Commune du Pecq

Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

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 Modifié le 4 février 2020

SOMMAIRE

Sommaire **2**

1 Déclinaison du PADD **3**

2 Les orientations par secteur **5**

1 DECLINAISON DU PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme du Pecq viennent décliner au niveau des espaces privés et publics de trois secteurs stratégiques les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; voir carte page suivante.

Ces OAP s'inscrivent dans l'orientation du PADD visant à « favoriser un renouvellement qualitatif de la ville (…), dans le respect des caractéristiques des différents quartiers. »
Elles couvrent donc des secteurs aujourd'hui bâtis, accueillant pour deux d'entre eux des établissements scolaires destinés à être reconstruits ailleurs et à un îlot, bénéficiant d'une localisation stratégique, à proximité de la gare, et localisé sur un secteur d'entrée-de-ville, participant ainsi à la requalification du paysage urbain.

A la différence du PADD, document traduisant le projet politique et urbain de la Ville, les OAP viennent encadrer, dans un principe de compatibilité, les futurs projets urbains de la commune. Extraits des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme :

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 ;

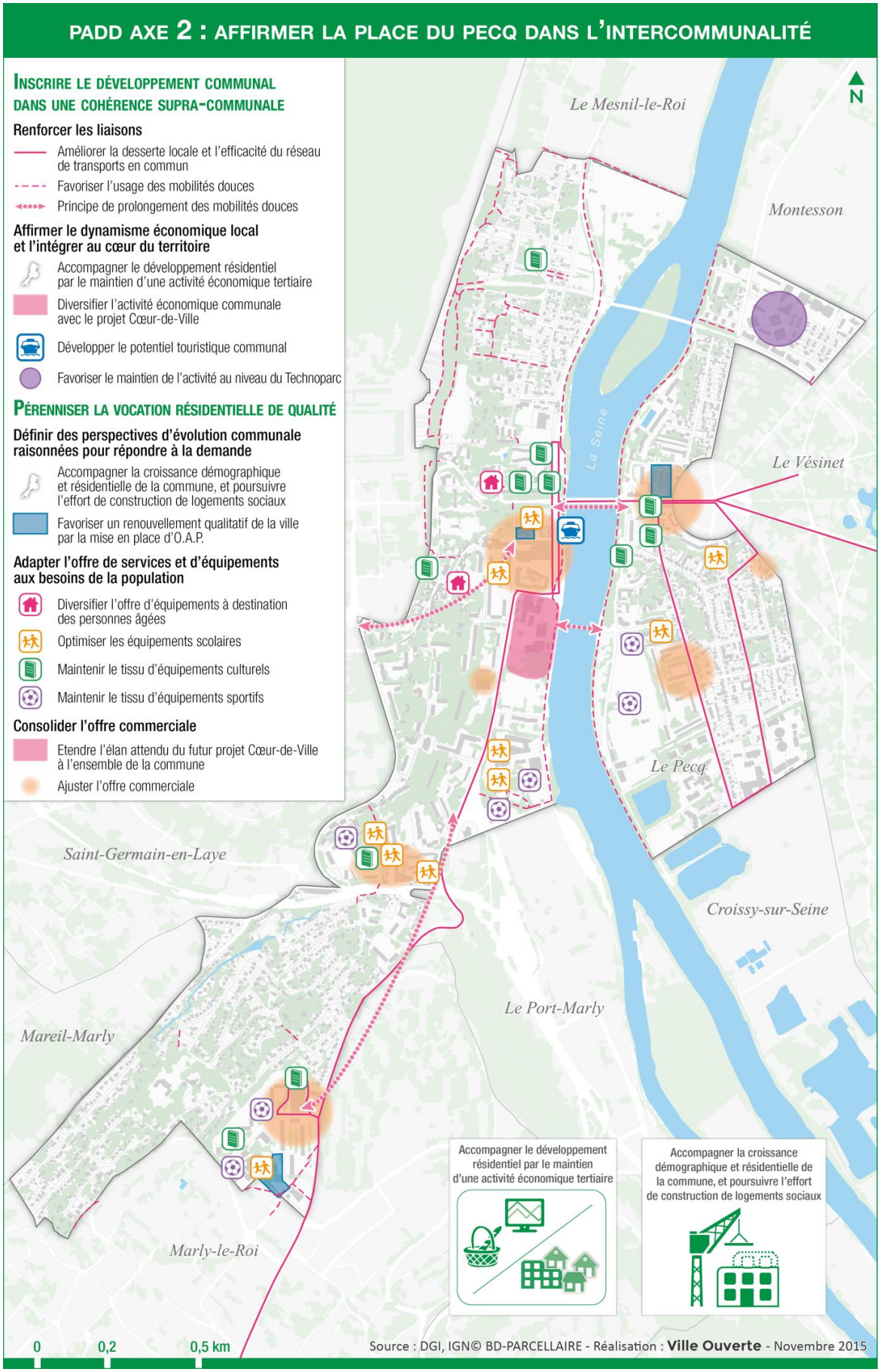
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

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.

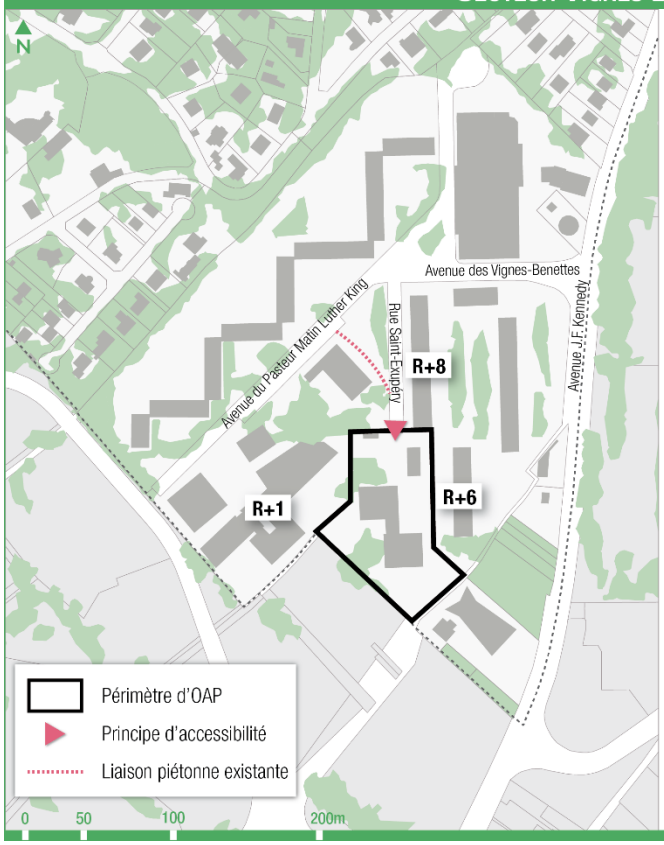

PADD AXE 2 : AFFIRMER LA PLACE DU PECQ DANS L'INTERCOMMUNALITÉ
INSCRIRE LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL DANS UNE COHÉRENCE SUPRA-COMMUNALE
Renforcer les liaisons
Améliorer la desserte locale et l'efficacité du réseau de transports en commun
Favoriser l'usage des mobilités douces
Principe de prolongement des 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
N
Le Mesnil-le-Roi
Montesson
La Seine
Le Vésinet
Le Pecq
Saint-Germain-en-Laye
Croissy-sur-Seine
Le Port-Marly
Mareil-Marly
Marly-le-Roi
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
0
0,2
0,5 km
Source : DGI, IGN© BD-PARCELLAIRE - Réalisation : Ville Ouverte - Novembre 2015

2 LES ORIENTATIONS PAR SECTEUR

Le diagnostic fait le constat d'un déficit de petits logements sur le territoire et du nécessaire rééquilibrage du parc vers ce type de logements. Aussi, dans chacun des secteurs d'OAP, la programmation de logements devra respecter les proportions de typologie de logements selon les critères suivants :

Programmation des logements	
Résidences principales de moins de 40 m² : manque important (9% en 2012), forte demande **=> effort de construction pour atteindre 12 %**	Entre 40 et 50 % de la construction neuve
Résidences principales de 40 à 99 m² : très présents (71% en 2012), nécessite une légère baisse de la part dans le parc total **=> légère réduction de la part pour atteindre 68 %**	Entre 35 et 45 % de la construction neuve
Résidences principales de 100 m² et plus : présents (20% en 2012), stabilisation de la part **=> effort de construction pour maintenir 20 %**	Entre 10 et 20 % de la construction neuve

SECTEUR VIGNES BENETTES



Situation et enjeux urbains

Le site de l'ancienne école des Vignes-Benettes s'inscrit au cœur d'un quartier composé de résidences collectives de grandes hauteurs, structuré en impasse.
Le projet offre une opportunité de renouvellement du paysage urbain et une occasion de réflexion globale des stationnements du quartier.

Caractéristiques du projet

Secteur à vocation principale résidentielle, destiné à accueillir entre 75 et 85 logements, dont 30% de logements locatifs sociaux. Le projet comprendra un équipement public (une crèche) en rez-de-chaussée et des stationnements publics.
Le projet respectera une hauteur maximale à R+3, correspondant à la hauteur d'un des bâtiments existants et affirmant une rupture par rapport aux hauteurs des immeubles avoisinants.
L'emprise au sol ne dépassera pas 30% de la superficie du terrain et conservera 50% d'espaces verts.

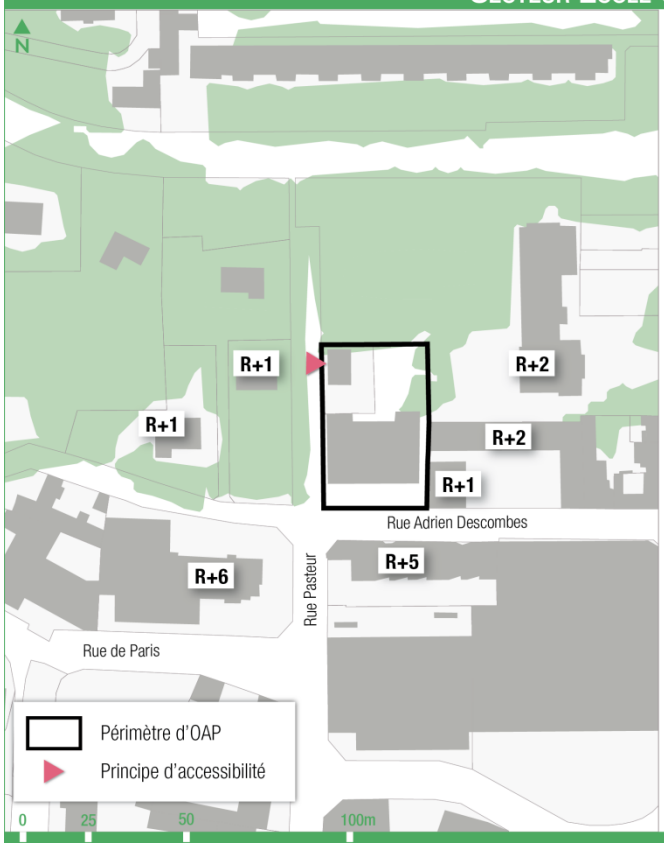
Inscription urbaine et paysagère

Le projet privilégiera un aménagement paysager qualitatif, participant à la valorisation du quartier.

Desserte et accessibilité

Le site est actuellement desservie par la rue Saint-Exupéry. Un cheminement piéton complète la desserte, en assurant une liaison entre la rue Saint-Exupéry et les équipements voisins (parc, piscine, école).

Secteur Ecole Centre



Situation et enjeux urbains

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.

Caractéristiques du projet

Secteur à vocation résidentielle, destiné à accueillir entre 20 et 25 logements locatifs sociaux.
Le projet respectera une hauteur maximale à R+3.
L'emprise au sol ne dépassera pas 40% de la superficie du terrain et conservera 50% d'espaces verts.

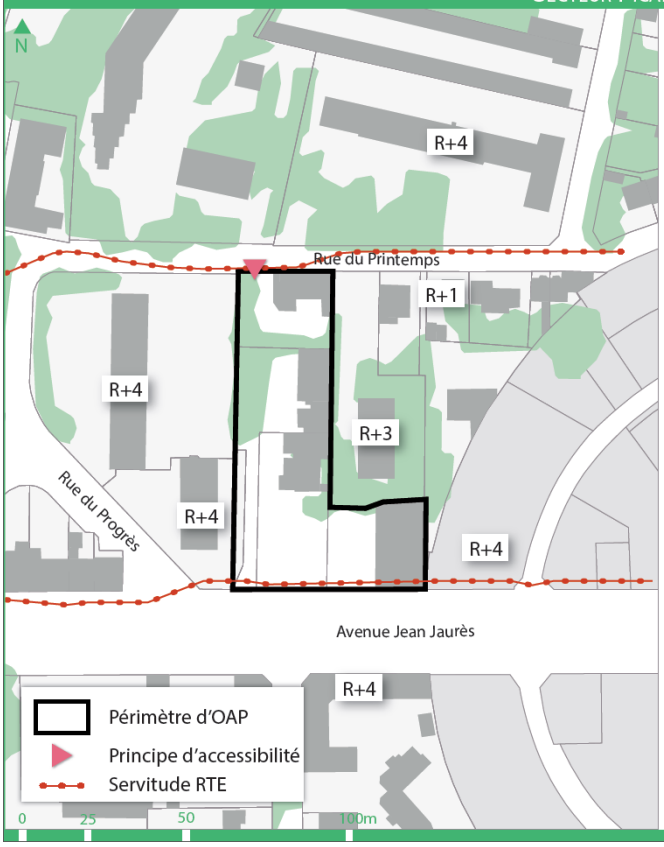
Inscription urbaine et paysagère

Le projet s'inscrit au croisement de deux rues étroites. On privilégiera un retrait d'au moins 5m par rapport à la rue Adrien Descombes, permettant d'apporter une respiration dans cette rue très minérale. Un échelonnage des hauteurs faciliterait les transitions paysagères et permettrait d'amorcer la lecture du coteau. La préservation de l'alignement d'arbres sera favorisée rue Pasteur.

Desserte et accessibilité

Le projet favorisera un accès principal rue Pasteur, afin de ne pas gêner les circulations de la rue Adrien Descombes.

Secteur Picard



Situation et enjeux urbains

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'axe présente aujourd'hui un caractère très routier, présentant une vue cadrée par les linéaires bâtis implantés à l'alignement. 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.

Caractéristiques du projet

Secteur à vocation résidentielle, destiné à accueillir entre 50 et 60 logements, dont 50% de logements locatifs sociaux.
Le projet respectera une hauteur maximale à R+4, correspondant aux hauteurs maximales des immeubles environnants.
L'emprise au sol ne dépassera pas 30% de la superficie du terrain et conservera 50% d'espaces verts.

Inscription urbaine et paysagère

Le projet privilégiera une forme architecturale permettant de maintenir des vues sur la Seine et sur les Terrasses de Saint Germain-en-Laye. Une échelonnage des hauteurs permettrait de rythmer le front urbain avenue Jean Jaurès et faciliterait la transition paysagère avec les tissus pavillonnaires limitrophes.

Desserte et accessibilité

Situé à l'interface entre un axe au trafic important et un quartier résidentiel, le projet favorisera un accès principal rue du Printemps, selon le symbole matérialisé sur le plan.
Par ailleurs, le secteur est concerné par le passage de deux liaisons électriques souterraines. Le gestionnaire du réseau RTE sera associé à l'élaboration du projet.