Commune du Pecq

Plan Local d'Urbanisme

4.4 / Annexe du règlement – Secteur de plan masse

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

LM

oikos

3 LISTE DES SECTEURS DE PLAN MASSE

Numéro	Localisation	Parcelles	Superficie totale (m²)
1	Centre historique	AN35,AN17,AN34,AN13,AN14,AN25,AN40,AN39,AN4, AN3,AN2,AN1,AN49,AN50,AN48,AN5,AN9,AN38,AN6, AN47,AO78,AO107,AO352,AO109,AO110,AO111,AO108,AO82,AO81,AO97,AO344,AO92,AO345,AO93,AO94,AO95,AO378,AO313,AO99,AO101,AO146,AO100,AO96,AO102,AO103,AO104,AO105,AO180,AO377,AO145, AO9,AO8,AO115,AO122,AO118,AO121,AO116, AO120, AO119, AO117, AO339, AO114, AO337, AO338, AO341, AO340, AO112, AO80, AO79, AO182, AO140, AO91, AO90, AO314, AO88, AO334, AO336, AO89, AO349, AO312, AO306, AO382, AO381, AO370, AO73, AO188, AO10, AO379, AO380, AO12	7,5
2	Hameau Sisley	AH36, AH41, AH46, AH48, AH26, AH53, AH25, AH51, AH78, AH77, AH45, AH43	1,23
	total		8,73

Accusé de réception en préfecture
078-217804814-20210630-21-4-24-DE
Date de télétransmission : 09/07/2021
Date de réception préfecture : 09/07/2021

SOMMAIRE

Sommaire **2**

1 Secteur de plan masse - Centre historique **3**

Rappel législatif 3

Descriptif du projet 3

Justifications des adaptations du règlement d'urbanisme 3

2 Secteur de plan masse – Hameau Sisley **5**

Rappel législatif 5

Descriptif du projet 5

Justifications des adaptations du règlement d'urbanisme 5

1 SECTEUR DE PLAN MASSE - CENTRE HISTORIQUE

Rappel législatif

« Document graphique prévu à l'article R 151-40 du code de l'urbanisme ».

Définition : enveloppe architecturale fixant les emprises au sol, bâties ou non bâties, ainsi que la hauteur des volumes bâtis.

Descriptif du projet

Un secteur de « plan masse » sur le centre-ancien du Pecq, déjà intégré en tant que tel dans le POS, est repris dans le PLU sur le centre-ancien du Pecq. Inclus dans la zone UA, il est composé d'un bâti traditionnel ancien et protégé pour sa valeur patrimoniale (bâti de bourg, villégiatures du début du XXème siècle). Le secteur se caractérise par son relief marqué.

Les constructions, patrimoniales pour la plupart, s'adaptent aux sinuosités du relief, présentant un profil dissymétrique et s'ouvrent généralement sur des cours intérieures caractéristiques. Le secteur a un impact paysager important, puisque l'arrière de ces façades structure la lecture du coteau.

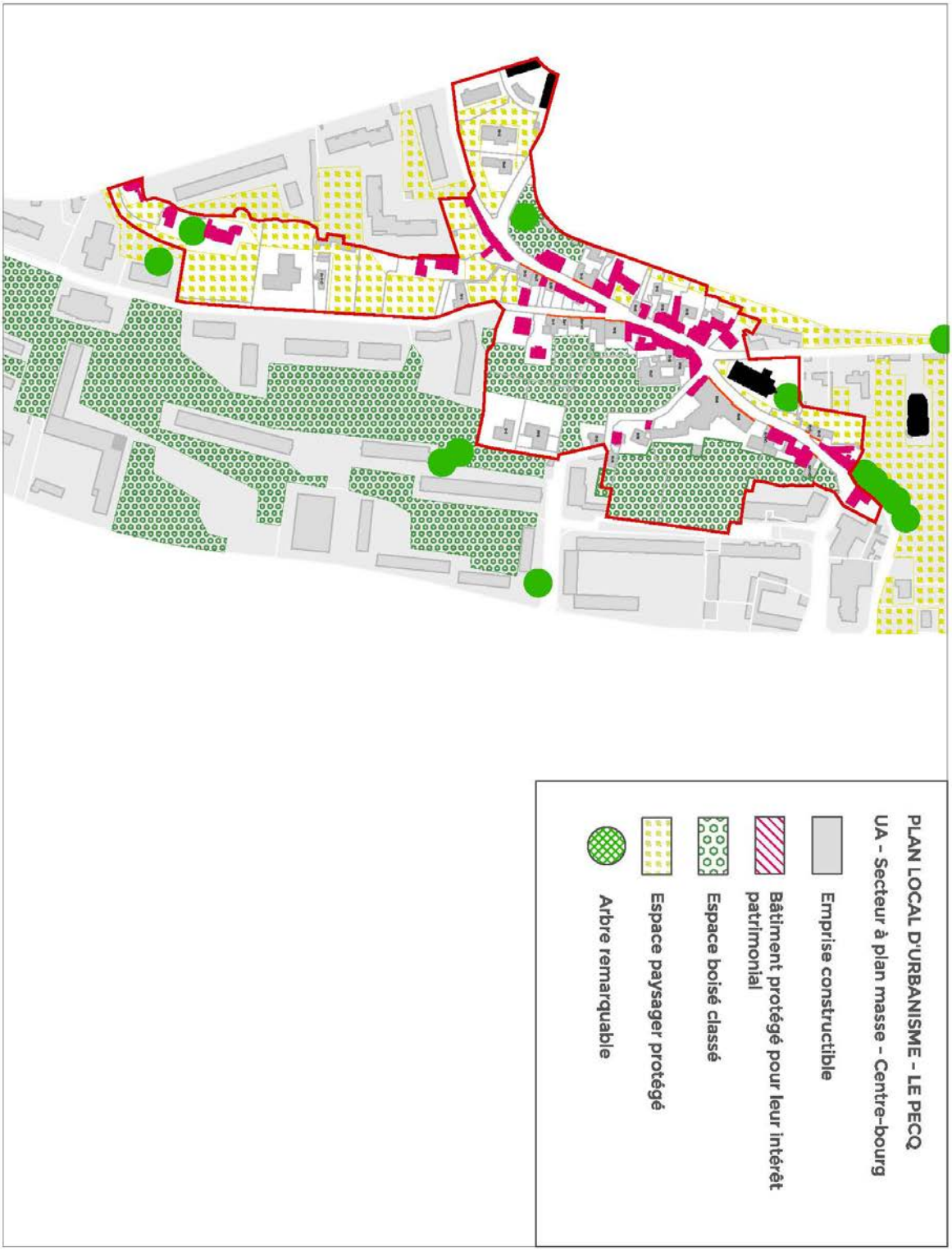
Le secteur constitue un secteur sensible, par la présence d'anciennes carrières souterraines et est soumis à un risque important d'aléas retrait-gonflement des argiles.

Le secteur à plan masse répond donc un double objectif : protéger ces tissus historiques et ce paysage patrimonial traditionnel et encadrer et limiter les possibilités de constructibilité, en n'aggravant pas un risque d'éboulements et d'effondrement des constructions déjà éprouvées.

Justifications des adaptations du règlement d'urbanisme

Le projet de préservation patrimoniale du centre-ancien et les spécificités des tissus traditionnels exigeaient un travail précis d'écriture des règles, adaptées à chaque parcelle. L'outil du plan masse est donc apparu comme l'outil le plus adapté à la gestion du centre-ancien, comme l'avait prouvé l'application de l'ancien POS. Son périmètre a été élargi pour mieux prendre en compte la réalité patrimoniale et les risques naturels.

Le projet actuel se soustrait aux règles édictées dans la zone UA actuelle, en affirmant le maintien des emprises actuelles comme seules emprises constructibles. Les hauteurs maximales ont été définies à la parcelle afin de maintenir l'épannelage traditionnel et de s'adapter au mieux à la pente.


PLAN LOCAL D'URBANISME - LE PECQ
UA - Secteur à plan masse - Centre-bourg
Emprise constructible
Bâtiment protégé pour leur intérêt patrimonial
Espace boisé classé
Espace paysager protégé
Arbre remarquable

2 SECTEUR DE PLAN MASSE – HAMEAU SISLEY

Rappel législatif

« Document graphique prévu à l'article R 151-40 du code de l'urbanisme ».

Définition : enveloppe architecturale fixant les emprises au sol, bâties ou non bâties, ainsi que la hauteur des volumes bâtis.

Descriptif du projet

Le Hameau Sisley, constitue une entité spécifique dans le territoire communal. Le projet du lotissement comprend une série de maisons jumelles se répondant de part et d'autre d'une impasse et d'un petit collectif clôturant cette dernière.

Ce secteur présente une trame parcellaire très spécifique, distinguant l'emprise bâtie et l'espace de jardin en deux entités parcellaires distinctes. Le projet vise à préserver ces caractéristiques tout en offrant des possibilités d'extension, respectueuse du projet architectural d'origine.

Il s'agit par ailleurs d'ouvrir quelques droits à construire sur la partie arrière du petit collectif, aujourd'hui réservée à des espaces de stationnement, afin de permettre la réalisation d'une extension en cours d'étude.

Justifications des adaptations du règlement d'urbanisme

Au vu des spécificités parcellaires observées et du projet d'extension projeté, le choix du plan masse, déjà identifié dans le POS de 1997, a été réitéré puisque les règles de la zone UD dans lequel ce secteur s'inscrit n'étaient pas compatibles avec le projet.

L'encadrement des règles de hauteurs permettait par ailleurs d'encadrer l'évolution des maisons jumelles en établissant un cadre favorisant le maintien de leur symétrie.

L'objectif est également d'encadrer et de maîtriser l'évolution de l'emprise au sol, afin de préserver un pourcentage important d'espaces verts et de favoriser une transition urbaine et paysagère harmonieuse entre les zones urbaines et les berges de Seine.

COMMUNE DU PECQ

Département des Yvelines

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.3 Plan masse - Hameau Sisley

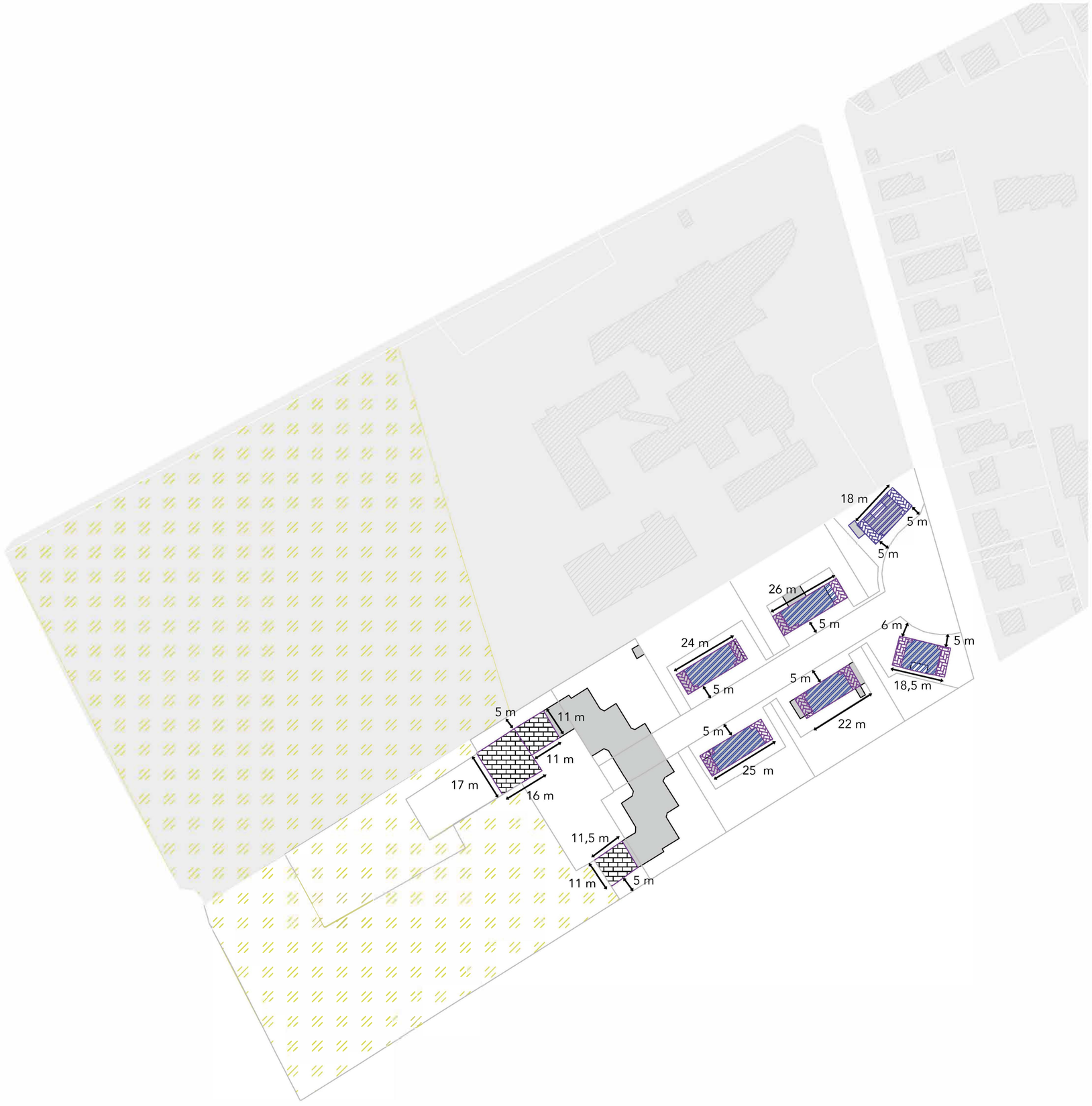
Echelle : 1/1 000ème

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
Le Maire

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal - le 29 juin 2016

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal - le 1er février 2017 modifié le 4 février 2020

Source : DGI-Cadastre-Juin 2016



Prescriptions réglementaires

Zone d'emprise constructible

- Hauteurs maximales : 2,5 m à l'égout de toiture et 5 m au faîtage
- Hauteurs maximales : 7 m à l'égout de toiture et 9 m au faîtage
- Hauteurs maximales : 16 m à l'acrotère
- Espace paysager protégé