

Pecqueuse

Modification n°1 du PLU

**Ouverture à l'urbanisation
d'une zone AU**

SOMMAIRE

2 MODIFICATIONS DU PLU MENÉES EN PARALLÈLES :

A. La modification « de droit commun »

THÈME I. Les règles principales

THÈME II. Le secteur de projet - la rue des Bleuets

THÈME III. Modifications diverses (annexes au règlement)

B. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU – rue de Prédecelle

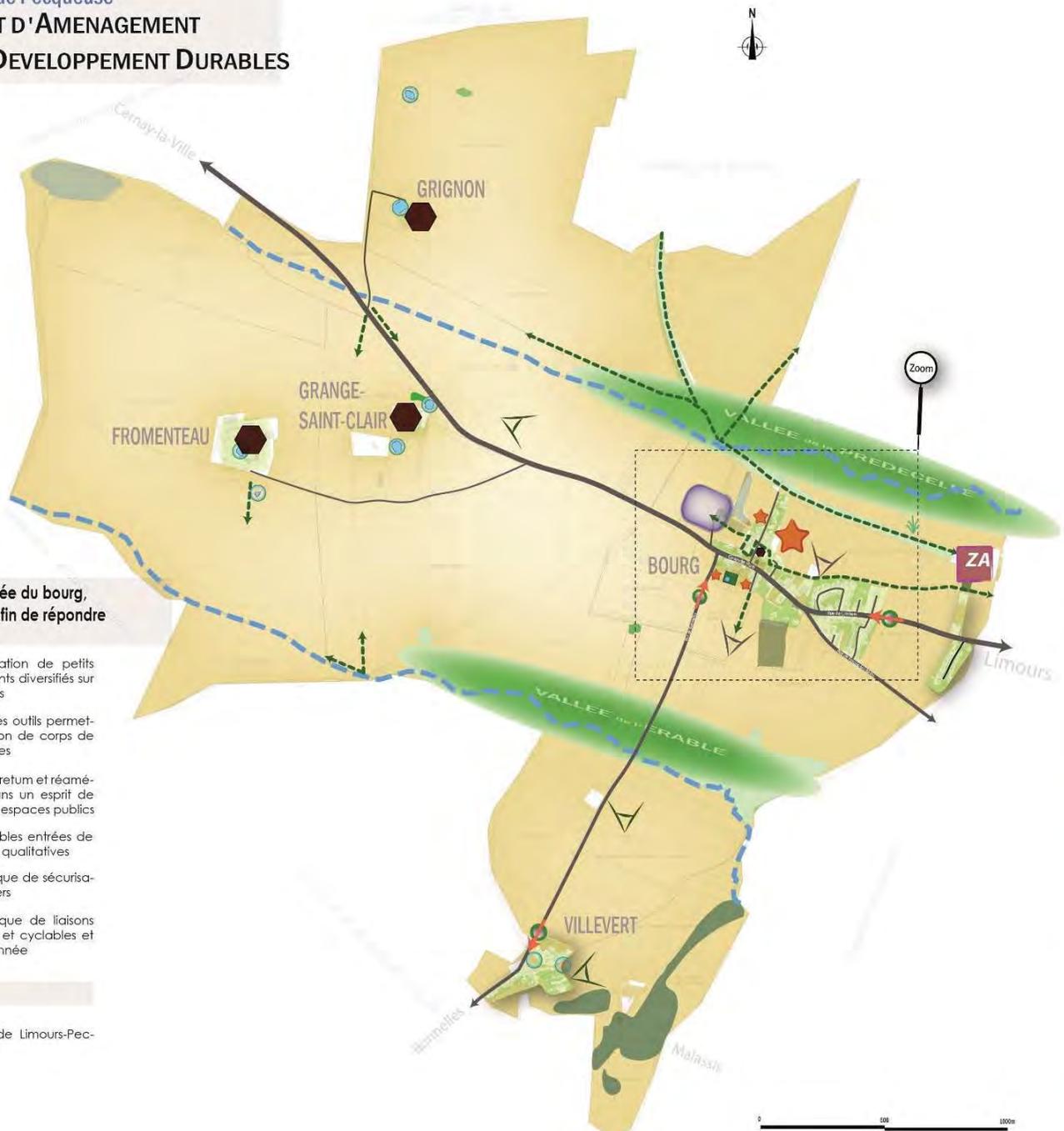
RAPPEL DU PADD DU PLU



Commune de Pecqueuse

PROJET D'AMENAGEMENT

ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Définir une évolution maîtrisée du bourg, de Villevert, et des fermes afin de répondre aux besoins des habitants

-  Favoriser la réalisation de petits projets de logements diversifiés sur des sites appropriés
-  Mettre en place les outils permettant la réhabilitation de corps de ferme et de granges
-  Recomposer l'arboretum et réaménager la mare dans un esprit de mise en valeur des espaces publics
-  Création de véritables entrées de village paysagères qualitatives
-  Poursuivre la politique de sécurisation des axes routiers
-  Conforter la politique de liaisons douces piétonnes et cyclables et chemins de randonnée

Péreniser les activités

-  Péreniser la Z.A. de Limours-Pecqueuse

Assurer la protection de l'environnement, des espaces naturels et agricoles

-  Assurer la protection agricole du plateau et conserver les chemins agricoles notamment pour les besoins de l'activité agricole
-  Préserver les paysages du plateau et les vues vers les vallées
-  Valoriser l'ensemble des composantes de la trame verte et bleue
-  Assurer la protection des zones humides : vallées et mares
-  Réaliser la nouvelle station d'épuration

Valoriser le cadre de vie des Pescusiens

-  Préserver les vues cadrées sur le clocher de l'église, la vallée de la Prédecelle et la plaine
-  Conforter le pôle d'équipements répondant aux besoins actuels et futurs des habitants

RAPPEL DU PADD DU PLU



Définir une évolution maîtrisée du bourg, de Villevert, et des fermes afin de répondre aux besoins des habitants

-  Favoriser la réalisation de petits projets de logements diversifiés sur des sites appropriés
-  Mettre en place les outils permettant la réhabilitation de corps de ferme et de granges (chambres d'hôtes, petites activités, etc.)
-  Recomposer l'arborescence et réaménager la mare dans un esprit de mise en valeur des espaces publics
-  Création de véritables entrées de village paysagères qualitatives
-  Poursuivre la politique de sécurisation des axes routiers
-  Conforter la politique de liaisons douces piétonnes et cyclables et chemins de randonnée

Assurer la protection de l'environnement, des espaces naturels et agricoles

-  Assurer la protection agricole du plateau et conserver les chemins agricoles notamment pour les besoins de l'activité agricole
-  Préserver les paysages du plateau et les vues vers les vallées
-  Valoriser l'ensemble des composantes de la trame verte et bleue
-  Assurer la protection des zones humides : vallées et mares
-  Réaliser la nouvelle station d'épuration

Valoriser le cadre de vie des Pescusiens

-  Préserver les vues cadrées sur le clocher de l'église, la vallée de la Prédecelle et la plaine
-  Conforter le pôle d'équipements répondant aux besoins actuels et futurs des habitants

Extrait photo aérienne/cadastre du Bourg



Rappel du PADD (28 janvier 2014)



Définir une évolution maîtrisée du bourg, de Villevert, et des fermes afin de répondre aux besoins des habitants



Favoriser la réalisation de petits projets de logements diversifiés sur des sites appropriés

Extrait du PADD :

« Sur la période 2014-2029, les différents projets de logements envisagés dans le PLU devraient permettre la réalisation d'environ 44 nouveaux logements. Ces logements se répartiront de la manière suivante :

Dans le bourg :

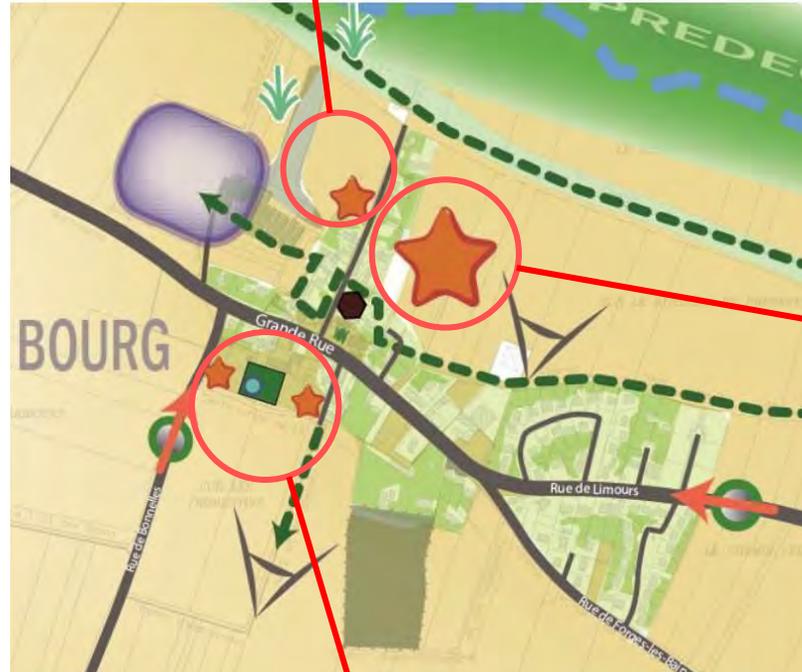
- Au nord, une zone de 20 logements mixtes en continuité du bourg
- Au sud, un secteur de 12 logements de village en partie réalisés en renouvellement urbain,
- À l'ouest, un petit site pouvant accueillir 8 logements individuels .
- 4 logements en diffus.

La réalisation de ces logements sera conditionnée par la mise en service de la nouvelle station d'épuration. »

Rappel des zones d'extension du PLU 2014

RUE DE PREDECELLE

- Zone AU : 0,53 ha
- Zone A : 1 ha
- TOTAL parcelle : 1,5 ha



RUE DES PRÉS

> Le seul projet d'OAP consomme 1,76 ha

RUE DES BLEUETS

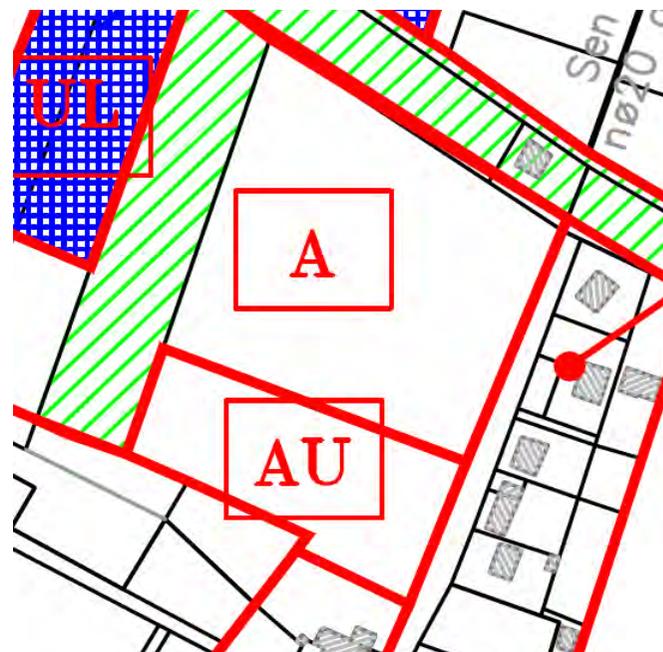
> Le projet d'OAP consomme 0,8 ha, dont une partie en extension urbaine

Rue de
Prédecelle

Recours contre le classement en zone A dans le PLU.

- **Décision du TA** : Passage en zone NA1 du POS (équivalent à une zone AU fermée)
- Obligation d'appliquer la décision de justice
- Pas de potentiel dans le village : diagnostic foncier

Extrait du zonage AU et A du PLU 2014



Le classement au titre du PLU du terrain d'environ 1,5 ha a fait l'objet d'un jugement par de la cour administrative d'appel de Versailles **annulant le classement en zone A** (en raison de l'enclavement de la parcelle). **Ce secteur est ainsi soumise au droit antérieur : une zone NA1 du POS** (« zone inconstructible dans l'immédiat, qui pourra être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou d'une révision du POS »).

Un porteur de projet a fait part d'un projet de 40 logements et la desserte par une voie en forme de U desservant l'intérieur de la parcelle, avec double embranchement sur la rue de Prédecelle.

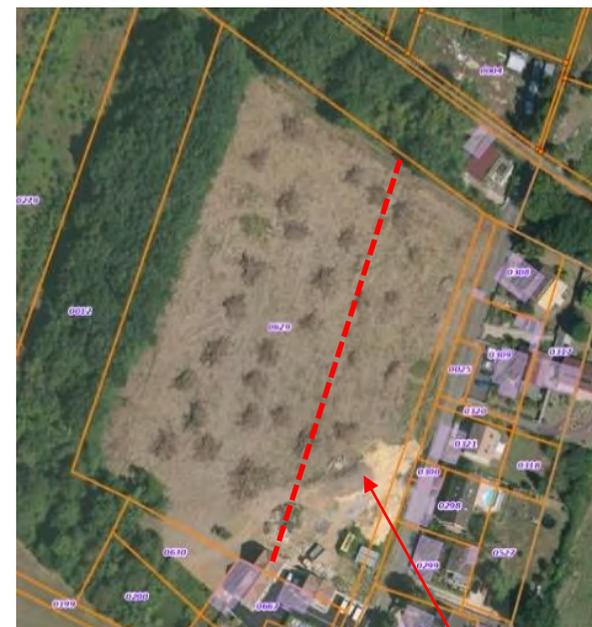
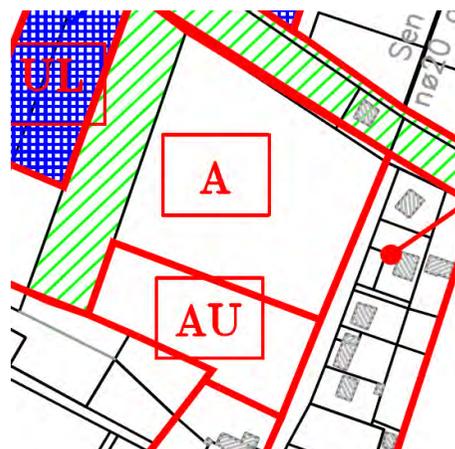
Ce projet est trop important vis-à-vis du potentiel ciblé par le PADD.

2 scénarii étudiés



SCÉNARIO 1

> Reprendre la zone AU en bord de la zone urbaine existante, comme le prévoyait le PLU 2014



SCHÉNARIO 2 (PRÉFÉRABLE)

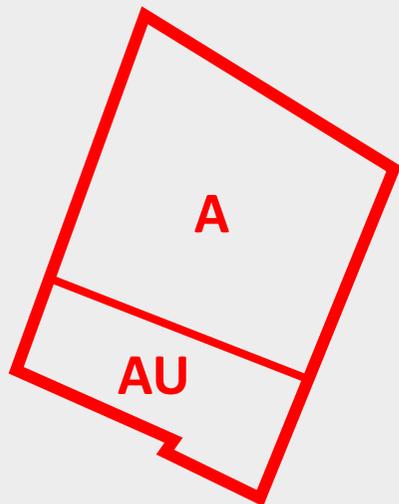
> À superficie égale consommée, décaler la zone AU le long de la rue de Prédécelle pour profiter de la viabilisation existante sur rue

> Borne incendie existante

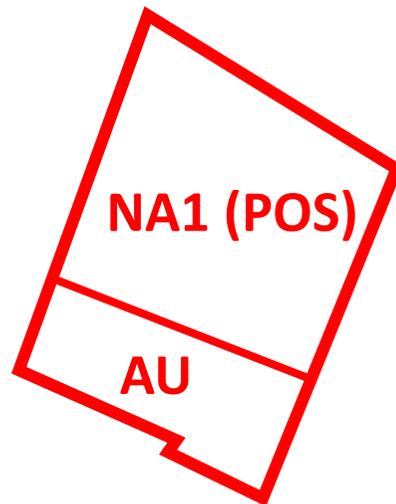
- STEP déplacée : absence de nuisance
- Préservation du fond de parcelle en zone perméable non constructible qui reste stabilisée en zone AU pour assurer la viabilité juridique du jugement

Synoptique

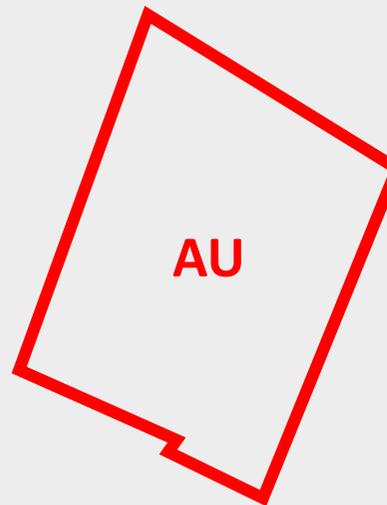
→ Situation actuelle
PLU 2014



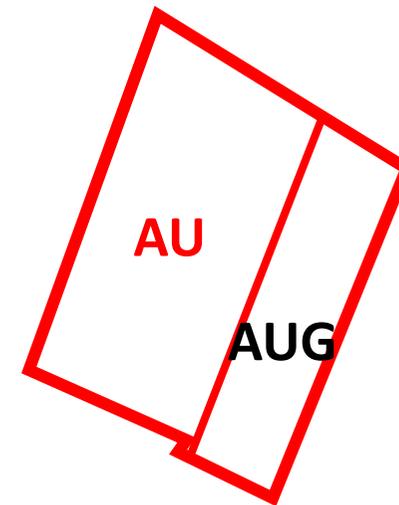
- **Décision du TA**
Annulation partielle du PLU
- Passage en zone NA1 du POS (équivalent à une zone AU fermée)
- Obligation d'appliquer la décision de justice



- Délibération
- **Application de l'annulation partielle du TA**
- L'ensemble de la parcelle rebascule en zone AU



- **Scénario retenu :**
- Ouvrir partiellement la zone AU



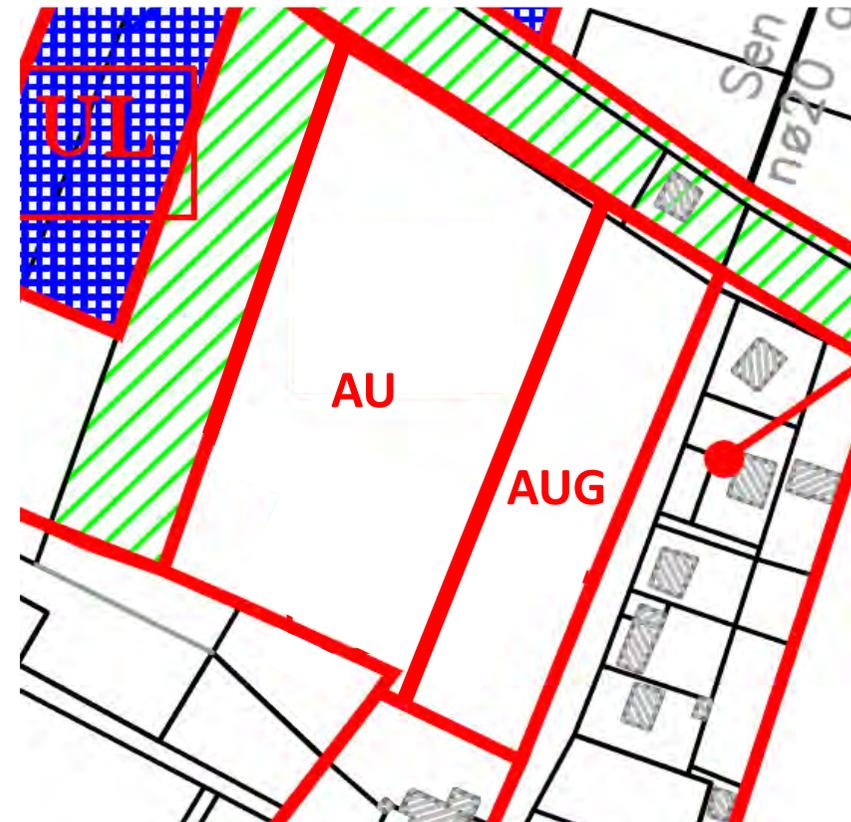
Procédure permettant l'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU, ne peut se faire que par une procédure spécifique de modification au titre de l'article L 153-38 du Code de l'urbanisme justifiant l'ouverture de la zone à l'urbanisation.

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

> Délibération motivée du Conseil municipal en pièce jointe

Projet de zonage modifié



Modification n°1 du PLU