ARTICLE 13</b> : Introduction de la notion de jardin en pleine-terre dans les zones UA, UC, UD, UE.</p>
<p><b>Restaurer la trame bleue comme maillage structurant du territoire alpicois</b></p>	<p><b>ANNEXES, ARTICLES 1,2</b> : Les constructions respecteront les règlements du PPRI et du Périmètre de Protection de la Nappe d'eau de Croissy</p> <p><b>ARTICLE 10</b> : Dans le périmètre couvert par le P.P.R.I., les hauteurs seront mesurées par rapport au niveau des P.H.E.C. (Plus Hautes Eaux Connues), référencées sur le Plan de Prévention des Risques d'Inondation annexé au PLU, majorées de 0,20 mètres, soit 26,79 mètres NGF.</p> <p><b>ARTICLE 13</b> : Le règlement impose qu'un pourcentage de 75% de surfaces non bâties soit aménagé en jardin de pleine terre pour favoriser l'infiltration</p>
<p><b>Préserver la pluralité des identités de quartier</b></p>	<p><b>ARTICLES 6,7,8,9,10,13</b> : Le règlement propose une déclinaison des articles encadrant la forme urbaine en fonction des caractéristiques des différentes zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maintien des qualités patrimoniales urbaines en zone UA : retrait, faible emprise au sol, variété des implantations possibles ;</li> <li>• préservation de la diversité des tissus situés en zone UB et UC : souplesse dans les implantations des constructions, nuancée le long de certains axes structurants où l'alignement est autorisé afin de structurer le paysage urbain, emprises au sol progressives et déclinées selon les secteurs...</li> <li>• préservation du caractère pavillonnaire des zones UD et UE, par une souplesse marquée en matière d'implantation, des emprises au sol limitées (entre 15 et 35% maximum selon les sous-secteurs) et des exigences importantes en matière de traitement des espaces libres (entre 50 et 75% de jardins en pleine terre). Par ailleurs, les règles de hauteurs sont nuancées selon les secteurs, et permettent d'encourager ou non les toitures-terrasses.</li> </ul> <p><b>ARTICLE 11</b> : mise en place de recommandations et prescriptions</p> <p><b>ANNEXE</b> : En parallèle de la révision du PLU la Ville s'est également engagée dans une procédure de révision de sa Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), en vue de réaliser une <b>Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine</b> (AVAP). Le zonage de celle-ci se superpose partiellement à celui du PLU, en instaurant des règles plus contraignantes. L'AVAP permet ainsi un encadrement de l'évolution architecturale des constructions d'intérêt patrimonial, la préservation des constructions et des séquences urbaines plus remarquables grâce à un recensement préalable et la définition de règles encadrant l'évolution des constructions récentes et</p>

	<p>futures au sein des aires patrimoniales.</p> <p><b>ZONAGE</b> : une <b>protection des bâtiments remarquables</b> pour leur intérêt patrimonial et architectural, au titre de l'article L151-19. Cette protection vient compléter le dispositif de l'AVAP, en repérant les constructions d'intérêt situées en-dehors du périmètre de la servitude patrimoniale. Des règles particulières à ces éléments sont définies et permettent d'en préserver la qualité, tout en leur offrant des possibilités d'évolution.</p>
<b>Améliorer les liaisons entre les quartiers</b>	<p><b>ARTICLE 3</b> : En UDa, les accès carrossables aux terrains sont réduits pour ne pas entraver la circulation des piétons.</p> <p><b>ARTICLE 12</b> : Les normes de stationnement pour les cycles sont augmentées, en se conformant notamment aux exigences en vigueur, notamment les prescriptions du Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF).</p> <p>Le renvoi à la législation en vigueur permet de s'assurer de la pertinence du document d'urbanisme qui s'adaptera aux évolutions du Code de la construction et de l'habitat. Ces mesures faciliteront à terme le remisage des vélos dans les logements et les lieux de travail.</p>
<b>Renforcer les liaisons à l'échelle supra-communale</b>	<p><b>ARTICLE 12</b> : Les normes de stationnement ont été réduites pour tenir compte des modes de transport actuels et des projections de baisse de l'utilisation des véhicules à moteur. En effet, l'accompagnement de l'augmentation de l'offre de transports en commun du territoire, et les choix liés en matière de développement urbain – concentration au niveau des pôles de transports existants ou futurs – permettront à terme de faire évoluer les pratiques en diminuant la place de la circulation routière.</p>
<b>Affirmer le dynamisme économique local et l'intégrer au cœur du territoire</b>	<p><b>ZONAGE- ARTICLES 1/2</b> : Maintien d'une zone UX monofonctionnelle réservée à l'activité économique.</p> <p><b>ARTICLES 6,7,8</b> : Assouplissement des règles de retrait, avec diminution des distances par rapport à la voie et aux limites séparatives</p> <p><b>ARTICLES 9,13</b> : Emprise au sol plus élevée (UXa : 50% et UXb 40%) et exigence en pourcentage d'espaces verts réduite pour offrir un cadre plus souple, plus propice au développement du secteur, en fonction des besoins liés aux activités.</p> <p><b>ARTICLE 12</b> : Modulation des normes de stationnement de l'activité économique pour adapter les règles à leur fonctionnement.</p>
<b>Définir des perspectives d'évolution communale raisonnées pour répondre à la demande</b>	<p>Le règlement propose un assouplissement des règles en matière de développement résidentiel, via les dispositions concernant les occupations du sol et les règles de morphologie urbaine :</p> <p><b>ZONAGE/ARTICLES 1,2</b> : L'ensemble des zones urbaines du PLU autorise la construction de logements, notamment sur une partie du Technoparc qui apparaît en zone UC. Cette disposition, cohérente avec l'évolution législative de la loi ALUR, permet de favoriser la mixité fonctionnelle des tissus et d'éviter la mise en place d'une logique de « zoning ».</p> <p><b>ARTICLES 6/7/8/9/10</b> : Le règlement propose une distinction entre les différentes zones urbaines, en fonction de leurs capacités à accueillir des constructions neuves, dans une logique de renouvellement urbain et de densification. Cette distinction se fonde également sur les caractéristiques urbaines des différents tissus de la ville et des densités déjà importantes du territoire communal.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En zone UC, à dominante d'habitat collectif, l'emprise au sol est augmentée (de 35 à 40%) et des dispositions spécifiques aux constructions individuelles sont introduites (réduction des distances par rapport aux limites séparatives pour les extensions d'une surface de plancher maximale de 60 m<sup>2</sup>).</li> <li>• En zone UD, l'évolution des règles vise le maintien de la qualité urbaine et paysagère des secteurs pavillonnaire et de l'équilibre bâti/espaces verts. L'article 7 est assoupli pour les parcelles de petites tailles (d'une largeur inférieure à 14m) pour permettre des extensions en limites séparatives, si le</li> </ul>

	<p>bâtiment de la parcelle voisine est déjà implantée en limite séparative. Cette évolution permet une densification adaptée aux variations de la trame parcellaire.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En zone UE, l'article 7 est modifié, les distances minimales par rapport aux limites séparatives sont réduites (6m et non plus 8m en cas de façade principale). Une dérogation à l'article 9 est introduite pour les extensions, sous réserve de respecter les articles 6,7 et 8 et dans la limite d'une extension de 30% de la surface de plancher existante.</li> </ul> <p><b>ARTICLES 6/7/8/9/10 DE L'ENSEMBLE DES ZONES</b> : Possibilité de déroger aux règles de gabarit dans la limite de 25 cm pour les travaux d'isolation thermique, afin de répondre aux nouvelles exigences</p> <p><b>ANNEXE/ZONAGE</b> : Trois secteurs d'OAP ont été identifiés, définissant des invariants pour concentrer l'effort de construction et de densification sur des opérations-phare.</p>
<b>Poursuivre l'effort de construction de logements sociaux</b>	<p><b>ZONAGE - ARTICLE 2</b> : Un périmètre de mixité sociale a été créé sur l'ensemble de la commune – à l'exception du secteur UDb. Ainsi, tout programme de logements comportant plus de 6 logements, devra comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux. Des sous-secteurs spécifiques ont été définis sur les secteurs de projet permettant de définir des pourcentages plus importants.</p> <p><b>ZONAGE</b> : L'ensemble de ces servitudes de mixité sociales sont délimitées au document graphique réglementaire et définies dans l'annexe du règlement 4.5.</p>
<b>Adapter l'offre de services et d'équipements aux besoins de la population</b>	<p><b>ARTICLES</b> : Affirmation de dispositions particulières pour les équipements publics, afin d'établir une réglementation souple pour permettre de nouvelles créations ou évolutions futures.</p> <p><b>ANNEXE</b> : L'OAP Vignes Benettes fixe la nécessité d'inclure une crèche dans le programme.</p>
<b>Consolider l'offre commerciale</b>	<p><b>ZONAGE</b> : Le secteur UB offre un cadre favorable et souple afin de faciliter la réalisation du projet Cœur-de-Ville.</p>

### 3.4 L'annexe du règlement

L'annexe du règlement constitue un document de valeur réglementaire venant préciser les prescriptions sur certains points-clés.

Elle contient ainsi :

- le glossaire regroupant l'ensemble des définitions des notions mobilisées dans le règlement. Ce glossaire permet de préciser la règle et d'explicitier son application ;
- un nuancier permettant de définir des couleurs pour les ravalements de façades et de renouvellement des menuiseries et autres éléments de façade ;
- Un guide des clôtures ;
- la liste des emplacements réservés du PLU :
  - les ER n°1 et 2, correspondent à des projets de réalisation de deux bassins de stockage des eaux de pluie, demandés par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement.
- La liste des périmètres de servitude de mixité imposant un pourcentage de logement social à réaliser ;
- La liste des secteurs de plan-masse, correspondant à des secteurs présentant une trame parcellaire originale et particulière impliquant des règles spécifiques. Ces secteurs faisaient déjà l'objet de plans masses dans le POS actuel :

- Secteur Centre historique : tissu historique du Pecq, outre le caractère patrimonial du secteur et un tissu de bourg spécifique, ce secteur présente un risque important d'effondrement dû à la présence d'anciennes carrières souterraines qui limite les possibilités de construction ;
- Secteur du Hameau Sisley : encadrement des possibilités d'extension du bâti existant.

**Les justifications de dérogation au règlement du PLU sont présentées dans le document spécifique à la présentation de ces secteurs de plan-masse.**

- La liste des bâtiments remarquables, dont la protection se justifie pour leur intérêt architectural ou historique.
- La liste des arbres d'intérêt, dont la protection se justifie pour leur intérêt paysager ou historique.

## 3.5 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

### *a. Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation*

---

Définies aux articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Selon ces articles :

*Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

La portée juridique des OAP est précisée à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme. Cet article prévoit ainsi que « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations

d'aménagement et de programmation ». Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance de toute autorisation d'urbanisme

Depuis la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite Grenelle II, de 2010, les OAP sont obligatoires pour tout nouveau secteur ouvert à l'urbanisation. Elles participent par ailleurs à la mise en œuvre des objectifs du PADD et doivent donc être établies dans le respect des orientations générales de celui-ci.

### b. Concertation avec les habitants

Deux dispositifs de concertation ont été mis en place dans la phase d'élaboration des OAP : deux matinées organisées avec une marche urbaine suivie d'un atelier et de deux cafés PLU.

#### Les marches urbaines et ateliers OAP

Deux ateliers participatifs combinés à des marches commentées ont réuni les Alpicois autour de quatre secteurs stratégiques : l'ancienne école maternelle des Vignes-Benettes, l'actuelle école maternelle du Centre, l'emprise du magasin Picard, sur l'avenue Jean Jaurès, et enfin les abords du bâtiment situé au 101 route de Croissy, entre la rue du 11 Novembre et l'avenue de la République. Cette démarche a permis d'échanger avec les habitants sur le ressenti et la perception du site, son intégration dans le quartier. A partir d'un travail sur plan en élévation et en volume les participants ont réfléchi à la morphologie possible du futur quartier. La hauteur et l'implantation des constructions, le nombre de logements, les besoins en équipements publics (parking, crèches) ont été définis sur les quatre secteurs afin d'être repris dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU.

#### Les cafés PLU

Deux cafés PLU ont permis d'échanger avec les Alpicois sur une proposition de grandes lignes du futur règlement et de faire le point sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, construites avec les habitants lors des différents ateliers participatifs et marches urbaines et dont la faisabilité avait ensuite été testée par le bureau d'étude technique.

L'ensemble du dispositif de concertation est présenté dans le bilan de la concertation, annexé au PLU.

### c. Choix des secteurs d'OAP et justification

Le PLU définit des secteurs stratégiques de projets, encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces zones accompagnent les mutations du tissu urbain dans une démarche de pré-projet en permettant à la ville de maîtriser son évolution et d'assurer une offre et une qualité urbaine répondant aux besoins des habitants du Pecq.

Ces OAP précisent les grands invariants à respecter en matière d'urbanisation et permettent de définir une première programmation pour ces espaces. Trois secteurs stratégiques sont ainsi identifiés sur le territoire :

- OAP Vignes-Benettes : cette OAP permet d'encadrer le devenir de cette ancienne école et offre une opportunité de renouvellement du paysage urbain par un projet architectural qualitatif et une occasion de réflexion globale des circulations et des stationnements du quartier.
- OAP Ecole Centre : Située au cœur du centre-ville, juste derrière la mairie, l'école Centre se trouve à une situation d'interface entre les coteaux et les quais de Seine, entre le centre historique et la zone d'équipements et de commerces, destinée à être redynamisée et renouvelée par le projet Cœur-de-Ville et la nouvelle station portuaire. Cette OAP s'inscrit dans la volonté de poursuivre l'effort de construction de logements sociaux.

- 
- OAP Picard : Par sa localisation le long de l'axe structurant de l'avenue Jean Jaurès qui ouvre l'accès au pont, ce secteur d'entrée-de-ville bénéficie d'une localisation stratégique, à proximité de la gare RER et des commerces du rond-point du Vésinet-Le Pecq. L'apport d'un projet qualitatif participera à la requalification de cette entrée-de-ville, en offrant un pendant au projet en cours sur l'ancienne concession Toyota.

**Les justifications et les invariants de chacun des projets sont présentées dans le document spécifique aux OAP.**

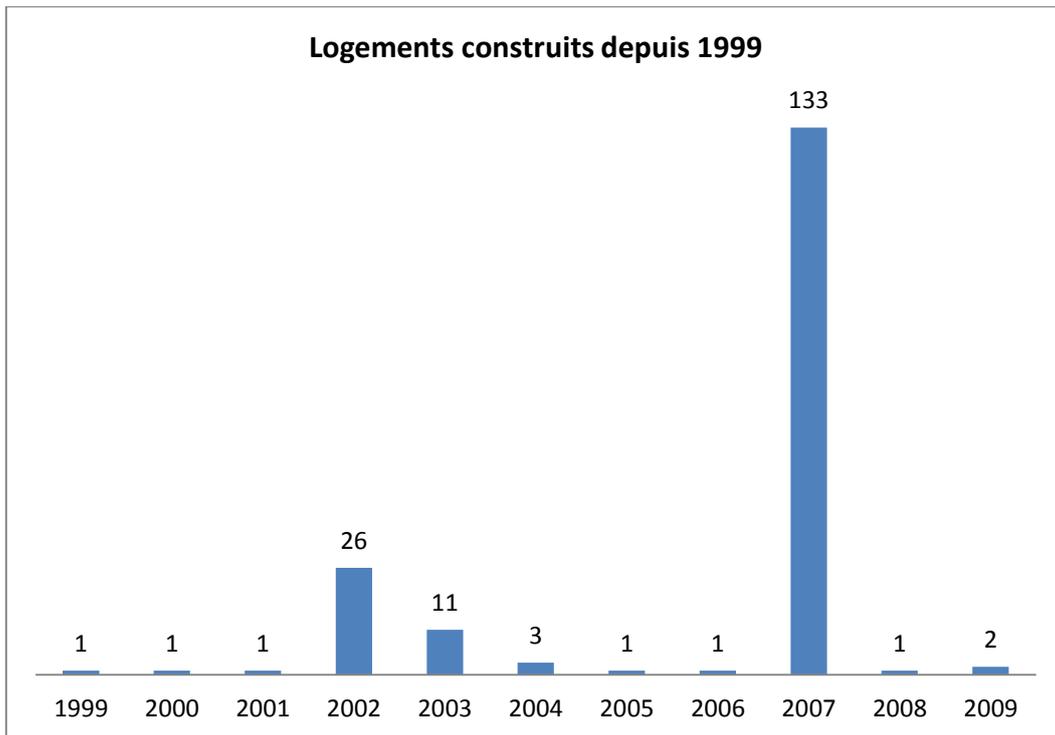
# Volet 4 – Evaluation des incidences

## 1 INCIDENCES DU PROJET SUR LE TERRITOIRE : APPROCHE FONCTIONNELLE

### 1.1 Les capacités d'accueil

#### *a. Le bilan des constructions sur la période d'application du POS, révisé en 1997*

Le graphique ci-dessous présente l'effort de construction récent.



L'effort de construction de ces dernières années s'est structuré par des opérations, plus ou moins importantes (2002, 2003 et 2007). Les constructions relèvent pour le reste de quelques opportunités privées ponctuelles, permise grâce à des divisions parcellaires, à des opérations de démolition/reconstruction ou à l'optimisation de dents creuses.

Les dynamiques de construction sur la période d'application du précédent POS ont été irrégulières. La tendance projetée pour les années à venir, d'une évolution démographique essentiellement portée par des opérations sur secteurs de projets identifiés, marque le prolongement logique de l'évolution récente dans un contexte de foncier totalement urbanisé.

#### *b. Les incidences du PLU sur l'évolution démographique et résidentielle*

### **Evolution démographique**

Le PLU prévoit la mise en œuvre du scénario démographique validé par le PADD, fixant un objectif de construction de 40 à 50 logements par an, soit environ 450 logements neufs d'ici 2025. La prise en compte du



taux de renouvellement du tissu urbain, fixé à 0,08 %, ainsi qu'une hypothèse de taux de cohabitation fixée à 2,37 personnes par ménage, permettent d'estimer l'impact démographique à un gain d'environ 1 200 habitants d'ici 2025, pour atteindre entre 17 500 et 18 000 habitants.

Le rapport de justification du PLU, présenté en partie 3 du présent rapport de présentation, a mis en évidence l'adéquation entre les règles fixées par le PLU et le projet démographique.

### **Evolution quantitative du parc de logements**

En 2016, le nombre de résidences principales est estimé à 6 923 résidences. La mise en œuvre du scénario validé permettra d'atteindre environ 7400 résidences principales à l'horizon 2025, soit une augmentation du nombre de résidences principales d'environ 400 logements.

## **1.2 L'impact sur le fonctionnement urbain**

### *a. Le maintien du taux d'emploi*

---

Le maintien dans le PLU du Pecq d'une zone UX dédiée principalement à l'activité et d'une mixité fonctionnelle dans les autres zones (à l'exception des sous-secteurs UDb et UE) permettra leur pérennisation et d'assurer le maintien du taux d'emploi.

Par ailleurs, le projet Cœur-de-ville, dans la zone UB, permettra une diversification de l'activité économique, par le développement d'une filière touristique et hôtelière, et donc le développement de l'emploi sur le territoire de la ville.

### *b. La dynamisation du commerce*

---

Le PLU aura un impact positif sur la dynamisation du commerce. Cet impact sur le commerce est lié à deux facteurs :

- Le développement du projet Cœur-de-Ville dans la zone UB permettra la création de nouveaux commerces et services et initiera une nouvelle dynamique commerciale dans le centre-ville et plus largement, sur l'ensemble du territoire communal ;
- le développement démographique de la ville d'une part et le renforcement attendu des liaisons douces, soutiendront le commerce.

### *c. L'adaptation et le maintien des équipements*

---

#### **Les équipements scolaires**

L'analyse des effets du scénario démographique retenu, présenté dans le volet 3 du présent rapport, a révélé une augmentation du nombre des 0/14 ans entre 2016 et 2025, augmentant le nombre d'enfant scolarisés en écoles maternelles et primaires :

- Augmentation d'environ 75 enfants (entre 60 et 90) en âge d'être scolarisé en école maternelle ;
- Augmentation d'environ 95 enfants (entre 80 et 115) en âge d'être scolarisé en école élémentaire.

En 2016, les équipements scolaires du Pecq répondent aux besoins actuels mais présentent des capacités d'accueil supplémentaires inégales :

		Normandie-Niemen	Général Leclerc	Jean-Moulin	Centre/Erignac	Jehan Alain / Felix Eboue	TOTAL
Maternelle	Capacité d'accueil résiduelle*	11	9	4	0	-10	14
	Salles de classe vides	0	0	0	0	0	0
	Salles transformables**	1	0	1	0	1	3
Nombre total d'élèves supplémentaires pouvant être accueillis au sein des établissements maternels actuels		39	9	32	0	18	98
Elémentaire	Capacité d'accueil résiduelle*	73	15	38	48	80	254
	Salles de classe vides	0	3	1	0	0	4
	Salles transformables**	4	2	1	1	0	8
Nombre total d'élèves supplémentaires pouvant être accueillis au sein des établissements élémentaires actuels		193	165	98	78	80	614
Nombre total d'élèves supplémentaires pouvant être accueillis au sein des établissements scolaires actuels		232	174	130	78	98	712

\* La capacité d'accueil résiduelle est la capacité d'absorption d'effectifs supplémentaires des salles de cours existantes. Elle est calculée sur la base des seuils de fermeture et d'ouverture des classes de l'Inspection Académique :

- 28 enfants en moyenne par classe maternelle
- 30 enfants en moyenne par classe élémentaire

\*\* Transformation d'une bibliothèque ou salle informatique...

Ce tableau révèle :

- Une limite de capacité des écoles maternelles ;
- Une capacité suffisante des écoles primaires ;
- Un potentiel de salles transformables existe dans la plupart des écoles mais implique le plus souvent, la suppression d'une bibliothèque ou d'une salle informatique.

Pour répondre à ces besoins futurs, un projet de reconstruction et élargissement du groupe scolaire Jean Moulin permettra la création de deux nouvelles classes de maternelles (soit un potentiel d'accueil de 56 nouvelles places) et d'une nouvelle classe de primaire (soit 30 nouvelles places).

Par ailleurs, des réflexions pourront être engagées à l'échelle de l'intercommunalité pour répondre aux besoins plus marqués des écoles de la rive droite (Jean Alain et Felix Eboué), par une répartition des Alpicois dans les écoles proches du Vésinet.

Le PLU veille à permettre la mise en œuvre des projets d'adaptation des équipements scolaires par une réglementation souple dans les secteurs concernés. Par ailleurs, la mise en œuvre du développement démographique s'échelonne dans le temps jusqu'en 2030, permettant une évolution progressive des effectifs



scolaires et donc une adaptation progressive des équipements.

### **Les autres équipements**

Le PLU aura un impact positif sur les autres équipements du territoire, en permettant leur maintien et leur adaptation ou leur création (via la définition de dispositions souples et spécifiques aux équipements publics dans l'ensemble des zones). Deux secteurs ont été particulièrement identifiés :

- L'OAP Vignes-Benettes prévoit la réalisation d'une crèche comme invariant à respecter ;
- Les anciennes cuisines scolaires, place Félicien David ont été identifiées pour faire l'objet d'une étude pour y installer à terme un équipement.

### **Les espaces verts publics**

Par le maintien des principaux espaces verts publics en zone naturelle N (parc Corbières, voies vertes et aménagements des berges de Seine...), le PLU assurera leur préservation et leur mise en valeur.

#### *d. L'évolution des pratiques en matière de circulation*

---

### **L'impact du projet sur le nombre de voitures en circulation**

Le PLU prévoit une augmentation entre environ 750 et 1 250 habitants d'ici 2025, soit entre environ 330 et 530 ménages (pour un taux de cohabitation de 2,37 habitants par ménage).

En 2016, le taux de motorisation au Pecq était de 1,12 véhicules par ménage. Si ce taux se maintient à l'horizon 2025, la ville comptera alors entre 360 et 600 véhicules supplémentaires. Toutefois, on peut faire l'hypothèse que le taux de motorisation aura à cette date diminué, du fait de l'évolution et de la réorganisation à moyen terme de l'offre de transports en commun. Le nombre de véhicules supplémentaires devrait donc être un peu inférieur à ces estimations.

Cette augmentation s'inscrit dans un contexte intercommunal face à un trafic très important et à plusieurs points noirs de circulation. Cette prise en compte de cette future augmentation, également renforcé par les programmes de logements en cours et à l'étude dans les communes limitrophes, s'inscrit dans une réflexion intercommunale déjà engagée, de réorganisation des réseaux de transports en commun et d'amélioration des modes doux afin d'offrir une alternative efficace et sécurisée à la voiture.

### **L'impact du projet sur le stationnement**

Le PLU du Pecq aura un impact limité sur le stationnement :

- l'évolution des pratiques permettra une diminution du taux de motorisation des ménages, via une affirmation de la part modale des circulations douces et l'amélioration de l'offre de transports en commun à l'échelle intercommunale ;
- pour répondre aux problématiques de saturation des espaces de stationnement, l'OAP Vignes-Benettes prévoit la création d'un parking public permettant de réduire le stationnement le long de la voirie ;
- le règlement du PLU maintient des exigences importantes à l'article 12, dans le respect des obligations définies par le PDUIF et dans une prise en compte du stationnement « sauvage » dans les quartiers pavillonnaires (cf volet 3). Il s'agit donc de permettre le développement du territoire, dans une logique

de maintien du stationnement sur les espaces privés. Les seules dérogations sont définies conformément au Code de l'urbanisme pour des logements destinés à des publics spécifiques, et uniquement dans un rayon de 500 m autour d'un arrêt de transport en commun.

#### *e. L'adaptation des réseaux d'assainissement*

---

##### **Impact sur le réseau d'assainissement des eaux usées**

A l'horizon 2025, la ville devrait compter entre environ 750 et 1 250 habitants supplémentaires, soit une augmentation de 4,6% à 7,6% par rapport à la population 2016. Les réseaux actuels sont en capacité d'absorber cette augmentation du volume à traiter. En effet, les principaux efforts de densification porteront sur les parties de la ville aujourd'hui caractérisées par un assainissement de type séparatif, à même d'absorber ces évolutions.

##### **Impact sur le réseau des eaux pluviales**

Le PLU prévoit deux emplacements réservés pour la réalisation de deux bassins enterrés de stockage des eaux pluviales et la rénovation d'un déversoir des eaux pluviales afin de répondre aux besoins identifiés par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement, présenté dans l'état initial de l'environnement du présent rapport.

Le PLU n'aura par ailleurs qu'un impact très faible sur l'assainissement des eaux pluviales :

- via la forte limitation de la consommation des espaces verts, privés comme publics (délimitation de trop type de protection d'espaces verts à la constructibilité très limitée, ...), et la définition d'obligations contraignantes en matière de réalisation d'espaces verts de pleine terre, favorisant l'infiltration des eaux ;
- via la définition, y compris dans de nombreux secteurs de l'AVAP, de possibilités de réalisation de toitures terrasses, pouvant contribuer au stockage des eaux de pluie.

## **2 LES INCIDENCES DU PROJET SUR LE TERRITOIRE : APPROCHE ENVIRONNEMENTALE**

### **2.1 Les incidences sur le site, la topographie, la géologie et l'hydrographie**

#### *a. Topographie*

---

Le projet communal ne prévoit pas de nouvelles zones d'urbanisation. La création de nouveaux logements se fera exclusivement dans les tissus urbains déjà constitués, où les travaux de terrassement d'envergure ne sont pas nécessaires. Les incidences sur le relief resteront limitées aux terrassements liés à l'urbanisation des futurs secteurs de projets.

Les impacts du projet sur la topographie du territoire seront négligeables.

### *b. Géologie*

---

La géologie du Pecq est structurée par de nombreux calcaires. Afin de prendre en compte les particularités du territoire, le règlement du PLU impose le respect des prescriptions définies par le schéma d'assainissement, annexé au PLU.

Les incidences potentielles sur la structure et la composition souterraine des sols seront nulles.

### *c. Hydrographie*

---

Le réseau hydrographique du territoire est important, structuré par la Seine et deux principaux rus affluents : le ru de Buzot et le ru de l'Etang. Leur présence entraîne des prescriptions spécifiques aujourd'hui prises en compte par le PLU : plan de prévention des risques d'inondation de la Seine et le périmètre de protection des zones à risques liées aux inondations du Ru de Buzot.

Par ailleurs, la constitution des sous-sols explique que le territoire communal soit sous-tendu par deux nappes phréatiques, qui affleurent ponctuellement, créant un réseau de source sur le coteau et des phénomènes de ruissellement. Ce phénomène peut toutefois être augmenté par la densification et l'artificialisation des secteurs de projets : c'est pourquoi le maintien d'espaces verts en pleine terre, notamment grâce aux mesures de protection des cœurs d'îlots, ainsi que la prise en compte des fonctionnalités hydrauliques dans l'élaboration des projets, permettront de limiter ce phénomène.

Le réseau hydrographique du territoire ne sera pas modifié par le projet.

### *d. Carrières*

---

La présence de nombreuses carrières souterraines crée un risque d'effondrement, liée à l'instabilité plus ou moins grande des terrains, qui est aujourd'hui connu : le projet stipule bien que tout permis de construire compris dans ce périmètre devra être soumis à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières avant de pouvoir être délivré.

## 2.2 Les incidences sur la faune et la flore

### *a. Rappels de l'intérêt écologique du territoire de la commune du Pecq*

---

#### **La flore et la végétation**

Dans la région Île-de-France, plus des trois quart de la flore est commune et 9% est classée comme étant assez rare à très rares. Les flores sauvage et exotique qui se réfugient dans tous les espaces non imperméabilisés des jardins, des parcs, des squares et espaces verts, des bermes des voies ferrées (coulée verte) constituent l'essentiel des réservoirs de biodiversité végétale en milieu urbain. Les espèces rares se situent essentiellement dans le parc Corbière, l'île Corbière, le secteur des étangs de l'usine des eaux.

Mis à part les milieux spécifiques énumérés ci-dessus, la végétation du Pecq est une végétation relativement banale traduisant les fortes activités humaines. La qualité phytoécologique des habitats et la diversité floristique sont faibles et ne montrent aucune originalité particulière. Les alignements d'arbres et les espaces herbacés des parcs et des jardins jouent un rôle important comme corridor biologique tout aussi important pour la flore et la végétation que pour les peuplements animaux.

#### **La faune**

La Seine et les milieux associés à la présence de l'eau qui s'inscrivent dans le contexte urbain dense du

territoire communal, constituent un milieu favorable à l'accueil d'une avifaune riche et protégée. L'avifaune compte une quarantaine d'espèces liées à la trame verte et une vingtaine, dont trois protégées, liées à la trame bleue. Les mammifères sont peu nombreux et se sont bien adaptés à la ville. Les espèces dites anthropophiles ou « urbaines » dominent celles des espaces ouverts (grands parcs et jardins, berges et talus, pied des terrasses...). Les amphibiens et les reptiles s'expriment par une espèce commune et protégée.

Le territoire constitue une zone de ressource de nourriture et de reproduction, et assure un continuum biologique avec les communes avoisinantes.

### **Les zones d'inventaire et de protection**

La commune compte une ZNIEFF de type 1 : la ZNIEFF n°110001473 « Usine des eaux du Pecq ». Il s'agit de bassins de rétention en eau sur la rive droite de la Seine à proximité de l'usine de traitement. L'intérêt de la ZNIEFF est dû notamment à la nidification du Fuligule morillon et à la venue du Canard chipeau en hivernage.

L'île Corbière est par ailleurs classée réserve ornithologique pour les oiseaux migrateurs, dans la continuité de l'étang de l'Épinoche à Montesson et de la zone agricole de Carrière-sous-bois – Les Flageaux au Mesnil-le-Roi.

### **La trame verte et bleue**

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) identifie un réservoir de biodiversité sur la commune : le parc Corbière, ainsi que deux réservoirs à proximité : la forêt de Saint-Germain et l'usine des eaux du Pecq. Une seule continuité écologique est repérée sur la carte des composantes : la Seine, identifiée comme un cours d'eau à fonctionnalité réduite.

En outre, on note sur le territoire communal la présence :

- De formations herbacées continues au nord et au sud de la RN13 ;
- De la lisière urbanisée d'un massif forestier de plus de 100 ha au nord-ouest.

La commune est peu ancrée dans la sous-trame arborée et la sous-trame herbacée au niveau local mais aussi au niveau régional bien qu'elle possède quelques espaces ouverts au nord en lisière du parc du Château de Saint-Germain et du parc Corbière. Elle est par contre, avec la Seine, bien ancrée dans la trame bleue.

#### ***b. Le projet de PADD***

---

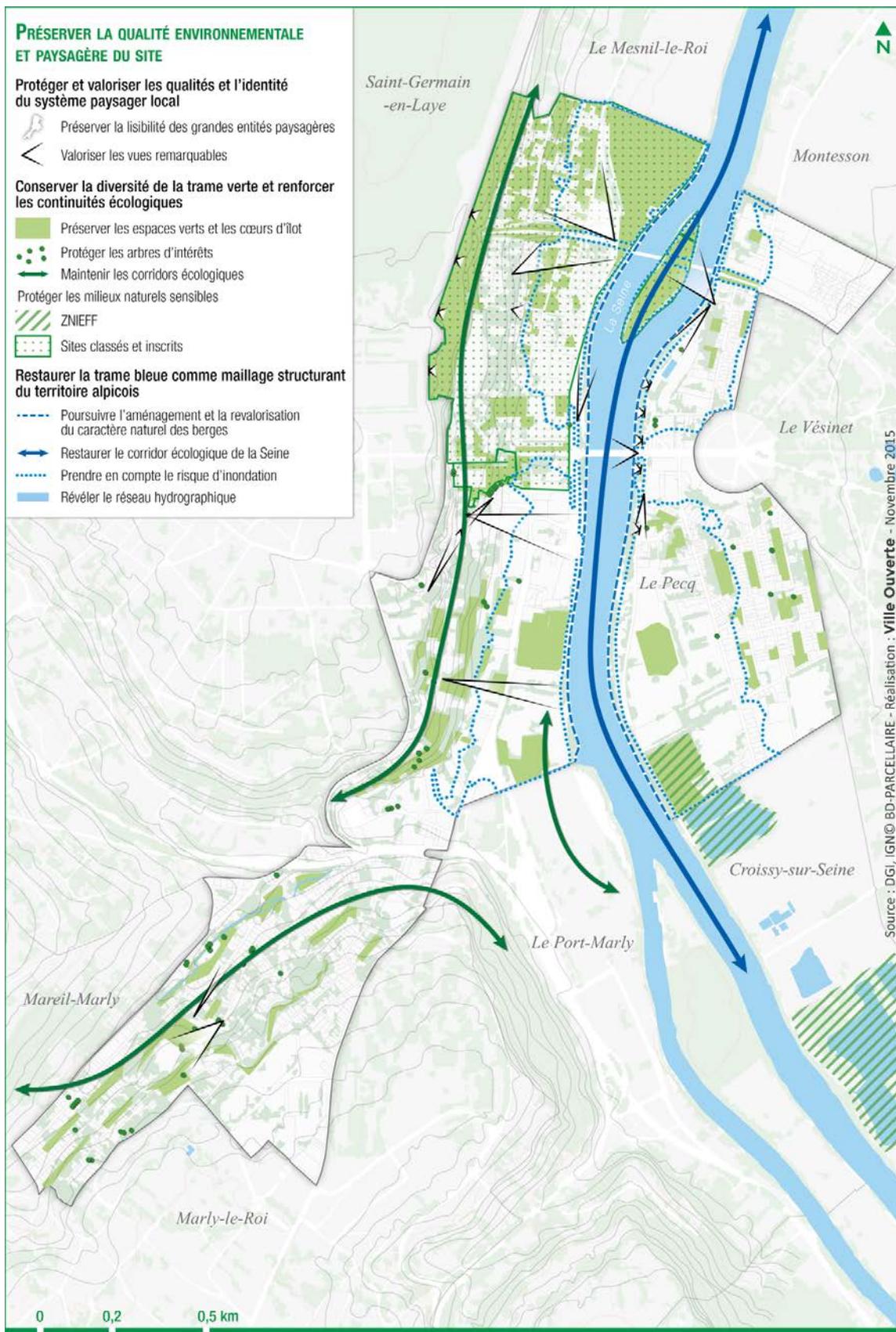
Dans le projet de PADD, l'environnement prend une place importante dans la première orientation d'un des deux grands axes : « Préserver une qualité environnementale et paysagère du site ».

Les mesures visant à favoriser le maintien et le développement de la biodiversité s'appuient sur les constats de l'étude de l'état initial, le maintien des activités d'entretien favorable à la biodiversité. Le PADD tend à accentuer les pratiques positives déjà mises en pratique en les développant sur tout le territoire communal. Les principales actions sont les suivantes :

- Promouvoir le caractère végétal du tissu urbain ;
- Protéger l'ensemble des arbres d'intérêts ;
- Maintenir les corridors écologiques et favoriser le développement de la biodiversité ;
- Protéger les milieux naturels sensibles ;
- Améliorer la qualité des eaux superficielles et de renforcer la trame bleue ;

- Révéler le réseau hydrographique secondaire dans le paysage communal.

La carte ci-dessous situe ces grandes actions pour le maintien et la préservation de la biodiversité.



### Les corridors biologiques (trame verte et bleue)

#### *En mosaïque*

Le Pecq est une commune fortement urbanisée comme la plupart des communes du département. Cependant, l'analyse de la faune et de la flore a montré que la présence des pavillons avec les jardins et les parcs privés, les nombreux espaces verts publics et spécialement le parc Corbière, accueillent une biodiversité urbaine relativement riche mais banale en raison des surfaces qui lui sont laissées pour s'exprimer. Ces espaces forment avant tout une mosaïque verte continue et intégrée à la trame urbaine fonctionnant de la même manière que les corridors biologiques. De la même manière, les berges et les milieux potentiellement humides situés de part et d'autre du fleuve enrichissent et participent à la trame bleue du territoire. Cette mosaïque a l'avantage de former une vaste surface comprenant autant de micro corridors qu'il existe d'espèces volantes. Elle assure une forme de corridor très élargi où circulent tous les êtres vivants. Les jardins des pavillons et les espaces publics assurent l'essentiel des déplacements des espèces animales volantes en raison de la perméabilité de ces habitats.

Concernant la trame bleue, le projet de territoire vise à préserver la qualité des zones humides et le caractère naturel des berges afin de renforcer cette continuité.

#### *En corridor*

Le PADD dans ses objectifs, souhaite :

1. Maintenir les corridors écologiques et favoriser le développement de la biodiversité : il convient de conserver ou de créer des espaces de lien et de transition pour la biodiversité : ces « réservoirs de biodiversité » composent le réseau supracommunal défini par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Ils se déclinent à l'échelle locale sous forme de haies, bandes enherbées, jardins de devanture, plantations d'alignement, etc. Les espaces doivent être aménagés et entretenus dans une logique de gestion différenciée, de manière à favoriser le développement d'une plus grande biodiversité en ville. Le code de gestion différenciée des espaces publics de la ville veillera à l'équilibre de quatre préoccupations majeures : les usages, le paysage, les potentiels biologiques et les contraintes techniques.
2. Le corridor écologique de la Seine est aujourd'hui détérioré par le trafic fluvial important et la pollution. Il s'agit d'améliorer la qualité des eaux superficielles et de renforcer la trame bleue, en partenariat avec les autres acteurs supra-communaux.

Ces actions n'ont pas d'incidences négatives sur le territoire. Au contraire, elles contribuent à mettre en valeur les continuités écologiques et à les renforcer : elles correspondent donc ici à un impact positif sur les corridors biologiques.

### Les orientations au niveau des espaces

Les espaces à forte sensibilité écologique (l'île Corbière, les bassins de l'usine des eaux, le parc Corbière et le pied des terrasses de St Germain) ne seront pas impactés par le projet de territoire puisque la volonté de les protéger est affirmée en les incluant dans la zone N, zones protégées dont la constructibilité est très fortement encadrée. La faune et la flore diversifiées continueront de se développer ainsi sans évolution possible, tant que les activités resteront semblables à celles qui sont pratiquées aujourd'hui. **Par conséquent, l'impact du projet est nul sur tous ces espaces.**



Les quartiers pavillonnaires et les espaces verts privés des résidences collectives, promus respectivement à la préservation et à la valorisation constituent des zones à biodiversité « moyenne » ou « assez forte ». Ces espaces seront conservés en l'état sans grande construction et avec une consommation du sol raisonnée puisqu'une surface végétalisée atteignant au moins 50% de la superficie totale de la parcelle est préconisée. Par ailleurs, la définition d'Espaces paysagers protégés et de cœurs d'îlot permet de souligner la logique des continuités écologiques. **L'impact du projet n'aura qu'une très faible incidence sur les cœurs d'îlots, voire une incidence positive, via la préservation des Espaces paysagers protégés et des cœurs d'îlot.**

Les secteurs de projet et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrivent dans le tissu urbain constitué, dans des opérations de renouvellement de la ville sur elle-même, à l'échelle de parcelles déjà urbanisées. Le pourcentage d'espaces verts important qui s'impose sur ces opérations participera à la restauration de la biodiversité dans ces espaces, dont une large part est aujourd'hui imperméabilisée.

#### **Conclusion sur les incidences du PLU sur la faune, la flore et les corridors biologiques**

**En conclusion, toutes les zones de projet et de développement se situent dans des secteurs où la biodiversité est faible. Les secteurs où la biodiversité est moyenne feront l'objet de peu de constructions ne remettant pas en cause les espaces végétalisés.**

**Préserver l'environnement dans tous les espaces soumis à aménagement est une volonté forte soutenue par la municipalité. L'état initial démontre l'engagement des élus à vouloir préserver la nature en ville. Ils maintiennent cet engagement au sein du PLU, recherchant des projets respectueux de la biodiversité et de la nature en ville.**

**Une ville ne peut rivaliser dans la qualité de la biodiversité comme pourrait le faire un village rural avec ou encore une ville entourée de surfaces naturelles et agricoles. Le Pecq, entourée de villes importantes très urbanisées ne peut prétendre à cette même biodiversité. Néanmoins, les actions prises dans le PADD montrent très nettement l'engagement d'une ville qui veut pérenniser ses espaces verts riches en biodiversité par une protection stricte et tendre vers des espaces verts publics de qualité écologique forte.**

**Le projet de PLU du Pecq aura un très faible impact sur la faune, la flore et les corridors biologiques de son territoire.**

## **2.3 Les incidences sur la qualité du cadre de vie**

### *a. La nature en ville*

---

La mise en valeur et le développement de la nature en ville constitue l'un des piliers du PADD du Pecq. Les éléments de mise en œuvre sont nombreux :

- Maintien et extension des zones naturelles
- Préservation de la végétation publique et privée via l'identification d'Espaces Boisés Classés, d'Espaces Paysagers Protégés et de cœurs d'îlot ;
- Préservation des arbres d'intérêt ;
- Choix d'une densification portée au niveau de secteurs de projet, situés sur des secteurs de friches ou de terrains mutables déjà urbanisés ;
- Maintien d'obligations fortes à l'article 13 du règlement, notamment avec l'introduction de la notion de jardin en pleine terre.

**L'ensemble de ces mesures permet de déterminer que le projet n'aura qu'une incidence très faible sur la nature en ville, voire une incidence positive.**

#### *b. Le paysage urbain et architectural*

---

Le PLU permet le maintien du paysage urbain existant au Pecq :

- par la territorialisation de l'effort de constructions au niveau des quartiers les plus à même de l'assumer ;
- par la mise en place de dispositifs spécifiques d'ajustement (bâtiments remarquables) ainsi que l'ensemble du dispositif patrimonial de l'AVAP.

L'AVAP constitue ainsi une annexe patrimoniale du PLU permettant de maintenir la qualité architecturale sur une large partie du territoire. L'article 11 du PLU encadre également l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, permettant ainsi de définir les conditions de la mise en œuvre d'une architecture de qualité, favorisant un vocabulaire contemporain respectueux de son environnement, et permettant l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables.

**L'impact du projet sur le paysage urbain et architectural sera donc positif.**

## **2.4 Les incidences sur les ressources naturelles et sur les pollutions et nuisances**

#### *a. Les ressources naturelles*

---

##### **Amélioration des performances thermiques et encadrement de la qualité des matériaux**

Le PLU permet l'amélioration des performances thermiques des constructions (dispositions particulières favorisant l'isolation thermique par l'extérieur), favorisant à terme des économies d'énergie. Par ailleurs, le PLU et l'AVAP encadrent la qualité des matériaux utilisés pour les constructions, contribuant ainsi à l'amélioration et à la durabilité des constructions.

##### **Développement des transports en commun et des circulations douces**

L'affirmation d'une nécessité de réfléchir à une amélioration de l'efficacité des transports en commun et d'une meilleure structuration du réseau de circulations douces à l'échelle intercommunale, permettra à terme une évolution des pratiques caractérisée par une diminution de la part modale de la voiture, permettant à terme de diminuer le recours aux énergies fossiles.

##### **La gestion de l'eau**

Les dispositions prises pour ne pas altérer l'assainissement des eaux pluviales, en favorisant autant que possible l'infiltration ou le stockage des eaux, et la limitation de l'imperméabilisation des sols, contribuent à limiter l'impact du projet sur la gestion des eaux.

**D'une façon générale, le PLU n'aura qu'un impact limité sur les ressources naturelles du territoire.**

## b. Les pollutions, risques et nuisances

---

### **Risques liés aux installations classées**

Les mesures prises au sein du règlement aux articles 1 et 2 tendent à ne pas potentiellement aggraver les risques liés à ces installations.

### **Risque des carrières**

La cartographie de la servitude Carrières est annexée au PLU. Tout projet devra se conformer à la réglementation en vigueur en la matière.

Par ailleurs, le secteur à plan masse établi sur la zone très sensible du centre-ancien participera à la prévention du risque sur ce secteur.

Les impacts du projet sur l'évolution du risque lié aux carrières sont donc nuls.

### **Risque d'inondation**

Le Plan de prévention des risques d'inondation est annexé au PLU. Des règles de hauteurs spécifiques ont été introduites dans le règlement pour prendre en compte ce risque et ne pas aggraver la situation actuelle.

Les impacts du projet sur l'évolution du risque d'inondations sont donc nuls.

### **Nuisances**

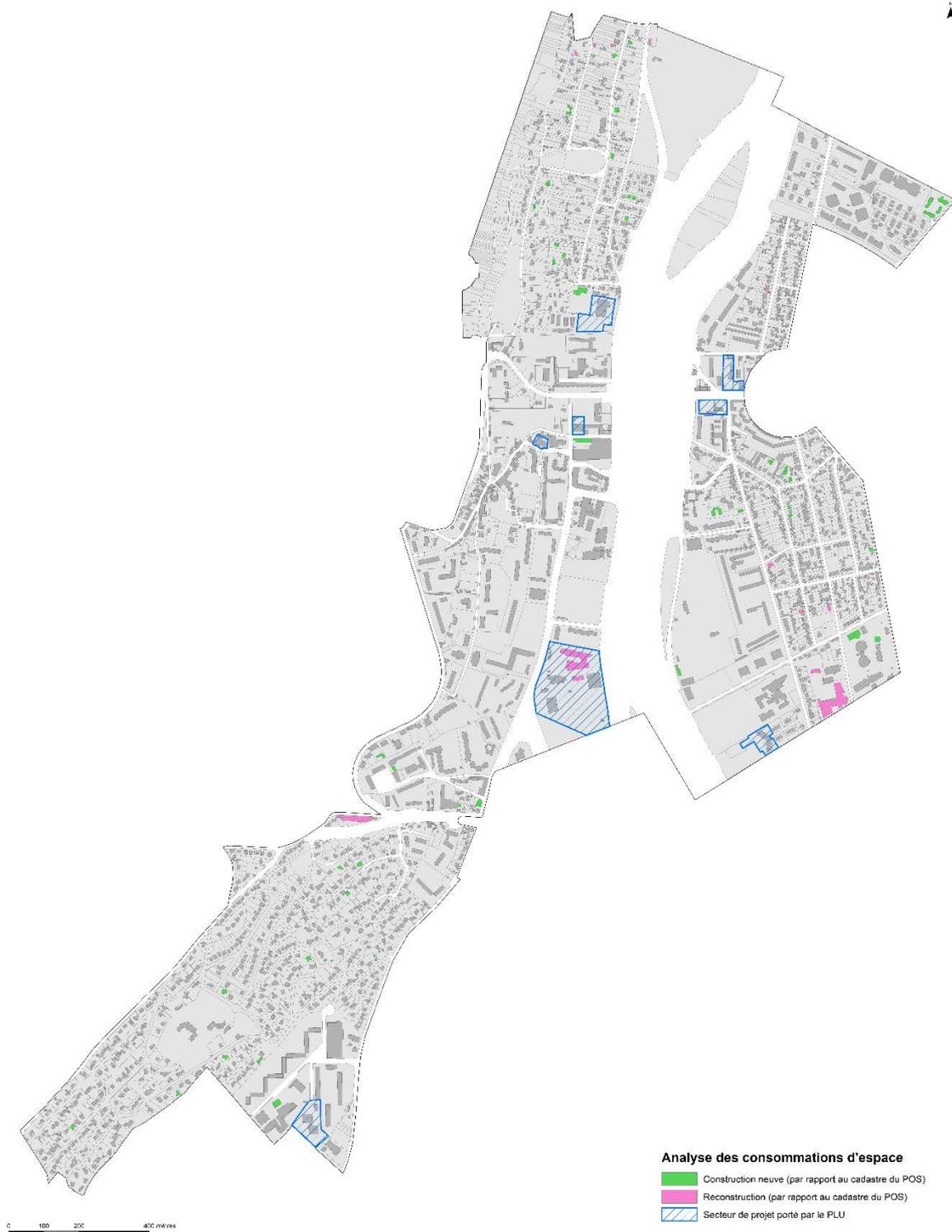
La prise en compte des nuisances dans le document permet de limiter toute incidence potentielle. Ainsi l'impact de l'augmentation du nombre de véhicules en circulation au Pecq (moins de 6% d'augmentation entre 2014 et 2030, en supposant que le taux de motorisation des ménages ne diminue pas sur la période) n'aura pas d'impact significatif en matière de pollution sonore ou de pollution de l'air, du fait de la répartition de ces véhicules à l'échelle du territoire. Par ailleurs, le développement des transports en commun et la localisation des principaux secteurs de développement à proximité permettront de limiter l'impact de l'augmentation des circulations.

## **3 L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS DU PROJET COMMUNAL**

### **3.1 Analyse des consommations passées et futures**

La comparaison du cadastre actuel avec celui du POS permet de mettre en évidence un certain nombre de constructions neuves dispersées sur le territoire communal (cf carte page suivante). Il apparaît cependant que ces constructions neuves ont toutes été construites dans les zones urbaines du POS. Il s'agit d'opération de renouvellement urbain (démolition/reconstruction) ou de densification des tissus existants (divisions parcellaires, constructions de dents creuses). Il n'y a donc pas eu de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le PLU identifie un certain nombre de secteurs de projet, encadrés pour trois d'entre eux par des périmètres d'OAP. L'ensemble de ces secteurs couvre des parcelles déjà construites ou aménagées. Il s'agit d'opérations de renouvellement urbain, qui répondent à l'objectif de reconstruire la ville sur elle-même et qui n'entraînent aucune consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. La définition de dispositions paysagères et naturelles dans les OAP, contribuera par ailleurs, à améliorer le traitement de ces secteurs et contribuera donc à avoir un impact positif sur les espaces verts de la commune.



## 3.2 L'évolution du zonage

Le PLU conserve et élargit les zones naturelles et les protections paysagères (espaces boisés classés, espaces paysagers protégés et cœur d'îlot) du POS actuel, comme le résume le tableau suivant :

Zones POS 1997	Surfaces (en ha)	Part de la surface totale (en %)	Zones PLU	Surfaces (en ha)	Part de la surface totale (en %)
U	224	76,5	U	211	73
ND	69	23,5	N	79	27
<b>Total</b>	<b>293</b>	<b>100</b>	<b>Total</b>	<b>289,4</b>	<b>100</b>

\* La superficie totale des zones telles que comptabilisées dans le PLU est obtenue grâce au géo-référencement du cadastre, indisponible à l'époque du POS. Cela explique donc le décalage entre les deux totaux. La superficie communale réelle et précise est bien de 289,4 hectares. L'indication des pourcentages permet les comparaisons.

L'incidence sur les espaces agricoles, naturels et forestiers est donc positif.

## 3.3 Les incidences des règles sur les espaces naturels et les espaces verts

La mise en œuvre d'un dispositif réglementaire ambitieux permet d'estimer que le PLU aura un impact positif sur les espaces naturels et les espaces verts. Ce point est détaillé au chapitre 2.3.a La nature en ville.

# 4 INDICATEURS DE SUIVI DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme stipule que neuf ans au plus après la délibération portant approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme, un débat doit être organisé au sein du Conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme.

Jusqu'en mars 2014, le bilan devait être effectué au plus tard trois ans après l'approbation du document d'urbanisme. La loi ALUR a étendu ce délai à 9 ans : le Conseil municipal dispose toutefois de la possibilité de réaliser ce bilan avant l'échéance de 9 ans.

Afin de pouvoir suivre les résultats de l'application de ce plan au regard de l'article L101-2 du Code de l'urbanisme, il s'avère nécessaire de définir des indicateurs de l'évolution des enjeux du territoire.

OBJECTIFS	INDICATEURS DE SUIVI
CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET RESIDENTIELLE	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nombre d'habitants</li><li>• Nombre de logements neufs dont la construction est entamée (moyenne par année).</li></ul>
MAINTIEN D'UNE MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE, ET ADAPTATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS A TOUS LES PUBLICS	<ul style="list-style-type: none"><li>• Taille des logements (nombre de pièces)</li><li>• Part des logements neufs appartenant au parc social.</li></ul>

ECONOMIE ET COMMERCES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface de plancher créée dédiée à l'activité économique (m<sup>2</sup>)</li> <li>• Nombre d'emplois</li> <li>• Nombre de commerces</li> </ul>
CAPACITE DES EQUIPEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Capacité des équipements scolaires (nombre de places)</li> </ul>
CIRCULATIONS ET DEPLACEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trafic Moyen Journalier Annuel des principaux axes structurants (nombre de véhicules / j)</li> <li>• Nombre de places de stationnement 2-roues</li> <li>• Linéaire de cheminements doux (km)</li> </ul>
NATURE EN VILLE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rapport entre la superficie d'espaces verts publics et privés et le nombre d'habitants. (m<sup>2</sup>/habitant)</li> </ul>

