Commune du Pecq

Plan Local d'Urbanisme

2 / Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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 : 1er février 2017

ville ouverte

TRAME
Urbanisme Patrimoine Paysage

oikos

SOMMAIRE

Sommaire **2**

Introduction **3**

1.1. Les grands principes du document 3

1.2. Eléments de diagnostic et d'enjeux 4

1.3. Les orientations du PADD 4

1.1.1 Révéler les sensibilités tout en conciliant les contraintes 4

1.1.2 Déclinaison du projet de ville 4

Axe 1 : Conserver et mettre en valeur les spécificités urbaines et paysagères du territoire alpicois **5**

1.1. Préserver une qualité environnementale et paysagère du site 5

1.2. Valoriser l'identité alpicoise en renforçant l'unité du territoire communal 7

Axe 2 : Affirmer la place du Pecq dans l'intercommunalité **9**

1.1. Inscrire le développement communal dans une cohérence supra-communale 9

1.2. Pérenniser la vocation résidentielle de qualité 10

Les Cartes du PADD **13**

INTRODUCTION

1.1. Les grands principes du document

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.

> Le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) sont définis par l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme. C'est un document qui doit être simple et accessible à tous les citoyens.
>
> Le PADD est complété par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), introduites par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II », qui permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs, ainsi que le projet de territoire sur les thématiques de l'aménagement, de l'habitat et des transports et déplacements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables dessine les lignes de forces du projet communal à horizon de dix à quinze ans. Il est élaboré sur la base du diagnostic et des enjeux exposés dans le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

Il s'articule autour de trois enjeux majeurs :

- Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de la commune ;
- Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La notion de développement durable est au cœur du P.A.D.D. Ses principes peuvent être ainsi résumés :

- la protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie ;
- l'équité et la cohésion sociale ;
- l'efficacité économique susceptible de modifier les modes de production et de consommation.

La définition de l'I.C.L.E.I.[1] (1994) permet de comprendre les objectifs de déclinaison de cette notion dans le cadre de projets communaux :

« *Le développement durable est le développement qui procure des services économiques, sociaux et environnementaux fondamentaux à tous les habitants d'une commune sans compromettre la viabilité des systèmes naturels, immobilier et social dont dépend la fourniture de ces services.* »

[1] International Council for Local Environmental Initiatives.

1.2. Eléments de diagnostic et d'enjeux

Les annexes comportent une synthèse thématique et problématisée du diagnostic. Ces fiches bilans reprennent les grands éléments de diagnostic ainsi que les principaux enjeux auxquels doit répondre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

1.3. Les orientations du PADD

1.1.1 Révéler les sensibilités tout en conciliant les contraintes

Le diagnostic de la commune a mis en évidence les caractéristiques majeures du territoire communal, marquées par des contrastes forts et des enjeux parfois contradictoires, au regard notamment du cadre législatif et de sa situation au cœur de l'agglomération francilienne. En effet, la commune doit à la fois veiller à préserver son identité (architecturale, paysagère, urbaine) tout en offrant plus de logements ; densifier certains secteurs tout en reconnectant une constellation dense d'espaces verts ; tenir compte des différences de contextes urbains (est et ouest par exemple) tout en améliorant la qualité urbaine (accessibilité, équipement, commerces), etc.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est cependant pas seulement une somme de contraintes face à une somme de potentiels : il concrétise la volonté politique engagée par la municipalité et la volonté citoyenne exprimée lors de la concertation de construire un projet de ville commun et partagé.

A travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme, la commune du Pecq souhaite affirmer un projet de ville transversal dans lequel elle affirme ses orientations tout en conciliant de nombreuses contraintes.

1.1.2 Déclinaison du projet de ville

Le projet de PADD définit deux grands axes, qui se déclinent eux-mêmes en grandes orientations :

Conserver et mettre en valeur les spécificités urbaines et paysagères du territoire alpicois

1 – Préserver une qualité environnementale et paysagère du site

2 – Conforter l'identité communale forte et renforcer l'unité entre les quartiers

Affirmer la place du Pecq dans l'intercommunalité

3 – Inscrire le développement communal dans une cohérence supra-communale

4 – Pérenniser les atouts constitutifs de la vocation résidentielle de qualité du Pecq

Chacun de ces axes et orientations est décliné en plusieurs objectifs issus des enjeux mis en évidence dans le rapport de présentation et synthétisés en rappels. Ils traduisent des orientations thématiques transversales spatialisées auxquelles s'ajoutent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) particulières aux secteurs à enjeux.

Ces orientations sont déclinées au sein des pages suivantes ainsi que sur la carte jointe en annexe.

AXE 1 : CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LES SPECIFICITES URBAINES ET PAYSAGERES DU TERRITOIRE ALPICOIS

1.1. Préserver une qualité environnementale et paysagère du site

a. *Protéger et valoriser les qualités et l'identité du système paysager local*

Rappels : Le territoire communal se caractérise par un relief marqué et des entités naturelles et paysagères complémentaires. Si l'urbanisation a atténué par endroit la lecture de ces entités, ces dernières constituent encore l'armature structurante du territoire et offrent des liaisons paysagères et physiques qu'il s'agit de redécouvrir.

Préserver la lisibilité des grandes entités paysagères : la prise en compte des caractéristiques paysagères à travers le projet communal se fera par la définition de règles de constructibilité permettant d'intégrer au mieux le bâti dans les variations du relief.

Le quartier Cité, aujourd'hui recouvert par un site inscrit, fera l'objet d'une attention toute particulière afin de renforcer la lecture du paysage des terrasses : des emprises inconstructibles seront identifiées, ainsi que des cœurs d'îlot à préserver. A l'échelle des bâtiments, le règlement doit permettre la réalisation de toitures terrasses végétalisées.

Maintenir et mettre en valeur les vues remarquables : une attention particulière sera portée au maintien des vues sur le grand paysage (la Défense, les Terrasses de Saint Germain) et la Seine. Cela orientera à la fois les règles de constructibilité et le traitement de la végétation afin de ne pas créer d'écrans architecturaux ou végétaux interrompant ces perspectives.

- **Favoriser une urbanisation respectueuse des risques liés au relief** en sensibilisant les propriétaires aux risques de mouvements de terrains liés à la présence d'anciennes carrières souterraines et au risque de retrait-gonflement des sols argileux, qui peuvent affecter les bâtiments, et en incitant à la réalisation de travaux préventifs.

b. *Conserver la diversité de la trame verte et renforcer les continuités écologiques*

Rappels : Malgré les fortes densités de son urbanisation, le Pecq renferme de nombreux espaces verts, privés ou publics, véritables poumons de la ville. Ils ancrent la nature dans la ville et constituent autant de refuges aux espèces de la faune et de la flore sauvage. Ils racontent les étapes historiques de la constitution du tissu urbain et participent à la qualité de vie des Alpicois.

Promouvoir le caractère végétal du tissu urbain : à l'échelle des bâtiments, le règlement doit encourager et préserver les éléments végétaux du tissu urbain (haies, jardins privés, parcs, pelouses etc.) en fixant un coefficient de biotope par surface (CBS)[2] à respecter. Une diversité des essences sera assurée par la définition d'une palette végétale pour les espaces publics et privés, privilégiant les espèces locales adaptées et déconseillant les espèces invasives avérées.

Il convient également de protéger l'ensemble des arbres d'intérêts identifiés en limitant les abattages aux cas de vétusté, de maladie ou de nécessité dans le cadre d'une création ou du réaménagement d'un équipement public, et en imposant le remplacement des sujets, au même endroit ou à proximité immédiate..

[2] Part de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.)

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.

Protéger les milieux naturels sensibles : à l'échelle du grand territoire l'enjeu est de protéger de façon stricte les milieux naturels sensibles et l'ensemble des zones reconnues comme appartenant à des milieux écologiques remarquables (ZNIEFF, sites classés et inscrits, etc.).

c. Restaurer la trame bleue comme maillage structurant du territoire alpicois

Rappels : La Seine s'inscrit comme un élément fondateur et patrimonial essentiel du territoire. Néanmoins, elle apparaît davantage aujourd'hui comme un axe de séparation dans le fonctionnement des deux rives. Le réseau secondaire des rus et des sources, composante historique essentielle de l'essor urbain, est pour sa part invisible et ignoré.

Réinscrire la Seine comme axe fondateur : Le développement de la ville sur ses rives a produit un paysage remarquable. L'aménagement des berges et la revalorisation de leur caractère naturel doivent être poursuivis pour permettre un accès apaisé et harmonieux aux berges.

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.

Guider le développement face aux contraintes naturelles : le fleuve et sa zone inondable marquent profondément le territoire. Leur prise en compte s'impose dans le développement urbain. Afin de diminuer le risque d'inondation, les aménagements et projets urbains devront limiter le ruissellement :

- en imposant un coefficient maximum d'imperméabilisation à la parcelle,
- en réduisant et en compensant les impacts des aménagements et des constructions dans le lit majeur de la Seine,
- en favorisant une gestion alternative des eaux de pluie, intégrée dans le règlement du P.L.U.
- en préservant les dynamiques naturelles fluviales (zones d'expansion des crues et réseau hydraulique associé).

Révéler le réseau hydrographique secondaire dans le paysage communal : le ru de l'Etang et les sources des coteaux constituent autant de milieux humides, riches d'une biodiversité spécifique. Ils racontent l'histoire des lieux. Il s'agit d'en valoriser la visibilité et l'accessibilité lorsqu'ils débouchent sur l'espace public.

1.2. Valoriser l'identité alpicoise en renforçant l'unité du territoire communal

a. Préserver la pluralité des identités de quartier

Rappels : Le territoire communal se divise en six quartiers, présentant chacun une identité spécifique liée à ses caractéristiques paysagères, à son histoire et aux formes architecturales et urbaines qui les composent.

Préserver et valoriser le patrimoine classé et le bâti traditionnel existant, en favorisant sa réhabilitation et son évolution : le projet communal cherche à protéger et mettre en valeur le patrimoine urbain et les témoignages vernaculaires de la construction du socle historique de la ville. Le patrimoine ainsi désigné concerne tout autant les manifestations architecturales que les espaces publics ou l'organisation urbaine.

L'importance de l'articulation entre le PLU et la servitude d'AVAP sera affirmée, afin d'aboutir à un projet patrimonial et urbain cohérent et partagé **: l'AVAP du Pecq**, évolution logique et législative de la ZPPAUP existante, comptera une extension des périmètres protégés, afin de prendre en compte la diversité du patrimoine alpicois.

Le patrimoine architectural communal, qui participe à l'identité des différents quartiers et structure l'espace public, sera protégé en proposant des règles adaptées permettant également son évolution (extensions, rénovation thermique, intégration de solutions durables…).

Définir des évolutions cohérentes des quartiers : l'enjeu est d'offrir des possibilités d'évolution cohérentes avec les spécificités morphologiques des quartiers, leurs qualités patrimoniales et les exigences supra-communales. Cet enjeu est garant de l'identité des quartiers et contribuera à harmoniser les transitions entre les différentes formes urbaines.

Pour les secteurs pavillonnaires, le projet visera un équilibre entre densification du bâti (extension, intégration de formes d'habitat individuel dense, division parcellaire), préservation des espaces végétalisés (cœurs d'îlot, …) et conservation du bâti patrimonial existant. Les exigences varieront selon les secteurs. L'attention se portera ainsi sur les possibilités de division de parcelles et d'extension des constructions existantes. Les degrés d'exigence varieront et seront précisément territorialisés dans le zonage.

Pour les ensembles collectifs, l'objectif réside davantage dans l'aménagement et la valorisation des espaces publics (maintien des espaces verts, traitement des revêtements, qualité du mobilier urbain…), racontant le projet initial de ces grands ensembles (grands parcs des résidences du quartier Charles de Gaulle, espaces verts aménagés dans les quartiers de l'Ermitage, de Mexique…).

Maintenir les dynamiques de vie de quartier en équilibrant l'offre de commerces, de services et d'équipements : chaque quartier est structuré par une petite polarité centrale, accueillant généralement des commerces et un ou plusieurs équipements : le centre-ville (Eridan), le rond-point du Pecq/Vésinet, la rue du Président Wilson, le centre-commercial des Vignes-Benettes, l'Ermitage (supérette et écoles), le centre commercial des Eaux Vives. Il est essentiel de renforcer ces polarités afin de maintenir des lieux de sociabilité aux cœurs des quartiers.

b. *Améliorer les liaisons entre les quartiers*

Rappels : Le maillage des grands axes routiers, la Seine et le relief sont autant de limites entre les quartiers, se traduisant bien souvent comme des coupures urbaines difficilement franchissables : l'Ermitage et dans une moindre mesure Grandchamp, sont enclavés et séparés du reste de la ville. Les entrées de ville sont routières et invitent peu à entrer dans l'échelle urbaine de la ville. La ville souffre de l'absence d'un centre-ville fédérateur : les quartiers sont tournés vers les polarités attractives des villes voisines.

Créer une centralité commune avec le projet Cœur-de-Ville : Le projet phare porté par la municipalité, vise à constituer une polarité au cœur du territoire communal, permettant d'unifier le territoire. Une attention particulière sera portée à la qualité architecturale des constructions et à l'accessibilité du site pour tous les modes (la continuité avec la voie verte des berges de Seine sera soulignée). L'enjeu est d'initier un dynamisme communal global à partir d'un centre renouvelé et fédérateur.

- **Travailler à une meilleure intégration des grands axes routiers au territoire communal et à la requalification des entrées de ville :** des mesures visant à limiter l'impact paysager et fonctionnel des grands axes routiers seront proposées comme :

l'amélioration de la sécurité, de l'accessibilité et de la visibilité des points de traversée (souterrain entre l'Ermitage et Grandchamp, rampes d'accès au pont…) ;

la requalification de l'espace public, en poursuivant les actions visant à atténuer le traitement routier de ces axes et à leur donner un caractère plus urbain (réflexions sur les plantations, le mobilier urbain). Cela permettra par ailleurs améliorer les conditions de circulation sur les trottoirs, pour tous les publics (piétons, Personnes à Mobilité Réduite, poussettes, etc.) ;

la réalisation de projets architecturaux qualitatifs pouvant devenir de nouveaux repères urbains et ainsi réinscrire les entrées de ville dans le fonctionnement urbain.

Mettre en valeur et intensifier les cheminements piétons et cyclistes entre les quartiers : Afin d'atténuer les coupures urbaines et de renforcer les liens de proximité entre les quartiers, le maillage de liaisons douces sera renforcé :

- en améliorant la visibilité et en complétant les connexions pour les piétons et les cycles : ce travail cherchera à sensibiliser les acteurs privés pour que cette question soit prise en compte lors des résidentialisations des résidences collectives ou de la création de nouveaux projets urbains ;
- en créant des aménagements pour le partage de la voirie (bandes cyclables, zones de rencontre…) ;
- une étude de faisabilité d'un cheminement piéton créé en encorbellement le long du pont sera réalisée et le principe de création d'une passerelle sera également étudié.

Le développement de ces modes de déplacement doux se fera en lien avec les centralités existantes et les secteurs de projet identifiés.

AXE 2 : AFFIRMER LA PLACE DU PECQ DANS L'INTERCOMMUNALITE

1.1. Inscrire le développement communal dans une cohérence supra-communale

a. *Renforcer les liaisons*

Rappels : Le territoire alpicois bénéficie d'une situation régionale stratégique, à la croisée d'axes routiers et ferroviaires majeurs de la région parisienne, ce qui le place à proximité de nombreuses polarités d'Ile-de-France. Cet avantage se traduit cependant par un trafic routier très important. La desserte locale montre des problèmes de saturation et présente quelques manques qui augmentent les déplacements de courtes distances (pour rejoindre une gare par exemple).

Améliorer la desserte locale en travaillant avec les partenaires intercommunaux à une meilleure efficacité du réseau de transports en commun : dans le souci de réduire les déplacements individuels et de limiter les points de saturation, l'enjeu est de favoriser l'utilisation des transports en commun en réfléchissant à l'évolution des fréquences et des parcours de certaines lignes de bus en collaboration avec les différents partenaires et les autorités organisatrices des transports.

Favoriser l'usage des mobilités douces pour les circulations de proximité : Il convient de veiller à la sécurité du réseau et des zones de stationnement en partenariat avec les services compétents. Cet objectif s'inscrit dans une interrogation plus large de la place de la voiture en ville face aux problématiques de circulation, des zones de stationnement, de la sécurité et des nuisances : la volonté transversale est d'offrir aux habitants et aux usagers une ville apaisée face à ses mobilités.

b. *Affirmer le dynamisme économique local et l'intégrer au cœur du territoire*

Rappels : L'économie alpicoise est essentiellement composée de très petites entreprises, exerçant une activité commerciale. Deux pôles d'activités sont présents sur le territoire : le Technoparc qui regroupe des entreprises de haute valeur ajoutée mais qui souffre d'une sous-occupation des locaux et le pôle spécifique du Centre régional de la société Lyonnaise des eaux. Une dichotomie s'observe entre l'offre d'emploi présente sur le territoire et la catégorie socio-professionnelle des habitants.

Diversifier l'activité économique communale avec le projet Cœur-de-Ville : le projet Cœur de Ville permettra de développer un lieu de vie et de sociabilité comprenant un hôtel, des commerces de loisirs et commerces alimentaires, un restaurant en front de Seine, des stationnements souterrains et en surface. Le projet répond à une volonté de renforcer le commerce alpicois, de revitaliser et requalifier le centre-ville, d'offrir de nouvelles infrastructures touristiques.

Développer le potentiel touristique communal : La richesse patrimoniale du Pecq et de ses environs, la qualité naturelle et paysagère du territoire – et notamment du parc Corbière, sont autant d'atouts touristiques à développer. Il s'agira de s'appuyer sur les dynamiques initiées par la récente création d'un arrêt de bateaux de touristes au cœur de la commune et sur le projet Cœur-de-Ville.

Le soutien à l'activité touristique implique une poursuite des efforts en matière de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine et en matière d'aménagement des espaces publics.

Accompagner le développement résidentiel par le maintien d'une activité économique tertiaire : il s'agit de consolider l'activité économique locale qui constitue un des facteurs d'attractivité du territoire communal et qui contribue au maintien socio-économique local. Pour cela, le projet communal ambitionne de conforter l'activité économique locale :

- en maintenant les mesures incitatives déjà en place au niveau du Technoparc : réductions fiscales, partenariat avec l'Association des entrepreneurs…) ;

- en favorisant l'installation de nouvelles entreprises et le développement d'espaces de travail mutualisés ;
- en incitant à la modernisation des locaux existants.

1.2. Pérenniser la vocation résidentielle de qualité

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

Rappels : La commune du Pecq enregistre une légère croissance démographique depuis 1990, liée à un solde naturel faible (tendance nationale) et à un solde migratoire négatif (situation généralisée à l'échelle de l'intercommunalité).

Les documents de planification supra-communaux exigent une densification du territoire communal et un taux de 25% de logements locatifs sociaux à atteindre d'ici 2030. Or le territoire communal se caractérise par ses densités très élevées et des contraintes naturelles et patrimoniales nombreuses, qui restreignent les possibilités de fonciers disponibles.

Adapter l'offre de logements pour répondre aux besoins de la population actuelle et future : L'offre du parcours résidentiel communal sera complétée en veillant à proposer un large éventail de types de logements (privés, logements intermédiaires, PLS, PLAI, PLUS…) et en adaptant les logements :

- aux besoins liés au phénomène de décohabitation, notamment la forte augmentation des familles monoparentales ;
- aux besoins et conditions d'accessibilité des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, notamment pour répondre au phénomène de vieillissement de la population ;
- aux revenus intermédiaires des classes moyennes, notamment les jeunes couples et jeunes actifs, en proposant des alternatives face à la forte augmentation des prix de l'immobilier ;

L'offre de grands logements à destination des familles avec enfants sera maintenue, avec une attention particulière portée aux problématiques d'extension du bâti existant.

Le projet communal cherche également à réduire le nombre de logements vacants du tissu urbain existant en restructurant le parc des petits logements et à valoriser les potentialités de densification des tissus pavillonnaires, en encadrant les possibilités de divisions parcellaires et d'extensions.

Accompagner la croissance démographique et résidentielle de la commune :

Les besoins en logements identifiés et les exigences supra-communales engagent la commune dans un **effort de construction important, fondé sur les potentialités identifiées dans le tissu existant et leur réalisme opérationnel**. Il faudra notamment assurer une **territorialisation de l'effort de construction,** en fonction de **l'identité et de la densité actuelle des quartiers, de leurs qualités urbaines et paysagères propres,** identifiées notamment par l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Il s'agira également de tenir 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.

A l'horizon 2025, la commune devrait compter entre 17 500 et 18 000 habitants (entre environ 750 et 1 200 habitants supplémentaires). Pour cela, le rythme de construction sera fixé entre **40 et 50 logements neufs par an entre 2015 et 2025**, permettant à la fois de compenser le renouvellement du tissu urbain (logements détruits chaque année par l'évolution naturelle du tissu urbain) et d'accroître le parc de logements. En 2030, ce dernier comptera ainsi près de 8 000 logements, **soit environ 400 logements supplémentaires**.

Poursuivre l'effort de construction de logements sociaux : la commune s'engage dans le maintien d'une politique de mixité sociale en cohérence avec les objectifs fixés aux échelles supra-communales, afin d'atteindre une part de 25% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025. Pour cela, un taux de logements locatifs sociaux adapté sera exigé dans les opérations de logements : la définition des O.A.P. permettra de préciser ce taux selon les secteurs de projet. En parallèle, la ville s'engage à mener une politique de l'habitat visant à favoriser le conventionnement de résidences privées déjà existantes.

Favoriser un renouvellement qualitatif de la ville par la mise en place des O.A.P. sur les secteurs de projet : La ville du Pecq étant déjà entièrement urbanisée, il s'agira de proposer une évolution du territoire via le réinvestissement des quelques 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 Orientations d'Aménagement et de Programmation permettront de valoriser des édifices architecturaux de qualité ou relevant de typologies appartenant à l'identité de la ville (représentativité ou singularité des volumes, des matériaux, etc.), favorisant ainsi l'intégration de ces projets au contexte urbain local. Elles favoriseront également l'assimilation de ces futurs îlots et de leurs habitants au projet de ville global.

- **Définir des conditions d'accueil de qualité, respectueuses de l'environnement :** Des incitations favorisant la réduction de la consommation énergétique et les qualités thermiques des constructions (existantes ou neuves) seront mises en place, notamment dans le règlement du PLU. L'emploi de matériaux recyclables et des énergies renouvelables sera favorisé lors des rénovations, en articulation avec les orientations patrimoniales définies par l'AVAP dans les secteurs intégrés à son périmètre.

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

Rappels : La commune a un bon niveau d'équipements de loisirs, qui contribue à son rayonnement à l'échelle intercommunale. La principale problématique concerne l'accessibilité de ces équipements. L'entretien régulier et la modernisation progressive de ces équipements constituent également des enjeux pour la ville.

Une haute qualité de services, destinés à l'ensemble des catégories de population de la ville, sera maintenue et adaptée en fonction des évolutions du territoire :

La question de l'adaptation et de l'évolution de **l'offre d'équipements à destination des personnes âgées** sera appréhendée, notamment dans les domaines de l'action sociale et de la santé ;

L'utilisation des équipements, notamment scolaires, sera optimisée afin de répondre à l'augmentation du nombre d'enfants scolarisés et de besoin de restructuration des équipements actuels. Le projet de construction du nouveau groupe scolaire Jean Moulin anticipe ces besoins. A horizon 2030, les estimations identifient un besoin de deux classes maternelles supplémentaires à créer. La création de nouveaux équipements de la petite enfance sera également questionnée.

Le bon niveau d'équipements culturels et sportifs sera maintenu, renforcé si nécessaire et adapté en fonction des besoins identifiés : agrandissement, rénovation, accueil du public.

c. Consolider l'offre commerciale

Rappels : L'appareil commercial de la ville du Pecq s'organise en petites polarités de quartiers, structurées en petits centres commerciaux ou en concentrations de commerces en pieds d'immeuble. Ces commerces souffrent de l'absence d'un réel cœur commercial communal et éprouvent des difficultés à être pérennes. Un taux de 15% de vacance des locaux commerciaux s'observe à l'échelle communale.

Etendre l'élan attendu du futur projet Cœur-de-Ville à l'ensemble de la commune : l'enjeu est de renouveler l'attractivité commerciale alpicoise, à partir du projet Cœur de Ville, nouvel espace de vie, commercial et de loisir, capable de devenir un lieu de convergence régulier pour l'ensemble des habitants du Pecq et de ses environs.

Ajuster l'offre commerciale de la commune pour qu'elle soit plus attractive et plus concurrentielle : il s'agira de veiller à maintenir la diversité du tissu économique, en favorisant le maintien d'un tissu artisanal et commercial de proximité, intégré aux tissus urbains, notamment :

- En identifiant et en mettant en valeur les zones favorables au maintien et au développement du commerce de proximité ;
- En améliorant la visibilité et l'accessibilité des commerces et en améliorant les possibilités de stationnement ;
- En facilitant le changement de destination des cellules commerciales vacantes, notamment en permettant leur transformation en logements (lorsqu'elles sont localisées en-dehors des pôles commerciaux).

Ces actions permettront notamment d'améliorer la cohérence des polarités commerciales de la commune.

LES CARTES DU PADD

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

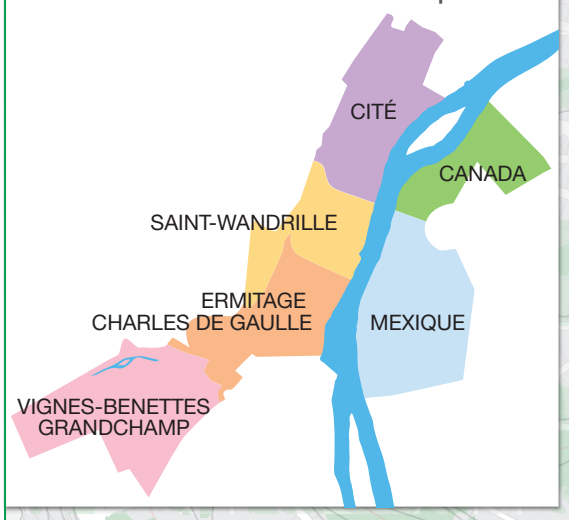
Protéger les milieux naturels sensibles

- 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



Le Mesnil-le-Roi
Saint-Germain -en-Laye
Montesson
La Seine
Le Vésinet
Le Pecq
Croissy-sur-Seine
Le Port-Marly
Mareil-Marly
Marly-le-Roi
N

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

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

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 RÉSIDENTIELLE DE QUALITÉ

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

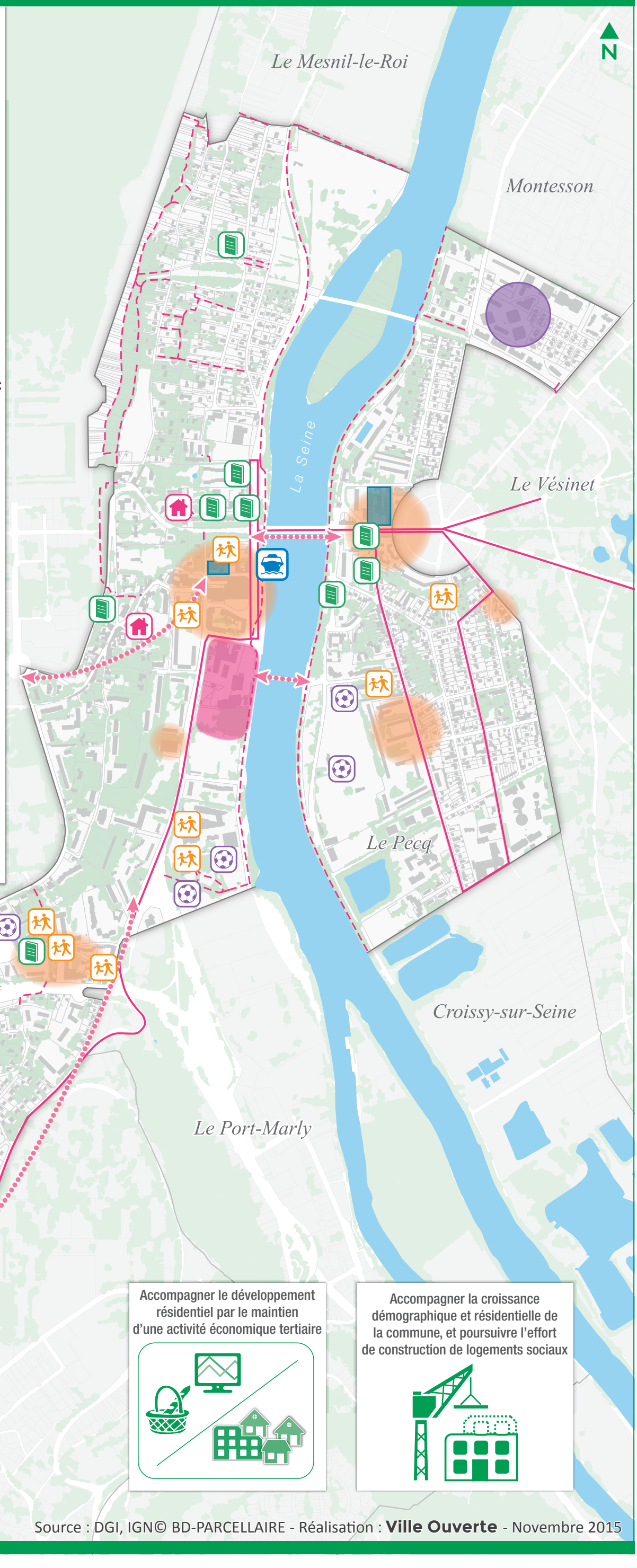
- Accompagner la croissance démographique et résidentielle de la commune, et poursuivre l'effort de construction de logements sociaux
- Favoriser un renouvellement qualitatif de la ville par la mise en place d'O.A.P.

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

- Etendre 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

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