

# DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

**Date de convocation :**  
21 Juin 2021

**Nombre de conseillers :**

En exercice : 15

Présents : 13

Votants : 2

**OBJET :**

Modification du PLU  
changement d'affectation  
parcelle

L'an deux mil vingt et un, le vingt-huit juin à dix-neuf heures, les membres du conseil municipal légalement convoqué se sont réunis en séance publique dans la salle Jacques REGNIER sous la présidence de Monsieur Jean-Marc DELAÎTRE, Maire

**ÉTAIENT PRÉSENTS :**

JM DELAÎTRE, S. BOYER, M. KHIR, C. DROUET, A. DOUIN, C. BOURON, C. ANDREI, JF. SORNEIN, A. DEZWARTE, P. BORNAND, M. COUTURIER, P. DARAGON, B. GASCARD,

**ÉTAIT ABSENTE REPRÉSENTÉE**

C. THIROUIN

**ÉTAIT ABSENTE NON REPRÉSENTÉE**

S. PINTO

M. S. BOYER a été désigné secrétaire

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le Code de l'urbanisme, et notamment l'article L.153-38

**Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du 28 janvier 2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Pecqueuse,

**Vu** le code de la justice administrative

**Vu** le Jugement en appel du Tribunal de la cour administrative de Versailles préconisant le passage de la parcelle B 629 en zone AU

## **MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PECQUEUSE**

Délibération prise 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. »*

En application de l'article L 153-38 du code de l'urbanisme la présente délibération précise que l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU rue de Prédecelle est justifiée par les raisons suivantes :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Pecqueuse a été approuvé le 28 janvier 2014, il a fait l'objet d'une déclaration de projet et été mis en compatibilité pour permettre la création d'une station d'épuration des eaux usées, désormais aux normes, par délibération du Conseil municipal en date du 16 mai 2018.

La délibération porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU sur environ 0,5 ha située rue de Prédecelle, permettant de développer une dizaine de maisons, en continuité urbaine.

Dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLU, approuvé le 28 janvier 2014, la Commune de Pecqueuse s'inscrit dans un développement démographique progressif :

« Face à la tendance au vieillissement de la population, l'objectif est de maintenir les équilibres démographiques avec un rythme d'évolution maîtrisé afin de tenir compte de la capacité des équipements et de favoriser l'intégration des nouveaux habitants accueillis dans l'esprit du village ».

« Afin [...] de permettre à de jeunes ménages de s'installer à Pecqueuse, l'objectif est de favoriser la construction de nouveaux logements de taille moyenne et à des prix modérés sous la forme de maisons de ville, non loin des équipements ».

« Sur la période 2014-2029, les différents projets de logements envisagés dans le PLU devraient permettre la réalisation d'environ 44 nouveaux logements ».

« La réalisation de ces logements sera conditionnée par la mise en service de la nouvelle station d'épuration. ». Cette station d'épuration est opérationnelle depuis 2020.

En matière de potentiel foncier, l'objectif du PADD a ciblé ces perspectives de développement en matière de valorisation de l'identité du bourg.

« Permettre le développement d'une offre diversifiée de logements à proximité des équipements du bourg, dans le tissu urbain ou en continuité immédiate de l'urbanisation existante »

« Développer sur ces espaces une offre diversifiée en logements, en accord avec les typologies urbaines relativement denses du bourg traditionnel »

Une opération de 26 logements a été délivrée sur le site au sud de la rue des Prés. Sur le reste du territoire la construction de logement en secteur diffus sera négligeable car les possibilités sont très faibles, que ce soit dans le bourg, le hameau ou les quartiers pavillonnaires. L'atteinte des objectifs de croissance démographique modérée passe par la réalisation de ces logements projetés dans cette zone AU.

Au regard des difficultés de mise en œuvre des projets dans le secteur de la rue des Bleuets, et des incertitudes de réalisation sur les secteurs de la rue des Prés, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU, destinée initialement à une urbanisation à plus long terme, devient indispensable pour répondre aux objectifs de dynamisation démographique pour maintenir les équipements communaux et plus particulièrement les effectifs scolaires.

La situation géographique de cette zone AU est privilégiée puisqu'elle est localisée à environ 200 mètres de l'école publique du village, 300 mètres de la salle polyvalente et des équipements sportifs et 100 mètres de la Mairie. Elle est desservie par la rue de Prédecelle. Elle dispose par ailleurs d'une topographie légèrement en pente, de la proximité et d'un bon dimensionnement des réseaux nécessaires à l'aménagement du site. Les accès sont possibles le long de la rue de Prédecelle. Le site est très calme, à l'abri des risques et des nuisances. Une voie cyclable est en cours de réflexion dans le fond de la vallée, à quelques dizaines de mètres du site, permettant de relier Limours, ses commerces, services et équipements, en quelques minutes.

La commune est concernée par le SDRIF qui prévoit cette possibilité d'extension urbaine (zone AU) et impose une densité minimale de 35 logements par hectare dans les zones d'urbanisation future. La densité envisagée est compatible avec ce document supra communal.

L'objectif est véritablement de cibler la création de logements « clés en main » à des prix accessibles, et ainsi créer une offre nouvelle de logements « familiaux » susceptibles d'attirer de jeunes ménages avec enfants, et ainsi pérenniser les effectifs scolaires structurellement en baisse depuis plusieurs années du fait du vieillissement de la population et de l'absence de création de logements dans les quartiers.

Le site présente des atouts importants pour la faisabilité opérationnelle d'un projet : il est localisé en contact direct avec la voirie et les réseaux, il pourra être équipé dans des conditions économiques favorables permettant de sortir des coûts de terrains équipés compétitifs. Les réseaux sont déjà suffisamment dimensionnés pour accueillir de nouvelles constructions : réseaux d'eau potable, d'assainissement, et d'électricité, et station d'épuration d'une capacité adaptée.

Ce projet s'inscrit dans un secteur non cultivé depuis plus d'une dizaine d'année, qui ne présente pas une très grande valeur agricole dans la mesure où l'accessibilité pour les engins est compliquée. Il est par ailleurs déjà bordé de deux cotés par des zones urbaines (au nord et à l'est).

Tout comme dans les autres quartiers du village, les espaces verts et de jardins devront représenter une part conséquente de la future zone AU afin de préserver des objectifs de maintien de la « nature en ville ».

Les eaux pluviales devront être infiltrées au sein du futur secteur d'urbanisation afin de respecter les prescriptions réglementaires qui s'imposent au titre du SAGE Orge-Yvette.

Le projet envisagé devra présenter une organisation et une architecture harmonieuse, de manière à privilégier l'insertion dans le site et la mise en œuvre de dispositifs de développement durable afin d'atteindre la performance de la réglementation thermique en vigueur.

#### LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après en avoir délibéré à l'unanimité,

**DECIDE** de passer en zone AU la parcelle B 629

**DECIDE** de lancer la procédure en vue de la modification du Plan Local d'Urbanisme



Le Maire  
Jean-Marc DELAÎTRE